

平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）決算短信

平成20年6月13日

不動産投信発行者名 プレミア投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8956 URL <http://www.pic-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 松澤 宏
 資産運用会社名 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 安武 文宏
 問合せ先責任者 取締役 業務運営本部長 兼 総務部長 鈴木 文夫 TEL (03)5772-8551
 有価証券報告書提出予定日 平成20年7月29日
 分配金支払開始予定日 平成20年7月8日

(金額は単位未満を切捨て)

1. 平成20年4月期の運用、資産の状況（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益金額		経常利益金額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年4月期	6,764	(52.8)	4,185	(87.7)	3,743	(107.1)
19年10月期	4,427	(9.3)	2,229	(12.6)	1,807	(9.2)

	当期純利益金額		1口当たり 当期純利益金額	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年4月期	3,742	(107.2)	29,405	5.9	2.9	55.3
19年10月期	1,805	(9.1)	17,810	3.4	1.6	40.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注)	純資産 配当率(注)
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年4月期	28,484	3,742	0	—	100.0	5.1
19年10月期	17,810	1,805	0	—	99.9	3.3

(注) 配当性向及び純資産配当率については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年4月期	138,160	72,688	52.6	553,182
19年10月期	117,374	53,240	45.4	525,057

(参考) 自己資本 平成19年10月期 53,240百万円 平成20年4月期 72,688百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年4月期	6,283	△19,338	16,176	11,058
19年10月期	2,437	△10,746	8,045	7,936

2. 平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益 金額	経常利益 金額	当期純利益 金額	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年10月期	5,476(△19.0)	2,728(△34.8)	2,177(△41.8)	2,176(△41.9)	16,560	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益金額 平成20年10月期 16,560円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成20年4月期 131,400口 平成19年10月期 101,400口
 ② 期末自己投資口数 平成20年4月期 0口 平成19年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定の基礎となる投資口数については、40ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記10ページ記載の「平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び平成21年4月期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

※1口当たり予想当期純利益金額(平成20年10月期)について

前項記載の1口当たり予想当期純利益金額(平成20年10月期)は、平成20年10月期の期首(平成20年5月1日:発行済投資口数131,400口)から平成20年10月期の期末(平成20年10月31日:発行済投資口数131,400口)の間における日数加重平均投資口数により算出しています。

1. 投資法人の関係法人

後記105ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

なお、関係法人とは本投資法人の一般事務受託者兼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（以下「本資産運用会社」といいます。）及び一般事務受託者兼資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社等をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記107ページ【投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】をご参照ください。

(2) 運用状況

①当期の概況

ア. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施し、約272億円の資金を調達して同日東京証券取引所（現 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。）に上場いたしました（銘柄コード8956）。その後、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口、平成19年11月26日に公募により30,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成20年4月30日現在の出資総額は、68,945百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、第1期末（平成15年4月30日）において49,021百万円でしたが、第11期末（平成20年4月30日）現在で127,448百万円まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県を指します。以下同じです。）に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図ってきています。平成15年4月の第1期以降、前期の第10期まで10回の利益分配を行ってまいりました。

（注）取得価格は、当該不動産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。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、個人消費が比較的底堅く推移しましたが、輸出を中心として高水準を維持してきた企業業績が弱含んだことから、景気は緩やかな減速傾向を示しました。近年、好調に推移してきた企業業績が個人所得の増加に結びつく形で景気拡大基調の持続が望まれますが、サブプライムローン問題に端を発する米国経済の減速懸念や急激に進む原油を初めとした諸資源の価格高騰、円高等、景気を取り巻く環境は厳しくなりつつあります。

また、金融市場における信用収縮傾向を背景に、国内の不動産売買市場へここ数年、盛んに流入してきた国内外の各種投資ファンド等による投機的な資金の勢いは沈静化してきました。

（イ）不動産市場に関しましては、国土交通省が平成20年3月24日に発表した平成20年1月1日時点の公示地価によりますと、全国平均の地価水準は住宅地、商業地ともに2年連続で上昇、東京・大阪・名古屋の三大都市圏では、マンション、オフィス需要等を背景に平均で上昇幅が拡大しました。特に東京圏は商業地で前年比12.2%、住宅地では同じく5.5%と依然高い上昇率を示していますが、都心部を中心に上昇幅が縮小する地点が多数現われるなど、近年の上昇基調に変調の兆しも見られます。

その他の地方圏（三大都市圏を除く地域）においては、全体的には依然として地価の下落地点が大半である一方、地方中心都市を中心に上昇地点が増加、下落地点についてもその半数以上で下落幅が縮小しています。

こうした地価動向は近年の大都市圏における平均地価の回復基調が徐々に地方圏に波及する一方で、オフィス需要を背景として特に都心部を中心に近年見られた急激な地価の回復傾向がピークアウトしつつある様子を示す結果となっています。

本投資法人が投資対象とする東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの市場環境は以下のとおりです。

<オフィスビル>

賃貸市場においては、東京都区部におけるオフィスビルで事業規模の拡大や雇用増加を背景とした近年の増床需要が一段落しつつあります。限界的な水準まで低下していた空室率を背景に広がりを見せていた賃料水準の上昇もその勢いを鈍化させつつあります。

また、売買市場においては、サブプライムローン問題を契機とする金融市場の信用収縮傾向を背景に、近年、賃料上昇期待による収益性の向上を見込んで流入していた国内外の投資資金が勢いを失ったこと等から、高度商業地等で局所的に大幅な地価上昇を示す地域が減ってきました。

<レジデンス>

利便性やブランド力の高い地域に所在する競争力の高い新築レジデンスに購入又は賃借の需要が集中する中、優良な物件の供給は依然として限定的ですが、国内外の各種投資マネーの勢いが鈍化した影響もあり、取得機会は相対的に増加傾向にあります。

東京都区部における賃貸用レジデンスの賃料水準は、若年層・ファミリー層を中心とした人口流入が続いていることや雇用の改善傾向等を背景に、好条件な物件に対する需要は堅調で、テナントとの新規契約時や契約更新時における賃料水準の引上げが浸透しつつあります。

(ウ) このような投資環境の中、本投資法人は平成19年11月30日にプレミアステージ本所吾妻橋（レジデンス、取得価格2,640百万円）、平成19年12月3日に芝浦アイランド エアタワー（レジデンス、取得価格7,590百万円）、平成20年3月27日に上野THビル（オフィス、取得価格4,380百万円）、五反田NTビル（オフィス、取得価格4,100百万円）を取得いたしました。

一方、本投資法人は、平成15年2月より保有していたオフィスビル1棟（NARA BUILDING II）を売却し、1,845百万円の不動産売却益を実現しています。

こうした活動の結果、平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル14棟、レジデンス28棟の計42物件となり、取得価格の総額は127,448百万円、総賃貸可能面積は152,899.14㎡、テナント数は2,131名、用途別の投資比率はオフィスビルが50.8%、レジデンスが49.2%となっています。

また、ストーリー赤坂（レジデンス、取得価格3,930百万円）、ルネ新宿御苑タワー（レジデンス、取得価格6,500百万円）について、当該物件を信託する不動産信託受益権譲渡契約を平成20年3月11日に締結し、第12期中の平成20年5月22日に取得を完了しました。

(エ) 保有物件の稼働率は、平成20年4月30日現在でオフィスビルが99.2%（前期末比+1.0%）、レジデンスが95.4%（同△0.1%）となっています。

ウ. 資金調達の概要等

(ア) 投資口の追加発行について

本投資法人は、平成19年11月26日に投資口30,000口の一般募集による追加発行を行い、総額約17,510百万円の資金を調達いたしました。調達資金は新規資産（注1）の取得及び長期借入金の一部返済（6,400百万円）（注2）に充当しています。

（注1）芝浦アイランド エアタワー及びプレミアステージ本所吾妻橋の取得資金です。

（注2）平成15年11月18日に借入を行った長期借入金（シリーズ2タームローン）9,400百万円の期限前一部返済です。

(イ) 借入等について

A. 本投資法人は、平成20年1月31日付けで譲渡したオフィスビル1棟（NARA BUILDING II）の売却代金等により、平成20年2月29日付けで長期借入金の一部を返済（2,000百万円）（注）しました。

(注)前記(ア)記載の長期借入金(シリーズ2タームローン)につき、再度、期限前一部返済を実施したものであり、その内訳は下表のとおりです。

(百万円)					
借入先	中央三井信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社あおぞら銀行	合計
当初借入金額	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
平成19年11月30日付返済金額	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400
平成19年11月30日付返済後借入金額	750	750	750	750	3,000
平成20年2月29日付返済金額	500	500	500	500	2,000
平成20年2月29日付返済後借入金額	250	250	250	250	1,000
第11期末時点金利条件	1.78125% (固定金利建て)		1.80167% (変動金利建て)		
返済期限	平成20年11月18日				
返済方法	期限一括返済				
使途	不動産信託受益権の購入資金等				
担保・保証条件	無担保・無保証				

B. また、平成20年3月27日に上野THビル、五反田NTビルの取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当する目的で、総額8,900百万円を借り入れました。当該借入金8,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

- ・借入金額：1,000百万円について
返済期日：平成21年3月27日
借入先：株式会社みずほ銀行から1,000百万円
- ・借入金額：7,900百万円について
返済期日：平成25年3月27日
借入先：中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行から各1,500百万円、株式会社りそな銀行から1,200百万円、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社から各1,100百万円

C. これらの借入は全て、平成17年9月7日付けで中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行と締結した基本合意書(その後の変更及び貸付人の追加(日本政策投資銀行、株式会社北陸銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友海上火災保険株式会社及び株式会社三井住友銀行))を含みます。)に規定されるタームローン及び14,000百万円を極度貸付限度額とする極度貸付を利用したものであり、貸付条件は無担保・無保証、期日一括返済です。

この結果、平成20年4月30日現在の有利子負債総額は58,900百万円(うち投資法人債は25,000百万円、長期借入金は32,900百万円、短期借入金は1,000百万円、有利子負債総額の長期有利子負債比率98.3%)となっています。

(ウ) 本投資法人が取得している発行体格付け及び債券の格付けは下表のとおりです。

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け (格付けの方向性又は見通し)	債券の格付け (第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A+ (安定的)	A+
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3 (安定的)	A3

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益6,764百万円、営業利益金額4,185百万円、経常利益金額3,743百万円、当期純利益金額は3,742百万円を計上しました。また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図し

て、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を28,484円としました。

②次期の見通し

当面の日本経済は、米国経済を中心とした世界経済の減速懸念や原油をはじめとした諸資源の価格高騰、円高といった景気の下振れリスクに直面しています。こうした経済環境下において、都心部のオフィスビルについては賃料水準の上昇傾向がピークアウトしてくるものと思われます。

レジデンスについては、引き続き東京都区部を中心に人口増加が見込めること等から、利便性の高い優良物件を中心に引き続き高い稼働率が期待され、賃料は概ね現状の水準を維持するものと思われます。

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的（注）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っていきます。ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6：4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします（東京経済圏における現在の取得環境としましては、新規物件の供給が限定的なオフィスビルに比べ、近年はレジデンスにおいて安定的な新規物件の供給が確保されてきましたため、第1期末時点で概ね8：2でありました上記比率が第11期末では概ね5：5となっています。当面の新規取得を進めていく過程でオフィスビルの取得機会も引き続き積極的にうかがっていく方針です。）。

（注）本書において中期とは3年以上7年未満、長期とは7年以上の期間をいうものとします。

イ. 新規物件取得（外部成長）について

（ア）保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図っていきます。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

（イ）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には、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、資産運用会社のスポンサーが属する中央三井トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして平成20年3月に資産運用会社へ資本参加した総合地所グループといった有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育ててきた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

（ウ）本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、物件取得競争が激しさを増す中、優良な投資対象不動産を取得するため、開発案件への取り組みも行い、計画的な資産規模の拡大を図ります。

その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

また、建物は竣工してもその直後でテナントが確保できていない場合でも、取得後早期にテナントの確保が十分可能と判断できる場合に投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないことその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行います。

ウ. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した投資対象不動産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

（ア）テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。

（イ）賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地区的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく積極的な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。

（ウ）物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散化、平準化を図っていきます。

エ. 資金調達について

機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した調達を行います。長期資金については、(1) 調達手段の多様化(銀行借入、投資法人債)、(2) 返済・償還時期の分散、及び(3) 金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など柔軟性を持った調達に努めます。

オ. コンプライアンスについて

本投資法人の業務運営における法令遵守に関しましては細心の注意を払って臨んでいます。引き続き投資主の皆様や債権者の皆様方のご信頼にお応えすべく、法令遵守・ガバナンス機能の充実及び一層の強化に真摯に取り組む方針です。

カ. 運用状況の見直し

(ア) 平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び平成21年4月期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

なお、各期見通しの前提条件につきましては、10ページ記載の「平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び平成21年4月期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

	平成20年10月期 (平成20年5月1日～ 平成20年10月31日)	平成21年4月期 (平成20年11月1日～ 平成21年4月30日)
営業収益	5,476百万円	5,485百万円
営業利益金額	2,728百万円	2,759百万円
経常利益金額	2,177百万円	2,165百万円
当期純利益金額	2,176百万円	2,164百万円
1口当たり分配金	16,560円	16,470円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益金額、経常利益金額、当期純利益金額及び1口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。又、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日(平成20年4月30日)以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 資産の取得について

a. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、手元資金及び借入(後記B.「資金の借入について」記載)により、平成20年5月22日に以下のとおり資産を取得しました。

[ストーリーア赤坂]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：3,930百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区赤坂六丁目18番11号 用途：共同住宅

敷地面積：1,607.97㎡

建物延床面積：6,329.52㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建

建築時期：平成14年12月 戸数：50戸 総賃貸可能面積：3,988.86㎡

[ルネ新宿御苑タワー]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：6,500百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都新宿区新宿一丁目30番16号 用途：居宅・店舗

敷地面積：1,323.07㎡ 建物延床面積：11,203.40㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建

建築時期：平成14年12月 戸数：163戸、集会室2室、店舗1区画

総賃貸可能面積：6,550.04㎡

b. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成20年5月30日に以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年6月30日の取得を予定しています。

[プレミアステージ両国]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格(注)：1,496百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都墨田区緑二丁目18番1号 用途：共同住宅

敷地面積：480.32㎡ 建物延床面積：2,475.38㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期：平成20年3月 戸数：67戸 総賃貸可能面積：2,187.05㎡

(注)取得(予定)価格は、当該不動産の取得に要した諸経費(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。

B. 資金の借入について

本投資法人は、平成20年5月22日に不動産信託受益権(前記A.「資産の取得について」
a.及びb.記載のストーリー赤坂並びにルネ新宿御苑タワー)の取得資金及び当該取得に
関連する諸費用の一部に充当するため、総額11,050百万円を借入れました。当該借入金11,050
百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[借入金額：8,050百万円について]

借入先：中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株
式会社三菱東京UFJ銀行

借入日：平成20年5月22日 元本返済日：平成21年5月22日

元本返済方法：期限一括返済

金利：変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+0.60%) 担保の有無：無担
保・無保証

[借入金額：3,000百万円について]

借入先：日本政策投資銀行

借入日：平成20年5月22日 元本返済日：平成25年5月22日

元本返済方法：期限一括返済

金利：固定金利型(2.08125%) 担保の有無：無担保・無保証

平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)及び平成21年4月期(平成20年11月1日～平成21年4月30日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【平成20年10月期】 平成20年5月1日～平成20年10月31日(184日) 【平成21年4月期】 平成20年11月1日～平成21年4月30日(181日)
運用資産	【平成20年10月期】 平成20年4月30日現在保有している既存42物件に平成20年5月22日に取得したストーリーア赤坂、ルネ新宿御苑タワー及び平成20年6月30日に取得予定のプレミアステージ両国を加えた45物件を前提としています。なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。 【平成21年4月期】 平成20年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	【平成20年10月期】 平成20年4月30日現在の発行済投資口数131,400口を前提とし、投資口の追加発行がないことを前提としています。 【平成21年4月期】 平成20年10月期と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【平成20年10月期】 平成20年4月30日現在の33,900百万円の借入金(長期:32,900百万円、短期:1,000百万円)と投資法人債25,000百万円(5年債15,000百万円、7年債10,000百万円)の計58,900百万円に、平成20年5月22日の資産取得に当たり調達した借入11,050百万円(長期:3,000百万円、短期:8,050百万円)、平成20年6月30日の資産取得に当たり調達予定の短期借入1,550百万円を加算し、平成20年11月18日に手元資金により期日返済する予定の長期借入金1,000百万円を減算した計70,500百万円を前提としています。 【平成21年4月期】 平成20年10月期と残高の異動がないことを前提としています。
営業費用	【平成20年10月期】 平成20年3月以降に取得した5物件(上野THビル、五反田NTビル、ストーリーア赤坂、ルネ新宿御苑タワー、プレミアステージ両国)については固定資産税・都市計画税等の精算額は取得価格に算入され、平成20年10月期の営業費用には計上されません。 また、減価償却費については、909百万円を見込んでいます。 【平成21年4月期】 減価償却費については、901百万円を見込んでいます。
1口当たり 分配金の額	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。 なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。 したがって、平成20年10月期及び平成21年4月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。

(3) 投資リスク

以下には、本投資証券及び本投資法人の発行する投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「投資法人債」といいます。）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、以下は本投資証券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、本投資証券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証券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

- ア. 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
- イ. 投資証券の市場での取引に関するリスク
- ウ. 投資証券・投資法人債の価格変動に関するリスク
- エ. 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
- オ. 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

- ア. 投資証券の商品性に関するリスク
- イ. 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- ウ. ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク
- エ. 借入及び投資法人債に関するリスク
- オ. 投資法人の倒産リスク
- カ. 本投資法人の登録が取消されるリスク
- キ. 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- ク. 役員職務遂行に関するリスク
- ケ. インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- コ. 本資産運用会社に関するリスク
- サ. プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク
- シ. 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

- ア. 信託受益者として負うリスク
- イ. 信託の受益権の流動性リスク
- ウ. 信託受託者に関するリスク
- エ. 信託の受益権の共有等に関するリスク

④不動産に関するリスク

- ア. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- イ. 物件取得の競争に関するリスク
- ウ. 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- エ. 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よるリスク
- オ. 共有物件に関するリスク
- カ. 区分所有物件に関するリスク
- キ. 借地物件に関するリスク
- ク. 開発物件に関するリスク
- ケ. 鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク
- コ. 賃料収入の減少に関するリスク
- サ. わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- シ. テナントの建物使用態様に関するリスク
- ス. 不動産の運用費用の増加に関するリスク

- セ. 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
- ソ. 不動産の偏在に関するリスク
- タ. テナント集中に関するリスク
- チ. 不動産に関する所有者責任等に関するリスク
- ツ. 法令の変更に関するリスク
- テ. 有害物質に関するリスク

⑤税制等に関するリスク

- ア. 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
- イ. 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク
- ウ. 税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク
- エ. 同族会社に該当するリスク
- オ. 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
- カ. 税制変更に関するリスク
- キ. 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
- ク. 減損会計の適用に関するリスク

⑥その他

- ア. 取得予定資産を組入れることができないリスク
- イ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク

⑦投資リスクに対する管理体制について

- ア. 本資産運用会社の体制
- イ. 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

ア. 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。

イ. 投資証券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その他の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には、本投資証券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証券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。

ウ. 投資証券・投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、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証券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証券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。

エ. 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。

オ. 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「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従って、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

