【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28年１月28日
【計算期間】	第26期 （自　平成27年５月１日　至　平成27年10月31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　　星澤　秀郎
【本店の所在の場所】	東京都港区港南一丁目２番70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　　木村　一浩
【連絡場所】	東京都港区港南一丁目２番70号
【電話番号】	03－6630－4611（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）

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		平成23年４月	平成23年10月	平成24年４月	平成24年10月	平成25年４月
営業収益	百万円	5,171	4,963	6,318	6,210	6,197
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(5,022)	(4,715)	(5,860)	(5,926)	(5,893)
営業費用	百万円	2,899	2,898	3,305	3,437	3,441
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,479)	(2,526)	(2,860)	(2,994)	(2,993)
営業利益	百万円	2,271	2,064	3,013	2,772	2,755
経常利益	百万円	1,531	1,311	2,178	1,985	2,004
当期純利益	百万円	1,519	1,309	2,178	1,983	2,003
出資総額	百万円	71,957	71,957	85,644	85,644	85,644
発行済投資口の総口数	口	140,100	140,100	196,699	196,699	196,699
純資産額	百万円	73,477	73,267	87,823	87,728	87,748
総資産額	百万円	171,586	170,766	202,605	201,305	200,672
１口当たり純資産額（注３）	円	524,464	522,963	446,486	446,004	446,105
１口当たり当期純利益 （注３）（注４）	円	10,845	9,344	11,342	10,083	10,185
分配総額	百万円	1,519	1,309	2,078	1,983	2,003
１口当たり分配金額	円	10,846	9,345	10,566	10,084	10,185
（うち１口当たり利益分配金額）	円	(10,846)	(9,345)	(10,566)	(10,084)	(10,185)
（うち１口当たり利益超過分配金額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率	%	42.8	42.9	43.3	43.6	43.7
自己資本利益率 （注５）（注６）	%	2.1 (4.2)	1.8 (3.5)	2.7 (5.4)	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 （注５）（注６）	%	0.9 (1.9)	0.8 (1.5)	1.2 (2.3)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)
配当性向（注５）（注７）	%	100.0	100.0	95.3	100.0	100.0
期末投資物件数（注８）	件	48	48	54	54	54
期末テナント数（注９）	件	3,336	3,359	3,309	3,342	3,308
期末総賃貸可能面積（注10）	㎡	184,950.32	185,009.65	220,077.85	219,892.55	219,864.68
期末稼働率（注11）	%	85.8	89.3	92.2	92.6	91.2
当期減価償却費（注12）	百万円	972	989	1,116	1,116	1,124
当期資本的支出額	百万円	119	171	219	198	249
賃貸ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）（注５）	百万円	3,516	3,177	4,115	4,048	4,024

期別		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月		平成25年10月	平成26年４月	平成26年10月	平成27年４月	平成27年10月
営業収益	百万円	6,213	6,680	6,822	7,460	8,076
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(5,918)	(6,303)	(6,226)	(6,858)	(7,635)
営業費用	百万円	3,580	3,746	3,820	4,005	4,391
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,138)	(3,280)	(3,309)	(3,455)	(3,819)
営業利益	百万円	2,633	2,934	3,002	3,454	3,685
経常利益	百万円	1,924	2,215	2,342	2,828	3,122
当期純利益	百万円	1,922	2,213	2,340	2,826	3,120
出資総額	百万円	85,644	94,005	94,005	120,350	120,350
発行済投資口の総口数	口	196,699	218,699	218,699	263,399	263,399
純資産額	百万円	87,667	96,274	96,401	123,362	123,656
総資産額	百万円	203,445	228,560	218,723	239,861	237,733
１口当たり純資産額（注３）	円	445,694	440,215	440,796	93,669	93,892
１口当たり当期純利益 （注３）（注４）	円	9,773	10,162	10,701	2,325	2,369
分配総額	百万円	1,966	2,213	2,211	2,826	3,045
１口当たり分配金額	円	10,000	10,121	10,110	10,731	11,564
（うち１口当たり利益分配金額）	円	(10,000)	(10,121)	(10,110)	(10,731)	(11,564)
（うち１口当たり利益超過分配金額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率	%	43.1	42.1	44.1	51.4	52.0
自己資本利益率 （注５）（注６）	%	2.2 (4.3)	2.4 (4.9)	2.4 (4.8)	2.6 (5.2)	2.5 (5.0)
［その他参考情報］						
総資産経常利益率 （注５）（注６）	%	1.0 (1.9)	1.0 (2.1)	1.0 (2.1)	1.2 (2.5)	1.3 (2.6)
配当性向（注５）（注７）	%	102.3	99.9	94.4	100.0	97.6
期末投資物件数（注８）	件	55	58	56	58	57
期末テナント数（注９）	件	3,341	3,564	3,597	3,610	3,621
期末総賃貸可能面積（注10）	㎡	223,713.73	244,419.40	234,319.30	261,471.39	264,359.18
期末稼働率（注11）	%	92.0	91.8	94.3	96.0	96.6
当期減価償却費（注12）	百万円	1,144	1,193	1,155	1,223	1,274
当期資本的支出額	百万円	271	268	195	258	345
賃貸ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）（注５）	百万円	3,924	4,216	4,072	4,626	5,091

（注１）本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により表示しています。

（注２）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注３）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。
１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第25期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注４）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います。

（注５）記載した指標は以下の方法により算出しています。

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
総資産経常利益率	経常利益／[（期首総資産額＋期末総資産額）÷２]×100
配当性向	１口当たり分配金額／１口当たり当期純利益×100 ※但し、第26期については（注３）に記載の投資口の分割を仮定していない実際の１口当たり当期純利益をもって算定しています。 また、第17期から第19期、第23期及び第25期については次の算式により計算しています。 分配総額／当期純利益×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６）（ ）内は、運用日数により年率換算した数値です。

（注７）配当性向は小数第一位未満切捨てにより表示しています。

（注８）期末投資物件数は優先出資証券の保有銘柄数を含む数値を記載しています。

（注９）期末テナント数は物件毎の延べ賃貸先の合計数を記載しています。なお、レジデンスにおいてマスターリース契約を締結している物件については転借人（最終の賃借人）の数をテナント数としています。また、１名のテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結している物件についてはテナント数を１として計算しています。さらに、優先出資証券の裏付資産に係るテナント数は含まれていません。

（注10）共有物件については、実際の総賃貸可能面積に本投資法人の持分比率を乗じた数値で計算しています。

（注11）期末稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合をそれぞれ記載しています。なお、共有物件については、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の持分比率を乗じた数値で計算しています。また、優先出資証券の裏付資産に係る数値は含まれていません。

（注12）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、円安や原油安を背景に企業収益が好調に推移し、個人消費も緩やかな回復基調を維持しているものの、中国など新興国経済の減速から輸出や生産が低迷しているほか、国内の在庫調整の動きから設備投資の伸びは弱く、景気回復のペースは緩慢な状況が続いています。

Ｂ．本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、東京都区部において企業の拡張移転や増床需要が底堅く、空室率の低下傾向が続いています。また、空室率の低下が顕著になるにつれ賃料も上昇傾向に転じつつあります。

一方、レジデンスについては、東京都区部において引き続き稼働率・賃料とも概ね安定した状況が続いています。また、都心部の高級賃貸住宅においては、一定の予算を持つ顧客層の広がりもあり、安定した稼働が続いています。

（売買市場）

首都圏のオフィスビルについては物件供給が少なく、築古物件や小規模物件、立地に難がある物件でも高値で取引されていることから、鑑定評価額をベースとした適正な利回りで物件を取得する必要があるＪ－ＲＥＩＴなどのプレイヤーにとっては、新たな物件の取得が厳しい状況が続いています。なお、大阪をはじめとした地方主要都市でも売買が活発になってきており、キャップレートが低下しています。

一方、レジデンスについても、生命保険会社、一般事業会社、海外投資家、個人投資家による取得競争が過熱し、低いキャップレートで取引されています。

Ｃ．このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成27年５月15日にＮＴＴクレド岡山ビル（オフィスビル、取得価格3,600百万円）を取得しました。

一方、平成14年９月に取得したサンパレス南麻布（レジデンス、取得価格1,150百万円）及び平成15年11月に取得したホーマットウッドビル（レジデンス、取得価格5,090百万円）を平成27年５月15日に売却し、93百万円の不動産等売却益を実現しています。

この結果、平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス31物件、優先出資証券１銘柄（注）の計57物件であり、取得価格の総額は233,213百万円、用途別の投資比率はオフィスビル58.3%、レジデンス33.2%、その他（優先出資証券）8.6%となっています。

また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、平成27年10月31日現在でオフィスビルが前期末比0.8ポイント上昇の96.9%、レジデンスが前期末比0.2ポイント上昇の96.1%となっています。

（注）オフィスビル１棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

（イ）資金調達の概要等

Ａ．資金の借入等について

ａ．　本投資法人は、平成27年５月14日に、平成22年５月14日に借り入れた長期借入金3,900百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金3,900百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,950百万円	1,950百万円
借入日	平成27年５月14日	
元本返済日	平成34年４月28日	
元本返済方法	期日一括返済	
金利	固定金利型（注） （0.91375％）	
担保・保証の有無	無担保・無保証	

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

ｂ．本投資法人は、平成26年７月31日に借り入れた短期借入金6,500百万円について、平成27年５月15日付けで譲渡したレジデンス２棟（サンパレス南麻布及びホーマットウッドビル）の売却代金の一部により平成27年５月29日に2,000百万円を返済しました。また、残額4,500百万円を平成27年７月31日に短期借入金により借り換えました。当該短期借入金4,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社みずほ銀行	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,250百万円	1,110百万円	795百万円	345百万円
借入日	平成27年７月31日			
元本返済日	平成28年７月29日			
元本返済方法	期日一括返済			
金利	変動金利型 （各利息計算期間に対応するＴＩＢＯＲ＋0.20％）			
担保・保証の有無	無担保・無保証			

ｃ．本投資法人は、平成27年７月29日に、平成23年７月29日に借り入れた長期借入金6,500百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金6,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	株式会社三井住友銀行
借入金額	3,500百万円	1,800百万円	1,200百万円
借入日	平成27年７月29日		
元本返済日	平成34年７月29日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型（注） （0.86625％）		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

d. 本投資法人は、平成27年９月４日に、平成22年９月６日に借り入れた長期借入金8,000百万円について、長期借入金により借り換えました。当該長期借入金8,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	農林中央金庫	株式会社みずほ銀行
借入金額	3,000百万円	2,500百万円	2,500百万円
借入日	平成27年９月４日		
元本返済日	平成34年８月31日		
元本返済方法	期日一括返済		
金利	固定金利型（注）（0.80125％）		
担保・保証の有無	無担保・無保証		

（注）金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、当該金利スワップ取引の効果を勘案した固定金利を記載しています。

e. 本投資法人は、平成27年９月30日に、平成26年10月31日に借り入れた短期借入金4,400百万円について、短期借入金3,400百万円による借り換えを行い、残額の1,000百万円については手元資金をもって返済しました。当該短期借入金3,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先	株式会社三井住友銀行	株式会社あおぞら銀行	株式会社りそな銀行	株式会社みずほ銀行
借入金額	1,700百万円	680百万円	680百万円	340百万円
借入日	平成27年９月30日			
元本返済日	平成28年９月30日			
元本返済方法	期日一括返済			
金利	変動金利型（各利息計算期間に対応するＴＩＢＯＲ＋0.20％）			
担保・保証の有無	無担保・無保証			

この結果、平成27年10月31日現在の有利子負債総額は104,500百万円（内訳は短期借入金7,900百万円、長期借入金84,100百万円（１年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債12,500百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は92.4％となりました。

Ｂ．本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付（格付の方向性又は見通し）	債券格付（注１）
株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）（注２）	ＡＡ－（安定的）	－
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	Ａ＋（安定的）	Ａ＋

（注１）第４回、第５回及び第６回無担保投資法人債に対する格付です。
（注２）当期中の平成27年７月８日付けで、株式会社日本格付研究所より発行体格付を取得しました。
（注３）本投資法人の依頼に基づき、ムーディーズ・ジャパン株式会社は平成27年10月23日付けで本投資法人の発行体格付を取下げました。

（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8,076百万円、営業利益3,685百万円、経常利益3,122百万円、当期純利益3,120百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、税制の特例（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するとともに分配金水準を安定化する目的で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の７）を活用して圧縮積立金（74百万円）を計上することとし、当期未処分利益から当該圧

縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金の金額を11,564円としました。

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

本投資法人は、主として、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不動産を投資対象とし、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た運用を行います。また、ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね６：４を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。

（イ）新規物件の取得(外部成長)について

Ａ．金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。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繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及びスポンサーグループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで蓄積してきた取得ルートも活用して優良物件の取得に努めます。

Ｃ．本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、物件取得を取り巻く環境によっては、優良な運用資産を取得するため、開発案件への取り組みも行います。

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

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

（ウ）保有物件の売却について

本投資法人は運用資産の中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間での売却は原則として行わない方針であり、売却は原則として以下のような場合に検討するものとします。

・戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合
・魅力的な購入価格を提示する投資家が現われた場合
・戦略的な重要性が失われた場合
・財務上の観点から売却を行う場合

（エ）管理運営(内部成長)について

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

・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リーシング活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
・賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地域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適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
・物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値と競争力の向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

（オ）資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

・調達手段の多様化（金融機関からの借入、投資法人債の発行及び金利スワップの活用）
・返済・償還時期の分散及び平均残存期間の長期化
・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

（カ）コンプライアンスについて

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

（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などの特定資産（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「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託しています。

②　投資法人の特色

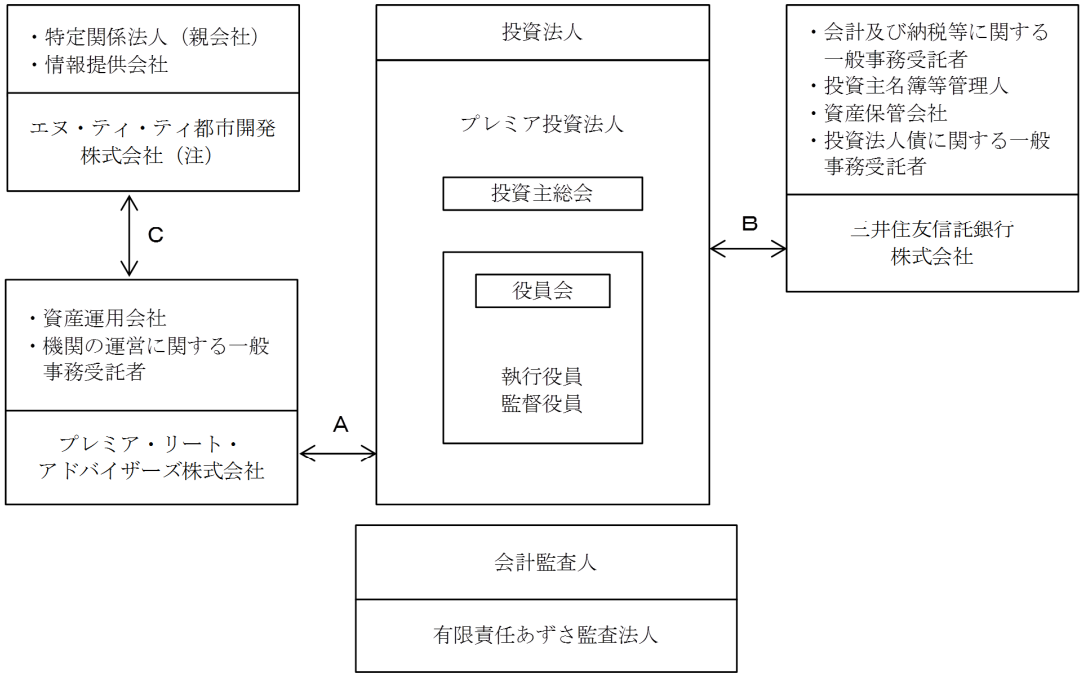
本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第２条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに規約及び規約別紙に基づき本資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）により、本投資法人は、主として、東京経済圏に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、本書の日付現在、「秋葉原ＵＤＸ」（東京都千代田区所在のオフィスビル１棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しており、当該特定目的会社への投資を通じて不動産への投資を行っています。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



Ａ．資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）

Ｂ．一般事務委託契約（会計及び納税等に関する事務）／投資主名簿等管理事務委託契約／資産保管業務委託契約／財務代理契約

Ｃ．情報提供に関する合意書

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社の親会社であり、また、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第２号の取引（不動産信託受益権の取得又は譲渡）を行い、又は行った法人として、特定関係法人に該当します。

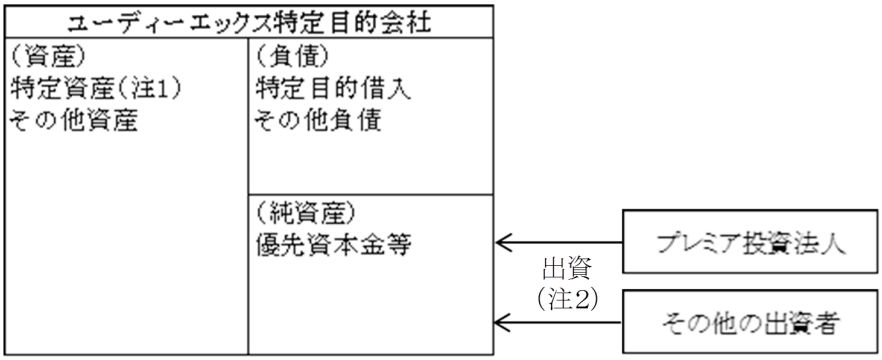
② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運用上の役割及び関係業務の内容

名称	運営上の役割	関係業務の内容
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、主として不動産及び不動産を裏付けとする信託の受益権等の有価証券その他の資産に投資することにより運用を行います。
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、本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産を信託する信託の受益権等の取得の適否、資産に係る維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。
	投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。
三井住友信託銀行株式会社	投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（会計及び納税等に関する事務）	一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に係る一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。
	投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関	投資主名簿等管理事務委託契約(注)に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、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等を行います。 また、特別口座の管理に関する契約(注)に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。
	資産保管会社	資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。
	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４回、第５回及び第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、本投資法人債の元金の償還及び利息支払の事務、投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理等を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の内容
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	特定関係法人（本資産運用会社の親会社、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第２号の取引（不動産信託受益権の取得又は譲渡）を行い、又は行った法人）	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式総数の53.1%を保有する、資産運用会社の親会社です。 なお、本投資法人の保有資産の一部につき信託受益権譲渡契約を締結した前所有者又は前信託受益権者であり、また、かかる資産の一部を借り受ける賃貸借契約及びかかる資産に関連又は付随する契約を本投資法人との間で締結しています。
	情報提供会社	資産運用会社との情報提供に関する合意書に基づき、不動産等の売買に関する情報の提供を行います。

（注）本投資法人は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（以下「マイナンバー法」といいます。）に基づき、投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社との間で、投資主等及び加入者に関する個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の事務の委託に係る覚書等を締結し、マイナンバー法に基づく個人番号等の取扱いの事務等を委託しています。

③　ユーディーエックス特定目的会社の仕組図



（注１）特定資産は、東京都千代田区所在のオフィスビル「秋葉原ＵＤＸ」１棟全体及びその敷地です。

（注２）発行済み優先出資証券は282,000口であり、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が61.0%（172,020口）、本投資法人が19.0%（53,580口）、その他の出資者が20.0%（56,400口）を保有しています。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

ア．機関の内容

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。

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名並びにすべての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。

また、執行役員又は監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、本書の日付現在、補欠執行役員１名及び補欠監督役員１名が選任されています。

（ア）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。本投資法人における投資主総会の決議は、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７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（投信法第93条の２第２項）。例えば、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。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（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業務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（投信法第109条第１項、第５項、会社法第349条第４項）。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（投信法第111条）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる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並びに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、会社法第369条第１項、第２項）。

（ウ）会計監査人

本投資法人は、有限責任あずさ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、第115条の３第１項）。

イ．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本書の日付現在、本投資法人は執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況等について詳細な報告を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には弁護士１名、公認会計士１名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から執行役員の業務遂行状況を監督しています。

このほか、執行役員及び監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて補欠執行役員１名、補欠監督役員１名を選任しています。

本投資法人は、本資産運用会社と締結している資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び委託業務に係る本資産運用会社の一切の書類を閲覧、謄写又は調査する権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

なお、金商法の改正により、投資法人に係るインサイダー取引規制が平成26年４月１日付けで導入されました。

このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭に置き、本投資法人は、その内部規程としてインサイダー取引未然防止規程を定め、その役員によるインサイダー規制の違反防止に努めています。

ウ．内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けています。

また、本投資法人の会計監査人である有限責任あずさ監査法人は、各決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、本投資法人に対して監査の方法の概要及び監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、会計監査人は、本投資法人に対して会計監査報告を提出することに加えて、監査の過程において執行役員の職務執行上の不正や法令違反等を発見した場合には、その事実を監督役員に報告する責務を負っています。

エ．本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況

本投資法人は、執行役員を通じて３ヶ月毎に本資産運用会社の業務執行状況に関する報告を受けるとともに、一般事務受託者及び資産保管会社からは、定期的に内部統制の状況や業務執行体制に関する報告を受けるなどして、各関係法人の業務執行状況を管理する体制を維持しています。その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況について掌握を図っています。

② 投資法人の運用体制、意思決定機構、投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人の運用体制及び意思決定機構については、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。

また、投資運用に関するリスク管理体制については、後記「３ 投資リスク（８）投資リスクに対する管理体制について」をご参照ください。

（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、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は次のとおりです。

出資総額	120,350,148,784円
本投資法人の発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	1,316,995口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口数の総口数増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月14日	公募増資	53,000	193,100	12,816	84,774	（注１）
平成23年12月12日	グリーンシューオプションによる第三者割当	3,599	196,699	870	85,644	（注２）
平成25年11月７日	公募増資	20,900	217,599	7,942	93,587	（注３）
平成25年12月４日	グリーンシューオプションによる第三者割当	1,100	218,699	418	94,005	（注４）
平成27年１月21日	公募増資	42,500	261,199	25,048	119,053	（注５）
平成27年２月18日	グリーンシューオプションによる第三者割当	2,200	263,399	1,296	120,350	（注６）
平成27年11月１日	投資口分割	1,053,596	1,316,995	－	120,350	（注７）

（注１）１口当たり発行価格250,066円（引受価額241,816円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

（注２）平成23年11月14日に行った公募増資に伴い、１口当たり241,816円にて、ＳＭＢＣ日興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３）１口当たり発行価格392,925円（引受価額380,029円）にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

（注４）平成25年11月７日に行った公募増資に伴い、１口当たり380,029円にて、ＳＭＢＣ日興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609,375円（引受価額589,375円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

（注６）平成27年１月21日に行った公募増資に伴い、１口当たり589,375円にて、ＳＭＢＣ日興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７）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

本投資法人の第26期計算期間に係る期末時点（平成27年10月31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	94,395	35.83
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	24,969	9.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	22,677	8.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	10,402	3.94
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番１号	8,700	3.30
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号	3,451	1.31
ゴールドマンサックスインターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K	3,307	1.25
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	3,258	1.23
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　５０５２２３	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	3,112	1.18
ステート　ストリート　バンク　ウェスト　ペンション　ファンド　クライアンツ　エグゼンプト　５０５２３３	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	2,707	1.02
合　　計		176,978	67.19

（注）上表中の「比率」は発行済投資口の総口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を示しており、小数第二位未満切捨てにより表示しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

該当事項はありません。

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、主として、首都圏に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）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うこととしています。

本投資法人の上記規約上の資産運用に係る基本方針の下に、本資産運用会社は本投資法人の資産運用に関し、資産運用ガイドラインをその社内規程として制定しています。かかる資産運用ガイドラインにおいて、本投資法人はその資産を、主として、首都圏及び地方主要都市に投資しますが、中でも東京経済圏に立地するオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資する旨定めています。

かかる資産運用ガイドラインは、本資産運用会社において、現在の市場環境と経済情勢の下で、本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合するとの判断の下に制定されているものです。

本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及びスポンサーグループにおいて専門的な知識・経験を習得した人材が本資産運用会社に出向・移籍し、本投資法人の資産運用の中心的存在としてその資産運用に当たります。また、資産運用ガイドラインに基づき、これらの専門的な知識・経験を活かして不動産の収益性を高めることで投資主の利益の極大化を図ります。なお、将来において、市場環境その他に照らしてかかる資産運用ガイドライン上の運用方針が本投資法人の規約上の資産運用の基本方針に適合しないと判断される場合には、本投資法人の規約に最も適合するように、本資産運用会社はかかる資産運用ガイドラインを変更することがあります。

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（現　株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場への上場時を始めとして、スポンサー（本資産運用会社の株主、その意向を受けた特別目的会社及び子会社等を含みます。）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積極的に収集しています。

本投資法人は継続的な外部成長を実現していくために今後も更なるスポンサーとの協働による物件取得を慎重かつ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、投信法施行規則第105条第１号（へ）に定める不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主たる投資対象とします。また、前記「①基本方針」のとおり、本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規程として制定しており、以下本号②及び後記「③不動産管理方針」、「④開示方針」、「⑤その他」、「（２）投資対象」に至る記載内容は主としてその概要を示したものです。なお、本書の日付現在、本投資法人は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針です。但し、当該資産の所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得する場合もあります。

ア．保有期間

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

イ．取得基準

（ア）取得基準

本投資法人が投資を行う運用資産の取得に当たり、本資産運用会社は、中長期的な不動産市況、当該運用資産の取得価格と予想収益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ともに、運用資産における戦略上の位置付けを明確に区分したポートフォリオの構築を図るものとします。

（イ）用途

A．本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権、信託受益権の裏付けとなる信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権並びに不動産対応証券又は匿名組合出資持分（以下あわせて「不動産対応証券等」といいます。）の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権又は地上権（以下あわせて「投資対象不動産」といいます。）の主たる用途は、オフィス及びレジデンスとします。なお、主としてオフィス又はレジデンスとして利用されている投資対象不動産であっても、その一部が商業施設又はその他の用途として利用されている場合があり、そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得に当たり、一部が商業施設及びその他の用途として利用されている物件を含むことがあります。

B．本投資法人は、以下の表に記載の不動産の各用途における特性を考慮し、オフィスビルに比重を置きつつ、オフィスビル及びレジデンスの双方を主要な投資対象として用途の分散を図り、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、もって中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出を図ることを目的としています。

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

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

用途	投資ポイント（注１）
ファミリータイプ	① 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。 ② 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 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。なお、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。 ② 都心への通勤の便が良好なエリアにテナント需要が集中する傾向にあり、そのようなエリアでは供給不足の状況と見られること、またＤＩＮＫＳは世帯としての所得水準が高いことから、このタイプの物件は希少価値があり、且つ相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。
シングルタイプ	① 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。 ② 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、今後も安定した収益性を期待できる投資対象であると考えられます。 ③ 都心５区においても特に、港区、新宿区、渋谷区は、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１）上記表中の「投資ポイント」は、本資産運用会社における本書の日付現在の見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変更される可能性があるほか、将来的な用途別の重要度の動向及び利回り等を保証するものではありません。

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

（ウ）地域

Ａ．本投資法人は、前記のとおり、主として、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及び地方主要都市に投資を行います。

Ｂ．具体的には投資対象エリアを都心５区、都心５区を除く東京23区、周辺都市部及び地方主要都市のカテゴリーに区分し、都心５区を中心としつつ、地域別のバランスにも配慮したうえで、オフィスとレジデンスとの用途の分散化を図ります。オフィスビルとレジデンスとの間の比重は前記のとおりです。前記の基本方針に基づき、オフィスとレジデンス各々の用途について、各々を100%とした場合に、以下のような地域別の分散状況となることを目途として分散投資を行います。

地域 用途	都心５区	東京23区 （都心５区を除きます）	周辺都市部	地方主要都市
オフィス	50%以上	０%～20%	０%～40%	０%～20%
レジデンス	50%以上	０%～40%	０%～20%	０%～20%

（注１）地域別の配分割合は、オフィスとレジデンス各々の用途別の内訳を指します。表の数値は幅を持って記載しているため、合計は100%とはなりません。また、この比率を目指して投資を行いますが、運用資産の取得の過程でこの表のとおりとならないことがあります。

（注２）地方主要都市とは本書において、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等を指します。以下同じです。

（エ）１物件当たりの資産規模

Ａ．オフィスビル

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

Ｂ．レジデンス

原則として、用途タイプ分類に従い以下の規模を投資の目安とします。

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

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

（オ）デュー・デリジェンス（詳細調査等）

運用資産の取得に際しては、経済的調査、物理的調査及び法的調査を行ったうえで、取得の可否を総合的に判断します。なお、経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施する際には、以下の表に記載する項目について調査し、検討することを原則としますが、以下の表に記載する項目は、投資対象不動産の用途や運用資産の種類・性質によって運用資産の取得の判断に当たって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運用資産の取得に当たり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、以下の表に記載する項目は運用資産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運用資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。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②　地震ＰＭＬ値（予想最大損失率）（注）は20％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取得の条件
・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の検討、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、以下の点を含む権利関係についての検討 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、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託財産とする信託受益権については信託契約の内容
・境界調査	① 境界確定の状況、越境物の有無とその状況
・テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無

（注）ＰＭＬ値（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。用語の定義等詳細については後記「５．運用状況（２）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの エ．エンジニアリングレポートにおける数値 （イ）地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

（カ）テナント選定基準

本投資法人が取得する運用資産が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権の場合は、以下にしたがって、テナントの選定を行うものとします。

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においては必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討のうえ賃貸借契約の締結の可否について判断します。

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

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

（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、運用資産１件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として10億円以上とします。

B．一方、運用資産１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て分散投資効果について検討を行ったうえで取得の可否を判断します。

ウ．売却方針

（ア）本投資法人が取得する運用資産は中長期的な保有を基本方針とし、取得後、短期間での売却は原則として行わない方針です。

（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、運用資産の売却方針は、基本的には年度運用計画において定めることとしますが、必要に応じて当該運用計画を見直す場合もあります。

A．戦略的区分について

区分	戦略的な意義
コア・アセット	収益の中長期的な安定を目的に長期的な保有を基本方針とする資産
アクティヴ・アセット	より流動性の高い運用資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運用資産の目安は、運用資産１件当たりの投資金額がオフィスビルで40億円以下、レジデンスで20億円以下とします。

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

B．売却の検討を行う具体的な事象

a．戦略的に売却を行うことが投資法人の収益に寄与する場合

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

b．魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例）購入希望者の特殊事情等により鑑定評価額を10%以上上回るなど、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など強い購入意向が示された場合。

c．戦略的な重要性が失われた場合

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

例２）同一地域においてより収益性の高い他の運用資産を取得した場合、又は周辺地域の市場性が著しく衰退したなど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。

d．財務上の観点から売却を行う場合

例）有利子負債比率の引き下げを企図する場合。

（ウ）売却する運用資産に係る投資対象不動産については、より高い価格での売却を実現できるよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等を実施します。

エ．開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が生じている若しくは生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、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、この際には当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行うこととします。

オ．不動産対応証券等への投資方針

本投資法人が不動産対応証券等への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資判断を行うこととします。

