

有 価 証 券 届 出 書

プレミア投資法人

有価証券届出書

関東財務局長 殿

平成 14 年 8 月 7 日提出

発行者名	プレミア投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 吉田 和美
本店の所在の場所	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
事務連絡者氏名	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 久保 健太 運用管理部次長 横山 泰三
連絡場所	東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
電話番号	03 - 5772 - 8551 (代表)

届出の対象とした募集

募集内国投資証券に
係る投資法人の名称 プレミア投資法人

募集内国投資証券の形態及び金額

形態：投資証券

金額：発行価額の総額 29,500,000,000 円 (注)

(注) 発行価額の総額は、本書提出日現在における見込額です。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で募集を行うため、募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該 当 な し

(本書面の枚数 表紙共 77 枚)

目 次

	ページ
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券	1
(1) 投資法人の名称.....	1
(2) 内国投資証券の形態等.....	1
(3) 発行数.....	1
(4) 発行価額の総額.....	1
(5) 発行価格.....	1
(6) 申込手数料.....	2
(7) 申込単位.....	2
(8) 申込期間.....	2
(9) 申込証拠金.....	2
(10) 申込取扱場所.....	2
(11) 払込期日.....	2
(12) 払込取扱場所.....	3
(13) 手取金の使途.....	3
(14) その他.....	3
第2 投資法人債券	5
第二部 発行者情報	6
第1 投資法人の状況	6
1. 投資法人の概況.....	6
(1) 主要な経営指標等の推移.....	6
(2) 投資法人の目的及び基本的性格.....	6
(3) 投資法人の沿革.....	7
(4) 投資法人の仕組み.....	7
(5) 投資法人の機構.....	8
(6) 投資法人の出資総額.....	9
(7) 主要な投資主の状況.....	9
(8) 役員の状況.....	10
(9) その他.....	10

2. 投資方針	11
(1) 投資方針.....	11
(2) 投資対象.....	21
(3) 分配方針.....	66
(4) 投資制限.....	67
3. 投資リスク	71
4. 手数料等及び税金	95
(1) 申込手数料.....	95
(2) 買戻し手数料.....	95
(3) 管理報酬等	95
(4) その他の手数料等.....	101
(5) 課税上の取扱い	101
5. 運用状況	105
(1) 投資状況.....	105
(2) 運用実績.....	105
純資産等の推移.....	105
分配の推移.....	105
自己資本利益率の推移	105
(3) 販売及び買戻しの実績.....	105
6. 管理及び運営	105
(1) 資産管理等の概要.....	105
資産の評価.....	105
申込手続等.....	108
買戻し手続等	108
保管	108
存続期間	109
計算期間	109
その他.....	109
(2) 利害関係人との取引制限	113
(3) 投資主の権利.....	115
第2 関係法人の状況.....	118
1. 資産運用会社の概況.....	118
(1) 名称、資本の額及び事業の内容.....	118
(2) 運用体制.....	119
(3) 大株主の状況.....	121
(4) 役員の状況	122
(5) 事業の内容及び営業の概況.....	123

2. その他の関係法人の概況.....	125
中央三井信託銀行株式会社（一般事務受託者、名義書換事務受託者兼資産保管会社）.....	125
（1）名称、資本の額及び事業の内容	125
（2）関係業務の概要.....	125
（3）資本関係	126
引受人	126
（1）名称、資本の額及び事業の内容	126
（2）関係業務の概要.....	126
（3）資本関係	126
 第3 投資法人の経理状況.....	 127
1. 財務諸表	127
2. 投資法人の現況.....	127
（1）純資産額計算書	127
（2）投資有価証券の主要銘柄	127
（3）投資不動産物件	127
（4）その他投資資産の主要なもの	127
 第4 その他.....	 128
 第5 内国投資証券事務の概要.....	 148

第一部 証券情報

第1 内国投資証券

(1) 投資法人の名称

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では Premier Investment Company と表示します。）

(2) 内国投資証券の形態等

募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表章する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付けは取得しておりません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資法人が本書による届出の対象とした有価証券である投資証券は、本投資法人の投資口を表章する有価証券です。本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 発行数

59,000 口

(4) 発行価額の総額

29,500,000,000 円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本投資証券にかかる有価証券届出書の提出日現在における見込額です。

(5) 発行価格

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条の2に規定するブックビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に当たり、平成14年8月22日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の内容を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号にいう適格機関投資家（以下「機関投資家」といいます。）等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

申込みに先立ち、平成14年8月23日（金）から平成14年8月30日（金）までの間、投資家は後記「(14) その他

引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことが出来ます。

当該仮条件に基づく需要の申告の受付に当たり、引受人は、本投資法人の本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資法人の内容を判断し本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告の受付を行う予定です。当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