ア. 投資証券の商品性に関するリスク

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段としては、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。本投資証券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、本投資証券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、本投資証券は、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、本投資証券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、本投資証券の取引価額は、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。

イ. 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となります。

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す、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。

ウ. 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け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。

エ. 借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書(平成20年1月29日提出)「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 カ. 財務方針 (ア) 借入及び投資法人債」に記載の方針に従い、継続的に租税特別措置法に規定する適格機関投資家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。

借入及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、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を行うことができる保証はありません。

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等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等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、担保の解除の手続き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り、ともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続き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。

オ. 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きとして破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続きに服します。本投資法人にはこれらの倒産手続き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き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きに入りますが、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、又は倒産手続き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、投資主は本投資証券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、特に倒産手続きに基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

カ. 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、本投資証券の上場が廃止され、解散し、清算されることとなります。

キ. 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、更生手続き又は再生手続きその他の倒産手続き等に入った場合、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。

ク. 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。

ケ. インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）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。従って、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証券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証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券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、係る規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

なお、上場投資証券については、これまで大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんでした。しかし近時の証券取引法施行令の改正に伴い、平成19年1月1日以降、上場投資証券も大量保有報告書制度の対象とされることとなりました。

コ. 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、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「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、本資産運用会社が本書の日付現在において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ものであります。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。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証券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、他の投資法人等の本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、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）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、行為そのものを典型的に禁止せず、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きで作成され、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き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。

サ. 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が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。

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。

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。

シ. 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) 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現在関与しています。

- A. 投資主
- B. 不動産売買の仲介業者
- C. 新規テナント斡旋の仲介業者
- D. 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者
- E. 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 35.0%)
- F. 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員2名)

(イ) 中央三井信託銀行は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- A. 一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社
- B. 不動産売買の仲介業者
- C. 新規テナント斡旋の仲介業者
- D. 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%)
- E. 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員1名)
- F. 本投資法人が取得済み及び取得を予定している投資対象不動産に係る信託の信託受託者
- G. 貸付人

(ウ) 総合地所株式会社及びトータルハウジング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現在関与しています。

- A. 不動産売買の売主
- B. 不動産売買の仲介業者
- C. 新規テナント斡旋の仲介業者
- D. 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
- E. 資産運用会社の株主 (本書の日付現在における出資割合 2社合計 35.0%)
- F. 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員1名)

以上の各社は、以上の立場において本投資法人に現在関与していますが、将来別の立場で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持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、最近の有価証券報告書(平成20年1月29日提出)「(4)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)。

ア. 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。従って、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。

イ. 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となります。

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。

ウ. 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き又は会社更生手続きその他の倒産手続き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きました。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し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き又は会社更生手続きその他の倒産手続き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(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、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

エ. 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でいますが、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。

ア. 不動産の流動性、取引コス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つた場合には、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ます。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。

イ. 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。

ウ. 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エンジニアリングレポートを取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアリングレポートで指摘されなかつ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等の事情により、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。従って、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。

エ. 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。

オ. 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。従って、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きの履践等、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ます。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、一定の手続き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き、会社更生手続き又は民事再生手続き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。

カ. 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等（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きの履践等、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、一定の手続き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まれます。）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。

キ. 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つたり、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。

ク. 開発物件に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「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きにより開発が遅延、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つたり、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。

ケ. 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。

コ. 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。

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。

さらに、本投資法人が賃貸する不動産を賃借人がさらに転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、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。

サ. 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等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。

シ. 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。

ス. 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。

セ. 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、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電氣的事故、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。

他方、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。

なお、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。

ソ. 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「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、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。

タ. 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。

チ. 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又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。

ツ. 法令の変更に關するリスク

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關し、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。

テ. 有害物質に關するリスク

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。土地に關しては、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、建物に關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。

⑤税制等に關するリスク

ア. 利益の配当等の損金算入に關する課税の特例の適用に關する一般的リスク

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、本書の日付以降、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で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。

イ. 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超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、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

ウ. 税務調査等による更正処分のため、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、過年度における90%超支払配当要件が満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額否認され、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。

エ. 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。

オ. 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。

カ. 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、本投資証券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。

キ. 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。

ク. 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す。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。

⑥その他

ア. 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ない可能性があります。

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。

イ. 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きに入った場合、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いみなされるリスク）。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。

⑦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。

ア. 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。

A. 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. 保有不動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

B. 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、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「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、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人等との取引制限」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、最近の有価証券報告書（平成20年1月29日提出）「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・決定し、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等の意思決定手続きを明確化し、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きについては、最近の有価証券報告書(平成20年1月29日提出)「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。

イ. 本投資法人の体制

本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受けるほか、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意見聴取を行う上、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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20年4月30日現在)		増減	
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	382,209		2,777,374		2,395,164	
信託現金及び信託預金	7,553,964		8,280,998		727,034	
営業未収入金	56,091		55,329		△762	
前払費用	65,297		74,767		9,469	
前払金	46,140		5,856		△40,283	
未収消費税等	115,345		114,874		△470	
繰延税金資産	982		1,940		957	
その他流動資産	182		182		0	
流動資産合計	8,220,213	7.0	11,311,323	8.2	3,091,110	37.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
器具備品	145		145		-	
減価償却累計額	△145	-	△145	-	-	
信託建物 ※1	45,326,243		54,390,446		8,520,580	
減価償却累計額	△5,576,991	39,749,251	△6,120,614	48,269,831		
信託構築物	769,592		1,028,032		244,101	
減価償却累計額	△217,496	552,095	△231,835	796,197		
信託器具備品	111,538		127,220		6,741	
減価償却累計額	△35,666	75,871	△44,607	82,613		
信託土地	68,699,720		75,495,666		6,795,945	
有形固定資産合計	109,076,939	92.9	124,644,309	90.2	15,567,369	14.3
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	1,473		921		△552	
信託借地権	-		1,777,602		1,777,602	
信託その他の無形固定資産	1,636		1,613		△23	
無形固定資産合計	3,109	0.0	1,780,137	1.3	1,777,027	57,139.7
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	40,409		64,140		23,730	
信託差入敷金保証金	-		326,509		326,509	
投資その他の資産合計	50,409	0.0	400,650	0.3	350,240	694.8
固定資産合計	109,130,459	93.0	126,825,096	91.8	17,694,637	16.2
III 繰延資産						
投資法人債発行費	23,637		-		△23,637	
新投資口交付費	-		24,296		24,296	
繰延資産合計	23,637	0.0	24,296	0.0	659	2.8
資産合計	117,374,309	100.0	138,160,716	100.0	20,786,406	17.7

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 (平成19年10月31日現在)			当 期 (平成20年4月30日現在)			増 減	
	金 額	構 成 比 (%)		金 額	構 成 比 (%)		金 額	前 期 比 (%)
負債の部								
Ⅰ 流動負債								
営業未払金	274,379			457,670			183,291	
短期借入金	-			1,000,000			1,000,000	
1年以内返済予定長期借入金	6,000,000			7,000,000			1,000,000	
未払費用	136,292			124,234			△12,057	
未払分配金	13,031			13,286			254	
未払法人税等	226			203			△22	
未払事業所税	2,494			4,728			2,234	
前受金	701,102			863,074			161,972	
預り金	13,959			40,262			26,303	
流動負債合計	7,141,485	6.1		9,503,461	6.9		2,361,976	33.1
Ⅱ 固定負債								
投資法人債	25,000,000			25,000,000			-	
長期借入金	27,400,000			25,900,000			△1,500,000	
信託預り敷金保証金	4,591,985			5,069,134			477,148	
固定負債合計	56,991,985	48.6		55,969,134	40.5		△1,022,851	△1.8
負債合計	64,133,470	54.6		65,472,595	47.4		1,339,124	2.1
純資産の部※3								
Ⅰ 投資主資本								
1. 出資総額	51,434,852	43.8		68,945,312	49.9		17,510,460	34.0
2. 剰余金								
当期末処分利益	1,805,987	1.5		3,742,809	2.7		1,936,821	107.2
投資主資本合計	53,240,839	45.4		72,688,121	52.6		19,447,281	36.5
純資産合計	53,240,839	45.4		72,688,121	52.6		19,447,281	36.5
負債・純資産合計	117,374,309	100.0		138,160,716	100.0		20,786,406	17.7

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別		前期		当期		増 減	
			自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日		自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日			
	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)		
1. 営業収益		4,427,815	100.0		6,764,587	100	2,336,771	52.8
貸貸事業収入 ※1	3,963,597			4,404,637			441,040	
その他の貸貸事業収入 ※1	464,218			514,018			49,800	
不動産等売却益 ※2	-			1,845,930			1,845,930	
2. 営業費用		2,198,239	49.6		2,579,153	38.1	380,913	17.3
貸貸事業費用 ※1	1,851,646			2,110,087			258,440	
資産運用報酬	181,898			258,190			76,292	
役員報酬	9,000			9,000			-	
資産保管委託報酬	10,822			12,000			1,177	
一般事務委託報酬	56,788			70,317			13,528	
会計監査人報酬	6,750			7,000			250	
その他の費用	81,333			112,557			31,224	
営業利益金額		2,229,575	50.4		4,185,434	61.9	1,955,858	87.7
3. 営業外収益		9,249	0.2		11,078	0.2	1,829	19.8
受取利息	7,577			8,766			1,188	
未払分配金戻入	1,670			1,224			△446	
雑収入	1			1,088			1,087	
4. 営業外費用		431,390	9.7		452,757	6.7	21,366	5.0
支払利息	264,553			265,627			1,074	
投資法人債利息	141,446			140,553			△892	
投資法人債発行費償却	23,637			23,637			-	
投資口公開関連費用	-			16,325			16,325	
新投資口交付費償却	-			4,859			4,859	
その他営業外費用	1,754			1,754			-	
経常利益金額		1,807,433	40.8		3,743,755	55.3	1,936,321	107.1
税引前当期純利益金額		1,807,433	40.8		3,743,755	55.3	1,936,321	107.1
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		1,956	0.0	1,351	223.4
法人税等調整額		882	0.0		△957	0.0	△1,839	
当期純利益金額		1,805,946	40.8		3,742,755	55.3	1,936,809	107.2
前期繰越利益		41			53		12	
当期未処分利益		1,805,987			3,742,809		1,936,821	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,654,686	53,089,538	53,089,538
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,654,645	△1,654,645	△1,654,645
当期純利益金額	—	1,805,946	1,805,946	1,805,946
当期変動額合計	—	151,301	151,301	151,301
当期末残高※1	51,434,852	1,805,987	53,240,839	53,240,839

当期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,805,987	53,240,839	53,240,839
当期変動額				
新投資口の発行	17,510,460	—	17,510,460	17,510,460
剰余金の分配	—	△1,805,934	△1,805,934	△1,805,934
当期純利益金額	—	3,742,755	3,742,755	3,742,755
当期変動額合計	17,510,460	1,936,821	19,447,281	19,447,281
当期末残高※1	68,945,312	3,742,809	72,688,121	72,688,121

(4) 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期
	前 期	当 期
	自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
I 当期末処分利益	1,805,987,424 円	3,742,809,418 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,805,934,000 円 (17,810 円)	3,742,797,600 円 (28,484 円)
III 次期繰越利益	53,424 円	11,818 円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数101,400口の整数倍の最大値となる1,805,934,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる3,742,797,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	前期		当期		増減 金額
		自平成19年5月1日 至平成19年10月31日		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日		
		金額	金額	金額	金額	
I	営業活動によるキャッシュ・フロー					
	税引前当期純利益金額	1,807,433		3,743,755		1,936,321
	減価償却費	719,338		825,269		105,930
	投資法人債発行費償却	23,637		23,637		—
	新投資口交付費償却	—		4,859		4,859
	受取利息	△7,577		△8,766		△1,188
	未払分配金戻入	△1,670		△1,224		446
	支払利息	405,999		406,181		181
	信託有形固定資産除却損	170		—		△170
	営業未収入金の増加・減少額	△7,002		261		7,264
	未収消費税等の増加・減少額	△115,140		1,353		116,494
	営業未払金の増加・減少額	△30,422		134,021		164,444
	未払消費税等の増加・減少額	△46,755		—		46,755
	前受金の増加・減少額	10,961		161,972		151,011
	信託有形固定資産の売却による減少額	—		1,366,829		1,366,829
	その他	70,828		14,144		△56,683
	小計	2,829,799		6,672,295		3,842,496
	利息の受取額	7,577		8,766		1,188
	利息の支払額	△396,322		△396,762		△439
	法人税等の支払額	△3,231		△842		2,388
	営業活動によるキャッシュ・フロー	2,437,822		6,283,456		3,845,633
II	投資活動によるキャッシュ・フロー					
	信託有形固定資産の取得による支出	△11,275,869		△17,711,142		△6,435,273
	信託無形固定資産の取得による支出	—		△1,777,602		△1,777,602
	信託差入敷金保証金の支出	—		△326,509		△326,509
	信託預り敷金保証金の収入	695,557		713,459		17,902
	信託預り敷金保証金の支出	△166,430		△236,311		△69,880
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,746,742		△19,338,106		△8,591,364
III	財務活動によるキャッシュ・フロー					
	短期借入金の借入による収入	10,600,000		1,000,000		△9,600,000
	短期借入金の返済による支出	△12,400,000		—		12,400,000
	長期借入金の借入による収入	11,500,000		7,900,000		△3,600,000
	長期借入金の返済による支出	—		△8,400,000		△8,400,000
	新投資口の発行による収入	—		17,510,460		17,510,460
	新投資口交付費の支出	—		△29,155		△29,155
	分配金の支払額	△1,654,421		△1,804,454		△150,033
	財務活動によるキャッシュ・フロー	8,045,578		16,176,849		8,131,270
IV	現金及び現金同等物の増加・減少額	△263,340		3,122,199		3,385,540
V	現金及び現金同等物の期首残高	8,199,514		7,936,173		△263,340
VI	現金及び現金同等物の期末残高※1	7,936,173		11,058,372		3,122,199

(6) 重要な会計方針

期別 項目	前期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	当期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>また、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 (追加情報) 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。この結果従来の処理方法に比較して賃貸事業費用が3,766千円増加しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	器具備品	3年	信託建物	3年～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。 また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	器具備品	3年	信託建物	3年～66年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年
器具備品	3年																	
信託建物	3年～47年																	
信託構築物	3年～37年																	
信託器具備品	3年～10年																	
器具備品	3年																	
信託建物	3年～66年																	
信託構築物	3年～37年																	
信託器具備品	3年～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。</p> <p>(2) 新投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 なお、平成19年11月26日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年11月26日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は629,340千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口交付費は524,450千円、新投資口交付費償却は104,890千円それぞれ少なく計上され、又経常利益及び税引前当期純利益は同額104,890千円多く計上されています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、25,950千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、23,125千円です。</p>																

4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他の無形固定資産 ⑤信託差入敷金保証金 ⑥信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(7) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

項 目	期 別	前 期 (平成19年10月31日現在)	当 期 (平成20年4月30日現在)
※1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		<p>信託建物 19,834 千円</p>	<p>信託建物 19,834 千円</p>
※2 コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高等		<p>本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 1,000,000 千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 1,000,000 千円</p>	<p>本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 1,000,000 千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 1,000,000 千円</p>
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		<p>50,000 千円</p>	<p>50,000 千円</p>

[損益計算書に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日	当期 自 平成19年 11月 1日 至 平成20年 4月 30日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 3,441,724 千円 (共益費) 521,872 千円 計 3,963,597 千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 102,238 千円 (施設使用料) 26,175 千円 (付帯収益) 271,569 千円 (その他の雑収入) 64,234 千円 計 464,218 千円 不動産賃貸事業収益合計 4,427,815 千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 463,031 千円 (水道光熱費) 244,961 千円 (公租公課) 217,101 千円 (損害保険料) 13,561 千円 (修繕費) 121,815 千円 (信託報酬) 47,560 千円 (減価償却費) 718,481 千円 (その他の賃貸事業費用) 25,131 千円 不動産賃貸事業費用合計 1,851,646 千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,576,169 千円 ※2. 不動産等売買損益の内訳 -	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 3,865,462 千円 (共益費) 539,175 千円 計 4,404,637 千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 122,360 千円 (施設使用料) 29,629 千円 (付帯収益) 235,071 千円 (その他の雑収入) 126,956 千円 計 514,018 千円 不動産賃貸事業収益合計 4,918,656 千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 528,260 千円 (水道光熱費) 230,694 千円 (公租公課) 218,986 千円 (損害保険料) 14,151 千円 (修繕費) 177,945 千円 (信託報酬) 50,037 千円 (減価償却費) 824,716 千円 (その他の賃貸事業費用) 65,294 千円 不動産賃貸事業費用合計 2,110,087 千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,808,569 千円 ※2. 不動産等売買損益の内訳 (NARA BUILDING II) A. 不動産等売却収入 3,315,000 千円 B. 不動産等売却原価 1,366,829 千円 C. その他売却費用 102,239 千円 D. 不動産等売却益 (A-B-C) 1,845,930 千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日	当期 自 平成19年 11月 1日 至 平成20年 4月 30日
※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数の総口数 101,400 口	※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数の総口数 131,400 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日	当期 自 平成19年 11月 1日 至 平成20年 4月 30日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年10月31日現在) 現金及び預金 382,209 千円 信託現金及び信託預金 7,553,964 千円 現金及び現金同等物 7,936,173 千円	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年4月30日現在) 現金及び預金 2,777,374 千円 信託現金及び信託預金 8,280,998 千円 現金及び現金同等物 11,058,372 千円

[リース取引に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
オペレーティングリース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティングリース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 336,724千円 1年超 618,129千円 合計 954,854千円	1年内 483,276千円 1年超 1,235,362千円 合計 1,718,638千円

[有価証券に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)
未払事業税等損金不算入額 982千円	未払事業税等損金不算入額 1,940千円
繰延税金資産合計 982千円	繰延税金資産合計 1,940千円
(繰延税金資産の純額) 982千円	(繰延税金資産の純額) 1,940千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 39.39%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.34%	支払分配金の損金算入額 △39.38%
その他 0.03%	その他 0.02%
税効果会計適用後法人税等の負担率 0.08%	税効果会計適用後法人税等の負担率 0.03%

[持分法損益等に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 3. 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 3. 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 4. 兄弟会社等 該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
1口当たり純資産額 525,057円 1口当たり当期純利益金額 17,810円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 553,182円 1口当たり当期純利益金額 29,405円 なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
当期純利益金額(千円)	1,805,946	3,742,755
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	1,805,946	3,742,755
期中平均投資口数(口)	101,400	※127,279

※平成19年11月26日付で一般募集による投資口の追加発行(30,000口)を実施しました。これにより、発行済投資口の総数は131,400口となっています。

[重要な後発事象に関する注記]