（ア）不動産対応証券等の投資対象不動産が、規約別紙「資産運用の対象及び方針」に適合した資産であること。

（イ）原則として、投資対象不動産の売却時に、本投資法人に当該投資対象不動産を取得する機会が与えられていること。

（ウ）開発案件を投資対象不動産とする不動産対応証券等への投資を行う場合にも前項と同様の方針に従うこと。

カ．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値を基準に、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値が高い個別物件があれば、個々に地震保険の付保を検討します。

キ．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、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（短期投資法人債を含み、以下「投資法人債」といいます。）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（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、その限度額はそれぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第14条第１項及び第３項）。

Ｂ．上記Ａ．に基づき資金を借り入れる場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測のうえ、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。また、運用資産の新規購入、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、借入の予約契約を締結することがあります。

Ｃ．上記Ａ．に基づき資金を借り入れる場合は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限ります。）からの借入に限るものとします。

Ｄ．資金の借入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。

Ｅ．本投資法人の資産総額（注）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、有形固定資産について不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額と期末帳簿価額との間に差額がある場合は、その差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

（イ）募集投資口の発行

Ａ．本投資法人は、資金の手当てを目的として、役員会の承認を経て、募集投資口の発行を行うことができます。

Ｂ．募集投資口の発行については、ローン・トゥ・バリュー・レシオ等、本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮のうえ決定します。

③　不動産管理方針

本投資法人は資産運用ガイドラインにおいて不動産管理方針を定めており、以下は主としてその概要を示したものです。

ア．本投資法人が不動産を管理するに当たっては、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用低減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します。

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

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

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

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

オ．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として全ての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。

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

本投資法人は資産運用ガイドラインにおいて開示方針を定めており、以下は主としてその概要を示したものです。

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

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

ウ．本投資法人は、投信法、金商法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

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

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

⑤　その他

ア．本投資法人は、その保有する特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．（２）③）。

イ．また、本投資法人は、その保有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ．（２）④）（注）。

（注）平成27年４月１日施行の租税特別措置法施行規則の改正により、上記イを定める税制（改正前租税特別措置法施行規則第22条の19第６項）は廃止されています。

（２）【投資対象】

① 基本的投資対象

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

ア．主たる投資対象とする特定資産

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

（ア）不動産等

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

Ｃ．不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（後記（イ）不動産対応証券に該当するものを除きます。）

Ｄ．当事者の一方が相手方の行う前記Ａ.からＣ.まで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

（イ）不動産対応証券

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

Ａ．優先出資証券　資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券

Ｂ．受益証券　投信法に定める受益証券

Ｃ．投資証券　投信法に定める投資証券

Ｄ．特定目的信託の受益証券　資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券

イ．その他の特定資産

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

（ア）預金

（イ）コール・ローン

（ウ）国債証券（金商法で定めるものをいいます。）

（エ）地方債証券（金商法で定めるものをいいます。）

（オ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法で定めるものをいいます。）

（カ）資産流動化法に定める特定社債券

（キ）社債券（金商法で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）

（ク）投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券（金商法で定めるものをいいます。但し、前記ア．（イ）Ｃ．に定めるものを除きます。）

（ケ）コマーシャル・ペーパー（金商法で定めるものをいいます。）

（コ）外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、前記(ウ)乃至(キ)及び（ケ）の証券又は証書の性質を有するもの

（サ）外国貸付債権信託受益証券等（金商法で定めるものをいいます。）

（シ）オプションを表示する証券又は証書（金商法で定めるものをいいます。但し、前記(ウ）乃至(サ)及び下記(ス)乃至(タ)に係るものに限ります。）

（ス）預託証書（金商法で定めるもので、前記(ウ)乃至(オ)及び(キ)の証券の性質を有する本邦通貨建のものとします。）

（セ）外国の者が発行する譲渡性預金証書（金商法で定めるもので、本邦通貨建のものとします。）

（ソ）信託の受益権（金商法で定めるものをいいます。但し、前記ア．に定めるものを除きます。）

（タ）外国の者に対する権利で、前記(ソ)の権利の性質を有するもの（金商法で定めるものをいいます。）

（チ）その他金銭債権

（ツ）デリバティブ取引（金商法で定めるものをいいます。）に係る権利

（テ）株券（金商法で定めるものをいいます。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとします。）

（ト）その他金商法に定める有価証券のうち前記の（ア）乃至（テ）に該当しない有価証券

（ナ）再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

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

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

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

エ．特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資

本投資法人は、前３項に定める資産のほか、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法に基づく著作権等その他組織運営に伴い保有するものであって、適当と認められるものについては、これを取得することができます。

オ．金商法に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記ア.乃至エ.を適用するものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

本投資法人の投資基準及び種類別、地域別、業種別による投資予定については、前記「（１）投資方針 ②基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」をご参照ください。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

（３）【分配方針】

① 利益の分配

ア．本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（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・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。以下同じ意味で用います。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行にしたがって計算されるものとします。
（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、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません。

イ．本投資法人は運用資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み立てることができます。

ウ．分配金に充当せず留保した利益又は決算期までの分配可能金額については、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

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、投信協会の規則等において定める額を限度とします（規約第13条第２項）。

③ 分配金の分配方法

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

④ 分配金の除斥期間

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

⑤　その他

本投資法人は、日本の租税関連法令により、個人の投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限り、原則として、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、後記ア．乃至ウ．のいずれかに該当する場合には、前記②に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

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など、利益を超える金銭の分配を行うことが適当と認められる状況になったと本投資法人の役員会において判断される場合。

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

（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．同一株式の取得制限

投資法人は、原則として、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得できません（投信法第194条１項、投信法施行規則第221条）。但し、投資法人が国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、一定の取引を行うことができない場合には、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式につき、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超える株式を取得するときはこの限りではありません。（投信法第194条第２項）。

イ．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）。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約で定めています（規約第５条第２項）。

（ア）その資産を主として投信法施行令で定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。

（イ）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。

（ウ）投信法の規定により投資口の買取りをする場合。

（エ）自らが発行した投資口を無償で取得する場合。

（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みます。)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みます。)により自らが発行した投資口の交付を受ける場合。

（カ）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みます。)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（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（キ）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２号及び第３号並びに前記（エ）～（カ）に掲げる場合を除きます。）。

ウ．親法人投資口の取得の制限

（ア）投資法人は、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。以下同じです。）である投資法人の投資口（以下この条において「親法人投資口」といいます。）を取得してはなりません（投信法第81条第１項）。

（イ）前項の規定は、次に掲げる場合には、適用されません。（投信法第81条第２項、投信法施行規則第131条）

Ａ．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

Ｂ．親法人投資口を無償で取得する場合。

Ｃ．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みます。）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みます。）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みます。）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（外国の法令を含みます。）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（外国の法令を含みます。）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号及び前記Ｂ～Ｄに掲げる場合を除きます。）。

③　金商法による投資制限

投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係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、投資運用業を行う金融商品取引業者として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。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

ア．自己取引等

資産運用会社は自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うことはできません（金商法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

イ．運用財産相互間の取引

資産運用会社は資産の運用を行う運用財産相互間において取引を行うことはできません（金商法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ウ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が、特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、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自己又は権利者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を内容とした運用を行うことはできません(金商法第42条の２第３号）。

エ．通常と異なる条件の取引

資産運用会社は、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権利者の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うことはできません(金商法第42条の２第４号）。

オ．損失を補てんする取引

資産運用会社は、運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させることはできません（但し、事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金商法第42条の２第６号）。

カ．その他業府令で定める取引

資産運用会社は、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為はできません（金商法第42条の２第７号、業府令第130条第１項）。

キ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社は、金商法第２条第２項第５号若しくは第６号に掲げる権利又は同条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）若しくは同条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）については、当該権利又は有価証券に関し出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして

政令で定めるものを含みます。以下この項において同じです。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでなければ、当該権利についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うことができません（金商法第40条の３）。

④　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・保証金の返還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（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、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限ります。）からの借入に限るものとします。

（イ）前記(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）参照）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

（イ）不動産、不動産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．不動産対応証券等への投資制限

不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権を主たる投資対象とする不動産対応証券等への投資を行う場合は、投資時における、不動産対応証券等に対する投資額の合計額の本投資法人の有する資産の総額に占める割合を100分の10以内とします。

カ．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。

キ．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、投信法並びに関係法令及び投信協会の定める規則等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．参照）。

3【投資リスク】

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

（1） 一般的なリスク

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

（2）商品設計及び関係者に関するリスク

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

（3）信託の受益権特有のリスク

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

（4）特定目的会社の優先出資証券特有のリスク

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

（5）不動産に関するリスク

① 不動産の流動性、取引コスト、フォワード・コミットメント等に関するリスク
② 物件取得の競争に関するリスク
③ 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
④ 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
⑤ 共有物件に関するリスク
⑥ 区分所有物件に関するリスク
⑦ 借地物件に関するリスク
⑧ 開発物件に関するリスク
⑨ 鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク
⑩ 賃料収入の減少に関するリスク

⑪ マスターリースに関するリスク
⑫ わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
⑬ テナントの建物使用態様に関するリスク
⑭ 不動産の運用費用の増加に関するリスク
⑮ 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
⑯ 不動産の偏在に関するリスク
⑰ テナント集中に関するリスク
⑱ 不動産に関する所有者責任等に関するリスク
⑲ 法令の変更に関するリスク
⑳ 有害物質に関するリスク

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

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

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

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

（1）一般的なリスク

① 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人は、一般に、投信法に基づき不動産等資産を主たる投資対象としており、改正投信法が平成26年に施行されています。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、また、さらなる新たな法制度が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の運用方針、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、本投資法人の存続、収益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資口の市場での取引に関するリスク

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

③　投資口・投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。投資法人債の価格も、投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、格付けの低下等、様々な要素の影響を受けることがあります。

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

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

④　投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

⑤　金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（３）分配方針」に記載の分配方針にしたがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（２）商品設計及び関係者に関するリスク

①　投資口の商品性に関するリスク

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

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

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

②　収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

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

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

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働の投資対象不動産の取得等はキャッシュ・フローを減ずる結果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性が

あります。加えて、本投資法人の保有不動産の中には、用途や利用可能テナントに限定を伴うものがあります。このような用途を限定された保有不動産については、代替テナントとなる者が必ずしも多くないことがあり、既存テナントが退去した場合に代替テナントが入居するまでの空室期間が生じ、その結果本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

③　ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク

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

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

④　借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、前記「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　キ. 財務方針　（ア）借入及び投資法人債」に記載の方針に従い、これまで金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限ります。）からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を行っており、また今後も継続的に行う予定です。その上限は、借入については１兆円、投資法人債の発行については１兆円（但し、合計して１兆円を超えません。）とされています。

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

特に、本投資法人のキャッシュ・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これら既存債務の弁済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益や金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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、一定の財務制限条項を設定され、又は担保設定制限や資産取得制限等を課されることがあり、あるいは、現金その他一定の資産の留保を求められ、本投資法人の業務その他に関して誓約を要請され、又は規約の変更が制限されるなどの可能性があります。

なお、本書の日付現在、本投資法人が借入先金融機関との間で締結するローン契約において負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（ＤＳＣＲ）に係る財務制限条項及び担保設定制限が設けられています。

本書の日付現在において、当該財務制限条項への抵触はありませんが、将来において、不動産価格の下落や収益性の低下等に伴って財務制限条項に抵触した場合には、金融機関が満足する条件による担保の差し入れ又は借入金の返済等が必要とされます。このような制約により、希望しない条件・時期での運用資産の売却等を余儀なくされるなど、本投資法人の運営が支障を受けることがあり、ひいては本投資法人の収益又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資法人債（ここでは短期投資法人債を含みません。）の発行・金銭の借入の際に（又はその後において）保有不動産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された保有不動産の売却を希望する際に、担保の解除手続等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

なお、本投資法人がこれら既存債務の借換を行えない場合、本投資法人は債務不履行となり、既存債務の債権者より本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。また、本投資法人が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るほか、予測しがたい経済情勢の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤　投資法人の倒産リスク

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

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

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

⑥　本投資法人の登録が取消されるリスク

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

⑦　本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

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

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

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

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

⑧　役員の職務遂行に関するリスク

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

が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、本投資法人の収益等に悪影響を受ける可能性があります。

⑨　インサイダー取引に関するリスク

金商法の改正により、投資法人に係るインサイダー取引規制が平成26年４月１日付けで導入されており、このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭に置き、本資産運用会社は、インサイダー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。さらに、本投資法人においても、役員会にてインサイダー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。こうした措置にもかかわらず、本資産運用会社の役職員並びに本投資法人の役員が金商法及び上記の内部規程で定めるインサイダー取引規制に違反する事態が生じた場合、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

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

⑩　本資産運用会社に関するリスク

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

さらに、本投資法人は、資産運用の基本方針を規約において定めており、かかる基本方針の下に資産運用を行うため、本資産運用会社は、前記「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」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、本資産運用会社がその時々の市場環境と経済情勢の下で本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合すると判断して定めた社内規程です。そのため、本資産運用会社は、市場環境・経済情勢その他を考慮して、投資主総会の決議を経ることなく資産運用ガイドラインを随時変更することがあります。しかしながら、かかる変更の結果として本投資法人の資産運用又はその業績に悪影響を与えないとは限りません。

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

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

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

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

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

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

（注）上記のほか、平成26年12月１日施行の改正投信法と同施行規則により、本投資法人と本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等との間で、不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合、原則として（軽微基準に該当する場合を除き）、本投資法人の同意（役員会の承認を要します。）を得る必要があるとされ（投信法第201条の２）、また、監督役員と資産運用会社とが一定の利害関係を有する場合の資産運用業務の委託の禁止の範囲が拡大されました（投信法施行規則第244条第３号及び第４号）。また、本資産運用会社は、当該改正投信法を踏まえて利害関係人等取引規程の改定を行い、原則として（軽微基準に該当する場合を除き）、本投資法人と利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間で不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合や、本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場でかかる利害関係人等との間で不動産の貸借の取引を行う場合、本投資法人又は受託者による契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとしました。しかしながら、一定の軽微基準が定められる等、改正投信法及び改定後の利害関係人等取引規程によっても、本資産運用会社がその関係者の利益を図りうる可能性があります。

⑪　プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

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

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

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

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

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

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

⑫　本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

ア．エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。
（ア）投資主
（イ）運用資産のテナント
（ウ）投資対象不動産の売買における売主又は買主
（エ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（オ）新規テナント斡旋の仲介業者
（カ）本資産運用会社の親会社（本書の日付現在における出資割合53.1%）
（キ）本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員６名）
イ．ケネディクス株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。
（ア）投資対象不動産の売買における売主又は買主
（イ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（ウ）本資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合30.0%）
（エ）本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員－名）
ウ．総合地所株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。
（ア）投資対象不動産の売買における売主又は買主
（イ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（ウ）新規テナント斡旋の仲介業者
（エ）運用資産のマスターリース受託者及びプロパティ・マネジメント業者
（オ）運用資産の建物保守管理業者
（カ）運用資産の修繕工事業者
（キ）資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合10.0%）
（ク）資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員－名）
エ．三井住友信託銀行株式会社は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に本書の日付現在関与し、又は将来において関与することがあります。
（ア）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座の口座管理機関及び資産保管会社
（イ）投資対象不動産の売買における仲介業者
（ウ）新規テナント斡旋の仲介業者
（エ）本資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合4.9%）
（オ）本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員－名）
（カ）本投資法人が保有する運用資産に係る信託の信託受託者
（キ）貸付人

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

しかし、投信法上、一般事務受託者や資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務乃至業務を遂行することが義務付けられています。

また、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課すこととしています。

（３）信託の受益権特有のリスク

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

①　信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的

利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

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

② 信託の受益権の流動性リスク

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

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

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

③ 信託受託者に関するリスク

ア．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

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

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

イ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

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

④　信託の受益権の共有等に関するリスク

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

（4）特定目的会社の優先出資証券特有のリスク

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

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

①　優先出資社員として負うリスク

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

②　優先出資証券の流動性リスク

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

③　他の優先出資社員に関するリスク

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

以上の結果、本投資法人の業績が悪影響を受ける可能性があります。

（5）不動産に関するリスク

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

①　不動産の流動性、取引コスト、フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

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

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

② 物件取得の競争に関するリスク

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

③ 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

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

不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。本投資法人は投資対象不動産の取得に際し、不動産登記簿を

確認したり、登記済権利証書の存在を確認することにより当該不動産に関する売主の所有権を確認しますが、不動産登記には公信力がなく、登記簿上所有者として記載されているものが真実所有権を有するとは限らず、権利を確実に知る方法がありません。

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

⑤　共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

これらのほかにも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがありえます。

⑥　区分所有物件に関するリスク

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

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

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

区分所有物件の管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合。以下同じ）の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向

を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権の５分の４以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

⑦　借地物件に関するリスク

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

⑧　開発物件に関するリスク

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

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

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

ウ．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。

エ．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。

オ．行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。

カ．開発過程において事故が生じる可能性。

キ．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

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

⑨　鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク

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

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

⑩　賃料収入の減少に関するリスク

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

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

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

⑪　マスターリースに関するリスク

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

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

⑫　わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

⑬　テナントの建物使用態様に関するリスク

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

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

⑭　不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

⑮　偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

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

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

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

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

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

⑯　不動産の偏在に関するリスク

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

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

⑰　テナント集中に関するリスク

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

⑱　不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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

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

⑲　法令の変更に関するリスク

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

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

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

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

⑳　有害物質に関するリスク

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

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

（６）税制等に関するリスク

①　利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

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

②　過大な税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク

平成21年４月１日以後終了した事業年度に係る利益配当等の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「90%超支払配当要件」といいます。）に

おいては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

なお、平成27年４月１日以後に開始する事業年度からは、交際費、寄付金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により、法人税等の発生を抑えることができることになるため、本リスクは軽減されます。

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

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

④　同族会社に該当するリスク

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

⑤　不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

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

⑥　税制変更に関するリスク

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

⑦　投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

⑧　減損会計の適用に関するリスク

減損会計（注）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。

但し、平成27年４月１日以後に開始する事業年度からは、一時差異等調整引当額の分配により、法人税等の発生を抑えることができるようになりました。

(注)「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。

⑨　資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク

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

⑩　納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

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

（7）その他

①　取得予定資産を組入れることができないリスク

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

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

②　売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

③　重要事象等に関するリスク

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

（8）投資リスクに対する管理体制について

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

①　本資産運用会社の体制

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

（ア）ポートフォリオ運用基準

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

B．運用資産の売却に関する方針

C．保有不動産の付保・財務に関する方針

（イ）保有不動産の管理運営に係る不動産管理方針

なお、資産運用ガイドラインの概要については、前記「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」、同「③　不動産管理方針」及び同「④　開示方針」をご参照ください。

イ．本資産運用会社は、利害関係人等取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反に係るリスクの管理に努めています。利害関係人等取引規程については、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」をご参照ください。

ウ．金商法の改正により、投資法人に係るインサイダー取引規制が平成26年４月１日付けで導入されており、このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備を念頭に置き、本資産運用会社は、インサイダー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規制の違反の防止に努めています。インサイダー取引規制違反の防止に係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　インサイダー取引規制の違反防止に向けた内部態勢の整備」をご参照ください。

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

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

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

②　本投資法人の体制

本投資法人は、１ヶ月に１回以上役員会を開催し、執行役員は３ヶ月に１回以上、業務の執行状況を役員会に報告するほか、執行役員が必要に応じて本資産運用会社より運用状況についての意見聴取を行い、関係書類の閲覧・調査を行っています。これにより、本資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。また、本投資法人が利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間で不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引を行う場合、又は本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場でかかる利害関係人等との間で不動産の貸借の取引を行う場合には、一定の軽微基準に該当する場合を除き、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています。これにより、かかる利害関係人等との間の取引について、その契約締結前に役員会が利益相反取引のおそれがないかの確認を行い、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。

但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めており（規約第５条第２項）、実施する場合は所定の手数料が課されることがあります。

（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執行役員、監督役員の指定する口座への振込により支払います。

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

決算期毎に算定される本投資法人の運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）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（但し、運用資産が前記「２．投資方針（２）投資対象 ①基本的投資対象 ア．主たる投資対象とする特定資産（ア)不動産等Ｄ．」に定める出資の持分又は同「ア．主たる投資対象とする特定資産（イ)」に定める不動産対応証券の場合には、本投資法人の決算期毎に算定される当該出資持分又は不動産対応証券に係る配当収入又は利子及びこれらに類する収益とします。また、運用資産中の不動産等（本投資法人が取得する有価証券その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）その他の資産の売却による収益を除きます。）の総額の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。

イ．運用報酬２

決算期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、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行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不動産等を取得した場合（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を取得した場合を含みます。）、当該不動産等の取得価額（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、本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は、上記料率の２分の１とします。

また、次に掲げる者から取得した場合も、上記料率の２分の１とします。

- 投信法第201条第１項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定する本資産運用会社の利害関係人等
- 本資産運用会社の総議決権の10％以上を保有している本資産運用会社の主要株主の親会社等、子会社等、特定個人株主、当該親会社等の子会社等、当該特定個人株主の子会社等(以下総称して「主要株主等」といいます。)、本資産運用会社の主要株主等が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っているなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社等

③　会計事務等に関する一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）

ア．投資主名簿等管理事務に係る報酬

（ア）投資主名簿等管理事務に係る報酬は、下記委託事務手数料表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いません。）

（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)直近の総投資主通知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)除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２分配金事務手数料	(１)基準日現在における総投資主通知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 １件につき　150円 (３)ゆうちょ分配金領収証の分割 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 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 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 分配金振込通知及び分配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
３分配金支払手数料	(１)分配金領収証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支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
４諸届・調査・証明手数料	（１）諸　　届　１件につき　　300円 （２）調　　査　１件につき　1,200円 （３）証　　明　１件につき　　600円 （４）投資口異動証明 １件につき　1,200円 （５）個別投資主通知 １件につき　　300円 （６）情報提供請求 １件につき　　300円 （７）個人番号等登録 １件につき　　300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
５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種増す毎に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 （６）資料交換等送付料 １通につき　　60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…諸通知等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 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６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、その他還付郵便物の整理、保管、再送

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
７投資主総会 関係手数料	(１)議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき　15円 (２)議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (３)投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 (４)データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するＣＤ－ＲＯＭの作成
８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
９ＣＤ－ＲＯＭ 作成手数料	(１)全投資主対象の場合 １名につき　15円 (２)一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 但し、(１)(２)ともに最低料金は50,000円とする。 (３)投資主情報分析ＣＤ－ＲＯＭ作成料 30,000円加算 (４)ＣＤ－ＲＯＭ複写料 1枚につき　27,500円	ＣＤ－ＲＯＭの作成
10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表等の複写
11分配金振込 投資主勧誘料	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
12道府県民税（配当割）納付代行関連事務手数料	代理納付業務手数料 1回につき　37,000円	道府県民税（配当割）納入申告書の代理作成、道府県民税（配当割）の納付代行

Ⅱ．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新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ１件につき　100円	新規住所氏名データの作成
２総投資主通知 データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき　150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
３個人番号等データ 処理手数料	個人番号等データ処理１件につき　300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄、削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

イ．特別口座の管理事務に係る報酬

（ア）振替法に基づく振替制度において本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理事務に係る報酬は、下記口座管理事務手数料表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口座管理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の末日に支払うこととされています。

口座管理事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者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20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 株式会社証券保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２振替手数料	振替請求１件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３諸届取次手数料	諸届１件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び株式会社証券保管振替機構あて通知
４個人番号等登録手数料	個人番号等の登録１件につき　300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄、削除 振替機関に対する個人番号等の通知

ウ．会計事務等に係る報酬

（ア）会計事務等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×0.06％÷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末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一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により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　機関の運営に関する一般事務受託者（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）

ア．機関の運営に係る報酬は次の金額とします。

（ア）投資主総会の運営に関する事務に係る委託報酬

投資主総会１回の開催について500万円並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税を投資主総会開催の日の属する月の翌月末までに支払います。

（イ）役員会の運営に関する事務に係る委託報酬

毎年４月末及び10月末にそれぞれ150万円並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税を支払います。

⑤　資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

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×0.01％÷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末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資産保管会社の指定する銀行口座へ振込により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の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします。

⑥　投資法人債に関する一般事務受託者

ア．財務代理人事務等に係る手数料（三井住友信託銀行株式会社（第４回無担保投資法人債））

本投資法人は、委託事務のうち、第４回無担保投資法人債の元利金支払事務手数料を、元利払いの都度、振替投資法人債に係る口座管理機関に支払います。

その手数料率は元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075となっています。

イ．財務代理人事務等に係る手数料（三井住友信託銀行株式会社（第５回無担保投資法人債））

本投資法人は、委託事務のうち、第５回無担保投資法人債の元利金支払事務手数料を、元利払いの都度、振替投資法人債に係る口座管理機関に支払います。

その手数料率は元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075となっています。

ウ．財務代理人事務等に係る手数料（三井住友信託銀行株式会社（第６回無担保投資法人債））

本投資法人は、委託事務のうち、第６回無担保投資法人債の元利金支払事務手数料を、元利払いの都度、振替投資法人債に係る口座管理機関に支払います。

その手数料率は元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075となっています。

⑦　会計監査人（有限責任あずさ監査法人）

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（後記の英文財務諸表等に係る監査の業務報酬である2,000,000円も含みます。）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（規約第19条）。

また、有限責任あずさ監査法人には投信法第130条並びに金商法第193条の２第１項に基づく監査業務以外の業務として、本投資法人が開示している英文財務諸表等の監査業務を委託しており、上記の計算期間毎の報酬以外に原則として毎年１月、７月の各末日までに前決算期の英文財務諸表等に係る監査の業務報酬として2,000,000円を支払います。

⑧　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）業務の各受託者に対して支払う報酬の概要は以下のとおりです。これらの報酬は信託されている運用資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保有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２％～３％を乗じた金額を基準とし、原則として毎年２、５、８、11月の各月末日に各支払月の前月までの３ヶ月分を支払うものとします。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３％～４％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、原則として毎月末日に当該月分を支払うものとします。

ウ．工事監理報酬

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、別途定められる工事監理報酬を、原則として毎月末日に当該月分を支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

①　投資口又は投資法人債の発行に係る費用

投資口又は投資法人債の発行に係る費用として、有価証券届出書（届出目論見書）等及び上場費用等、投資口の上場に要する費用、弁護士及び会計士に支払う費用、募集の宣伝広告費、信用格付業者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。具体例として、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、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が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②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報酬計算業務及び社会保険手続に関する報酬等並びに各種保険料等は、本投資法人の負担となります。

⑤　本投資法人は、上記諸費用のほか、一般事務受託者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け取る利益の分配（平成27年４月１日以後開始事業年度に係る利益の分配については、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、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。配当控除の適用はありません。また、平成25年１月１日

から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。

但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等に該当しますので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３未満を有する個人投資主が支払いを受ける利益の分配については、以下のような取扱いがなされます。

(ア) 特例措置として、平成26年１月１日以降に受け取るべき利益の分配の源泉徴収税率は以下のとおりとなります。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%（注）	５%
平成50年１月１日から	20%	15%	５%

（注）平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

(イ) 総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例の選択が可能です。

(ウ) 利益の分配に係る配当所得については、総合課税による申告に代えて、前記（ア）の税率による申告分離課税を選択することができます。

(エ) 本投資法人から受け取る利益の分配については、金融商品取引業者等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）内に受け入れることを選択できます。

(オ) 平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（平成28年１月１日以後は120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、非課税口座は、その年の１月１日において満20歳以上の個人に限って開設できます。

(カ) 平成28年４月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成28年４月１日から平成35年12月31日までの間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、未成年者口座は、その年の１月１日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限って開設できます。

また、前記（オ）及び本（カ）において、非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受け取り方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

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（平成27年４月１日以後開始事業年度に係る利益を超える金銭の分配については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）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）として前記ア．における利益の分配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後記ウ．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本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、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額です。

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

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

（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（資本の払戻しの基礎となった事業年度の前期末を意味します。）から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本金等の額、又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

個人投資主が本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原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。したがって、申告分離課税による税率は、以下のとおりとなります。

本投資法人の投資口を譲渡した時期	申告分離課税による税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315%	15.315%（注）	５%
平成50年１月１日から	20%	15%	５%

（注）平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

個人投資家が申告分離課税を適用する場合、本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、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合、その損失は他の所得と相殺できません。

但し、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（ア）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前にすでに控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

（イ）上場株式等の譲渡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に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（前記（ア）の適用を受けている場合には適用後の金額）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に係る譲渡所得等の金額から繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、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等の提出が必要です。

（ウ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内における譲渡等をした場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、前記の申告分離課税による税率と同様となります。

（エ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（オ）平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（平成28年１月１日以後は120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

なお、非課税口座は、その年の１月１日において満20歳以上の個人に限って開設できます。

また、非課税口座内で生じた譲渡損失については、前記ウ．（ア）の配当所得の金額からの控除及び前記ウ．（エ）の配当等の額からの控除、並びに前記ウ．（イ）の譲渡損失の繰越控除を適用できません。

（カ）平成28年４月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成28年４月１日から平成35年12月31日までの間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

なお、未成年者口座は、その年の１月１日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限って開設できます。

また、未成年者口座内で生じた譲渡損失については、前記ウ.（ア）の配当所得の金額からの控除及び前記ウ.（エ）の配当等の額からの控除、並びに前記ウ.（イ）の譲渡損失の繰越控除を適用できません。

（注）平成28年１月１日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年１月１日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本（注）において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され（本投資口は、上場株式等として取り扱われます。）、前記ウ.（ア）及びウ.（イ）の特例において本投資口の譲渡等による損失は、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から、それぞれ控除することが認められます。

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分配（平成27年４月１日以後開始事業年度に係る利益の分配については、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）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。

但し、平成26年１月１日以降に受取るべき本投資法人の利益の分配については、以下のとおりに軽減されます。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税（平成26年４月１日以後に開始する事業年度で、復興特別法人税の課税事業年度とならない事業年度については法人税）の額から控除されます。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	15.315%(注)	０%
平成50年１月１日以降	15%	０%

(注)平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

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取る利益を超える金銭の分配（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益を超える金銭の分配については、一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）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、みなし配当として前記ア．における利益の分配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本投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の本投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係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

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本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

法人投資主が本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（平成27年4月1日以後開始事業年度に係る利益の分配については、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）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。

（ア）配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること。

（イ）他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）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。
（ウ）借入は、租税特別措置法に規定する機関投資家からのものであること。
（エ）事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと。
（オ）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又は記録されていること。
（カ）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租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

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、売買により取得する土地に関する部分は税率が平成29年３月31日までは1.5%となります。但し、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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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、借入は金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限ります。）からのものであること、その他の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の軽減税率が平成29年３月31日まで（倉庫等については平成27年４月１日から平成29年３月31日まで）は1.3%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30年３月31日までは３%となります。但し、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（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については地方税法施行規則の規定に従います。）は、平成29年３月31日まで（倉庫等については平成27年４月１日から平成29年３月31日まで）に取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が５分の２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27年10月31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）	対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィスビル	都心５区	78,640,000	73,033,466	30.7
		東京23区	35,630,000	36,682,517	15.4
		周辺都市部	11,980,000	11,720,910	4.9
		地方主要都市	10,140,000	10,195,283	4.3
		小計	136,390,000	131,632,178	55.4
	レジデンス	都心５区	57,917,000	57,239,659	24.1
		東京23区	13,266,000	12,796,411	5.4
		周辺都市部	－	－	－
		地方主要都市	－	－	－
		小計	71,183,000	70,036,071	29.5
	合計		207,573,000	201,668,249	84.8
優先出資証券		－	20,035,175	20,035,175	8.4
預金等のその他資産		－	16,030,455	16,030,455	6.7
資産合計		－	243,638,631	237,733,880	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、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般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（平成27年10月31日を基準時点とする青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。）を記載しています。

