【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年７月28日
【計算期間】	第７期 （自　平成17年11月１日　至　平成18年４月30日）
【発行者名】	プレミア投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　松澤　　宏
【本店の所在の場所】	東京都港区西麻布一丁目２番７号
【事務連絡者氏名】	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役業務運営本部長兼総務部長　　鈴木　文夫
【連絡場所】	東京都港区西麻布一丁目２番７号
【電話番号】	03－5772－8551（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移（注１）

期		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月		平成15年４月	平成15年10月	平成16年４月	平成16年10月	平成17年４月
営業収益（注２）	百万円	2,858	2,398	2,816	3,252	3,369
うち不動産賃貸事業収益	百万円	(2,858)	(2,398)	(2,816)	(3,252)	(3,369)
営業費用	百万円	1,416	1,318	1,606	1,783	1,854
うち不動産賃貸事業費用	百万円	(1,178)	(1,126)	(1,350)	(1,521)	(1,587)
営業利益	百万円	1,441	1,080	1,209	1,469	1,514
経常利益	百万円	1,184	886	969	1,200	1,230
当期純利益	百万円	1,182	885	968	1,199	1,229
出資総額	百万円	27,387	27,387	37,053	37,053	37,053
発行済投資口総数	口	59,400	59,400	79,400	79,400	79,400
純資産額	百万円	28,569	28,272	38,022	38,253	38,283
総資産額	百万円	55,751	57,232	84,340	84,619	86,643
１口当たり純資産額	円	480,974	475,973	478,874	481,777	482,162
１口当たり当期純利益（注３）	円	30,987 (19,910)	14,909	12,487	15,105	15,489
分配総額	百万円	1,182	885	968	1,199	1,229
１口当たり分配金額	円	19,910	14,909	12,202	15,105	15,490
うち１口当たり利益分配金	円	(19,910)	(14,909)	(12,202)	(15,105)	(15,490)
うち１口当たり利益超過分配金	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率	%	51.2	49.4	45.1	45.2	44.2
自己資本当期純利益率 （注４）（注５）	%	4.1 (6.4)	3.1 (6.2)	2.9 (5.8)	3.1 (6.2)	3.2 (6.5)
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 （注４）（注５）	%	2.1 (3.3)	1.6 (3.1)	1.3 (2.7)	1.4 (2.8)	1.4 (2.9)
配当性向	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	13	15	23	23	25
期末テナント数（注６）	件	282	330	491	587	662
期末総賃貸可能面積（注７）	㎡	64,900.91	67,803.99	96,057.86	96,057.86	99,534.09
期末稼働率（注６）	%	94.6	92.1	91.4	95.9	96.6
当期減価償却費（注８）	百万円	469	386	511	554	577
当期資本的支出額	百万円	58	59	79	192	145
賃貸ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）（注４）	百万円	2,150	1,658	1,977	2,285	2,359

期		第６期	第７期
決算年月		平成17年10月	平成18年４月
営業収益（注２）	百万円	3,737	3,742
うち不動産賃貸事業収益	百万円	(3,618)	(3,742)
営業費用	百万円	1,954	2,015
うち不動産賃貸事業費用	百万円	(1,653)	(1,705)
営業利益	百万円	1,782	1,726
経常利益	百万円	1,483	1,452
当期純利益	百万円	1,481	1,451
出資総額	百万円	51,434	51,434
発行済投資口総数	口	101,400	101,400
純資産額	百万円	52,916	52,886
総資産額	百万円	98,215	99,783
１口当たり純資産額	円	521,861	521,558
１口当たり当期純利益（注３）	円	15,150	14,310
分配総額	百万円	1,481	1,451
１口当たり分配金額	円	14,614	14,311
うち１口当たり利益分配金	円	(14,614)	(14,311)
うち１口当たり利益超過分配金	円	(－)	(－)
自己資本比率	%	53.9	53.0
自己資本当期純利益率 （注４）（注５）	%	3.3 (6.4)	2.7 (5.5)
［その他参考情報］			
総資産経常利益率 （注４）（注５）	%	1.6 (3.2)	1.5 (3.0)
配当性向	%	99.9	100.0
期末投資物件数	件	31	32
期末テナント数（注６）	件	810	869
期末総賃貸可能面積（注７）	㎡	111,759.95	113,441.78
期末稼働率（注６）	%	93.7	94.2
当期減価償却費（注８）	百万円	639	659
当期資本的支出額	百万円	354	247
賃貸ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）（注４）	百万円	2,605	2,695

（注１）記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切り捨てにより表示しております。

（注２）営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

（注３）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。なお第１期につきましては、関東財務局登録完了後、実際に運用を開始した日である平成14年９月10日を期首とみなして223日の日数加重平均投資口数により算出した１口当たり当期純利益金額を参考数値として（ ）内に併記しております。

（注４）記載した指標は以下の方法により算出しております。なお、第１期の計算においては、実際に運用を開始した日である平成14年９月10日時点を期首とみなしております。

自己資本当期純利益率	第１期　　当期純利益／期末純資産額×100 第２期以降　当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100
総資産経常利益率	第１期　　経常利益／期末総資産額×100 第２期以降　経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２×100
賃貸ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）	当期不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（投資対象の不動産に係る減価償却費に限ります。）

（注５）（　）内は、年率換算値であります。なお、第１期は平成14年９月10日より実際に運用を開始したため、実質的な運用期間である233日間を年換算した数値を（　）内に書きしております。

（注６）期末テナント数は物件毎の延べ賃貸先の合計数を、期末稼働率は総賃貸面積に占める賃貸面積の割合をそれぞれ記載しております。

（注７）共有物件につきましては本投資法人の持分比率を乗じた数値で計算しております。

（注８）投資対象の不動産に係る減価償却費に限ります。

② 当期の資産の運用の経過と今後の運用方針及び対処すべき課題

ア．当期の資産の運用の経過

（ア）投資環境と運用実績

Ａ．当期における日本経済は、引き続き原油価格の高騰が最大の懸念材料ではありましたものの、企業収益の拡大が続くとともに個人消費の回復基調が鮮明になるなど景気回復が進展いたしました。

Ｂ．不動産市場に関しましては、国土交通省が平成18年３月24日に発表した平成18年１月１日時点の公示地価によりますと、三大都市圏（注１）それぞれの商業地において、15年ぶりに平均で上昇となり、また、郊外部においては、都心部に近接した地域及び都心部からの交通利便性が高い地域を中心に上昇地点が現れ、又は増加するなど、大都市圏の都心部を中心に地価反転の兆候が見受けられるようになりました。景気回復に伴うオフィスの増床需要や雇用状況の改善、収益型不動産市場への投資の活発化等がその背景にあるものと考えられます。

本投資法人が投資対象とする東京経済圏（注２）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。

（注１）東京圏、大阪圏及び名古屋圏を指します。なお、「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域を、「大阪圏」とは近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域を、並びに「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいいます。

（注２）東京経済圏とは、本書において、以下に定義する都心５区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。以下同じです。

・都心５区……いわゆる都心３区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを指します。都心３区は従前よりビジネスエリアとして中心的役割を果たしてきた地域であり、新宿区及び渋谷区は近年新たにビジネスエリアとして確立されてきた地域です。

・東京23区……都心５区を除いた東京都特別区を指します。

・周辺都市部……東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の１都３県を指します。

＜オフィスビル＞

東京経済圏におけるオフィスビルは、企業の収益拡大や人員削減の一巡等による増床需要を背景に大型、中型物件を中心に空室率の低下が広がっています。不動産賃貸市場においては、このような需給改善から、都心部の優良・大型オフィスビルの一部には賃料の引き上げが見受けられる等、経済活動の活性化がオフィスビルの賃料相場へ波及しつつあります。一方、不動産売買市場においては、各種不動産投資ファンドの規模拡大や不動産投資法人の新規上場、追加投資口の発行が相次ぐ等、投資マネーの流入が続いており、中型以上のオフィスビルでは投資目的の買い手間における取得競争が激しさを増しております。

＜レジデンス＞

当期は、前期に引き続きレジデンスを投資対象とする不動産投資法人の新規上場が相次ぐ等取得競争は厳しさを増しています。中でも立地条件に優れた物件については、竣工前の開発段階において売買契約を締結する投資手法も一般化する等、盛んな投資需要による取引が東京経済圏における市場価格形成の大きな要因となっております。

C．このような投資環境の中、本投資法人は運用会社のスポンサーである中央三井信託銀行株式会社の仲介により、平成18年３月28日にプレミアノッツェ祐天寺（レジデンス、取得価格1,525百万円）を取得いたしました。この結果、平成18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11棟、レジデンス21棟の計32物件となり、取得価格の総額は92,824百万円、総賃貸可能面積は113,441.78㎡、テナント数は869、用途別の投資比率はオフィスビルが52.1％、レジデンスが47.9％となっております。

また、入札の結果、優先交渉権を獲得したプレミアステージ芝公園（レジデンス、取得価格1,585百万円）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18年２月22日に締結いたしました。同物件の取得は第８期中の平成18年10月の予定です。

D．なお、保有物件の稼働率は、平成18年４月30日現在でオフィスビルが95.5％（前期末比－1.4％）、レジデンスが92.7％（同＋3.1％）となっております。

（イ）資金調達の概要等

A．プレミアノッツェ祐天寺の取得資金の一部に充当するため、平成18年３月28日に中央三井信託銀行株式会社から短期借入金1,500百万円（借入期間：平成18年３月28日～平成19年３月28日）を調達いたしました。

この借入は平成17年９月17日付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に規定される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、無担保・無保証、変動金利、期日一括返済の条件となっております。この結果、平成18年４月30日現在の有利子負債総額は41,900百万円（うち投資法人債は25,000百万円、長期借入金は15,400百万円、有利子負債総額中の長期有利子負債比率96.4％）となっております。

B．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

（ウ）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3,742百万円、営業利益1,726百万円、経常利益1,452百万円、当期純利益は1,451百万円を計上いたしました。また、分配金につきましては、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未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14,311円といたしました。

イ．今後の運用方針及び対処すべき課題

（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（後記「(2) 投資法人の目的及び基本的性格　②　投資法人の特色」に定義します。）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まいります。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対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、新規物件の供給が一段落している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おりましたことにより、第１期末時点で概ね８：２でありました上記比率が第７期末では概ね５：５となっております。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積極的にうかがっていく方針です。

（注）ここで中期とは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

Ａ．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。

Ｂ．安定した分配金の実現につな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である三井トラストフィナンシャルグループやケン・コーポレーショングループ等の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んで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。

Ｃ．物件取得競争が激しさを増す中、長期的に競争力のあるポートフォリオ構築という観点から、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・引渡しのリスクが極小化されている場合等においては、当該投資対象不動産（後記「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　イ．取得基準　(ア) 取得基準」に定義します。）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しうるリスクを比較検討しつつ開発案件へも取り組みます。

（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・発展させてまいります。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まいります。

A．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。

B．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。

C．物件のハード管理面では、管理グレードの適正化を基本方針とし、管理コストの削減を考慮しつつ、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行することにより、保有物件のクオリティーの維持、向上に努めます。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。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

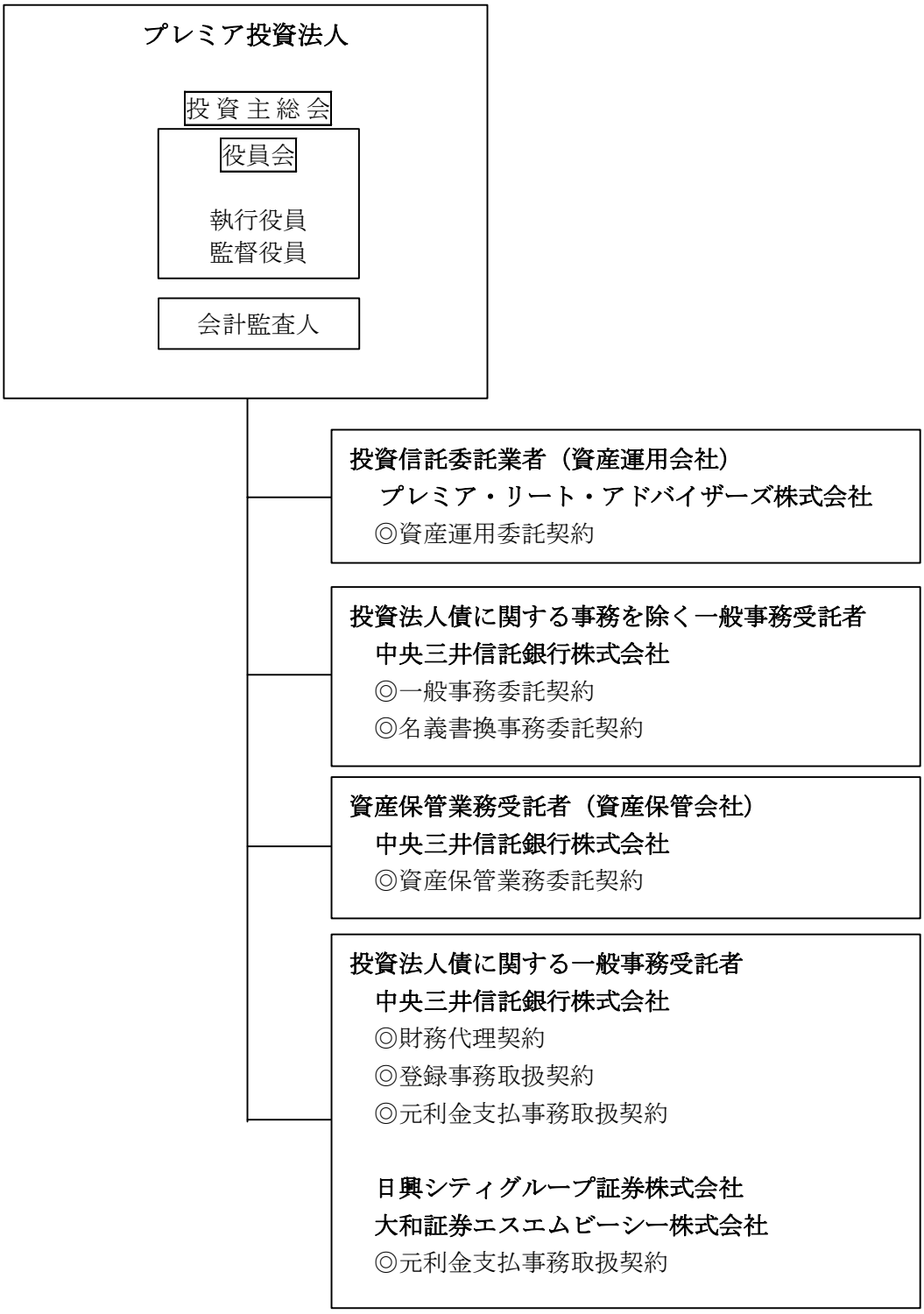
本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、資産を主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 基本的投資対象」をご参照ください。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。その資産の運用を本書の日付現在、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託しています。

② 投資法人の特色

本投資法人の規約第２条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに当該規約及び規約別紙に基づき資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用にかかる資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）により、本投資法人は、東京経済圏に立地しオフィス又は住宅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及び信託の受益権その他の資産（以下「運用資産」といいます。）に投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、業務内容

関係法令等	名称	業務内容
	プレミア投資法人（本投資法人）	投資法人として、投資主より拠出を受けた資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
投信法第198条	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（資産運用会社）	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。 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投資対象不動産の取得の適否、資産にかかる維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。
投信法第117条第２号乃至第６号関係	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）	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関す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。さらに、本投資法人の総務に関する事務に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の事務及び役員会の運営に関する事務を行います。
	中央三井信託銀行株式会社 （投資主名簿等管理人）	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、本投資法人の投資口を表象する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の名義書換に関する事務、本投資証券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けに関する事務を行います。
投信法第208条	中央三井信託銀行株式会社 （資産保管業務受託者）	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かかる権利を行使する際に必要となる当該資産にかか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。
投信法第117条第６号関係	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）	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）財務代理契約証書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）財務代理契約証書に従い、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。

関係法令等	名称	業務内容
投信法第117条第６号関係	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事務取扱者）	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証書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証書に従い、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。
投信法施行令第98条及び社債等登録法施行令第１条	中央三井信託銀行株式会社	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）登録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）登録事務取扱契約証書に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債の登録事務を行います。

(4) 【投資法人の機構】

本投資法人の執行役員は２名以内、監督役員は３名以内（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第21条第１項）。

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会、及び会計監査人により構成されています。

① 投資主総会

投信法又は規約により定められている本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における決議事項、投資主の議決権行使及び決議方法等については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利」をご参照ください。原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第20条第４項）が、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。たとえば、規約に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

② 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条第１項、規約第21条第２項）。

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託契約の締結、資産運用委託契約の締結及び変更、資産保管契約の締結及び変更、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。

監督役員は、執行役員とともに役員会を構成します（投信法第112条）。かかる役員会の決議を通して、投信法及び規約に定める権限を行使し並びに執行役員の職務執行を監督します。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています（投信法第115条第１項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第369条第１項、第２項）。

③ 会計監査人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２第１項、115条の３第１項）。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口の総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	51,434,852,000円
本投資法人の発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	101,400口

最近５年間における出資金総額の増減は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（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	グリーンシューオプ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）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格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より新投資口を発行いたしました。

（注３）１口当たり発行価格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より新投資口を発行いたしました。

（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口当たり発行価格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より新投資口を発行いたしました。

(6) 【主要な投資主の状況】

本投資法人の第７期計算期間に係る期末時点（平成18年４月30日）における主要な投資主は以下のとおりです。

名　　称	住　　所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	6,664	6.57
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	6,222	6.13
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	3,690	3.63
ザ　チェースマンハッタン　バンク　エヌエイ　ロンドン　エスエル　オムニバス　アカウント	VOOLGATE HOUSE,COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD,ENGLAND	2,559	2.52
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目３番８号	2,347	2.31
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番８号	2,294	2.26
中央三井信用保証株式会社	東京都目黒区目黒本町二丁目17番18号	2,243	2.21
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目５番５号	2,143	2.11
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	2,059	2.03
エスアイエス　セガ　インターセトル　エージー	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND	2,041	2.01
合　　計		32,262	31.81

（注）上表中の「比率」は発行済投資口総数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しております。なお小数点第二位未満を切捨てにより表示しております。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

①　基本方針

ア．資産運用ガイドライン

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及び信託の受益権その他の資産（運用資産）に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属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おります。

本投資法人の上記規約上の資産運用にかかる基本方針の下に、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程として制定しております。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及び信託の受益権その他の資産に対して投資することと定めております。

かかる資産運用ガイドラインは、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あります。不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社（三井トラストフィナンシャルグループ）において専門的な知識・経験を習得した人材が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ところから、上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係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、資産運用会社は係る資産運用ガイドラインを変更することがあります。

イ．物件取得戦略

本投資法人は、平成14年９月の東京証券取引所への上場時を始めとして、スポンサー（ここにおいて「スポンサー」とは、資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主のことを指し、その意向を受けた特別目的会社、子会社を含みます。）から複数の物件を購入しています。また、各スポンサーが有する不動産情報ネットワークを活用して、新規取得候補物件の情報を適宜収集してきています。

プライベートファンド、不動産投資法人等による物件取得競争が激化する現在の状況下において、本投資法人は継続的な外部成長を実現していくためにも今後も更なるスポンサーとの協働による物件取得を積極的に推進していきます。

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いたします。また、前記①のとおり、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程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、資産運用会社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あります。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もあります。

ア．保有期間

すべ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

を行わないものといたします。

イ．取得基準

（ア）取得基準

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、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いたします。

（イ）用途

A．本投資法人が投資対象とする不動産等（それを裏付けとする信託の受益権を含みます。）の主たる用途は、オフィス及びレジデンスとします（オフィスビルとレジデンスの複合型）。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不動産等であっても、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、レジデンス双方とも主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おります。

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おおむね６対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（それを裏付けとする信託の受益権）を取得していく計画であります。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
オフィスビル	① 日本国内の不動産にあって、オフィスビルはその他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、このため市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において主な投資対象と位置付けています。 ② オフィスビルに対するテナント（賃借人）からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルにかかる本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性がありますが、一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。 ③ 大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応いたします。
レジデンス	① 日本国内の不動産にあって、外観・エントランス等の意匠、階高・外壁等の仕様、面積、間取り等の点で相対的に良質な賃貸用レジデンスを投資対象といたします。 ② 賃貸用レジデンスは、オフィスビル・分譲用レジデンス等他の用途に供される不動産と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有し、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持つ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との目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。 ③ 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おりますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。 ④ 賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を以下の通り分析・把握したうえで投資を行います。

用途	投資ポイント
（レジデンスのタイプ分類） ワイドタイプ	①　投資対象エリア…都心５区及びその周辺区 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。 ③　近時は、日本人富裕者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。 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。
ファミリータイプ	①　投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部 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。 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。
ＤＩＮＫＳタイプ	①　投資対象エリア…都心５区及びその周辺区 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。）。 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。
シングルタイプ	①　投資対象エリア…都心５区及びその周辺区 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。 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。 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。

（注）上記表中の「投資ポイント」は、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。

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、オフィスビル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。