当該仮条件に基づく需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案したうえで、平成14年9月2日（月）に発行価格及び発行価額（引受価額）を決定する予定です。

（注3）後記「（14）その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

（注4）販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案したうえで、決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案して決定する方針です。

（注5）本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成14年5月2日（本投資法人設立日）とします。

（6）申込手数料

申込手数料はありません。

（7）申込単位

1口以上1口単位

（8）申込期間

平成14年9月3日（火）から平成14年9月5日（木）まで

（9）申込証拠金

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（10）申込取扱場所

後記「（14）その他 引受け等の概要」に記載の引受人（証券会社）の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

（11）払込期日

平成14年9月9日（月）

(12) 払込取扱場所

中央三井信託銀行株式会社 日本橋営業部（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 手取金の使途

本募集における手取金については、後記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針（2）投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項」に記載の、本投資法人が取得を予定している投資対象不動産を裏付けとする信託の受益権を取得するための取得資金等に充当します。取得資金等の不足額については、機関投資家から借入れを行う予定です。この点につき、後記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針（2）投資対象 取得予定物件 D. 借入れについて」をご参照ください。

(14) その他

引受け等の概要

本投資法人は、発行価格決定日（平成14年9月2日（月））に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	36,580口
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都中央区八重洲一丁目3番5号	5,900口
藍澤證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	2,360口
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	2,360口
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	2,360口
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	2,360口
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	2,360口
国際証券株式会社（注）	東京都中央区新川二丁目27番1号	1,475口
UFJつばさ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番3号	1,475口
平岡証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目6番19号	1,180口
あさひリテール証券株式会社	東京都中央区日本橋室町三丁目2番15号	590口
合計		59,000口

（注）国際証券株式会社は、平成14年9月1日付をもって東京三菱証券株式会社、東京三菱パーソナル証券株式会社及び一成証券株式会社と合併し、三菱証券株式会社に商号を変更する予定であります。以下、同じ意味で用います。

上記引受人は、発行価格決定日に決定される引受価額（発行価額）にて買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額と同額を払込取扱場所へ払込み、発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請しておりますが、上場が承認された場合、上場日は、払込期日(前記「(11) 払込期日」をご参照ください。)の翌営業日である平成14年9月10日(火)となります。
- E. 本投資証券の受渡期日は、上場日となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)の業務規程第66条の15の2第1項で準用される同規程第66条の3に従い、一括して機構に預託されますので、東京証券取引所への上場日から売買を行うことが出来ます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。

但し、東京証券取引所への本投資証券の上場が予定どおり行われなかった場合には、本投資証券の券面が証券会社に交付された後、証券会社を通じて投資主に交付されます。この場合に、投資主としての権利を行使するためには、本投資証券の券面及び投資主名簿の名義書換が必要となります。なお、券面の交付後、本投資証券が東京証券取引所に上場された場合には、機構の保管振替制度を利用することが出来ることとなります。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

追加発行・売却等の制限

- A. 本投資法人は、本書の記載に従って行われる募集(以下「本募集」といいます。)に際し、主幹事証券会社である日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社との間で、本募集の払込期日から3ヶ月間は、投資口の追加発行を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。
- B. 本募集前から本投資法人の投資口を保有している投資主であり、かつ本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の株主(中央三井信託銀行株式会社、株式会社ケン・コーポレーション、日興ビルディング株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社)のうち、本募集により本投資証券を取得する予定である投資主(中央三井信託銀行株式会社につき2,792口及び株式会社ケン・コーポレーションにつき1,600口)は、本投資法人の投資口を東京証券取引所に上場するに際し、主幹事証券会社である日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社に対して、当該上場に際しての本募集の払込期日から1年間、日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社の事前の書面による承諾を受けることなく、その保有にかかる投資口の売却及び本募集により取得するかかる本投資法人の投資口の売却を行わない旨を約束しています。

加えて、上記投資主のうち本募集による本投資証券の取得を予定していない投資主(日興ビル

ディング株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社)は、上記と同条件のもとで、その保有にかかる投資口の売却を行わない旨を約束しています。

なお、上記いずれの場合においても、主幹事証券会社である日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第2 投資法人債券

該当事項はありません。

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移

本投資法人設立後、第1期の計算期間（平成14年5月2日より平成15年4月30日まで）を終了していないため、該当事項はありません。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産（後記「2. 投資方針（2）投資対象 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。その資産の運用を資産運用会社（本投資証券にかかる有価証券届出書の提出日現在、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託しています。