（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は含まれていません。また、上表中の「貸借対照表計上額」の「資産合計」には貸借対照表における資産合計を記載しています。

（注３）上表中の「対総資産比率」は、資産総額に対する「貸借対照表計上額」の比率を記載しています。

	金額（千円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	114,077,517	48.0
純資産総額	123,656,363	52.0
資産総額	237,733,880	100.0

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

投資有価証券及び不動産信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

ア．投資有価証券

本投資法人が当期末（平成27年10月31日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	銘柄名	数量（口）	取得価格（注１）	貸借対照表計上額（注２）		評価額（注３）		対総資産比率（%）（注４）	種類別投資比率（%）（注５）
			金額（百万円）	単価（円）	金額（百万円）	単価（円）	金額（百万円）		
優先出資証券	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	53,580（注６）	19,940	－	20,035	－	20,035	8.4	100.0

（注１）「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注２）「貸借対照表計上額」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

（注３）「評価額」については、取得原価（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

（注４）「対総資産比率」とは、本投資法人の平成27年10月31日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

（注５）「種類別投資比率」とは、本投資法人の平成27年10月31日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

（注６）本投資法人は「秋葉原ＵＤＸ」（東京都千代田区所在のオフィスビル１棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。

（注７）本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

イ．不動産信託受益権

本投資法人は、平成27年10月31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いますが、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います。

（ア）運用資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（平成27年10月31日）現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況（優先出資証券を除きます。）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、下記運用資産（優先出資証券を除きます。）はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

（平成27年10月31日現在）

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	期末稼働率（%）
オフィス	都心５区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	6,138	2.7	6,230	100.0
		A02	ランディック第２新橋ビル	7,045	6,829	3.0	7,020	100.0
		A03	プレミア道玄坂ビル	1,727	1,509	0.7	2,420	100.0
		A04	ＫＮ渋谷３	5,348	4,840	2.3	6,840	100.0
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,441	2.2	5,980	100.0
		A06	六番町ビル	7,860	7,855	3.4	8,380	100.0
		A07	櫻岳ビル	1,796	1,726	0.8	1,500	100.0
		A08	プレミア海岸ビル	5,100	5,035	2.2	3,500	100.0
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,181	4.4	10,500	92.5
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,909	2.1	4,960	100.0
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,636	0.7	1,680	100.0
		A14	アーバンネット入船ビル	2,900	2,862	1.2	3,360	100.0
		A15	グランパーク（注５）	11,490	11,425	4.9	12,300	99.0
		A16	アーバンネット麹町ビル	3,600	3,640	1.5	3,970	100.0
	東京23区	B02	プレミア東陽町ビル	4,310	3,862	1.8	3,370	100.0
		B03	上野ＴＨビル	4,380	4,559	1.9	2,700	95.1
		B04	五反田ＮＴビル（注６）	4,100	4,179	1.8	2,440	100.0
		B05	上野トーセイビル	5,900	5,708	2.5	6,510	100.0
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	13,577	5.8	15,300	100.0
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,795	2.1	5,310	100.0
	周辺都市部	C01	プレミア横浜西口ビル	3,558	3,280	1.5	3,190	100.0
		C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注７）	6,556	5,124	2.8	5,370	90.9
		C04	ＮＵ関内ビル	3,300	3,315	1.4	3,420	81.7
	地方都市	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注８）	6,500	6,558	2.8	6,540	100.0
		G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注９）	3,600	3,636	1.5	3,600	88.3
	オフィス小計			135,879	131,632	58.3	136,390	96.9

（平成27年10月31日現在）

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	貸借対照表計上額（百万円）（注２）	投資比率（％）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	期末稼働率（％）
レジデンス	都心５区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,452	2.2	4,840	93.7
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,462	1.1	1,800	96.7
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,183	0.6	1,170	96.8
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	911	0.5	1,030	90.8
		D06	ビュロー紀尾井町	1,840	1,684	0.8	1,410	100.0
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	4,030	2.0	3,940	100.0
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,878	0.9	1,800	92.9
		D11	ラング・タワー京橋	927	805	0.4	997	100.0
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,466	0.7	1,800	98.4
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,517	0.7	1,600	95.2
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,058	1.0	2,200	94.2
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,550	0.7	1,870	97.5
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,327	0.6	1,590	88.3
		D17	Ｗａｌｋ赤坂	2,043	1,747	0.9	1,560	100.0
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,515	0.7	1,420	97.7
		D19	ＭＥＷ	1,556	1,406	0.7	1,110	94.6
		D20	芝浦アイランド エアタワー（注10）	7,590	6,323	3.3	7,080	96.1
		D21	ストーリア赤坂	3,930	3,849	1.7	3,020	88.1
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,290	2.8	5,090	94.5
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注11）	5,500	5,010	2.4	6,140	96.8
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,367	1.9	4,900	100.0
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,400	0.6	1,550	97.6
	東京23区	E01	ビーサイト大崎	1,072	886	0.5	987	100.0
		E02	プレミアガーデン本郷	975	961	0.4	889	93.2
		E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,352	0.7	1,160	100.0
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,432	0.7	1,290	96.6
		E05	プレミアステージ湯島	1,803	1,577	0.8	1,600	94.6
		E06	プレミアステージ駒込	1,830	1,598	0.8	1,760	96.0
		E07	プレミアステージ大塚	1,310	1,201	0.6	1,360	97.0
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,451	1.1	2,690	96.4
		E09	プレミアステージ両国	1,496	1,335	0.6	1,530	96.6
	レジデンス小計			77,394	70,036	33.2	71,183	96.1
その他	－	Z01	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（注12）	19,940	20,035	8.6	－	－
合計				233,213	221,703	100.0	207,573	96.6

（注１）「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注２）「貸借対照表計上額」は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

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

（注４）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。）を記載しています。

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

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社：A08、A10、A14～A15、B02～B05、C04、G01、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06

一般財団法人日本不動産研究所：A01～A07、A11～A12、A16、B06～B07、C01～C02、G02、D01～D02、D04～D06、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、E01～E03、E07～E09

（注５）グランパークの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分比率（86.4915％）に対して当該信託受益権に係る準共有持分比率（15.0％）を掛け合わせた実質的な持分割合（12.973725％）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注６）五反田ＮＴビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注７）かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注８）トレードピア淀屋橋（底地）の「稼働率」の算出においては、本投資法人の所有する土地に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注９）ＮＴＴクレド岡山ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の所有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注10）芝浦アイランド　エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注11）芝浦アイランド　ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注12）当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
（注13）本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。
（注14）本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）は、全て賃貸用資産です。

（イ）個別資産の概要

個別の保有不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記事項証明書等及び保有不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお、記載内容は、原則として当期末（平成27年10月31日）時点の情報を基準としています。

＜特定資産の概要＞

① 「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
② 「用途」については、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
③ 「用途地域」については、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
④ 「ＰＭ会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しています。

＜損益状況＞

① 不動産賃貸事業損益は、各保有不動産の不動産賃貸事業収益から各保有不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれていません。
② 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。
③ 固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。
④ 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないことなどから、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
⑤ 「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。

＜賃貸借の概況＞

① 「賃料合計（月額）」は当期末現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の保有不動産の所有部分に係るテナントとの間で当期末現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている１ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。
② マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としています。
③ 当期末現在、一部のテナントより解約予告又は解約の申し出がなされています。なお、特記事項欄において賃貸借の状況に重大な影響を及ぼさない個別物件毎の解約予告又は解約の申し出に係る記載は省略しています。

＜取得時の鑑定評価額＞（注）

記載されている鑑定評価額は、青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。

＜不動産価格調査の概要＞（注）

記載されている期末算定価額は、青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所による調査報告書等に基づいています。

＜特記事項＞

特記事項の記載については、保有不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しています。
①物件の権利形態等　②他の共有者・区分所有者との取り決め　③不動産に関する行政法規　④近隣との関係
⑤隣接地との関係　⑥越境物の状況　⑦有害物質等　⑧賃貸借の概況　⑨その他

（注）鑑定評価額及び期末算定価額の評価の方法について

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

［不動産鑑定評価及び不動産価格調査の基本的事項］

・価格の種類について

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

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

また、期末算定価額は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般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、各決算期末を価格時点とした評価額です。

・利害関係について

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

・鑑定評価又は価格調査において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

＜物件A01　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			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	10
		総賃貸可能面積	5,567.79㎡
		総賃貸面積	5,567.79㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	195 百万円	賃料合計（月額）	29百万円
貸室賃料・共益費	176 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	19 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	139 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	11 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	58 百万円	鑑定評価額	6,450百万円
減価償却費	28 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	56 百万円	期末算定価額	6,230百万円

◇　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、設計耐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。また、平成23年２月に実施した外部の専門家による耐震診断によって、当該現行基準を満たす耐震性能を有していることを確認しています。

［越境物の状況］

隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。

＜物件A02　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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	6
		総賃貸可能面積	6,948.72㎡
		総賃貸面積	6,948.72㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	211 百万円	賃料合計（月額）	31百万円
貸室賃料・共益費	190 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	20 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	97 百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	19 百万円	取得価格	7,045百万円
水道光熱費	15 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	15 百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	8 百万円	鑑定評価額	7,050百万円
減価償却費	35 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	114 百万円	期末算定価額	7,020百万円

（注）登記事項証明書上は11階建となっていますが、現状11階は塔屋となっており、貸室は１階から10階までです。

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］

本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計耐震力が現行基準（新耐震設計法）に比べて小さく、平成23年２月に実施した外部の専門家による耐震診断によって、耐震性能が当該現行基準を一部満たしていないものとされたことから、建物躯体の一部について現行基準を満たすための耐震補強工事を実施しました。

＜物件A03　プレミア道玄坂ビル＞

◇　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）　東京都渋谷区道玄坂一丁目18番３号 〈地番〉　東京都渋谷区道玄坂一丁目28番11、16			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26㎡	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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	7
		総賃貸可能面積	1,926.01㎡
		総賃貸面積	1,926.01㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	79 百万円	賃料合計（月額）	11百万円
貸室賃料・共益費	68 百万円	稼働率	100.0％
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	27 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	1,727百万円
水道光熱費	4 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	5 百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,740百万円
減価償却費	9 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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	52 百万円	期末算定価額	2,420百万円

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

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

隣接地より建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。

＜物件A04　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１）
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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	2
		総賃貸可能面積	5,761.34㎡
		総賃貸面積	5,761.34㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	（注２）	賃料合計（月額）	（注２）
貸室賃料・共益費		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計		取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費		取得価格	5,348百万円
水道光熱費		◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		価格時点	平成14年３月25日
修繕費		鑑定評価額	5,980百万円
減価償却費		◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	133　百万円	期末算定価額	6,840百万円

（注１）本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっています。

（注２）本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。

［越境物の状況］

隣接地より建物外壁の一部及び造作の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。

＜物件Ａ05　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　他１筆			
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１）
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	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	7
		総賃貸可能面積	6,313.02㎡
		総賃貸面積	6,313.02㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計	249 百万円	賃料合計（月額）	34百万円
貸室賃料・共益費	207 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	42 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	105 百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	24 百万円	取得価格	5,118百万円
水道光熱費	19 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	20 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	5,100百万円
減価償却費	35 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	144 百万円	期末算定価額	5,980百万円

（注１）本物件は建築基準法第59条の２（総合設計制度）に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき610％まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。

（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから、投信法に定める利害関係人に該当します。

◇　特記事項　◇

［該当なし］

＜物件A06　六番町ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都千代田区六番町６番28号 〈地番〉　東京都千代田区六番町６番28			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,036.66㎡	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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184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	（注）	賃料合計（月額）	（注）
貸室賃料・共益費		稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入		◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計		取得年月日	平成16年３月26日
外注委託費		取得価格	7,860百万円
水道光熱費		◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		価格時点	平成16年２月20日
修繕費		鑑定評価額	8,400百万円
減価償却費		◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	150 百万円	期末算定価額	8,380百万円

（注）本物件については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

◇　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。

［越境物の状況］

隣接地より隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。

＜物件Ａ07　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	800％／80％ 600％／80％
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	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	4
		総賃貸可能面積	2,100.93㎡
		総賃貸面積	2,100.93㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計	64 百万円	賃料合計（月額）	9百万円
貸室賃料・共益費	55 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	9 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（Ｂ）　不動産賃貸事業費用　　小計	29 百万円	取得年月日	平成17年６月１日
外注委託費	5 百万円	取得価格	1,796百万円
水道光熱費	5 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	4 百万円	価格時点	平成17年２月７日
修繕費	2 百万円	鑑定評価額	1,830百万円
減価償却費	10 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	35 百万円	期末算定価額	1,500百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから、投信法に定める利害関係人に該当します。

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。

＜物件A08　プレミア海岸ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区海岸二丁目２番６号 〈地番〉　東京都港区海岸二丁目８番１　他２筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,670.99㎡	容積率／建ぺい率	400％／60％（注）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	延床面積	8,476.92㎡	建築時期	平成５年１月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	20
		総賃貸可能面積	5,944.76㎡
		総賃貸面積	5,944.76㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	107 百万円	賃料合計（月額）	18百万円
貸室賃料・共益費	87 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	20 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	80 百万円	取得年月日	平成19年６月29日
外注委託費	19 百万円	取得価格	5,100百万円
水道光熱費	9 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	14 百万円	価格時点	平成19年４月１日
修繕費	2 百万円	鑑定評価額	5,130百万円
減価償却費	30 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	27 百万円	期末算定価額	3,500百万円

（注）本物件は建築基準法第59条の２（市街地住宅総合設計制度）に基づいて、住宅及び公開空地の設置を条件として容積率につき505.98％まで緩和措置を受けています。したがって、本物件の10階から12階において住宅の用途に供されている部分は原則として他の用途に変更することができません。また、公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ａ10　アーバンネット三田ビル＞

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

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	6
		総賃貸可能面積	10,088.55㎡
		総賃貸面積	9,329.19㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計	282 百万円	賃料合計（月額）	42百万円
貸室賃料・共益費	257 百万円	稼働率	92.5％
その他の賃貸事業収入	24 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（Ｂ）　不動産賃貸事業費用　　小計	125 百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	35 百万円	取得価格	10,300百万円
水道光熱費	25 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	29 百万円	価格時点	平成23年９月１日
修繕費	4 百万円	鑑定評価額	10,400百万円
減価償却費	28 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	156 百万円	期末算定価額	10,500百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

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

［その他］

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

＜物件A11　アーバンネット麻布ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区南麻布一丁目６番15号 〈地番〉　東京都港区南麻布一丁目24番15　他１筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	1,052.82㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％ 400％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,486.42㎡	建築時期	平成４年４月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注１）			
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27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	4,801.06㎡
			総賃貸面積	4,801.06㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		（注２）	賃料合計（月額）	（注２）
貸室賃料・共益費			稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入			◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計			取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費			取得価格	5,000百万円
水道光熱費			◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課			価格時点	平成23年９月１日
修繕費			鑑定評価額	5,140百万円
減価償却費			◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出			調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	93　百万円		期末算定価額	4,960百万円

（注１）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

（注２）本物件については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］

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

＜物件A12　アーバンネット市ヶ谷ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都新宿区払方町25番５号 〈地番〉　東京都新宿区払方町25番５			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・第二種中高層住居専用地域
	面積	1,207.48㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％ 300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	4,217.01㎡	建築時期	平成５年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注１）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	1
		総賃貸可能面積	2,600.82㎡
		総賃貸面積	2,600.82㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	（注２）	賃料合計（月額）	（注２）
貸室賃料・共益費		稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入		◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計		取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費		取得価格	1,650百万円
水道光熱費		◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		価格時点	平成23年９月１日
修繕費		鑑定評価額	1,720百万円
減価償却費		◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	36 百万円	期末算定価額	1,680百万円

（注１）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

（注２）本物件については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

１．西側隣接地よりフェンスの一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、フェンスの再設置等を行う場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

２．南側隣接地より万年塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、万年塀の再構築等を行う場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

＜物件Ａ14　アーバンネット入船ビル＞

◇　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）　東京都中央区入船三丁目２番10号 〈地番〉　東京都中央区入船三丁目３番23			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	830.11㎡	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	6,058.22㎡	建築時期	平成２年７月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注１）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	4,037.67㎡
			総賃貸面積	4,037.67㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計		（注２）	賃料合計（月額）	（注２）
貸室賃料・共益費			稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入			◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（Ｂ）　不動産賃貸事業費用　　小計			取得年月日	平成25年５月10日
外注委託費			取得価格	2,900百万円
水道光熱費			◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課			価格時点	平成25年３月15日
修繕費			鑑定評価額	2,940百万円
減価償却費			◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出			調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		94 百万円	期末算定価額	3,360百万円

（注１）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

（注２）本物件については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

◇　特記事項　◇

［該当なし］

＜物件Ａ15　グランパーク＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）			
所在地	（住居表示）　東京都港区芝浦三丁目４番１号、４番２号 〈地番〉　東京都港区芝浦三丁目19番３　他１筆			
土地	所有形態	12,320.89㎡につき所有権 4,128.48㎡につき所有権の共有（共有持分10,000分の4,617）	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	16,449.37㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％ 400％／60％
建物	所有形態	所有権の共有（共有持分1,000,000分の864,915）	用途	事務所・共同住宅・店舗
	延床面積	160,042.88㎡	建築時期	平成８年８月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下４階付34階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（注２）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇（注３）		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	195
		総賃貸可能面積（注４）	10,616.82㎡
		総賃貸面積（注４）	10,514.94㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計	459 百万円	賃料合計（月額）（注３）	66百万円
貸室賃料・共益費	385 百万円	稼働率	99.0％
その他の賃貸事業収入	73 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	213 百万円	取得年月日	平成25年11月８日
外注委託費	59 百万円	取得価格	11,490百万円
水道光熱費	66 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	37 百万円	価格時点	平成25年９月1日
修繕費	8 百万円	鑑定評価額	11,600百万円
減価償却費	36 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	246 百万円	期末算定価額	12,300百万円

（注１）本受益権は、上記の土地及び建物の所有権及び共有持分を信託財産としており、信託受託者はその所有権及び共有持分を同一の信託契約に基づき、本投資法人及び第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。
また、本投資法人は当該信託受益権の100分の15の割合の準共有持分を保有します。

（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

（注３）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である建物に係る共有持分割合（86.4915％）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0％）を掛け合わせた数値である実質的な持分割合（12.973725％）に係る数値を記載しています。

（注４）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である建物に係る共有持分割合（86.4915％）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0％）を掛け合わせた数値である実質的な共有持分割合（12.973725％）を乗じた数値を記載しています。

◇　特記事項　◇

［他の共有者・区分所有者との取り決め］

１．所有権及び共有持分の譲渡に関しては、他の共有者が優先交渉権を有します。また、他の共有者が取得を希望しない場合には、他の共有者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．信託契約に関連する指図等を行うときは、受益権の準共有者間で予め合意の上で行うものとされていますが、準共有者間での協議が調わない場合には、準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって決するものとされています。

３．信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合は、他の準共有者が優先交渉権を有します。また、信託受益権の準共有持分の移転、担保設定、処分等をするには、他の準共有者の同意を得るものとされています。

［物件の権利形態等］

1．本物件は共有建物であり、本投資法人は建物の1,000,000分の864,915の割合の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分（準共有持分割合100分の15）を保有します。

2．本物件の土地に係る権利形態は、一般的な共有形態に見られる敷地権の共有ではなく、２筆に分筆された土地を共有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人は、12,320.89㎡につき所有権、4,128.48㎡につき10,000分の4,617の割合の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分（準共有持分割合100分の15）を保有します。
なお、信託受託者は、他の共有者の共有地について敷地利用権の設定を受けていますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。

［不動産に関する行政法規］

本物件は、東京都港区の開発事業に係る定住促進指導要綱に基づく港区との協議書にしたがって、延床面積の10%に相当する付置住宅105戸を有しており、うち、82戸については、協定家賃住宅として一定の家賃で賃貸することとなっています。

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、エヌ・ティ・ティ都市開発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、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件Ａ16　アーバンネット麹町ビル＞

◇　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）　東京都千代田区麹町一丁目６番２号 〈地番〉　東京都千代田区麹町一丁目６番２			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	839.00㎡	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	6,231.10㎡	建築時期	昭和62年５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	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	8
		総賃貸可能面積	4.262,82㎡
		総賃貸面積	4.262,82㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計	161 百万円	賃料合計（月額）	25百万円
貸室賃料・共益費	150 百万円	稼働率	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	40 百万円	取得年月日	平成27年１月22日
外注委託費	23 百万円	取得価格	3,600百万円
水道光熱費	9 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	－ 百万円	価格時点	平成26年11月１日
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	3,730百万円
減価償却費	6 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27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	120 百万円	期末算定価額	3,970百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［該当なし］

＜物件Ｂ02　プレミア東陽町ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都江東区東陽三丁目23番21号 〈地番〉　東京都江東区東陽三丁目15番20			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	1,080.98㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％ 300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,054.32㎡	建築時期	平成18年10月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	4
			総賃貸可能面積	3,857.04㎡
			総賃貸面積	3,857.04㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		94 百万円	賃料合計（月額）	15百万円
貸室賃料・共益費		82 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入		12 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		71 百万円	取得年月日	平成19年５月18日
外注委託費		9 百万円	取得価格	4,310百万円
水道光熱費		9 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		8 百万円	価格時点	平成18年12月１日
修繕費		6 百万円	鑑定評価額	4,340百万円
減価償却費		35 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		2 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		23 百万円	期末算定価額	3,370百万円

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。

［越境物の状況］

西側隣接地よりコンクリート擁壁及びコンクリート塊の一部が本件土地内に越境しています。当該隣接地所有者より建物若しくはコンクリート擁壁を建替え、又は改築等を行う場合には越境を解消する旨を確認しています。

＜物件Ｂ03　上野ＴＨビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都文京区湯島三丁目39番10号 〈地番〉　東京都文京区湯島三丁目414番　他６筆			
土地	所有形態（注１）	所有権（427.43㎡）、借地権（401.35㎡）	用途地域	商業地域
	面積	828.78㎡（内、借地401.35㎡）	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	4,799.97㎡	建築時期	昭和60年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	4,376.49㎡
			総賃貸面積	4,163.45㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		101　百万円	賃料合計（月額）	17百万円
貸室賃料・共益費		86　百万円	稼働率	95.1％
その他の賃貸事業収入		15　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		96　百万円	取得年月日	平成20年３月27日
外注委託費		16　百万円	取得価格	4,380百万円
水道光熱費		8　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		8　百万円	価格時点	平成20年３月１日
修繕費		0　百万円	鑑定評価額	4,380百万円
減価償却費		15　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		47　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		4　百万円	期末算定価額	2,700百万円

（注１）本物件の敷地の一部（401.35㎡）は借地となっていますが、当該借地権の登記はなされていません。

（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

１．本物件の建物の工作物（扉）が本物件と西側隣接地に跨って設置されています。この件に関して覚書等は締結していません。

２．西側隣接地より排気ダクト及び鉄柵の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、建物等の取り壊し等を行う場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

［その他］

１．本物件の借地権に係る土地の所有者兼貸主は個人１名であり、登記簿上の面積561.95㎡のうち、401.35㎡部分について、当該個人１名を賃貸人とし、信託受託者を賃借人とする借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。当該土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

(1) 賃借権の目的：堅固な建物の所有

(2) 借地期間：平成27年５月７日～平成57年５月31日

(3) 支払賃料：月額2,500,000円（但し、当該土地の価格又は近隣の土地の地代若しくは賃料と比較して当該賃料が不相当となったときは、当該賃貸人と賃借人で協議の上で改定できます。）

(4) 差入れ保証金：なし

２．本物件は東京都の条例に基づく駐車場整備地区に所在するため、法定必要台数である乗用車９台分の駐車場を確保する義務を有しますが、本物件には駐車場が設置されていないことから、敷地外に確保しています。

＜物件Ｂ04　五反田ＮＴビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都品川区西五反田一丁目18番９号 〈地番〉　東京都品川区西五反田一丁目18番１　他９筆			
土地	所有形態(注１)	所有権（588.07㎡）、借地権（595.27㎡）	用途地域	商業地域
	面積	1,183.34㎡（内借地595.27㎡）	容積率／建ぺい率	800％／80％ 700％／80％
建物	所有形態	区分所有権の共有（持分割合100分の45）	用途	事務所
	延床面積	7,545.80㎡（持分割合100分の45）（注２）	建築時期	昭和62年11月
	構造	（一棟の建物）鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇ 損益状況 ◇（注３）			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	7
			総賃貸可能面積（注４）	3,056.54㎡
			総賃貸面積（注４）	3,056.54㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		89　百万円	賃料合計（月額）（注３）	12百万円
貸室賃料・共益費		76　百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入		12　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		42　百万円	取得年月日	平成20年3月27日
外注委託費		8　百万円	取得価格	4,100百万円
水道光熱費		8　百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		8　百万円	価格時点	平成20年３月１日
修繕費		2　百万円	鑑定評価額	4,110百万円
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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		46　百万円	期末算定価額	2,440百万円

（注１）本物件の敷地の一部（595.27㎡）は借地となっていますが、当該借地権の登記はなされていません。
（注２）本投資法人の保有する区分所有建物の１階から９階及び地下１階の専有部分の面積の合計です。
　　また、括弧内の割合は、本投資法人の保有する区分所有建物の専有部分に係る共有持分の持分割合を示します。
（注３）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る数値を記載しています。
（注４）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、１階から９階及び地下１階の専有部分に係る実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）を乗じた数値を記載しています。

◇ 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10階建の事務所部分と住居部分等で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地上１階から９階までの事務所部分、地下１階から地上１階までの車庫部分及び地下１階の物置部分に係る専有部分についての区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）を信託財産とする信託受益権を保有しています。また、本投資法人が区分所有権を有しない専有部分の概要は、以下のとおりです。
　　種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造１階建、延床面積：10階部分342.49㎡、所有者：個人（１名）
　２．土地：本物件の土地に係る権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の（準）共有ではなく、10筆に分筆された土地につき、信託受託者を含む各専有部分の所有者が分有する形態となっています。
　　このうち、信託受託者が取得している部分は４筆です。なお、信託受託者は、所有地につき本物件の建物の他の区分所有権者に対して、また借地部分の土地所有者は信託受託者及び他の区分所有権者に対して期間の定めのない借地権を設定しています。管理規約に基づき、かかる地代は同額とし、本物件の建物が存続する限り、相殺することとしています。

［他の共有者・区分所有者との取り決め］
　平成16年８月20日付「五反田ＮＴビル」管理規約により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の土地に借地権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないこと等が定められています。但し、かかる借地権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。

［越境物の状況］
　北側隣接地よりネットフェンス及び鉄製扉の一部が本物件（土地・所有権部分）に越境しています。この件に関して覚書等は締結していません。

＜物件Ｂ05　上野トーセイビル＞

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

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	3
		総賃貸可能面積	5,432.43㎡
		総賃貸面積	5,432.43㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	205 百万円	賃料合計（月額）	31百万円
貸室賃料・共益費	186 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	19 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	92 百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	13 百万円	取得価格	5,900百万円
水道光熱費	11 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	12 百万円	価格時点	平成23年９月１日
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	6,030百万円
減価償却費	51 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	113 百万円	期末算定価額	6,510百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［該当なし］

＜物件Ｂ06　アーバンネット池袋ビル＞

◇　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）　東京都豊島区東池袋三丁目16番３号 〈地番〉　東京都豊島区東池袋三丁目3277番86　他３筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	4,090.23㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	25,050.26㎡	建築時期	昭和63年９月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付16階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	4
		総賃貸可能面積	17,036.34㎡
		総賃貸面積	17,036.34㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	725 百万円	賃料合計（月額）	104百万円
貸室賃料・共益費	629 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	95 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	255 百万円	取得年月日	平成27年１月22日
外注委託費	80 百万円	取得価格	13,600百万円
水道光熱費	85 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26年11月１日
修繕費	8 百万円	鑑定評価額	14,400百万円
減価償却費	77 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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	469 百万円	期末算定価額	15,300百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］
本物件敷地の一部（3277番86及び3277番204）について地下鉄道敷設（東京メトロ丸ノ内線）を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。

＜物件Ｂ07　アーバンネット大森ビル＞

◇　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）　東京都大田区大森北二丁目１番１号 〈地番〉　東京都大田区大森北二丁目１番１　他１筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	2,126.47㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％ 400％／60％
建物	所有形態	所有権（注１）	用途	事務所
	延床面積	11,937.25㎡	建築時期	平成４年７月
	構造	鉄骨造陸屋根10階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
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27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	4
		総賃貸可能面積	8,524.54㎡
		総賃貸面積	8,524.54㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	252 百万円	賃料合計（月額）	39百万円
貸室賃料・共益費	239 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	13 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	100 百万円	取得年月日	平成27年１月22日
外注委託費	35 百万円	取得価格	4,800百万円
水道光熱費	21 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26年11月１日
修繕費	3 百万円	鑑定評価額	5,110百万円
減価償却費	37 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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	152 百万円	期末算定価額	5,310百万円

（注１）本物件は区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は、一棟の建物を構成する各専有部分の全て及び共用部分並びにその敷地を一括保有しています。

（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［該当なし］

＜物件Ｃ01　プレミア横浜西口ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　神奈川県横浜市西区北幸二丁目５番15号 〈地番〉　神奈川県横浜市西区北幸二丁目５番15　他７筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％（注１）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90㎡	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	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	11
		総賃貸可能面積	5,017.77㎡
		総賃貸面積	5,017.77㎡
（Ａ）　不動産賃貸事業収益　　小計	116 百万円	賃料合計（月額）	18百万円
貸室賃料・共益費	93 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	22 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	23 百万円	取得価格	3,558百万円
水道光熱費	10 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	10 百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	10 百万円	鑑定評価額	3,570百万円
減価償却費	29 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（Ｃ）　不動産賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	29 百万円	期末算定価額	3,190百万円

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１）本物件の容積率については、建築基準法により、480％が上限となっています。

（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われていません。

［越境物の状況］

１．南東側隣接地との境界に本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。

２．南西側隣接地との境界に隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。

＜物件C02　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１）
	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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇（注２）		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	41
		総賃貸可能面積（注３）	15,084.22㎡
		総賃貸面積（注３）	13,710.94㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	425　百万円	賃料合計（月額）（注２）	50百万円
貸室賃料・共益費	320　百万円	稼働率	90.9％
その他の賃貸事業収入	105　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	258　百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	60　百万円	取得価格	6,556百万円
水道光熱費	101　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	33　百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	6　百万円	鑑定評価額	6,670百万円
減価償却費	54　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	167　百万円	期末算定価額	5,370百万円

本物件は、かながわサイエンスパーク内の一棟の建物（建物の名称Ｒ＆Ｄ棟、区分所有割合1,000,000分の683,672）及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者３名と共有しています。信託受託者の本物件に関する共有持分は1,000,000分の270,000です。また、信託受託者はその共有持分を本投資法人のために保有しています。