地区 用途	都心５区	東京23区（都心５区を除きます。）	周辺都市部
オフィスビル	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、オフィスビル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が、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）以上の建物といたします。

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いたします。

	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㎡～100㎡	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、適正規模を判断いたします。

（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いたします。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いたしますが、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すべ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	①　＜各用途共通＞ 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

項目	内容
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いたします。 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 不動産を信託する信託の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分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いたします。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いたします。

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 賃貸借の目的（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おります。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10億円以上といたします。

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、取得から短期間の間に売却を行うこと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、各物件の売却方針は、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

	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
アクティヴ・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ヴ・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20億円以下といたします。

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

B．売却の検討を行う具体的な事象

（ⅰ）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。

（ⅱ）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。

（ⅲ）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いたします。

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、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・引渡しの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が、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しうるリスクを比較検討して投資判断を行うこととといたします。

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いたします。

（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とがあります。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＝一般的建物の耐用年数）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％を超える大地震）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いたします（規約第14条）。

Ｂ．前記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、将来に亘る経済・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．前記Ａ．に基づき資金を借入れる場合は、適格機関投資家（証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第２条第３項第１号に定める意味を有します。以下同じといたします。）からの借入に限るものといたします（規約第14条）。

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・バリュー・レシオ」といいます。）の上限については、60％を目途といたしますが、新たな運用資産の取得等にともない、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・バリュー・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ます。但し、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いたします。

（イ）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、投資口の追加発行を行うことができます。

B．投資口の追加発行については、ローン・トゥ・バリュー・レシオ等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いたします。

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、上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．取得した投資対象不動産においては、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．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投資対象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、投資対象不動産ごと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いたします。

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　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 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、投資対象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、原則としてすべての投資対象不動産を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものといたします。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いたします。

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、証券取引法、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。）、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、資産運用報告書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いたします（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ．２．）。

オ．上記エ．につき、運用資産取得時からその後最初に到達する決算日にかかる鑑定評価額を開示するまでの期間においては、当該運用資産にかかる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いたします。

⑤　その他

ア．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。）の価額の合計額の割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上といたします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．（２）③）。

イ．本投資法人は、資産の総額のうちに占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限ります。））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上といたします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．（２）④）。

(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いたします。

（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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第２条第５号において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）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（有価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上記Ａ.からＣ.までに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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（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（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券

Ｂ．受益証券　投信法第２条第12項に定める受益証券

Ｃ．投資証券　投信法第２条第22項に定める投資証券

Ｄ．特定目的信託の受益証券　資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記(ア) Ｂ．又はＣ．に掲げる資産に該当するものを除きます。）

イ．その他の特定資産

本投資法人は、上記ア．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いたします。

(ア) 預金

(イ) コール・ローン

(ウ) 国債証券（証券取引法第２条第１項第１号で定めるものをいいます。）

(エ) 地方債証券（証券取引法第２条第１項第２号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（証券取引法第２条第１項第３号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（資産流動化法第２条第９項で定めるものをいいます。）

(キ) 社債券（証券取引法第２条第１項第４号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) 投信法に定める受益証券（証券取引法第２条第１項第７号で定めるものをいいます。但し、上記ア．(イ) Ｂ．に定めるものを除きます。）

(ケ) 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（証券取引法第２条第１項第７号の２で定めるものをいいます。但し、上記ア．(イ) Ｃ．に定めるものを除きます。）

(コ) 貸付信託の受益証券（証券取引法第２条第１項第７号の３で定めるものをいいます。）

(サ) 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項で定めるものをいいます。但し、上記ア．(イ) D.に定めるものを除きます。）

(シ) コマーシャル・ペーパー（証券取引法第２条第１項第８号で定めるものをいいます。）

(ス) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記(ウ)乃至(キ)及び(シ)の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第２条第１項第９号に該当するものをいいます。）

(セ) 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第２条第１項第10号で定めるものをいいます。）

(ソ) オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第２条第１項第10号の２で定めるものをいいます。但し、上記(ウ) 乃至(セ)及び下記(タ)乃至(テ)に係るものに限ります。）

(タ) 預託証書（証券取引法第２条第１項第10号の３で定めるもので、上記(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いたします。）

(チ) 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第２条第１項第11号で定めるもので、本邦通貨建のものといたします。）

(ツ) 貸付債権信託受益証券（証券取引法第２条第２項第１号で定めるものをいいます。）

(テ) 外国法人に対する権利で、上記(ツ)の権利の性質を有するもの（証券取引法第２条第２項第２号で定めるものをいいます。）

(ト) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の

改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）

（ナ）金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第14号で定めるものをいいます。）

（ニ）株券（証券取引法第２条第１項第６号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いたします。）

ウ．有価証券に対する投資

本投資法人は、主として有価証券に対する投資として資産運用することを目的といたしません。

エ．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いたします。

（ア）商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）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（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）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（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）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（資産流動化法第２条第６項で定めるものをいいます。）

（カ）電気通信事業法（昭和59年法律第86号、その後の改正を含みます。）附則第９条で規定される電話加入権

（キ）信託財産として上記（ア）乃至（カ）を信託する信託の受益権

（ク）その他特定の不動産等に付随する資産で、当該不動産等と併せて取得することが適当と株式会社東京証券取引所が認めるもの

オ．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、上記ア．乃至エ．に定める資産の他、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）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、株式会社東京証券取引所が適当と認めるものについては、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、業種別等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いたします（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（本投資法人の計算期間の末日における貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）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、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いたします。

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、かかる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いたします（規約第13条第２項）。

③ 分配金の分配方法

上記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、決算日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質権者を対象に、所有投資口数に応じて分配いたします（規約第13条第３項）。

④ 分配金の時効等

上記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いの義務を免れるものといたします。なお、未払分配金には利息を付さないものといたします（規約第13条第４項）。

⑤ その他

本投資法人は、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、下記ア．乃至ウ．のいずれかに該当する場合には、上記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いたします。

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（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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。

(4) 【投資制限】

① 規約による投資制限は以下のとおりです。なお、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」もご参照ください。

ア．本投資法人は、わが国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものといたします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅲ．(1)）。

イ．本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものといたします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅲ．(2)）。

② 本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主なものは以下のとおりです。

ア．投資法人は、資産運用会社にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。係る禁止行為のうち、後記「第二部　投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」

に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは以下のとおりです。

（ア）投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第５号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

Ａ．次に掲げる要件のすべてを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

（ⅰ）資産運用委託契約の終了に伴うものである場合。

（ⅱ）投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合。

（ⅲ）その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合。

（ⅳ）投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

ｂ．有価証券の売買その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

Ｂ．個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

Ｃ．その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

（イ）投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社がその運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを当該信託財産の受託会社に指図すること（投信法第15条第１項第３号）。

但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第18条）。

Ａ．投資信託財産について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

（ⅰ）投資信託契約の終了に伴うものである場合。

（ⅱ）投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合。

（ⅲ）法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合。

（ⅳ）投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

ｂ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

Ｂ．投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

（ⅰ）資産運用委託契約の終了に伴うものである場合。

（ⅱ）投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合。

（ⅲ）その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合。

（ⅳ）投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

ｂ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるとこ

ろにより公正な価額により行うものであること。

C．個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

D．その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

（ウ）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等（投信法第15条第１項第４号に規定する有価証券等をいいます。）に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して資産運用会社又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第６号）。

（エ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第７号）。

（オ）その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の３第１項第８号、投信法施行規則第52条）。

A．資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の７において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第１項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）。

B．資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

C．他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

D．特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

E．投資法人のために投資顧問業法第２条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

イ．同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得してはなりません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

ウ．自己の投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）

（ア）合併後消滅する投資法人から自らが発行した投資口を承継する場合。

（イ）投信法の規定により投資口の買取をする場合。

（ウ）自らが発行した投資口を無償で取得する場合

（エ）投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含む。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配(これらに相当する行為を含む。)により自らが発行した投資口の交付をあける場合。

（オ）投資法人が有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含む。)につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに自らが発行した投資口の交付を受ける場合。

A. 組織の変更

B. 合併

C．株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含む。）に基づく株式交換に相当する行為を含む。）

（カ）その権利の実行に当たり目的を達成するために自らが発行した投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第１項第１号及び第２号並びに前３号に掲げる場合を除く。）。

エ．親法人投資口の取得の制限

（ア）子法人は、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいう。以下同じ。）である投資法人の投資口（以下この条において同じ。）を取得できません（投信法第81条第１項、投信法施行規則第131条）

（イ）前項の規定は、次に掲げる場合には、適用されません。

A．合併後消滅する投資法人から親投資法人投資口を承継する場合。

B．親親法人投資口を無償で取得する場合。

C．その有する法人他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含む。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これに相当する行為を含む。）により親法人投資口の交付を受ける場合。

D．その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含む。）につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

ａ．組織の変更

ｂ．合併

ｃ．株式交換（会社法以外の法令（（外国の法令を含む。）に基づく株式交換に相当する行為を含む。）

ｄ．株式移転会社法以外の法令（（外国の法令を含む。）に基づく株式移転に相当する行為を含む。）

E．その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第２項第１号及び前３号に掲げる場合を除く。）。

③　その他

ア．有価証券の引受及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受及び信用取引は行いません。

イ．借入又は投資法人債（規約第14条）

（ア）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関する資金、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、資金の借入（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。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家からの借入に限るものといたします。

（イ）上記（ア）の場合、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。

（ウ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超

えないものといたします。

ウ．集中投資

集中投資について制限はありません。なお、運用資産の取得方針については、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。

エ．他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益権）については、主として以下の（ア）又は（イ）を裏付けとするものに限ります。なお、以下に記載する不動産は、日本国以外に所在する不動産は含みません（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅲ．(1)）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

（イ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託（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。）の受益権

オ．流動性に欠ける資産への投資

流動性に欠ける資産への投資に制限はありません。

カ．法令・規則等の遵守

本投資法人の運用資産は、規約別紙「資産運用の対象及び方針」の定めのほか、投信法及び関係法令並びに社団法人投資信託協会に定める規則等（その後の改正を含みます。）を遵守し運用されます（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅴ．）。

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（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おります。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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。これらの回避又は対応が不十分である場合、本投資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

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

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

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

(3) 信託の受益権特有のリスク

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

(4) 不動産に関するリスク

① 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
② 物件取得の競争に関するリスク
③ 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

④　不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力なきことに由来するリスク
⑤　共有物件に関するリスク
⑥　区分所有物件に関するリスク
⑦　借地物件に関するリスク
⑧　開発物件に関するリスク
⑨　鑑定評価額に関するリスク
⑩　賃料収入の減少に関するリスク
⑪　わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
⑫　テナントの建物使用態様に関するリスク
⑬　不動産の運用費用の増加に関するリスク
⑭　偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
⑮　不動産の偏在に関するリスク
⑯　テナント集中に関するリスク
⑰　不動産に関する所有者責任等に関するリスク
⑱　法令の変更に関するリスク
⑲　有害物質に関するリスク

(5) 税制等に関するリスク
①　利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
②　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
③　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
④　同族会社に該当するリスク
⑤　不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
⑥　税制変更に関するリスク
⑦　投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
⑧　減損会計の適用に関するリスク

(6) その他
①　取得予定資産を組入れることができないリスク
②　売主の倒産等の影響を受けるリスク

(7) 投資リスクに対する管理体制について
①　資産運用会社の体制
②　本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。
(1) 一般的なリスク
①　投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
　不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな立法が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の本書の日付現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、各投資家にとっての投資判断や手続等に影響を及ぼす他、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資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。

③ 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、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、不動産並びに不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及び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。

④ 投資口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追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、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。また、追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

⑤ 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「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

① 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、原則として取引市場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おりません。

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おりません。

② 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産の賃料収入に依存しております。投資対象不動産にかかる賃料収入は、投資対象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。

投資対象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。

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

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合により増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働の投資対象不動産の取得等はキャッシュ・フローを減ずる結果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、本投資法人が保有する投資対象不動産の中には、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、投資対象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、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課せられる公租公課、投資対象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、投資対象不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受けることがあります。

③ ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク

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

ローン・トゥ・バリュー・レシオが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、急激な金利環境の変化が起こると投資主が受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。

④ 借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、前記「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おります。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。）とされております。

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、投資法人債の発行・金銭の借入の際に（又はその後において）投資対象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投資対象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、希望通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るとともに、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。

⑤ 投資法人の倒産リスク

本投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性を否定することはできません。本投資法人は現行法上の倒産手続きとして破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）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。

⑥　本投資法人の登録が取消されるリスク

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

⑦　本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。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、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。

⑧　役員の職務遂行に関するリスク

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

⑨　インサイダー取引規制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、上場株式等と異なり、証券取引法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。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証券取引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証券取引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、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。係る内部規則は、証券取引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、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。

また、上場投資証券については、上場証券等と異なり、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。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運用形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。なお、平成16年12月１日から、投資証券に関して、公開買付けに関する規制が適用されています。

⑩　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。資産運用会社において係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、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、係る基本方針の下に資産運用を行うため、資産運用会社は、前記「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程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、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、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、係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、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、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には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。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、新たな投資信託委託業者に対して資産運用業務を委託しなければなりませんが、適切な投資信託委託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。新たな投資信託委託

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

本投資法人は、投信法に定める利害関係人等に該当する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資産運用会社の株主（以下「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、資産運用会社は、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、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。

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、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、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、投資対象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、本投資法人に対する融資のレンダー等として、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、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、投信法上、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かかる業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の２）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の３第２項第２号）。また、資産運用会社は、資産運用会社の利害関係人等である宅地建物取引業者等の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資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が禁止されています（投信法第34条の３第２項第３号）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを類型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人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（投信法第34条の６、第34条の７、第37条、第211条及び第212条）。さらに、資産運用会社に、特定資産の価格等の調査（投信法第34条の４）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、資産運用会社は、社内規程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、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、本投資法人に損害を与え、その収益等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

⑪　プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

プロパティ・マネジメント業務受託者は、投資対象不動産につき、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、本投資法人の投資対象不動産にかかるプロパティ・マネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティ・マネジメント業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

⑫　本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者又は資産運用会社の株主若しくは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．株式会社ケン・コーポレーションは、以下のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

（ア）投資主
（イ）投資対象不動産売買の仲介業者
（ウ）新規テナント斡旋の仲介業者
（エ）インターネットによる賃貸情報提供サイトの利用サービス提供業者
（オ）資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合27.1%）
（カ）資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員３名）
（キ）投信法上の利害関係人等

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

（ア）投資主
（イ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社
（ウ）投資対象不動産売買の仲介業者
（エ）新規テナント斡旋の仲介業者
（オ）資産運用会社の株主
（カ）資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員１名）
（キ）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かかる信託の信託受託者
（ク）貸付人

（注）中央三井信託銀行株式会社は、投信法施行令第20条１号ロの規定により投信法上の利害関係人等に該当していましたが、平成17年12月１日付の投信法施行令の改正により、本書の日付現在、投信法上の利害関係人等に該当しません。

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、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取得しますので、後記「(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。

① 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第７条）、他方で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（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、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、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。

② 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、後述する不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。なお、平成16年12月の信託業法の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託の受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、かかる法令改正により、信託の受益権の流動性が従来より高まる可能性がありますが、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存在します。

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

③ 信託受託者に関するリスク

ア．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け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、信託財産が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するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、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ます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第１項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもあります（破産法第34条第１項）。また、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、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ます。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する予定です。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せないリスクがあります。

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、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。係るリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが（信託法第31条）、常に係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、係るリスクが現実化しないという保証はありません。

④　信託の受益権の共有等に関するリスク

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

(4) 不動産に関するリスク

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

①　不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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。本投資法人は投資対象不動産からの収益獲得を主な目的としていますが、係る不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得又は売却できなかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響を受け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通りの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する投資対象不動産を希望通りの時期・条件で売却できない可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

② 物件取得の競争に関するリスク

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

③ 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることのないよう、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った事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、特約で排除されない限り、売主は、原則として民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）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、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、競売されている不動産を取得することがありますが、係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、本投資法人が係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（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）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。

④　不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力なきことに由来するリスク

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

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

⑤　共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、以下に掲げるとおり、本投資法人による利用・管理・処分に制限があるほか、共有物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、本投資法人が投資対象不動産の共有者である場合、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、本投資法人が当該共有の投資対象不動産への投資額を回収しようとする場合にも、当該共有の投資対象不動産を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、当該共有の投資対象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、当該投資対象不動産の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、係る場合には、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、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続き若しく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（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）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。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

⑥　区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。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、区分所有権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、本投資法人が持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みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとはいいきれません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

⑦　借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護法（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が、期限の到来による消滅（定期借地権の場合）、解除その他の理由により消滅した場合等、本投資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、建物の処分に付随する敷地利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかったり、本投資法人が希望する価格、時期その他の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れる敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。敷地の所有者に対する敷金・保証金等の返還請求権については、担保設定や保証はなされないのが通例です。

⑧　開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「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。

（ⅰ）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。

（ⅱ）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。

（ⅲ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。

（ⅳ）天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。

（ⅴ）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。

（ⅵ）開発過程において事故が生じる可能性。

（ⅶ）その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

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

⑨　鑑定評価額に関するリスク

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

⑩　賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の源泉は、主として本投資法人が保有する投資対象不動産の賃料収入に依存します。投資対象不動産にかかる賃料収入は、投資対象不動産にかかる稼働率の低下、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、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が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。

⑪　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。

⑫　テナントの建物使用態様に関するリスク

投資対象不動産は、建築時においては行政法規及び投資対象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（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）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（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）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投資対象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。

⑬　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かかる費用、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、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、投資対象不動産につき滅失、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。係る修繕に多額の費用を要する場合、又は係る修繕が困難若しくは不可能な場合には、投資対象不動産からの収入が減少し、投資対象不動産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、投資対象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。

⑭　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気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、投資対象不動産が滅失、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、本投資法人が保有する投資対象不動産に関しては、火災保険等の保険（地震保険を除きます。）を付保しており、今後本投資法人が取得する投資対象不動産に関しても、原則として適切な火災保険等の保険（地震保険を除きます。）を付保する予定です。

しかし、投資対象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いますが、本書の日付現在、本投資法人が保有している投資対象不動産については地震保険を付保していません。

さらに、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。

⑮　不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「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投資対象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投資対象不動産の割合は、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投資対象不動産に関して、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。

⑯　テナント集中に関するリスク

投資対象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投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・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。

⑰　不動産に関する所有者責任等に関するリスク

投資対象不動産を原因として、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、本投資法人が保有する投資対象不動産に関しては、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投資対象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、投資対象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。

⑱　法令の変更に関するリスク

投資対象不動産は、建築時においては行政法規及び投資対象不動産の所在地における条例に適合していますが、建築基準法の改正の際によりこれらの規定に適合しなくなる場合があります。例えば、建築基準法及びその関連法令における耐震設計基準に関し、昭和56年に基準が改正されていますが、改正以前において建築された建物については現行法において必要とされる基準を満たしていないことがあります。このような場合に、建替え等を行うには、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、条例による規制の例として、住宅付置義務や、駐車場・駐輪場付置義務、福祉設備又は緑化施設等を設置する義務等が課せられることがあります。このような義務が課せられた場合、当該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、投資対象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、投資対象不動産に関して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、投資対象不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、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。

⑲　有害物質に関するリスク

投資対象不動産として取得した土地及び建物が有害物質を含む可能性があります。たとえば、土地に関して産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、ＰＣＢその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。土地に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）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。係る場合には、本投資法人に予想外の費用が係る可能性があります。また、係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、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投資対象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、係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、投資対象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) 税制等に関するリスク

① 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、係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。係る場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、課税上の取扱いについては後記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

② 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。

③ 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。係る場合、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。

④ 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数の50%超が上位３位以内の投資主グループによって保有されていないこと）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。係る場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

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

⑥ 税制変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又は係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。

⑦　投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

⑧　減損会計の適用に関するリスク

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

(6) その他

①　取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、取得を予定する資産の所有者又は信託受益権の保有者との間で、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、係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、資産運用会社を通じての資産の運用において、係る資産の売却又は係る資産以外の特定資産の取得若しくは売却が行われることがあります。

②　売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後に売主が倒産手続きに入った場合、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民事再生会社である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。本投資法人が取得する資産については、売主やその前所有者及び前々所有者等について可能な限度で信用状況等を調査し、慎重に購入決定を行い、実務的に可能な限り係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、本投資法人及び資産運用会社は、投信法の規制を遵

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。しかしながら係る管理体制が万全であるとの保証はなく、係る管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

① 資産運用会社の体制

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

（ア）ポートフォリオ運用基準

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

Ｂ．投資対象不動産の売却に関する方針

Ｃ．投資対象不動産の付保・財務に関する方針

（イ）投資対象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、前記「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．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の概要については、後記「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．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かかる社内規則については、後記「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．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・売却にかかる基本方針、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。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。

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、後記「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．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、係る基本方針及び遵守基準の理解を深め浸透を図るべく、コンプライアンス・マニュアルを作成しています。また、社内に、代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設け、法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行っています。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上役員会を開催し、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、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。

4【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員の各々について１人当たり月額800,000円以内の金額、監督役員の各々について１人当たり月額350,000円以内の金額で、当該職務と類似の職務を行う取締役及び監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに支払います。