前期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	当期 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日
<p>A. 新投資口の発行について</p> <p>a. 本投資法人は、平成19年11月2日及び平成19年11月16日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成19年11月26日に払込が完了しました。これにより、平成19年11月26日現在で出資総額は68,945,312千円、発行済投資口の総数は131,400口となっています。 〔一般募集による新投資口の発行について〕 発行新投資口数：30,000口 発行価格：1口当たり604,660円 払込期日：平成19年11月26日 発行価額の総額：17,510,460,000円 投資証券交付日：平成19年11月27日 分配金起算日：平成19年11月1日</p> <p>B. 資産の取得について</p> <p>a. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記A. 記載の一般募集による手取金により、平成19年11月30日に以下のとおり資産を取得しました。 〔プレミアステージ本所吾妻橋〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：2,640百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 用途：共同住宅 敷地面積：860.95㎡ 建物延床面積：3,852.86㎡ 構造：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19年11月 総賃貸可能面積：3,465.00㎡ (注) 取得価格は、当該不動産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。</p> <p>b. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記A. 記載の一般募集による手取金により、平成19年12月3日に以下の資産を取得しました。 〔芝浦アイランド エアタワー〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権(注1) 取得価格(注2)：7,590百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都港区芝浦四丁目22番1号(賃貸住宅棟)、22番2号(店舗棟) 用途：共同住宅・店舗 敷地面積：11,280.97㎡ 建物延床面積：81,760.00㎡(うち賃貸住宅棟及びエントランス棟：78,333.26㎡、店舗棟：3,426.74㎡) 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 戸数：住宅871戸、店舗7区画 総賃貸可能面積：13,092.43㎡(注3) (注1) 本受益権は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上2棟の建物(建物の名称 エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)及びエアテラス(店舗棟))の所有権の共有持分(持分割合100分の23)及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分(持分割合100分の23)を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、他の共有者のために保有します。 (注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費(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3) 総賃貸可能面積は、本物件の実際の賃貸可能面積に本</p>	<p>A. 資産の取得について</p> <p>a. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、手元資金及び借入金(後記B. 「資金の借入について」記載)により、平成20年5月22日に以下の資産を取得しました。 〔ストーリー赤坂〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：3,930百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都港区赤坂六丁目18番11号 用途：共同住宅 敷地面積：1,607.97㎡ 建物延床面積：6,329.52㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建 建築時期：平成14年12月 戸数：50戸 総賃貸可能面積：3,988.86㎡</p> <p>b. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、手元資金及び借入金(後記B. 「資金の借入について」記載)により、平成20年5月22日に以下の資産を取得しました。 〔ルネ新宿御苑タワー〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：6,500百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都新宿区新宿一丁目30番16号 用途：居宅・店舗 敷地面積：1,323.07㎡ 建物延床面積：11,203.40㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建 建築時期：平成14年12月 戸数：163戸、集会室2室、店舗1区画 総賃貸可能面積：6,550.04㎡</p> <p>c. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成20年5月30日に以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年6月30日の取得を予定しています。 〔プレミアステージ両国〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格(注)：1,496百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都墨田区緑二丁目18番1号 用途：共同住宅 敷地面積：480.32㎡ 建物延床面積：2,475.38㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成20年3月 戸数：67戸 総賃貸可能面積：2,187.05㎡ (注) 取得(予定)価格は、当該不動産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。</p> <p>B. 資金の借入について</p> <p>本投資法人は、平成20年5月22日に不動産信託受益権(前記A. 「資産の取得について」 a. 及び b. 記載のストーリー赤坂及びルネ新宿御苑タワー)の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、総額11,050百万円を借入れました。 当該借入金11,050百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。 〔借入金額：8,050百万円について〕 借入先：中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行 借入日：平成20年5月22日 元本返済日：平成21年5月22日 元本返済方法：期限一括返済 金利：変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+0.60%) 担保の有無：無担保・無保証</p>

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）を乗じた数字を示しています。

C. 借入金の期限前返済について

本投資法人は、前記A. 記載の一般募集による手取金等により、平成19年11月30日に以下の借入金について、下表のとおり6,400百万円を期限前返済しました。

[シリーズ2タームローン]

借入日	平成15年11月18日				合計
	中央三井信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社あおぞら銀行	
当初借入金額 (百万円)	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
第10期末残高 (百万円)	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
返済金額 (百万円)	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400
返済後借入金額 (百万円)	750	750	750	750	3,000
金利条件	1.78125% (固定金利建て)		1.80917% (変動金利建て)		
返済期限	平成20年11月18日				
返済方法	期限一括返済				
使途	不動産信託受益権の購入資金等				
担保・保証条件	無担保・無保証				

[借入金額：3,000百万円について]

借入先：日本政策投資銀行
借入日：平成20年5月22日
元本返済日：平成25年5月22日
元本返済方法：期限一括返済
金利：固定金利型(2.08125%)
担保の有無：無担保・無保証

D. 資産の売却について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年11月2日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日の譲渡を予定しています。

[NARA BUILDING II]

(譲渡の概要)

譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権

譲渡予定価格(注1)：3,315百万円

譲渡予定資産の取得日：平成15年2月26日

取得価格(注2)：1,580百万円

帳簿価格：1,379百万円(平成19年10月31日現在)

譲渡予定価格と帳簿価格の差額：1,935百万円

鑑定評価額：2,960百万円(価格時点：平成19年10月11日)

鑑定評価機関：東京建物株式会社

(譲渡予定資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号

用途：事務所

敷地面積：700.59㎡ 建物延床面積：5,356.99㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建

建築時期：平成4年3月 総賃貸可能面積：4,049.99㎡

(注1)譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する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2)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費(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。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。当期においては、平成19年11月26日に一口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済に充当することを目的として公募により30,000口の新投資口を発行しました。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエーションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり480,000円(引受価額460,800円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり501,760円(引受価額483,328円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行しました。

(注4) 平成15年11月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社(現日興シティグループ証券株式会社)に対して新投資口の割当てを行いました。

(注5) 1口当たり677,180円(引受価額653,686円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募にて新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

該当事項はありません。

なお、平成20年4月18日開催の本投資法人の投資主総会において引続き、以下の役員が選任されました。各役員の変期は平成20年5月2日より2年です。

執行役員 松澤 宏
 監督役員 飯沼 春樹
 監督役員 玉澤 健兒

あわせて、本投資法人の役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、以下の補欠執行役員及び補欠監督役員が選任されました。

補欠執行役員 安武 文宏
 補欠監督役員 遠藤 哲嗣

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	都心5区	40,373	34.4	40,161	29.1
		東京23区	5,775	4.9	14,552	10.5
		周辺都市部	10,766	9.2	9,325	6.8
		小計	56,914	48.5	64,039	46.4
	レジデンス	都心5区	41,984	35.8	49,482	35.8
		東京23区	10,177	8.7	12,899	9.3
		周辺都市部	—	—	—	—
		小計	52,162	44.4	62,381	45.2
	合計		109,076	92.9	126,421	91.5
	預金等のその他資産		—	8,297	7.1	11,738
資産合計 (注1)		—	117,374	100.0	138,160	100.0

(注1) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注2) 上表中の「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20年4月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率 (%)	金額(百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	64,133	54.6	65,472	47.4
純資産総額	53,240	45.4	72,688	52.6
資産総額	117,374	100.0	138,160	100.0

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

①投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、平成20年4月30日時点における本投資法人の保有に係る投資対象資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資対象資産については、後記「②個別資産の概要」をご参照ください。
なお、下記投資対象資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%)	
オフィス	都心5区	A 1	ランディック新橋ビル	6,341	6,413	5.0	9,090	100.0	
		A 2	ランディック第2新橋ビル	7,045	7,060	5.5	10,900	100.0	
		A 3	フジビル37	1,727	1,605	1.4	3,080	100.0	
		A 4	KN渋谷3	5,348	5,097	4.2	9,640	100.0	
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,688	4.0	7,200	100.0	
		A 6	六番町ビル	7,860	8,289	6.2	10,800	100.0	
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,776	1.4	2,140	100.0	
		A 8	YS海岸ビル	5,100	5,230	4.0	5,810	95.6	
	東京23区	B 1	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,343	1.1	1,840	100.0	
		B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	4,384	3.4	4,990	100.0	
		B 3	上野THビル	4,380	4,556	3.4	4,380	100.0	
		B 4	五反田NTビル(注5)	4,100	4,268	3.2	4,110	100.0	
	周辺都市部	C 1	日総第3ビル	3,558	3,567	2.8	5,720	100.0	
		C 2	かながわサイエンスパークR&D棟 (注6)	6,556	5,757	5.1	9,330	97.6	
	オフィス小計				64,695	64,039	50.8	89,030	99.2
	レジデンス	都心5区	D 1	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,981	4.1	5,630	91.7
			D 2	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,594	2.0	2,430	100.0
D 3			サンパレス南麻布	1,150	1,126	0.9	1,090	100.0	
D 4			キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,297	1.0	1,670	100.0	
D 5			キャビンアリーナ南青山	1,070	1,029	0.8	1,300	88.6	
D 6			ビューロー紀尾井町	1,840	1,849	1.4	1,910	100.0	
D 7			ホームマッドウッドビル	5,090	5,064	4.0	5,320	97.9	
D 8			六本木グリーンテラス	4,678	4,463	3.7	5,750	95.9	
D 9			ビーサイト芝公園	2,181	2,069	1.7	2,240	100.0	
D 10			プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,378	1.9	2,970	95.2	
D 11			ラング・タワー京橋	927	916	0.7	1,140	96.6	
D 12			プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,596	1.2	1,920	94.7	
D 13			プレミアアロッソ	1,662	1,669	1.3	1,880	92.7	
D 14			プレミアブラン代々木公園	2,330	2,314	1.8	2,470	98.6	
D 15			プレミアステージ内神田	1,723	1,706	1.4	2,270	100.0	
D 16			プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,476	1.1	1,650	87.2	
D 17			Walk赤坂	2,043	1,982	1.6	2,280	100.0	
D 18			プレミアステージ芝公園	1,585	1,639	1.2	1,600	91.0	
D 19			MEW	1,556	1,594	1.2	1,570	89.8	
D 20			芝浦アイランド エアタワー(注7)	7,590	7,731	6.0	8,100	97.3	
東京23区		E 1	ビーサイト大崎	1,072	1,011	0.8	1,140	100.0	
	E 2	プレミアガーデン本郷	975	1,001	0.8	1,150	79.5		
	E 3	プレミアグランデ馬込	1,560	1,518	1.2	1,390	100.0		

E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,589	1.2	1,520	100.0
E 5	アクロス湯島	1,803	1,791	1.4	1,870	87.2
E 6	プレミアステージ駒込	1,830	1,832	1.4	1,830	92.3
E 7	プレミアステージ大塚	1,310	1,358	1.0	1,420	97.2
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,795	2.1	2,670	90.7
レジデンス小計		62,753	62,381	49.2	68,180	95.4
合計		127,448	126,421	100.0	157,210	97.3

(注1) 「取得価格」は、当該不動産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2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。また信託その他無形固定資産(合計1,613千円)は含んでいません。

(注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注4) 「期末算定価額」は、投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社及び財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

なお、各評価機関による評価対象物件(物件番号で表示しています。)は以下のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：B2～B4、D14、D16、D18、E4～E6

東京建物株式会社：A8、D19

日本土地建物株式会社：A6～A7、D12～D13、D17、E3、E7

財団法人日本不動産研究所：A1～A5、B1、C1～C2、D1～D11、D15、D20、E1～E2、E8

(注5) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合(45%)に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注6) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分27%)に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注7) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分23%)に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注8) 本投資法人の保有に係る投資対象資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

②個別資産の概要

個別の保有不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記事項証明書等及び保有不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお記載内容は、原則として、平成20年4月30日時点の情報を基準として

<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」、「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、その後の改正を含みます。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者を記載しています。
<損益状況>	
①	不動産賃貸事業損益は、各保有不動産の不動産賃貸事業収益から各保有不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれていません。
②	「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。
③	固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該決算期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。
④	修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
⑤	「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。
<賃貸借の概況>	
①	「賃料合計(月額)」は平成20年4月30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平成20年4月30日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	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。
③	平成20年4月30日現在、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。
<取得時の鑑定評価額> (注)	
記載されている鑑定評価額は、青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、株式会社日本土地建物株式会社、又は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。	
<不動産価格調査の概要> (注)	
記載されている期末算定価額は、青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は財団法人日本不動産研究所による調査報告書等に基づいています。	
<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	

(注) 鑑定評価額及び期末算定価額の評価の方法について

個別の保有不動産については、各物件の取得時に不動産鑑定評価書を取得し、その後は各決算期末にその価格の推移を知るために不動産価格に係る調査報告書等を取得しています。なお、これらの不動産鑑定評価書又は調査報告書等に記載された鑑定評価額又は調査価額等は、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額等による売買の可能性を保証または約束するものではなく意見にすぎません。

不動産鑑定評価書又は調査報告書等の概要は以下のとおりです。

①不動産鑑定評価及び不動産価格調査の基本的事項

ア. 価格の種類について

鑑定評価における鑑定評価額又は価格調査における調査価額等(期末算定価額)の価格の種類は、「不動産鑑定評価基準」に基づき、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格である「特定価格」です。

なお、評価対象不動産は、投資採算性を基準に意思決定を行なう機関投資家等が重要な影響を与えて市場価格が形成されるものと認められるので、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)と前記「特定価格」との間に特段の差異はないものと認められます。

また、期末算定価額は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に

に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく、各決算期末を価格時点とした評価額です。

イ. 利害関係について

鑑定評価又は価格調査に関与した不動産鑑定士は、鑑定の対象である不動産に関する利害関係はありません。また鑑定評価及び価格調査を行なう各評価機関と、本投資法人及び本資産運用会社との間に利害関係はありません。

②鑑定評価又は価格調査において適用した手法及び試算価格の調整方針

原価法及び収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用し、評価対象不動産が投資採算性を基準として投資判断を行なう機関投資家等の投資対象となりうる不動産であり、投資採算性が重視されている市場において価格が形成されていると認められるため、鑑定評価額又は調査価額等は収益価格を採用することによりその価格が決定されています。原価法による積算価格は収益価格を検証するための指標として算出されています。

なお、収益還元法は原則として直接還元法及びDCF法を採用していますが、還元利回り及び割引率の査定に当たっては、将来のキャッシュフローの動向及び類似性を有する他の不動産の取引事例に係る取引利回りが調査分析の対象とされています。

<物件A1 ランディック新橋ビル>

◇ 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) 東京都港区西新橋三丁目8番3号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目2番3 他6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,003.27 m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,914.84 m ²	建築時期	昭和57年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	10
			総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
			総賃貸面積	5,593.24 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	258 百万円	賃料合計(月額)	40 百万円	
貸室賃料・共益費	241 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	16 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	87 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	20 百万円	取得価格	6,341 百万円	
水道光熱費	9 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	21 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	6 百万円	鑑定評価額	6,450 百万円	
減価償却費	25 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	170 百万円	期末算定価額	9,090 百万円	
(注) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は本資産運用会社の主要株主である株式会社ケン・コーポレーション及びその子会社等が株式の100%を保有している会社であり、従来は投信法上の利害関係人等に該当しましたが、平成19年9月30日の金商法施行に伴う投信法の改正により、投信法上の利害関係人等には該当しなくなりました。但し、本資産運用会社の平成19年10月15日付社内規定変更により、同社内規定上の利害関係人等に該当しています。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規]				
本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準(新耐震設計法)に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
[越境物の状況]				
本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。				

<物件A2 ランディック第2新橋ビル>

◇ 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) 東京都港区西新橋三丁目7番1号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目14番1 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,400.74 m ²	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	8,332.65 m ²	建築時期	昭和53年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注)		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	6,973.52 m ²
			総賃貸面積	6,973.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	280百万円		賃料合計(月額)	44百万円
貸室賃料・共益費	259百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	20百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	90百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	21百万円		取得価格	7,045百万円
水道光熱費	17百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	15百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	7,050百万円
減価償却費	30百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	189百万円		期末算定価額	10,900百万円
(注) 登記簿上は11階建となっていますが、現状11階は塔屋となっており、貸室は1階から10階までです。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準(新耐震設計法)に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				

<物件A3 フジビル37>

◇ 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) 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号 <地番> 東京都渋谷区道玄坂一丁目28番11、16			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26 m ²	容積率/建ぺい率	800%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	2,721.71 m ²	建築時期	平成3年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)	テナント総数	6	
		総賃貸可能面積	1,905.52 m ²	
		総賃貸面積	1,905.52 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	89百万円	賃料合計(月額)	12百万円	
貸室賃料・共益費	77百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	11百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	35百万円	取得年月日	平成14年9月10日	
外注委託費	7百万円	取得価格	1,727百万円	
水道光熱費	4百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	5百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	1,740百万円	
減価償却費	15百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	54百万円	期末算定価額	3,080百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 隣接地より、隣地建物の付属物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されていません。				

<物件A4 KN渋谷3>

◇ 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) 東京都渋谷区桜丘町9番8号 <地番> 東京都渋谷区桜丘町4番4 他9筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率/建ぺい率	500%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,737.27 m ²	建築時期	平成5年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	5,824.31 m ²
			総賃貸面積	5,824.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	251 百万円		賃料合計 (月額)	36 百万円
貸室賃料・共益費	220 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	31 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	98 百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	21 百万円		取得価格	5,348 百万円
水道光熱費	16 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	15 百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	9 百万円		鑑定評価額	5,980 百万円
減価償却費	32 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	3 百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	152 百万円		期末算定価額	9,640 百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 隣接地との境界について、書面による境界確定が行われていません。				
[越境物の状況] 隣接地より、建物外壁の一部及び造作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されていません。				

<物件A5 高田馬場センタービル>

◇ 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) 東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号 <地番> 東京都新宿区高田馬場一丁目310番3、4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,556.29 m ²	容積率/建ぺい率	500%/80% (注1)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,906.83 m ²	建築時期	平成4年5月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	ケネディクス株式会社 (注2)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)	テナント総数	8	
		総賃貸可能面積	6,302.81 m ²	
		総賃貸面積	6,302.81 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	281百万円	賃料合計 (月額)	35百万円	
貸室賃料・共益費	215百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	65百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	165百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	34百万円	取得価格	5,118百万円	
水道光熱費	18百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	22百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	31百万円	鑑定評価額	5,100百万円	
減価償却費	52百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	115百万円	期末算定価額	7,200百万円	
(注1) 本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき610%まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。 (注2) 平成20年5月21日付でPM会社をケネディクス株式会社からアール・エー・アセット・マネジメント株式会社に変更しました。				
◇ 特記事項 ◇				

<物件A6 六番町ビル>

◇ 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) 東京都千代田区六番町6番28号 <地番> 東京都千代田区六番町6番28			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,036.66 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,339.42 m ²	建築時期	昭和62年4月
	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		
PM会社	ケネディクス株式会社(注1)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注2)			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	6,872.77 m ²
			総賃貸面積	6,872.77 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	—	賃料合計(月額)	—(注2)
貸室賃料・共益費		—	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		—	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	—	取得年月日	平成16年3月26日
外注委託費		—	取得価格	7,860百万円
水道光熱費		—	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		—	価格時点	平成16年2月20日
修繕費		—	鑑定評価額	8,400百万円
減価償却費		—	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		—	調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		236百万円	期末算定価額	10,800百万円
<p>(注1) 平成20年5月21日付でPM会社をケネディクス株式会社からアール・イー・アセット・マネジメント株式会社に変更しました。</p> <p>(注2) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規]				
<p>本物件の土地の一部(北西側接道部)には道路計画(名称:補助64号線、計画決定日:昭和21年4月25日、幅員:15m)が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び54条に基づき、次のとおり建築制限があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事の許可が必要になること。 2. 前号の建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されること。 				
[越境物の影響]				
隣接地より、隣地建物の付属物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されていません。				

<物件A7 櫻岳ビル>

◇ 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) 東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地 <地番> 東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	421.21 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,776.30 m ²	建築時期	昭和63年3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	三幸エステート株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	2,082.94 m ²
			総賃貸面積	2,082.94 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	71 百万円	賃料合計 (月額)	10 百万円	
貸室賃料・共益費	62 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	9 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	27 百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	6 百万円	取得価格	1,796 百万円	
水道光熱費	4 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	4 百万円	価格時点	平成17年2月7日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,830 百万円	
減価償却費	9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	44 百万円	期末算定価額	2,140 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 西側道路より30m内800%/80%、西側道路より30m外600%/80%				
◇ 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。				