（注１）本物件は建築基準法第59条の２（総合設計制度）に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき260％まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。

（注２）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の土地・建物に係る所有権、又は区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000、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1,000,000分の184,591）に係る数値を記載しています。

（注３）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）を乗じた数値を記載しています。

◇　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（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います。

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

［有害物質等］
1．清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成22年３月25日付エンジニアリングレポートによれば、本物件の所在地には、かつて工作機械、エンジン等の製造工場がありました。本物件に係る開発時に環境アセスメントが実施されており、当該アセスメントに基づく調査報告書によれば、基準を超過する有害物質は検出されていません。当該アセスメントは、現行の「土壌環境基準」、「神奈川県条例」、「川崎市条例」及び「土壌汚染対策法」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．本物件は、技術研究・開発のための施設であり、様々な業種の企業に施設を賃貸することを予定しています。テナントの入居前に、前記管理運営協議会により設置された学識経験者から構成される環境保全委員会において、当該テナントの使用設備及び使用薬品等について審査を実施する等、環境保全に万全を期すよう努めますが、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。

［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
①Ｒ＆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、コンビニエンス・ストアー、飲食店等が集積する総合エントランスホール、ホテル、国際会議・レセプション対応ホール、各種セミナー・会議のための貸会議室、館内社員食堂、ベンチャー企業のための小区画オフィス等があります。
③イノベーションセンター・ビル東棟
開放型試験研究施設（ラボ）、研究開発型企業育成支援施設（スタートアップルーム）が整備されています。
なお、上記①乃至③の３棟の延床面積の合計は144,460.40㎡（登記簿上）となります。
上記イノベーションセンター・ビル西棟及び東棟も本物件と同じく区分所有建物です。イノベーションセンター・ビル西棟及び東棟並びに本物件の全体の共用部分は、イノベーションセンター・ビル西棟及び東棟並びに本物件の全区分所有者の共有となっています。
（３）区分所有者等
かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟の区分所有者等は以下のとおりとなっています。

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

（注１）株式会社ケイエスピーは、神奈川県、川崎市及び民間企業等の出資により、かながわサイエンスパークについて下記の事業を行うことを目的として設立された第三セクターの会社です。
＜事業内容＞
①創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベート（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である本投資法人を記載しています。

＜物件Ｃ04　ＮＵ関内ビル＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　神奈川県横浜市中区山下町223番１ 〈地番〉　神奈川県横浜市中区山下町223番１　他５筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,726.58㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％ 600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	10,963.91㎡	建築時期	昭和62年２月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	19
			総賃貸可能面積	8,004.26㎡
			総賃貸面積	6,540.08㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		151 百万円	賃料合計（月額）	21百万円
貸室賃料・共益費		128 百万円	稼働率	81.7％
その他の賃貸事業収入		23 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		89 百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費		25 百万円	取得価格	3,300百万円
水道光熱費		16 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		13 百万円	価格時点	平成23年９月１日
修繕費		7 百万円	鑑定評価額	3,590百万円
減価償却費		24 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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		62 百万円	期末算定価額	3,420百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］

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

［越境物の状況］

本物件のコンクリート塀の一部が南東側隣接地に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者と、将来、コンクリート塀の再構築等を行う場合には越境を解消することを約した覚書を取り交わしています。

＜物件G01　トレードピア淀屋橋（底地）＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）			
所在地	（住居表示）　大阪府大阪市中央区今橋二丁目５番８号 〈地番〉　大阪府大阪市中央区今橋二丁目１番１　他12筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	6,517.29㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物（注１）	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造	－		
ＰＭ会社	該当なし			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数（注２）	1
			総賃貸可能面積（注２）	6,517.29㎡
			総賃貸面積（注２）	6,517.29㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		（注３）	賃料合計（月額）	（注３）
貸室賃料・共益費			稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入			◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計			取得年月日	平成26年３月31日
外注委託費			取得価格	6,500百万円
水道光熱費			◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課			価格時点	平成26年３月１日
修繕費			鑑定評価額	6,540百万円
減価償却費			◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出			調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）			期末算定価額	6,540百万円

（注１）本受益権はオフィスビル１棟に係る底地のみを信託財産とするものであり、建物等の資産は含みません。
（注２）「テナント総数」には当該土地に係る実質的な借地権者（当該土地上の建物１棟を信託財産とする不動産信託受益権の受益者）の数を記載しています。また、「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」には借地権の対象となる土地の賃貸面積を記載しています。
（注３）本物件については、ひとつの賃借人等との賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80％以上を占めており、かかる賃借人等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ことから記載していません。

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］
本物件の土地面積には、建築基準法附則第５項及び同法42条第１項５号により道路とみなされる部分（約507㎡）が含まれています。

［賃貸借の概況］
本物件は、信託受託者を賃貸人とし、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を受益者とする建物部分に係る信託の受託者たる三井住友信託銀行株式会社を賃借人とする土地の賃貸借契約を締結しています。
１．契約形態：普通借地権（賃借権）
２．借地期間：平成26年３月31日から平成56年３月31日（30年間）
３．賃貸面積：6,517.29㎡
４．賃料改定：公租公課、土地価格、その他経済事情が変動し、賃貸人及び賃借人の間で別途合意したときに賃料改定が可能です。

［その他］
本物件上の建物の譲渡及び当該建物を信託財産とする信託の受益権の譲渡に関しては、本投資法人が優先交渉権を有します。

＜物件Ｇ02　ＮＴＴクレド岡山ビル＞

◇　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（注１）			
所在地	（住居表示）　岡山県岡山市北区中山下一丁目８番45号 〈地番〉　岡山県岡山市北区中山下一丁目８番113 他１筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	4,160.86㎡	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	35,299.51㎡	建築時期	平成11年２月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付21階建		
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（注２）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇（注３）		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月15日 ～平成27年10月31日 （170日）	テナント総数	55
		総賃貸可能面積（注４）	10,318.84㎡
		総賃貸面積（注４）	9,116.17㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	244 百万円	賃料合計（月額）（注３）	48百万円
貸室賃料・共益費	172 百万円	稼働率	88.3％
その他の賃貸事業収入	71 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	147 百万円	取得年月日	平成27年５月15日
外注委託費	60 百万円	取得価格	3,600百万円
水道光熱費	29 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27年４月１日
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	3,600百万円
減価償却費	31 百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	23 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	96 百万円	期末算定価額	3,600百万円

（注１）本受益権は、上記の土地及び建物の所有権を信託財産としており、信託受託者はその所有権を同一の信託契約に基づき、本投資法人及び他の準共有者のために保有します。
また、本投資法人は当該信託受益権の100分の60の割合の準共有持分を保有します。
（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。
（注３）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る数値を記載しています。
（注４）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）を乗じた数値を記載しています。

◇　特記事項　◇

［他の共有者・区分所有者との取り決め］

１．本投資法人が信託契約に関連する指図等を行うときは、予め他の準共有者に通知の上で行うものとされており、本受益権の管理に関する事項については準共有持分割合に基づく議決権の過半数をもって決し、信託財産の運用に関する事項については受益者全員の合意により決するものとされています。

２．信託受益権の準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合は、他の準共有者が優先交渉権を有します。また、信託受益権の準共有持分の移転、担保設定、処分等をするには、他の準共有者の同意を得るものとされています。

［賃貸借の概要］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を賃借人と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、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

［その他］

本物件は駐輪場としての使用目的から敷地外の隣地50.82㎡を有償にて賃借しています。

＜物件Ｄ01　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　他１筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域	
	面積	1,255.28㎡	容積率／建ぺい率	600%／80% 400%／80% 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 １ＬＤＫ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ	（31.32㎡～51.62㎡）……　50戸 （34.82㎡～65.18㎡）……　32戸 （68.68㎡～80.90㎡）……　40戸 （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	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	127
		総賃貸可能面積	6,732.18㎡
		総賃貸面積	6,309.11㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	149 百万円	賃料合計（月額）	23百万円
貸室賃料・共益費	139 百万円	稼働率	93.7%
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	75 百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	18 百万円	取得価格	5,208百万円
水道光熱費	1 百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	8 百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	5 百万円	鑑定評価額	5,220百万円
減価償却費	37 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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	74 百万円	期末算定価額	4,840百万円

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］
本物件の土地面積には、私道（117.55㎡）が含まれています。

［近隣との関係］
四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、信託受託者は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しています。

［隣接地との関係］
本物件の当初委託者と南側隣接地所有者との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は信託受託者に承継されています。
１．本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。
２．本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとすること。
３．隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならないこと。

［賃貸借の概況］
本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件D02　パークアクシス明治神宮前＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号 〈地番〉　東京都渋谷区神宮前一丁目10番15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	771.73㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,913.18㎡	建築時期	平成14年３月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
	戸数	総戸数 住居：26戸 店舗：　3区画	（タイプ） ワンルーム １ＬＤＫ ２ＬＤＫ 店舗	（32.69㎡～ 46.37㎡）……　6戸 （42.93㎡～ 64.15㎡）……　14戸 （64.69㎡～ 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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	29
		総賃貸可能面積	1,706.94㎡
		総賃貸面積	1,651.37㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	53　百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	48　百万円	稼働率	96.7％
その他の賃貸事業収入	4　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	23　百万円	取得年月日	平成14年９月11日
外注委託費	5　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	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	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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	29　百万円	期末算定価額	1,800百万円

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

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うえ、これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしています。

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件Ｄ03　サンパレス南麻布（注）＞

◇　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 ４ＬＤＫ	 （ 97.53㎡～114.77㎡）…… 6戸 （123.54㎡～136.40㎡）…… 6戸 （156.31㎡）…… 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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年５月14日 （14日）	テナント総数	－
		総賃貸可能面積	－㎡
		総賃貸面積	－㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	2　百万円	賃料合計（月額）	－百万円
貸室賃料・共益費	2　百万円	稼働率	－％
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	2　百万円	取得年月日	平成14年９月10日
外注委託費	0　百万円	取得価格	1,150百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成14年３月25日
修繕費	0　百万円	鑑定評価額	1,150百万円
減価償却費	－　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	0　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	△0　百万円	期末算定価額	－百万円

（注）本物件については平成27年４月28日付けで不動産信託受益権譲渡契約を締結し、同年５月15日付けで譲渡を完了しました。
譲渡の概要は以下のとおりです。
譲渡価格※：1,017百万円
不動産等売却損：11百万円
鑑定評価額：948百万円（価格時点：平成27年４月１日　鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
※譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］
隣接地より建物付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、又はそれが使用不能となった場合、越境物を撤去し、本件境界を越えることなく設置することを約した覚書を締結しています。

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

＜物件D04　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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	32
		総賃貸可能面積	1,378.02㎡
		総賃貸面積	1,334.53㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	38　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	96.8％
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	20　百万円	取得年月日	平成15年４月４日
外注委託費	4　百万円	取得価格	1,330百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	1　百万円	価格時点	平成14年12月16日
修繕費	4　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	0　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	18　百万円	期末算定価額	1,170百万円

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

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件D05　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 １ＬＤＫ	（25.35㎡～36.44㎡）…… 36戸 （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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	37
		総賃貸可能面積	1,187.12㎡
		総賃貸面積	1,077.80㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	36 百万円	賃料合計（月額）	5百万円
貸室賃料・共益費	34 百万円	稼働率	90.8%
その他の賃貸事業収入	2 百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	20 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	1 百万円	価格時点	平成15年４月16日
修繕費	4 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	0 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	16 百万円	期末算定価額	1,030百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件D06　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㎡～32.50㎡）……　31戸 （35.24㎡～45.37㎡）……　19戸
ＰＭ会社	該当なし			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184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		37　百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費		37　百万円	稼働率	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		15　百万円	取得年月日	平成15年７月１日
外注委託費		0　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		2　百万円	価格時点	平成15年６月１日
修繕費		1　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		0　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		21　百万円	期末算定価額	1,410百万円

◇　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条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が３以下で高さが10m以下、かつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのマンスリー・アパートメント（サービス・アパートメント）として運営・転貸しています。

（１）契約形態　　定期建物賃貸借契約
（２）契約期間　　平成27年７月１日から平成30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（信託受託者）の負担
・土地・建物に係る公租公課
・損害保険料
・修繕費（建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用）

賃借人の負担
・管理費（建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。）
・水道光熱費
・転借人への貸与に伴う諸費用

＜物件Ｄ07　ホーマットウッドビル（注）＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区西麻布四丁目12番19号 〈地番〉　東京都港区西麻布四丁目151番３　他１筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	2,983.96㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98㎡	建築時期	昭和63年８月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
	戸数	総戸数28戸	（タイプ） ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ ４ＬＤＫ ５ＬＤＫ	 （124.21㎡～247.93㎡）…… 4戸 （141.83㎡～213.01㎡）…… 16戸 （177.74㎡～291.52㎡）…… 7戸 （449.48㎡）…… 1戸
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年５月14日 （14日）	テナント総数	－
		総賃貸可能面積	－㎡
		総賃貸面積	－㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	9　百万円	賃料合計（月額）	－百万円
貸室賃料・共益費	9　百万円	稼働率	－％
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	7　百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	0　百万円	取得価格	5,090百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	6　百万円	価格時点	平成15年６月２日
修繕費	0　百万円	鑑定評価額	5,150百万円
減価償却費	－　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	0　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	1　百万円	期末算定価額	－百万円

（注）本物件については平成27年４月28日付けで不動産信託受益権譲渡契約を締結し、同年５月15日付けで譲渡を完了しました。
譲渡の概要は以下のとおりです。
譲渡価格※：4,861百万円
不動産等売却益：105百万円
鑑定評価額：4,530百万円（価格時点：平成27年４月１日　鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
※譲渡価格は、当該不動産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

◇　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、その内容は信託受託者に承継されています。

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

［その他］
本物件の開発時において、昭和61年１月31日付けで建築基準法による確認通知書（工作物）により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されていません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計どおりの施工が成され安全上問題ないものと推察される旨記載されています。

＜物件D08　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） ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ ４ＬＤＫ	 （113.55㎡～140.84㎡）……　12戸 （162.77㎡～191.73㎡）……　13戸 （216.62㎡～295.48㎡）……　8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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184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	119　百万円	賃料合計（月額）	21百万円
貸室賃料・共益費	115　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	69　百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	14　百万円	取得価格	4,678百万円
水道光熱費	2　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	7　百万円	価格時点	平成15年６月２日
修繕費	10　百万円	鑑定評価額	5,070百万円
減価償却費	32　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	49　百万円	期末算定価額	3,940百万円

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］

本物件の敷地の一部（地番106-２、面積204.93㎡）は隣接する敷地（地番105-３）と合わせて位置指定道路の認定を受けています。当該位置指定道路の管理について当初委託者と当該隣接地所有者との間で以下の内容の覚書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。

①本物件所有者は、本件建物の入居者に対して位置指定道路を利用しないように指導する。

②当該位置指定道路の維持管理は共同で行い、費用負担は折半とする。

［賃貸借の概況］

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

＜物件D09　プレミアステージ芝公園Ⅱ＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　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 １Ｋ	（22.98㎡～28.54㎡）…… 44戸 （26.97㎡～27.87㎡）…… 44戸
ＰＭ会社	総合地所株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	88
		総賃貸可能面積	2,312.75㎡
		総賃貸面積	2,148.46㎡
（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	53　百万円	稼働率	92.9％
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	29　百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	5　百万円	取得価格	2,181百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	3　百万円	価格時点	平成15年６月１日
修繕費	2　百万円	鑑定評価額	2,190百万円
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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	25　百万円	期末算定価額	1,800百万円

◇　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、総合地所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、総合地所株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件D11　ラング・タワー京橋＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都中央区京橋二丁目６番５号 〈地番〉　東京都中央区京橋二丁目６番15　他３筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	257.46㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,714.42㎡	建築時期	平成15年２月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建		
	戸数	総戸数 住居：52戸 店舗：　2区画	（タイプ） ワンルーム 店舗	 （18.54㎡～ 22.51㎡）…… 52戸 （31.75㎡～122.21㎡）…… 2区画
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	54
		総賃貸可能面積	1,216.10㎡
		総賃貸面積	1,216.10㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	36 百万円	賃料合計（月額）	5百万円
貸室賃料・共益費	34 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	16 百万円	取得年月日	平成15年12月22日
外注委託費	3 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	1 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	0 百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	20 百万円	期末算定価額	997百万円

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］
本物件の土地面積には、私道（60.92㎡）が含まれています。

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

＜物件D12　プレミアステージ三田慶大前＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区芝五丁目14番10号 〈地番〉　東京都港区芝五丁目110番１　他１筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	286.67㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,748.20㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
	戸数	総戸数 住居：48戸 店舗：　2区画	（タイプ） ワンルーム 店舗	 （ 25.24㎡～ 29.87㎡）…… 48戸 （143.84㎡～205.01㎡）……　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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	50
		総賃貸可能面積	1,597.73㎡
		総賃貸面積	1,572.48㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	52　百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	52　百万円	稼働率	98.4％
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	20　百万円	取得年月日	平成16年11月30日
外注委託費	4　百万円	取得価格	1,580百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成16年11月11日
修繕費	3　百万円	鑑定評価額	1,750百万円
減価償却費	8　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	32　百万円	期末算定価額	1,800百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件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	400％／80％ 400％／60％
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 ２ＬＤＫ	 （25.01㎡）……　8戸 （33.21㎡）……　8戸 （42.14㎡～55.35㎡）……　16戸 （56.19㎡）……　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	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	44
		総賃貸可能面積	1,878.60㎡
		総賃貸面積	1,789.20㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	50　百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	45　百万円	稼働率	95.2％
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	24　百万円	取得年月日	平成17年１月14日
外注委託費	6　百万円	取得価格	1,662百万円
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11月30日
修繕費	3　百万円	鑑定評価額	1,700百万円
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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	25　百万円	期末算定価額	1,600百万円

◇　特記事項　◇

［近隣地との関係］

隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。

［賃貸借の概況］

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

＜物件D14　プレミアブラン代々木公園＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番７号 〈地番〉　東京都渋谷区富ヶ谷一丁目1527番10　他２筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	598.32㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,086.04㎡	建築時期	平成17年６月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建		
	戸数	総戸数60戸	（タイプ） ワンルーム １ＬＤＫ ２ＬＤＫ	（30.17㎡～37.67㎡）……　28戸 （37.55㎡～46.11㎡）……　28戸 （64.31㎡～65.88㎡）……　4戸
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	60
		総賃貸可能面積	2,336.95㎡
		総賃貸面積	2,200.92㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	61　百万円	賃料合計（月額）	10百万円
貸室賃料・共益費	58　百万円	稼働率	94.2％
その他の賃貸事業収入	2　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	34　百万円	取得年月日	平成17年7月15日
外注委託費	7　百万円	取得価格	2,330百万円
水道光熱費	1　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	3　百万円	価格時点	平成17年７月１日
修繕費	3　百万円	鑑定評価額	2,365百万円
減価償却費	17　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	2　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	26　百万円	期末算定価額	2,200百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｄ15　プレミアステージ内神田＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都千代田区内神田二丁目10番７号 〈地番〉　東京都千代田区内神田二丁目14番１			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	524.33㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,458.84㎡	建築時期	平成17年８月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数 住居：43戸 店舗：　2区画	（タイプ） ワンルーム １ＬＤＫ 店舗	（ 22.02㎡～ 40.74㎡）……　31戸 （ 36.72㎡～ 54.23㎡）……　12戸 （198.68㎡～298.14㎡）……　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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	45
		総賃貸可能面積	2,036.96㎡
		総賃貸面積	1,986.59㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	58　百万円	賃料合計（月額）	9百万円
貸室賃料・共益費	55　百万円	稼働率	97.5％
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	23　百万円	取得年月日	平成17年９月20日
外注委託費	4　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	2　百万円	価格時点	平成17年９月１日
修繕費	1　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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	34　百万円	期末算定価額	1,870百万円

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

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

南側隣接地より屋根、庇、雨樋及び雨戸の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件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、河田町18番14				
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㎡）……　22戸 （37.67㎡～50.89㎡）……　4戸 （51.07㎡～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	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	37
		総賃貸可能面積	1,655.66㎡
		総賃貸面積	1,462.44㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	46　百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費	42　百万円	稼働率	88.3%
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	24　百万円	取得年月日	平成17年7月21日
外注委託費	4　百万円	取得価格	1,460百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	1　百万円	価格時点	平成17年７月１日
修繕費	5　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	2　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	21　百万円	期末算定価額	1,590百万円

（注）容積率／建ぺい率　南西側道路より20m内400%／80%、南西側道路より20m外300%／60%
但し、本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より20m内441%、南西側道路より20m外294%が上限となっています。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

１．北東側隣接地より石積擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。

２．東側隣接地より、コンクリート構造物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。

［隣接地との関係］

本件信託建物に付属するコンクリート擁壁の新設に際して、隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件D17　Ｗａｌｋ赤坂＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区赤坂六丁目12番４号 〈地番〉　東京都港区赤坂六丁目1203番１　他１筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	595.52㎡	容積率／建ぺい率	400％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,357.60㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建		
	戸数	総戸数19戸	（タイプ） １ＬＤＫ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ	 （ 49.10㎡～136.50㎡）…… 12戸 （102.20㎡～103.60㎡）…… 6戸 （199.80㎡）…… 1戸
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	19
		総賃貸可能面積	1,736.70㎡
		総賃貸面積	1,736.70㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	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	100.0％
その他の賃貸事業収入	2　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	28　百万円	取得年月日	平成17年６月１日
外注委託費	5　百万円	取得価格	2,043百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成16年10月29日
修繕費	1　百万円	鑑定評価額	2,080百万円
減価償却費	16　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	20　百万円	期末算定価額	1,560百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件D18　プレミアステージ芝公園＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区芝公園二丁目２番１号 〈地番〉　東京都港区芝公園二丁目12番２　他５筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	317.61㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,129.78㎡	建築時期	平成18年９月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数44戸	（タイプ） ワンルーム	（37.49㎡～41.31㎡）……　44戸
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	44
		総賃貸可能面積	1,759.89㎡
		総賃貸面積	1,718.58㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	44　百万円	賃料合計（月額）	7百万円
貸室賃料・共益費	41　百万円	稼働率	97.7％
その他の賃貸事業収入	2　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	19　百万円	取得年月日	平成18年10月13日
外注委託費	5　百万円	取得価格	1,585百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成18年10月１日
修繕費	1　百万円	鑑定評価額	1,620百万円
減価償却費	8　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	24　百万円	期末算定価額	1,420百万円

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］

本物件敷地の一部（97.65㎡）について地下鉄道施設（都営地下鉄大江戸線）を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。

［不動産に関する行政法規］

本物件北側前面道路である大門通りは、都市計画道路（名称：補助４号線、計画決定：昭和21年４月25日、計画幅員：20m）として計画決定されており、本物件は北側道路境界線から約0.3mの部分が都市計画道路区域となります。当該区域には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が３以下で高さが10m以下、かつ、地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転又は除去することができるものであるとき、その他都市計画法第54条第１号又は第２号に該当する場合は許可されるという建築制限に服します。

［越境物の状況］

本物件東側隣接地よりブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者との間で、将来越境を解消する際に必要な費用は解消しようとする側の負担にて行う旨の合意書を締結しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件D19　ＭＥＷ＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都港区海岸三丁目７番８号 〈地番〉　東京都港区海岸三丁目109番３			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	388.42㎡	容積率／建ぺい率	400％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,826.50㎡	建築時期	平成17年８月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数21戸	（タイプ） ワンルーム １ＬＤＫ ２ＬＤＫ	 （54.62㎡）…… 2戸 （57.54㎡～75.19㎡）…… 6戸 （74.29㎡～105.16㎡）…… 13戸
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	21
		総賃貸可能面積	1,551.65㎡
		総賃貸面積	1,468.42㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	36　百万円	賃料合計（月額）	5百万円
貸室賃料・共益費	30　百万円	稼働率	94.6％
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18年７月31日
外注委託費	4　百万円	取得価格	1,556百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	1　百万円	価格時点	平成18年７月１日
修繕費	2　百万円	鑑定評価額	1,520百万円
減価償却費	12　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	13　百万円	期末算定価額	1,110百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

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

［賃貸借の概況］

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

＜物件D20　芝浦アイランド　エアタワー＞

◇　特定資産の概要　◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）				
所在地	（住居表示） 〈地番〉	東京都港区芝浦四丁目22番１号（賃貸住宅棟及びエントランス棟）、22番２号（店舗棟） 東京都港区芝浦四丁目31番24　他２筆			
土地	所有形態	一般定期借地権の準共有 （準共有持分100分の23）		用途地域	第二種住居地域
	面積	11,280.97㎡		容積率／建ぺい率	400％／60％（注２）
建物	所有形態	所有権の共有 （共有持分100分の23）		用途	共同住宅・店舗
	延床面積	81,760.00㎡ 〈うち賃貸住宅棟及びエントランス棟〉 78,333.26㎡ 〈うち店舗棟〉 3,426.74㎡		建築時期	平成19年３月
	構造	〈賃貸住宅棟及びエントランス棟〉鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 〈店舗棟〉鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根２階建			
	戸数	住宅：871戸 店舗等：6区画	（タイプ） ワンルーム １ＤＫ １ＬＤＫ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ 店舗等	 （ 37.15㎡～ 41.55㎡）……　176戸 （ 37.59㎡～ 41.82㎡）……　 76戸 （ 37.37㎡～ 77.75㎡）……　297戸 （ 55.09㎡～165.41㎡）……　205戸 （ 80.72㎡～225.03㎡）……　117戸 （142.63㎡～1,413.15㎡）……　6区画	
ＰＭ会社	三井不動産住宅リース株式会社				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇（注３）			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）		テナント総数	877
			総賃貸可能面積（注４）	13,060.46㎡
			総賃貸面積（注４）	12,552.61㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		336　百万円	賃料合計（月額）（注３）	49百万円
貸室賃料・共益費		294　百万円	稼働率	96.1％
その他の賃貸事業収入		42　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		246　百万円	取得年月日	平成19年12月３日
外注委託費		54　百万円	取得価格	7,590百万円
水道光熱費		10　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19年10月１日
修繕費		19　百万円	鑑定評価額	7,980百万円
減価償却費		96　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		49　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		90　百万円	期末算定価額	7,080百万円

（注１）本受益権は、芝浦アイランド　エアタワー内の登記簿上２棟の建物（建物の名称　エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟））の所有権の共有持分（持分割合100分の23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。以下、「ＵＲ都市機構」といいます。）を信託財産とします。
信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。

（注２）容積率／建ぺい率
本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法第52条及び第57条の２に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、587.81％までの緩和措置を受けています。また、一団地認定（建築基準法第86条第１項）により施設計画上の緩和措置を受けています。

（注３）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）及び建物の所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る数値を記載しています。

（注４）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）を乗じた数値を記載しています。

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］

１．本物件の一部敷地（246.90㎡）について公共下水道施設埋設を目的とした地上権設定登記（地上権者：東京都）がなされています。

２．本物件の建物に付帯する施設として、浮桟橋を設置しています。当該浮桟橋の設置に当たり、港湾法第37条第１項第１号に基づく水域占用許可を取得しています。

［他の共有者・区分所有者との取り決め］

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

１．本受益権譲渡その他の処分に際しては、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

２．本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

３．信託契約の解約、信託受託者の更迭、又は信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

４．年間事業計画の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、ＰＭ会社の委託方針の変更、ＰＭ会社の変更若しくは解任、ＰＭ会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新又は契約内容の変更の決定、その他、本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

５．ＰＭ会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記４の手続にしたがって決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記４の手続にしたがって決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（現時点では三井不動産投資顧問株式会社）に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

［越境物の状況］

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

［賃貸借の概況］

１．本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・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、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・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．本物件のエンドテナント（転借人）の募集に当たっては、ＵＲ都市機構との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

［その他］

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

１．賃借権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため

２．借地期間：平成16年３月31日～平成86年３月30日（70年間）

３．支払賃料：月額28,755,000円　但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）に応じた金額である月額6,613,650円を信託勘定を通じて負担しています。

４．差入れ保証金：1,452,773,000円
但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）に応じた金額である334,137,790円を信託差入敷金保証金として差し入れています。

５．その他：

(1) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してＵＲ都市機構に返還する義務を負います。

(2) 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の１年前までの間にＵＲ都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、ＵＲ都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、ＵＲ都市機構が定めるところによります。

(3) ＵＲ都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。

(4) 賃借人が定期借地契約に違反し、ＵＲ都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億５千万円（消費者物価指数の変動に応じて調整される。）の違約金を支払う義務を負います。

＜物件D21　ストーリア赤坂＞

◇　特定資産の概要　◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	（住居表示）　東京都港区赤坂六丁目18番11号 〈地番〉　東京都港区赤坂六丁目1804番				
土地	所有形態	所有権		用途地域	第二種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域
	面積	1,607.97㎡		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	6,329.52㎡		建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付５階建			
	戸数	総戸数50戸	（タイプ） １Ｋ １ＬＤＫ ２ＬＤＫ	 （52.43㎡～ 81.15㎡）…… 12戸 （59.83㎡～ 93.36㎡）…… 31戸 （94.40㎡～156.32㎡）…… 7戸	
ＰＭ会社	総合地所株式会社				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	50
		総賃貸可能面積	3,988.86㎡
		総賃貸面積	3,514.56㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	84　百万円	賃料合計（月額）	13百万円
貸室賃料・共益費	77　百万円	稼働率	88.1％
その他の賃貸事業収入	7　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	48　百万円	取得年月日	平成20年５月22日
外注委託費	10　百万円	取得価格	3,930百万円
水道光熱費	2　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	6　百万円	価格時点	平成20年３月１日
修繕費	8　百万円	鑑定評価額	3,930百万円
減価償却費	18　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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	35　百万円	期末算定価額	3,020百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］
南側隣接地より花壇及びコンクリート擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より花壇及び擁壁の作替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

［賃貸借の概況］
本物件は、信託受託者を賃貸人とし、総合地所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、総合地所株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件D22　ルネ新宿御苑タワー＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示)　東京都新宿区新宿一丁目30番16号 〈地番〉　東京都新宿区新宿一丁目30番１			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,323.07㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権（注１）	用途	居宅・店舗
	延床面積	11,203.40㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付25階建		
	戸数	総戸数 住居：163戸 店舗：　1区画	(タイプ) ワンルーム １Ｋ １ＬＤＫ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ 店舗	(24.63㎡～54.69㎡) …… 122戸 (55.05㎡) …… 1戸 (52.28㎡～55.05㎡) …… 20戸 (72.05㎡～95.77㎡) …… 15戸 (95.39㎡～95.84㎡) …… 5戸 (144.61㎡) …… 1区画
ＰＭ会社	総合地所株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇			◇賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 (184日)		テナント総数	164
			総賃貸可能面積	6,555.04㎡
			総賃貸面積	6,197.69㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計		183　百万円	賃料合計（月額）	26百万円
貸室賃料・共益費		160　百万円	稼働率	94.5％
その他の賃貸事業収入		23　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		108　百万円	取得年月日	平成20年５月22日
外注委託費		35　百万円	取得価格	6,500百万円
水道光熱費		5　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課		11　百万円	価格時点	平成20年３月１日
修繕費		9　百万円	鑑定評価額	6,500百万円
減価償却費		42　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27年10月31日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		75　百万円	期末算定価額	5,090百万円