② 資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）

ア．運用報酬１

決算日毎に算定される本投資法人の運用資産中の不動産等から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。以下本項において「賃貸収益」といいます。）の３％に相当する金額（１円未満切捨て）とします。なお、資産運用会社が本投資法人との間の資産運用委託契約に従い本投資法人に対して毎年４月末日までに提出する年度（５月１日から翌年４月末日まで）運用計画に基づいて、毎年１月、４月、７月及び10月の各末日（かかる末日が銀行休業日の場合は直前の営業日）までに、それまでの３ヶ月分の賃貸収益の３％に相当する金額並びに当該金額にかかる消費税及び地方消費税を支払い、決算確定後１ヶ月以内に過不足を精算します。

イ．運用報酬２

決算日毎に算定される分配可能金額の３％に相当する金額（１円未満切捨て）とし、当該金額並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を決算確定後１ヶ月以内に支払います。

「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬２控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。

ウ．運用報酬３

運用資産として新たに投資対象不動産（但し、本項において本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を取得した場合、当該投資対象不動産の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とします。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（１円未満切捨て）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として取得日の属する月の翌月末日までに支払います。

・100億円以下の部分に対して、0.5％
・100億円超300億円以下の部分に対して、0.2％
・300億円超500億円以下の部分に対して、0.05％
・500億円超の部分に対して、なし

なお、資産運用会社の株主及びその連結対象会社から取得した場合、上記料率の２分の１と

します。また、投信法第15条第２項に規定する資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が投信法第34条の11第１項ただし書に従い取得した承認に基づく兼業業務に係る業務委託契約締結先の特別目的会社（以下「特別目的会社」といいます。）から取得した場合も、上記料率の２分の１とします。

③　投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）

ア．名義書換事務等に係る報酬

（ア）名義書換事務等にかかる報酬は、下記委託事務手数料表（以下「手数料表」といいます。）より算出した金額とします（以下の個別の金額に消費税及び地方消費税は含まれておりません。）。

（イ）上記報酬の支払時期は、一般事務受託者が上記により計算した委託事務手数料並びに当該手数料に係る消費税及び地方消費税相当額を毎月末に締切り、翌月15日までに請求することとし、本投資法人はその月中に支払うこととされています。

委託事務手数料表

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び株券保管振替制度に関する実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の名寄せ合算後投資主数を基準とした、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計金額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 １件につき 70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
２名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券 １枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数 １口につき 120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載
３投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申出取扱料 投資証券１枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券１枚につき 80円	投資証券不所持制度に基づく不所持申出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
４分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計金額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱い １件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 １枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 １件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 １件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収書及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続き 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配振込通知及び分配金振込金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
５投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券 １枚につき 80円 (2) 交付投資証券 １枚につき 80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
６分配金支払手数料	(1) 分配金領収書及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替通知書 １枚につき　3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
７諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届　１件につき　600円 (2) 調査　１件につき　600円 (3) 証明　１件につき　600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
８諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物２種まで （機械封入）１通につき　25円 １種増す毎に　5円加算 (2) 封入発送料　封入物２種まで （手封入）１通につき　40円 １種増すごとに　10円加算 (3) 葉書発送料 １通につき　8円 (4) 宛名印書料 １通につき　15円 (5) 照　合　料 １照合につき　10円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知書発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合
９還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他の還付郵便物の整理、保管、再送
10投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書（委任状）作成料 行使書（委任状）１枚につき　15円 (2) 議決権行使書（委任状）集計料 行使書（委任状）１枚につき　70円 但し、最低料金は70,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者１名につき　10,000円 (4) 期末投資主照会手数料 月額　5,000円	議決権行使書（又は委任状）の作成 議決権行使書（又は委任状）の集計 投資主総会受付事務補助
11投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細票の複写
13分配金振込投資主勧誘手数料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14投資証券廃棄手数料	投資主１名につき　15円 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

Ⅱ．保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１実質投資主管理手数料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は50,000円とする。 5,000名まで　50円 10,000名まで　45円 30,000名まで　40円 50,000名まで　30円 50,001名以上　25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消、減少通知に係る処理
２新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ １件につき　200円	新規預託投資口数のデータ作成及び仮実質投資主名簿への登録
３投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ１件につき　150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

イ．会計事務等及び機関の運営にかかる報酬

（ア）会計事務等及び機関の運営に係る報酬は次の計算式により算出した月額報酬の合計金額とします。

各月末時点における本投資法人の資産の総額×0.085％÷12

（イ）上記報酬の支払時期については、一般事務受託者は、本投資法人の各決算期毎に上記計算式により報酬額並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税を計算し、各決算期の末日の属する月の翌月15日までに請求するものとし、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに支払うものとします。

（ウ）上記（ア）により算出された委託報酬に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

④　資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）

ア．資産保管業務に係る報酬は、次の計算式により計算した月額報酬の合計金額とします。

各月末時点の資産の総額×0.02％÷12

イ．上記報酬の支払時期については、資産保管会社は、本投資法人の各決算期毎に上記計算式により報酬額並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税を計算し、各決算期の末日の属する月の翌月15日までに請求するものとし、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに支払うものとします。また、契約期間中に解約された場合は、本投資法人は、解約日の直前の決算日の翌日から解約日までの期間に相当する報酬の金額を実経過日数に応じて計算し（１ヶ月に満たない場合は日割計算とします。）、当該解約日から５日以内に資産保管会社に支払うものとします。

⑤　投資法人債に関する一般事務受託者

ア．元利金支払事務に係る元利金支払手数料（中央三井信託銀行株式会社及び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）並びに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））

第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債の元利金支払事務に係る元利金支払手数料は次のとおりです。

（ア）元金支払の場合

支払元金の10,000分の10

ただし、登録をした第１回無担保投資法人債又は第２回無担保投資法人債それぞれで

あって、取扱１件につき上記手数料率により計算される手数料額が金10万円を超える場合は金10万円とする。

（イ）利金支払の場合

支払利金の10,000分の20

投資法人債の元利金支払手数料については、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの財務代理人である中央三井信託銀行株式会社が第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの投資法人債権者から受領した償還済投資法人債券又は支払済利札（登録したものについては、その支払済元利金領収書。）の精査、交付した元利金支払基金との照合、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの支払済投資法人債券等の記番号の記帳等の確認を行った後に本投資法人より支払います。

本投資法人は、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの利金支払に関する手数料を、上記（イ）に掲げる料率をもって第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの財務代理人である中央三井信託銀行株式会社の請求により、平成18年３月６日に支払いました。

イ．財務代理事務に係る財務代理手数料（中央三井信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託事務のうち第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの発行事務の委託に関する手数料、及び期中事務の委託に関する手数料としてそれぞれ、以下に掲げる金額を、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの払込金から控除することにより、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの発行日である平成17年９月８日に支払いました。

（ア）第１回無担保投資法人債の発行事務及び期中事務の委託に関する手数料として4,000,000円

（イ）第２回無担保投資法人債の発行事務及び期中事務の委託に関する手数料として4,800,000円

ウ．登録事務取扱事務に係る手数料（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それぞれに関し、社債等登録法施行令第37条に基づく登録請求にかかわる当初登録手数料を、額面100円につき金３銭の割合をもって登録機関である中央三井信託銀行株式会社の請求により、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの発行日である平成17年９月８日にそれぞれ支払いました。

⑥　会計監査人（中央青山監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる計算期間毎に15,000,000円以内の役員会で決定する金額とし、毎年１月、４月、７月及び10月の各末日までにそれまでの３ヶ月分を支払うものとします。

⑦　プロパティ・マネジメント業務受託者

プロパティ・マネジメント（不動産管理運営）業務受託者に対して支払う報酬は以下のとおりです。これらの報酬は信託されている投資対象不動産のそれぞれにつき、管理を委託する信託受託者を通じて信託財産より支払われます。かかる報酬のほか、プロパティ・マネジメント業務受託者から建物保守管理会社等へ実際支払われる建物保守管理費等の実費は外注費相当額として支払われます。

ア．基本報酬

本投資法人の運用資産中の投資対象不動産から毎月生じる賃料、共益費のほか、駐車場使用料、施設利用料等の賃貸業務から生じる収益の額（以下ここではあわせて「月次収益」と総称

します。）に３％を乗じた金額を基準とします。但し、レジデンスについて、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務受託者に一括で賃貸し、プロパティ・マネジメント業務受託者が各テナントに対して転貸する形態を採用した場合の報酬は、月次収益の５％に相当する金額を基準とします。

イ．テナントリーシング報酬

新規テナントの入居及び既存テナントの契約更新に伴う各種事務手続き等に対し、現状の実務慣行を勘案し、別途定められるテナントリーシング報酬を支払います。

ウ．工事管理報酬

管理工事、大規模修繕工事、テナント入退去工事等を実施する場合には、工事管理報酬を支払うことがあります。

(4) 【その他の手数料等】

① 投資証券又は投資法人債の発行に係る費用

投資証券又は投資法人債の発行に係る費用として、申込証、有価証券届出書（発行届出目論見書）等及び券面の作成費用、投資証券の上場審査費用及び上場費用等、投資証券の上場に要する費用、弁護士及び会計士に支払う費用、投資証券発行又は投資法人債券に係る印紙税、募集の宣伝広告費、格付機関による発行体格付け及び債券格付けの取得費用等は、本投資法人の負担となります。

② 特定資産の取得・譲渡時の費用

本投資法人が特定資産の取得・譲渡を行う費用は、すべて本投資法人に帰属します。具体的には、投資対象不動産の取得に際しては、（ⅰ）登録免許税、（ⅱ）不動産取得税、（ⅲ）売買契約締結に伴う印紙税、（ⅳ）仲介手数料、（ⅴ）登記に際して支払う司法書士報酬、（ⅵ）デュー・デリジェンス等の不動産調査費用等、投資対象不動産の譲渡に関しては、（ⅰ）売買契約締結に伴う印紙税、（ⅱ）仲介手数料、（ⅲ）登記に際して支払う司法書士報酬、（ⅳ）デュー・デリジェンス等に係る費用等は、本投資法人の負担となります。

③ その他資産運用上の費用

前記③に記載する特定資産の取得・譲渡時の費用のほか、特定資産が不動産である場合には公租公課・管理委託費用・水道光熱費・損害保険料等の不動産の保有に係る費用、特定資産が信託の受益権である場合には信託報酬、本投資法人の借入金及び投資法人債に係る費用等の本投資法人の資産運用に係る費用は、すべて本投資法人に帰属いたします。

④ 本投資法人の運営に要する費用

分配金支払に係る費用（分配金領収証用紙等作成交付に関する費用等）、投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員に係る保険料等

⑤ 本投資法人は、上記諸費用のほか、一般事務受託会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際して要する印刷費、印紙代、及び郵送料等の諸費用を負担いたします。

(5) 【課税上の取扱い】

投資主及び投資法人に関する一般的な課税上の取扱いは以下のとおりです。なお、税制等が改正された場合には、以下の内容が変更になることがあります。

① 個人投資主の税務

ア．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合

課税の対象となります。但し、配当控除の適用はありません。

ただし、平成20年３月31日までの間に受取るべき本投資法人の利益の配当については所得税７％、住民税３％、平成20年４月１日以降に受取るべき本投資法人の利益の配当については所得税15％、住民税５％が源泉徴収されます。この特例の対象となる個人投資家は、本投資法人の事業年度終了の日における本投資法人の発行済投資口総数の100分の５以上を有する個人以外の者に限られます。

なお、上場株式等の配当については、受取る金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続きを終了させる少額配当所得申告不要制度の選択が可能です。従って、平成20年３月31日までに支払を受けるべきものについては、10％の源泉徴収のみで課税関係を終了させることができます。なお、この新しい配当所得申告不要制度の対象となる個人投資家は、本投資法人の事業年度終了の日における本投資法人の発行済投資口総数の100分の５以上を有する個人以外の者に限られます。

イ．利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ア．における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、資本の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。個人投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります（注２）。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には、株式等の譲渡所得として原則として下記ウ．と同様の課税上の取扱いを受けます。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額です。

$$\text{（注１）みなし配当} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額} \times \text{一定割合}* \times \frac{\text{各投資主の資本の払戻し直前の保有投資口数}}{\text{投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数}}$$

$$*\text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額（注３）}} \text{（小数点第３位未満を切上げ）}$$

（注２）譲渡収入の金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額（注１）

譲渡原価の額＝資本の払戻し直前の投資口の取得価額×一定割合＊（上記＊と同じ）

（注３）前期期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本金等の額または連結個別資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となります。

なお、（注１）のみなし配当の額及び一定割合については、本投資法人から各投資主に通知します。

ウ．投資口の譲渡に係る税務

（ア）申告分離課税制度

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15％、住民税５％）の対象となります。

ただし、平成19年12月31日までの間に本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税７％、住民税３％に軽減されます。なお、証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。

個人投資家が申告分離課税を適用する場合、投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、

他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、証券会社等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

（イ）1,000万円非課税制度

平成13年11月30日から平成14年12月31日までの間に購入した上場投資証券たる投資口を含む上場株式等を、平成17年１月１日から平成19年12月31日までの間に、証券会社等を通じて譲渡する場合等において、「特定上場株式等非課税適用選択申告書」を提出し、取得対価の額の合計額が1,000万円までのものについては、譲渡所得は非課税とされます。

② 法人投資主の税務

ア．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受け取る際には20%の税率で源泉徴収されますが、この源泉税は所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

ただし、平成20年３月31日までの間に受取るべき本投資法人の利益の配当については所得税の源泉徴収税率が7%、平成20年４月１日以降に受取るべき本投資法人の利益の配当については15%に軽減されます。

イ．利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記ア．における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります。

この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には譲渡損益としての課税上の取扱いを受けます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

ウ．投資口の期末評価方法

法人投資主による投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には期末日の時価で、売買目的以外の有価証券である場合には原価で評価されます。

エ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の課税所得の計算上、益金又は損金として計上されます。

③ 本投資法人の税務

ア．利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件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、利益の配当等を損金に算入することが認められていますが、そのための主な要件は次のとおりです。

Ａ．配当等の額が配当可能所得の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること。

Ｂ．他の法人（一定の要件を満たす場合には特定目的会社を除く。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと。

Ｃ．借入は、適格機関投資家からのものであること。

Ｄ．事業年度終了時に同族会社に該当していないこと。

Ｅ．発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

Ｆ．設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は本投資法人の事業年度終了時に50人以上の投資主又は適格機関投資家のみによって所有されていること。

イ．不動産流通税の軽減措置

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の２％の税率により課されます。なお、平成18年４月１日から平成20年３月31日までは、土地に関する部分は税率が１％となります。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（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。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を75％以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成18年４月１日から平成20年３月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の軽減税率が0.8％となります。

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の４％の税率により課されます。

なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成18年４月１日から平成21年３月31日までは３％、住宅以外の家屋の取得については平成18年４月１日から平成20年３月31日までは3.5％となります。ただし、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を75％以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成19年３月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が３分の１に軽減されます。

また、特別土地保有税は平成15年以降当分の間新たな課税は行われません。

５【運用状況】

(1) 【投資状況】

（平成18年４月30日現在）

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	価格（千円）（注１）	貸借対照表計上額（千円）（注２）	資産合計に対する投資比率（%）
不動産等を主な信託財産とする信託受益権	オフィスビル	都心５区	40,740,000	35,502,460	35.6
		東京23区	1,550,000	1,393,973	1.4
		周辺都市部	13,250,000	10,849,030	10.9
		小計	55,540,000	47,745,464	47.8
	レジデンス	都心５区	41,386,000	39,437,651	39.5
		東京23区	5,100,000	5,252,266	5.3
		周辺都市部	－	－	－
		小計	46,486,000	44,689,918	44.8
	合計		102,026,000	92,435,383	92.6
預金等のその他資産		－	7,348,503	7,348,503	7.4
資産合計		－	109,374,503	99,783,886（注３）	100.0

（注１）上表中の「価格」は、不動産等を主な信託財産とする信託受益権について、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成18年４月30日を基準時点として財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社及び青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社が行った価格調査によります。）に基づく期末評価価格を記載しております。

（注２）上表中の「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。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及びその他の無形固定資産は含まれておりません。

（注３）貸借対照表における資産合計を記載しております。

	金額（千円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	46,897,865	47.0
純資産総額	52,886,020	53.0
資産総額	99,783,886	100.0

(2) 【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、平成18年４月30日現在において、不動産を直接に保有するのではなく、不動産を信託する信託の受益権として保有しておりますが、参照の便宜上、本項で不動産信託受益権及びその信託財産である不動産について記載しております。

ア．投資対象資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成18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「イ．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）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	期末稼働率（注３）
オフィス	都心５区	Ａ１	ランディック新橋ビル	6,341	6,364	6.8%	6,390	100.0%
		Ａ２	ランディック第２新橋ビル	7,045	7,177	7.6%	7,760	95.3%
		Ａ３	フジビル37	1,727	1,665	1.9%	2,160	100.0%
		Ａ４	ＫＮ渋谷３	5,348	5,221	5.8%	7,400	100.0%
		Ａ５	高田馬場センタービル	5,118	4,867	5.5%	5,660	100.0%
		Ａ６	六番町ビル	7,860	8,401	8.5%	9,460	100.0%
		Ａ７	櫻岳ビル	1,796	1,804	1.9%	1,910	85.3%
	東京23区	Ｂ１	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	1,456	1,393	1.6%	1,550	100.0%
	周辺都市部	Ｃ１	日総第３ビル	3,558	3,475	3.8%	4,420	90.8%
		Ｃ２	かながわサイエンスパーク Ｒ＆Ｄ棟	6,556	5,921	7.1%	6,910	89.1%
		Ｃ３	NARA BUILDINGⅡ	1,580	1,451	1.7%	1,920	100.0%
	オフィス小計			48,385	47,745	52.1%	55,540	95.5%
レジデンス	都心５区	Ｄ１	パークアクシス四谷ステージ	5,208	5,126	5.6%	5,310	96.7%
		Ｄ２	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,628	2.8%	2,400	89.6%
		Ｄ３	サンパレス南麻布	1,150	1,139	1.2%	986	100.0%
		Ｄ４	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,327	1.4%	1,570	94.8%
		Ｄ５	キャビンアリーナ南青山	1,070	1,062	1.2%	1,220	92.2%
		Ｄ６	ビュロー紀尾井町	1,840	1,894	2.0%	1,800	100.0%
		Ｄ７	ホーマットウッドビル	5,090	5,126	5.5%	4,970	89.2%
		Ｄ８	六本木グリーンテラス	4,678	4,581	5.0%	5,210	100.0%
		Ｄ９	ビーサイト芝公園	2,181	2,131	2.3%	2,130	100.0%
		Ｄ10	プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,465	2.6%	2,690	96.1%
		Ｄ11	ラング・タワー京橋	927	943	1.0%	1,060	98.5%
		Ｄ12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,631	1.7%	1,870	100.0%
		Ｄ13	プレミアロッソ	1,662	1,710	1.8%	1,780	98.2%
		Ｄ14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,358	2.5%	2,500	97.0%
		Ｄ15	プレミアステージ内神田	1,723	1,745	1.9%	2,110	72.2%
		Ｄ16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,516	1.6%	1,610	100.0%
		Ｄ17	Ｗａｌｋ赤坂	2,043	2,048	2.2%	2,170	96.6%
	東京23区	Ｅ１	ビーサイト大崎	1,072	1,044	1.2%	1,100	100.0%
		Ｅ２	プレミアガーデン本郷	975	1,012	1.1%	1,040	100.0%
		Ｅ３	プレミアグランデ馬込	1,560	1,562	1.7%	1,430	100.0%
		Ｅ４	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,631	1.6%	1,530	4.0%
	レジデンス小計			44,439	44,689	47.9%	46,486	92.7%
合計				92,824	92,435	100.0%	102,026	94.2%

（注１）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（売買契約

書等に記載された売買価格）を記載しております。
（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、信託その他の無形固定資産（合計1,705千円）は含んでおりません。
（注３）「投資比率」及び「期末稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
（注４）「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５）「期末算定価額」は、投資法人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財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社及び青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社作成の報告書によります。）を記載しております（百万円未満を切捨てにより表示しております。）。

イ．個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿謄本等及び投資対象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おります。なお記載内容は、原則として、平成18年４月30日時点の情報を基準としております。

＜特定資産の概要＞

① 「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。
② 「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。
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おります。
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おります。

＜損益状況＞

① 不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益から各本件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おりません。
② 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれております。
③ 金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。
④ 固定資産税、都市計画税等については、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おります。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おります。
⑤ 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、本件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。
⑥ 「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」に含まれております。

＜賃貸借の概況＞

① 「賃料合計（月額）」（百万円未満切捨て）は平成18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おります。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の投資対象不動産の所有部分に係るテナントとの間で平成18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おります。

＜取得時の鑑定評価額＞

① 記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、及び青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社による不動産鑑定評価書に基づいております。
② 不動産鑑定評価書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

＜不動産価格調査の概要＞

① 記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所、及び青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社による調査報告書並びに日本土地建物株式会社による不動産価格調査書に基づいております。
② 資産運用会社としては、決算期末毎にその価格の推移を知るために調査報告書又は不動産価格調査書を取る方針です。
③ 調査報告書又は不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