<物件A8 YS海岸ビル>

◇ 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) 東京都港区海岸二丁目2番6号 <地番> 東京都港区海岸二丁目8番1 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,670.99 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	延床面積	8,476.92 m ²	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	16
			総賃貸可能面積	6,192.28 m ²
			総賃貸面積	5,920.77 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	195 百万円		賃料合計 (月額)	25 百万円
貸室賃料・共益費	150 百万円		稼働率	95.6%
その他の賃貸事業収入	44 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	86 百万円		取得年月日	平成19年6月29日
外注委託費	24 百万円		取得価格	5,100 百万円
水道光熱費	11 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0 百万円		価格時点	平成19年4月1日
修繕費	18 百万円		鑑定評価額	5,130 百万円
減価償却費	28 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2 百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	108 百万円		期末算定価額	5,810 百万円
<p>(注) 本物件は建築基準法第59条の2(市街地住宅総合設計制度)に基づいて、住宅及び公開空地の設置を条件として容積率につき505.98%まで緩和措置を受けています。従って、本物件の10階から12階において住宅の用途に供されている部分は原則として他の用途に変更することができません。また、公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。</p>				

<物件B1 I P B御茶ノ水ビル>

◇ 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) 東京都文京区本郷三丁目3番11号 <地番> 東京都文京区本郷三丁目301番3 他3筆			
土地	所有形態	356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権(区分所有)	用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PM会社	ケネディクス株式会社(注)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	2,178.65㎡
			総賃貸面積	2,178.65㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	65百万円	賃料合計(月額)	9百万円	
貸室賃料・共益費	58百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	6百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	30百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	7百万円	取得価格	1,456百万円	
水道光熱費	3百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	4百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,450百万円	
減価償却費	12百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	35百万円	期末算定価額	1,840百万円	

(注)平成20年5月21日付でPM会社をケネディクス株式会社からアール・エー・アセット・マネジメント株式会社に変更しました。

◇ 特記事項 ◇

[物件の権利形態等]

権利形態

- 建物:本物件は、地下1階付地上9階建の事務所部分と地上6階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下1階付地上9階建の事務所部分にかかる専有部分についての信託受益権を保有しています。また、他の区分所有者の専有部分は、以下のとおりです。

種類:共同住宅、構造:鉄骨造陸屋根6階建、延床面積241.28㎡、所有者:個人(1名)

- 土地:本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、6筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定していますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。

[他の共有者・区分所有者との取り決め]

平成12年1月31日付「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の敷地利用権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。

[越境物の状況]

隣接地より、建物の付属設備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、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。

[有害物質等]

清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、ヒートポンプの冷媒として、フロン類R-22が使用されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理などの際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。

<物件B2 プレミア東陽町ビル>

◇ 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) 東京都江東区東陽三丁目23番21号 <地番> 東京都江東区東陽三丁目15番20			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	1,080.98㎡	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,054.32㎡	建築時期	平成18年10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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	3,857.04㎡
			総賃貸面積	3,857.04㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	156百万円	賃料合計(月額)	24百万円
貸室賃料・共益費		145百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		11百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	55百万円	取得年月日	平成19年5月18日
外注委託費		10百万円	取得価格	4,310百万円
水道光熱費		8百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		－百万円	価格時点	平成18年12月1日
修繕費		－百万円	鑑定評価額	4,340百万円
減価償却費		35百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益	= (A) - (B)	100百万円	期末算定価額	4,990百万円
(注) 容積率/建ぺい率 南側道路境界より30m内600%/80%、南側道路境界より30m外300%/60%				
◇ 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] 西側隣接地の一部について隣接地のコンクリート擁壁及びコンクリート塊の一部が本件土地内に越境しています。当該隣接地所有者より建物又はコンクリート擁壁を建て替え、もしくは改築等を行う場合には越境を解消する旨を確認しています。				

<物件B3 上野TH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) 東京都文京区湯島三丁目39番10号 <地番> 東京都文京区湯島三丁目414番 他6筆			
土地	所有形態(注)	所有権(427.43㎡)、借地権(401.35㎡)	用途地域	商業地域
	面積	828.78㎡(内、借地401.35㎡)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	4,799.97㎡	建築時期	昭和60年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年3月27日 ～平成20年4月30日 (35日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	4,395.65㎡
			総賃貸面積	4,395.65㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	27百万円		賃料合計(月額)	22百万円
貸室賃料・共益費	25百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	1百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10百万円		取得年月日	平成20年3月27日
外注委託費	1百万円		取得価格	4,380百万円
水道光熱費	2百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	-1百万円		価格時点	平成20年3月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	4,380百万円
減価償却費	1百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17百万円		期末算定価額	4,380百万円
(注) 本物件の敷地の一部(401.35㎡)は借地となっておりますが、当該借地権の登記はなされていません。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 本物件の建物の工作物(扉)が本物件と西側隣接地に跨って設置されています。この件に関して覚書等は締結していません。				
2. 西側隣接地より排気ダクト及び鉄柵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、将来、建物等の取り壊し等を行なう場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし東西アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。				
テナント総数は、東西アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				
[その他]				
1. 本物件の借地権に係る土地の所有者兼貸主は個人1名であり、登記簿上の面積561.95㎡のうち、401.35㎡部分について、当該個人1名を賃貸人とし、信託受託者を賃借人とする借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。当該土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。				
(1) 賃借権の目的: 堅固な建物の所有				
(2) 借地期間: 2002年4月23日～2015年5月6日(期間の更新については、期間満了時に当該賃貸人と賃借人で協議の上決定します。)				
(3) 支払賃料: 月額2,620,000円(但し、公租公課の増減、諸物価の変動等により当該賃料が不相当となったときは、当該賃貸人と賃借人で協議の上で改定できます。)				
(4) 差入れ保証金: なし。				
2. 本物件は東京都の条例に基づく駐車場整備地区に所在するため、法定必要台数である乗用車9台分の駐車場を確保する義務を有しますが、本物件には駐車場が設置されていないことから、敷地外に確保しています。				

<物件B4 五反田NT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) 東京都品川区西五反田一丁目18番9号 <地番> 東京都品川区西五反田一丁目18番1 他9筆			
土地	所有形態(注1)	所有権(588.07㎡)、借地権(595.27㎡)	用途地域	商業地域
	面積	1,183.34㎡(内借地595.27㎡)	容積率/建ぺい率	(注2)
建物	所有形態	区分所有権の共有(持分割合100分の45)	用途	事務所
	延床面積	(一棟の建物)8,664.09㎡ (専有部分の建物)7,545.80㎡(注3)	建築時期	昭和62年11月
	構造	(一棟の建物)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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注5)			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年3月27日 ~平成20年4月30日 (35日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積(注4)	3,241.10㎡
			総賃貸面積	3,241.10㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	23百万円	賃料合計(月額)(注5)	18百万円	
貸室賃料・共益費	21百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	5百万円	取得年月日	平成20年3月27日	
外注委託費	1百万円	取得価格	4,100百万円	
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成20年3月1日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	4,110百万円	
減価償却費	2百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	0百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	18百万円	期末算定価額	4,110百万円	
<p>(注1) 本物件の敷地の一部(595.27㎡)は借地となっておりますが、当該借地権の登記はなされていません。 (注2) 容積率/建ぺい率 南東側道路より30m内800%/80%、南東側道路より30m外700%/80% (注3) 本投資法人が保有する1階から9階及び地下1階の専有部分の面積の合計であり、10階の専有部分は含まれません。 (注4) 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、1階から9階及び地下1階の専有部分に係る実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合(100分の45)を乗じた数値を記載しています。 (注5) 本物件の「損益状況」及び「賃料合計(月額)」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。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
<p>[物件の権利形態等] 権利形態 1. 建物：本物件は、地下1階付地上10階建の事務所部分と住居部分等で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地上1階から9階までの事務所部分、地下1階から地上1階までの車庫部分及び地下1階の物置部分に係る専有部分についての区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)を信託財産とする信託受益権を保有しています。また、本投資法人が区分所有権を有しない専有部分の概要は、以下のとおりです。 種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、延床面積：10階部分342.49㎡、所有者：個人(1名) 2. 土地：本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、10筆に分筆された土地につき、信託受託者を含む各専有部分の所有者が分有する形態となっております。 このうち、信託受託者が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、所有地につき本物件の建物の他の区分所有権者に対して、また借地部分の土地所有者は信託受託者及び他の区分所有権者に対して期間の定めのない借地権を設定しています。管理規約に基づき、かかる地代は同額とし、本物件の建物が存続する限り、相殺することとしています。</p>				
<p>[他の共有者・区分所有者との取り決め] 平成16年8月20日付「五反田NTビル」管理規約により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の土地に借地権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないこと等が定められています。但し、かかる借地権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。</p>				
<p>[越境物の状況] 北側隣接地よりネットフェンス及び鉄製扉の一部が本物件(土地・所有権部分)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。</p>				
<p>[賃貸借の概況] 本物件の建物賃借人であるテナント1社より平成20年10月31日(契約書上の賃貸面積682.47㎡)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。</p>				

<物件C1 日総第3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) 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号 <地番> 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15 他7筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注1)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和61年4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	ケネディクス株式会社 (注2)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	5,487.17 m ²
			総賃貸面積	5,487.17 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	202百万円	賃料合計(月額)	26百万円
貸室賃料・共益費		157百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		45百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	76百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		20百万円	取得価格	3,558百万円
水道光熱費		11百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		10百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		5百万円	鑑定評価額	3,570百万円
減価償却費		26百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		2百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		126百万円	期末算定価額	5,720百万円
<p>本物件は岡野地区土地区画整理事業(施行:横浜市、規模51.5ha、換地処分昭和41年6月)において区画として定められた敷地及び敷地上の建物です。</p> <p>(注1) 本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっています。</p> <p>(注2) 平成20年5月21日付でPM会社をケネディクス株式会社からアール・エー・アセット・マネジメント株式会社に変更しました。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係]				
南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われていません。				
[越境物の状況]				
1. 南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること(但し、費用は申込者の負担)とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。				
2. 南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること(但し、費用は申込者の負担)とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。				
[有害物質等]				
9階屋上に設置された高圧受電設備につき、平成18年4月に実施した更新工事に際して、使用済み変圧器から微量のポリ塩化ビフェニル(PCB)が検出されました。当該使用済み変圧器につきましては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号、その後の改正を含みます。)、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号、その後の改正を含みます。)その他の法令等に従い、現在地下1階に適切に保管されており、適切な処理方法に基づいて処分する予定です。				

<物件C2 かながわサイエンスパークR&D棟>

◇ 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) 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号 <地番> 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目100番1			
土地	所有形態	所有権(敷地権) (敷地権割合: 1,000,000分の683,672)の共有(共有持分1,000,000分の270,000)		
	面積	55,362.76㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%(注)
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	区分所有権の共有(共有持分: 1,000,000分の270,000)		
	用途	事務所・研究所	建築時期	平成1年7月
	延床面積	83,500.67㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	株式会社ケイエスピーコミュニティ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	46
			総賃貸可能面積	15,074.30㎡
			総賃貸面積	14,713.29㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	519百万円	貸料合計(月額)	71百万円	
貸室賃料・共益費	426百万円	稼働率	97.6%	
その他の賃貸事業収入	92百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	262百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	64百万円	取得価格	6,556百万円	
水道光熱費	86百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	36百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	14百万円	鑑定評価額	6,670百万円	
減価償却費	54百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	256百万円	期末算定価額	9,330百万円	
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R&D棟、区分所有割合100万分の683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しています。信託受託者の本物件に関する共有持分は100万分の27万です。また、信託受託者はその共有持分を本投資法人のために保有しています。</p> <p>(注) 本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき260%まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者(以下本項において「区分所有者等」といいます。)に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡できます。 2. 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。 3. 修繕その他区分所有者の共同の利益に係る管理に関する事項等については、全区分所有者及び共有者により構成され、管理者である株式会社ケイエスピーコミュニティを議長とする管理運営協議会において承認を得る必要があります。 				
[不動産に関する行政法規]				
<p>本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。以下「公拓法」といいます。)第4条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後3週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することはできません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から3週間は協議期間として、売買契約を締結することはできないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拓法に基づく届出は不要です。</p>				
[近隣との関係]				
<p>環境保全等に関して、周辺住民との間で「かながわサイエンスパーク環境保全等に関する協定書」及び「KSP環境保全等住民懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めています。</p>				

〔隣接地との関係〕

1. 本物件の隣接地との境界は全て確定していますが、一部の境界標について確認できないものがあります。
2. 対象地南東側で接する市道部分については、公図上「1番141」の地番表示がありますが、登記簿上当該地番は存在せず、公図と登記簿が不一致の状態になっています。

〔有害物質等〕

1. 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、本物件の所在地には、かつて工作機械、エンジン等の製造工場がありました。本物件に係る開発時に環境アセスメントが実施されており、当該アセスメントに基づく調査報告書によれば、基準を超過する有害物質は検出されていません。当該アセスメントは、現行の「土壌環境基準」及び「神奈川県条例」並びに「川崎市条例」と比較した場合、調査の基準を十分に満たすものではありませんが、調査結果の数値から重金属類による土壌汚染の懸念は小さいものと推察されます。なお、将来において施設の建替えや用途変更等を実施する場合には、「川崎市公害防止条例の保全に関する条例」に基づき、土壌を調査し市長に報告しなければならないこととされています。
2. 前記エンジニアリングレポートによれば、本物件の敷地内に設置されている地域熱供給のボイラー煙道には、アスベストを含む材料が使用されている可能性があります。アスベストが含まれている場合であっても、現状のまま使用して問題はありませんが、保守点検や改修工事等の際には粉塵を抑制しながら作業することが要求されます。
3. 本物件は、技術研究・開発のための施設であり、様々な業種の企業に施設を賃貸することを予定しています。テナントの入居前に、前記管理運営協議会により設置された学識経験者から構成される環境保全委員会において、当該テナントの使用設備及び使用薬品等について審査を実施する等、環境保全に万全を期すよう務めますが、テナントが使用する化学物質・有害物質が環境上の問題を起こす懸念が全くないとはいえません。

〔賃貸借の概況〕

本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は実際の賃貸借可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の保有割合（共有持分27%）を乗じた数字を示しています。また「賃貸事業収入」は本投資法人の保有部分（共有持分27%、共益費については全区分所有に係る共用部分のうちの保有部分である18.4591%）に係る金額を記載しています。

〔かながわサイエンスパークの概要〕

(1) 概要

かながわサイエンスパークは、「研究開発型企業が生まれ、育ち、集い＝交流する」をテーマとした都市型サイエンスパークです。都心から15km圏内という恵まれた立地条件、各種企業、大学研究所が集積する地域特性を活かして、研究開発型企業の実験室、研究室、研究支援、交流施設等が集積し、産・学・公の連携により研究開発活動を支援しています。また、敷地内の一部は公開空地として緑地・公園等が整備されており、豊かな緑の都市空間と共に、各種複合的施設、企業群が有機的に結合することにより、ハイコンプレックスシティを形成しています。

(2) 施設

① R&D棟（R&Dビジネスパーク・ビル）

本投資法人が取得した信託受益権の対象となるオフィスビルです。わが国最初の研究開発型マルチテナントビルで、上から見ると中央に吹き抜けアトリウムを持つX型をしており、研究開発型企業が多数入居しています。

② イノベーションセンター・ビル西棟

郵便局、銀行ATM、書店、コンビニエンス・ストア、飲食店が集積する総合エントランスホール、国際会議・レセプション対応ホール、各種セミナー・会議のための貸会議室、館内社員食堂、ベンチャー企業のための小区画オフィス等があります。

③ イノベーションセンター・ビル東棟

開放型試験研究施設（ラボ）、研究開発型企業育成支援施設（スタートアップルーム）が整備されています。なお、上記①乃至③の3棟の延床面積の合計は144,460.40㎡（登記簿上）となります。

上記イノベーションセンター・ビル西棟及び東棟も本物件と同じく区分所有建物です。イノベーションセンター・ビル西棟及び東棟並びに本物件の全体の共用部分は、イノベーションセンター・ビル西棟及び東棟並びに本物件の全区分所有者の共有となっています。

(3) 区分所有者等

かながわサイエンスパークR&D棟の区分所有者等は以下のとおりとなっています。

区分所有者等	R&D棟持分	全体土地及び 全体共用部分持分
日本生命保険相互会社	33.0%	22.5612%
明治安田生命保険相互会社	33.0%	22.5612%
株式会社ケイエスピー（注1）	7.0%	19.3100%
飛島建設株式会社	—	17.1085%
プレミア投資法人（注2）	27.0%	18.4591%
合計	100.0%	100.0000%

（注1）株式会社ケイエスピーは、神奈川県、川崎市及び民間企業等の出資により、かながわサイエン

スパークについて下記の事業を行うことを目的として設立された第三セクターの会社です。

<事業内容>

- ①創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベーター（ベンチャー）事業等
- ②科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等
- ③館内企業で構成するK S P交流会等の各種異業種交流グループや学会等の事務局を担当することによるネットワーク事業等
- ④大小様々な研究開発型企业及び研究開発型ベンチャー企業の需要に対応した、研究開発活動を行うことが可能なスペースの提供をする施設サービス事業等

(注2) ここでは信託受益者である本投資法人を記載しています。

<物件C3 NARA BUILDING II>

◇ 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) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 <地番> 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	700.59 m ²	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,356.99 m ²	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
PM会社	三幸エステート株式会社			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注)			◇ 賃貸借の概況(平成20年4月30日現在)◇(注)	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年1月31日 (92日)		テナント総数	—
			総賃貸可能面積	— m ²
			総賃貸面積	— m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	52 百万円	賃料合計(月額)	— 百万円	
貸室賃料・共益費	44 百万円	稼働率	— %	
その他の賃貸事業収入	8 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	33 百万円	取得年月日	平成15年2月26日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,580 百万円	
水道光熱費	4 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
公租公課	9 百万円	価格時点	平成14年12月16日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,620 百万円	
減価償却費	13 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19 百万円	期末算定価額	— 百万円	
<p>(注) 本物件については、平成19年11月2日に不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日に譲渡を完了しました。譲渡の概要は以下のとおりです。 なお、上記の不動産賃貸事業損益以外に、当該譲渡で不動産等売却益1,845,930千円が発生しています。 譲渡価格※：3,315百万円 帳簿価格：1,366百万円(平成20年1月31日現在) 譲渡価格と帳簿価格の差額：1,948百万円 鑑定評価額：2,960百万円(価格時点：平成19年10月11日 鑑定評価機関：東京建物株式会社) ※譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する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。</p>				
◇ 特記事項 ◇				