（注１）本物件は区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は、一棟の建物を構成する各専有部分の全て及び共用部分並びにその敷地を一括して保有しています。

（注２）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隣地斜線制限の緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

南西側隣接地よりコンクリートたたきの一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者よりコンクリートたたきの作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、総合地所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、総合地所株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件D23　芝浦アイランド　ブルームタワー＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）			
所在地	（住居表示）	〈ブルームタワー〉 東京都港区芝浦四丁目20番２号（賃貸住宅） 東京都港区芝浦四丁目20番３号（フィットネスジム） 〈ブルームホームズ〉 東京都港区芝浦四丁目20番４号		
	〈地番〉	東京都港区芝浦四丁目31番17　他７筆		
土地	所有形態	一般定期借地権及び地役権の準共有 （準共有持分100分の16）	用途地域	第二種住居地域
	面積	13,848.38㎡	容積率／ 建ぺい率	400％／60％（注２）
建物	所有形態	所有権の共有 （共有持分100分の16）	用途	〈ブルームタワー〉 共同住宅・フィットネスジム 〈ブルームホームズ〉 老人ホーム・診療所・共同住宅
	延床面積	104,186.74㎡ 〈うちブルームタワー〉 90,085.18㎡ 〈うちブルームホームズ〉 14,101.56㎡	建築時期	平成20年９月
	構造	〈ブルームタワー〉　鉄筋コンクリート造陸屋根48階建 〈ブルームホームズ〉　鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	戸数	〈ブルームタワー〉 住宅：964戸 店舗：　1区画	（タイプ） ワンルーム １ＤＫ １ＬＤＫ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ ４ＬＤＫ 店舗	 （37.04㎡～ 37.90㎡）…… 82戸 （37.13㎡～ 37.37㎡）…… 20戸 （37.03㎡～ 75.79㎡）…… 452戸 （50.07㎡～168.14㎡）…… 280戸 （75.02㎡～204.89㎡）…… 117戸 （95.07㎡～246.75㎡）…… 13戸 （2,462.02㎡）…… 1区画
		〈ブルームホームズ〉 老人ホーム：82室 高齢者向け賃貸住宅：74戸 クリニック：5区画		
ＰＭ会社	〈ブルームタワー〉　三井不動産住宅リース株式会社 〈ブルームホームズ〉　オリックス不動産株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇（注３）		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	966
		総賃貸可能面積（注４）	12,254.17㎡
		総賃貸面積（注４）	11,863.72㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	270　百万円	賃料合計（月額）（注３）	41百万円
貸室賃料・共益費	246　百万円	稼働率	96.8％
その他の賃貸事業収入	24　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	169　百万円	取得年月日	平成22年12月９日
外注委託費	39　百万円	取得価格	5,500百万円
水道光熱費	3　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	13　百万円	価格時点	平成22年９月１日
修繕費	11　百万円	鑑定評価額	5,740百万円
減価償却費	66　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	35　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	100　百万円	期末算定価額	6,140百万円

（注１）本受益権は、芝浦アイランド地区の北地区Ａ３街区内の登記簿上２棟の建物（建物の名称　ブルームタワー［賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される１棟］及びブルームホームズ［老人ホーム、診療所及び高齢者向け賃貸住宅から構成される１棟］）の所有権の共有持分（持分割合100分の16）並びに敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分（持分割合100分の16。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。以下「ＵＲ都市機構」といいます。）を信託財産とします。
信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。

（注２）容積率／建ぺい率
本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法第52条及び第57条の２に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、568.47％までの緩和措置を受けています。また、一団地認定（建築基準法第86条第１項）により施設計画上の緩和措置を受けています。

（注３）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権及び地役権の準共有持分（持分割合100分の16）並びに建物の所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る数値を記載しています。
（注４）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）を乗じた数値を記載しています。

◇　特記事項　◇

［物件の権利形態等］

１．本物件の敷地について、隣接地（港区芝浦四丁目31番71）を承役地とする地役権設定登記がなされています。
　このため、要役地である本物件の敷地に建設した建物に対する建築基準法で定める容積率による建物敷地確保等を目的として、当該承役地においては建築する建物の延べ床面積が制限されています。
２．本物件の一部敷地（441.29㎡）について公共下水道施設埋設を目的とした地上権設定登記（地上権者：東京都）がなされています。
３．本物件の一部敷地（124.08㎡）についてガス供給施設への引き込み管の設置を目的とした地上権設定登記（地上権者：東京瓦斯株式会社）がなされています。

［他の共有者・区分所有者との取り決め］

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

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

［賃貸借の概況］

１．本物件は、ブルームタワー（賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される１棟）について、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、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社及び大和リビング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。当該部分のテナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社及び大和リビング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。
　一方、ブルームホームズ（老人ホーム、診療所及び高齢者向け賃貸住宅から構成される１棟）については、信託受託者を賃貸人とし、オリックス不動産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。オリックス不動産株式会社は第三者と転貸借契約を締結していますが、賃貸人である受託者に対して一定の賃料を支払う契約としていることから、当該部分のテナント総数を１として、本物件全体のテナント数を計算しています。
２．ブルームタワー（賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される１棟）のエンドテナント（転借人）の募集に当たっては、ＵＲ都市機構との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

［その他］

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

１．賃借権の目的：ア．賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するために使用します。
　イ．賃借人は、ＵＲ都市機構が賃借人に配布した募集・申込要領に定める各項目のほか、賃借人がＵＲ都市機構に提出した事業計画書に基づき使用する義務を負います。
　したがって、ブルームタワー（賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される１棟）及びブルームホームズ（老人ホーム、診療所及び高齢者向け賃貸住宅から構成される１棟）については用途の変更を任意に行うことはできません。
２．借地期間：平成17年３月22日～平成87年３月21日（70年間）
３．支払賃料：月額28,094,000円　但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
　なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の16）に応じた金額である月額4,495,040円を信託勘定を通じて負担しています。
４．差入れ保証金：1,806,256,000円　但し、固定資産税の基準年度（通常は３年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
　なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の16）に応じた金額である289,000,960円を信託差入敷金保証金として差し入れています。
５．その他：
(1) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してＵＲ都市機構に返還する義務を負います。
(2) 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の１年前までの間にＵＲ都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、ＵＲ都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、ＵＲ都市機構が定めるところによります。
(3) ＵＲ都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。
(4) 賃借人が定期借地契約に違反し、ＵＲ都市機構がこれを解除した場合、賃借人は15億４千万円（消費者物価指数の変動に応じて調整される。）の違約金を支払う義務を負います。

＜物件D24　クエストコート原宿＞

◇　特定資産の概要　◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	（住居表示）　東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番４号 〈地番〉　東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目292番26				
土地	所有形態	所有権		用途地域	第二種中高層 住居専用地域
	面積	2,507.75㎡		容積率／建ぺい率	300％／60％（注１）
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,408.95㎡		建築時期	平成16年１月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建			
	戸数	総戸数 住居：　36戸 事務所：6区画	（タイプ） １ＬＤＫ ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ オフィス	（ 72.08㎡～ 90.42㎡）…… 21戸 （ 85.38㎡～143.61㎡）…… 12戸 （129.55㎡）…… 3戸 6区画	
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注２）				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	42
		総賃貸可能面積	4,612.19㎡
		総賃貸面積	4,612.19㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	133　百万円	賃料合計（月額）	23百万円
貸室賃料・共益費	126　百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	7　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	57　百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	16　百万円	取得価格	4,500百万円
水道光熱費	3　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	6　百万円	価格時点	平成23年９月１日
修繕費	6　百万円	鑑定評価額	4,550百万円
減価償却費	23　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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	76　百万円	期末算定価額	4,900百万円

（注１）道路幅員容積率：215.6％（道路幅員5.39ｍとして算出しています。）

（注２）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［隣接地との関係］

隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。

［越境物の状況］

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

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件D25　アーバンコート市ヶ谷＞

◇　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）　東京都新宿区払方町25番１号 〈地番〉　東京都新宿区払方町25番１			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・ 第二種中高層住居 専用地域
	面積	2,277.68㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％ 300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,662.97㎡	建築時期	平成５年１月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	戸数	総戸数 38戸	（タイプ） ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ	 （ 88.40㎡～104.75㎡）…… 37戸 （134.12㎡）…… 1戸
ＰＭ会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社（注）			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	38
		総賃貸可能面積	3,609.91㎡
		総賃貸面積	3,521.51㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	59　百万円	賃料合計（月額）	9百万円
貸室賃料・共益費	55　百万円	稼働率	97.6％
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	21　百万円	取得年月日	平成25年11月８日
外注委託費	7　百万円	取得価格	1,385百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	3　百万円	価格時点	平成25年９月１日
修繕費	2　百万円	鑑定評価額	1,400百万円
減価償却費	6　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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	37　百万円	期末算定価額	1,550百万円

（注）エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、本資産運用会社の親法人等であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。

◇　特記事項　◇

［不動産に関する行政法規］

本物件の敷地の一部（面積220.90㎡）は、位置指定道路の認定を受けています。

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。

＜物件Ｅ01　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㎡）…… 64戸
ＰＭ会社	該当なし			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	1
		総賃貸可能面積	1,318.40㎡
		総賃貸面積	1,318.40㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	29　百万円	賃料合計（月額）	4百万円
貸室賃料・共益費	29　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	11　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	1　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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	17　百万円	期末算定価額	987百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのサービス・アパートメントとして運営・転貸しています。

（１）契約形態　　定期建物賃貸借契約
（２）契約期間　　平成27年８月１日から平成30年７月31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（信託受託者）の負担
- 土地・建物に係る公租公課
- 損害保険料
- 修繕費（建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用）

賃借人の負担
- 管理費（建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。）
- 水道光熱費
- 転借人への貸与に伴う諸費用

＜物件Ｅ02　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 ３ＬＤＫ ４ＬＤＫ	 （98.36㎡）…… 2戸 （106.51㎡～129.00㎡）…… 11戸 （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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	14
		総賃貸可能面積	1,573.87㎡
		総賃貸面積	1,467.36㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	29　百万円	賃料合計（月額）	4百万円
貸室賃料・共益費	28　百万円	稼働率	93.2％
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	27　百万円	取得年月日	平成16年４月１日
外注委託費	3　百万円	取得価格	975百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成16年２月16日
修繕費	17　百万円	鑑定評価額	1,000百万円
減価償却費	3　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	0　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	1　百万円	期末算定価額	889百万円

◇　特記事項　◇

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

［越境物の状況］
南西側隣接地より建物の壁等が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者と、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を約した確認書を締結しています。

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

＜物件Ｅ03　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	 （60.89㎡）…… 5戸 （70.86㎡～78.12㎡）…… 28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	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇			◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184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		40　百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費		37　百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		3　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計		23　百万円	取得年月日	平成17年６月１日
外注委託費		4　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		2　百万円	価格時点	平成17年１月17日
修繕費		3　百万円	鑑定評価額	1,560百万円
減価償却費		11　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出		1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		17　百万円	期末算定価額	1,160百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

１．東側隣接地より建物工作物（ベランダ及び庇）の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替及び改築等を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。

２．東側隣接地よりブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来越境を解消する際には工事及び費用は本物件土地所有者の負担にて行い、当該隣接地所有者はこれに協力することを約した確認書を取得しています。

３．南側隣接地よりモルタルタタキの一部が本物件に越境しています。この件に関して、隣接地所有者より、当該越境を本物件土地所有者の費用負担にて解消することを承諾する旨の承諾書を取得しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｅ04　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 ２ＬＤＫ ３ＬＤＫ	 （38.07㎡～59.40㎡）……　20戸 （56.43㎡～61.99㎡）……　11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	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	32
		総賃貸可能面積	1,734.04㎡
		総賃貸面積	1,674.64㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	38　百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費	35　百万円	稼働率	96.6％
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	21　百万円	取得年月日	平成18年３月28日
外注委託費	4　百万円	取得価格	1,525百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成18年３月20日
修繕費	2　百万円	鑑定評価額	1,530百万円
減価償却費	10　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	17　百万円	期末算定価額	1,290百万円

◇　特記事項　◇

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｅ05　プレミアステージ湯島＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都文京区湯島三丁目16番11号 〈地番〉　東京都文京区湯島三丁目108番２			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	363.92㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,527.46㎡	建築時期	平成18年３月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数70戸	（タイプ） ワンルーム	（22.49㎡～37.45㎡）　……　70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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	70
		総賃貸可能面積	2,065.58㎡
		総賃貸面積	1,953.23㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	49　百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	48　百万円	稼働率	94.6％
その他の賃貸事業収入	1　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	29　百万円	取得年月日	平成18年９月１日
外注委託費	6　百万円	取得価格	1,803百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成18年８月１日
修繕費	2　百万円	鑑定評価額	1,820百万円
減価償却費	14　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	20　百万円	期末算定価額	1,600百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

北側隣接地より建物のコンクリート基礎及び設備配管の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より将来、建物の建替工事及び大規模改修工事の際は、越境を解消し、自己の敷地内に設置することを約した確認書を取得しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｅ06　プレミアステージ駒込＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都豊島区駒込一丁目３番11号 〈地番〉　東京都豊島区駒込一丁目３番11			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	393.62㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,400.76㎡	建築時期	平成19年１月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数75戸	（タイプ） １Ｒ １Ｋ １ＤＫ １ＬＤＫ	 （23.80㎡～29.75㎡）…… 36戸 （29.75㎡～30.25㎡）…… 12戸 （29.75㎡～35.70㎡）…… 25戸 （32.55㎡～38.50㎡）…… 2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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	75
		総賃貸可能面積	2,249.25㎡
		総賃貸面積	2,160.00㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	52　百万円	賃料合計（月額）	8百万円
貸室賃料・共益費	49　百万円	稼働率	96.0％
その他の賃貸事業収入	2　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	28　百万円	取得年月日	平成19年２月９日
外注委託費	5　百万円	取得価格	1,830百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成19年２月１日
修繕費	1　百万円	鑑定評価額	1,830百万円
減価償却費	15　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	2　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	24　百万円	期末算定価額	1,760百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

北西側隣接地より建物構造物（出窓）の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、建物の構造物を将来再建築する際には越境を解消することを約した覚書を締結しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｅ07　プレミアステージ大塚＞

◇　特定資産の概要　◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	（住居表示）　東京都豊島区南大塚三丁目34番８号 〈地番〉　東京都豊島区南大塚三丁目34番21				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域
	面積	254.76㎡		容積率／建ぺい率	700％／80％ 500％／80％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,894.61㎡		建築時期	平成18年８月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			
	戸数	総戸数 住居：58戸 店舗：　1区画	（タイプ） ワンルーム 店舗	（23.02㎡～74.84㎡）……　58戸 （141.12㎡）……　1区画	
ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	59
		総賃貸可能面積	1,644.64㎡
		総賃貸面積	1,594.49㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	42　百万円	賃料合計（月額）	6百万円
貸室賃料・共益費	41　百万円	稼働率	97.0％
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	18　百万円	取得年月日	平成19年６月18日
外注委託費	3　百万円	取得価格	1,310百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	1　百万円	価格時点	平成19年５月７日
修繕費	0　百万円	鑑定評価額	1,410百万円
減価償却費	10　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	2　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	23　百万円	期末算定価額	1,360百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

北西側隣接地より侵入防止用メッシュフェンスの一部が本物件に越境している可能性があります。この件に関して、覚書等は締結していません。

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｅ08　プレミアステージ本所吾妻橋＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都墨田区吾妻橋二丁目４番８号 〈地番〉　東京都墨田区吾妻橋二丁目１番２　他２筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・近隣商業地域
	面積	860.95㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％ 300％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,852.86㎡	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付12階建		
	戸数	総戸数126戸	（タイプ） １Ｋ １ＬＤＫ	 （21.28㎡～21.42㎡）…… 87戸 （40.88㎡～42.56㎡）…… 39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	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	126
		総賃貸可能面積	3,465.00㎡
		総賃貸面積	3,338.58㎡
（A）　不動産賃貸事業収益　　小計	79　百万円	賃料合計（月額）	12百万円
貸室賃料・共益費	73　百万円	稼働率	96.4％
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19年11月30日
外注委託費	8　百万円	取得価格	2,640百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	4　百万円	価格時点	平成19年11月１日
修繕費	2　百万円	鑑定評価額	2,670百万円
減価償却費	22　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27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	37　百万円	期末算定価額	2,690百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

西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。この件に関しては当該隣接地所有者と、ブロック塀を建替える等の際には越境を解消することを合意した覚書を締結しています。

［賃貸借の概況］

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

＜物件Ｅ09　プレミアステージ両国＞

◇　特定資産の概要　◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	（住居表示）　東京都墨田区緑二丁目18番１号 〈地番〉　東京都墨田区緑二丁目１番６			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	480.32㎡	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	2,475.38㎡	建築時期	平成20年３月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	戸数	総戸数67戸	（タイプ） １Ｋ ２ＬＤＫ	 （22.08㎡～25.65㎡）…… 46戸 （50.31㎡～51.51㎡）…… 21戸
ＰＭ会社	スターツアメニティー株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇　損益状況　◇		◇ 賃貸借の概況（平成27年10月31日現在）◇	
運用期間	平成27年５月１日 ～平成27年10月31日 （184日）	テナント総数	67
		総賃貸可能面積	2,215.68㎡
		総賃貸面積	2,140.00㎡
（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	44　百万円	稼働率	96.6％
その他の賃貸事業収入	2　百万円	◇　取得年月日及び取得価格　◇	
（B）　不動産賃貸事業費用　　小計	23　百万円	取得年月日	平成20年６月30日
外注委託費	4　百万円	取得価格	1,496百万円
水道光熱費	0　百万円	◇　取得時の鑑定評価額　◇	
公租公課	2　百万円	価格時点	平成20年４月１日
修繕費	0　百万円	鑑定評価額	1,560百万円
減価償却費	14　百万円	◇　不動産価格調査の概要　◇	
その他支出	1　百万円	調査の基準となる時点	平成27年10月31日
（C）　不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	23　百万円	期末算定価額	1,530百万円

◇　特記事項　◇

［越境物の状況］

北東側隣接地より建物の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地の借地人より建物の建替、改修等を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。

［賃貸借の概況］

本物件は、信託受託者を賃貸人とし、スターツアメニティー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、スターツアメニティー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。

ウ．保有不動産の資本的支出

（ア）資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既払総額
ＮＵ関内ビル	神奈川県横浜市中区	空調設備改修工事	自　平成27年５月 至　平成29年９月	431,843	140,392	140,392
ランディック新橋ビル	東京都港区	エレベーター改修工事	自　平成27年11月 至　平成28年１月	55,000	－	－
ＫＮ渋谷３	東京都渋谷区	空調設備改修工事	自　平成27年10月 至　平成28年６月	217,500	－	－
高田馬場センタービル	東京都新宿区	中央監視盤更新工事	自　平成27年11月 至　平成28年２月	23,000	－	－

（イ）期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は345,133千円であり、当期費用に区分された修繕費297,813千円と合わせ、642,947千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支出金額（千円）
ＮＵ関内ビル	神奈川県横浜市中区	空調設備改修工事	自　平成27年５月 至　平成27年10月	140,392
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	共用部改修工事	自　平成27年９月 至　平成27年10月	55,255
その他の工事等				149,485
合　　計				345,133

（ウ）長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

（単位：千円）

営業期間 項目	前期 〔自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日〕	当期 〔自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日〕
当期首積立金残高	446,032	460,355
当期積立額	14,323	25,151
当期積立金取崩額	－	23,800
次期繰越額	460,355	461,706

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保有不動産毎に調査業者に委託し、報告を受けています。但し、本エンジニアリングレポートは、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

（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。

（単位：千円）

物件名		調査委託業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（注１）	平均値（１年当たり）
A01	ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成22年５月20日	346,288	28,857
A02	ランディック第２新橋ビル	清水建設株式会社	平成22年10月24日	267,392	22,282
A03	プレミア道玄坂ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月30日	266,420	22,202
A04	ＫＮ渋谷３	株式会社竹中工務店	平成22年４月20日	379,000	31,583
A05	高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成22年４月20日	841,047	70,087
A06	六番町ビル	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	573,770	47,814
A07	櫻岳ビル	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	316,947	26,412
A08	プレミア海岸ビル	株式会社イー・アール・エス	平成24年２月３日	426,846	35,571
A10	アーバンネット三田ビル	清水建設株式会社	平成23年９月９日	595,311	49,609
A11	アーバンネット麻布ビル	清水建設株式会社	平成23年９月９日	143,932	11,994
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	清水建設株式会社	平成23年９月９日	154,476	12,873
A14	アーバンネット入船ビル	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年３月25日	202,470	16,870
A15	グランパーク（注２）	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年10月３日	764,384	63,698
A16	アーバンネット麹町ビル	株式会社ＥＲＩソリューション	平成26年11月28日	295,500	24,620
B02	プレミア東陽町ビル	清水建設株式会社	平成24年２月17日	84,769	7,064
B03	上野ＴＨビル	清水建設株式会社	平成25年２月27日	167,154	13,929
B04	五反田ＮＴビル（注３）	清水建設株式会社	平成25年２月20日	144,737	12,061
B05	上野トーセイビル	株式会社ＥＲＩソリューション	平成23年９月21日	79,658	6,630
B06	アーバンネット池袋ビル	株式会社ＥＲＩソリューション	平成26年11月28日	1,005,010	83,750
B07	アーバンネット大森ビル	株式会社ＥＲＩソリューション	平成26年11月28日	519,580	43,290
C01	プレミア横浜西口ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月30日	434,300	36,192
C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注４）	清水建設株式会社	平成22年３月25日	1,576,010	131,334
C04	ＮＵ関内ビル	清水建設株式会社	平成23年９月９日	538,430	44,869
G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注５）	株式会社ＥＲＩソリューション	平成26年２月25日	－	－
G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注６）	株式会社ＥＲＩソリューション	平成27年４月13日	510,888	42,570
D01	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成21年10月30日	250,130	20,844
D02	パークアクシス明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成21年10月30日	57,700	4,808
D04	キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成22年４月20日	75,670	6,305
D05	キャビンアリーナ南青山	株式会社竹中工務店	平成22年４月20日	77,430	6,452
D06	ビュロー紀尾井町	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	118,410	9,868
D08	六本木グリーンテラス	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	162,000	13,500
D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	141,990	11,833
D11	ラング・タワー京橋	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	84,470	7,039

（単位：千円）

物件名		調査委託業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（注１）	平均値（１年当たり）
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23年４月15日	78,960	7,765
D13	プレミアロッソ	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	93,180	7,765
D14	プレミアブラン代々木公園	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	170,110	14,176
D15	プレミアステージ内神田	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	81,560	6,797
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23年４月15日	70,600	5,883
D17	Ｗａｌｋ赤坂	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	68,690	5,724
D18	プレミアステージ芝公園	株式会社竹中工務店	平成23年10月11日	101,200	8,433
D19	ＭＥＷ	株式会社竹中工務店	平成23年10月11日	76,280	6,357
D20	芝浦アイランド エアタワー（注７）	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年４月２日	190,159	15,844
D21	ストーリア赤坂	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年４月２日	92,150	7,670
D22	ルネ新宿御苑タワー	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年４月２日	252,960	21,080
D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注８）	株式会社竹中工務店	平成22年９月30日	224,120	18,676
D24	クエストコート原宿	清水建設株式会社	平成23年９月９日	62,183	5,181
D25	アーバンコート市ヶ谷	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年10月４日	112,560	9,380
E01	ビーサイト大崎	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	91,210	7,601
E02	プレミアガーデン本郷	株式会社竹中工務店	平成22年10月８日	68,190	5,683
E03	プレミアグランデ馬込	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	92,640	7,720
E04	プレミアノッツェ祐天寺	株式会社竹中工務店	平成23年４月15日	74,770	6,231
E05	プレミアステージ湯島	株式会社竹中工務店	平成23年10月11日	129,450	10,788
E06	プレミアステージ駒込	株式会社ＥＲＩソリューション	平成24年２月17日	47,290	3,940
E07	プレミアステージ大塚	株式会社ＥＲＩソリューション	平成24年９月21日	34,600	2,880
E08	プレミアステージ本所吾妻橋	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年４月２日	76,160	6,340
E09	プレミアステージ両国	株式会社ＥＲＩソリューション	平成25年８月５日	33,990	2,832

（注１）「長期修繕の費用見積合計」は、報告書に基づき12年間に必要とされる修繕費・更新費を記載しています。

（注２）グランパークについては登記事項証明書上１棟の建物全体に関し、報告書に記載された金額から実質的な共有持分割合に応じて按分した金額を算出し、記載しています。

（注３）五反田ＮＴビルについては一棟の建物のうち、１階から９階及び地下１階の専有部分及び共用部分に関し、本投資法人の区分所有部分に関する共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。

（注４）かながわサイエンスパーク（ＫＳＰ）の東棟と西棟に係る区分所有部分以外（すなわち、ＫＳＰのＲ＆Ｄ棟とその全体のうちの共用部分）に関し、本投資法人のＲ＆Ｄ棟に係る区分所有部分に関する共有持分割合及びＫＳＰ全体の共用部分に係る共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。

（注５）トレードピア淀屋橋（底地）はオフィスビル一棟に係る底地のみを信託財産とするものであり、建物等の資産は含まないことから、土壌環境調査に係る報告のみを受けています。

（注６）ＮＴＴクレド岡山ビルについては登記事項証明書上１棟の建物全体に関し、報告書に記載された金額から共有持分割合に応じて按分した金額を算出し、記載しています。

（注７）芝浦アイランド エアタワーについては登記事項証明書上２棟の建物全体に関し、報告書に記載された金額から共有持分割合に応じて按分した金額を算出し、記載しています。

（注８）芝浦アイランド ブルームタワーについては登記事項証明書上２棟の建物全体に関し、報告書に記載された金額から共有持分割合に応じて按分した金額を算出し、記載しています。

（イ）地震リスク調査報告書の概要

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

本書においてＰＭＬ値の定義については以下のとおりです。

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

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

用途	物件名称		ＰＭＬ値（％）
オフィス	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A02	ランディック第２新橋ビル	12.9
	A03	プレミア道玄坂ビル	5.5
	A04	ＫＮ渋谷３	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A06	六番町ビル	10.8
	A07	櫻岳ビル	14.2
	A08	プレミア海岸ビル	10.6
	A10	アーバンネット三田ビル	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	10.5
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	7.0
	A14	アーバンネット入船ビル	10.8
	A15	グランパーク	12.0
	A16	アーバンネット麹町ビル	10.0
	B02	プレミア東陽町ビル	16.2
	B03	上野ＴＨビル	12.8
	B04	五反田ＮＴビル	14.3
	B05	上野トーセイビル	10.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	13.0
	B07	アーバンネット大森ビル	6.8
	C01	プレミア横浜西口ビル	10.2
	C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	10.4
	C04	ＮＵ関内ビル	14.3
	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注１）	－
	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル	14.4
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクシス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D06	ビュロー紀尾井町	11.6
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	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

用途	物件名称		ＰＭＬ値 （%）
レジデンス	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
	Ｄ18	プレミアステージ芝公園	16.1
	Ｄ19	ＭＥＷ	13.9
	Ｄ20	芝浦アイランド エアタワー	11.2
	Ｄ21	ストーリア赤坂	11.7
	Ｄ22	ルネ新宿御苑タワー	7.2
	Ｄ23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0
	Ｄ24	クエストコート原宿	12.7
	Ｄ25	アーバンコート市ヶ谷	12.0
	Ｅ01	ビーサイト大崎	12.1
	Ｅ02	プレミアガーデン本郷	12.1
	Ｅ03	プレミアグランデ馬込	15.7
	Ｅ04	プレミアノッツェ祐天寺	13.6
	Ｅ05	プレミアステージ湯島	17.2
	Ｅ06	プレミアステージ駒込	18.0
	Ｅ07	プレミアステージ大塚（注２）	22.5
	Ｅ08	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7
	Ｅ09	プレミアステージ両国	12.8
ポートフォリオ全体			8.3

（注１）トレードピア淀屋橋（底地）はオフィスビル１棟に係る底地のみを信託財産とするものであり、建物等の資産は含まないことから、地震リスク調査報告書は取得していません。

（注２）本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震ＰＭＬ値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%（ＰＭＬ値が20%を超過する部分）に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

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27年10月31日現在）

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積（㎡）（注１）	総賃貸面積（㎡）（注２）	テナントの総数	不動産賃貸事業収益（百万円）（注４）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
オフィス	A01	ランディック新橋ビル	5,567.79	5,567.79	10	195	2.6
	A02	ランディック第２新橋ビル	6,948.72	6,948.72	6	211	2.8
	A03	プレミア道玄坂ビル	1,926.01	1,926.01	7	79	1.0
	A04	ＫＮ渋谷３	5,761.34	5,761.34	2	（注５）	（注５）
	A05	高田馬場センタービル	6,313.02	6,313.02	7	249	3.3
	A06	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	（注５）	（注５）
	A07	櫻岳ビル	2,100.93	2,100.93	4	64	0.8
	A08	プレミア海岸ビル	5,944.76	5,944.76	20	107	1.4
	A10	アーバンネット三田ビル	10,088.55	9,329.19	6	282	3.7
	A11	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	4,801.06	1	（注５）	（注５）
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	2,600.82	2,600.82	1	（注５）	（注５）
	A14	アーバンネット入船ビル	4,037.67	4,037.67	1	（注５）	（注５）
	A15	グランパーク（注６）	10,616.82	10,514.94	195	459	6.0
	A16	アーバンネット麹町ビル	4,262.82	4,262.82	8	161	2.1
	B02	プレミア東陽町ビル	3,857.04	3,857.04	4	94	1.2
	B03	上野ＴＨビル	4,376.49	4,163.45	6	101	1.3
	B04	五反田ＮＴビル（注７）	3,056.54	3,056.54	7	89	1.2
	B05	上野トーセイビル	5,432.43	5,432.43	3	205	2.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	17,036.34	17,036.34	4	725	9.5
	B07	アーバンネット大森ビル	8,524.54	8,524.54	4	252	3.3
	C01	プレミア横浜西口ビル	5,017.77	5,017.77	11	116	1.5
	C02	かながわサイエンスパーク Ｒ＆Ｄ棟（注８）	15,084.22	13,710.94	41	425	5.6
	C04	ＮＵ関内ビル	8,004.26	6,540.08	19	151	2.0
	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注９）	6,517.29	6,517.29	1	（注５）	（注５）
	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注10）	10,318.84	9,116.17	55	244	3.2
	小計		165,068.84	159,954.43	424	5,221	68.4