＜特記事項＞

特記事項の記載については、投資対象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おります。

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

＜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㎡	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㎡	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	11
		総賃貸可能面積	5,593.24㎡
		総賃貸面積	5,593.24㎡
（Ａ）不動産賃貸事業収益　小計	238百万円	賃料合計（月額）	35百万円
貸室賃料・共益費	212百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	25百万円	◇　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14年９月11日
外注委託費	16百万円	取得価格	6,341百万円
水道光熱費	15百万円	◇　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	7百万円	鑑定評価額	6,450百万円
減価償却費	20百万円	◇　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18年４月30日
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	151百万円	期末評価価格	6,390百万円

(注)アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式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グループ会社による100％出資会社であり、投信法上の利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］

本物件は、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おります。

［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、９階の屋上に設置されたヒートポンプチラーには冷媒としてフロン類のＲ－22が充填されています。現状のまま使用して差し支えないものの、交換、修理等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をが要する旨、同エンジニアリングレポートに記載されていますが、平成18年５月に実施した当該ヒートポンプチラーの撤去工事に際して、フロンの放散がなされないよう適切に処理されました。

＜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㎡	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㎡	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	8
		総賃貸可能面積	6,973.52㎡
		総賃貸面積	6,645.09㎡
（Ａ）不動産賃貸事業収益　小計	271百万円	賃料合計（月額）	40百万円
貸室賃料・共益費	251百万円	稼働率	95.3％
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	91百万円	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	16百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	2百万円	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18年４月30日
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	179百万円	期末評価価格	7,760百万円

（注）登記簿上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっており、貸室は１階乃至10階です。

◇　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。

［賃貸借の概況］

平成18年４月12日において、空室部分328.43㎡について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成18年５月１日に入居済みです。

＜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 〈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㎡	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㎡	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	8
		総賃貸可能面積	1,905.52㎡
		総賃貸面積	1,905.52㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	83百万円	賃料合計（月額）	12百万円
貸室賃料・共益費	72百万円	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	36百万円	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	2百万円	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	47百万円	期末評価価格	2,160百万円

（注）本物件の容積率については、建築基準法により、552％が上限となっております。

◇　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おります。この件に関して覚書等は締結されておりません。

［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18年９月30日（契約書上の賃貸面積147.50㎡）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。

＜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㎡	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㎡	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	2
		総賃貸可能面積	5,824.31㎡
		総賃貸面積	5,824.31㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	249百万円	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	29百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）不動産賃貸事業費用　小計	92百万円	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	17百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	16百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	2百万円	鑑定評価額	5,980百万円
減価償却費	31百万円	◇　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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	156百万円	期末評価価格	7,400百万円

（注）本物件の容積率については、建築基準法により、327％が上限となっております。

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

隣接地との境界について、本書の日付現在、境界確定のための合意を取得しておりません。

［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おります。この件に関して覚書等は締結されておりません。

＜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㎡	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	9,906.83㎡	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			
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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	8
		総賃貸可能面積	6,302.81㎡
		総賃貸面積	6,302.81㎡
（Ａ）不動産賃貸事業収益　小計	243百万円	賃料合計（月額）	34百万円
貸室賃料・共益費	204百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	38百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（Ｂ）不動産賃貸事業費用　小計	137百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	31百万円	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	24百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	6百万円	鑑定評価額	5,100百万円
減価償却費	51百万円	◇　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18年４月30日
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	105百万円	期末評価価格	5,660百万円

（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610％まで緩和措置を受けております。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。

◇　特記事項　◇

該当事項はありません。

＜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 〈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㎡	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㎡	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			
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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	1
		総賃貸可能面積	6,872.77㎡
		総賃貸面積	6,872.77㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	－百万円	賃料合計（月額）	－百万円
貸室賃料・共益費	－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	－百万円	取得年月日	平成16年３月26日
外注委託費	－百万円	取得価格	7,860百万円
水道光熱費	－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16年２月20日
修繕費	－百万円	鑑定評価額	8,400百万円
減価償却費	－百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	－百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	178百万円	期末評価価格	9,460百万円

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］

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。

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おります。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］

当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当物件の契約賃料合計の80％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。

＜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㎡	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㎡	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	4
		総賃貸可能面積	2,099.57㎡
		総賃貸面積	1,789.92㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	68百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	58百万円	稼働率	85.3%
その他の賃貸事業収入	10百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）不動産賃貸事業費用　小計	29百万円	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	－百万円	価格時点	平成17年２月７日
修繕費	7百万円	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	39百万円	期末評価価格	1,910百万円

（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おりません。

＜物件Ｂ１　ＩＰＢ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、６、11、14			
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			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

◇　過年度の収益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181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	61百万円	賃料合計（月額）	9百万円
貸室賃料・共益費	54百万円	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	31百万円	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	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14年３月25日
修繕費	1百万円	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	30百万円	期末評価価格	1,550百万円

◇　特記事項　◇

［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おります。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）

(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、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おりますが、係る敷地権の登記はなされておりません。

［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「ＩＰＢ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出来ないことが定められています。但し、係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。

［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おります。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おります。

［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）　横浜市西区北幸二丁目５番15号 〈地番〉　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㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％（注）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90㎡	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			
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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	6
		総賃貸可能面積	5,487.17㎡
		総賃貸面積	4,982.54㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	200百万円	賃料合計（月額）	22百万円
貸室賃料・共益費	146百万円	稼働率	90.8％
その他の賃貸事業収入	53百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）不動産賃貸事業費用　小計	74百万円	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	16百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	3百万円	鑑定評価額	3,570百万円
減価償却費	20百万円	◇　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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	125百万円	期末評価価格	4,420百万円

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。

（注）本物件の容積率については、建築基準法により、480％が上限となっております。

◇　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おりません。

［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。係る扉につき、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係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おります。

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。係る扉につき、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係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おります。

［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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	48
		総賃貸可能面積	15,064.83㎡
		総賃貸面積	13,416.26㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	474百万円	賃料合計（月額）	66百万円
貸室賃料・共益費	390百万円	稼働率	89.1%
その他の賃貸事業収入	84百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）不動産賃貸事業費用　小計	330百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	70百万円	取得価格	6,556百万円
水道光熱費	82百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	56百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	11百万円	鑑定評価額	6,670百万円
減価償却費	104百万円	◇　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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	143百万円	期末評価価格	6,910百万円

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名と共有しております。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現信託受益者のために保有しております。

（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おります。公開空地の所有者は、係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。

◇　特記事項　◇

［他の共有者・区分所有者との取り決め］

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］

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「公拡法」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週間を協議期間として、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、公拡法に基づく届出は不要です。

［近隣との関係］

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おります。

［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おりますが、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おります。

［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おりません。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おります。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］

１．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所有割合（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かか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。
２．本物件の建物賃借人であるテナント２社よりそれぞれ平成18年４月30日（契約書上の賃貸面積186.45㎡及び42.88㎡）、平成18年７月31日（契約書上の賃貸面積186.37㎡）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。
３．平成18年２月24日において、空室部分132.80㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年５月１日に入居済みです。

［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15㎞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、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です。

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	―	2.0392%
株式会社オフィスネットワーク	―	15.0693%
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ト（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ＫＳＰ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業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を記載しています。

＜物件Ｃ３　NARA　BUILDINGⅡ＞

◇　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）　横浜市港北区新横浜二丁目２番８号 〈地番〉　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㎡	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㎡	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　◇		◇ 賃貸借の概況（平成18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	15
		総賃貸可能面積	4,049.99㎡
		総賃貸面積	4,049.99㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	104百万円	賃料合計（月額）	14百万円
貸室賃料・共益費	88百万円	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	58百万円	取得年月日	平成15年２月26日
外注委託費	9百万円	取得価格	1,580百万円
水道光熱費	7百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	12百万円	価格時点	平成14年12月16日
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,620百万円
減価償却費	25百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	46百万円	期末評価価格	1,920百万円

◇　特記事項　◇

［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18年４月30日（契約書上の賃貸面積327.39㎡）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。

＜物件Ｄ１　パークアクシス四谷ステージ＞

◇　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、46			
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㎡		
	容積率／建ぺい率	西側道路より20ｍ内(約1,165.64㎡)600％／80％、西側道路より20ｍ外(約84.5㎡)400％／80％、西側道路より20ｍ外でかつ北端部(約5.14㎡)300％／60％		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,158.30㎡	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　(31.32㎡～51.62㎡)　……　51戸 １ＬＤＫ　(34.82㎡～65.18㎡)　……　31戸 ２ＬＤＫ　(68.68㎡～80.90㎡)　……　40戸 ３ＬＤＫ以上　(72.45㎡)　……　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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	122
		総賃貸可能面積	6,732.18㎡
		総賃貸面積	6,512.85㎡
（Ａ）不動産賃貸事業収益　小計	182百万円	賃料合計（月額）	26百万円
貸室賃料・共益費	154百万円	稼働率	96.7％
その他の賃貸事業収入	27百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（Ｂ）不動産賃貸事業費用　小計	81百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	26百万円	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	6百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	5百万円	鑑定評価額	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	6百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	100百万円	期末評価価格	5,310百万円

◇　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、本投資法人は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しております。

［隣接地との関係］

本物件の当初委託者と南側隣接地との間で、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、本投資法人に承継されております。

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。

［その他］

本物件の土地面積には、私道（117.55㎡）が含まれております。

［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おります。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）の総数としております。

２．本物件の建物転借人９戸（契約書上の賃貸面積473.49㎡）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	店舗・共同住宅
	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	25
		総賃貸可能面積	1,706.94㎡
		総賃貸面積	1,528.94㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	68百万円	賃料合計（月額）	10百万円
貸室賃料・共益費	61百万円	稼働率	89.6％
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	1百万円	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	2百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	45百万円	期末評価価格	2,400百万円

◇　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おります。この件に関して覚書等は締結されておりません。
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おります。

［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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人２戸（契約書上の賃貸面積104.64㎡）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。
３．平成18年４月27日において空室部分36.47㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年５月３日に入居済みです。

＜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㎡	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㎡	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㎡～114.77㎡）　……　６戸 （123.54㎡～156.31㎡）　……　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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	13
		総賃貸可能面積	1,577.42㎡
		総賃貸面積	1,577.42㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	37百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費	36百万円	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	28百万円	取得年月日	平成14年９月10日
外注委託費	5百万円	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	2百万円	鑑定評価額	1,150百万円
減価償却費	13百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	9百万円	期末評価価格	986百万円

◇　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おります。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の附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おります。

［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おります。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）の総数としております。

＜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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	30
		総賃貸可能面積	1,378.02㎡
		総賃貸面積	1,306.46㎡
（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	45百万円	稼働率	94.8％
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	16百万円	取得年月日	平成15年４月４日
外注委託費	5百万円	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	0百万円	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	32百万円	期末評価価格	1,570百万円

（注）本物件の容積率については、建築基準法により420.60％が上限となっております。

◇　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おります。この件に関して覚書等は締結されておりません。

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積35.78㎡）より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㎡	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㎡	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　（25.35㎡～36.44㎡）　……　36戸 １ＬＤＫ　（73.88㎡）　……　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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	34
		総賃貸可能面積	1,187.12㎡
		総賃貸面積	1,094.35㎡
（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	92.2％
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	15百万円	取得年月日	平成15年９月１日
外注委託費	4百万円	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	0百万円	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	25百万円	期末評価価格	1,220百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。

２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積25.35㎡）より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㎡	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㎡	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㎡～36.56㎡）　……　31戸 （35.24㎡～45.37㎡）　……　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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	1
		総賃貸可能面積	1,728.98㎡
		総賃貸面積	1,728.98㎡
（Ａ）不動産賃貸事業収益　小計	62百万円	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	－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	13百万円	取得年月日	平成15年７月１日
外注委託費	－百万円	取得価格	1,840百万円
水道光熱費	－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15年６月１日
修繕費	－百万円	鑑定評価額	1,860百万円
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18年４月30日
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	49百万円	期末評価価格	1,800百万円

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］
本物件敷地の一部（5.68㎡）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。

［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２以下で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。

［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おります。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンスリー・アパートメント（サービス・アパートメント）として運営・転貸しております。
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
賃貸人（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

＜物件Ｄ７　ホーマットウッドビル＞

◇　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	（タイプ別） ２ＬＤＫ　（124.21㎡～291.52㎡）　……　５戸 ３ＬＤＫ　（141.83㎡～247.93㎡）　……　16戸 ４ＬＤＫ　（177.74㎡～284.80㎡）　……　６戸 ５ＬＤＫ　（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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	25
		総賃貸可能面積	5,793.93㎡
		総賃貸面積	5,169.25㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	150百万円	賃料合計（月額）	24百万円
貸室賃料・共益費	148百万円	稼働率	89.2％
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	83百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	16百万円	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	9百万円	鑑定評価額	5,150百万円
減価償却費	41百万円	◇　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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	66百万円	期末評価価格	4,970百万円

◇　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、潅水、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、その内容は本投資法人に承継されます。

［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おりません。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おります。

［賃貸借の概況］

１．本物件は、信託受益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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人３戸（契約書上の賃貸面積578.29㎡）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。
３．平成18年３月30日において空室部分207.45㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年５月１日に入居済みです。

＜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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	33
		総賃貸可能面積	5,748.89㎡
		総賃貸面積	5,748.89㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	167百万円	賃料合計（月額）	28百万円
貸室賃料・共益費	160百万円	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	65百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	18百万円	取得価格	4,678百万円
水道光熱費	1百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	4百万円	価格時点	平成15年６月２日
修繕費	3百万円	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	6百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	102百万円	期末評価価格	5,210百万円

（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おります。当該位置指定道路の管理について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、その内容は本投資法人に承継されます。

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］

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おります。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）の総数としております。

２．本物件の建物転借人６戸（契約書上の賃貸面積1,131.60㎡）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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181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	18百万円	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	2百万円	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	55百万円	期末評価価格	2,130百万円

◇　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おります。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンスリー・アパートメント（サービス・アパートメント）として運営・転貸しております。

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

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（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

＜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３丁目４番１ 〈地番〉　東京都中央区日本橋茅場町３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㎡	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㎡	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 １ＤＫ １ＬＤＫ	 （21.60㎡～29.43㎡）　……　88戸 （28.09㎡～34.19㎡）　……　45戸 （40.44㎡～48.95㎡）　……　２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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	130
		総賃貸可能面積	3,455.68㎡
		総賃貸面積	3,319.57㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	95百万円	賃料合計（月額）	15百万円
貸室賃料・共益費	89百万円	稼働率	96.1％
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	41百万円	取得年月日	平成16年３月26日
外注委託費	12百万円	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	2百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	53百万円	期末評価価格	2,690百万円

（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おります。

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人12戸（契約書上の賃貸面積311.03㎡）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。
３．平成18年４月30日において空室部分54.90㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年５月１日に入居済みです。

＜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	店舗・共同住宅
	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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	53
		総賃貸可能面積	1,216.10㎡
		総賃貸面積	1,197.56㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	35百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費	34百万円	稼働率	98.5％
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	15百万円	取得年月日	平成15年12月22日
外注委託費	4百万円	取得価格	927百万円
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12月17日
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,010百万円
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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	19百万円	期末評価価格	1,060百万円

◇　特記事項　◇

［私道負担］

本物件の土地面積には、私道（60.92㎡）が含まれております。

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人２戸（契約書上の賃貸面積41.31㎡）より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。
３．平成18年４月27日において空室部分18.54㎡について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成18年５月１日に入居済みです。

＜物件Ｄ12　プレミアステージ三田慶大前＞

<table>
<tr><td colspan="6">◇　特定資産の概要　◇</td></tr>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産を信託する信託の受益権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">（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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途地域</td><td colspan="2">商業地域</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>286.67㎡</td><td>容積率／建ぺい率</td><td colspan="2">600％／80％</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td colspan="2">店舗・共同住宅</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td>1,748.20㎡</td><td>建築時期</td><td colspan="2">平成16年11月</td></tr>
<tr><td>構造</td><td colspan="4">鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建</td></tr>
<tr><td>戸数</td><td>総戸数
住居：48戸
店舗：２区画</td><td>（タイプ）
ワンルーム
店舗</td><td colspan="2">（25.24㎡～29.87㎡）　……　48戸
（143.84㎡～205.01㎡）……　２区画</td></tr>
<tr><td>ＰＭ会社</td><td colspan="5">株式会社長谷工ライブネット</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td colspan="5">中央三井信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">◇　損益状況　◇</td><td colspan="3">◇ 賃貸借の概況（平成18年４月30日現在）◇</td></tr>
<tr><td rowspan="3">運用期間</td><td rowspan="3">平成17年11月１日
～平成18年４月30日
（181日）</td><td rowspan="3"></td><td>テナント総数</td><td colspan="2">50</td></tr>
<tr><td>総賃貸可能面積</td><td colspan="2">1,597.73㎡</td></tr>
<tr><td>総賃貸面積</td><td colspan="2">1,597.73㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">（A）不動産賃貸事業収益　　小計</td><td>55百万円</td><td>賃料合計（月額）</td><td colspan="2">9百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">貸室賃料・共益費</td><td>54百万円</td><td>稼働率</td><td colspan="2">100.0％</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の賃貸事業収入</td><td>1百万円</td><td colspan="3">◇　取得年月日及び取得価格　◇</td></tr>
<tr><td colspan="2">（B）不動産賃貸事業費用　　小計</td><td>17百万円</td><td>取得年月日</td><td colspan="2">平成16年11月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">外注委託費</td><td>4百万円</td><td>取得価格</td><td colspan="2">1,580百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">水道光熱費</td><td>0百万円</td><td colspan="3">◇　取得時の鑑定評価額　◇</td></tr>
<tr><td colspan="2">公租公課</td><td>1百万円</td><td>価格時点</td><td colspan="2">平成16年11月11日</td></tr>
<tr><td colspan="2">修繕費</td><td>0百万円</td><td>鑑定評価額</td><td colspan="2">1,750百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">減価償却費</td><td>8百万円</td><td colspan="3">◇　不動産価格調査の概要　◇</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他支出</td><td>1百万円</td><td>調査の基準となる時点</td><td colspan="2">平成18年４月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）</td><td>38百万円</td><td>期末評価価格</td><td colspan="2">1,870百万円</td></tr>
</table>

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。

２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積29.87㎡）より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㎡	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㎡	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 １ＤＫ １ＬＤＫ １ＬＤＫ＋Ｓ ２ＬＤＫ	 （25.01㎡） （33.21㎡） （42.14㎡～45.01㎡） （55.35㎡） （56.19㎡）	 ……　８戸 ……　８戸 ……　12戸 ……　４戸 ……　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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	43
		総賃貸可能面積	1,878.60㎡
		総賃貸面積	1,845.39㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	54百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	51百万円	稼働率	98.2%
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	17百万円	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	－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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	36百万円	期末評価価格	1,780百万円

（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おりません。

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人２戸（契約書上の賃貸面積84.28㎡）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。
３．平成18年４月27日において空室部分33.21㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年５月１日に入居済みです。

＜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　（30.17㎡～37.67㎡）　……　28戸 １ＬＤＫ　（37.55㎡～46.11㎡）　……　28戸 ２ＬＤＫ　（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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	58
		総賃貸可能面積	2,336.95㎡
		総賃貸面積	2,266.40㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	71百万円	賃料合計（月額）	11百万円
貸室賃料・共益費	69百万円	稼働率	97.0％
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	24百万円	取得年月日	平成17年７月15日
外注委託費	4百万円	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	－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	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	47百万円	期末評価価格	2,500百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。

２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積46.11㎡）より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２区画	（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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	30
		総賃貸可能面積	2,040.19㎡
		総賃貸面積	1,473.17㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	46百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	41百万円	稼働率	72.2%
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	23百万円	取得年月日	平成17年９月20日
外注委託費	8百万円	取得価格	1,723百万円
水道光熱費	2百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	－百万円	価格時点	平成17年９月１日
修繕費	－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	2百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	22百万円	期末評価価格	2,110百万円

（注）本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっております。

◇　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、当該土地所有者より、建物の立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おります。

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。
２．平成18年４月26日において空室部分44.48㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年５月13日に入居済みです。

＜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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	37
		総賃貸可能面積	1,655.66㎡
		総賃貸面積	1,655.66㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	47百万円	賃料合計（月額）	7百万円
貸室賃料・共益費	42百万円	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７月21日
外注委託費	8百万円	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	－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	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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	27百万円	期末評価価格	1,610百万円

（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、当該土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、当該土地所有者より、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。

［近隣地との関係］

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］

１．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。

２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積54.17㎡）より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D17　Ｗａｌｋ赤坂＞