＜物件D1 パークアクセス四谷ステージ＞

◇ 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) 東京都新宿区四谷四丁目15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目15番9 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	面積	1,255.28 m ²		
	容積率／ 建ぺい率	西側道路より20m内(約1,165.64 m ²) 600%/80%、 西側道路より20m外(約84.5 m ²) 400%/80%、 西側道路より20m外でかつ北端部(約5.14 m ²) 300%/60%		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,158.30 m ²	建築時期	平成13年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	戸数	総戸数127戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 3LDK以上	(31.32 m ² ～51.62 m ²) ……51戸 (34.82 m ² ～65.18 m ²) ……31戸 (68.68 m ² ～80.90 m ²) ……40戸 (72.45 m ²) ……5戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	117
			総賃貸可能面積	6,732.18 m ²
			総賃貸面積	6,173.21 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	172百万円	賃料合計(月額)	24百万円	
貸室賃料・共益費	152百万円	稼働率	91.7%	
その他の賃貸事業収入	19百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	78百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	22百万円	取得価格	5,208百万円	
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	8百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	4百万円	鑑定評価額	5,220百万円	
減価償却費	36百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	5百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	94百万円	期末算定価額	5,630百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[近隣との関係] 四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、信託受託者は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しています。				
[隣接地との関係] 本物件の当初委託者と南側隣接地所有者との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は信託受託者に承継されています。 1. 本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。 2. 本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとする。こと。 3. 隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならないこと。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				
[その他] 本物件の土地面積には、私道(117.55 m ²)が含まれています。				

<物件D2 パークアクシス明治神宮前>

◇ 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) 東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号 <地番> 東京都渋谷区神宮前一丁目10番15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	771.73㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,913.18㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数 住居26戸 店舗3区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(32.69㎡～46.37㎡)……7戸 (42.93㎡～64.15㎡)……13戸 (32.69㎡～79.28㎡)……6戸 (92.78㎡～127.69㎡)……3区画
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	29
			総賃貸可能面積	1,706.94㎡
			総賃貸面積	1,706.94㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	68百万円	貸料合計(月額)	10百万円	
貸室賃料・共益費	63百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	5百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	6百万円	取得価格	2,604百万円	
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	2,600百万円	
減価償却費	8百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	48百万円	期末算定評価額	2,430百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係]				
1. 東側隣接地より、樹木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されていません。				
2. 西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしています。				
[賃貸借の概況]				
1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				
2. 本物件の建物転借人5戸(契約書上の賃貸面積377.73㎡)よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

<物件D3 サンパレス南麻布>

◇ 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) 東京都港区南麻布一丁目17番5号 <地番> 東京都港区南麻布一丁目1番32 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	677.02 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,227.37 m ²	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	戸数	総戸数13戸	(タイプ) 2LDK 3LDK	(97.53 m ² ~114.77 m ²) 6戸 (123.54 m ² ~156.31 m ²) 7戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	13
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
			総賃貸面積	1,577.42 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	40 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円
貸室賃料・共益費	39 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	1 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	65 百万円		取得年月日	平成14年9月10日
外注委託費	6 百万円		取得価格	1,150 百万円
水道光熱費	1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	2 百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	44 百万円		鑑定評価額	1,150 百万円
減価償却費	9 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	△24 百万円		期末算定価額	1,090 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 隣接地より、建物の付属物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との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、又はそれが使用不能となった場合、越境物を撤去し、本件境界を越えることなく設置することを約した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D4 キャビンアリーナ赤坂>

◇ 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) 東京都港区赤坂二丁目12番23号 <地番> 東京都港区赤坂二丁目1233番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	353.37㎡	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,793.32㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK	(35.78㎡)……………14戸 (42.67㎡~75.18㎡)……………18戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	1,378.02㎡
			総賃貸面積	1,378.02㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	43百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	2百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18百万円		取得年月日	平成15年4月4日
外注委託費	7百万円		取得価格	1,330百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成14年12月16日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,360百万円
減価償却費	7百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27百万円		期末算定価額	1,670百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により420.60%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 隣接地より、建物空調設備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されていません。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

＜物件D5 キャビンアリーナ南青山＞

◇ 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) 東京都港区南青山七丁目10番17号 <地番> 東京都港区南青山七丁目211番 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	210.52 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,399.33 m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数37戸	(タイプ) 1DK 1LDK	(25.35 m ² ~36.44 m ²) 36戸 (73.88 m ²) 1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	33
			総賃貸可能面積	1,187.12 m ²
			総賃貸面積	1,052.28 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	40百万円		賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	37百万円		稼働率	88.6%
その他の賃貸事業収入	2百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17百万円		取得年月日	平成15年9月1日
外注委託費	5百万円		取得価格	1,070百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成15年4月16日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,080百万円
減価償却費	8百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	22百万円		期末算定価額	1,300百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。</p>				

<物件D6 ビュロー紀尾井町>

◇ 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) 東京都千代田区平河町二丁目4番4号 <地番> 東京都千代田区平河町二丁目6番21 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	306.73 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,008.55 m ²	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		
	戸数	総戸数 50戸	(タイプ) 1K 1LDK	(26.26 m ² ~36.56 m ²) 31戸 (35.24 m ² ~45.37 m ²) 19戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日		テナント総数	1
	~平成20年4月30日 (182日)		総賃貸可能面積	1,728.98 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計		62百万円	総賃貸面積	1,728.98 m ²
貸室賃料・共益費		62百万円	賃料合計(月額)	10百万円
その他の賃貸事業収入		-百万円	稼働率	100.0%
(B) 不動産賃貸事業費用 小計			◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
外注委託費		-百万円	取得年月日	平成15年7月1日
水道光熱費		-百万円	取得価格	1,840百万円
公租公課			◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
修繕費		-百万円	価格時点	平成15年6月1日
減価償却費		11百万円	鑑定評価額	1,860百万円
その他支出			◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		48百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日
			期末算定価額	1,910百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部(5.68 m²)について地下鉄道敷設(東京メトロ有楽町線)を目的とした地上権設定登記がなされています。</p> <p>[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部には道路計画(名称:補助55号線、計画決定:昭和21年4月25日、計画幅員:15m(拡幅))が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンション・アパートメント(サービス・アパートメント)として運営・転貸しています。</p> <p>①契約形態 定期建物賃貸借契約 ②契約期間 平成15年7月1日から10年間 ③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり</p> <p>賃貸人(信託受託者)の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) <p>賃借人の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用 				

<物件D7 ホームウッドビル>

◇ 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) 東京都港区西麻布四丁目12番19号 <地番> 東京都港区西麻布四丁目151番3 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	2,983.96㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98㎡	建築時期	昭和63年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数28戸	(タイプ) 2LDK 3LDK 4LDK 5LDK	(124.21㎡~291.52㎡) 5戸 (141.83㎡~247.93㎡) 16戸 (177.74㎡~284.80㎡) 6戸 (449.48㎡) 1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	26
			総賃貸可能面積	5,793.93㎡
			総賃貸面積	5,669.72㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	166百万円		賃料合計(月額)	27百万円
貸室賃料・共益費	165百万円		稼働率	97.9%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	70百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	15百万円		取得価格	5,090百万円
水道光熱費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	8百万円		価格時点	平成15年6月2日
修繕費	11百万円		鑑定評価額	5,150百万円
減価償却費	29百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	95百万円		期末算定価額	5,320百万円
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の西側に隣接する「提供公園」の緑地の維持等について、当初委託者と東京都港区との間で当該公園の清掃、灌水、剪定等の維持作業は当初委託者の負担で行う旨の協定書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				
[その他] 本物件の開発時において、昭和61年1月31日付で建築基準法による確認通知書(工作物)により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されていません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計とおりの施工が成され安全上問題ないものと推察されると記載されています。				

<物件D8 六本木グリーンテラス>

◇ 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) 東京都港区六本木三丁目3番23号 <地番> 東京都港区六本木三丁目106番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,276.48㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,332.22㎡	建築時期	平成14年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2BR (注) 3BR 4BR	(113.55㎡~140.84㎡) …… 12戸 (162.77㎡~191.73㎡) …… 13戸 (216.62㎡~295.48㎡) …… 8戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	5,748.89㎡
			総賃貸面積	5,513.49㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	168百万円		賃料合計(月額)	28百万円
貸室賃料・共益費	164百万円		稼働率	95.9%
その他の賃貸事業収入	4百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	66百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	17百万円		取得価格	4,678百万円
水道光熱費	2百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	7百万円		価格時点	平成15年6月2日
修繕費	5百万円		鑑定評価額	5,070百万円
減価償却費	30百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	3百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	101百万円		期末算定価額	5,750百万円
(注) ここにある「BR」とは、「ベッドルーム」の略であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。以下同じとします。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の敷地の一部(地番106-2、面積204.93㎡)は隣接する敷地(地番105-3)と合わせて位置指定道路の認定を受けています。当該位置指定道路の管理について当初委託者と当該隣接地所有者との間で以下の内容の覚書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。 ①本物件所有者は、本件建物の入居者に対して位置指定道路を利用しないように指導する。 ②当該位置指定道路の維持管理は共同で行い、費用負担は折半とする。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D9 ビーサイト芝公園>

◇ 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) 東京都港区芝一丁目10番8号 <地番> 東京都港区芝一丁目312番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	344.59㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,548.44㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数88戸	(タイプ) ワンルーム	(22.98㎡~28.54㎡) 88戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	2,312.75㎡
			総賃貸面積	2,312.75㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	74百万円		賃料合計(月額)	12百万円
貸室賃料・共益費	74百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	-百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	-百万円		取得価格	2,181百万円
水道光熱費	-百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	3百万円		価格時点	平成15年6月1日
修繕費	-百万円		鑑定評価額	2,190百万円
減価償却費	15百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	54百万円		期末算定評価額	2,240百万円
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンション・アパートメント(サービス・アパートメント)として運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成15年7月24日から平成20年7月末日(注)				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人(信託受託者)の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				
(注) 従来同様の条件にて平成20年3月31日付けで定期建物賃貸借契約(契約期間:平成20年8月1日から平成22年7月末日まで)を再度締結済みです。				

<物件D10 プレミアステージ日本橋茅場町>

◇ 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) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1 <地番> 東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	479.93 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,540.70 m ²	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数135戸	(タイプ) 1K (21.60 m ² ~29.43 m ²) 88戸 1DK (28.09 m ² ~34.19 m ²) 45戸 1LDK (40.44 m ² ~48.95 m ²) 2戸	
PM会社	株式会社社長谷エライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	128
			総賃貸可能面積	3,455.68 m ²
			総賃貸面積	3,290.96 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	98 百万円		賃料合計 (月額)	15 百万円
貸室賃料・共益費	89 百万円		稼働率	95.2%
その他の賃貸事業収入	9 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	41 百万円		取得年月日	平成16年3月26日
外注委託費	11 百万円		取得価格	2,430 百万円
水道光熱費	1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	2 百万円		価格時点	平成16年2月26日
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	2,590 百万円
減価償却費	21 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	3 百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	57 百万円		期末算定価額	2,970 百万円
(注) 本物件は、「街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)」に基づいて、容積率について840%まで緩和措置を受けています。				
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社社長谷エライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社社長谷エライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D11 ラング・タワー京橋>

◇ 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) 東京都中央区京橋二丁目6番5号 <地番> 東京都中央区京橋二丁目6番15 他3筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	257.46㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,714.42㎡	建築時期	平成15年2月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建			
	戸数	総戸数 住居52戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(18.54㎡~22.51㎡)……………52戸 (31.75㎡~122.21㎡)……………2区画	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	52	
			総賃貸可能面積	1,216.10㎡	
			総賃貸面積	1,174.65㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	34百万円	貸室賃料・共益費	32百万円	賃料合計(月額)	5百万円
その他の賃貸事業収入	1百万円	稼働率		96.6%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
外注委託費	6百万円	取得年月日	平成15年12月22日		
水道光熱費	0百万円	取得価格	927百万円		
公租公課	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇			
修繕費	0百万円	価格時点	平成15年12月17日		
減価償却費	7百万円	鑑定評価額	1,010百万円		
その他支出	1百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	16百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日		
		期末算定価額	1,140百万円		
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。					
[その他] 本物件の土地面積には、私道(60.92㎡)が含まれています。					

＜物件D12 プレミアステージ三田慶大前＞

◇ 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) 東京都港区芝五丁目14番10号 <地番> 東京都港区芝五丁目110番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	286.67 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,748.20 m ²	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	戸数	総戸数 住居48戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(25.24 m ² ～29.87 m ²) …… 48戸 (143.84 m ² ～205.01 m ²) …… 2区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	47
			総賃貸可能面積	1,597.73 m ²
			総賃貸面積	1,512.74 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	56百万円		賃料合計(月額)	8百万円
貸室賃料・共益費	54百万円		稼働率	94.7%
その他の賃貸事業収入	1百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17百万円		取得年月日	平成16年11月30日
外注委託費	4百万円		取得価格	1,580百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成16年11月11日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,750百万円
減価償却費	8百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	39百万円		期末算定価額	1,920百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。</p>				

＜物件D13 プレミアロッソ＞

◇ 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) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1389番7 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域・近隣商業地域
	面積	495.80 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,487.72 m ²	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建		
	戸数	総戸数 44戸	(タイプ) ワンルーム (25.01 m ²) 8戸 1DK (33.21 m ²) 8戸 1LDK (42.14 m ² ~45.01 m ²) 12戸 1LDK+S (55.35 m ²) 4戸 2LDK (56.19 m ²) 12戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	1,878.60 m ²
			総賃貸面積	1,741.21 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	56 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	51 百万円	稼働率	92.7%	
その他の賃貸事業収入	4 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19 百万円	取得年月日	平成17年1月14日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,662 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0 百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,700 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	36 百万円	期末算定価額	1,880 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内400%/80%、南東側道路より20m外400%/60%				
◇ 特記事項 ◇				
[近隣地との関係] 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。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D14 プレミアブラン代々木公園>

◇ 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) 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目1527番10 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	598.32㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,086.04㎡	建築時期	平成17年6月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	戸数	総戸数60戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK	(30.17㎡~37.67㎡)……………28戸 (37.55㎡~46.11㎡)……………28戸 (64.31㎡~65.88㎡)……………4戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	59
			総賃貸可能面積	2,336.95㎡
			総賃貸面積	2,303.75㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	62百万円		賃料合計(月額)	11百万円
貸室賃料・共益費	60百万円		稼働率	98.6%
その他の賃貸事業収入	1百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	30百万円		取得年月日	平成17年7月15日
外注委託費	7百万円		取得価格	2,330百万円
水道光熱費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0百万円		価格時点	平成17年7月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	2,365百万円
減価償却費	17百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	32百万円		期末算定価額	2,470百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。</p>				

＜物件D15 プレミアステージ内神田＞

◇ 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) 東京都千代田区内神田二丁目10番7号 <地番> 東京都千代田区内神田二丁目14番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	524.33㎡	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,458.84㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数 住居43戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 店舗	(22.02㎡～40.74㎡)……………31戸 (36.72㎡～54.23㎡)……………12戸 (298.14㎡～301.53㎡)……………2区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	45
			総賃貸可能面積	2,040.19㎡
			総賃貸面積	2,040.19㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	70百万円	賃料合計(月額)	10百万円	
貸室賃料・共益費	63百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	6百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	22百万円	取得年月日	平成17年9月20日	
外注委託費	5百万円	取得価格	1,723百万円	
水道光熱費	3百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成17年9月1日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	2,110百万円	
減価償却費	10百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	47百万円	期末算定価額	2,270百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 南側隣接地より、屋根、庇、雨樋、雨戸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、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町>

◇ 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) 東京都新宿区住吉町9番4 <地番> 東京都新宿区住吉町18番11 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・ 第二種住居地域
	面積	627.13㎡	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,779.32㎡	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	戸数	総戸数 住居36戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(26.28㎡~34.50㎡) 21戸 (33.48㎡~47.76㎡) 5戸 (50.89㎡~57.94㎡) 10戸 (316.95㎡) 1区画
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	1,655.66㎡
			総賃貸面積	1,444.37㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	48百万円	賃料合計(月額)	7百万円	
貸室賃料・共益費	44百万円	稼働率	87.2%	
その他の賃貸事業収入	3百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19百万円	取得年月日	平成17年7月21日	
外注委託費	4百万円	取得価格	1,460百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成17年7月1日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	1,540百万円	
減価償却費	10百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28百万円	期末算定価額	1,650百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 南西側道路より20m内400%/80%、南西側道路より20m外300%/60% 但し、本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より20m内441%、南西側道路より20m外294%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 北東側隣接地より石積擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より擁壁の作り替えを行う際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。 2. 東側隣接地より、コンクリート構造物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際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。				
[隣接地との関係]				
本件信託建物に付属するコンクリート擁壁の新設に際して、隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D17 Walk赤坂>

◇ 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) 東京都港区赤坂六丁目12番4号 <地番> 東京都港区赤坂六丁目1203番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	595.52㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,357.60㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	戸数	総戸数19戸	(タイプ) 1BR 2BR 3BR	(49.10㎡~136.50㎡).....11戸 (102.20㎡~114.00㎡).....7戸 (199.80㎡).....1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	19
			総賃貸可能面積	1,736.70㎡
			総賃貸面積	1,736.70㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	66百万円	賃料合計(月額)	10百万円	
貸室賃料・共益費	63百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	3百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	25百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	5百万円	取得価格	2,043百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成16年10月29日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	2,080百万円	
減価償却費	16百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	41百万円	期末算定価額	2,280百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

＜物件D18 プレミアステージ芝公園＞

◇ 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) 東京都港区芝公園二丁目2番1号 <地番> 東京都港区芝公園二丁目12番2 他5筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	317.61㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,129.78㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数44戸	(タイプ) ワンルーム	(37.49㎡～41.31㎡)……………44戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	1,759.89㎡
			総賃貸面積	1,602.29㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	43百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	43百万円		稼働率	91.0%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	15百万円		取得年月日	平成18年10月13日
外注委託費	4百万円		取得価格	1,585百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0百万円		価格時点	平成18年10月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,620百万円
減価償却費	8百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27百万円		期末算定価額	1,600百万円
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部(97.65㎡)について地下鉄道路施設(都営地下鉄大江戸線)を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。				
[不動産に関する行政法規] 本物件北側前面道路である大門通りは、都市計画道路(名称:補助4号線、計画決定:昭和21年4月25日、計画幅員:20m)として計画決定されており、本物件は北側道路境界線から約0.3mの部分が都市計画道路区域となります。当該区域には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ、地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転又は除去することができるものであるとき、その他都市計画法第54条第1号又は第2号に該当する場合は許可されるという建築制限に服します。				
[越境物の状況] 本物件東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者との間で、将来越境を解消する際に必要な費用は解消しようとする側の負担にて行う旨の合意書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D19 MEW>

◇ 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) 東京都港区海岸三丁目7番8号 <地番> 東京都港区海岸三丁目109番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	388.42 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,826.50 m ²	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数21戸	(タイプ) ワンルーム (54.62 m ²) 2戸 1LDK (57.54 m ² ~75.19 m ²) 6戸 2LDK (74.29 m ² ~105.16 m ²) 13戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

◇ 損益状況 ◇

◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇

運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	19
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46百万円	賃料合計(月額)	6百万円	
貸室賃料・共益費	37百万円	稼働率	89.8%	
その他の賃貸事業収入	8百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	22百万円	取得年月日	平成18年7月31日	
外注委託費	4百万円	取得価格	1,556百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0百万円	価格時点	平成18年7月1日	
修繕費	3百万円	鑑定評価額	1,520百万円	
減価償却費	12百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	23百万円	期末算定価額	1,570百万円	

◇ 特記事項 ◇

[越境物の状況]

北東側隣接地より、建物の壁の一部及びケーブルが本物件に越境している可能性があります。この件に関して、覚書等は締結されていません。

[賃貸借の概況]