投資法人の特色

本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに当該規約及び規約別紙に基づき資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用にかかる資産運用ガイドラインにより、本投資法人は、本投資証券にかかる有価証券届出書の提出日（以下「本書の日付」といいます。）現在での資産運用の基本方針を次のように行うこととしています。すなわち、本投資法人は、東京経済圏（注1）に立地しオフィス又は住宅（以下「レジデンス」といいます。）を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産（以下「運用資産」といいます。）に投資を行い、中長期的な観点から（注2）、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。

（注1）東京経済圏とは、本書において、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

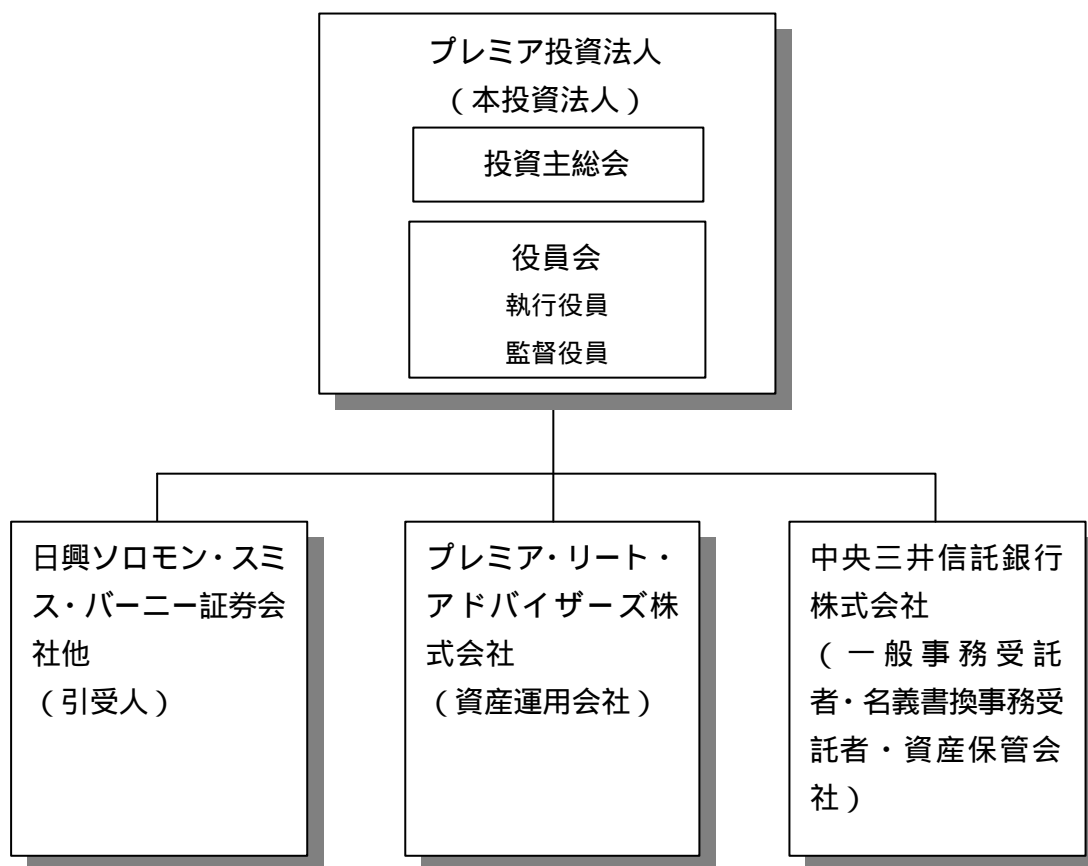
- ・都心5区……いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを指します。都心3区は従前よりビジネスエリアとして中心的役割を果たしてきた地域であり、新宿区及び渋谷区は近年新たにビジネスエリアとして確立されてきた地域です。
- ・東京23区……都心5区を除いた東京都特別区を指します。
- ・周辺都市部……東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を指します。

（注2）ここで中期とは3年以上7年未満、長期とは7年以上の期間をいうものとします。

(3) 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 条に基づく設立にかかる届出
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)

(4) 投資法人の仕組み



プレミア投資法人(本投資法人)

投資法人として、投資主より拠出を受けた資金等を、主として不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)

資産運用委託契約に従い、資産運用会社として、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の保有する資産の運用を行います。

資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が本投資法人の資産運用の一環として投資対象不動産(後記「2.投資方針(1)投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 B.取得基準」に定義します。)の取得の適否、資産にかかる維持・管理の方針、資産の

売却等を検討し実行します。

中央三井信託銀行株式会社（一般事務受託者（投信法第 111 条第 4 号、第 5 号及び第 6 号関係）、名義書換事務受託者兼資産保管会社）

中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」ということがあります。）が行う業務は主として以下のとおりです。