<table>
<tr><td colspan="6">◇　特定資産の概要　◇</td></tr>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産を信託する信託の受益権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">（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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途地域</td><td colspan="2">第二種住居地域</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>595.52㎡</td><td>容積率／建ぺい率</td><td colspan="2">400％／60％</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td>2,357.60㎡</td><td>建築時期</td><td colspan="2">平成16年11月</td></tr>
<tr><td>構造</td><td colspan="4">鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建</td></tr>
<tr><td rowspan="2">戸数</td><td rowspan="2">総戸数19戸</td><td>（タイプ）</td><td colspan="2">（専有面積）　（戸数）</td></tr>
<tr><td>１ＢＲ
２ＢＲ
３ＢＲ</td><td colspan="2">（49.10㎡～136.50㎡）　……　11戸
（102.20㎡～114.00㎡）　……　７戸
（199.80㎡）　……　１戸</td></tr>
<tr><td>ＰＭ会社</td><td colspan="5">アール・エー・アセット・マネジメント株式会社</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td colspan="5">中央三井信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">◇　損益状況　◇</td><td colspan="3">◇ 賃貸借の概況（平成18年４月30日現在）◇</td></tr>
<tr><td rowspan="3">運用期間</td><td rowspan="3">平成17年11月１日
～平成18年４月30日
（181日）</td><td rowspan="3"></td><td>テナント総数</td><td colspan="2">18</td></tr>
<tr><td>総賃貸可能面積</td><td colspan="2">1,736.70㎡</td></tr>
<tr><td>総賃貸面積</td><td colspan="2">1,678.20㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">（A）不動産賃貸事業収益　小計</td><td>63百万円</td><td>賃料合計（月額）</td><td colspan="2">10百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">貸室賃料・共益費</td><td>60百万円</td><td>稼働率</td><td colspan="2">96.6％</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の賃貸事業収入</td><td>3百万円</td><td colspan="3">◇　取得年月日及び取得価格　◇</td></tr>
<tr><td colspan="2">（B）不動産賃貸事業費用　小計</td><td>24百万円</td><td>取得年月日</td><td colspan="2">平成17年６月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">外注委託費</td><td>5百万円</td><td>取得価格</td><td colspan="2">2,043百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">水道光熱費</td><td>0百万円</td><td colspan="3">◇　取得時の鑑定評価額　◇</td></tr>
<tr><td colspan="2">公租公課</td><td>－百万円</td><td>価格時点</td><td colspan="2">平成16年10月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2">修繕費</td><td>0百万円</td><td>鑑定評価額</td><td colspan="2">2,080百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">減価償却費</td><td>16百万円</td><td colspan="3">◇　不動産価格調査の概要　◇</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他支出</td><td>1百万円</td><td>調査の基準となる時点</td><td colspan="2">平成18年４月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）</td><td>38百万円</td><td>期末評価価格</td><td colspan="2">2,170百万円</td></tr>
</table>

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。

２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積49.10㎡）より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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181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	－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	－百万円	取得価格	1,072百万円
水道光熱費	－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	－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18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	29百万円	期末評価価格	1,100百万円

◇　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おります。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・転貸しております。

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
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（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

＜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㎡	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㎡	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㎡）　……　２戸 ３ＬＤＫ　（106.51㎡～129.00㎡）　……　11戸 ４ＬＤＫ　（136.41㎡）　……　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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181日）	テナント総数	14
		総賃貸可能面積	1,573.87㎡
		総賃貸面積	1,573.87㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	34百万円	賃料合計（月額）	5百万円
貸室賃料・共益費	33百万円	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	9百万円	取得年月日	平成16年４月１日
外注委託費	4百万円	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	0百万円	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	1百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	24百万円	期末評価価格	1,040百万円

◇　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おりません。

［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おります。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係る事項を承継させることを約した「確認書」を締結しております。

［賃貸借の概況］

１．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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人１戸（契約書上の賃貸面積117.49㎡）より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。
３．平成18年３月28日において上記２．の空室部分117.49㎡について賃貸借契約を締結しており、係る契約に基づき平成18年６月15日に入居済みです。

＜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 ３ＬＤＫ ３ＬＤＫ＋Ｓ	 (60.89㎡)　…… ５戸 (70.86㎡～75.20㎡)　…… 16戸 (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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成17年11月１日 ～平成18年４月30日 （181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	36百万円	賃料合計（月額）	7百万円
貸室賃料・共益費	32百万円	稼働率	100.0％
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	23百万円	取得年月日	平成17年６月１日
外注委託費	8百万円	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	－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	2百万円	調査の基準となる時点	平成18年４月30日
（Ｃ）不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	12百万円	期末評価価格	1,430百万円

◇　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、当該建物所有者より、建物の立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、当該ブロック塀所有者より、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、当該ブロック塀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］

１．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おります。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）の総数としております。
２．本物件の建物転借人２戸（契約書上の賃貸面積150.40㎡）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Ｅ４　プレミアノッツェ祐天寺＞

◇　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㎡	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㎡	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 １ＬＤＫ＋Ｓ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ	 （38.07㎡～52.65㎡）　……12戸 （59.40㎡）　……４戸 （56.43㎡～61.99㎡）　……15戸 （70.11㎡）　……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18年４月30日現在）◇	
運用期間	平成18年３月28日 ～平成18年４月30日 （34日）	テナント総数	1
		総賃貸可能面積	1,734.04㎡
		総賃貸面積	70.11㎡
（A）不動産賃貸事業収益　小計	0百万円	賃料合計（月額）	0百万円
貸室賃料・共益費	0百万円	稼働率	4.0％
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	8百万円	取得年月日	平成18年３月28日
外注委託費	1百万円	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	-百万円	価格時点	平成18年３月20日
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,530百万円
減価償却費	3百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	3百万円	調査の基準となる時点	平成18年4月30日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	△8百万円	期末評価価格	1,530百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

１．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。

２．平成18年４月26日において空室部分38.07㎡について、平成18年４月25日において空室部分59.40㎡について、それぞれ賃貸借契約を締結しており、係る各契約に基づき平成18年５月１日及び平成18年５月15日にそれぞれ入居済みです。

ウ．運用資産の資本的支出

（ア）資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産に関し、平成18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。なお工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれております。また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度や競争力維持向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自 平成17年３月 至 平成18年６月	220.64	51.06	66.98
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	中央監視盤装置改修工事	自 平成17年８月 至 平成18年５月	100.00	―	―

（イ）当期中に行った資本的支出

本投資法人が今期中に信託不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期の資本的支出は247.09百万円であり、当期費用に区分された修繕費106.85百万円と合わせ、353.95百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支出金額（百万円）
六番町ビル	東京都千代田区	空調設備工事	自 平成17年３月 至 平成18年２月	138.58
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自 平成17年３月 至 平成17年12月	51.06
ホーマットウッドビル	東京都港区	302号室改修工事	自 平成18年３月 至 平成18年４月	11.08
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	電気設備工事	自 平成18年４月 至 平成18年４月	6.43
その他の工事				39.93
合　　計				247.09

（ウ）修繕費の積み立て

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おります。

項目　　営業期間		第６期 自 平成17年５月１日 至 平成17年10月31日	第７期 自 平成17年11月１日 至 平成18年４月30日
前期末積立金残高	（百万円）	196	202
当期積立額	（百万円）	46	0
当期積立金取崩額	（百万円）	40	―
次期繰越額	（百万円）	202	202

エ．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各投資対象不動産毎に調査業者に委託し報告を受けております。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

（ア）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		委託調査業者	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）
Ａ１	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
Ａ２	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
Ａ３	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
Ａ４	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
Ａ５	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
Ａ６	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
Ａ７	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
Ｂ１	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
Ｃ１	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
Ｃ２	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２）	344,014（注２）
Ｃ３	NARA BUILDINGⅡ	鹿島建設株式会社	平成15年２月３日	201,400	14,386
Ｄ１	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
Ｄ２	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
Ｄ３	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
Ｄ４	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
Ｄ５	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
Ｄ６	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
Ｄ７	ホーマットウッドビル	株式会社竹中工務店	平成15年６月６日	392,950	32,746

物件名		委託調査業者	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）
Ｄ８	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
Ｄ９	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
D10	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
D11	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
D12	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
D13	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
D14	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
D15	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
D16	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
D17	Ｗａｌｋ赤坂	株式会社竹中工務店	平成16年12月８日	17,420	1,452
Ｅ１	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
Ｅ２	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
Ｅ３	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
Ｅ４	プレミアノッツェ祐天寺	株式会社竹中工務店	平成18年３月24日	22,480	1,873

（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「ＩＰＢ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、「フジビル37」「ＫＮ渋谷3」「高田馬場センタービル」「櫻岳ビル」「日総第３ビル」「かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟」「六番町ビル」「パークアクシス四谷ステージ」「パークアクシス明治神宮前」「サンパレス南麻布」「キャビンアリーナ赤坂」「キャビンアリーナ南青山」「ビュロー紀尾井町」「ホーマットウッドビル」「六本木グリーンテラス」「ビーサイト芝公園」「プレミアステージ日本橋茅場町」「ラング・タワー京橋」「プレミアステージ三田慶大前」「プレミアロッソ」「プレミアブラン代々木公園」「プレミアステージ内神田」「プレミアステージ市ヶ谷河田町」「Ｗａｌｋ赤坂」「ビーサイト大崎」「プレミアガーデン本郷」「プレミアグランデ馬込」及び「プレミアノッツェ祐天寺」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、「NARA BUILDINGⅡ」については報告書の日付から14年間に必要な修繕費・更新費を算出しております。

（注２）かながわサイエンスパーク（ＫＳＰ）の東棟と西棟にかか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棟の共有持分及びＫＳＰ全体に係る持分割合に応じて費用負担します。

（イ）地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が投資する信託不動産については、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おります。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、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震（ＰＭＥ）を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、ＰＭＬ値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されておりません。

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値としております。

なお、当期末現在、本投資法人が投資する以下の信託不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保していません。

用途	物件名称		ＰＭＬ値
オフィス	Ａ１	ランディック新橋ビル	10.6%
	Ａ２	ランディック第２新橋ビル	12.8%
	Ａ３	フジビル37	5.5%
	Ａ４	ＫＮ渋谷３	10.6%
	Ａ５	高田馬場センタービル	2.0%
	Ａ６	六番町ビル	10.8%
	Ａ７	櫻岳ビル	14.2%
	Ｂ１	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	8.7%
	Ｃ１	日総第３ビル	10.2%
	Ｃ２	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	10.4%
	Ｃ３	NARA　BUILDING　Ⅱ	10.1%
レジデンス	Ｄ１	パークアクシス四谷ステージ	7.4%
	Ｄ２	パークアクシス明治神宮前	9.9%
	Ｄ３	サンパレス南麻布	5.3%
	Ｄ４	キャビンアリーナ赤坂	10.1%
	Ｄ５	キャビンアリーナ南青山	11.2%
	Ｄ６	ビュロー紀尾井町	11.6%
	Ｄ７	ホーマットウッドビル	7.4%
	Ｄ８	六本木グリーンテラス	10.3%
	Ｄ９	ビーサイト芝公園	11.5%
	Ｄ10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	Ｄ11	ラング・タワー京橋	12.5%
	Ｄ12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	Ｄ13	プレミアロッソ	14.0%
	Ｄ14	プレミアブラン代々木公園	13.1%
	Ｄ15	プレミアステージ内神田	13.8%
	Ｄ16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%
	Ｄ17	Ｗａｌｋ赤坂	13.9%
	Ｅ１	ビーサイト大崎	12.1%
	Ｅ２	プレミアガーデン本郷	12.1%
	Ｅ３	プレミアグランデ馬込	15.7%
	Ｅ４	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
	ポートフォリオ全体		7.1%

（注）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32物件）です。

オ．テナント等の概要

（ア）個別不動産に関する賃貸状況の概要

（平成18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３）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）
オフィス	Ａ１	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	11	238	6.4
	Ａ２	ランディック第２新橋ビル	6,973.52	6,645.09	8	271	7.2
	Ａ３	フジビル37	1,905.52	1,905.52	8	83	2.2
	Ａ４	ＫＮ渋谷３	5,824.31	5,824.31	2	249	6.7
	Ａ５	高田馬場センタービル	6,302.81	6,302.81	8	243	6.5
	Ａ６	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	（注４）	（注４）
	Ａ７	櫻岳ビル	2,099.57	1,789.92	4	68	1.8
	Ｂ１	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	2,178.65	2,178.65	6	61	1.6
	Ｃ１	日総第３ビル	5,487.17	4,982.54	6	200	5.3
	Ｃ２	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注５）	15,064.83	13,416.26	48	474	12.7
	Ｃ３	NARA　BUILDINGⅡ	4,049.99	4,049.99	15	104	2.8
	小計		62,352.38	59,561.10	117	2,328	62.2
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11）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注３）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）
レジデンス	Ｄ１	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,512.85	122/127	182	4.9
	Ｄ２	パークアクシス明治神宮前（注６）	1,706.94	1,528.94	25/29	68	1.8
	Ｄ３	サンパレス南麻布	1,577.42	1,577.42	13/13	37	1.0
	Ｄ４	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,306.46	30/32	48	1.3
	Ｄ５	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,094.35	34/37	40	1.1
	Ｄ６	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.7
	Ｄ７	ホーマットウッドビル	5,793.93	5,169.25	25/28	150	4.0
	Ｄ８	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,748.89	33/33	167	4.5
	Ｄ９	ビーサイト芝公園	2,312.75	2,312.75	1/1	74	2.0
	Ｄ10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,319.57	130/135	95	2.5
	Ｄ11	ラング・タワー京橋（注７）	1,216.10	1,197.56	53/54	35	0.9
	Ｄ12	プレミアステージ三田慶大前（注８）	1,597.73	1,597.73	50/50	55	1.5
	Ｄ13	プレミアロッソ	1,878.60	1,845.39	43/44	54	1.5
	Ｄ14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,266.40	58/60	71	1.9
	Ｄ15	プレミアステージ内神田（注９）	2,040.19	1,473.17	30/45	46	1.2
	Ｄ16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注10）	1,655.66	1,655.66	37/37	47	1.3
	Ｄ17	Ｗａｌｋ赤坂	1,736.70	1,678.20	18/19	63	1.7
	Ｅ１	ビーサイト大崎	1,319.52	1,319.52	1/1	39	1.1
	Ｅ２	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,573.87	14/14	34	0.9
	Ｅ３	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,378.13	33/33	36	1.0
	Ｅ４	プレミアノッツェ祐天寺	1,734.04	70.11	1/32	0	0.0
	小計		51,089.40	47,355.20	752/825	1,413	37.8
合計			113,441.78	106,916.30	869	3,742	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所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）「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おり、百万円未満を切り捨てております。
（注４）「六番町ビル」につきましては、１つの主要テナントとの賃貸借契約による賃貸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、記載しておりません。
（注５）「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%）を示しております。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おります。
（注６）「パークアクシス明治神宮前」の「総戸数」には、店舗３区画を含んでおります。
（注７）「ラング・タワー京橋」の「総戸数」には、店舗２区画を含んでおります。
（注８）「プレミアステージ三田慶大前」の「総戸数」には、店舗２区画を含んでおります。
（注９）「プレミアステージ内神田」の「総戸数」には、店舗２区画を含んでおります。
（注10）「プレミアステージ市ヶ谷河田町」の「総戸数」には、店舗１区画を含んでおります。
（注11）マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数を入居者数としております。

（イ）稼働率推移（注１）

（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			
			10月末日	4月末日	10月末日	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	Ａ１	ランディック新橋ビル	79.6	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ａ２	ランディック第２新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	95.3
	Ａ３	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ａ４	ＫＮ渋谷３	76.2	76.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ａ５	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ａ６	六番町ビル	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ａ７	櫻岳ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	85.3
	Ｂ１	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ｃ１	日総第３ビル	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8
	Ｃ２	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注２）	90.8	88.8	86.4	94.0	88.7	88.7	87.5	88.5	88.4	88.0	89.1
	Ｃ３	NARA BUILDING Ⅱ	83.7	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	オフィス計		90.4	93.7	96.6	98.5	96.9	97.3	97.0	97.2	97.2	96.6	95.5

用途	番号	物件名	平成15年	平成16年		平成17年				平成18年			
			10月末日	4月末日	10月末日	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	Ｄ１	パークアクシス四谷ステージ	100.0	97.4	100.0	98.1	97.2	95.7	93.6	93.6	96.0	97.9	96.7
	Ｄ２	パークアクシス明治神宮前	100.0	93.1	92.1	100.0	92.6	93.8	96.7	93.6	93.6	88.6	89.6
	Ｄ３	サンパレス南麻布	100.0	69.6	84.7	92.0	92.2	100.0	93.6	93.6	100.0	100.0	100.0
	Ｄ４	キャビンアリーナ赤坂	94.7	92.3	94.7	84.0	94.8	96.9	96.8	96.8	97.4	97.4	94.8
	Ｄ５	キャビンアリーナ南青山	88.2	94.3	91.7	87.7	96.9	100.0	96.9	94.3	96.9	94.3	92.2
	Ｄ６	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ｄ７	ホーマットウッドビル	－	92.9	90.8	87.7	90.7	93.7	90.5	96.8	89.7	89.7	89.2
	Ｄ８	六本木グリーンテラス	－	92.2	95.5	94.2	94.2	94.2	88.0	100.0	96.7	96.7	100.0
	Ｄ９	ビーサイト芝公園	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	－	31.5	90.6	96.1	96.4	93.7	92.9	94.9	95.3	96.6	96.1
	D11	ラング・タワー京橋	－	84.6	98.5	92.0	91.6	91.6	91.6	91.3	96.5	98.3	98.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	－	－	－	70.0	96.8	100.0	100.0	98.4	100.0	98.4	100.0
	D13	プレミアロッソ	－	－	－	100.0	98.2	96.9	98.7	100.0	100.0	100.0	98.2
	D14	プレミアブラン代々木公園	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	98.7	98.7	97.0	97.0
	D15	プレミアステージ内神田	－	－	－	－	36.2	41.5	48.4	53.8	63.6	70.3	72.2
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	－	－	－	－	60.9	71.6	85.8	93.0	94.7	100.0	100.0
	D17	Ｗａｌｋ赤坂	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	93.4	100.0	100.0	96.6
	Ｅ１	ビーサイト大崎	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ｅ２	プレミアガーデン本郷	－	92.3	85.7	91.8	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	100.0
	Ｅ３	プレミアグランデ馬込	－	－	－	－	44.2	63.3	69.5	75.6	81.3	93.7	100.0
	Ｅ４	プレミアノッツェ祐天寺						－	－	－	－	0.0	4.0
	レジデンス計		98.5	87.5	94.7	93.6	89.6	91.6	91.1	93.6	94.2	92.0	92.7
合計			92.1	91.4	95.9	96.6	93.7	94.7	94.4	95.6	95.9	94.5	94.2

（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。なお、小数点第二位を四捨五入しております。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おりません。

（注２）「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、本投資法人の保有割合にかかる「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おります。

カ．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。

＜物件Ｃ２　かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟＞

（平成18年４月30日現在）

テナント総数		48
不動産賃貸事業収益		474百万円
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合		12.7%
総賃貸面積		13,416.26㎡
総賃貸可能面積		15,064.83㎡
最近５年間の稼働率の推移（注）	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%
	平成15年４月30日	94.0%
	平成14年４月30日	95.9%

（注）信託受益権の対象となる部分の実績数値であり、他の区分所有者等にかかる持分の数値は含まれておりません。

キ．主要テナントに関する情報

平成18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18年４月30日現在）

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積(㎡)(注１)(注２)	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	6.4
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィー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	5.4
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	5.0
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	4.3
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	3,605.54	3.4
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	2.3
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	1,678.74	1.6
日本ロレアル株式会社	化粧品販売	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	1,457.77	1.4
株式会社 セック	リアルタイムソフトウェア開発	KN渋谷３	1,387.76	1.3
日立トリプルウィン株式会社	総務、経理出納、人事給与等の業務受託	ランディック第２新橋ビル	1,326.49	1.2
合計				32.3

（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、各々の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しております。

（注３）「面積比率」とは、本投資法人の保有にかか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。「面積比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

ク．不動産信託受益権の概要

（ア）不動産信託受益権の内容

本投資法人が保有する不動産信託受益権の内容は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間	単独所有・共有の別（注１）
オフィス	都心５区	Ａ１	ランディック新橋ビル	中央三井信託銀行	1999．４．27～2012．４．30	単独所有
		Ａ２	ランディック第２新橋ビル	中央三井信託銀行	1999．４．27～2012．４．30	単独所有
		Ａ３	フジビル37	中央三井信託銀行	2002．９．10～2012．９．30	単独所有
		Ａ４	ＫＮ渋谷３	中央三井信託銀行	2002．７．31～2012．７．31	単独所有
		Ａ５	高田馬場センタービル	中央三井信託銀行	2002．７．31～2012．７．31	単独所有
		Ａ６	六番町ビル	中央三井信託銀行	2004．３．26～2014．３．31	単独所有
		Ａ７	櫻岳ビル	中央三井信託銀行	2005．２．28～2015．２．28	単独所有
	東京23区	Ｂ１	ＩＰＢ御茶ノ水ビル	中央三井信託銀行	2000．１．31～2012．４．30	単独所有
	周辺都市部	Ｃ１	日総第３ビル	中央三井信託銀行	2000．２．１～2012．４．30	単独所有
		Ｃ２	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	中央三井信託銀行	2001．９．27～2011．９．30	共有（注２）（27％）
		Ｃ３	NARA BUILDINGⅡ	三菱ＵＦＪ信託銀行	2000．３．10～2012．11．30	単独所有
レジデンス	都心５区	Ｄ１	パークアクシス四谷ステージ	中央三井信託銀行	2001．12．10～2012．４．30	単独所有
		Ｄ２	パークアクシス明治神宮前	中央三井信託銀行	2002．３．29～2012．７．31	単独所有
		Ｄ３	サンパレス南麻布	中央三井信託銀行	2002．９．10～2012．９．30	単独所有
		Ｄ４	キャビンアリーナ赤坂	中央三井信託銀行	2003．４．４～2013．４．30	単独所有
		Ｄ５	キャビンアリーナ南青山	中央三井信託銀行	2003．９．１～2013．８．31	単独所有
		Ｄ６	ビュロー紀尾井町	中央三井信託銀行	2003．７．１～2013．６．30	単独所有