本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。

<物件D20 芝浦アイランド エアタワー>

◇ 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 (注1)			
所在地	(住居表示) <地番>	東京都港区芝浦四丁目22番1号(賃貸住宅棟及びエントランス棟)、 22番2号(店舗棟) 東京都港区芝浦四丁目31番24 他2筆		
土地	所有形態	一般定期借地権の準共有 (準共有持分100分の23)	用途地域	第二種住居地域
	面積	11,280.97㎡	容積率/ 建ぺい率	400%/60% (注2)
建物	所有形態	所有権の共有 (共有持分100分の23)	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	81,760.00㎡ (うち賃貸住宅棟及びエントランス棟) 78,333.26㎡ (うち店舗棟) 3,426.74㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	(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 (店舗棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
	戸数	住宅: 871戸 店舗: 7区画	(タイプ) ワンルーム (37.15㎡~41.55㎡) 176戸 1DK (37.59㎡~41.82㎡) 76戸 1LDK (37.37㎡~77.75㎡) 297戸 2LDK (55.09㎡~165.41㎡) 205戸 3LDK (80.72㎡~225.03㎡) 117戸 店舗 (139.00㎡~1,413.15㎡) 7区画	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成19年12月3日 ~平成20年4月30日 (150日)	テナント総数	859	
		総賃貸可能面積	13,092.43㎡	
		総賃貸面積	12,744.46㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	299百万円	賃料合計(月額)	55百万円	
貸室賃料・共益費	274百万円	稼働率	97.3%	
その他の賃貸事業収入	24百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	156百万円	取得年月日	平成19年12月3日	
外注委託費	37百万円	取得価格	7,590百万円	
水道光熱費	5百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	一百万円	価格時点	平成19年10月1日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	7,980百万円	
減価償却費	78百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	34百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	143百万円	期末算定価額	8,100百万円	
<p>(注1) 本受益権は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上2棟の建物(建物の名称 エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)及びエアテラス(店舗棟))の所有権の共有持分(持分割合100分の23)及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分(持分割合100分の23。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。)を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者(以下「他の共有者」といいます。)のために保有します。</p> <p>(注2) 容積率/建ぺい率 本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法52条及び57条の2に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、587.81%までの緩和措置を受けています。また、一団地認定(建築基準法86条1項)により施設計画上の緩和措置を受けています。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等]				
<p>1. 本物件の一部敷地(246.90㎡)について公共下水道施設埋設を目的とした地上権設定登記(地上権者:東京都)がなされています。</p> <p>2. 本物件の建物に付帯する施設として、浮棧橋を設置しています。当該浮棧橋の設置に当たり、港湾法第37条第1項第1号に基づく水域専用許可を取得しています。</p>				

[他の共有者・区分所有者との取り決め]

本受益権及び本物件の管理・運営・処分に関して、他の共有者、信託受託者、オペレーションマネージャー（下記5参照）等との協定により、主な項目として以下の事項が取り決めされています。

1. 本受益権譲渡その他の処分に際しては、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
2. 本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
3. 信託契約の解約、信託受託者の更迭、又は信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
4. 年間事業計画の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、PM会社の委託方針の変更、PM会社の変更若しくは解任、PM会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定、その他、本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。
5. PM会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記4の手続に従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記4の手続に従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（現時点では三井不動産株式会社）に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

[越境物の状況]

南西側隣接地より、護岸遊歩道用の照明用電気配線（東京都港湾局所有）及び水道配管（港区所有）が本物件に越境しています。この件に関して、東京都港湾局、港区、PM会社及び現信託受益者の間で、当該越境物につき改修を行う際には越境状態の解消に努めること等を内容とした確認書を取り交わしています。

[賃貸借の概況]

1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社を借借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。
2. 本物件の「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「賃料合計（月額）」は、本物件の実際の総賃貸借可能面積、総賃貸面積及び「賃料合計（月額）」に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）を乗じた数字を示しています。
3. 本物件のエンドテナント（転借人）の募集に当たっては、独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」といいます。）との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

[その他]

本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）所有者兼貸主はUR都市機構であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき借地権の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。

- (1) 賃借権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
- (2) 借地期間：2004年3月31日～2074年3月30日（70年間）
- (3) 支払賃料：月額28,091,000円 但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
- (4) 差入れ保証金：1,419,607,200円 但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
- (5) その他：
 - ① 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。
 - ② 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。
 - ③ UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。
 - ④ 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円（消費者物価指数の変動に応じて調整される。）の違約金を支払う義務を負います。

<物件E1 ビーサイト大崎>

◇ 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) 東京都品川区大崎五丁目5番15号 <地番> 東京都品川区大崎五丁目17番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	474.67㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,462.62㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	戸数	総戸数64戸	(タイプ) ワンルーム	(20.60㎡~20.67㎡).....64戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	1,319.52㎡
			総賃貸面積	1,319.52㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39百万円		賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	39百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	1百万円		取得価格	1,072百万円
水道光熱費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成15年6月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,070百万円
減価償却費	8百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	0百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28百万円		期末算定価額	1,140百万円
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成15年7月24日から平成20年7月末日(注)				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人(信託受託者)の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				
(注)従来同様の条件にて平成20年3月31日付けで定期建物賃貸借契約(契約期間:平成20年8月1日から平成22年7月末日まで)を再度締結済みです。				

<物件E2 プレミアガーデン本郷>

◇ 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) 東京都文京区向丘一丁目14番2号 <地番> 東京都文京区向丘一丁目154番 他5筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	1,928.44 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,583.61 m ²	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	戸数	総戸数14戸	(タイプ) 2LDK (98.36 m ²) 2戸 3LDK (106.51 m ² ~129.00 m ²) 11戸 4LDK (136.41 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	11
			総賃貸可能面積	1,573.87 m ²
			総賃貸面積	1,250.56 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	35百万円		賃料合計(月額)	4百万円
貸室賃料・共益費	34百万円		稼働率	79.5%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	9百万円		取得年月日	平成16年4月1日
外注委託費	3百万円		取得価格	975百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成16年2月16日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,000百万円
減価償却費	3百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	0百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25百万円		期末算定価額	1,150百万円
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 隣接地との境界につき、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] 南西側隣接地上の建物の壁等が対象地に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者と、建物の改築又は再建築をする際、越境部分を自己の責任と負担において撤去すること、及び第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させることを約した確認書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E3 プレミアグランデ馬込>

◇ 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) 東京都大田区中馬込一丁目18番18号 <地番> 東京都大田区中馬込一丁目2番2 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	1,232.19㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,446.34㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2LDK (60.89㎡) 5戸 3LDK (70.86㎡~75.20㎡) 16戸 3LDK+S (70.86㎡~78.12㎡) 12戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	33
			総賃貸可能面積	2,378.13㎡
			総賃貸面積	2,378.13㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	47百万円	貸料合計(月額)	7百万円	
貸室賃料・共益費	41百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	5百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	5百万円	取得価格	1,560百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0百万円	価格時点	平成17年1月17日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,560百万円	
減価償却費	11百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成20年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	26百万円	期末算定価額	1,390百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 東側隣接地より、建物の工作物(ベランダ及び庇)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、建物の建替及び改築等を行う際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。				
2. 東側隣接地より、ブロック塀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、将来越境を解消する際には工事及び費用は本物件土地所有者の負担にて行い、当該隣接地所有者はこれに協力することを約した確認書を取得しています。				
3. 南側隣接地よりモルタルタタキの一部が本物件に越境しています。この件に関して、隣接地所有者より、当該越境を本物件土地所有者の費用負担にて解消することを承諾する旨の承諾書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E4 プレミアノツェ祐天寺>

◇ 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) 東京都世田谷区下馬一丁目6番6号 <地番> 東京都世田谷区下馬一丁目110番4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	895.62 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,904.50 m ²	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) 1LDK (38.07 m ² ~52.65 m ²) 12戸 1LDK+S (59.40 m ²) 4戸 2LDK (56.43 m ² ~61.99 m ²) 15戸 3LDK (70.11 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	1,734.04 m ²
			総賃貸面積	1,734.04 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	45百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	41百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	3百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18百万円		取得年月日	平成18年3月28日
外注委託費	4百万円		取得価格	1,525百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0百万円		価格時点	平成18年3月20日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	1,530百万円
減価償却費	10百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	0百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27百万円		期末算定価額	1,520百万円
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E5 アクロス湯島>

◇ 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) 東京都文京区湯島三丁目16番11号 <地番> 東京都文京区湯島三丁目108番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	363.92㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,527.46㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数70戸	(タイプ) ワンルーム	(22.49㎡) 34戸 (33.51㎡) 12戸 (37.45㎡) 24戸
PM会社	株式会社アクロス			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ～平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	61
			総賃貸可能面積	2,065.58㎡
			総賃貸面積	1,800.19㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	57百万円		賃料合計(月額)	8百万円
貸室賃料・共益費	54百万円		稼働率	87.2%
その他の賃貸事業収入	3百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	25百万円		取得年月日	平成18年9月1日
外注委託費	6百万円		取得価格	1,803百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成18年8月1日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	1,820百万円
減価償却費	14百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	32百万円		期末算定価額	1,870百万円
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北側隣接地より、建物のコンクリート基礎及び設備配管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将来、建物の建替工事及び大規模改修工事の際は、越境を解消し、自己の敷地内に設置することを約した確認書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社アクロスを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社アクロスと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E6 プレミアステージ駒込>

◇ 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) 東京都豊島区駒込一丁目3番11号 <地番> 東京都豊島区駒込一丁目3番11			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	393.62 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,400.76 m ²	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建		
	戸数	総戸数 75戸	(タイプ) 1 K 1 DK 1 LDK	(23.80~30.25 m ²) 48戸 (29.75~35.70 m ²) 25戸 (32.55~38.50 m ²) 2戸
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	70
			総賃貸可能面積	2,249.25 m ²
			総賃貸面積	2,076.70 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	55百万円		賃料合計(月額)	8百万円
貸室賃料・共益費	53百万円		稼働率	92.3%
その他の賃貸事業収入	2百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	23百万円		取得年月日	平成19年2月9日
外注委託費	4百万円		取得価格	1,830百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	一百万円		価格時点	平成19年2月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,830百万円
減価償却費	15百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	32百万円		期末算定価額	1,830百万円
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北西側隣接地より、建物の構造物(出窓)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との間で、建物の構造物を将来再建築する際には越境を解消することを約した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E7 プレミアステージ大塚>

◇ 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) 東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 <地番> 東京都豊島区南大塚三丁目34番21			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	254.76㎡	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,894.61㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数 住居58戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(23.02㎡~74.84㎡) 58戸 (141.12㎡) 1区画
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月1日 ~平成20年4月30日 (182日)		テナント総数	57
			総賃貸可能面積	1,644.64㎡
			総賃貸面積	1,598.60㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	44百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	43百万円		稼働率	97.2%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	16百万円		取得年月日	平成19年6月18日
外注委託費	3百万円		取得価格	1,310百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	-1百万円		価格時点	平成19年5月7日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,410百万円
減価償却費	10百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27百万円		期末算定価額	1,420百万円
(注) 容積率/建ぺい率 北側区道より20m内700%/80%、北側区道より20m外500%/80%				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北西側隣接地より侵入防止用メッシュフェンスの一部が越境している可能性があります。この件に関して、覚書等は締結していません。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社明豊プロパティーズと転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E8 プレミアステージ本所吾妻橋>

◇ 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) 東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 <地番> 東京都墨田区吾妻橋二丁目1番2 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・近隣商業地域
	面積	860.95 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,852.86 m ²	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	戸数	総戸数126戸	(タイプ) 1K 1LDK	(21.28 m ² ~21.42 m ²) 87戸 (40.88 m ² ~42.56 m ²) 39戸
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成20年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成19年11月30日 ~平成20年4月30日 (153日)		テナント総数	111
			総賃貸可能面積	3,465.00 m ²
			総賃貸面積	3,143.98 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	38百万円		賃料合計(月額)	12百万円
貸室賃料・共益費	18百万円		稼働率	90.7%
その他の賃貸事業収入	19百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	38百万円		取得年月日	平成19年11月30日
外注委託費	12百万円		取得価格	2,640百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	-1百万円		価格時点	平成19年11月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	2,670百万円
減価償却費	19百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	5百万円		調査の基準となる時点	平成20年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	0百万円		期末算定価額	2,670百万円
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内50%/80%、南東側道路より20m外300%/80%				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、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] 西側隣接地のブロック塀の一部が越境しています。この件に関しては当該隣接地所有者と、ブロック塀を建替える等の際には越境を解消することを合意した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

(3) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人の保有不動産に関し、平成20年4月30日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備工事	自平成19年10月 至平成22年10月	129,041	18,464	—
櫻岳ビル	東京都千代田区	空調設備等改修工事	自平成20年6月 至平成21年4月	49,000	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、今期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は83,431千円であり、当期費用に区分された修繕費177,945千円と合わせ、261,376千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(千円)
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備工事	自平成19年10月 至平成20年4月	18,464
ホームウッドビル	東京都港区	601号室・603号室改修工事	自平成19年10月 至平成20年4月	15,889
その他の工事				49,076
合計				83,431

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

項目	営業期間	前期	当期
		自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日
前期末積立金残高		204,608	227,868
当期積立額		23,260	17,375
当期積立金取崩額		—	13,705
次期繰越額		227,868	231,538

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は投資対象不動産毎に調査業者に委託し報告を受けています。但し、本エンジニアリングレポートについては、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

①エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件名	調査委託業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円) (注1)	平均値 (1年当たり) (千円)	
A 1	ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	594,016	39,601
A 2	ランディック第2新橋ビル	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	546,511	36,434
A 3	フジビル37	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	120,410	10,034
A 4	KN渋谷3	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	313,170	26,098
A 5	高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	281,660	23,472
A 6	六番町ビル	株式会社竹中工務店	平成16年 2月 25日	500,030	41,669
A 7	櫻岳ビル	株式会社竹中工務店	平成16年12月22日	98,280	8,190
A 8	YS海岸ビル	株式会社竹中工務店	平成19年 4月 16日	466,970	38,914
B 1	IPB御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	83,836	5,589
B 2	プレミア東陽町ビル	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成18年 12月 8日	44,860	3,738
B 3	上野THビル	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	308,630	25,719
B 4	五反田NTビル	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	235,510 (注2)	19,625 (注2)
C 1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	232,240	19,353
C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	4,128,173 (注3)	344,014 (注3)
D 1	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	100,620	8,385
D 2	パークアクシス明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	31,930	2,661
D 3	サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	75,670	6,306
D 4	キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成14年12月27日	25,630	2,136
D 5	キャビンアリーナ南青山	株式会社竹中工務店	平成15年 4月 30日	36,900	3,075
D 6	ビュロー紀尾井町	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	46,310	3,859
D 7	ホームウッドビル	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	392,950	32,746
D 8	六本木グリーンテラス	株式会社竹中工務店	平成15年 7月 4日	68,040	5,670
D 9	ビーサイト芝公園	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	34,350	2,863
D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	株式会社竹中工務店	平成16年 3月 22日	115,340	9,612
D 11	ラング・タワー京橋	株式会社竹中工務店	平成15年12月17日	41,300	3,442
D 12	プレミアステージ三田慶大前	株式会社竹中工務店	平成16年11月25日	13,430	1,119
D 13	プレミアロッソ	株式会社竹中工務店	平成16年12月22日	50,230	4,186
D 14	プレミアブラン代々木公園	株式会社竹中工務店	平成17年 7月 12日	142,690	11,891
D 15	プレミアステージ内神田	株式会社竹中工務店	平成17年 9月 5日	32,430	2,703
D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	株式会社竹中工務店	平成17年 7月 21日	24,640	2,053
D 17	Walk赤坂	株式会社竹中工務店	平成16年12月 8日	17,420	1,452
D 18	プレミアステージ芝公園	株式会社竹中工務店	平成18年 9月 29日	31,600	2,633
D 19	MEW	株式会社竹中工務店	平成18年 7月 25日	29,440	2,453
D 20	芝浦アイランド エアタワー	株式会社竹中工務店	平成19年10月23日	830,040 (注4)	69,170 (注4)
E 1	ビーサイト大崎	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	40,090	3,341
E 2	プレミアガーデン本郷	株式会社竹中工務店	平成16年 2月 17日	28,630	2,386
E 3	プレミアグランデ馬込	株式会社竹中工務店	平成17年 2月 23日	43,590	3,633
E 4	プレミアノツェ祐天寺	株式会社竹中工務店	平成18年 3月 24日	22,480	1,873
E 5	アクロス湯島	株式会社竹中工務店	平成18年 8月 10日	48,990	4,082
E 6	プレミアステージ駒込	株式会社竹中工務店	平成19年 2月 5日	53,020	4,418
E 7	プレミアステージ大塚	株式会社竹中工務店	平成19年 5月 22日	37,380	3,115
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	株式会社竹中工務店	平成19年11月26日	76,340	6,361

- (注1) ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル及びI P B御茶ノ水ビルについては報告書の日付から15年間に必要と思われる修繕費・更新費を、その他の物件については報告書の日付から12年間に必要と思われる修繕費・更新費を、算出しています。
- (注2) 五反田NTビルについては一棟の建物のうち、1階から9階及び地下1階の専有部分及び共用部分につき、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出し、当該金額を本投資法人の区分所有部分に関する共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。
- (注3) かながわサイエンスパーク(KSP)の東棟と西棟に係る区分所有部分以外(すなわち、KSPのR&D棟とその全体のうちの共用部分)に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、R&D棟に係る区分所有部分に関する共有持分割合及びKSP全体の共用部分に係る共有持分割合に応じて費用負担します。
- (注4) 芝浦アイランド エアタワーについては、登記簿上2棟の建物全体に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、記載の費用のうち、共有持分割合に応じた金額について費用負担します。

②地震リスク調査報告書の概要

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り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については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額/全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

用途	物件名称		PML値
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	10.6%
	A 2	ランディック第2新橋ビル	12.9% (注2)
	A 3	フジビル37	5.5%
	A 4	KN渋谷3	10.6%
	A 5	高田馬場センタービル	2.0%
	A 6	六番町ビル	10.8%
	A 7	櫻岳ビル	14.2%
	A 8	YS海岸ビル	10.6%
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	8.7%
	B 2	プレミア東陽町ビル	16.2%
	B 3	上野THビル	12.8%
	B 4	五反田NTビル	14.3%
	C 1	日総第3ビル	10.2%
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4%
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	7.4%
	D 2	パークアクシス明治神宮前	9.9%
	D 3	サンパレス南麻布	5.3%
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	10.1%
	D 5	キャビンアリーナ南青山	11.2%
	D 6	ビュロー紀尾井町	11.6%
	D 7	ホームウッドビル	7.4%
	D 8	六本木グリーンテラス	10.3%
	D 9	ビーサイト芝公園	11.5%
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	D 11	ラング・タワー京橋	12.5%
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	D 13	プレミアロッソ	14.0%
	D 14	プレミアブラン代々木公園	13.1%
	D 15	プレミアステージ内神田	13.8%
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%

	D17	Wa l k赤坂	13.9%
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1%
	D19	MEW	13.9%
	D20	芝浦アイランドエアタワー	11.2%
	E 1	ビーサイト大崎	12.1%
	E 2	プレミアガーデン本郷	12.1%
	E 3	プレミアグランデ馬込	15.7%
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
	E 5	アクロス湯島	17.2%
	E 6	プレミアステージ駒込	18.0%
	E 7	プレミアステージ大塚(注3)	22.5%
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7%
	ポートフォリオ全体		8.6%

(注1) 地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML (Probable Maximum Loss: 予想最大損失率) 等の評価を行うものです。ポートフォリオを構成するのは、本投資法人が投資する信託不動産(合計42物件)です。