- A．一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に関する一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。さらに、本投資法人の総務に関する事務に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の事務及び役員会の運営に関する事務を行います。
- B．名義書換事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、名義書換事務受託者として、発行する本投資証券の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
- C．資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産にかかる権利を行使する際に必要となる当該資産にかかる権利を証する書面（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。

引受人

前記「第一部 証券情報 第 1 内国投資証券 (14) その他 引受け等の概要」に記載しております引受人（証券会社）すべてを指します。本投資法人からの委託に基づき、投信法第 111 条第 1 号に定める投資口の募集に関する一般事務受託者（引受人）として、本投資証券の買取引受けを行います。

（５）投資法人の機構

本投資法人の執行役員は 2 名以内、監督役員は 3 名以内（但し、執行役員の数に 1 を加えた数以上とします。）とされています（規約第 25 条第 1 項）。

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

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「6．管理及び運営（3）投資主の権利 議決権」をご参照ください。原則として発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（規約第 24 条第 4 項）が、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上による決議（特別決議）を経なければなりません。たとえば、規約に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

執行役員、監督役員及び役員会

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます(但し、設立の際の執行役員及び監督役員を除きます。)(投信法第95条、第100条、規約第25条第2項)。

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託契約の締結、資産運用委託契約の締結及び変更、資産保管契約の締結及び変更、資産運用会社及び資産保管会社への報酬の支払い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97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105条)。かかる役員会の決議を通して、投信法及び規約に定める権限を行使し並びに執行役員の職務執行を監督します。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。なお、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することが出来ないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないこととされています(投信法第108条、商法(明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。)第260条ノ2)。

会計監査人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第118条)。

(6) 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、投資口の総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	200,000,000 円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	400 口

最近5年間における出資総額の増減は次のとおりです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成14年5月2日	200,000,000 円	400 口

(7) 主要な投資主の状況

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数(口)	比率(%) (注1)
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	178	44.5
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	110	27.5
日興ビルディング株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	72	18.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	40	10.0

(注1) 上表中の「比率」は発行済投資口総数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しています。

(注2) 中央三井信託銀行株式会社は銀行業の免許及び信託業務兼営の認可を受けた信託銀行であり、平成14年3月31日現在の連結ベースでの総資産及び資本金は各々13,012,122百万円及び334,802百万円です。

(注3) 株式会社ケン・コーポレーションは、主として首都圏において不動産(特に富裕個人や外国人向け)の売買、賃貸、企画、管理・運営業務を行っています。会社設立は昭和47年8月、本社所在地は東京都港区西麻布、本社のほか吉祥寺、目白、自由が丘、渋谷及び横浜に支店があります。また平成13年11月30日現在の総資産は19,276百万円、総売上高は9,231百万円、資本金は200百万円、従業員数は324名です。

(注4) 日興ビルディング株式会社は日興コーディアルグループの不動産の所有及び賃貸借が主たる業務ですが、実質的な業務は、平成14年4月1日より日興ファシリティーズ株式会社に委託しています。平成14年3月31日現在の資本金は600百万円です。

(注5) 三井住友海上火災保険株式会社は保険業法上の免許を受けた損害保険会社であり、平成14年3月31日現在の連結ベースでの総資産、正味収入保険料及び資本金は各々7,323,905百万円、935,690百万円及び128,476百万円です。

(8) 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	吉田 和美	平成4年6月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)取締役総務部長 平成7年6月 三井リース事業株式会社常務取締役 平成7年12月 同社代表取締役(専務) 平成11年12月 三信振興株式会社顧問 平成12年6月 三信リース株式会社監査役 平成14年3月 同社監査役退任 平成14年5月 本投資法人執行役員就任	0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	0口
監督役員	玉澤 健児	昭和48年4月 東京国税局入局 昭和59年8月 監査法人サンワ(現監査法人トーマツ)東京丸の内事務所 平成2年6月 勝島敬明税理士事務所 平成13年9月 公認会計士・税理士玉澤健児事務所(現職) 平成14年5月 本投資法人監督役員就任	0口

(9) その他

役員の変更

- A. 執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一となります(規約第25条第3項)。
- B. 執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます(投信法第95条、第100条、規約第25条第2項本文)。但し、本投資法人設立の際に投信法の規定に基づいて選任されたものとみなされる者はこの限りではありません(投信法第72条、規約第25条第2項但書)。
- C. 執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することが出来ます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投

資口の総口数の100分の3以上にあ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出来ます(投信法第99条第1項及び第104条、商法第257条)。