		Ｄ７	ホーマットウッドビル	中央三井信託銀行	2003．７．31～ 2013．７．31	単独所有
		Ｄ８	六本木グリーンテラス	中央三井信託銀行	2003．７．31～ 2013．７．31	単独所有
		Ｄ９	ビーサイト芝公園	中央三井信託銀行	2003．７．24～ 2013．７．31	単独所有
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央三井信託銀行	2004．３．26～ 2014．３．31	単独所有
		D11	ラング・タワー京橋	中央三井信託銀行	2003.12.22～ 2013.12.31	単独所有
		D12	プレミアステージ三田慶大前	中央三井信託銀行	2004.11.30～ 2014.11.30	単独所有
		D13	プレミアロッソ	中央三井信託銀行	2005．１．14～ 2015．１．31	単独所有
		D14	プレミアブラン代々木公園	中央三井信託銀行	2005．７．15～ 2015．７．31	単独所有
		D15	プレミアステージ内神田	中央三井信託銀行	2005．９．20～ 2015．９．30	単独所有
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	中央三井信託銀行	2005．７．21～ 2015．７．31	単独所有
		D17	Ｗａｌｋ赤坂	中央三井信託銀行	2004.12.15～ 2014.12.31	単独所有
	東京23区	Ｅ１	ビーサイト大崎	中央三井信託銀行	2003．７．24～ 2013．７．31	単独所有
		Ｅ２	プレミアガーデン本郷	中央三井信託銀行	2004．４．１～ 2014．３．31	単独所有
		Ｅ３	プレミアグランデ馬込	中央三井信託銀行	2005．２．28～ 2015．２．28	単独所有
		Ｅ４	プレミアノッツェ祐天寺	中央三井信託銀行	2006．３．28～ 2016．３．31	単独所有

（注１）「単独所有・共有の別」欄は、本投資法人の実質的な保有状況を記載したものです。

（注２）「かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟」は、かながわサイエンスパーク内に存在する１棟の建物（敷地に対する区分所有割合100万分の683,672）です。本投資法人は、「かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟」の共有持分（共有持分割合27%）を信託財産とする信託受益権を保有しております。

（イ）不動産信託受益権の概要

不動産信託受益権は、いずれも前記「（ア）不動産信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権に係る信託契約は、当初委託者と信託受託者等との間の交渉を経て締結されたものであるため、その内容は必ずしも一様ではありませんが、大要、次の特徴を有しています。なお、以下の特徴は当該信託受益権に係る信託契約の全てにあてはまるものではなく、信託不動産が共有物件又は区分所有物件である場合そのほかの特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権にかかる信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意ください。

A．所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本にか係る受益権及び収益に係る受益権）を有するほか、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理につき信託受託者に説明を求める権利（信託法第40条第２項）、信託財産への不法な強制執行等に対する異議を主張する権利（同法第16条第２項）、信託受託者の信託違反処分に対する取戻権（同法第31条）等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。

B．信託期間

上記の信託受益権に係る信託期間は信託契約中に個別に定められています。当該信託受益権の信託期間の満了日は前記「（ア）信託受益権の内容」に記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議のうえ、延長されることがあります。

C．信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、上記の信託受益権に係る収益の配当及び元本の交付が行われます。信託受託者による信託不動産の管理及び運用の方法は、大要以下のとおりです。

ａ．信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産のうち建物部分の全部又は一部を第三者（信託の当初委託者である場合も含まれます。）に賃貸して運用いたします。

ｂ．信託受託者は、受益者の指図に基づいて、信託不動産について、一定の損害保険（原則として地震保険を除きます。）を付保いたします。

ｃ．信託受託者は、上記の他、信託不動産の価値及び機能を維持するために受益者の指図により信託不動産の管理・運用を行います。また、受益者からの指図がない場合であっても信託受託者が自己の判断により信託不動産の管理・運用を行うことができる場合があります。

ｄ．信託受託者は、プロパティ・マネジメント業務受託者との間でプロパティ・マネジメント契約（不動産の管理運営契約）を締結し、信託不動産に係る運用及び管理業務を委託します。

ｅ．信託受託者は、受益者から指図を受けた場合であっても、（ⅰ）信託目的の遂行上著しく不合理であると認めた場合、（ⅱ）法令、通達若しくはそれらの解釈に明らかに抵触すると認めた場合又は（ⅲ）係る指図に基づく管理・運用・処分若しくはその他の管理・運営が客観的に不可能若しくは著しく困難であると認めた場合には、その指図に従わないことができます。

ｆ．受益者が指図を行うことが信託契約上予定されているにもかかわらず指図がない場合に

は、信託受託者に故意又は過失がある場合を除き、信託受託者は、信託受託者が受益者に指図を促したにもかかわらず、相当期間内に指図が行われなかったことにより信託財産に損害等が生じた場合、その責任を負いません。また、信託受託者が受益者に催告したにもかかわらず受益者が合理的期間内に指図を行わない場合は、信託受託者は受益者に対する事前の書面による通知を行ったうえで、善管注意義務及び忠実義務を負担する信託受託者として合理的であると判断したところに従って行動することができることとされている場合があります。

g．信託受託者は、信託不動産について修繕・保守・改良等が必要な場合には、受益者の指図が特にない場合であっても、第三者に対して損害を与えるおそれがある場合等（所有者としての損害賠償責任の発生を未然に防ぐ場合等）において、信託受託者の判断により信託不動産の修繕・保守・改良等を行うことができます。

D．信託不動産の処分

信託受託者は、受益者の指図に従い、信託契約に定める売却要領に従った売却活動を行います。一般に売却活動の方法は、（ⅰ）入札業務受託業者による入札形式による売却活動、（ⅱ）複数の一般媒介業務受託業者による一般媒介売却活動及び（ⅲ）専任媒介業務受託業者による専任媒介売却活動のいずれかの方法のうち受益者が指定する方法によるものとされています。また、信託受託者に売却活動を一任できることとされている場合もあります。なお、売却に際して、買受人を宅地建物取引業者に限定し、信託受託者が買受人に対して瑕疵担保責任を負わない旨の特約を付すること等を条件としている場合があります。

E．信託に関する費用

上記信託受益権に係る信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。

a．信託財産に関する公租公課、営繕費用、管理費用、管理委託手数料、損害保険料、テナント募集に伴う募集費用、テナント仲介手数料、信託財産である土地の収用又はこれに類する手続に関する費用及びその他信託事務の処理に必要な費用

b．信託不動産の賃貸借に伴う敷金・保証金返還債務及びその他の債務の履行に関する費用

c．賃貸借契約に基づき支払義務のある賃料並びに共益費・付帯収益、駐車料・施設利用料及び敷金運用益相当額等その他の債務

d．信託事務の処理にあたり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等

e．プロパティ・マネジメント契約及び建物管理請負契約に関する請負代金及び業務委託手数料等、これらの契約に関する費用

f．不動産鑑定報酬、建物調査・診断費用及び信託不動産売却に関する費用

g．信託報酬

h．訴訟関連費用

i．信託契約の変更に関する費用

j．信託不動産が受益者に交付される場合に信託不動産上に設定されることがある抵当権の設定及び登記費用

k．その他これらに準ずる費用

信託費用、信託不動産の修繕、保存又は改良に必要な資金、敷金及び保証金等の債務の元本返済等の支出は、信託財産から支弁されますが、信託財産から支弁できない場合には、信託受託者は受益者に対して請求できます。また、一定の場合（信託受託者の要請にもかかわらず受益者が金銭を追加信託しない場合等）において、信託受託者は、信託不動産の全部又は一部を売却して、信託費用又は信託のための立替金に充当することができます。

F．計算期間及び利益の分配

上記信託受益権に係る信託の計算期間は、いずれも３ヶ月間です（但し、信託設定日を含む当初の計算期間と信託が終了する場合の最終の計算期間については異なります。）。信託が終了する場合には、その直前の計算期間末日の翌日から当該信託終了日までを計算期間といたします。信託受託者は、受益者に対し、各計算期間に対応する信託収益から信託費用、積立金、保険料及び修繕費、信託報酬等を差し引いた残金を交付いたします。但し、信託受託者は、一定の金額を信託勘定内に留保できる場合があります。

G．信託の終了と信託財産の交付

信託は、各信託契約に定める信託期間の満了及び解除権の行使、並びに信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金全額を受領した場合に終了いたします。信託受託者は、信託期間の満了により信託契約が終了した場合、信託財産を現状有姿のまま受益者に交付いたします。また、信託財産に属する金銭（信託不動産の全部を処分した場合における売却代金を含みます。）から信託費用等を控除して受益者に交付いたします。

H．信託受益権の譲渡制限

受益者は、信託受託者の事前の承諾を得た場合を除き、信託受益権を譲渡、質入れ、担保供与その他の方法により処分することができません。

Ⅰ．信託報酬

信託不動産を処分する際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定いたします。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」をご参照ください。その他、該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の第２期から第７期までの各計算期間期末の総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額は以下のとおりです（注）。なお、総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	１口当たり純資産額(円)
平成15年10月31日	57,232,321 (56,346,727)	28,272,821 (27,387,226)	475,973 (461,064)
平成16年４月30日	84,340,099 (83,371,260)	38,022,626 (37,053,787)	478,874 (466,672)
平成16年10月31日	84,619,219 (83,419,882)	38,253,142 (37,053,805)	481,777 (466,672)
平成17年４月30日	86,643,979 (85,414,073)	38,283,679 (37,053,773)	482,162 (466,672)
平成17年10月31日	98,215,497 (96,733,637)	52,916,800 (51,434,941)	521,861 (507,247)
平成18年４月30日	99,783,886 (98,332,751)	52,886,020 (51,434,885)	521,558 (507,247)

（注）各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しております。

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成14年９月10日以降上場されており、同所における近時の市場相場は以下のとおりです。

月別	最高(円)	最低(円)
平成17年７月	732,000	713,000
平成17年８月	713,000	672,000
平成17年９月	722,000	689,000
平成17年10月	720,000	671,000
平成17年11月	691,000	677,000
平成17年12月	711,000	678,000
平成18年１月	717,000	671,000
平成18年２月	741,000	706,000
平成18年３月	748,000	708,000
平成18年４月	725,000	690,000
平成18年５月	699,000	669,000
平成18年６月	705,000	649,000

本投資証券の第２期から第７期までの各計算期間の東京証券取引所における市場相場は以下のとおりです。

期別	最高(円)	最低(円)
第２期	551,000	500,000
第３期	635,000	505,000
第４期	732,000	574,000
第５期	745,000	667,000
第６期	732,000	671,000
第７期	748,000	671,000

②【分配の推移】

本投資証券の第２期から第７期までの各計算期間の分配総額及び１口当たり分配金は以下のとおりです。

	計算期間	分配総額(千円)	１口当たり分配金(円)
第２期	平成15年５月１日～平成15年10月31日	885,594	14,909
第３期	平成15年11月１日～平成16年４月30日	968,838	12,202
第４期	平成16年５月１日～平成16年10月31日	1,199,337	15,105
第５期	平成16年11月１日～平成17年４月30日	1,229,906	15,490
第６期	平成17年５月１日～平成17年10月31日	1,481,859	14,614
第７期	平成17年11月１日～平成18年４月30日	1,451,135	14,311

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資証券の第２期から第７期までの各計算期間末日の自己資本利益率（純資産当期純利益率）は以下のとおりです。

	計算期間	自己資本利益率 (注)	(年換算値)
第２期	平成15年５月１日～平成15年10月31日	3.1%	6.2%
第３期	平成15年11月１日～平成16年４月30日	2.9%	5.8%
第４期	平成16年５月１日～平成16年10月31日	3.1%	6.2%
第５期	平成16年11月１日～平成17年４月30日	3.2%	6.5%
第６期	平成17年５月１日～平成17年10月31日	3.3%	6.4%
第７期	平成17年11月１日～平成18年４月30日	2.7%	5.5%

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成14年４月22日	設立企画人（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成14年５月２日	投信法第166条に基づく設立の登記
平成14年５月２日	本投資法人の設立
平成14年５月16日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年６月11日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号関東財務局長　第18号）
平成14年９月10日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資法人の投資口を表象する投資証券を上場

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	松澤　宏	昭和41年４月　三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 昭和63年５月　同行　横須賀支店長 平成１年12月　同行　梅田支店長 平成３年５月　同行　投資顧問部長 平成５年１月　同行　年金運用部長 平成７年６月　日本国土開発株式会社　常務取締役 平成11年７月　中央三井アセットマネジメント株式会社　常務取締役 平成13年９月　同社　代表取締役社長 平成15年６月　同社　代表取締役退任 平成16年５月　本投資法人　執行役員就任（現職）	０口

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監督役員	飯沼　春樹	昭和51年４月　弁護士登録 昭和53年４月　飯沼総合法律事務所開設（現職） 平成12年４月　税理士登録 平成14年５月　本投資法人　監督役員就任（現職） 平成15年10月　ＣＭＴＢ総合債権回収株式会社常務取締役（現職）	０口
監督役員	玉澤　健兒	昭和48年４月　東京国税局入局 昭和59年８月　公認会計士登録 監査法人サンワ東京丸の内事務所（現監査法人トーマツ） 平成２年６月　勝島敏明税理士事務所 平成13年８月　税理士登録 平成13年９月　玉澤健兒税理士事務所開設（現職） 平成14年５月　本投資法人　監督役員就任（現職） 平成18年２月　有限会社ファミリーオフィス・パートナーズ取締役就任（現職）	０口

（注）執行役員１名及び監督役員全員（２名）は、平成18年４月21日開催の第３回投資主総会において選任されました。任期は平成18年５月２日から２年間です。

3【その他】

① 役員の変更

ア．執行役員及び監督役員の任期は就任後２年です。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一となります（規約第21条第３項）。

イ．執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第96条第１項、規約第21条第２項本文）。

ウ．執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条、会社法第854条第１項第２項）。

② 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

ア．規約の変更

本投資法人の規約を変更するためには投資主総会の特別決議が必要です（投信法第140条）。

イ．営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

営業譲渡若しくは営業譲受、又は出資の状況その他の重要事項の変更については、投信法及び規約に定めるところに従い、投資主総会、役員会又は執行役員が決定します。なお、本書の日付現在、該当する事項はありません。

③ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

訴訟事件その他の類似事項で、本投資法人に重要な影響を与えている事実又は与えると予想される事実はありません。

第２【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

本投資証券は東京証券取引所に上場されていますので、本投資証券は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

(1) 【資産の評価】

① 基準価額

本投資法人の投資口１口当たりの純資産額（以下「基準価額」といいます。）は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）を、その時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。基準価額は、後記「（４） 計算期間」に記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、基準価額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

② 純資産総額

純資産総額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて次のとおりとするほか（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ．）、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（但し、第７期以前の各計算期間については、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）に従います。）並びに社団法人投資信託協会の定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従います。なお、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行い、また、評価の信頼性の確保に努めるものとします（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅰ．(2) 及び (4)）。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅰ．(3)）。

③ 資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ．）。

ア．不動産等

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定しますが、正当な事由により定額法による算定が適当でなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

（イ）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（包括信託を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産が前記(ア）に掲げる資産の場合は前記(ア）に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

（ウ）不動産、土地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（有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産の構成資産が前記(ア）に掲げる資産の場合は前記(ア）に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額をもって評価します。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が前記(ア) 乃至(ウ) に掲げる資産の場合は、それぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した額をもって評価します。

イ．有価証券

(ア) 証券取引所に上場されている有価証券

証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。但し、最終価格がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価格をもって評価します。

(イ) 上記以外の有価証券

当該有価証券の市場価格（証券会社のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所有価証券市場における取引価格に準じ随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいいます。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額をもって評価します。また、市場価格がない場合には、これに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額をもって評価します。但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書、貸付債権信託受益証券及び外国法人に対する権利で貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとします。

ウ．金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額をもって評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権価額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価します。

エ．金融デリバティブ取引にかかる権利

(ア) 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価額に基づき算出した価額をもって評価します。但し、最終価額がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価額をもって評価します。

(イ) 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には取得価額で評価できるものとします。

オ．その他

上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

④ 資産運用報告書等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、前記③ ア．(ア) の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えて適用します。

⑤ 算定方法の継続適用は、原則として運用資産の種類毎に以下のとおりとします。

前記③及び④に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わないものとします。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ、

投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書に次の事項を記載します。

（ⅰ）当該評価方法の変更の事実及び変更日

（ⅱ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

（ⅲ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

（ⅳ）具体的な変更理由

（ⅴ）その他、投資主保護上必要な事項

(2) 【保管】

① 投資主は証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

② 投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また、当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

③ 投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

④ 本投資法人は、本投資法人債につき、社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「社債等の振替に関する法律」といいます。）に基づく一般債振替制度において、機構が定める日から取り扱うことに同意しています。本投資法人債の保有者が希望する場合、その保有する本投資法人債の権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなり、以後券面の発行はなされません。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年５月１日から10月末日までと11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間といたします（規約第12条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限、解散又は償還条件等

ア．増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人は、既発行の投資口を含み、200万口を上限として、役員会の承認を得たうえで投資口の追加発行を行うことができます（規約第６条第１項及び第３項）。但し、後記「② 規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ハ（投資法人の課税の特例）に規定され

る要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

（イ）最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第８条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性がありますが、最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「② 規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続きを行う必要があります（投信法第142条、会社法第828条第２項第５号）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第４項）。

イ．解散事由

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（ⅰ）規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生

（ⅱ）投資主総会の決議

（ⅲ）合併

（ⅳ）破産

（ⅴ）解散を命ずる裁判

（ⅵ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間及び解散事由に関する定めは規定されておりません。

② 規約の変更等

ア．規約の変更

（ア）規約変更の手続き

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。但し、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利」をご参照ください。

（イ）規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、係る規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行われます（規約第４条）。

イ．関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更等に関する規定は以下のとおりです。

（ア）プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（資産運用会社）との間の資産運用委託契約

Ａ．契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日から２年間とします。但し、期間満了３ケ月前までに双方いずれからも文書による別段の申し出がないときは、契約は従前と同

一の条件にて、さらに２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

Ｂ．契約を解約する場合は、双方いずれか一方から相手方に対し、その３ケ月前までに文書により通知します。この場合、双方が解約について合意し、本投資法人の投資主総会の承認（又は投信法第34条の９第２項による内閣総理大臣の許可）が得られた場合に限り、契約を解約することができるものとします。

Ｃ．上記にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が、次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により本契約を解約することができるものとします。

（ⅰ）資産運用会社が、職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき。

（ⅱ）上記（ⅰ）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。

Ｄ．本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、契約を解約しなければなりません。

（ⅰ）投信法で定める投資信託委託業者でなくなったとき。

（ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。

（ⅲ）解散したとき。

Ｅ．契約の内容は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従ってのみ変更することができます。

Ｆ．資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（イ）中央三井信託銀行株式会社（投資主名簿等管理人）との間の名義書換事務委託契約

Ａ．現行契約の有効期間は、平成20年４月末日までとします。但し、期間満了の６ヶ月前までにいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、契約は従前と同一の条件にて期間満了の翌日より２年間延長するものとし、その後も同様とします。

Ｂ．契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意。この場合には、契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方において破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合において、他方当事者が文書による解約の通知を行ったとき。この場合には、契約はその通知において指定する日に終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が契約に違反し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合において、他方当事者が文書による解約の通知を行ったとき。この場合には、契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

（ⅳ）上記（ⅱ）及び（ⅲ）の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。

（ⅴ）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、契約終了後において契約に基づく残存債権を相互に請求することができます。また、契約終了後は、残存債権をいつでも請求できるものとし、請求を受けた場合は、直ちに支払うものとします。

Ｃ．契約の内容は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の書面による合意に従ってのみ変更することができ、その他契約に定めのない事項については、すべて協議のうえこれを定めます。

D．名義書換事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、名義書換事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ウ）中央三井信託銀行株式会社（一般事務受託者）との間の一般事務委託契約

A．現行契約の有効期間は、平成20年４月末日までとします。但し、期間満了３ヶ月前までに双方又はいずれか一方から文書による別段の申し出がないときは、契約は従前と同一の条件にて期間満了の日の翌日より２年間延長するものとし、その後も同様とします。

B．契約は、双方又はいずれか一方から相手方に対し、解約日の３ヶ月前までに文書により通知することによって解約することができます。但し、一般事務受託者が解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が当該一般事務受託者以外の者との間で一般事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約日から更に90日間効力を有するものとします。なお、90日間経過後、本投資法人がその期間内に後任の一般事務受託者との一般事務委託契約に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断した場合には、一般事務受託者は書面による通知のうえ委託契約を失効させることができます。