（平成27年10月31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）	入居者数／総戸数（注３）	不動産賃貸事業収益（百万円）（注４）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,309.11	121/127	149	2.0
	D02	パークアクシス明治神宮前（注11）	1,706.94	1,651.37	28/29	53	0.7
	D03	サンパレス南麻布（注12）	－	－	－	2	0.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,334.53	31/32	38	0.5
	D05	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,077.80	34/37	36	0.5
	D06	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	37	0.5
	D07	ホーマットウッドビル（注13）	－	－	－	9	0.1
	D08	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,748.89	33/33	119	1.6
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,312.75	2,148.46	82/88	54	0.7
	D11	ラング・タワー京橋（注14）	1,216.10	1,216.10	54/54	36	0.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前（注15）	1,597.73	1,572.48	49/50	52	0.7
	D13	プレミアロッソ	1,878.60	1,789.20	42/44	50	0.7
	D14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,200.92	57/60	61	0.8
	D15	プレミアステージ内神田（注16）	2,036.96	1,986.59	44/45	58	0.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町（注17）	1,655.66	1,462.44	32/37	46	0.6
	D17	Ｗａｌｋ赤坂	1,736.70	1,736.70	19/19	48	0.6
	D18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,718.58	43/44	44	0.6
	D19	ＭＥＷ	1,551.65	1,468.42	20/21	36	0.5
	D20	芝浦アイランド エアタワー（注18）	13,060.46	12,552.61	841/877	336	4.4
	D21	ストーリア赤坂	3,988.86	3,514.56	45/50	84	1.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー（注19）	6,555.04	6,197.69	154/164	183	2.4
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注20）	12,254.17	11,863.72	929/966	270	3.5
	D24	クエストコート原宿（注21）	4,612.19	4,612.19	42/42	133	1.8
	D25	アーバンコート市ヶ谷	3,609.91	3,521.51	37/38	59	0.8
	E01	ビーサイト大崎	1,318.40	1,318.40	1/1	29	0.4
	E02	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,467.36	13/14	29	0.4
	E03	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,378.13	33/33	40	0.5
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,734.04	1,674.64	31/32	38	0.5
	E05	プレミアステージ湯島	2,065.58	1,953.23	67/70	49	0.7
	E06	プレミアステージ駒込	2,249.25	2,160.00	72/75	52	0.7
	E07	プレミアステージ大塚（注22）	1,644.64	1,594.49	57/59	42	0.6
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465.00	3,338.58	121/126	79	1.0
	E09	プレミアステージ両国	2,215.68	2,140.00	64/67	47	0.6
	小計		99,290.34	95,437.68	3,197/3,335	2,414	31.6
合計			264,359.18	255,392.11	3,621	7,635	100.0

（注１）「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の保有部分における貸付が可能な事務所、共同住宅及び店舗等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て貸付が行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。

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

（注４）「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しています。

（注５）ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者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ことから「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」について記載していません。

（注６）グランパークにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（86.4915%）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0%）を掛け合わせた数値である実質的な持分割合（12.973725%）に係る数値を記載しています。

（注７）五反田ＮＴビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る数値を記載しています。
（注８）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、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は、本投資法人の土地・建物に係る所有権、又は区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000、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1,000,000分の184,591）に係る数値を記載しています。
（注９）トレードピア淀屋橋における「賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の所有する土地に係る数値を記載しています。
（注10）ＮＴＴクレド岡山ビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る数値を記載しています。
（注11）パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗３区画を含んでいます。
（注12）本物件は第26期中の平成27年５月15日付けで売却しており、当期の営業日数は14日となります。
（注13）本物件は第26期中の平成27年５月15日付けで売却しており、当期の営業日数は14日となります。
（注14）ラング・タワー京橋の「総戸数」には、店舗２区画を含んでいます。
（注15）プレミアステージ三田慶大前の「総戸数」には、店舗２区画を含んでいます。
（注16）プレミアステージ内神田の「総戸数」には、店舗２区画を含んでいます。
（注17）プレミアステージ市ヶ谷河田町の「総戸数」には、店舗１区画を含んでいます。
（注18）芝浦アイランド エアタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権の準共有持分及び建物の所有権の共有持分（いずれも持分割合100分の23）に係る数値を記載しています。
また、「総戸数」には、店舗等６区画を含んでいます。
（注19）ルネ新宿御苑タワーの「総戸数」には、店舗１区画を含んでいます。
（注20）芝浦アイランド ブルームタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は、本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権及び地役権の準共有持分及び建物の所有権の共有持分（いずれも持分割合100分の16）に係る数値を記載しています。
また、「総戸数」には、店舗等2区画を含んでいます。
（注21）クエストコート原宿の「総戸数」には、事務所６区画を含んでいます。
（注22）プレミアステージ大塚の「総戸数」には、店舗１区画を含んでいます。

（イ）稼働率推移（注１）

（単位:%）

用途	番号	物件名	平成22年		平成23年		平成24年		平成25年	
			4月末日	10月末日	4月末日	10月末日	4月末日	10月末日	4月末日	10月末日
オフィス	A01	ランディック新橋ビル	95.7	95.7	84.0	49.0	41.7	57.7	57.7	92.7
	A02	ランディック第２新橋ビル	76.2	76.2	49.6	52.3	88.1	100.0	100.0	100.0
	A03	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	88.6	100.0	100.0	83.0	83.0	100.0
	A04	ＫＮ渋谷３	100.0	76.6	16.9	84.7	100.0	100.0	100.0	100.0
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.1	100.0	100.0
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A07	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	86.2	100.0
	A08	プレミア海岸ビル	90.7	88.9	89.1	70.5	72.2	79.8	79.6	51.8
	A10	アーバンネット三田ビル	－	－	－	－	97.0	97.0	89.9	99.9
	A11	アーバンネット麻布ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	A14	アーバンネット入船ビル	－	－	－	－	－	－	－	100.0
	A15	グランパーク（注２）	－	－	－	－	－	－	－	－
	A16	アーバンネット麹町ビル	－	－	－	－	－	－	－	－
	B02	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	31.7	31.7	31.7	31.7
	B03	上野ＴＨビル	87.2	87.2	89.2	100.0	100.0	100.0	74.5	61.7
	B04	五反田ＮＴビル(注３)	67.6	67.6	88.6	88.6	88.6	82.6	100.0	86.5
	B05	上野トーセイビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	B06	アーバンネット池袋ビル	－	－	－	－	－	－	－	－
	B07	アーバンネット大森ビル	－	－	－	－	－	－	－	－
	C01	プレミア横浜西口ビル	94.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	94.5
	C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注４）	86.4	85.7	45.1	76.4	94.6	96.8	99.9	96.6
	C04	ＮＵ関内ビル	－	－	－	－	96.0	96.0	96.0	96.0
	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注５）	－	－	－	－	－	－	－	－
	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注６）	－	－	－	－	－	－	－	－
	オフィス計		91.5	88.8	76.5	84.4	91.1	91.2	89.3	90.4

（単位:%）

用途	番号	物件名	平成22年		平成23年		平成24年		平成25年	
			4月末日	10月末日	4月末日	10月末日	4月末日	10月末日	4月末日	10月末日
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	97.9	94.9	90.6	98.3	92.4	97.3	96.7	95.1
	D02	パークアクシス明治神宮前	82.4	90.9	80.5	90.0	93.1	92.3	92.8	93.1
	D03	サンパレス南麻布(注７)	82.8	83.9	84.7	92.2	92.7	92.7	92.0	100.0
	D04	キャビンアリーナ赤坂	87.1	92.3	92.4	97.4	94.5	91.2	97.4	93.8
	D05	キャビンアリーナ南青山	97.9	92.7	97.9	88.7	89.6	100.0	96.9	87.7
	D06	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D07	ホーマットウッドビル(注８)	97.2	88.4	95.1	86.4	91.5	95.7	86.0	91.6
	D08	六本木グリーンテラス	94.6	92.2	97.2	89.6	93.2	97.1	94.2	86.6
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	100.0	41.8	92.7	92.1	98.0	96.7	96.5	96.5
	D11	ラング・タワー京橋	91.6	98.3	95.1	91.7	100.0	94.9	96.8	96.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	95.3	93.7	96.8	96.8	96.6	98.4	93.7	96.6
	D13	プレミアロッソ	94.0	95.2	85.2	96.9	89.3	96.0	93.7	100.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	94.3	91.7	95.2	89.2	100.0	91.3	98.6	90.7
	D15	プレミアステージ内神田	90.7	95.5	82.8	97.5	97.4	82.5	81.9	75.6
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	95.2	98.4	98.2	92.4	88.8	95.5	90.7	98.2
	D17	Ｗａｌｋ赤坂	100.0	81.6	78.7	86.2	89.3	96.6	92.0	94.0
	D18	プレミアステージ芝公園	91.1	95.5	90.7	82.0	93.4	97.7	97.7	93.4
	D19	ＭＥＷ	88.4	100.0	95.1	86.7	95.2	78.4	89.7	90.9
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注９)	94.2	96.0	93.6	94.0	95.1	96.0	92.9	95.1
	D21	ストーリア赤坂	93.4	90.0	86.6	91.0	82.5	89.7	95.6	89.9
	D22	ルネ新宿御苑タワー	95.3	92.9	91.8	94.7	93.9	90.1	92.9	95.5
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注10)	－	－	93.9	95.6	95.2	95.4	95.0	97.2
	D24	クエストコート原宿	－	－	－	－	89.1	88.1	90.4	96.5
	D25	アーバンコート市ヶ谷	－	－	－	－	－	－	－	－
	E01	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E02	プレミアガーデン本郷	92.3	92.5	93.8	100.0	100.0	86.2	93.2	100.0
	E03	プレミアグランデ馬込	93.9	100.0	97.0	88.3	97.0	90.4	90.6	94.9
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	90.5	91.0	96.4	93.3	96.4	100.0	89.3	89.6
	E05	プレミアステージ湯島	87.1	92.0	96.0	94.4	94.2	96.0	91.5	96.7
	E06	プレミアステージ駒込	89.6	96.0	94.4	96.0	88.1	96.0	89.6	83.9
	E07	プレミアステージ大塚	93.5	92.5	95.6	93.8	92.1	96.8	97.0	94.0
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	93.2	96.3	97.0	96.9	95.1	97.0	97.0	95.7
	E09	プレミアステージ両国	94.4	94.4	98.9	95.4	80.6	90.3	91.9	90.8
	レジデンス計		94.0	92.6	93.3	93.3	93.4	94.2	93.4	93.9
オフィス・レジデンス合計			92.9	90.8	85.8	89.3	92.2	92.6	91.2	92.0

（単位：％）

用途	番号	物件名	平成26年		平成27年						
			4月末日	10月末日	4月末日	5月末日	6月末日	7月末日	8月末日	9月末日	10月末日
オフィス	A01	ランディック新橋ビル	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A02	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
	A03	プレミア道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A04	ＫＮ渋谷３	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A05	高田馬場センタービル	91.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A06	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A07	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A08	プレミア海岸ビル	53.7	81.5	75.1	75.1	76.9	76.9	90.7	100.0	100.0
	A10	アーバンネット三田ビル	99.9	100.0	100.0	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5	92.5
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A14	アーバンネット入船ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A15	グランパーク（注２）	78.4	95.8	99.5	99.5	99.5	99.4	99.1	99.0	99.0
	A16	アーバンネット麹町ビル	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B02	プレミア東陽町ビル	44.2	80.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B03	上野ＴＨビル	61.7	61.7	74.5	74.5	87.2	87.2	87.2	87.2	95.1
	B04	五反田ＮＴビル(注３)	89.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B06	アーバンネット池袋ビル	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B07	アーバンネット大森ビル	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C01	プレミア横浜西口ビル	100.0	58.8	70.6	70.6	83.1	87.6	87.6	100.0	100.0
	C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟（注４）	97.3	97.6	97.7	98.6	98.6	98.6	98.6	97.2	90.9
	C04	ＮＵ関内ビル	100.0	77.6	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	81.7
	G01	トレードピア淀屋橋（底地）（注５）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル（注６）	－	－	―	91.4	91.4	90.2	90.2	89.1	88.3
	オフィス計		90.0	92.4	96.1	95.4	96.2	96.2	96.7	97.2	96.9

（単位：%）

用途	番号	物件名	平成26年		平成27年						
			4月末日	10月末日	4月末日	5月末日	6月末日	7月末日	8月末日	9月末日	10月末日
レジデンス	D01	パークアクシス四谷ステージ	85.6	98.2	95.6	94.6	94.1	92.8	95.9	95.8	93.7
	D02	パークアクシス明治神宮前	94.6	94.8	100.0	93.1	95.6	95.6	85.6	86.6	96.7
	D03	サンパレス南麻布（注７）	100.0	100.0	92.0	―	―	―	―	―	―
	D04	キャビンアリーナ赤坂	100.0	97.4	100.0	97.4	100.0	94.8	97.4	94.2	96.8
	D05	キャビンアリーナ南青山	94.3	97.4	100.0	97.4	97.4	95.3	89.6	96.9	90.8
	D06	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
	D07	ホーマットウッドビル（注８）	92.1	95.9	95.9	―	―	―	―	―	―
	D08	六本木グリーンテラス	100.0	95.8	90.8	94.9	96.1	96.1	95.6	95.6	100.0
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	97.6	93.3	95.3	95.3	94.1	95.5	94.2	91.9	92.9
	D11	ラング・タワー京橋	98.3	94.9	98.3	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0
	D12	プレミアステージ三田慶大前	95.0	100.0	90.5	95.3	100.0	100.0	98.4	98.4	98.4
	D13	プレミアロッソ	98.2	100.0	89.4	92.4	91.8	92.3	89.3	95.2	95.2
	D14	プレミアブラン代々木公園	98.3	95.0	95.3	97.0	97.0	93.8	86.4	84.7	94.2
	D15	プレミアステージ内神田	82.1	100.0	96.0	98.2	100.0	100.0	97.5	96.4	97.5
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	96.9	98.2	93.0	91.5	95.2	90.1	88.4	93.1	88.3
	D17	Ｗａｌｋ赤坂	80.3	87.6	96.6	100.0	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	100.0	100.0	100.0	95.5	97.7	93.0	93.1	97.7	97.7
	D19	ＭＥＷ	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	94.6	89.7	100.0	94.6
	D20	芝浦アイランド エアタワー（注９）	95.2	96.4	97.0	96.9	96.5	96.3	96.8	96.0	96.1
	D21	ストーリア赤坂	90.2	96.1	88.6	92.0	95.8	92.6	90.9	84.3	88.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー	97.7	95.7	96.8	97.6	98.0	96.3	93.1	95.5	94.5
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー（注10）	95.8	97.9	96.4	96.6	96.8	97.0	97.4	97.0	96.8
	D24	クエストコート原宿	88.3	91.4	96.9	90.2	90.2	96.4	96.4	100.0	100.0
	D25	アーバンコート市ヶ谷	86.2	100.0	97.3	97.3	97.3	97.3	100.0	100.0	97.6
	E01	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
	E02	プレミアガーデン本郷	93.1	100.0	93.1	93.1	93.1	93.2	93.2	93.2	93.2
	E03	プレミアグランデ馬込	93.9	93.9	100.0	96.7	96.7	93.6	87.3	93.6	100.0
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	93.3	97.4	93.9	93.9	94.1	93.5	93.5	96.6
	E05	プレミアステージ湯島	97.1	95.5	89.9	89.3	96.7	98.9	98.9	96.4	94.6
	E06	プレミアステージ駒込	94.4	93.4	96.0	93.4	94.7	96.0	96.0	97.4	96.0
	E07	プレミアステージ大塚	89.6	93.5	97.0	97.0	97.0	97.0	98.5	98.5	97.0
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	93.9	97.5	97.5	94.6	94.6	93.4	91.6	95.2	96.4
	E09	プレミアステージ両国	97.7	90.8	100.0	95.4	96.5	97.7	97.7	95.4	96.6
	レジデンス計		94.2	96.4	95.9	95.6	96.2	95.8	95.1	95.6	96.1
オフィス・レジデンス合計			91.8	94.3	96.0	95.5	96.2	96.1	96.1	96.6	96.6

（注１）「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」×100 の式により算出します。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報につきましては、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

（注２）グランパークの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合（86.4915%）に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合（15.0%）を掛け合わせた実質的な持分割合（12.973725%）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注３）五反田ＮＴビルの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

（注４）かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟の「稼働率」には、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の270,000）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注５）トレードピア淀屋橋（底地）の「稼働率」には、本投資法人の所有する土地に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注６）ＮＴＴクレド岡山ビルの「稼働率」には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（持分割合100分の60）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注７）サンパレス南麻布については、第26期中の平成27年５月15日付けで売却しています。
（注８）ホーマットウッドビルについては、第26期中の平成27年５月15日付けで売却しています。
（注９）芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注10）芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」には、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の16）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
（注11）平成22年4月末日から平成23年10月末日までのレジデンス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成24年２月１日に売却したプレミアステージ日本橋茅場町の稼働率を含めて算出しています。
（注12）平成22年4月末日から平成26年４月末日までのレジデンス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成26年５月８日に売却した岩本町ビルの稼働率を含めて算出しています。
（注13）平成22年4月末日から平成26年４月末日までのレジデンス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成26年５月20日に売却したＩＰＢ御茶ノ水ビルの稼働率を含めて算出しています。
（注14）平成24年4月末日から平成26年10月末日までのレジデンス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成26年11月７日に売却した神田中央通ビルの稼働率を含めて算出しています。

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の資産において、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）を占める物件はありません（平成27年10月31日現在）。

キ．主要テナントに関する情報

平成27年10月31日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

（参考）総賃貸面積における上位10位までのテナント

（平成27年10月31日現在）

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）
株式会社ドコモＣＳ	電気通信事業並びに設備保守	アーバンネット池袋ビル	9,204.03	3.6
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	経理、財務、購買、総務、人事給与等、各種専門業務に係るアウトソーシング事業	アーバンネット大森ビル	7,125.81	2.8
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	2.7
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	不動産業	トレードピア淀屋橋（底地）（注３） グランパーク ＮＴＴクレド岡山ビル	6,840.28	2.7
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	システムインテグレーション事業	アーバンネット三田ビル	5,530.68	2.2
ＮＴＴファイナンス株式会社	金融業	アーバンネット池袋ビル	5,417.28	2.1
フィールズ株式会社	キャラクター、コンテンツの企画開発、販売・映像制作	ＫＮ渋谷３	4,882.50	1.9
エヌ・ティ・ティラーニングシステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、Webソリューション、映像ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.9
株式会社ジャパンディスプレイ	中小型ディスプレイデバイスの開発、製造販売	ランディック第２新橋ビル	4,140.10	1.6
株式会社イトーキ	オフィス家具製造販売	アーバンネット入船ビル	4,037.67	1.6
		合計	58,852.18	23.0

（注１）本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

（注２）本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）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指します。

（注３）トレードピア淀屋橋（底地）に係る借地権設定契約上の借地権者は、当該土地上の建物１棟を信託財産とする不動産信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社ですが、実質的な借地権者は、当該信託の受益者であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社です。なお、本表の賃貸面積には借地権の対象となる当該土地の賃貸面積を加算しています。

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

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

ＰＭ会社	マスターリース契約による賃貸面積（㎡）	対レジデンス総賃貸可能面積比率（％）※１	対総賃貸可能面積比率（％）※２
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	40,465.19	40.1	15.3
三井不動産住宅リース株式会社	31,386.59	31.1	11.9
総合地所株式会社	12,856.65	12.7	4.9
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	6,960.52	6.9	2.6
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.2	0.8
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	1,704.83	1.7	0.6
合計	95,589.46	94.7	36.2

※１本表において「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）のうちレジデンスの総賃貸可能面積（グランパークの住宅部分1,704.83㎡及びプレミア海岸ビルの住宅部分1,270.41㎡を含み、クエストコート原宿の事務所部分1,261.58㎡を除きます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

※２本表において「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合を指します。

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	A01	ランディック新橋ビル	三井住友信託銀行	1999．４．27～2022．４．30	単独所有
		A02	ランディック第２新橋ビル	三井住友信託銀行	1999．４．27～2022．４．30	単独所有
		A03	プレミア道玄坂ビル	三井住友信託銀行	2002．９．10～2022．９．30	単独所有
		A04	ＫＮ渋谷３	三井住友信託銀行	2002．７．31～2022．７．31	単独所有
		A05	高田馬場センタービル	三井住友信託銀行	2002．７．31～2022．７．31	単独所有
		A06	六番町ビル	三井住友信託銀行	2004．３．26～2024．３．31	単独所有
		A07	櫻岳ビル	三井住友信託銀行	2005．２．28～2025．３．31	単独所有
		A08	プレミア海岸ビル	三井住友信託銀行	2004.12.24～2017．６．30	単独所有
		A10	アーバンネット三田ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行	2011.11.18～2021.11.18	単独所有
		A11	アーバンネット麻布ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行	2011.11.18～2021.11.18	単独所有
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	三井住友信託銀行	2006．３．30～2021.11.30	単独所有
		A14	アーバンネット入船ビル	三井住友信託銀行	2013．５．10～2023．７．31	単独所有
		A15	グランパーク	三井住友信託銀行	2013.11．８～2024．３．31	共有（注２）（13%）
		A16	アーバンネット麹町ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行	2010．３．12～2025．１．22	単独所有
	東京23区	B02	プレミア東陽町ビル	三井住友信託銀行	2007．５．18～2017．４．28	単独所有
		B03	上野ＴＨビル	三井住友信託銀行	2004．９．10～2018．３．27	単独所有
		B04	五反田ＮＴビル	三井住友信託銀行	2004．９．10～2018．３．27	共有（注３）（45%）
		B05	上野トーセイビル	三井住友信託銀行	2007．６．28～2021.11.30	単独所有
		B06	アーバンネット池袋ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行	2010．３．12～2025．１．22	単独所有
		B07	アーバンネット大森ビル	三菱ＵＦＪ信託銀行	2010．３．12～2025．１．22	単独所有
	周辺都市部	C01	プレミア横浜西口ビル	三井住友信託銀行	2000．２．１～2022．４．30	単独所有
		C02	かながわサイエンスパークＲ＆Ｄ棟	三井住友信託銀行	2001．９．27～2021．９．30	共有（注４）（27%）
		C04	ＮＵ関内ビル	三井住友信託銀行	2007．５．31～2021.11.30	単独所有
	都主地市要方	G01	トレードピア淀屋橋(底地)	三井住友信託銀行	2014．３．31～2024．３．31	単独所有

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）
	都主地市要方	G02	ＮＴＴクレド岡山ビル	三井住友信託銀行	2015．5．15～2025．5．31	共有（注５）（60%）
レジデンス	都心５区	D01	パークアクシス四谷ステージ	三井住友信託銀行	2001.12.10～2022．4．30	単独所有
		D02	パークアクシス明治神宮前	三井住友信託銀行	2002．3．29～2022．7．31	単独所有
		D04	キャビンアリーナ赤坂	三井住友信託銀行	2003．4．4～2023．7．31	単独所有
		D05	キャビンアリーナ南青山	三井住友信託銀行	2003．9．1～2024．3．31	単独所有
		D06	ビュロー紀尾井町	三井住友信託銀行	2003．7．1～2023．7．31	単独所有
		D08	六本木グリーンテラス	三井住友信託銀行	2003．7．31～2023．7．31	単独所有
		D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	三井住友信託銀行	2003．7．24～2023．7．31	単独所有
		D11	ラング・タワー京橋	三井住友信託銀行	2003.12.22～2024．3．31	単独所有
		D12	プレミアステージ三田慶大前	三井住友信託銀行	2004.11.30～2025．3．31	単独所有
		D13	プレミアロッソ	三井住友信託銀行	2005．1．14～2025．3．31	単独所有
		D14	プレミアブラン代々木公園	三井住友信託銀行	2015．7．31～2025．9．30	単独所有
		D15	プレミアステージ内神田	三井住友信託銀行	2015．9．30～2025．9．30	単独所有
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	三井住友信託銀行	2015．7．31～2025．9．30	単独所有
		D17	Ｗａｌｋ赤坂	三井住友信託銀行	2004.12.15～2025．3．31	単独所有
		D18	プレミアステージ芝公園	三井住友信託銀行	2006.10.13～2016.10.31	単独所有
		D19	ＭＥＷ	三井住友信託銀行	2005．9．15～2016．7．31	単独所有
		D20	芝浦アイランド エアタワー	三井住友信託銀行	2007．6．28～2017．6．27	共有（注６）（23%）
		D21	ストーリア赤坂	三井住友信託銀行	2004．9．22～2018．5．31	単独所有
		D22	ルネ新宿御苑タワー	三井住友信託銀行	2004．3．18～2018．5．31	単独所有
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー	三井住友信託銀行	2008.10.31～2018.10.30	共有（注７）（16%）
		D24	クエストコート原宿	三井住友信託銀行	2006．3．30～2021.11.30	単独所有
		D25	アーバンコート市ヶ谷	三井住友信託銀行	2013.11．8～2024．3．31	単独所有

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）
レジデンス	東京23区	E01	ビーサイト大崎	三井住友信託銀行	2003．7．24～2023．7．31	単独所有
		E02	プレミアガーデン本郷	三井住友信託銀行	2004．4．1～2024．3．31	単独所有
		E03	プレミアグランデ馬込	三井住友信託銀行	2005．2．28～2025．3．31	単独所有
		E04	プレミアノッツェ祐天寺	三井住友信託銀行	2006．3．28～2016．3．31	単独所有
		E05	プレミアステージ湯島	三菱ＵＦＪ信託銀行	2005．2．28～2025．3．31	単独所有
		E06	プレミアステージ駒込	三井住友信託銀行	2007．2．9～2017．2．28	単独所有
		E07	プレミアステージ大塚	三井住友信託銀行	2007．6．18～2017．6．30	単独所有
		E08	プレミアステージ本所吾妻橋	三井住友信託銀行	2007.11.30～2017.11.30	単独所有
		E09	プレミアステージ両国	三井住友信託銀行	2008．6．30～2018．6．30	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）本投資法人は、グランパークの土地（12,320.89㎡につき所有権、4,128.48㎡につき所有権の共有持分（持分割合10,000分の4,617））及び建物（所有権の共有持分（持分割合1,000,000分の864,915））を信託財産とする信託受益権の100分の15の割合の準共有持分を保有しています。上記表中の共有持分割合は、本物件の土地及び建物全体に係る本投資法人の実質的な持分割合に係る数値を記載しています。

（注３）本投資法人は、五反田ＮＴビルの土地（所有権及び借地権）並びに建物（区分所有権の共有持分（持分割合100分の45））を信託財産とする信託受益権を保有しています。上記表中の共有持分割合は、信託財産を構成する建物に係る共有持分権の割合を記載しており、信託受益権は単独所有です。

（注４）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一棟の建物（区分所有割合1,000,000分の683,672）及びその敷地です。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（持分割合1,000,000分の270,000）を信託財産とする信託受益権を保有しています。上記表中の共有持分割合は、信託財産を構成する共有持分権の割合を記載しており、信託受益権は単独所有です。

（注５）本投資法人は、ＮＴＴクレド岡山ビルの土地及び建物を信託財産とする信託受益権の100分の60の割合の準共有持分を保有しています。上記表中の共有持分割合は、当該信託受益権の準共有持分権の割合を記載しています。

（注６）本投資法人は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上２棟の建物の所有権の共有持分（持分割合100分の23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）を信託財産とする信託受益権を保有しています。上記表中の共有持分割合は、信託財産を構成する共有持分権の割合を記載しており、信託受益権は単独所有です。

（注７）本投資法人は、芝浦アイランド ブルームタワー内の登記簿上２棟の建物の所有権の共有持分（持分割合100分の16）及び敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分（持分割合100分の16）を信託財産とする信託受益権を保有しています。上記表中の共有持分割合は、信託財産を構成する共有持分権の割合を記載しており、信託受益権は単独所有です。

（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旧信託法、新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係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ります。

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（旧信託法第40条第２項、新信託法第36条、第38条第１項、第６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（旧信託法第16条第２項、新信託法第23条第５項、第６項）、信託受託者の信託違反処分に対する取消権（旧信託法第31条、新信託法第27条第１項、第２項）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）不動産信託受益権の内容」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、信託契約の規定にしたがって、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。）を付保します。

c．信託受託者は、上記のほか、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）かか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したが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・保証金返還債権・債務並びにその他の債権・債務の回収又は履行に関する費用

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．信託事務の処理に当たり、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．信託受益権譲渡契約等に基づく売却対象物件の売却中止に伴う解約違約金等

l．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若しくは解除権の行使、又は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します。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の第21期から第26期までの各計算期間末日の総資産額、純資産額及び１口当たり純資産額は以下のとおりです（注１）。なお、総資産額、純資産額及び１口当たり純資産額については、金額を期中で正確に把握できないため、各月末における推移を記載していません。

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25年４月30日	200,672,305 (198,668,925)	87,748,597 (85,745,218)	446,105 (435,920)
平成25年10月31日	203,445,801 (201,478,811)	87,667,594 (85,700,604)	445,694 (435,694)
平成26年４月30日	228,560,318 (226,346,865)	96,274,796 (94,061,343)	440,215 (430,094)
平成26年10月31日	218,723,324 (216,512,277)	96,401,854 (94,190,807)	440,796 (430,686)
平成27年４月30日	239,861,420 (237,034,885)	123,362,396 (120,535,861)	93,669 (91,523)　(注2)
平成27年10月31日	237,733,880 (234,687,934)	123,656,363 (120,610,417)	93,892 (91,580)　(注2)

（注１）各計算期間末日に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

（注２）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額については、第25期首に当該投資口の分割が行われた仮定して算定しています。

なお、本投資法人が発行した投資口の東京証券取引所 不動産投資信託証券（ＲＥＩＴ）市場における取引所価格（終値）の推移は次のとおりです。

（単位：円）

月別	最高	最低
平成27年１月	660,000	586,000
平成27年２月	666,000	607,000
平成27年３月	705,000	623,000
平成27年４月	689,000	646,000
平成27年５月	686,000	641,000
平成27年６月	680,000	644,000
平成27年７月	670,000	620,000
平成27年８月	670,000	579,000
平成27年９月	605,000	540,000
平成27年10月（注） 権利落前	619,000	583,000
平成27年10月（注） 権利落後	119,900	117,000
平成27年11月	122,100	114,800
平成27年12月	125,900	116,500

（単位：円）

期別	最高	最低
第21期	526,000	280,500
第22期	449,500	342,000
第23期	408,500	379,000
第24期	500,000	385,000
第25期	705,000	456,000
第26期（注） 権利落前	686,000	540,000
第26期（注） 権利落後	119,900	117,000

（注）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。平成27年10月28日より権利落後の投資口価格にて取引されています。

②【分配の推移】

本投資証券の第21期から第26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）	投資口１口当たり 分配金の額(円)
第21期	平成24年11月１日～平成25年４月30日	2,003,379	10,185
第22期	平成25年５月１日～平成25年10月31日	1,966,990	10,000
第23期	平成25年11月１日～平成26年４月30日	2,213,452	10,121
第24期	平成26年５月１日～平成26年10月31日	2,211,046	10,110
第25期	平成26年11月１日～平成27年４月30日	2,826,534	10,731
第26期	平成27年５月１日～平成27年10月31日	3,045,946	11,564

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資証券の第21期から第26期までの各計算期間末日の自己資本利益率（自己資本当期純利益率）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21期	平成24年11月１日～平成25年４月30日	2.3%	4.6%
第22期	平成25年５月１日～平成25年10月31日	2.2%	4.3%
第23期	平成25年11月１日～平成26年４月30日	2.4%	4.9%
第24期	平成26年５月１日～平成26年10月31日	2.4%	4.8%
第25期	平成26年11月１日～平成27年４月30日	2.6%	5.2%
第26期	平成27年５月１日～平成27年10月31日	2.5%	5.0%

（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
平成20年８月25日	本投資法人が発行する投資口を株式会社証券保管振替機構が取り扱うことにつき、振替法第13条第１項に基づき同意書（注）を提出