(注2) ランディック第2新橋ビルについては、竣工図面と現況が一部異なることが判明したため、平成20年4月22日付けで株式会社竹中工務店にてPML値を再算定した結果、従来の開示値(12.8%)から12.9%に数値が変更されています。

(注3) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%(PML値が20%を超過する部分)に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成20年4月30日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)	
オ フ イ ス	A 1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	10	258	5.3	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	6,973.52	6,973.52	9	280	5.7	
	A 3	フジビル37	1,905.52	1,905.52	6	89	1.8	
	A 4	KN渋谷3	5,824.31	5,824.31	2	251	5.1	
	A 5	高田馬場センタービル	6,302.81	6,302.81	8	281	5.7	
	A 6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注5)	(注5)	
	A 7	櫻岳ビル	2,082.94	2,082.94	5	71	1.5	
	A 8	YS海岸ビル	6,192.28	5,920.77	16	195	4.0	
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	2,178.65	2,178.65	6	65	1.3	
	B 2	プレミア東陽町ビル	3,857.04	3,857.04	2	156	3.2	
	B 3	上野THビル	4,395.65	4,395.65	5	27	0.6	
	B 4	五反田NTビル(注6)	3,241.10	3,241.10	6	23	0.5	
	C 1	日総第3ビル	5,487.17	5,487.17	7	202	4.1	
	C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟(注7)	15,074.30	14,713.29	46	519	10.6	
	C 3	NARA BUILDING II	-	-	-	52 (注8)	1.1 (注8)	
	小計			75,981.30	75,348.78	129	2,832	57.6

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	入居者数/ 総戸数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
レ ジ デ ン ス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,173.21	117/127	172	3.5
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注9)	1,706.94	1,706.94	29/29	68	1.4
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,577.42	13/13	40	0.8
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,378.02	32/32	46	0.9
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,052.28	33/37	40	0.8
	D 6	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.3
	D 7	ホームマツウッドビル	5,793.93	5,669.72	26/28	166	3.4
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,513.49	32/33	168	3.4
	D 9	ビーサイト芝公園	2,312.75	2,312.75	1/1	74	1.5
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,290.96	128/135	98	2.0
	D11	ラング・タワー京橋 (注10)	1,216.10	1,174.65	52/54	34	0.7
	D12	プレミアステージ三田慶大前 (注11)	1,597.73	1,512.74	47/50	56	1.1
	D13	プレミアロッソ	1,878.60	1,741.21	41/44	56	1.1
	D14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,303.75	59/60	62	1.3
	D15	プレミアステージ内神田 (注12)	2,040.19	2,040.19	45/45	70	1.4
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注13)	1,655.66	1,444.37	32/37	48	1.0
	D17	Walk 赤坂	1,736.70	1,736.70	19/19	66	1.3
	D18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,602.29	41/44	43	0.9
	D19	MEW	1,551.65	1,394.13	19/21	46	0.9
	D20	芝浦アイランドエアタワー (注14)	13,092.43	12,744.46	859/878	299	6.1
E 1	ビーサイト大崎	1,319.52	1,319.52	1/1	39	0.8	
E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,250.56	11/14	35	0.7	
E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,378.13	33/33	47	1.0	
E 4	プレミアノツェ祐天寺	1,734.04	1,734.04	32/32	45	0.9	
E 5	アクロス湯島	2,065.58	1,800.19	61/70	57	1.2	
E 6	プレミアステージ駒込	2,249.25	2,076.70	70/75	55	1.1	
E 7	プレミアステージ大塚 (注15)	1,644.64	1,598.60	57/59	44	0.9	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465.00	3,143.98	111/126	38	0.8	
		小計	76,917.84	73,399.98	2,002/2,098	2,085	42.4
		合計	152,899.14	148,748.76	2,131	4,918	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の保有部分における貸付が可能な事務所、店舗及び住宅の合計面積を意味します。

(注2) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。

(注3) 「入居者数/総戸数」は、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の数を入居者数として記載しています。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、ビーサイト芝公園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) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しています。

(注5) 六番町ビルにつきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」について、記載していません。

(注6) 五反田NTビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合（共有持分45%）に係る数値を示しています。

(注7) かながわサイエンスパーク R&D棟における「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は本投資法人の保有部分（共有持分27%）に係る数値を示しています。また「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分（共有持分27%、共益費については全区分所有に係る共用部分のうちの保有部分である18.4591%）としての金額を記載しています。

(注8) NARA BUILDING IIは平成20年1月31日に売却しており、期中の営業日数は92日となります。

(注9) パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画を含んでいます。

- (注10) ラング・タワー京橋の「総戸数」には、店舗2区画を含んでいます。
- (注11) プレミアステージ三田慶大前の「総戸数」には、店舗2区画を含んでいます。
- (注12) プレミアステージ内神田の「総戸数」には、店舗2区画を含んでいます。
- (注13) プレミアステージ市ヶ谷河田町の「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。
- (注14) 芝浦アイランド エアタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の保有部分（共有持分23%）に係る数値を示しています。また「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分（一般定期借地権の準共有持分23%及び建物の共有持分23%）としての金額を記載しています。
また「総戸数」には、店舗7区画を含んでいます。
- (注15) プレミアステージ大塚の「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。

②稼働率(注1)推移

(単位:%)

用途	番号	物件名	平成15年		平成16年		平成17年		平成18年		
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	100.0	79.6	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	
	A 3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 4	KN渋谷3	100.0	76.2	76.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 6	六番町ビル	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 7	櫻岳ビル	-	-	-	-	-	100.0	85.3	100.0	
	A 8	YS海岸ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.6	100.0	100.0	
	B 2	プレミア東陽町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	
	B 3	上野THビル	-	-	-	-	-	-	-	-	
	B 4	五反田NTビル(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	C 1	日総第3ビル	89.2	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	100.0	
	C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟(注3)	94.0	90.8	88.8	86.4	94.0	88.7	89.1	89.6	
	C 3	NARA BUILDING II	74.8	83.7	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	91.9	
		オフィス計		95.3	90.4	93.7	96.6	98.5	96.9	95.5	97.0
用途	番号	物件名	平成15年		平成16年		平成17年		平成18年		
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	93.0	100.0	97.4	100.0	98.1	97.2	96.7	97.4	
	D 2	パークアクシス明治神宮前	97.9	100.0	93.1	92.1	100.0	92.6	89.6	96.7	
	D 3	サンパレス南麻布	100.0	100.0	69.6	84.7	92.0	92.2	100.0	100.0	
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	63.9	94.7	92.3	94.7	84.0	94.8	94.8	92.4	
	D 5	キャビンアリーナ南青山	-	88.2	94.3	91.7	87.7	96.9	92.2	92.6	
	D 6	ビュロー紀尾井町	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	D 7	ホームウッドビル	-	-	92.9	90.8	87.7	90.7	89.2	100.0	
	D 8	六本木グリーンテラス	-	-	92.2	95.5	94.2	94.2	100.0	93.7	
	D 9	ビーサイト芝公園	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	D 10	プレミアステージ 日本橋茅場町	-	-	31.5	90.6	96.1	96.4	96.1	97.5	
	D 11	ラング・タワー京橋	-	-	84.6	98.5	92.0	91.6	98.5	98.3	
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	-	-	-	-	70.0	96.8	100.0	92.8	
	D 13	プレミアロッソ	-	-	-	-	100.0	98.2	98.2	97.0	
	D 14	プレミアブラン代々木公園	-	-	-	-	-	100.0	97.0	98.3	
	D 15	プレミアステージ内神田	-	-	-	-	-	36.2	72.2	100.0	
	D 16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	-	-	-	-	-	60.9	100.0	97.1	
	D 17	Wa l k 赤坂	-	-	-	-	-	100.0	96.6	100.0	
	D 18	プレミアステージ芝公園	-	-	-	-	-	-	-	6.6	
	D 19	MEW	-	-	-	-	-	-	-	94.6	
	D 20	芝浦アイランドエアタワー(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	
E 1	ビーサイト大崎	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
E 2	プレミアガーデン本郷	-	-	92.3	85.7	91.8	93.1	100.0	86.9		
E 3	プレミアグランデ馬込	-	-	-	-	-	44.2	100.0	96.9		
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	-	-	-	-	-	-	4.0	56.9		
E 5	アクロス湯島	-	-	-	-	-	-	-	97.8		
E 6	プレミアステージ駒込	-	-	-	-	-	-	-	-		
E 7	プレミアステージ大塚	-	-	-	-	-	-	-	-		

E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	-	-	-	-	-	-	-	-
レジデンス計		91.2	98.5	87.5	94.7	93.6	89.6	92.7	93.0
合計		94.6	92.1	91.4	95.9	96.6	93.7	94.2	95.1

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成19年				平成20年			
			4月 末日	10月 末日	11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 4	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 7	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 8	YS海岸ビル	-	96.8	96.8	96.8	94.0	95.6	95.6	95.6
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	100.0	80.1	91.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 2	プレミア東陽町ビル	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 3	上野THビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	B 4	五反田NTビル(注2)	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	C 1	日総第3ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟(注3)	96.0	95.7	95.7	97.5	97.5	97.3	97.3	97.6
	C 3	NARA BUILDING II	92.3	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
オフィス計		97.5	98.2	98.6	99.2	98.9	99.0	99.1	99.2	
用途	番号	物件名	平成19年				平成20年			
			4月 末日	10月 末日	11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	98.4	97.9	97.1	97.1	96.1	94.9	94.4	91.7
	D 2	パークアクシス明治神宮前	100.0	96.7	93.0	93.0	93.0	96.2	100.0	100.0
	D 3	サンバレス南麻布	93.8	92.7	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	100.0	84.4	87.0	86.8	90.0	90.0	92.8	100.0
	D 5	キャビンアリーナ南青山	97.4	87.0	90.0	95.3	90.0	92.2	92.2	88.6
	D 6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 7	ホームマッドウッドビル	100.0	96.5	96.5	96.5	100.0	100.0	94.8	97.9
	D 8	六本木グリーンテラス	92.6	90.4	94.6	97.6	93.0	92.7	95.9	95.9
	D 9	ビーサイト芝公園	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	96.0	98.7	96.9	95.5	94.3	93.1	98.1	95.2
	D 11	ラング・タワー京橋	95.0	83.0	84.7	86.4	91.5	89.9	91.7	96.6
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	95.0	98.4	98.4	98.4	98.4	100.0	100.0	94.7
	D 13	プレミアロッソ	91.8	97.8	100.0	100.0	100.0	97.0	97.0	92.7
	D 14	プレミアブラン代々木公園	80.7	74.5	80.4	79.0	84.4	90.3	92.0	98.6
	D 15	プレミアステージ内神田	88.5	100.0	97.2	98.3	98.4	98.2	100.0	100.0
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	96.8	92.0	92.0	88.4	93.5	93.4	87.2
	D 17	Walk 赤坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 18	プレミアステージ芝公園	81.6	93.2	93.2	90.8	88.7	91.0	88.7	91.0
	D 19	MEW	92.6	100.0	100.0	93.2	100.0	89.8	89.8	89.8
	D 20	芝浦アイランドエアタワー(注4)	-	-	-	98.0	98.2	97.9	97.6	97.3
E 1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
E 2	プレミアガーデン本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	79.5	
E 3	プレミアグランデ馬込	90.7	94.0	94.0	97.0	97.0	93.6	100.0	100.0	

E 4	プレミアノッツェ祐天寺	90.0	100.0	93.9	94.4	96.6	89.7	96.6	100.0
E 5	アクロス湯島	96.6	98.9	97.1	95.5	94.4	95.5	90.4	87.2
E 6	プレミアステージ駒込	81.2	98.7	100.0	98.7	98.7	97.4	95.5	92.3
E 7	プレミアステージ大塚	—	98.5	95.3	95.4	98.6	100.0	98.6	97.2
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	—	—	—	4.2	6.0	16.9	84.8	90.7
	レジデンス計	94.7	95.5	90.3	92.1	92.3	92.5	95.8	95.4
	合計	96.1	97.0	94.7	95.5	95.4	95.5	97.5	97.3

(注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報につきましては、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

(注2) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合（共有持分45%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づい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「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（共有持分27%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注4) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（共有持分23%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有に係る不動産等の資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める物件は、以下のとおりです。（平成20年4月30日現在）

<物件C2 かながわサイエンスパークR&D棟>

テナント総数	46	
本物件の不動産賃貸事業収益	519百万円	
総不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.6%	
総賃貸可能面積	15,074.30 m ²	
総賃貸面積	14,713.29 m ²	
最近5年間の稼働率の推移(注)	平成20年4月30日	97.6%
	平成19年4月30日	96.0%
	平成18年4月30日	89.1%
	平成17年4月30日	94.0%
	平成16年4月30日	88.8%

(注) 「かながわサイエンスパークR&D棟」における「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（共有持分27%）に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(7) 主要テナントに関する情報

平成20年4月30日時点において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは該当ありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成20年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積(m ²) (注1)	面積比率 (%) (注3)
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	4.6
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィック製品及び 関連諸製品の製造及び販売	かながわサイエンス パークR&D棟	5,763.92 (注2)	3.9
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町 ビーサイト芝公園 ビーサイト大崎	5,361.25	3.6
富士ゼロックス情報システム 株式会社	システムインテグレーション	KN渋谷3 かながわサイエンス パークR&D棟	4,595.32 (注2)	3.1
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日総第3ビル	3,605.56	2.4
明治安田生命保険相互会社	生命保険業	プレミア東陽町ビル	2,636.21	1.8
株式会社電通東日本	広告業務全般	ランディック 第2新橋ビル	2,436.76	1.6
エコラボ株式会社	業務用洗浄剤製造販売	高田馬場 センタービル	1,826.17	1.2
郵船商事株式会社	石油化学製品等の販売	YS海岸ビル	1,774.53	1.2
株式会社イー・ジャパン	飲食店業	上野THビル	1,687.20	1.1
合計				24.6

(注1) 「賃貸面積」には、事務所として賃貸借を行っている面積のみを記載し、倉庫や駐車場として賃貸している面積を含みません。

(注2) 「かながわサイエンスパークR&D棟」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) 「面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。

(注4) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社(第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人)である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

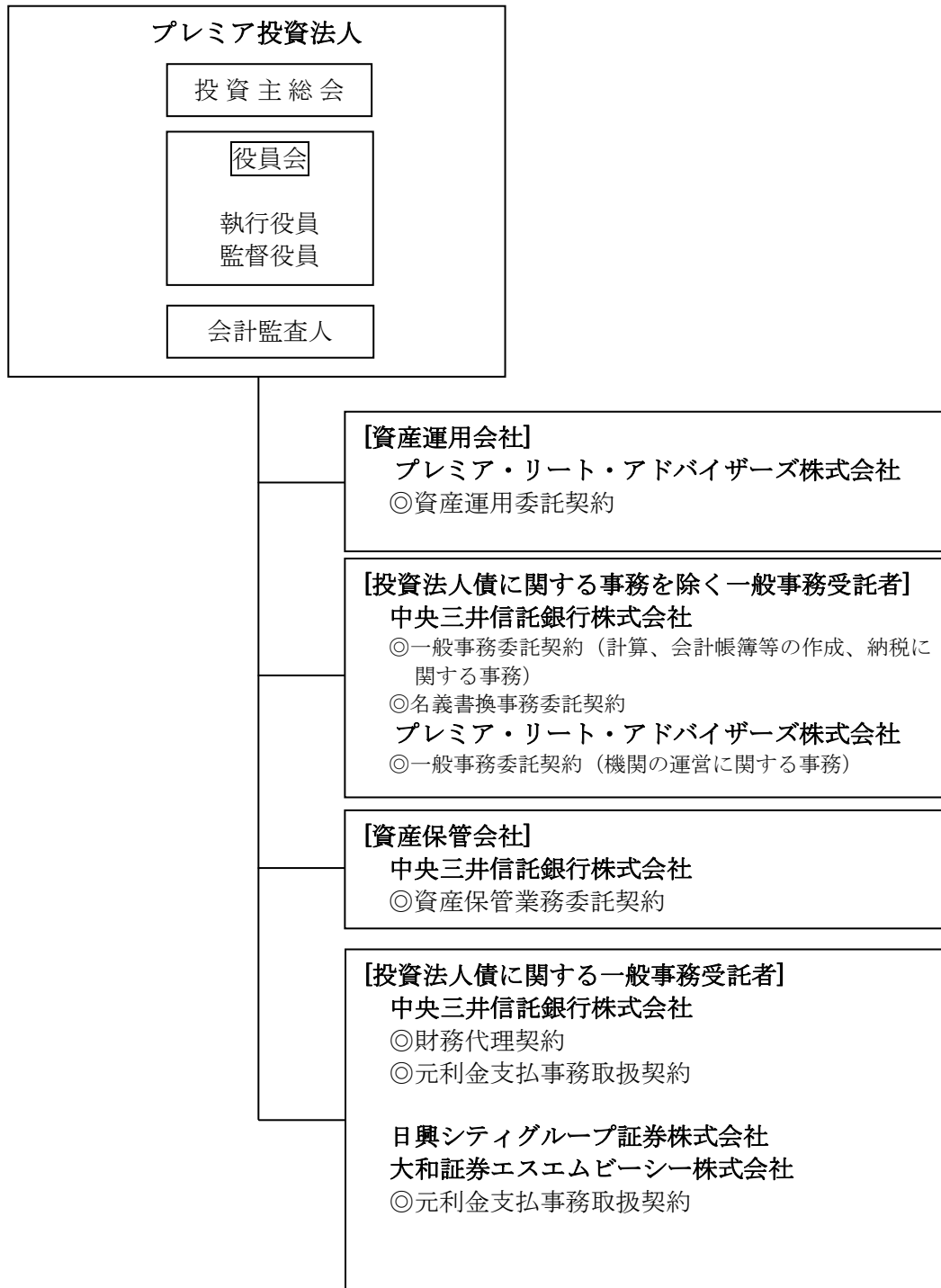
なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による 賃貸面積(m ²)	対レジデンス総賃貸可能 面積比率(%) (注1)	対総賃貸可能面積比率 (%) (注2)
三井不動産住宅リース株式会社	27,280.44	34.9	17.8
アール・イー・アセット・ マネジメント株式会社	26,650.36	34.1	17.4
株式会社長谷工ライブネット	12,936.73	16.5	8.5
株式会社明豊プロパティーズ	3,893.89	5.0	2.5
株式会社アクロス	2,065.58	2.6	1.4
合計	72,827.00	93.1	47.6

(注1) 「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産のうちレジデンスの総賃貸可能面積(Y S海岸ビルの付置住宅部分1,270.41 m²を含みます。)の合計に対する当該PM会社への賃貸面積の割合をいいます。

(注2) 「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産の総賃貸可能面積の合計に対する当該PM会社への賃貸面積の割合をいいます。

【投資法人の関係法人】（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）



委託先等の名称	業務内容
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)	<p>資産運用委託契約に従い、資産運用会社として、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の保有する資産の運用を行います。</p> <p>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が、本投資法人の資産運用の一環として、本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産を信託する信託の受益権の取得の適否、資産に係る維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者)	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に係る一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。</p>
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者)	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関運営に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資主名簿等管理人)	<p>名義書換事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備え置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資法人の投資口を表象する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (資産保管会社)	<p>資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面(不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類)及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資法人債に関する一般事務受託者である財務代理人)	<p>プレミア投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、投資法人債券の調整及び本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付、応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額、投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記及び登録機関への交付等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社(第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債) 日興シティグループ証券株式会社(第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債) 大和証券エスエムビーシー株式会社(第2回無担保投資法人債) (投資法人債に関する一般事務受託者である元利金支払事務取扱者)	<p>プレミア投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)元利金支払事務取扱契約及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)元利金支払事務取扱契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債の元利金支払事務を行います。</p>