C．本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに契約を解約することができます。

（ⅰ）契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合。

（ⅱ）破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき若しくはこれと類似の倒産手続きの申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

D．前記B．及びC．の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。

E．契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

F．一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（エ）中央三井信託銀行株式会社（資産保管会社）との間の資産保管委託契約

A．現行契約の有効期間は、平成20年４月末日までとします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にてさらに２年間延長するものとし、その後も同様とします。

B．契約は、双方で合意した場合、又は双方いずれか一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに書面により通知することによって解約することができます。但し、契約は本投資法人が資産保管会社以外の委託業務を受託する者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務委託契約を締結するまで又は解約日から90日間が経過するまでのいずれか早い方の間、引き続き効力を有するものとします。なお、90日間経過後、本投資法人がその期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断した場合には、資産保管会社は書面による通知のうえ委託契約を失効させることができます。

C．本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する催告なくして、書面による通知のみにより、直ちに契約を解約することができます。

（ⅰ）契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合。

（ⅱ）破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき若しくはこれと類似の倒産手続きの申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

（ⅲ）資産保管会社が投信法第208条第２項各号のいずれにも該当しないこととなった場合。

D．契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社は、協議のうえ、これを変更することができます。変更に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

E．資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

（オ）第１回無担保投資法人債の元利金支払事務にかかる一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社及び日興シティグループ証券株式会社）との間の元利金支払事務取扱契約

A．契約の有効期間の定めはありません。

B．契約期間中の解約の定めはありません。

C．契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど契約当事者は相互にこれに関する協定をすることとしています。

（カ）第２回無担保投資法人債の元利金支払事務にかかる一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社、日興シティグループ証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社）との間の元利金支払事務取扱契約

A．契約の有効期間の定めはありません。

B．契約期間中の解約の定めはありません。

C．契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど契約当事者は相互にこれに関する協定をすることとしています。

（キ）第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの発行事務及び期中事務にかかる一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

A．契約の有効期間の定めはありません。

B．契約期間中の解約の定めはありません。

C．契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど契約当事者は相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることとしています。

（ク）第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債それぞれの登録事務に係る一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）との間の登録事務取扱契約

A．契約の有効期間の定めはありません。

B．契約期間中の解約の定めはありません。

C．契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど契約当事者は相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることとしています。

2【利害関係人等との取引制限】

（1） 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の３第２項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を所有していることその他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第２項第１号、投信法施行令第20条）。

① 資産運用会社の利害関係人等である次のア．からキ．までに掲げる者の当該ア．からキ．までのそれぞれに定める顧客等の利益を得るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

ア．投資信託委託業者	投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
イ．信託会社	信託の引受けを行う業務に係る受益者
ウ．信託業務を営む金融機関	信託の引受けを行う業務に係る受益者
エ．投資顧問業者	投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
オ．宅地建物取引業者	宅地建物取引業に係る顧客
カ．不動産特定共同事業者	不動産特定共同事業の事業参加者
キ．上記ア．からカ．までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの	投信法施行令で定める顧客等

② 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

③ 資産運用会社の利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資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。

ア．証券会社
イ．登録金融機関
ウ．宅地建物取引業者
エ．前記ア．からウ．までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

④ 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が他の有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

⑤ 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

⑥ 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資

産をもって取得すること。

⑦ 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

⑧ 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

⑨ 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

（２） 資産運用会社は、法令の定める利害関係人等のほか、内規である「利害関係人等取引規程」により、資産運用会社のすべての株主及び特別目的会社を「利害関係人等」と定め、各株主及び特別目的会社との取引については取引を類型化した以下のような取引基準を定め、これを基に利益相反を排除するよう、係る取引を行う部内にて協議し、係る取引の実行の可否を判断し、コンプライアンス責任者の承諾を得たうえで、原則として取締役会の決議（但し、建物管理業者の選定に当たっては、資産運用会社の担当取締役が決定します。）を得たうえで取引を行うこととしています。なお、利害関係人等との間での投資対象不動産（それを裏付けとする信託の受益権を含みます。）の購入・売却・賃貸借にかかる取締役会の決議について、内規で定める「利害関係人等」出身の取締役はその決議に参加できないこと及び出席した取締役の数に算入しないこととしています。

① 不動産の購入	購入価格は鑑定評価額を上限として取締役会で決定します。
② 不動産の売却	売却価格は鑑定評価額を参考に取締役会で決定します。
③ 不動産の売買又は賃貸の媒介	宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、売買価格・業務の難易度等を判断の上、取締役会で決定します。
④ 不動産の賃貸	賃料相場を基準に資産運用会社が設定した適正賃料水準を前提に決定します。

（３） 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の６第２項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

（４） 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条）

本投資法人は、①本投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

（ⅰ） 有価証券の取得又は譲渡
（ⅱ） 有価証券の貸借
（ⅲ） 不動産の取得又は譲渡
（ⅳ） 不動産の貸借
（ⅴ） 不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています（投信法施行令第117条）。）
（ⅵ） 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

（５） 利害関係人等との取引状況等

Ａ．取引状況

該当する取引はありません。

Ｂ．関係人への支払手数料等の金額

本投資法人の第７期における利害関係人等に対する支払手数料の内容は次のとおりです。

区分	支払手数料総額Ａ（千円）	利害関係人等との取引の内訳（注１）		Ｂ／Ａ（％）
		支払先	支払額Ｂ（千円）	
建物管理委託報酬等	418,723	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社（注２）	131,948	31.5
資産保管委託報酬	9,153	中央三井信託銀行株式会社	9,153	100.0
一般事務委託報酬	59,181	中央三井信託銀行株式会社	59,181	100.0
信託報酬（注３）	47,331	中央三井信託銀行株式会社	46,541	98.3
業務委託手数料（注３）	45,750	中央三井信託銀行株式会社	45,750	100.0
元利金支払手数料	282	中央三井信託銀行株式会社	242	86.0
		日興シティグループ証券株式会社（注４）	32	11.5
レジデンスマーケット調査費	2,400	ケン不動産投資顧問株式会社	1,600	66.7
インターネット賃貸情報サイト掲載料	400	株式会社ケン・コーポレーション	400	100.0
合計	583,222		294,850	

（注１）利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のあるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社、中央三井信託銀行株式会社、日興シティグループ証券株式会社、ケン不動産投資顧問株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションについて記載しております。なお、中央三井信託銀行株式会社は、平成17年12月１日以降、利害関係人等に該当いたしませんが、当期中の支払額を記載しております。

（注２）うち、63,058千円については利害関係人等である株式会社ケン・コーポレーションに、2,939千円については第三者に、それぞれ再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われております。

（注３）特定資産の取得価額に算入されている支払手数料等も含めて記載しております。

（注４）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）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）の財務代理人である中央三井信託銀行株式会社を経由して支払っております。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

(1)　投資主の権利

①　投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、その有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第20条第４項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません（第93条の２第２項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第20条第６項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第１項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第20条第７項）。また、投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第20条第７項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第20条第５項）。

②　その他の共益権

ア．代表訴訟提起権（投信法第34条の８第３項、第116条、第119条、会社法第847条第２項）

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

イ．投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

ウ．執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

エ．新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

オ．合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

カ．投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

キ．投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

ク．検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

ケ．執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上にあたる投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

コ．解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配請求権（投信法第137条第１項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④　残余財産分配請求権（投信法第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口にかかる投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

（２）　投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は以下のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録し、かつその氏名を投資法人債券に記載することにより行われます（投信法第139条の７第１項、会社法第688条）。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者が係る譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。なお、本投資法人は、本投資法人債につき、社債等の振替に関する法律に基づく一般債振替制度において、機構が定める日から取り扱うことに同意しています。本投資法人債の保有者が希望する場合、その保有する本投資法人債の権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなり、以後券面の発行はなされません。

③ 投資法人債権者集会における議決権

ア．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、裁判所の許可を得て投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第725条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

イ．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

（ア）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者（議決権を行使することができる投資法人債権者をいいます。）の議決権の総額の過半数をもって行われます（普通決議）。

（イ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、総投資法人債権者の議決権の５分の１以上を有する投資法人債権者が出席し、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）。

ウ．投資法人債総額の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人又は投資法人債管理者に対して提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条）。

係る請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、係る請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

エ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤ 財務制限条項、担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人が、投資法人債を発行する場合、その投資法人債要項において、財務制限条項、担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項等が付される場合があります。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

① 名称

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

（英文名称：Premier REIT Advisors Co.,Ltd.）

② 資本の額

３億円（平成18年４月30日現在）

③ 事業の内容

ア．投信法第２条第16項に規定する投資信託委託業

イ．投信法第２条第17項に規定する投資法人資産運用業

ウ．不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務

エ．投信法第34条の11第１項ただし書に規定する資産の管理、運営及び資産の流動化に関するコンサルティング

オ．投資法人の設立企画人としての業務

カ．宅地建物取引業（投信法第２条第16項に規定する投資信託委託業及び投信法第２条第17項に規定する投資法人資産運用業に付随する宅地建物取引業法第50条の２第１項第１号に規定する取引一任代理等の業務を含みます。）

キ．不動産の管理業務

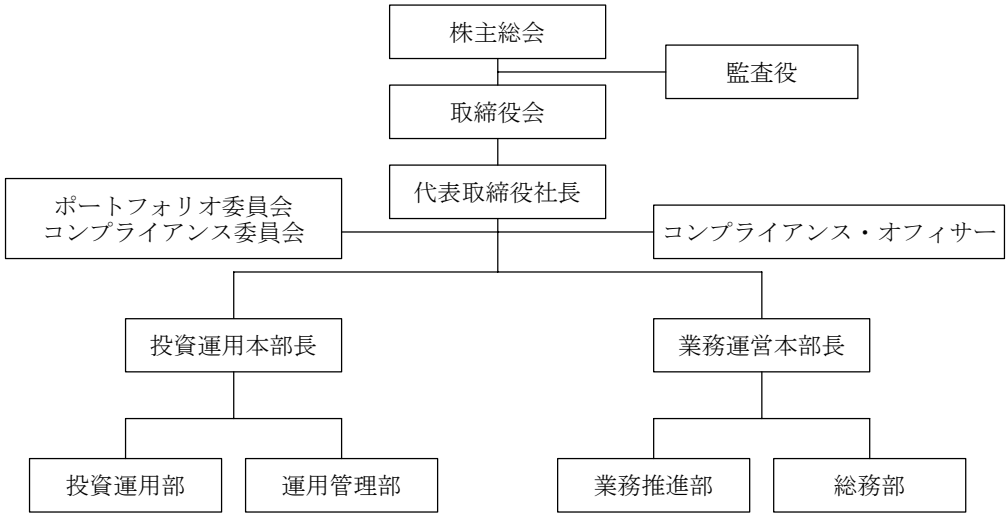
ク．投信法に基づく一般事務の受託業務

ケ．前各号に関連又は付随する一切の業務

(2) 【運用体制】

① 組織体制

本書の日付現在における資産運用会社の業務運営の組織体系は以下のとおりです。



② 業務分掌

各部の業務分掌体制は以下のとおりです。

組織	業務内容の概略
投資運用部	・ポートフォリオ構築・運用・判断に関する事項 ・運用対象資産の取得・売却に関する事項 ・運用対象資産の調査・評価に関する事項 ・リサーチ（マクロ、不動産市場等）に関する事項
運用管理部	・不動産の賃貸借に関する事項 ・不動産の管理（管理業者管理等を含む） ・大規模修繕計画の策定・管理・指示 ・テナント等の顧客からのクレーム対応・記録保存
業務推進部	・資産運用方針及び運用基本計画の策定に関する事項 ・資本政策（エクィティ）の策定及び金融機関との借入（デット）条件交渉に関する事項 ・ディスクロージャーに関する事項 ・有価証券報告書等の各種開示書類の作成
総務部	・運用会社の経営全般に関する企画事項 ・運用会社の経理、決算、人事に関する事項 ・社内諸規定の作成と管理 ・取締役会事務局

③　投資運用の意思決定機構

ア．投資法人の資産運用に係る運用方針の決定を行う社内組織

運用方針は、業務推進部において起案され、運用最高責任者である代表取締役社長、本部長及び各部の部長職以上の役職員で構成されるポートフォリオ委員会に提出されます。ポートフォリオ委員会は、原則として毎月１回開催され、また、運用最高責任者が必要と判断した場合に開催され、上記の業務推進部の起案した運用方針について、その詳細につき議論を行います。運用方針は、ポートフォリオ委員会の審議結果を踏まえ代表取締役社長が決裁を行うことで成立します。

なお、ポートフォリオ委員会は、以下に定める事項につき、検討及び決定を行う機関です。

（ⅰ）運用基本方針

（ⅱ）予算、決算（配当計画を含みます。）

（ⅲ）大規模修繕計画方針

（ⅳ）個別案件の取得・売却に係る基本方針

（ⅴ）物件別の運用計画の策定・修正

イ．投資法人の資産運用を行う部門における運用体制

（ア）投資法人の運用資産の運用計画の企画立案等は業務推進部が行い、運用資産の取得・売却の実行は投資運用部が行います。前記の業務の企画、実行に当たっては、原則として代表取締役社長の決裁を必要とします。

運用資産の取得及び売却について、具体的には、原則として以下のプロセス（過程）を経ます。

Ａ．運用資産の取得及び売却に関する企画プロセス

運用資産の取得及び売却の企画に当たり、投資運用部は運用資産の取得又は売却企画書案を作成し、ポートフォリオ委員会に提出いたします。ポートフォリオ委員会は、運用資産の取得の場合は運用資産の運用方針に合致しているか等の判断を行います。ポートフォリオ委員会の判断を基に代表取締役社長の決裁を得ることといたします。運用資産の売却の場合も原則として取得と同じ過程を経ます。

Ｂ．運用資産の取得及び売却に関する実行プロセス

運用資産の取得及び売却の実行に当たり、投資運用部において売買契約書案等を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出いたします。コンプライアンス・オフィサーは法令遵守状況の確認を行います。その後、かかる売買契約書案等を代表取締役社長が決裁し、運用資産の取得及び売却が実行されます。

Ｃ．関係者間の重要な取引

資産運用会社の全ての株主、特別目的会社及びその他の投信法に基づく利害関係人等と投資法人との間で行う運用資産の売買について、購入の場合は鑑定評価額を上限として、売却の場合は鑑定評価額を参考にして、それぞれ取締役会の決議を経る必要があります。その他、運用資産の売買以外で各関係会社と利害が対立する可能性のある重要な事項についても、取締役会の決議を経ることといたします。なお、このような関係者間の重要な取引のうち、運用資産の売買及び賃貸借に係る取締役会の決議について、内規である「利害関係人等取引規程」で定める「利害関係人等」出身の取締役はその決議に参加できないこと及び出席した取締役の数に算入しないこととしております。

（イ）投資法人の前記運用方針に沿った運用資産の管理運営は運用管理部が行い、運用資産に係る資金調達に関する業務は業務推進部が行います。また、配当計画については前記運用方針を基に業務推進部が立案し、ポートフォリオ委員会で検討いたします。配当計画は、ポートフォリオ委員会の審議結果を踏まえ代表取締役社長が決裁を行うことで決定いたします。

④　インサイダー類似取引の防止

投信法及び証券取引法上インサイダー取引は規制されておりませんが、資産運用会社では「内部者取引未然防止規程」を定めています。役職員は、その業務に関して取得した未公表の情報のうち、運用を受託している投資法人の運営、業務、財産に関する情報又は公開買付け若しくは企業買収等の情報、並びに上場会社及び店頭登録会社の運営、業務、財産に関する情報又は公開買付け、企業買収等の情報であって、当該情報に係る投資口、投資法人債及び特定有価証券等（証券取引法第163条に定義される「特定有価証券等」を意味します。）に対する投資家の投資判断に著しい影響を及ぼすもの、投資法人の運用の動向等の内容その他業務上知り得た特別の情報に基づいて投資口、投資法人債及び特定有価証券等に関する売買その他これに類する行為を行ってはならないこととしております。

(3)　【大株主の状況】

（平成18年４月30日現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目２番７号	1,626	27.1
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋兜町６番５号	1,080	18.0
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番１号	600	10.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番２号	300	5.0
藍澤證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番３号	300	5.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	300	5.0
株式会社デベロツパー三信	東京都中央区日本橋室町三丁目４番４号	300	5.0
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目７番１号	300	5.0
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番５号	300	5.0
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目２番９号	300	5.0
株式会社アクロス	東京都品川区上大崎二丁目24番15号	300	5.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番１号	294	4.9
合計		6,000	100.0

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

(4) 【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
安武　文宏	代表取締役 社長	昭和63年４月　三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成13年11月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　業務企画部課長 平成14年７月　同社　執行役員投資運用部長 平成15年７月　同社　執行役員総合企画部長兼投資運用部部付部長 平成16年６月　同社　代表取締役社長就任（現職）	０株
永森　正行	取締役	昭和63年４月　株式会社リクルートコスモス入社 平成５年１月　株式会社ラウム計画設計研究所入社 平成10年６月　株式会社ケン・コーポレーション入社 平成13年12月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　運用管理部課長 平成14年７月　同社　執行役員運用管理部長 平成16年６月　同社　取締役就任（現職）	０株
鈴木　文夫	取締役	昭和50年４月　三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成12年７月　中央三井信託銀行株式会社　資産金融営業部長 平成13年９月　同社　人事部次長 平成16年５月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　業務部部付部長 平成16年６月　同社　取締役就任（現職）	０株
川越　義樹	取締役 （非常勤）	昭和47年４月　日興証券株式会社　（現株式会社日興コーディアルグループ）入社 平成12年３月　同社　常務執行役員 平成13年10月　日興コーディアル証券株式会社常務執行役員 平成14年３月　同社　常務取締役 平成15年３月　同社　専務取締役 平成17年４月　日興ファシリティーズ株式会社（現日興リアルエステート株式会社）取締役社長（現職） 平成17年６月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　取締役就任（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
鶴岡　実	取締役 (非常勤)	昭和53年４月　北野建設株式会社入社 昭和56年４月　株式会社インテリア宮下入社 昭和58年11月　株式会社ケン・コーポレーション入社 平成16年12月　同社　取締役兼常務執行役員 平成17年２月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　取締役就任（現職） 平成18年２月　株式会社ケン・コーポレーション常務取締役（現職）	０株
秦　幹雄	監査役 (非常勤)	昭和45年４月　中央信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成12年４月　中央三井ビジネス株式会社（同社付中央三井クリエイト株式会社出向取締役） 平成13年５月　中央三井クリエイト株式会社取締役研修部長 平成15年６月　蝶理株式会社常勤監査役 平成17年６月　中央三井信用保証株式会社常勤監査役 平成17年11月　株式会社デベロツパー三信取締役社長（現職） プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社　監査役就任（現職）	０株

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っております。

② 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概要

資産運用会社としての業務

ア．資産運用業務

本投資法人の規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、かかる判断に基づく、運用資産の権利者としての本投資法人の全ての権限（運用資産の管理の委託をする権限、信託受託者や運用資産の管理会社等に対し指図、指示、同意、承認等を行い又は行わない権限、第三者から通知を受領する権限を含みますがこれらに限られません。）の行使、並びにその他投信法第193条第１項各号に規定される事項を行うこと。

イ．資金調達業務

本投資法人を代理して投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等の資金調達に関する業務（本投資法人を代理しての関係当事者との交渉及び本投資法人に対する助言等を含みますがこれに限られません。）を行うこと。

ウ．報告業務

運用資産の運用状況について、法令又は資産運用委託契約の定めるところに従い本投資法人

に対して定時又は臨時に報告すること。また、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い直ちに報告を行うこと。

エ．運用計画策定業務

運用資産の年度運用計画（対象期間は毎年５月１日から翌年４月末日まで）を毎年４月末日までに、期中運用計画を毎年４月末日（対象期間は毎年５月１日から10月末日まで）及び毎年10月末日（対象期間は毎年11月１日から翌年４月末日まで）までに、本投資法人に対して提出すること。

オ．その他業務

その他、本投資法人が資産運用会社に対して随時委託する前記ア．乃至エ．に付随し又は関連する業務。

④　資本関係

該当事項はありません。

⑤　役員の兼職関係

該当事項はありません。

⑥　資産運用会社の概要

ア．会社の沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な沿革は以下のとおりです。

平成13年７月17日　株式会社設立
平成13年８月31日　宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年10月29日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年２月19日　投資信託資産運用業の認可取得
平成17年２月15日　投信法第34条の11第１項ただし書に基づく兼業の承認取得

イ．株式の総数

Ａ．発行可能株式総数（本書の日付現在）

24,000株

Ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

⑦　経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

ア．最近の事業年度における主な資産、負債の概況

（単位：千円）

区分	第５期 平成18年３月31日現在
総資産	479,761
総負債	81,658
純資産	398,103

イ．最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

区分	第５期 自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日
売上高	360,072
経常利益	99,689
当期利益	56,967

⑧　その他

ア．定款の変更

本書の日付現在において、資産運用会社に関し、定款の変更、営業譲渡及び営業譲受、出資の状況その他の重要な事項は予定されていません。

イ．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関し、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

ウ．合併等

本書の日付現在において、資産運用会社に関し、合併等重要な事実はありません。

2【その他の関係法人の概況】

Ⅰ．中央三井信託銀行株式会社（投資主名簿等管理人、資産保管会社、投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者及び投資法人債に関する一般事務受託者）