（注）上記同意に基づき、本投資法人の投資口は、振替法のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年１月５日において無効となりました。また、新規の発行の際にも投資証券は発行されません。この「電子化」以降は、振替機関としての株式会社証券保管振替機構を頂点とする振替制度の下、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座に係る振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決められています。「電子化」に伴って、投資法人の備える投資主に関する名簿は投資主名簿に一元化され、実質投資主名簿は廃止されました。

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	星澤　秀郎	昭和48年４月　日本電信電話公社（現 日本電信電話株式会社）入社 平成９年３月　日本電信電話公社 グループ企業本部 担当部長 平成14年６月　株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ（現 株式会社ＮＴＴドコモ） 取締役 第一法人部長 平成16年６月　同社 常務取締役 法人本部長 平成19年６月　株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ北海道 代表取締役社長 平成20年７月　ドコモ・サポート株式会社 代表取締役社長 平成23年６月　株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ（現 株式会社ＮＴＴドコモ） 監査役 平成25年６月　同社 特別参与 平成27年４月　本投資法人 執行役員（現職）	－口
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23年６月　大東紡織株式会社 監査役（現職）	－口
監督役員	墓　祐二	昭和53年11月　監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入所 昭和57年９月　公認会計士登録 平成13年８月　同監査法人 代表社員（現 パートナー） 平成23年７月　同監査法人 東京事務所第２事業部副事業部長 平成25年７月　公認会計士 墓祐二事務所開設（現職） 平成25年９月　株式会社ＡＢＰ設立 同社 代表取締役社長（現職） 平成26年６月　株式会社エクスクロー・エージェント・ジャパン 取締役（現職） 山下ゴム株式会社 監査役（現職） 株式会社コロナ 取締役（現職） 平成27年４月　本投資法人 監督役員（現職） 平成27年12月　株式会社ニーズウェル 監査役（現職）	－口

3【その他】

（1）　役員の変更

①　執行役員及び監督役員の任期は就任後２年です。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。なお、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）。

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

③　執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって解任することができます（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務執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条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（2）　規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　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、第93条の２第２項）。

②　事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

事業譲渡若しくは事業譲受、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が、出資の状況につきましては前記「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（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（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、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約で定めています（規約第５条第２項）。

本投資口は東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されていますので、本投資口は同市場を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口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、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後３ヶ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、基準価額は投信協会の規則にしたがって、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．参照）、投信法、投資法人の計算に関する規則及び投信協会の定める「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) 参照）。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) 参照）。

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．参照）。

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、不動産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。）

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その他の企業会計の慣行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、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

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その他の企業会計の慣行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その他の企業会計の慣行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）金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品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（金商法に定める第一種金融商品取引業を行う者のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所金融商品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、外国貸付債権信託受益証券等、外国の者が発行する譲渡性預金証書、信託の受益権及び外国の者に対する権利で信託の受益権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．デリバティブ取引に係る権利

（ア）金融商品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

当該金融商品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）金融商品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。

（ウ）前記（ア）及び（イ）にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用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、投信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企業会計の基準その他の企業会計の慣行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に次の事項を記載します。

ア．当該評価方法の変更の事実及び変更日

イ．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

ウ．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

エ．具体的な変更理由

オ．その他、投資主保護上、必要な事項

（２）【保管】

①　本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となっており、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日である平成21年１月５日において無効となっています（振替法第227条第３項）。投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録によって行われることとなりますので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を継承する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

②　本投資法人は、本投資法人債（短期投資法人債を除きます。）につき、振替法に基づく一般債振替制度において機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません。

（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）募集投資口の発行

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募集投資口の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募集投資口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、本投資法人の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）。

（ウ）無償減資

改正投信法（平成26年12月1日施行）により、未処理損失が発生していることにより出資総額等の合計額が純資産額を超える場合において、出資総額等から純資産額を控除して得た額を損失と定義し、この損失を、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書において出資総額等から控除することで処理することが可能となりました（投信法第136条第２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）規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生

（ⅱ）投資主総会の決議

（ⅲ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限る。）

（ⅳ）破産手続き開始の決定

（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いません。

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、東京証券取引所の上場規程にしたがってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、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、金商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、変更後の規約は金商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．契約の有効期間は平成28年６月10日までです。但し、契約期間満了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、以後も同様です。

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ヶ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205条第２項但書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、本資産運用会社が、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）本資産運用会社が、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、資産の運用に係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、本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）金商法で定める金融商品取引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

（ⅳ）宅地建物取引業法第50条の２に基づく認可を取り消されたとき

E．契約の内容は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意並びに法令にしたが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、本資産運用会社の異動があった場合には、金商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、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（イ）プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（一般事務受託者）との間の一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）

A．現行契約の有効期間は平成29年８月末日までです。但し、契約期間満了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さらに２年間延長され、以後も同様です。

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勘案し、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、解約日からさらに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）破産手続き開始、民事再生手続き開始、会社更生手続き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したが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、金商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、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ウ）三井住友信託銀行株式会社（投資主名簿等管理人）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

A．契約の有効期間に係る定めはありません。

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）当事者間で文書による解約の合意がなされた場合。この場合にはこの契約は当事者間の合意によって定める時に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方より他方に対して文書による解約の通知を行った場合。この場合にはこの契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方において破産手続き開始、民事再生手続き開始、会社更生手続き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、他方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。

（ⅳ）当事者のいずれか一方が契約に違反し、かつその違反が引続き契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方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。

（ⅴ）いずれか一方の当事者が反社会的勢力（注）に該当（その役員が該当する場合を含みます。）することが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を行った場合。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。

（注）「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等及びこれらに準ずる者をいいます。

C．契約の変更、その他契約に定めのない事項については、すべて本投資法人と投資主名簿等管理人にて協議のうえこれを定めます。

D．投資主名簿等管理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、金商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、投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（エ）三井住友信託銀行株式会社（特別口座の口座管理機関）との間の特別口座の管理に関する契約

A．契約の有効期間に係る定めはありません。

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）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合には特別口座の口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に契約は終了します。

（ⅱ）振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主、又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取扱われなくなった場合。この場合には特別口座の口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に契約は終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が契約に違反し、かつその違反が引続き契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。この場合には契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）当事者の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座の口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座の口座管理機関が契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅴ）経済情勢の変動等現行の口座管理事務手数料を維持し難い事情が生じたにもかかわらず、当事者間で当該手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座の口座管理機関が契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には契約は当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅵ）いずれか一方の当事者が反社会的勢力に該当（その役員が該当する場合を含みます。）することが判明し、他方の当事者から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。

C．契約について、法令の変更、又は監督官庁及びに機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人と特別口座の口座管理機関にて協議のうえ速やかに変更します。

D．特別口座の管理に関する契約が解約され、特別口座の口座管理機関の異動があった場合には、金商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、特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（オ）三井住友信託銀行株式会社（一般事務受託者）との間の一般事務委託契約（会計及び納税等に関する事務）

A．現行契約の有効期間は平成29年４月末日までです。但し契約期間満了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、従前と同一の条件にてさらに２年間延長され、以後も同様です。

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、解約日からさらに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）破産手続き開始、民事再生手続き開始、会社更生手続き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したが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、金商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、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（カ）三井住友信託銀行株式会社（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29年４月末日までです。但し、契約期間満了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場合は、従前と同一の条件にてさらに２年間延長され、以後も同様です。

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）破産手続き開始、民事再生手続き開始、会社更生手続き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、金商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、関東財務局長に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

（キ）第４回無担保投資法人債の発行事務及び期中事務に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）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．契約は、双方協議のうえ、いつでも解約することができます。その場合、本投資法人は遅滞なくその旨を公告し、契約当事者は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行うものとします。

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、その都度、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。

Ｄ．財務代理契約が解約され、発行事務及び期中事務に係る一般事務受託者の異動があった場合には、金商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。

（ク）第５回無担保投資法人債の発行事務及び期中事務に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）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．契約は、双方協議のうえ、いつでも解約することができます。その場合、本投資法人は遅滞なくその旨を公告し、契約当事者は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行うものとします。

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、その都度、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。

Ｄ．財務代理契約が解約され、発行事務及び期中事務に係る一般事務受託者の異動があった場合には、金商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。

（ケ）第６回無担保投資法人債の発行事務及び期中事務に係る一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）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．契約は、双方協議のうえ、いつでも解約することができます。その場合、本投資法人は遅滞なくその旨を公告し、契約当事者は事務の引き継ぎ等必要な事務手続を行うものとします。

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、その都度、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。

Ｄ．財務代理契約が解約され、発行事務及び期中事務に係る一般事務受託者の異動があった場合には、金商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。

（コ）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（特定関係法人）との間の情報提供に関する合意書

Ａ．契約の有効期間は平成28年４月25日までです。但し、契約期間満了１ヶ月前までにいずれか一方の当事者から文書による別段の申し出がない場合は、従前と同一の条件にてさらに２年間延長され、以後も同様です。

Ｂ．契約は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から１ヶ月前までに本投資法人及び本資産運用会社に対して書面で通知のうえ、いつでも解約することができます。

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、その都度、契約当事者は相互に誠実に協議のうえこれに関する検討をすることとしています。

Ｄ．情報提供に関する合意書が解約され、情報提供会社の異動があった場合には、本投資法人の提出する有価証券報告書により又は東京証券取引所における適時開示の方法を通じて開示されることがあります。

（サ）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（特定関係法人）は、本投資法人の保有資産の一部について賃貸借契約及び本投資法人の保有資産に関連する又は付随する契約を締結しており、その契約期間等については、対象となる本投資法人の保有資産毎に定められています。

2【利害関係人との取引制限】

（1）資産運用会社は、法令の定めるところにより、取引について一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも、資産運用会社の利害関係人等との取引に関する制限として以下のものが含まれます。また、投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合に、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の２）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項括弧書、投信法施行規則第245条の２）。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金商法第42条の２第１号）。

② 自己又は第三者の利益を図るため、権利者の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第２号）。

③ 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第１号）。

④ 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第４号）。

⑤ 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金商法第44条の３第１項第３号）。

⑥ 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第５号）。

⑦ 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者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、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第９号）。

（ⅰ）資産運用会社の関係外国法人等

（ⅱ）直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

（２）本資産運用会社は、社内規程である「利害関係人等取引規程」により、以下の①乃至④いずれかに該当する者を利害関係人として定義しています。

①投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条にいう「利害関係人等」に該当する者

②金商法第29条の４第２項にいう「主要株主」に該当する者の子会社等及び関連会社等（上記①に定める者を除きます。）

③上記①及び②に定める者を除く本資産運用会社の全ての株主

④上記①又は②に定める者が、重要な影響を及ぼし得るＳＰＣ等

利害関係人等との取引に際しては、担当部署にて取引実行の可否を確認し、コンプライアンス責任者の確認を受けたうえで、原則としてコンプライアンス委員会で審議のうえ、同委員会の承認及び取締役会の承認を得ます。

具体的には、以下のように取引を類型化して意思決定基準を設けることで利益相反を排除する仕組みを採用しています。

［物件の購入］

（ⅰ）購入価格について

［現物不動産及び不動産信託受益権の場合］

取得した鑑定評価額を上限に決定します。

［不動産対応証券等の場合］

取得した鑑定評価額を参考としつつ、その他価格に影響する要素を考慮して合理的な価格算定を行った上で決定します。

（ⅱ）当該購入の妥当性について、コンプライアンス委員会で審議のうえ、承認を得ます。

（ⅲ）当該契約締結の可否について、取締役会の決議を得ます。

［物件の売却］

（ⅰ）売却価格について、取得した鑑定評価額を参考に決定します。

（ⅱ）当該売却の妥当性について、コンプライアンス委員会で審議のうえ、承認を得ます。

（ⅲ）当該契約締結の可否について、取締役会の決議を得ます。

［物件の売買又は賃貸の媒介］

（ⅰ）媒介に係る報酬について、法に定める報酬体系以内となることを遵守します。

（ⅱ）媒介依頼先の選定及び報酬の金額について、取締役会の決議を得ます。

［物件の新規の賃貸（注）又は契約条件の変更］

（注）「新規の賃貸」には利害関係人等以外の第三者から購入する物件について利害関係人等との間で賃貸借契約が締結されている場合で、かかる契約を承継する場合を含みます。

（ⅰ）賃料について、類似ケース等の賃料相場を基準に、本資産運用会社が設定した適正賃料水準に見合うことを前提として決定します。

但し、新規取得時点で締結済みの賃貸借契約については契約締結当時の経緯等も勘案します。

（ⅱ）当該新規の賃貸又は契約条件の変更の妥当性について、コンプライアンス委員会の審議・承認を得ます（注）。

（ⅲ）当該契約締結の可否について、取締役会の決議を得ます（注）。

（注）所有物件の附属設備等に係る新規の賃貸又は契約条件の変更については、１契約あたりの月額賃料が20万円以下のものは除きます。

［パススルー型マスターリース契約の締結］

（ⅰ）当該マスターリースに係る報酬等の支払いが適正な水準であることを確認します。

（ⅱ）当該契約締結の可否について取締役会の決議を得ます。

［不動産対応証券等の引受け］

（ⅰ）引受価格について、取得した鑑定評価額を参考としつつ、その他価格に影響する要素を考慮して合理的な価格算定を行ったうえで決定します。

（ⅱ）当該引受けの妥当性について、コンプライアンス委員会で審議のうえ、承認を得ます。

（ⅲ）当該契約締結の可否について、取締役会の決議を得ます。

なお、上記の手続に加えて、本投資法人と利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（投信法第193条第1項第1号から第４号に定める取引を意味します。）を行おうとするとき、及び本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場で利害関係人等との間で不動産の貸借を行おうとするときは、本投資法人又は受託者による契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ます。

但し、当該取引が社内規程である「利害関係人等との取引基準」に定める軽微基準に該当する場合は、この限りではありません。

（３）利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第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若しくは執行役、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（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（４）資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

登録投資法人は、①当該投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに２親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役、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
（ⅵ）一定の特定資産に係る取引

なお、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）。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　取引状況

本投資法人の第26期における利害関係人等との特定資産の売買取引等の内容は、次のとおりです。

区　　分	売買金額等	
	買付額等 （百万円） （注２）	売付額等 （百万円） （注３）
総　　額	3,600	5,879
利害関係人等との取引の内訳（注１）		
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	3,600（100.0%）	3,527（60.0%）
合　　計	3,600（100.0%）	3,527（60.0%）

（注１）利害関係人等とは、投信法施行令第123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本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

（注２）買付額等には特定資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注３）売付額等には特定資産の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

②　利害関係人等への支払手数料等の金額

本投資法人の第26期における利害関係人等に対する支払手数料等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）		総額に 対する割合 （B）/（A） （%）
		支払先	支払額 （B）（千円）	
外注委託費 （建物管理費等）	950,302	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	365,964	38.5
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	119,514	12.6
合計	950,302		485,479	51.1

（注１）利害関係人等とは、投信法施行令第123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本資産運用会社の利害関係人等及びこれらに該当するものが過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等をいい、当期に取引実績又は支払実績のあるエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社について上記のとおり記載しています。

（注２）上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社ＮＴＴファシリティーズ及びテルウェル東日本株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が66,531千円あります。

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（投信法第77条第２項第３号）

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）。本投資法人の投資主総会においては、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７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（投信法第93条の２第２項）。

本投資法人が規約第20条第１項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年12月末日及び以降、隔年毎の12月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とし、また、本投資法人が規約第20条第３項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告す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２項及び第４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90条の２第２項、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有する投資主１名に限られます（規約第20条第11項）。この場合、投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を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11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。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第20条第８項）。

②　その他の共益権

ア．代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（同条第２項を除く））

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請求権等（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、（ⅰ）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、（ⅱ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ⅲ）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項第２号、第２項第２号）

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項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

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会議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、投資主総会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、投資主総会に係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。

サ．投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対し、その差止めを請求することができます。

シ．投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます。

ス．合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、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したが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77条第２項第２号、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条第１項）

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、振替法第228条、第140条）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。なお、投資口を譲渡するには、振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受けなければなりません（注）。

（注）後記⑦により投資証券が交付される場合は、投資口の譲渡に際して投資証券を交付する必要があります（投信法第78条第３項）。

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、振替法第227条第２項）

本投資法人の投資口は振替投資口となりましたので投資証券は発行されません。但し、投資主は、機構が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係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、投資証券が交付された場合、投資証券の不所持を申し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。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第154条、第228条）

本振替投資口に係る少数投資主権の行使に際し、本投資法人その他の第三者に対する対抗要件の有無は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判断されます。そのため、投資主は、少数投資主権の行使に当たり、振替機関が本投資法人に対して自己の氏名又は名称及び住所その他一定の事項に関する通知（個別投資主通知）を行うよう、投資主が口座を開設している口座管理機関に対して申し出る必要があります。投資主はかかる個別投資主通知が振替機関から本投資法人に対してなされた後４週間が経過する日までの間、少数投資主権を行使することができます。

⑩　投資口買取請求権（投信法第149条の３、第149条の８、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対して自己の有する投資口を公正な価格で買い取ること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、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。なお、本投資法人は、本投資法人債（短期投資法人債を除きます。）につき、振替法に基づく一般債振替制度において機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません（振替法第115条、第66条、第67条第１項、第69条、第73条）。

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を除き、投資法人債権者の利害に関する事項について、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726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を除き、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以上に当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）。

かか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、かか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、資本金の額及び事業の内容】

①　名称及び住所

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.）

東京都港区港南一丁目２番70号

②　資本金の額

３億円（本書の日付現在）

③　事業の内容

ア．投資運用業

イ．不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務

ウ．宅地建物取引業（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。）

エ．不動産の管理業務

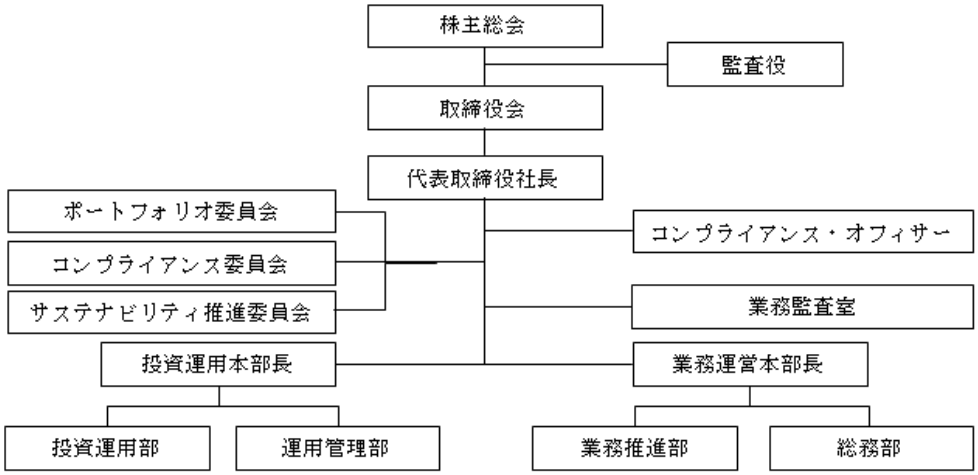
オ．投信法に基づく一般事務の受託業務

カ．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本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
業務監査室	・本資産運用会社の内部監査に関する事項
コンプライアンス・オフィサー	・コンプライアンスに関する事項
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	・保有不動産の賃貸借及び管理（管理業者管理等を含みます。）に関する事項 ・大規模修繕計画の策定・管理・指示に関する事項 ・テナント等の顧客からのクレーム対応・記録保存に関する事項
業務推進部	・運用基本計画、予算案の策定及び運用状況の管理・報告に関する事項 ・決算及び配当計画に関する事項 ・資本政策（エクィティ）の策定並びに投資法人債の発行及び借入（デット）に関する事項 ・ディスクロージャー（有価証券報告書等の各種開示書類の作成を含みます。）及びＩＲ（投資家等からの運用状況の照会対応を含みます。）に関する事項 ・投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・一般事務受託者に対する指示、管理等の対応に関する事項
総務部	・本資産運用会社の経営全般に係る総合企画立案に関する事項 ・本資産運用会社の総務、経理、人事に関する事項 ・株主総会及び取締役会の運営に関する事項 ・システム情報機器の運用管理に関する事項 ・トラブル・クレームの統括管理に関する事項 ・官庁等への諸届に関する事項

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、常勤取締役、本部長、各部の部長、室長、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役が指名する者により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回定期的に開催され、また、運用最高責任者が必要と判断した場合には臨時に開催され、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、検討を行う機関です。

（ア）資産運用の対象及び方針（資産運用ガイドラインを含みます。）

（イ）予算（運用計画を含みます。）

（ウ）決算（配当計画を含みます。）

（エ）大規模修繕計画方針

（オ）個別案件の取得・売却に係る基本方針

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、投資運用部は企画書を作成し、ポートフォリオ委員会に提出します。ポートフォリオ委員会は、当該企画が本投資法人の規約に記載された資産運用の基本方針に合致しているかなどに関して審議します。投資運用部は、ポートフォリオ委員会での審議内容を踏まえ、取得及び売却の企画に関する稟議書を作成し、運用最高責任者である代表取締役社長の決裁を得ます。以上のプロセスにより当該企画は決定されます。

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、投資運用部は前記Ａ．で代表取締役社長の決裁を受けた取得及び売却の企画にしたがって売買契約書案等、必要書類に係る稟議書を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが当該売買契約書案等の法令遵守状況の確認を行った後、代表取締役社長が決裁し、当該決裁済みの売買契約書等にしたがって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

本資産運用会社の全ての株主、その他の投信法及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」で定める利害関係人等と本投資法人との間で行う運用資産の売買について、不動産等の購入の場合は鑑定評価額を上限として、不動産対応証券等の購入の場合は鑑定評価額を参考とし、かつ価格に影響するその他の要素を考慮して合理的な価格算定を行ったうえで購入価格を決定し、契約締結に際してはコンプライアンス委員会の承認及び取締役会の決議を得る必要があります。

また、売却の場合は鑑定評価額を参考にして売却価格を決定し、契約締結に際してはコンプライアンス委員会で審議のうえ、同委員会の承認及び取締役会の決議を得る必要があります。

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取引についても、契約締結に際しては原則としてコンプライアンス委員会で審議のうえ、同委員会の承認及び取締役会の決議を得る必要があります。

さらに、本投資法人が利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間で不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引（投信法第193条第１項第１号から第４号に定める取引を意味します。）を行う場合、及び本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場でかかる利害関係人等との間で不動産の貸借の取引を行う場合には、一定の軽微基準に該当する場合を除き、かかる取引の契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があります。

（イ）本投資法人の前記運用計画に沿った運用資産の管理運営は運用管理部及び業務推進部の担当者が行います。また、配当計画については前記運用計画を基に業務推進部の担当者が立案し、ポートフォリオ委員会で検討します。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します。

ウ．投資運用に関するリスク管理体制

前記「第一部 ファンド情報　第１ファンドの状況　３ 投資リスク（８）投資リスクに対する管理体制について」をご参照ください。

④　インサイダー取引規制の違反防止に向けた内部態勢の整備

平成26年４月１日付けで投資法人に係るインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律が施行されました。このような投資法人に係るインサイダー取引規制に十分な対応を図るための内部態勢の整備に努めることを念頭に置き、本資産運用会社はその社内規程として「インサイダー取引未然防止規程」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、発行会社（上場投資法人、上場会社、店頭登録会社及び取扱有価証券の発行会社をいいます。）の運営、業務、財産又は公開買付け、企業買収等に関する一定の情報を知りながら、本資産運用会社が資産運用を受託している本投資法人の発行する投資口及び発行会社の株式等について、売買その他の有償の譲渡若しくは譲受け又はデリバティブ取引を行ってはならないこととしています。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	東京都千代田区外神田四丁目14番１号	3,186	53.1
ケネディクス株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,800	30.0
総合地所株式会社	東京都港区芝公園二丁目４番１号	600	10.0
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	294	4.9
日興プロパティーズ株式会社	東京都中央区日本橋小網町９番２号	120	2.0
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
奥田　孝浩	代表取締役 社長	昭和51年４月　日本電信電話公社（現 日本電信電話株式会社）入社 平成14年７月　東日本電信電話株式会社 新潟支店長 平成17年６月　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社取締役 平成17年７月　同社 取締役 経理部長 平成18年２月　同社 取締役 財務部長 平成20年６月　同社 取締役 経営企画部長 財務部担当 平成22年６月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤） 平成22年７月　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取締役 経営企画部長 平成23年６月　同社 常務取締役 経営企画部長 ＣＳＲ担当 平成25年６月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現職）	一株
木村　一浩	取締役	昭和56年４月　日本電信電話公社（現 日本電信電話株式会社）入社 平成14年６月　東日本電信電話株式会社 埼玉支店企画部 担当課長 平成16年７月　日本電信電話株式会社 第四部門 担当課長 平成21年10月　東日本電信電話株式会社 総務人事部 担当部長（株式会社ＮＴＴ東日本プロパティーズに出向） 平成25年６月　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（現職）	一株
服部　克士	取締役	昭和63年４月　日本電信電話株式会社 入社 平成16年４月　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 開発推進部 担当課長 平成25年１月　同社 総務部 担当課長（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に出向、同社 投資運用部長） 平成25年６月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用本部長兼投資運用部長（現職）	一株
石内　俊行	取締役	昭和60年４月　三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社 平成16年４月　中央三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）名古屋支店 不動産部長 平成18年５月　同社 不動産営業第一部長 平成21年６月　同社 本店営業第二部長 平成23年２月　同社 審査第一部長 平成24年４月　三井住友信託銀行株式会社 執行役員 審査第二部長 平成25年４月　三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社 取締役副社長 平成26年６月　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副本部長 平成26年７月　株式会社デベロッパー三信 非常勤顧問 平成27年１月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用本部副本部長（現職） 平成27年４月　同社 取締役 投資運用本部副本部長兼運用管理部長（現職）	一株

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
平山　篤志	取締役 （非常勤）	昭和63年４月　日本電信電話株式会社 入社 平成22年10月　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 開発推進部 担当部長　経営企画部兼務 平成23年７月　同社 関西支店 開発部長 平成25年７月　同社 関西支店 開発部長 関西支店住宅事業推進部長兼務 平成27年７月　同社 プロジェクト推進部 担当部長（現職） 平成27年７月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	―株
内田　高弘	取締役 （非常勤）	平成２年４月　東京海上火災保険株式会社 入社 平成15年７月　ＧＥリアル・エステート株式会社（現 日本ＧＥ株式会社）　入社 平成21年４月　同社 常務執行役員 リスクマネジメント本部長 平成24年４月　同社 専務執行役員 不動産投資事業本部長 平成26年10月　ケネディクス株式会社 執行役員 事業開発部長（現職） 平成26年11月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 平成27年10月　Kenedix Asia Pte.Ltd. Director（現職）	―株
櫻井　武志	取締役 （非常勤）	昭和57年４月　日本電気株式会社 入社 平成２年９月　三菱地所株式会社 入社 平成17年９月　株式会社ニューシティコーポレーション 入社 平成19年４月　ブラックロック・ジャパン株式会社 入社 平成20年７月　株式会社ラルゴ・コーポレーション 入社 執行役員 アセットマネジメント部長 平成23年２月　総合地所株式会社 入社 平成23年３月　ルネストーリア・アセット・マネジメント株式会社（現 総合地所投資顧問株式会社）執行役員 アクイジション部長 平成26年４月　総合地所投資顧問株式会社 常務執行役員 アクイジション部長（現職） 平成26年６月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	―株
橋本　浩明	監査役 （非常勤）	昭和57年４月　日本電信電話株式会社 入社 平成25年10月　エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長 平成26年７月　同社 経営企画部 担当部長兼ＣＳＲ推進室長 平成27年５月　同社 経営企画部 担当部長（現職） 平成27年６月　プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（現職）	―株

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、金商法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本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

ア．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募集投資口の発行、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

Ａ．本投資法人の規約に記載された運用方針等に基づき、本投資法人の定める予算管理規程に規程された事業予算を記載した運用計画書を作成し、本投資法人に対して提出すること。

Ｂ．前記Ａ．に定める運用計画書に係る計画の内容を変更した場合には変更運用計画書を作成し、本投資法人に対して提出すること。

（オ）その他業務

その他、本投資法人が本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。

イ．機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

（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）に関する事務は除く。）

（イ）本投資法人の役員会の運営に関する事務

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

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な沿革は以下のとおりです。

平成13年７月17日	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立
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	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得
平成19年７月26日	証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投信法上の投資法人の機関の運営に関する事務についての兼業承認取得
平成19年９月30日	金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録（注）
平成22年５月14日	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の連結子会社となる

（注）プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日付けで投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

イ．株式の総数

（ア）発行可能株式総数（本書の日付現在）

24,000株

（イ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

⑦　経理の概況

本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14期 平成27年３月31日現在
総資産	858,720
総負債	114,388
純資産	744,331

イ．最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

区分	第14期 自　平成26年４月１日 至　平成27年３月31日
売上高	608,605
経常利益	204,032
当期純利益	112,577

⑧　その他

ア．定款の変更

本書の日付現在において、本資産運用会社に関し、定款の変更、事業譲渡及び事業譲受、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．訴訟事件その他本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、本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、本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】

（1）三井住友信託銀行株式会社（会計事務等に関する一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関、資産保管会社、並びに投資法人債に関する一般事務受託者）

①［名称、資本金の額及び事業の内容］

名称　　：三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：342,037百万円（平成27年９月30日現在）
住所　　：東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
事業の内容　：銀行業及び信託業

②［関係業務の概要］

ア．投資主名簿等管理人としての業務

（ア）投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事項
（イ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
（ウ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（オ）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）の作成等に関する事項
（カ）金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（キ）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（ク）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（ケ）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
（コ）募集投資口の発行に関する事項
（サ）投資口の併合、又は分割に関する事項
（シ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項
（ス）法令、自主規制機関（金商法に規定される金融商品取引所及び金融商品取引業協会を含みます。）の規則等により本投資法人が必要とする投資口に係る統計資料の作成に関する事項
（セ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ソ）支払調書等の作成対象となる投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号についての振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
（タ）投資主等及び新投資口予約権者等に係る個人番号及び法人番号（株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等に係るものに限ります。）の収集に関する事務
（チ）投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
（ツ）行政機関等あて個人番号及び法人番号の提供に関する事務
（テ）その他、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に基づく上記（ソ）～（ツ）に付随する事務
（ト）上記に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人で協議のうえ定める事項

イ．特別口座の口座管理機関としての業務

（ア）振替口座簿等の作成・管理及び備置に関する事項
（イ）総投資主報告に関する事項
（ウ）新規記載、又は記録手続及び抹消手続、又は全部抹消手続に関する事項
（エ）機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事項
（オ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（カ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（キ）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事項
（ク）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（ケ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（コ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（サ）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（シ）前記に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項
（ス）前記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（セ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項

（ソ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）加入者等の個人番号及び法人番号の収集、登録に関する事務
（チ）加入者等から収集した個人番号及び法人番号の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
（ツ）振替機関に対する加入者等に係る個人番号及び法人番号の通知に関する事務
（テ）その他、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に基づく上記(タ)～(ツ)に付随する事務
（ト）上記に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座の口座管理機関が協議のうえ定める事項

ウ．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

エ．投資法人の経理に関する一般事務受託者としての業務
（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