【投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】（「2.運用方針及び運用状況」の参照資料）

(1) 投資方針

①基本方針

本投資法人は、その規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」において、本投資法人による資産運用の基本方針を、首都圏に立地しオフィス又は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（運用資産）に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人の保有する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としています。

本投資法人の上記規約上の資産運用に係る基本方針の下に、本資産運用会社は本投資法人の資産運用に関し、資産運用ガイドラインをその社内規定として制定しています。かかる資産運用ガイドラインにおいて、本投資法人はその資産を、首都圏のうち、東京経済圏に立地するオフィス又は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する旨定めています。

かかる資産運用ガイドラインは、本資産運用会社において、現在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の判断の下に制定されているものです。不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと総合地所グループ、そして金融機関である中央三井信託銀行株式会社（中央三井トラスト・グループ）において専門的な知識・経験を習得した人材が本資産運用会社に出向・移籍し、本投資法人の資産運用の中心的存在としてその資産運用にあたることから、前記資産運用ガイドラインに基づき、これらの専門的な知識・経験を活かして不動産の収益性を高めることで投資主の利益の極大化を図ります。なお、将来において、市場環境その他に照らしてかかる資産運用ガイドライン上の運用方針が本投資法人の規約上の資産運用の基本方針に適合しないと判断される場合には、本投資法人の規約に最も適合するように、本資産運用会社はかかる資産運用ガイドラインを変更することがあります。

②基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主たる投資対象とします。また、前記①のとおり、本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規定として制定しており、以下はその概要を示したものです。なお、本書の日付現在、本投資法人は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針です。但し、当該資産の所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得する場合があります。

ア. 保有期間

全ての運用資産について中長期保有を原則とし、当初から短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

イ. 取得基準

(ア) 取得基準

本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下あわせて「投資対象不動産」と総称します。）の取得に当たり、本資産運用会社は、中長期的な不動産市況、当該投資対象不動産の取得価格と収益予想から想定される投資利回り、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性及び安定性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質、不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況及び将来における資本的支出額の見込み並びに保険付保状況等を総合的に判断し、ポートフォリオの構成における重要性等を考慮のうえ選別すると共に、運用資産における戦略上の位置付けを明確に区分したポートフォリオの構築を図るものとします。

(イ) 用途

A. 投資対象不動産の主たる用途は、オフィス及びレジデンスとします。なお、主としてオフィス又はレジデンスとして利用されている投資対象不動産であっても、その一部が商業施設又はその他の用途として利用されている場合があり、そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得に当たり、一部が商業施設及びその他の用途として利用されている物件を含むことがあります。

B. 本投資法人は、以下の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。

C. 本投資法人は、中長期的に、本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率を概ね6：4とすることを目標としており、今後、かかる方針に基づいて、投資対象不動産を取得していく計画です。但し、かかる計画どおりに投資対象不動産を順調に取得できるとの保証はありません。

用途	投資ポイント (注1)	
オフィスビル	<p>① 日本国内の不動産にあつて、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。</p> <p>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。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>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。</p>	
レジデンス	<p>① 日本国内の不動産にあつて、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。</p> <p>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。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化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。</p> <p>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。</p> <p>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以下のとおり分析・把握したうえで投資を行います。</p>	
分 類	ワイドタイプ	<p>① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>② 主として外国人向け（欧米系企業・多国籍企業が東京経済圏に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者向け）に、そのライフスタイル（生活習慣等）に即して限られた立地条件下において特別に企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>③ 近時は、日本人富裕層のファミリーにも本タイプへのテナント需要が高まっています。かかるテナントは、上記の②の場合と同様に、他のタイプと比較してテナントの信用力が高く、賃料遅延等のリスクが小さいと考えられます。</p> <p>④ オフィスビル・日本人向けレジデンス等、他の用途に供される不動産に比較して供給量が少なく、希少性等から安定収益が期待できるとともに、マネジメントの巧拙により収益性に差が生じる可能性がある投資対象であると考えられます。</p>
	ファミリータイプ	<p>① 投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部</p> <p>② 平均的な所得層の日本人ファミリー（特に、子供を含めた3名以上で構成される家族）向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>③ 一般に、街並みや住環境を重視する傾向があることから立地条件としては都心から離れていく傾向にあります。このタイプの物件は相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。</p>
	DINKSタイプ	<p>① 投資対象エリア…都心5区（注2）及びその周辺区</p> <p>② 子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます（DINKSとはDouble Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が二つあり（Double Income）、子供がいないこと（No Kids）をいいます。）。</p> <p>③ 都心への通勤の便が良好なエリアにテナント需要が集中する傾向にあり、そのようなエリアでは供給不足の状況と見られること、またDINKSは世帯としての所得水準が高いことから、このタイプの物件は希少価値があり、且つ相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。</p>
	シングルタイプ	<p>① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>② 単身生活者向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>③ ライフスタイルの多様化に伴い、より広く、より優良なシングルタイプのレジデンスに対するマーケット動向は堅調であり、今後も安定した投資対象であると考えられます。</p> <p>④ 都心5区においても特に、港区、渋谷区、新宿区は、都心5区以外の地域と比べ平均賃料も高く、需要も安定的であることから、投資対象とすることによりキャッシュ・フローを増大させる可能性があると考えられます。</p>

(注1) 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。

(注2) 「都心5区」とは本書において、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。以下同じです。

D. なお、レジデンスについては優良な投資対象不動産の取得がオフィスビルに比べ容易でないことから、新築物件の安定的な供給源の確保のために大手デベロッパー、大手総合商社、大手金融機関、信頼性の高い不動産賃貸管理会社等との提携等を行うことで、良質な新築物件の取得を図り、新築物件への投資割合を高めます。

(ウ) 地域

A. 本投資法人は、前記のとおり、人口・産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います（東京経済圏特化型）。

B. 具体的には東京経済圏を都心5区、都心5区を除く東京23区及びその他の周辺都市部のカテゴリーに区分し、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との用途の分散化を図ります。オフィスビルとレジデンスとの間の比重は前記のとおりです。前記の基本方針に基づき、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、以下のような地域的分散状況となることを目途として分散投資を行います。

用途 \ 地区	都心5区	東京23区 (都心5区を除きます。)	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、合計は必ずしも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。投資対象不動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。

(エ) 1物件当たりの資産規模

A. オフィスビル

原則として、賃貸可能面積約2,000㎡（約700坪）以上、かつ標準的な各階床面積が約300㎡（約90坪）以上の建物とします。

B. レジデンス

原則として、用途タイプ分類に従い以下の規模を投資の目安とします。

	1戸当たりの専有面積	戸数
ワイドタイプ	80㎡以上	10戸以上
ファミリータイプ	60㎡以上	20戸以上
DINKSタイプ	40㎡～80㎡	20戸以上
シングルタイプ	25㎡～40㎡	30戸以上

なお、オフィスビル、レジデンスのいずれも物件毎に立地エリアによる地域性と資産規模の適合性を上記基準に加味して考慮のうえ、適正規模を判断します。

(オ) デュー・デリジェンス（詳細調査）

投資対象不動産の取得に際しては、経済的調査、物理的調査及び法的調査を行ったうえで、取得の可否を総合的に判断します。なお、経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施する際には、以下の表に記載する項目について調査し、検討することを原則としますが、以下の表に記載する項目は、投資対象不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による投資対象不動産の取得に当たり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、以下の表に記載する項目は物件取得の判断に当たっての調査検討事項であり、本投資法人が取得する投資対象不動産が結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

	項目	内容
経済的調査	テナント調査	① テナントの信用力、賃料収入状況等 ② テナントの業種、テナント数、利用目的等（レジデンスの場合は世帯状況を含みます。） ③ 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ 各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	① 市場賃料、稼働率、競合物件・テナント需要動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③ 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④ 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況
物理的調査	立地	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向<レジデンスに特有> ③ 日照、眺望、景観、騒音等の状況<レジデンスに特有> ④ 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築及び設備・仕様	<各用途共通> ① 意匠、主要構造、築年数、施工業者等 ② 内外装の部材の状況 <オフィスビル> 貸付床の形状、フリーアクセス床（OAフロア）、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 <レジデンス> 貸付床の形状、間取り、天井高、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等
	耐震性能	① 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じとします。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震PML（予想最大損失率）値10%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施等が条件
	建物管理関係	① 関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 ② 建物状況評価報告書における将来（10年程度）の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・地質等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
	法的調査	権利関係への対応 前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ④ 共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託財産とする信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	① 境界確定の状況、越境物の有無とその状況
	テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無

(カ) テナント選定基準

A. 入居が見込まれるテナントについては、以下の表に記載する属性区別に信用情報等のチェックを行います。法人の調査については、入手した資料により信用状況が判明しない場合等必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用等の調査の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討のうえ

賃貸借契約の締結の可否について判断します。

属性区分	チェック項目 (内容)
法人	① 業種、業歴、決算内容 (財務の健全性) 等 ② 賃貸借の目的 (使用目的、期間等) ③ 連帯保証人の有無とその属性
個人	① 勤務先とその内容、勤続年数等 ② 年収 (年収に占める賃料総額の割合等) ③ 賃借の目的 (使用目的、期間、入居人数等) ④ 連帯保証人の有無とその属性 (本人との続柄等) ⑤ 年齢、性別、家族構成等

B. 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しています。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は、オフィスビルもレジデンスもともに2年間とするのが通例であり、また、一般的に、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できると定めている場合が多く見られます。

(キ) 投資額

A. 資産運用及び不動産管理の効率化の観点から、投資対象不動産1物件当たりの最低投資額 (購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。) は、原則として10億円以上とします。

B. 一方、投資対象不動産1物件当たりの投資額の当該投資後における運用資産の合計額に対する割合の上限は、原則として25%とし、ポートフォリオ全体の構成を考慮し分散投資効果について検討を行ったうえで取得の可否について判断を下します。

ウ. 売却方針

(ア) 取得する投資対象不動産は中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間で売却は原則として行わない予定です。

(イ) しかしながら、中長期的には不動産市況、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額等の見込み等を考慮のうえ総合的に判断し、ポートフォリオの構成について戦略的区分を行い、売却を検討することがあります。また、投資対象不動産の売却方針は、基本的には年度運用計画において定めることとしますが、必要に応じて当該運用計画を見直す場合もあります。

A. 戦略的区分について

区分	戦略的な意義
コア・アセット	収益の中長期的な安定を目的に長期的な保有を基本方針とする資産
アクティブ・アセット	より流動性の高い投資対象不動産のうち中長期的な賃料収入に基づく収益(インカムゲイン)を中心としながらも、取得後のインカムゲインの増額を基盤とした資産価値の増額(バリューアップ)に基づき売却による収益(キャピタルゲイン)を含むトータルリターン(インカムゲイン+キャピタルゲイン)の確保も主体的かつ能動的に図ることのある資産

a. 本投資法人がアクティブ・アセットに区分する投資対象不動産の目安は、投資対象不動産1物件当たりの投資金額がオフィスビルで40億円以下、レジデンスで20億円以下とします。

b. アクティブ・アセットの組入比率の上限は、原則として20%を目処とします。

B. 売却の検討を行う具体的な事象

a. 戦略的に売却を行うことが投資法人の収益に寄与する場合

例) 空室率の改善や賃料の増額又は費用の削減等による収益性の改善等により物件価値の向上を図ることができた場合。

b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例) 購入希望者の特殊事情等により鑑定評価額を10%以上上回る等、周辺地域における想定価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合。

c. 戦略的な重要性が失われた場合

例1) 老朽化等により物件の収益性が低下し、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断した場合。

例2) 同一地域においてより収益性の高い他の投資対象不動産を取得した場合、又は周辺地域の市場性が著しく衰退した等の事情によりポートフォリオの構成における重要性が失われたと判断した場合。

(ウ) 売却物件については、より高い価格での売却を実現できるよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等を実施します。

エ. 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が生じている若しくは生じる見込みがある投資対象不動産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設する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、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等においては当該建物の竣工前であっても投資判断を行うことがあります。この際には当該投資対象不動産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該投資対象不動産の取得により本投資法人が負担するリスクを比較検討して投資判断を行うこととします。

オ. 付保方針

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPML(注)を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PMLが高い個別物件があれば、個々に地震保険の付保を検討します。

(注) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般の建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%を越える大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものを意味します。

カ. 財務方針

(ア) 借入及び投資法人債

- A. 本投資法人は、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ため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済(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、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。但し、その限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第14条)。
- B. 上記A.に基づき資金を借入れる場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測のうえ、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、低コストの資金調達を図ります。また、物件の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入の予約契約を締結することがあります。
- C. 上記A.に基づき資金を借入れる場合は、租税特別措置法に規定する適格機関投資家からの借入に限るものとします。
- D. 借入金又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第14条)。
- E. 本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合(以下「ローン・トゥ・バリュウ・レシオ」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、新たな運用資産の取得等にもない、一時的に60%を超えることがあります。

(注) 資産総額とは、ローン・トゥ・バリュウ・レシオ計算時点における直近の決算期末貸借対照表に記載された資産の部の金額をいい、有形固定資産について不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額と期末帳簿価額との間に差額がある場合は、その差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

(イ) 募集投資口の追加発行

- A. 本投資法人は、資金の手当てを目的として、役員会の承認を経て、募集投資口の追加発行を機動的に行うことができます。
- B. 募集投資口の追加発行については、ローン・トゥ・バリュウ・レシオ等、本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮のうえ決定します。

キ. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、前記のような運用ができない場合があります。

③ 不動産管理方針

ア. 本投資法人が投資対象として取得した不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下あわせて「保有不動産」と総称します。)においては、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等)と費用低減(外注委託費、水道光熱費等の削減)による運用収益の安定的な成長を目指します。

イ. 本資産運用会社は、以下に示す定量・定性分析の内容を検討しつつ各保有不動産に係る過去の関与度等を考慮に入れながら、委託業務の内容や報酬等について細部を交渉し、各保有不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

項目	内容
企業内容・実績	① プロパティ・マネジメント業務受託者としての経験・実績 ② 同一業界内での評判、マネジメント方針の一貫性 ③ 会社財務の健全性
能力・体制	① 市場への精通度合い ② テナント探索能力及び仲介ネットワークの有無 ③ 物件に関する経理及びレポーティング能力
手数料	① 手数料の仕組み及び水準
利益相反	① 近隣における競合プロジェクトの有無

ウ. 本投資法人は、保有不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることができます。

エ. 災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じるよう努めます。

オ. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として全ての保有不動産を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約別紙「資産運用の対象及び方針」の定めに基づいて運用されます（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅳ.（1）及び（2））。

カ. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります。

④ 開示方針

ア. 投資家に対してできる限りの情報開示を行い、投資家にわかりやすい商品を提供することを開示の方針とします。

イ. 全ての投資家に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えることに努めます。

ウ. 本投資法人は、投信法、金商法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

エ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額をもって開示評価額とします（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ. 2.）。

オ. 上記エ. につき、投資対象不動産取得時からその後最初に到達する決算日にかかる評価額を開示するまでの期間においては、当該投資対象不動産の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

⑤ その他

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ.（2）③）。

(2) 投資対象

① 基本的投資対象

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ.（1））。

ア. 主たる投資対象とする特定資産

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、主として以下に掲げる特定資産に対して投資します。

(ア) 不動産等

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

B. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みますが、後記（イ）不動産対応証券に該当するものを除きます。）

- C. 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（後記（イ）不動産対応証券に該当するものを除きます。）
- D. 当事者の一方が相手方の行う前記A. からC. までの掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分

（イ）不動産対応証券

資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。

- A. 優先出資証券 資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券
- B. 受益証券 投信法に定める受益証券
- C. 投資証券 投信法に定める投資証券
- D. 特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券

イ. その他の特定資産

本投資法人は、前記ア. に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用します。

- （ア）預金
- （イ）コール・ローン
- （ウ）国債証券（金商法で定めるものをいいます。）
- （エ）地方債証券（金商法で定めるものをいいます。）
- （オ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法で定めるものをいいます。）
- （カ）資産流動化法に定める特定社債券
- （キ）社債券（金商法で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
- （ク）投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券（金商法で定めるものをいいます。但し、前記ア.（イ）C. に定めるものを除きます。）
- （ケ）貸付信託の受益証券（金商法で定めるものをいいます。）
- （コ）コマーシャル・ペーパー（金商法で定めるものをいいます。）
- （サ）外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、前記（ウ）乃至（キ）並びに（ケ）及び（コ）の証券又は証券の性質を有するもの
- （シ）外国貸付債権信託受益証券等（金商法で定めるものをいいます。）
- （ス）オプションを表示する証券又は証書（金商法で定めるものをいいます。但し、前記（ウ）乃至（シ）及び下記（セ）乃至（チ）に係るものに限りません。）
- （セ）預託証書（金商法で定めるもので、前記（ウ）乃至（オ）及び（キ）の証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、）
- （ソ）外国の者が発行する譲渡性預金証書（金商法で定めるもので、本邦通貨建のものとし、）
- （タ）信託の受益権（金商法で定めるものをいいます。但し前記ア. に定めるものを除きます。）
- （チ）外国の者に対する権利で、前記（タ）の権利の性質を有するもの（金商法で定めるものをいいます。）
- （ツ）その他金銭債権
- （テ）デリバティブ取引（金商法で定めるものをいいます。）に係る権利
- （ト）株券（金商法で定めるものをいいます。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとし、）
- （ナ）その他金商法に定める有価証券のうち前記の（ア）乃至（ト）に該当しない有価証券

ウ. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産を除きます。）に対する投資

本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがあります。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとし、

- （ア）商標法に基づく商標権、その専用使用権又は通常使用権
- （イ）温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- （ウ）民法で規定される動産
- （エ）民法で規定される地役権
- （オ）資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資
- （カ）電気通信事業法で規定される電話加入権
- （キ）地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量
- （ク）その他不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの

エ. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資

本投資法人は、前3項に定める資産のほか、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法に基づく著作権

等その他組織運営に伴い保有するものであって、適当と認められるものについては、これを取得することができます。

②投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別、業種別による投資予定については、前記「(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」をご参照ください。

(3) 分配方針

①利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとし、(規約第13条第1項)。

ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資余剰金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。以下同じ意味で用います。)の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとし、

イ. 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません。

②利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします(規約第13条第2項)。

③分配金の分配方法

前記①及び②に規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。)に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します(規約第13条第3項)。

④分配金の時効等

前記①に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとし、なお、未払分配金には利息を付さないものとします(規約第13条第4項)。

⑤その他

本投資法人は、日本の租税関連法令により、個人の投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限り、原則として、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、後記ア.乃至ウ.のいずれかに該当する場合には、前記①乃至④に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとし、

ア. 税法等の変更により、個人の投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合(法人の投資主に対する譲渡損益の取扱いについては現状のままであるにもかかわらず、個人の投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等がある場合も含みます。)

イ. 税法等の変更により、個人の投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになる等、利益を超える金銭の分配を行うことが適当と認められる状況になったと本投資法人の役員会において判断される場合。

ウ. 本投資法人が租税特別措置法第67条の15に規定する投資法人の課税の特例の適用を受けるための要件を満たす必要が生じた場合等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合。

以上