規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

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)。

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

訴訟その他投資法人に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。

2. 投資方針

(1) 投資方針

基本方針

本投資法人は、その規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」において、本投資法人による資産運用の基本方針を、首都圏に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産(運用資産)に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うこととしております。

本投資法人の上記規約上の資産運用にかかる基本方針の下に、本投資法人の資産の運用の委託を受けた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(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)をその社内規程として制定しており、かかる資産運用ガイドラインにおいて、本投資法人はその資産を、首都圏のうち、東京経済圏に立地するオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に対して投資することと定めております。

かかる資産運用ガイドラインは、本書の日付現在において、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たものであります。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、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。

基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(以下「不動産信託受益権」といいます。)を主たる投資対象とします。また、前記のとおり、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規程として制定しており、以下はその概要を示したものです。なお、本書の日付現在、資産運用会社は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針であります。但

し、現所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得する場合があります。

A．保有期間

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

B．取得基準

a．取得基準

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

b．用途

ア．本投資法人は、オフィス及びレジデンスを主な用途とする不動産等（それを裏付けとする信託の受益権を含みます。）を投資対象とします（オフィスとレジデンスの複合型）。なお、主としてオフィス又はレジデンスとして利用されている不動産等であっても、その一部が商業施設又はその他の用途として利用されている場合があり、そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得にあたり、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。

イ．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、オフィスに比重を置きつつ、オフィス、レジデンス双方とも主な投資対象として用途の分散化を図り、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、もって中長期的に安定したキャッシュフローの創出を図ることを目的としております。

ウ．本投資法人が今後取得を予定している信託受益権の対象となる 11 の投資対象不動産は後記「（2）投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項」に記載のとおりです。かかる 11 の物件を投資対象不動産として取得した場合、その直後における本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスとレジデンスとの投資金額における比率は、概算で約 8 対 2 となる予定です。本投資法人は、中長期的に、かかる比率を 6 対 4 とすることを目標としており、今後、かかる方針に基づいて、投資対象不動産（それを裏付けとする信託の受益権）を取得していく計画であります。但し、かかる計画どおりに投資対象不動産を順調に取得出来るとの保証はありません。

用途	投資ポイント
オフィス	<p>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。</p> <p>オフィスに対するテナント（賃借人）からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルにかかる本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応します。</p>
レジデンス	<p>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。</p> <p>当該賃貸用レジデンスは、オフィスビル・分譲用レジデンス等他の用途に供される不動産と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有し、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待出来ます。賃貸用レジデンスの持つこのような特性により、キャッシュフローの安定化及び投資資産の分散化を図る目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。</p> <p>資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資にあたり近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えておりますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。</p> <p>賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を以下のとおり分析・把握したうえで投資を行います。</p>
分 ワイドタイプ	<p>a. 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>b. 主として外国人向け（欧米系企業・多国籍企業が東京経済圏に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者向け）に、そのライフスタイル（生活習慣等）に即して限られた立地条件下において特別に企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>c. 近時は、日本人富裕者層のファミリーにも本タイプへのテナント需要が高まっています。かかるテナントは、上記の b. の場合と同様に、他のタイプと比較してテナントの信用力が高く、賃料遅延等のリスクが小さいと考えられます。</p> <p>d. 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と比較して供給量が少なく、希少性等から安定収益が期待出来るとともに、マネジメントの巧拙により収益性に差が生じる可能性がある投資対象であると考えられます。</p>
分 ファミリータイプ	<p>a. 投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部</p> <p>b. 平均的な所得層の日本人ファミリー（特に、子供を含めた3名以上で構成される家族）向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>c. 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。相対的に高い収益性を期待出来る投資対象であると考えられます。</p>

類	DINKS タイプ	<p>a. 投資対象エリア...都心5区及びその周辺区</p> <p>b. 子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます（DINKSとはDouble Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が二つあり（Double Income）、子供がいないこと（No Kids）をいいます。）。</p> <p>c. 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、また世帯としての所得水準が高いことから、希少価値があり相対的に高い収益性を期待出来る投資対象であると考えられます。</p>
	シングルタイプ	<p>a. 投資対象エリア...都心5区及びその周辺区</p> <p>b. 単身生活者向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>c. ライフスタイルの多様化に伴い、より広く、より優良なシングルタイプのレジデンスに対するマーケット動向は堅調であり、今後も安定した投資対象であると考えられます。</p> <p>d. 都心5区においても特に、港区、渋谷区、新宿区は、都心5区以外の地域と比べ平均賃料も高く、需要も安定的であることから、投資対象とすることによりキャッシュフローを増大させる可能性があると考えられます。</p>