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

名称	資本の額 （平成18年３月31日現在）	事業の内容
中央三井信託銀行株式会社	356,437百万円	銀行業及び信託業務

(2) 【関係業務の概要】

① 投資主名簿等管理人としての業務

ア. 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

イ. 投資口の名義変更書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

ウ. 実質投資主通知書及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

エ. 投資証券不所持の取扱に関する事項

オ. 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

カ. 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項

キ. 投資証券の交付に関する事項

ク. 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項

ケ. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項

コ. 金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項

サ. 分配金支払事務取扱い銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事項

シ. 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項

ス. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項

セ. 新たな投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項

ソ. 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

タ. 上記に掲げる事項に付随関連する事項及び本投資法人及び名義書換事務受託者との間で協議のうえ定める事項

② 資産保管会社としての業務

ア. 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類（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）その他の書類の保管事務

イ. 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

ウ. 投信法第211条第２項に基づく帳簿等（有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿）の作成事務

エ. 上記に関して必要となる配送及び輸送事務

オ. 本投資法人の印鑑の保管業務

カ. その他上記に準ずる業務又は付随する業務

③ 投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者としての業務

ア. 本投資法人の機関運営に関する事務

（ア）本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）に関する事務を除きます。）

（イ）本投資法人の役員会の運営に関する事務

イ. 投資法人の経理に関する事務

（ア）本投資法人の計算に関する事務

（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

（ウ）本投資法人の納税に関する事務

④　投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

ア. 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）財務代理契約に基づくプレミア投資法人第１回無担保投資法人債及びプレミア投資法人第２回無担保投資法人債それぞれに関する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に関する事務

イ. 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基づくプレミア投資法人第１回無担保投資法人債及びプレミア投資法人第２回無担保投資法人債それぞれの元利金支払事務

ウ. 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）登録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）登録事務取扱契約に基づくプレミア投資法人第１回無担保投資法人債及びプレミア投資法人第２回無担保投資法人債それぞれの投信法施行令第83条及び社債等登録法施行令第１条の規定による登録事務

(3) 【資本関係】

平成18年４月30日現在、本投資法人の投資口を321口保有しています。この他に該当事項はありません。

Ⅱ. 日興シティーグループ証券株式会社(投資法人債に関する一般事務受託者としての業務)

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成18年３月31日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券株式会社	96,307百万円	証券業

(2) 関係業務の概要

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基づくプレミア投資法人第１回無担保投資法人債及びプレミア投資法人第２回無担保投資法人債それぞれの元利金支払事務

(3) 資本関係

平成18年４月30日現在、本投資法人の投資口を568口保有しています。この他に該当事項はありません。

Ⅲ．大和証券エスエムビーシー株式会社（投資法人債に関する一般事務受託者）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 （平成18年３月31日現在）	事業の内容
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券業

(2) 関係業務の概要

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基づくプレミア投資法人第２回無担保投資法人債の元利金支払事務

(3) 資本関係

平成18年４月30日現在、本投資法人の投資口を140口保有しています。この他に該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

① 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

② 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、第６期計算期間（平成17年５月１日から平成17年10月31日まで）及び第７期計算期間（平成17年11月１日から平成18年４月30日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

③ 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記番号	第６期（平成17年10月31日現在）		構成比（％）	第７期（平成18年４月30日現在）		構成比（％）
		金額（千円）			金額（千円）		
資産の部							
Ⅰ 流動資産							
現金及び預金			327,253			666,560	
信託現金及び信託預金			6,307,210			6,366,770	
営業未収入金			43,396			44,080	
前払費用			47,508			32,850	
前払金			－			82,270	
未収消費税等			79,575			－	
繰延税金資産			973			1,832	
その他流動資産			507			365	
流動資産合計			6,806,425	6.9		7,194,729	7.2
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		△72	72		△96	48	
信託建物		36,212,628			37,161,832		
減価償却累計額		△2,999,389	33,213,239		△3,621,952	33,539,879	
信託構築物		588,342			610,240		
減価償却累計額		△114,692	473,649		△139,109	471,130	
信託器具備品		50,709			62,059		
減価償却累計額		△9,319	41,389		△14,193	47,865	
信託土地			57,488,216			58,376,507	
有形固定資産合計			91,216,567	92.9		92,435,431	92.6
２．無形固定資産							
その他の無形固定資産			5,257			4,281	
信託その他の無形固定資産			794			1,705	
無形固定資産合計			6,051	0.0		5,987	0.0
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			40,655			30,974	
投資その他の資産合計			50,655	0.1		40,974	0.0
固定資産合計			91,273,275	92.9		92,482,393	92.7
Ⅲ 繰延資産							
創業費			18,323			12,215	
投資法人債発行費			117,473			94,548	
繰延資産合計			135,797	0.1		106,764	0.1
資産合計			98,215,497	100.0		99,783,886	100.0

区分	注記番号	第６期（平成17年10月31日現在）		第７期（平成18年４月30日現在）		
		金額（千円）	構成比（％）	金額（千円）		構成比（％）
負債の部						
Ⅰ　流動負債						
営業未払金		248,900		244,259		
未払費用		71,441		72,697		
未払分配金		14,218		16,726		
短期借入金		－		1,500,000		
未払法人税等		603		1,836		
未払事業所税		2,471		4,475		
未払消費税等		－		71,342		
前受金		611,863		648,490		
預り金		3,417		3,619		
流動負債合計		952,916	1.0	2,563,448		2.6
Ⅱ　固定負債						
投資法人債		25,000,000		25,000,000		
長期借入金		15,400,000		15,400,000		
信託預り敷金保証金		3,945,780		3,934,417		
固定負債合計		44,345,780	45.2	44,334,417		44.4
負債合計		45,298,696	46.1	46,897,865		47.0
出資の部	※１					
Ⅰ　出資総額						
出資総額	※２	51,434,852	52.4	51,434,852		51.5
Ⅱ　剰余金						
当期未処分利益		1,481,948		1,451,168		
剰余金合計		1,481,948	1.5	1,451,168		1.5
出資合計		52,916,800	53.9	52,886,020		53.0
負債・出資合計		98,215,497	100.0	99,783,886		100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記番号	第６期（自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）			第７期（自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）		
		金額（千円）		百分比（%）	金額（千円）		百分比（%）
経常損益の部							
Ⅰ　営業損益の部							
１．営業収益							
賃貸事業収入	※１	3,180,159			3,355,025		
その他の賃貸事業収入	※１	438,483			387,363		
不動産等売却益	※２	118,416	3,737,059	100.0	－	3,742,388	100.0
２．営業費用							
賃貸事業費用	※１	1,653,189			1,705,942		
資産運用報酬		148,731			152,215		
役員報酬		9,000			9,000		
資産保管委託報酬		8,792			9,153		
一般事務委託報酬		56,606			59,181		
会計監査人報酬		5,850			6,350		
その他の費用		72,777	1,954,947	52.3	73,862	2,015,687	53.9
営業利益			1,782,112			1,726,701	
Ⅱ　営業外損益の部							
１．営業外収益							
受取利息		37			33		
雑収入		323	360	0.0	881	915	0.0
２．営業外費用							
支払利息		200,534			103,632		
投資法人債利息		41,287			140,326		
投資法人債発行費償却		23,494			23,637		
投資口公開関連費用		27,151			－		
新投資口発行費		220			－		
創業費償却		6,107			6,107		
その他営業外費用		522	299,317	8.0	1,848	275,552	7.4
経常利益			1,483,155	39.7		1,452,063	38.8
税引前当期純利益			1,483,155	39.7		1,452,063	38.8
法人税、住民税及び事業税			605	0.0		1,842	0.0
法人税等調整額			616	0.0		△858	△0.0
当期純利益			1,481,934	39.7		1,451,079	38.8
前期繰越利益			13			89	
当期未処分利益			1,481,948			1,451,168	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記番号	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
Ⅰ　当期未処分利益		1,481,948千円	1,451,168千円
Ⅱ　分配金の額		1,481,859千円	1,451,135千円
（投資口１口当たり分配金の額）		（14,614円）	（14,311円）
Ⅲ　次期繰越利益		89千円	33千円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第14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おります。係る方針により、当期未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1,481,859千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、本投資法人の規約第14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おります。係る方針により、当期未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1,451,135千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、本投資法人の規約第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。

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記番号	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日） 金額（千円）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日） 金額（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,483,155	1,452,063
減価償却費		640,920	660,397
創業費償却		6,107	6,107
投資法人債発行費償却		23,494	23,637
受取利息		△37	△33
支払利息		241,821	243,959
信託有形固定資産除却損		174	4,061
営業未収入金の増加・減少額		△1,516	△678
未収消費税等の増加・減少額		△57,425	79,575
営業未払金の増加・減少額		14,954	△31,269
未払消費税等の増加・減少額		－	71,768
前受金の増加・減少額		△18,085	36,627
長期前払費用の支払額		△30,040	－
信託有形固定資産の売却による減少額		531,939	－
その他		90,517	△65,099
小計		2,925,981	2,481,117
利息の受取額		37	33
利息の支払額		△249,720	△233,191
法人税等の支払額		△1,770	△609
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,674,528	2,247,349
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		△12,075,794	△1,856,133
信託無形固定資産の取得による支出		△38	△922
信託預り敷金保証金の収入		453,759	165,805
信託預り敷金保証金の支出		△212,209	△177,168
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,834,283	△1,868,419
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		－	1,850,000
短期借入金の返済による支出		△14,300,000	△350,000
長期借入金の借入による収入		6,000,000	－
長期借入金の返済による支出		△20,000,000	－
投資法人債の発行による収入		25,000,000	－
投資法人債発行費の支出		△140,968	△711
投資口の発行による収入		14,381,092	－
分配金の支払額		△1,230,318	△1,479,351
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,709,804	19,936
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加・減少額		550,049	398,866
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		6,084,413	6,634,463
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高		6,634,463	7,033,330

［重要な会計方針］

項目	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
１．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。
２．繰延資産の処理方法	(1) 創業費 ５年間で均等額を償却しております。 (2) 投資法人債発行費 ３年間で均等額を償却しております。	(1) 創業費 ５年間で均等額を償却しております。 (2) 投資法人債発行費 ３年間で均等額を償却しております。
３．収益及び費用の計上基準	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、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おります。 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おります。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、4,483千円であります。	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、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おります。 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おります。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、1,186千円であります。

項目	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
４．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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おります。	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おります。
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 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おります。 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おります。 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	(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 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おります。 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おります。 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

項目	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
	(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年５月31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」といいます）によっております。 「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17年５月31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516,868千円であり、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」といいます）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、新投資口発行費は516,868千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 (3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(2) 新投資口発行費 該当ありません。 (3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

［会計方針の変更］

項目	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
１．固定資産の減損に係る会計基準	当計算期間より、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）を適用しております。これにより損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

［注記事項］

（貸借対照表関係）

項目	第６期 （平成17年10月31日現在）	第７期 （平成18年４月30日現在）
※１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	50,000千円	50,000千円
※２発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数　2,000,000口 発行済投資口数　101,400口	発行可能投資口の総口数　2,000,000口 発行済投資口数　101,400口

（損益計算書関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）		第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）	
※１不動産賃貸事業損益の内訳		※１不動産賃貸事業損益の内訳	
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
（賃料）	2,697,434千円	（賃料）	2,875,266千円
（共益費）	482,725千円	（共益費）	479,759千円
計	3,180,159千円	計	3,355,025千円
その他の賃貸事業収入		その他の賃貸事業収入	
（駐車場使用料）	85,140千円	（駐車場使用料）	87,627千円
（施設使用料）	23,466千円	（施設使用料）	26,569千円
（付帯収益）	238,886千円	（付帯収益）	203,086千円
（その他の雑収入）	90,989千円	（その他の雑収入）	70,080千円
計	438,483千円	計	387,363千円
不動産賃貸事業収益合計	3,618,643千円	不動産賃貸事業収益合計	3,742,388千円
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
（外注委託費）	442,134千円	（外注委託費）	418,723千円
（水道光熱費）	219,816千円	（水道光熱費）	202,053千円
（公租公課）	175,866千円	（公租公課）	232,587千円
（損害保険料）	14,451千円	（損害保険料）	13,242千円
（修繕費）	91,741千円	（修繕費）	106,856千円
（信託報酬）	39,594千円	（信託報酬）	41,331千円
（減価償却費）	639,920千円	（減価償却費）	659,397千円
（その他の賃貸事業費用）	29,663千円	（その他の賃貸事業費用）	31,731千円
不動産賃貸事業費用合計	1,653,189千円	不動産賃貸事業費用合計	1,705,924千円
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	1,965,454千円	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	2,036,464千円
※２不動産等売買損益の内訳		※２不動産等売買損益の内訳	
（六番町ビル）		該当事項はありません。	
Ａ．不動産等売却収入	655,356千円		
Ｂ．不動産等売却原価	531,939千円		
Ｃ．その他売却費用	5,000千円		
Ｄ．不動産等売却益（Ａ－Ｂ－Ｃ）	118,416千円		

（キャッシュ・フロー計算書関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）		第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）	
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		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17年10月31日現在）		（平成18年４月30日現在）	
現金及び預金	327,253千円	現金及び預金	666,560千円
信託現金及び信託預金	6,307,210千円	信託現金及び信託預金	6,366,770千円
現金及び現金同等物	6,634,463千円	現金及び現金同等物	7,033,330千円

（リース取引関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）		第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）	
オペレーティングリース取引（貸主側）		オペレーティングリース取引（貸主側）	
未経過リース料		未経過リース料	
１年内	396,142千円	１年内	388,148千円
１年超	1,283,682千円	１年超	1,093,605千円
合計	1,679,825千円	合計	1,481,753千円

（有価証券関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18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おりませんので、該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18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おりませんので、該当事項はありません。

（退職給付関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18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。

（税効果会計関係）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）		第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18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		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）		（繰延税金資産）	
未払事業税等損金不算入額	973千円	未払事業税等損金不算入額	1,832千円
繰延税金資産合計	973千円	繰延税金資産合計	1,832千円
（繰延税金資産の純額）	973千円	（繰延税金資産の純額）	1,832千円
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	△39.35％	支払分配金の損金算入額	△39.39％
その他	0.04％	その他	0.04％
税効果会計適用後法人税等負担率	0.08％	税効果会計適用後法人税等負担率	0.07％

（持分法損益等）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18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）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18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。

（投資口１口当たり情報）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
１口当たり純資産額　521,861円 １口当たり当期純利益　15,150円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載しておりません。	１口当たり純資産額　521,558円 １口当たり当期純利益　14,310円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 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、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

	第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
当期純利益（千円）	1,481,934	1,451,079
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（千円）	1,481,934	1,451,079
期中平均投資口数（口）	97,813	101,400

（重要な後発事象）

第６期 （自　平成17年５月１日 至　平成17年10月31日）	第７期 （自　平成17年11月１日 至　平成18年４月30日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(5) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
					又は償却累計額	当期償却額		
（有形固定資産）								
信託建物	36,212,628	960,798	11,594	37,161,832	3,621,952	629,659	33,539,879	物件の取得
信託構築物	588,342	21,897	－	610,240	139,109	24,416	471,130	物件の取得
信託器具備品	50,709	11,349	－	62,059	14,193	4,873	47,865	物件の取得
信託土地	57,488,216	888,290	－	58,376,507	－	－	58,376,507	物件の取得
小計	94,339,897	1,882,336	11,594	96,210,638	3,775,255	658,949	92,435,383	－
（無形固定資産）								
信託その他の無形固定資産	794	922	－	1,717	11	11	1,705	－
小計	794	922	－	1,717	11	11	1,705	－
合計	94,340,691	1,883,258	11,594	96,212,355	3,775,267	658,960	92,437,088	－

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘　　柄	発　行 年月日	前期末残高	当期 減少額	当期末 残　高	利率 (%)	償還 期限	使　途	担　保
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)	平成17年 ９月８日	15,000,000	－	15,000,000	0.94	平成22年 ９月８日	借入金 返済	無担保
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)	平成17年 ９月８日	10,000,000	－	10,000,000	1.41	平成24年 ９月７日	借入金 返済	無担保
合　　計	－	25,000,000	－	25,000,000	－	－	－	－

（注）　投資法人債（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後５年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	－	－	－	15,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行㈱	－	1,500	－	1,500	0.54802	平成19年３月28日	（注２）	無担保・無保証・変動金利（注１）
	㈱あおぞら銀行	－	250	250	－	0.52364	平成18年２月28日	（注３）	
	㈱あおぞら銀行	－	100	100	－	0.51273	平成18年２月28日		
	小　計	－	1,850	350	1,500				
長期借入金（注４）	中央三井信託銀行㈱	2,350,000	－	－	2,350,000	1.78125	平成20年11月18日	（注２）	無担保・無保証・固定金利
	㈱りそな銀行	2,350,000	－	－	2,350,000	1.78125	平成20年11月18日		
	㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	2,350,000	－	－	2,350,000	1.04551	平成20年11月18日		無担保・無保証・変動金利（注１）
	㈱あおぞら銀行	2,350,000	－	－	2,350,000	1.04551	平成20年11月18日		
	中央三井信託銀行㈱	2,000,000	－	－	2,000,000	0.91750	平成20年９月９日		無担保・無保証・固定金利
	㈱りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.91750	平成20年９月９日		
	㈱三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.91750	平成20年９月９日		
	㈱あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.91750	平成20年９月９日		
	住友信託銀行㈱	1,000,000	－	－	1,000,000	0.91750	平成20年９月９日		
	小　計	15,400,000	－	－	15,400,000				
合　計		15,400,000	1,850	350	16,900,000				

（注１）　変動金利借入金については、期中の平均利率（加重平均）を表示しております。

（注２）　資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

（注３）　資金使途は、いずれも運転資金です。

（注４）　長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	－	15,400,000	－	－

⑦　出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

（単位：千円）

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	51,434,852	－	－	51,434,852	－
合計	51,434,852	－	－	51,434,852	－

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成18年４月30日現在）

Ⅰ　資産総額	99,783,886千円
Ⅱ　負債総額	46,897,865千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	52,886,020千円
Ⅳ　発行済投資口数	101,400口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	521,558円

（注）１単位当たり純資産額は小数点以下を切り捨てています。

第６【販売及び買戻しの実績】

本投資法人の直近の計算期間における販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第２期計算期間	該当なし			
第３期計算期間	平成15年11月15日	18,000口 (1,236口)	0口 (0口)	77,400口 (1,236口)
	平成15年12月10日	2,000口 (0口)	0口 (0口)	79,400口 (0口)
第４期計算期間	該当なし			
第５期計算期間	該当なし			
第６期計算期間	平成17年５月31日	22,000口 (3,189口)	0口 (0口)	101,400口 (3,189口)
第７期計算期間	該当なし			

（注）（ ）内の数は、本邦外におけるそれぞれの口数です。

第７【参考情報】

第７期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

１．有価証券報告書（第６期　自　平成17年５月１日　至　平成17年11月30日）
有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成18年１月30日に関東財務局長に提出しました。

２．訂正報告書
(1) 有価証券報告書（第６期　自　平成17年５月１日　至　平成17年10月31日）の訂正報告書を平成18年７月７日に関東財務局に提出しました。
(2) 有価証券報告書（第５期　自　平成16年11月１日　至　平成17年４月30日）の訂正報告書を平成18年７月７日に関東財務局に提出しました。
(3) 有価証券報告書（第４期　自　平成16年５月１日　至　平成16年10月31日）の訂正報告書を平成18年７月７日に関東財務局に提出しました。
(4) 有価証券報告書（第３期　自　平成15年11月１日　至　平成16年４月30日）の訂正報告書を平成18年７月７日に関東財務局に提出しました。
(5) 有価証券報告書（第２期　自　平成15年５月１日　至　平成15年10月31日）の訂正報告書を平成18年７月７日に関東財務局に提出しました。
(6) 有価証券報告書（第１期　自　平成14年５月２日　至　平成15年４月30日）の訂正報告書を平成18年７月７日に関東財務局に提出しました。

３．臨時報告書
臨時報告書を平成18年４月21日に関東財務局長に提出しました。

４．発行登録書の訂正発行登録書
(1) 平成17年７月15日に関東財務局長に提出しました発行登録書（添付書類を含みます。）に係る訂正発行登録書を平成18年１月30日に関東財務局長に提出しました。
(2) 平成17年７月15日に関東財務局長に提出しました発行登録書（添付書類を含みます。）に係る訂正発行登録書を平成18年７月７日に関東財務局長に提出しました。

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成18年1月25日

プ レ ミ ア 投 資 法 人
役 員 会 御 中

中 央 青 山 監 査 法 人

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　田 中 俊 之

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　鶴 田 光 夫

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているプレミア投資法人の平成17年5月１日から平成17年10月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プレミア投資法人の平成17年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（※）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成18年7月26日

プ レ ミ ア 投 資 法 人
役 員 会 御 中

中 央 青 山 監 査 法 人

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　田 中 俊 之

指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士　鶴 田 光 夫

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているプレミア投資法人の平成17年11月１日から平成18年4月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プレミア投資法人の平成18年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（※）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。