オ．　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４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４回無担保投資法人債に関する払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、当該投資法人債の元金の償還及び利息支払の事務、投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理等に関する事務
（イ）プレミア投資法人第５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５回無担保投資法人債に関する払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、当該投資法人債の元金の償還及び利息支払の事務、投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理等に関する事務
（ウ）プレミア投資法人第６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６回無担保投資法人債に関する払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、当該投資法人債の元金の償還及び利息支払の事務、投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理等に関する事務

③［資本関係］
該当事項はありません。

（２）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（特定関係法人）
①［名称、資本金の額及び事業の内容］
名称　　：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
資本金の額　：48,760百万円（平成27年９月30日現在）
住所　　：東京都千代田区外神田四丁目14番１号
事業の内容　：不動産業

②［関係業務の概要］
本投資法人の保有資産の一部の前所有者又は前信託受益者であり、かかる資産の一部を借り受ける賃貸借契約及び本投資法人の保有資産に関連する又は付随する契約を本投資法人との間で締結しています。

③［資本関係］
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本投資法人の第26期計算期間に係る期末時点（平成27年10月31日）において、本投資法人の投資口8,700口を保有しています。

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。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「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。）に基づいて作成しています。

② 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第26期計算期間（平成27年５月１日から平成27年10月31日まで）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けています。

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いません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （平成27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,449,482	3,171,424
信託現金及び信託預金	11,046,564	11,642,194
営業未収入金	97,135	130,274
前払費用	159,690	113,726
未収還付法人税等	69,858	71,066
未収消費税等	460,133	－
繰延税金資産	3,395	1,704
その他	9,288	1,723
流動資産合計	14,295,548	15,132,115
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	145	－
減価償却累計額	△145	－
工具、器具及び備品（純額）	－	－
信託建物	※1 81,769,783	※1 81,579,314
減価償却累計額	△19,181,335	△19,448,363
信託建物（純額）	62,588,447	62,130,951
信託構築物	1,776,127	1,820,255
減価償却累計額	△753,353	△791,188
信託構築物（純額）	1,022,774	1,029,067
信託工具、器具及び備品	258,080	196,017
減価償却累計額	△192,804	△126,292
信託工具、器具及び備品（純額）	65,276	69,724
信託土地	139,251,346	136,658,005
有形固定資産合計	202,927,845	199,887,748
無形固定資産		
信託借地権	1,777,602	1,777,602
信託その他無形固定資産	3,992	2,899
その他	549	439
無形固定資産合計	1,782,144	1,780,940
投資その他の資産		
投資有価証券	20,035,175	20,035,175
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	129,419	201,066
信託差入敷金及び保証金	604,402	623,220
投資その他の資産合計	20,778,996	20,869,462
固定資産合計	225,488,986	222,538,151
繰延資産		
投資口交付費	29,409	22,470
投資法人債発行費	47,475	41,142
繰延資産合計	76,884	63,613
資産合計	239,861,420	237,733,880

（単位：千円）

	前期 （平成27年４月30日）	当期 （平成27年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	998,627	1,201,073
短期借入金	10,900,000	7,900,000
1年内返済予定の長期借入金	29,400,000	18,650,000
未払費用	175,694	162,270
未払分配金	13,649	14,020
未払法人税等	1,582	539
未払消費税等	－	148,852
未払事業所税	9,879	5,276
前受金	965,988	963,021
預り金	125,345	118,023
流動負債合計	42,590,767	29,163,077
固定負債		
長期借入金	54,700,000	65,450,000
投資法人債	12,500,000	12,500,000
信託預り敷金及び保証金	6,708,256	6,964,440
固定負債合計	73,908,256	84,914,440
負債合計	116,499,023	114,077,517
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,350,148	120,350,148
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	185,554	185,554
任意積立金合計	185,554	185,554
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,826,693	3,120,660
剰余金合計	3,012,247	3,306,214
投資主資本合計	123,362,396	123,656,363
純資産合計	※2 123,362,396	※2 123,656,363
負債純資産合計	239,861,420	237,733,880

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）	当期 （自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,162,097	※1 6,742,614
その他賃貸事業収入	※1 696,196	※1 893,247
不動産等売却益	※2 251,007	※2 93,317
受取配当金	350,862	347,036
営業収益合計	7,460,163	8,076,215
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,455,233	※1 3,819,014
資産運用報酬	295,400	323,666
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	10,885	11,098
一般事務委託手数料	90,648	85,116
会計監査人報酬	8,600	8,500
その他営業費用	135,850	134,607
営業費用合計	4,005,617	4,391,004
営業利益	3,454,545	3,685,211
営業外収益		
受取利息	1,190	1,376
未払分配金戻入	605	1,264
雑収入	61	1,324
営業外収益合計	1,857	3,966
営業外費用		
支払利息	548,049	508,785
投資法人債利息	41,343	41,882
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	5,710	6,938
投資口公開関連費用	24,475	－
その他	2,418	2,441
営業外費用合計	628,330	566,380
経常利益	2,828,072	3,122,796
税引前当期純利益	2,828,072	3,122,796
法人税、住民税及び事業税	3,606	605
法人税等調整額	△2,060	1,690
法人税等合計	1,546	2,295
当期純利益	2,826,526	3,120,501
前期繰越利益	167	159
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,826,693	3,120,660

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　平成26年11月１日　至　平成27年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	94,005,086	56,156	56,156	2,340,611	2,396,768	96,401,854	96,401,854
当期変動額							
新投資口の発行	26,345,062					26,345,062	26,345,062
圧縮積立金の積立		185,554	185,554	△185,554	－	－	－
圧縮積立金の取崩		△56,156	△56,156	56,156	－	－	－
剰余金の配当				△2,211,046	△2,211,046	△2,211,046	△2,211,046
当期純利益				2,826,526	2,826,526	2,826,526	2,826,526
当期変動額合計	26,345,062	129,397	129,397	486,081	615,479	26,960,542	26,960,542
当期末残高	※1 120,350,148	185,554	185,554	2,826,693	3,012,247	123,362,396	123,362,396

当期（自　平成27年５月１日　至　平成27年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	120,350,148	185,554	185,554	2,826,693	3,012,247	123,362,396	123,362,396
当期変動額							
剰余金の配当				△2,826,534	△2,826,534	△2,826,534	△2,826,534
当期純利益				3,120,501	3,120,501	3,120,501	3,120,501
当期変動額合計	－	－	－	293,966	293,966	293,966	293,966
当期末残高	※1 120,350,148	185,554	185,554	3,120,660	3,306,214	123,656,363	123,656,363

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕	当期 〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕
Ⅰ当期未処分利益	2,826,693,685	3,120,660,244
Ⅱ分配金の額	2,826,534,669	3,045,946,036
(投資口１口当たりの分配金の額)	(10,731)	(11,564)
Ⅲ任意積立金		
圧縮積立金繰入額	－	74,654,083
Ⅳ次期繰越利益	159,016	60,125

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第13条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数263,399口の整数倍の最大値となる2,826,534,669円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第13条第１項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益から新たに計上された圧縮積立金に係る繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数263,399口の整数倍の最大値となる3,045,946,036円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日）	当期 （自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,828,072	3,122,796
減価償却費	1,223,298	1,274,449
投資法人債発行費償却	6,332	6,332
投資口交付費償却	5,710	6,938
受取利息	△1,190	△1,376
未払分配金戻入	△605	△1,264
支払利息	589,393	550,667
営業未収入金の増減額（△は増加）	△9,650	△33,138
営業未払金の増減額（△は減少）	227,087	86,505
未収消費税等の増減額（△は増加）	△460,133	460,133
未払消費税等の増減額（△は減少）	△302,925	148,852
前受金の増減額（△は減少）	△51,606	△2,966
預り金の増減額（△は減少）	19,512	△7,322
信託有形固定資産の売却による減少額	2,441,741	5,782,385
その他	△35,139	53,862
小計	6,479,897	11,446,855
利息の受取額	1,190	1,376
利息の支払額	△620,864	△648,160
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	5,498	△2,857
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,865,721	10,797,214
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	△22,361,597	△3,892,109
信託無形固定資産の取得による支出	△671	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,642,155	528,797
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△234,924	△272,613
その他	―	△18,818
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,955,039	△3,654,742
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	7,900,000
長期借入れによる収入	11,300,000	18,400,000
短期借入金の返済による支出	△6,500,000	△10,900,000
長期借入金の返済による支出	△12,000,000	△18,400,000
分配金の支払額	△2,209,303	△2,824,899
投資口の発行による収入	26,345,062	－
投資口交付費の支出	△22,097	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,913,661	△5,824,899
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,824,343	1,317,572
現金及び現金同等物の期首残高	11,671,702	13,496,046
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,496,046	※1 14,813,619

（６）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
２．固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　３年～68年 信託構築物　３年～50年 信託工具、器具及び備品　３年～15年 また、平成19年４月１日以降に取得した有形固定資産については残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の１円を残して全額償却する方法を採用しています。 但し、平成19年３月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の５％まで償却した営業期間の翌営業期間以後５年間で備忘価格の１円を残して均等償却する方法を採用しています。 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
４．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、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は134,411千円、当期は40,037千円です。

５．ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
６．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います。
７．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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金 (2)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、税抜方式によっています。 但し、資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

［貸借対照表に関する注記］

※１　国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 〔平成27年４月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
信託建物	19,834千円	19,834千円

※２　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

前期 〔平成27年４月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
50,000千円	50,000千円

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

		前期 〔自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日〕		当期 〔自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日〕	
A.	不動産賃貸事業収益				
	賃貸事業収入				
	賃料	5,173,001千円		5,606,167千円	
	共益費	989,095千円	6,162,097千円	1,136,447千円	6,742,614千円
	その他賃貸事業収入				
	駐車場使用料	166,034千円		197,890千円	
	施設使用料	52,376千円		56,299千円	
	付帯収益	386,247千円		529,527千円	
	その他の雑収入	91,538千円	696,196千円	109,530千円	893,247千円
	不動産賃貸事業収益合計		6,858,293千円		7,635,862千円
B.	不動産賃貸事業費用				
	賃貸事業費用				
	外注委託費	824,457千円		950,302千円	
	水道光熱費	489,081千円		582,836千円	
	公租公課	461,024千円		471,073千円	
	損害保険料	14,372千円		15,736千円	
	修繕費	268,217千円		297,813千円	
	信託報酬	40,354千円		37,154千円	
	減価償却費	1,223,188千円		1,274,339千円	
	その他賃貸事業費用	134,537千円		189,757千円	
	不動産賃貸事業費用合計		3,455,233千円		3,819,014千円
C.	不動産賃貸事業損益 （A－B）		3,403,059千円		3,816,847千円

※２　不動産等売却益の内訳

前期〔自　平成26年11月１日　至　平成27年４月30日〕

神田中央通ビル		
不動産等売却収入		2,778,439千円
不動産等売却原価	2,440,727千円	
その他売却費用	86,704千円	
不動産等売却益		251,007千円

当期〔自　平成27年５月１日　至　平成27年10月31日〕

サンパレス南麻布		
不動産等売却収入		1,017,400千円
不動産等売却原価	1,027,071千円	
その他売却費用	2,279千円	
不動産等売却損		11,950千円

ホーマットウッドビル		
不動産等売却収入		4,861,600千円
不動産等売却原価	4,753,607千円	
その他売却費用	2,724千円	
不動産等売却益		105,267千円

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

	前期 〔自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日〕	当期 〔自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日〕
※１発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	263,399口	263,399口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 〔自　平成26年11月１日 至　平成27年４月30日〕	当期 〔自　平成27年５月１日 至　平成27年10月31日〕
現金及び預金	2,449,482千円	3,171,424千円
信託現金及び信託預金	11,046,564千円	11,642,194千円
現金及び現金同等物	13,496,046千円	14,813,619千円

［リース取引に関する注記］

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 〔平成27年４月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
１年内	266,913千円	472,787千円
１年超	1,847,170千円	2,508,046千円
合計	2,114,083千円	2,980,833千円

［金融商品に関する注記］

１.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジすることを目的に限定して行うものとしています。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 ５．ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

なお、後記「２.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２.金融商品の時価等に関する事項

前期〔平成27年４月30日〕

平成27年４月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注２参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,449,482	2,449,482	－
(2)信託現金及び信託預金	11,046,564	11,046,564	－
資産計	13,496,046	13,496,046	－
(3)短期借入金	10,900,000	10,900,000	－
(4)１年内返済予定の長期借入金	29,400,000	29,551,992	151,992
(5)長期借入金	54,700,000	55,224,601	524,601
(6)投資法人債	12,500,000	12,635,150	135,150
負債計	107,500,000	108,311,744	811,744
(7)デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(4)１年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6)投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

（注３）金銭債権の決算日〔平成27年４月30日〕後の償還予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	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	５年超
(1)現金及び預金	2,449,482	－	－	－	－	－
(2)信託現金及び信託預金	11,046,564	－	－	－	－	－
合計	13,496,046	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成27年４月30日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	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	５年超
(3)短期借入金	10,900,000	－	－	－	－	－
(4)１年内返済予定の長期借入金	29,400,000	－	－	－	－	－
(5)長期借入金	－	16,650,000	15,900,000	10,850,000	7,850,000	3,450,000
(6)投資法人債	－	－	－	10,000,000	－	2,500,000
合計	40,300,000	16,650,000	15,900,000	20,850,000	7,850,000	5,950,000

当期〔平成27年10月31日〕

平成27年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注２参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,171,424	3,171,424	－
(2)信託現金及び信託預金	11,642,194	11,642,194	－
資産計	14,813,619	14,813,619	－
(3)短期借入金	7,900,000	7,900,000	－
(4)１年内返済予定の長期借入金	18,650,000	18,703,477	53,477
(5)長期借入金	65,450,000	66,030,954	580,954
(6)投資法人債	12,500,000	12,625,075	125,075
負債計	104,500,000	105,259,506	759,506
(7)デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(3)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。

(4)１年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6)投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

（注３）金銭債権の決算日〔平成27年10月31日〕後の償還予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	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	５年超
(1)現金及び預金	3,171,424	－	－	－	－	－
(2)信託現金及び信託預金	11,642,194	－	－	－	－	－
合計	14,813,619	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成27年10月31日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	１年以内	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	５年超
(3)短期借入金	7,900,000	－	－	－	－	－
(4)１年内返済予定の長期借入金	18,650,000	－	－	－	－	－
(5)長期借入金	－	14,000,000	18,900,000	10,050,000	650,000	21,850,000
(6)投資法人債	－	－	7,500,000	2,500,000	－	2,500,000
合計	26,550,000	14,000,000	26,400,000	12,550,000	650,000	24,350,000

[有価証券に関する注記]

前期〔平成27年４月30日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

当期〔平成27年10月31日〕

有価証券

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

[デリバティブ取引に関する注記]

１.ヘッジ会計が適用されてないもの

前期〔平成27年４月30日〕

該当事項はありません。

当期〔平成27年10月31日〕

該当事項はありません。

２.ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔平成27年４月30日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	5,850,000	5,850,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期〔平成27年10月31日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	24,250,000	24,250,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期〔平成27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。

当期〔平成27年10月31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。

[税効果会計に関する注記]

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

	前期 〔平成27年４月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	3,395千円	1,704千円
繰延税金資産合計	3,395千円	1,704千円
繰延税金資産の純額	3,395千円	1,704千円

2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 〔平成27年４月30日〕	当期 〔平成27年10月31日〕
法定実効税率	34.15%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.13%	△31.49%
その他	0.04%	△0.75%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.07%

[持分法損益等に関する注記]

前期〔自 平成26年11月１日 至 平成27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。

当期〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31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。

[関連当事者との取引に関する注記]

１．親会社及び法人主要株主等

前期〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

当期〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕

本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要株主

前期〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕

該当事項はありません。

当期〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、東京都区部を中心として、賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕	当期 〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕
オフィスビル	貸借対照表計上額（注１）		
	当期首残高	109,038,324	128,398,445
	当期中増減額（注３）	19,360,121	3,233,732
	当期末残高	128,398,445	131,632,178
	当期末時価（注４）	130,390,000	136,390,000
レジデンス	貸借対照表計上額（注１）		
	当期首残高	76,878,100	76,310,994
	当期中増減額（注３）	△567,105	△6,274,923
	当期末残高	76,310,994	70,036,071
	当期末時価（注４）	76,044,000	71,183,000
合計	貸借対照表計上額（注１）		
	当期首残高	185,916,425	204,709,440
	当期中増減額（注３）	18,793,015	△3,041,190
	当期末残高	204,709,440	201,668,249
	当期末時価（注４）	206,434,000	207,573,000

（注１）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。

（注２）該当する賃貸等不動産の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況 （２）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの」をご覧ください。

（注３）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額はアーバンネット麹町ビル、アーバンネット池袋ビル及びアーバンネット大森ビルの取得（22,198,386千円）及び保有物件に係る資本的支出（258,545千円）によるものであり、主な減少額は神田中央通ビルの売却（2,440,727千円）及び減価償却費（1,223,188千円）によるものです。

当期の主な増加額はＮＴＴクレド岡山ビルの取得（3,668,413千円）及び保有物件に係る資本的支出（345,133千円）によるものであり、主な減少額はサンパレス南麻布及びホーマットウッドビルの売却（5,780,678千円）及び減価償却費（1,274,339千円）によるものです。

（注４）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕	当期 〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	4,313,135	5,221,306
	不動産賃貸事業費用	2,076,051	2,461,829
	不動産賃貸事業損益	2,237,084	2,759,476
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,545,158	2,414,556
	不動産賃貸事業費用	1,379,182	1,357,184
	不動産賃貸事業損益	1,165,975	1,057,371
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,858,293	7,635,862
	不動産賃貸事業費用	3,455,233	3,819,014
	不動産賃貸事業損益	3,403,059	3,816,847

（注）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、外注委託費、水道光熱費等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)
本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)
前期〔自 平成26年11月１日　至 平成27年４月30日〕
１．製品及びサービスに関する情報
単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報
(1)営業収益
本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。
(2)有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報
単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期〔自 平成27年５月１日　至 平成27年10月31日〕
１．製品及びサービスに関する情報
単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報
(1)営業収益
本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。
(2)有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報
単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕	当期 〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕
１口当たり純資産額	93,669円	93,892円
１口当たり当期純利益	2,325円	2,369円

（注１）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より算定しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注３）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成26年11月１日 至 平成27年４月30日〕	当期 〔自 平成27年５月１日 至 平成27年10月31日〕
当期純利益（千円）	2,826,526	3,120,501
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）	2,826,526	3,120,501
期中平均投資口数（口）	1,215,274	1,316,995

［重要な後発事象に関する注記］

１．投資口分割について

本投資法人は、平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。

［分割の目的］

少額投資非課税制度（NISA）の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、より投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として、投資口の分割を行いました。

［分割の概要］

（分割の方法）

平成27年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。

（分割により増加した投資口数等）

①分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：　263,399口
②分割により増加する投資口数：　1,053,596口
③分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：1,316,995口
④分割後の発行可能投資口総口数：　2,000,000口（注）

（注）発行可能投資口総口数は、分割前後で変更ありません。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値は「１口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

２．資産の取得について

本資産運用会社は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり、本投資法人が不動産信託受益権の取得を行うことを平成28年１月25日付で決定しました。

［アーバンネット静岡追手町ビル］

（取得の概要）

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注１）
取得価格（注２）：1,628百万円
鑑定評価額：1,708百万円（価格時点：平成27年11月１日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）
取得契約締結予定日：平成28年２月16日
引渡予定日：平成28年２月19日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：静岡県静岡市葵区追手町５番４号
用途（注３）：事務所
敷地面積：2,161.92㎡　建物延床面積：13,817.14㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
建築時期：平成８年３月

総賃貸可能面積（注４）：3,925.45㎡

（注１）取得資産はアーバンネット静岡追手町ビルの土地及び建物に係る所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）です。

（注２）取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注３）用途は、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得する予定の信託受益権に係る準共有持分割合（100分の40）を乗じた数値を記載しています。

［アーバンネット静岡ビル］

（取得の概要）

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権（注１）

取得価格（注２）：1,119百万円

鑑定評価額：1,180百万円（価格時点：平成27年11月１日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所）

取得契約締結予定日：平成28年２月16日

引渡予定日：平成28年２月19日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：静岡県静岡市葵区御幸町４番地１（注３）

用途（注４）：事務所

敷地面積：1,497.45㎡　建物延床面積：8,997.03㎡

構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

建築時期：平成３年11月

総賃貸可能面積（注５）：2,876.78㎡

（注１）取得資産はアーバンネット静岡ビルの土地及び建物に係る所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合100分の40）です。

（注２）取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

（注３）住居表示が実施されていないため、登記事項証明書に表示されている建物所在地を記載しています。

（注４）用途は、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しています。

（注５）「総賃貸可能面積」については、本物件全体の数値に本投資法人が取得する予定の信託受益権に係る準共有持分割合（100分の40）を乗じた数値を記載しています。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

ア.株式

該当事項はありません。

イ.株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
優先出資証券	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	－	20,035,175	－	－	20,035,175	－	（注１）（注２）
合　計	－	－	20,035,175	－	－	20,035,175	－	－

（注１）当該優先出資証券の評価額については、取得原価を記載しています。

（注２）本投資法人は、オフィスビル１棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券282,000口のうちの53,580口（持分19.0%）を保有しています。

当該優先出資証券の裏付けとなる資産の概要は以下のとおりです。

名称	種別	用途	所在地	地域地区	構造	延面積（㎡）
秋葉原ＵＤＸ	建物	事務所・店舗	東京都千代田区外神田四丁目14番１号	－	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付22階建	155,629.05
	土地	－		商業	－	11,548.09

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち一年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（受取変動・支払固定）	24,250,000	24,250,000	△248,027

（注１）　金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注２）　時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類	当期首残高	当期増加額（注１）	当期減少額（注２）	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	81,769,783	2,530,015	2,720,483	81,579,314	19,448,363	1,222,178	62,130,951	－
信託構築物	1,776,127	49,182	5,054	1,820,255	791,188	42,643	1,029,067	－
信託工具、器具及び備品	258,080	26,804	88,867	196,017	126,292	9,065	69,724	－
信託土地	139,251,346	1,409,972	4,003,313	136,658,005	－	－	136,658,005	－
小計	223,055,337	4,015,974	6,817,719	220,253,593	20,365,845	1,273,887	199,887,748	－
（無形固定資産）								
信託借地権	1,777,602	－	－	1,777,602	－	－	1,777,602	－
信託その他無形固定資産	7,111	－	642	6,469	3,570	451	2,899	－
小計	1,784,714	－	642	1,784,072	3,570	451	1,780,501	－
合計	224,840,051	4,015,974	6,818,361	222,037,665	20,369,415	1,274,339	201,668,249	－

（注１）当期増加額の内容はオフィスビル１物件（ＮＴＴクレド岡山ビル）の取得及び既存物件に係る資本的支出等です。

（注２）当期減少額の内容はレジデンス２物件(サンパレス南麻布及びホーマットウッドビル)の売却等です。

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	当期首 残高	当　期 減少額	当期末 残　高	利率 (%)	償還 期限	使　途	担　保
第４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25年 ７月25日	7,500,000	－	7,500,000	0.72	平成30年 ７月25日	借入金返済	無担保
第５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26年 ３月６日	2,500,000	－	2,500,000	0.45	平成31年 ３月６日	借入金返済	無担保
第６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26年 ３月６日	2,500,000	－	2,500,000	0.72	平成33年 ３月５日	借入金返済	無担保
合　　計	－	12,500,000	－	12,500,000	－	－	－	－

（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	－	7,500,000	2,500,000	－

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	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	三井住友信託銀行株式会社	3,250,000	－	3,250,000	－	0.34370	平成27年7月31日	（注２）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行	1,600,000	－	1,600,000	－				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,150,000	－	1,150,000	－				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	500,000	－				
	株式会社三井住友銀行	2,200,000	－	2,200,000	－	0.35513	平成27年9月30日	（注２）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社あおぞら銀行	880,000	－	880,000	－				
	株式会社りそな銀行	880,000	－	880,000	－				
	株式会社みずほ銀行	440,000	－	440,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	－	2,250,000	－	2,250,000	0.35683	平成28年7月29日	（注２）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社みずほ銀行	－	1,110,000	－	1,110,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	795,000	－	795,000				
	株式会社三井住友銀行	－	345,000	－	345,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,700,000	－	1,700,000	0.35000	平成28年9月30日	（注２）	無担保・無保証・変動金利
	株式会社あおぞら銀行	－	680,000	－	680,000				
	株式会社りそな銀行	－	680,000	－	680,000				
	株式会社みずほ銀行	－	340,000	－	340,000				
	小　計	10,900,000	7,900,000	10,900,000	7,900,000				
長期借入金（注７）（注８）	三井住友信託銀行株式会社	1,950,000	－	1,950,000	－	1.72750	平成27年5月14日	（注３）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	1,950,000	－	1,950,000	－				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	3,000,000	－	3,000,000	－	1.14250	平成27年9月4日	（注４）	無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫	2,500,000	－	2,500,000	－				
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	－	2,500,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	3,000,000	－	3,000,000	－	1.39250	平成27年7月29日	（注５）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	1,500,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	1,000,000	－				
	株式会社あおぞら銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.29375	平成27年12月8日	（注２）	無担保・無保証・固定金利
	ＮＴＴファイナンス株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000				
	株式会社りそな銀行	3,000,000	－	－	3,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	4,000,000	－	－	4,000,000	1.43375	平成28年12月8日	（注２）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.34525	平成28年8月31日	（注５）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	550,000	－	－	550,000				
	株式会社みずほ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.21000	平成30年9月5日	（注４）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社あおぞら銀行	750,000	－	－	750,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	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
長期借入金（注７）（注８）	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.95375	平成29年9月5日	（注４）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社七十七銀行	600,000	－	－	600,000				
	野村信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000				
	株式会社東日本銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社広島銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社香川銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社東京都民銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行	750,000	－	－	750,000	0.98250	平成29年11月16日	（注２）	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	750,000	－	－	750,000				
	株式会社三井住友銀行	750,000	－	－	750,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	750,000	－	－	750,000				
	株式会社りそな銀行	1,850,000	－	－	1,850,000	1.02875	平成31年2月28日	（注５）	無担保・無保証・固定金利
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,600,000	－	－	2,600,000	0.88250	平成30年3月27日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社りそな銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,100,000	－	－	1,100,000				
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.15125	平成30年5月22日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	0.42105	平成28年10月31日	(注3)	無担保・無保証・変動金利
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,500,000	－	－	1,500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,400,000	－	－	2,400,000	0.71625	平成31年9月30日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	2,400,000	－	－	2,400,000	0.71625 (注6)	平成31年9月30日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,400,000	－	－	2,400,000	0.71625 (注6)	平成31年9月30日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社みずほ銀行	2,400,000	－	－	2,400,000	0.91125	平成33年9月30日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	1,050,000	－	－	1,050,000	0.87000 (注6)	平成34年3月31日	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社あおぞら銀行	650,000	－	－	650,000	0.69000	平成32年3月31日	(注2)	無担保・無保証・固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,950,000	－	1,950,000	0.91375 (注6)	平成34年4月28日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三井住友銀行	－	1,950,000	－	1,950,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	3,500,000	－	3,500,000	0.86625 (注6)	平成34年7月29日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	1,800,000	－	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,200,000	－	1,200,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	3,000,000	－	3,000,000	0.80125 (注6)	平成34年8月31日	(注5)	無担保・無保証・固定金利
	農林中央金庫	－	2,500,000	－	2,500,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,500,000	－	2,500,000				
	小　計	84,100,000	18,400,000	18,400,000	84,100,000				
合　計		95,000,000	26,300,000	29,300,000	92,000,000				

（注１） 変動金利建て借入金については、当期中の平均利率（加重平均）を表示しています。
（注２） 短期借入金の返済に充当するための資金です。
（注３） 不動産信託受益権の取得資金等に充当するための資金です。
（注４） 投資法人債の償還に充当するための資金です。
（注５） 長期借入金の返済に充当するための資金です。
（注６） 金利変動リスクを低減する目的で借入金残高に対して金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した固定金利を記載しています。
（注７） 貸借対照表上の１年内返済予定の借入金については、借入契約ごとの表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。
（注８） 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	14,000,000	18,900,000	10,050,000	650,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成27年10月31日現在）

Ⅰ　資産総額	237,733,880千円
Ⅱ　負債総額	114,077,517千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	123,656,363千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	263,399口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（注２）	93,892円

（注１）１単位当たり純資産額は単位未満を切り捨てています。

（注２）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。
１口当たり純資産額については、第26期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

本投資法人の第26期（平成27年10月期）の直近６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	発行済投資口の総口数
第21期計算期間	該当なし			196,699口
第22期計算期間	該当なし			196,699口
第23期計算期間	平成25年11月７日	20,900口 （2,936口）	0口 （0口）	217,599口
	平成25年12月４日	1,100口 （0口）	0口 （0口）	218,699口
第24期計算期間	該当なし			218,699口
第25期計算期間	平成27年１月21日	42,500口 （10,817口）	0口 （0口）	261,199口
	平成27年２月18日	2,200口 （0口）	0口 （0口）	263,399口
第26期計算期間	該当なし			263,399口（注2）

（注１）（ ）内の数は、本邦外におけるそれぞれの口数です。

（注２）平成27年10月31日を基準日、平成27年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行ったことにより、分割後の発行済投資口の総口数は、1,316,995口となっています。

第７【参考情報】

第26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25期　自 平成26年11月１日　至　平成27年４月30日）
有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成27年７月30日に関東財務局長に提出しました。
２．発行登録書の訂正発行登録書
平成25年８月29日に関東財務局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27年７月30日に提出しました。
３．発行登録書
発行登録書（添付書類を含みます。）を平成27年８月28日に関東財務局に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成28年１月27日

プレミア投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　貞　廣　篤　典　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　深　井　康　治　㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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27年5月1日から平成27年10月31日までの第26期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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27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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、投資法人の資産の取得決定の記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

（注）１．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、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年12月12日
【計算期間】	第26期 （自　平成27年５月１日　至　平成27年10月31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　　奥田　孝浩
【本店の所在の場所】	東京都港区港南一丁目２番70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　財務部長　　高橋　達哉
【連絡場所】	東京都港区港南一丁目２番70号
【電話番号】	03－6630－4611（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）

１【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成28年１月28日付提出の有価証券報告書の記載事項につき、期末時点の保有資産に係るポートフォリオ全体のＰＭＬ値を算定する際に、準共有持分を保有する物件については保有する準共有持分割合を加味すべきところ、誤って100％保有物件として集計してしまったために、間違いが生じたものです。ついては、「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　５　運用状況　（２）投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　エ．エンジニアリングレポートにおける数値　（イ）地震リスク調査報告書の概要」に記載したＰＭＬ値を訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

２【訂正事項】

下線部＿＿＿は訂正部分を示します。

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

５【運用状況】

（２）【投資資産】

③　その他投資資産の主要なもの

エ．エンジニアリングレポートにおける数値

（イ）地震リスク調査報告書の概要

＜訂正前＞

（前略）

用途	物件名称	ＰＭＬ値（％）
（中略）		
ポートフォリオ全体		8.3

（後略）

＜訂正後＞

（前略）

用途	物件名称	ＰＭＬ値（％）
（中略）		
ポートフォリオ全体		8.7

（後略）