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

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

ｃ．地域

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

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

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

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

d . 1 物件あたりの資産規模

ア . オフィスビル

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

イ . 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戸あたりの専有面積	戸数
ワイドタイプ	80 m ² 以上	10戸以上
ファミリータイプ	60 m ² 以上	20戸以上
DINKSタイプ	40 m ² ~ 80 m ²	20戸以上
シングルタイプ	25 m ² ~ 40 m ²	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。

e . デュー・デリジェンス

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、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、検討致しますが、以下の表に記載する項目は、投資対象不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による投資対象不動産の取得にあたり、以下の表に記載するすべての項目について調査を行うとは限りません。また、以下の表に記載する項目は物件取得の判断に当たっての検討事項であり、本投資法人が取得する投資対象不動産が結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

	項目	内容
経済的調査	テナント調査	テナントの信用力、賃料収入状況等 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。) 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し 各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、競合物件・テナント需要動向等
	収益関係	テナント誘致・処分性等の競争力調査 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 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 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	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 便利施設、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> 日照、眺望、景観、騒音等の状況<レジデンスに特有> 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築及び設備・仕様	<各用途共通> 意匠、主要構造、築年数、施工業者等 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	新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じとします。)又はそれと同水準以上の性能の確保 地震PML(予想最大損失率)値10%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施等が条件
	建物管理関係	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 建物状況報告書における将来(10年程度)の修繕費見込み 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	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 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 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 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 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 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) 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 不動産信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況
	テナント属性	テナントの使用目的及び契約形態 テナントとの紛争の有無

f. テナント選定基準

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

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

イ. 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は、オフィス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出来ると定めている場合が多く見られます。

g. 投資額

ア. 資産運用及び不動産管理の効率化の観点から、投資対象不動産1物件あたりの最低投資額（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。

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

C. 売却方針

a. 取得する不動産は中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間の間に売却を行うことは原則として行わない予定です。

b. しかしながら、中長期的には不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み等を考慮のうえ総合的に判断し、ポートフォリオの構成について戦略的区分を行い、売却を検討することがあります。また、各物件の売却方針は、基本的には年度運用計画において定めることとしますが、必要に応じて当該運用計画を見直す場合もあります。

ア．戦略的区分について

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

）本投資法人がアクティブ・アセットに区分する投資対象不動産の目安は、投資対象不動産1物件あ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。

）アクティブ・アセットの組入比率の上限は、原則として20%を目処とします。

イ．売却の検討を行う具体的な事象

）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出来た場合。

）魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

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

）戦略的な重要性が失われた場合

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

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

c．売却物件については、より高い価格での売却を実現出来るよう、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。

D．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不動産の取得を原則としており、投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡し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することがありますが、この際には当該不動産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該不動産の取得により本投資法人が負担するリスクを比較検討して投資判断を行うこととします。

E. 付保方針

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PMLが高い個別物件があれば、個々に地震保険の付保を検討します。ポートフォリオ全体及び各投資対象不動産のPMLにつきましては、後記「(2)投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項 b. ポートフォリオ全体にかかる事項 エ. 地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

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

F. 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債

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要する資金若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することが出来ます。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。

イ. 前記ア. に基づき資金を借入れる場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来に亘る経済・社会情勢の変化を予測のうえ、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。また、物件の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

ウ. 前記ア. に基づき資金を借入れる場合は、機関投資家からの借入れに限るものとします。

エ. 借入金又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することが出来ます(規約第15条)。

オ. 本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合(以下「ローン・トゥ・バリュー・レシオ」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、新たな運用資産の取得等にともない、一時的に60%を超えることがあります。

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

b. 投資口の追加発行

ア. 本投資法人は、資金の手当てを目的として、役員会の承認を経て、投資口の追加発行を機動的に行うことが出来ます。

イ. 投資口の追加発行については、ローン・トゥ・バリュー・レシオ等投資法人の財務状態を

考慮し、投資口の希薄化にも配慮のうえ決定します。

- G. 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出来ない場合があります。

不動産管理方針

- A. 取得した投資対象不動産においては、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用低減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します。
- B. 資産運用会社は、以下に示す定量・定性分析の内容を検討しつつ各投資対象不動産にかかる過去の関与度等を考慮に入れながら、投資対象不動産ごとに可能な限り最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定し、委託業務の内容や報酬等について細部を交渉します。

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

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

開示方針

- A. 投資家に対して出来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。
- B. すべ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出来る環境を常に整えることに努めます。
- C. 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- D. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる

裏付けとなるものを含みます。)について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額をもって開示評価額とします(規約別紙「資産評価の方法及び基準」 2.参照)。

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

その他

- A. 本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産等(不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権(不動産、土地の賃借権、地上権のみを信託するものに限ります。)及び不動産に関する匿名組合出資持分(不動産、土地の賃借権及び地上権のみに運用するものに限ります。))の価額の割合として財務省令(平成13年6月6日財務省令第44号)第3条で定める割合を100分の75以上とします。
- B. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とします。

(2) 投資対象

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」(1))。

A. 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。

a. 不動産等

ア. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

イ. 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)

ウ. 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

エ. 当事者の一方が相手方の行う上記ア. からウ. 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かかる出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

b. 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。

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

イ. 受益証券 投信法第2条第12項に定める受益証券

ウ. 投資証券 投信法第2条第22項に定める投資証券

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

B. その他の特定資産

本投資法人は、上記A.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。

a. 預金

b. コール・ローン

c. 国債証券(証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。)

d. 地方債証券(証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。)

e. 特別の法律により法人の発行する債券(証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。)

f. 資産流動化法に定める特定社債券(資産流動化法第2条第9項で定めるものをいいます。)

g. 社債券(証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株引受権付社債券乃至新株予約権付社債券を除きます。)

h. 投信法に定める受益証券(但し、証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをさし、上記A. b. イ. に定めるものを除きます。)

i. 投信法に定める投資証券若しくは投資法人債又は外国投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、上記A. b. ウ. に定めるものを除きます。)

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

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

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

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

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

o. オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。但し、上記c.乃至n.及び下記p.乃至s.にかかるものに限ります。)

p. 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記c.乃至e.及びg.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとします。)

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

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

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

t . 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 1 号、第 12 号及び第 14 号に該当するものを除きます。）

u . 金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号において定義される意味を有します。）
にかかるとする権利

C . 有価証券に対する投資

本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的とはしません。

D . 特定資産以外の資産に対する投資

本投資法人が運用資産の対象とする特定資産以外の資産はありません。

取得予定物件

A . 信託受益権の内容

本書の日付現在、本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下記の表中の「取得予定不動産」を裏付けとする信託の受益権（本書の日付現在において信託設定がされておらず、本投資法人による取得時までには信託設定がなされる予定の信託受益権を含みます。）を取得する予定です。なお、下記の表中の「取得予定不動産」の欄に記載の名称をもって各々の土地及び建物にかかる投資対象不動産を指すものとし、以下、本書においてその表記を用いるものとしします。

用途 (投資 比率%)	地域	物件 番号	取得予定 不動産	信託受託者 ()は予定	信託期間 ()は予定	取得予定 価格 (百万円) (投資比率:%) (注1)	鑑定評価 額(注2) (百万円)	単独所有・ 共有の別 (注3)	現所有者又は 現信託受益者
オフィス () (80.6%)	都心5区	A 1	ランディック 新橋ビル	中央三井信託 銀行	1999.4.27 ~ 2012.4.30	6,341 (13.8)	6,450	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントワン
		A 2	ランディック 第2新橋ビル	中央三井信託 銀行	1999.4.27 ~ 2012.4.30	7,045 (15.3)	7,050	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントワン
		A 3	フジビル37	(中央三井信 託銀行)	(2002.9.10 ~ 2012.9.30)	1,727 (3.7)	1,740	単独所有	51%:ケッ プ ラスリー株 式会社 49%:オリックス・リアルイ ステイト株式会社
		A 4	KN渋谷3	中央三井信託 銀行	2002.7.31 ~ 2012.7.31	5,348 (11.6)	5,980	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントツ
		A 5	高田馬場セン タービル	中央三井信託 銀行	2002.7.31 ~ 2012.7.31	5,118 (11.1)	5,100	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントツ
	東京23区	B 1	I P B 御茶ノ 水ビル	中央三井信託 銀行	2000.1.31 ~ 2012.4.30	1,456 (3.2)	1,450	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントワン
		周辺都市部	C 1	日総第3ビル	中央三井信託 銀行	2000.2.1 ~ 2012.4.30	3,558 (7.7)	3,570	単独所有
C 2	かながわサイ エンスパーク R & D棟		中央三井信託 銀行	2001.9.27 ~ 2011.9.30	6,556 (14.2)	6,670	共有(注4) (27%)	有限会社西麻布イン ベストメント	

用途 (投資 比率%)	地域	物件 番号	取得予定 不動産	信託受託者 ()は予定	信託期間 ()は予定	取得予定 価格 (百万円) (投資比率:%) (注1)	鑑定評価 額(注2) (百万円)	単独所有・ 共有の別 (注3)	現所有者又は 現信託受益者
(19.4%)	都心 5区	D 1	パークアクセス 四谷ステージ	中央三井信託 銀行	2001.12.10～ 2012.4.30	5,208 (11.3)	5,220	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントワン
		D 2	パークアクセス 明治神宮前	中央三井信託 銀行	2002.3.29～ 2012.7.31	2,604 (5.6)	2,600	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメ ントツー
		D 3	サンパレス 南麻布	(中央三井信 託銀行)	(2002.7.9～ 2012.9.30)	1,150 (2.5)	1,150	単独所有	51%:カンパニースリー株 式会社 49%:オリックス・リアルエス ティ株式会社
(100%)			合計			46,111 (100)	46,980		

(注1) 「投資比率」とは、取得予定価格の総額に対する当該資産の取得予定価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入)。

(注2) 「鑑定評価額」は、財団法人日本不動産研究所によるものです。

(注3) 「単独所有・共有の別」欄は、本投資法人が予定どおり各「取得予定不動産」を裏付けとする信託の受益権を取得した後の実質的な保有予定状況を記載したものです。

(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1棟の建物(敷地に対する区分所有割合100万分の683,672)です。本投資法人は、かながわサイエンスパークR&D棟の共有持分(共有持分割合27%)を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

本投資法人が取得を予定している各信託受益権に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下のとおりです。但し、本書の日付現在、下記の各投資対象不動産の前所有者又は前々所有者等の一部より本書においてその名称や株主構成等を開示することについて同意を得られていないため、一部記載を省略しております。

a. ランディック新橋ビル及びランディック第2新橋ビル

1. ランディック新橋ビル(以下、本項において「新橋1」といいます。)及びランディック第2新橋ビル(以下、本項において「新橋2」といいます。)を各々信託財産とする信託の各受益権(平成11年4月27日、シティトラスト信託銀行株式会社(以下「シティトラスト」といいます。))を受託者としていずれも信託設定。平成14年2月5日、いずれの信託受益権の受託者もシティトラストから中央三井信託銀行株式会社(以下本項において「中央三井」といいます。))に変更。))は、平成14年4月24日、オーリート・ツー有限会社(以下「オーリート・ツー」といいます。))より有限会社ピーアールイー・インベストメントワン(以下「PRA1」といいます。))に対して譲渡されました。

なお、オーリート・ツーは、オリックス株式会社の100%出資の子会社として、新橋1及びその他の不動産(これらにかかる信託の受益権を含みます。))の保有を目的として設立された会社です。

PRA1は、英国領ケイマン諸島籍法人の100%出資子会社として、新橋1及びその他の不動産(これらにかかる信託の受益権を含みます。))の保有を目的として株式会社ケン・コーポレーション(以下本項において「ケン・コーポレーション」といいます。))及びプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下本項において「プレミア・リート・アドバイザーズ」といいます。))の意向を受けて設立された会社です。

2. 本投資法人は、平成14年8月1日、PRA1との間で、本投資証券が東京証券取引所に

上場されることを条件として、新橋 1 及び新橋 2 にかかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

b . フジビル 37

1 . フジビル 37 の所有権につき、平成 12 年 3 月 27 日、ケンプラススリー株式会社(以下「ケンプラススリー」といいます。) 及びオリックス・リアルエステート株式会社(以下「オリックス・リアル」といいます。) は、それぞれ 100 分の 51 および 100 分の 49 の共有持分を取得しました。

ケンプラススリーは、ケン・コーポレーションの 100% 出資の子会社として、フジビル 37 及びその他の不動産(これらにかかる信託の受益権を含みます。) の保有を目的として設立された会社です。

オリックス・リアルは、オリックス株式会社のグループ会社です。

2 . 本投資法人は、平成 14 年 7 月 31 日、ケンプラススリー及びオリックス・リアルとの間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、ケンプラススリー及びオリックス・リアルを委託者とし中央三井を受託者としてフジビル 37 を信託設定し、その後かかる信託の受益権を本投資法人が譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

c . KN 渋谷 3

1 . 平成 11 年 4 月 27 日、ケン・コーポレーションの関連会社である株式会社コンチネンタル・リース(以下「コンチネンタル・リース」といいます。) は KN 渋谷 3 の所有権を取得しました。

2 . 平成 14 年 7 月 31 日、コンチネンタル・リースを委託者とし中央三井を受託者として KN 渋谷 3 の信託設定が行われ、かかる信託に基づく受益権を有限会社ピーアールエー・インベストメントツー(以下「P R A 2」)といいます。) が同日付で取得しております。

P R A 2 は、英国領ケイマン諸島籍法人の 100% 出資子会社として、ケン・コーポレーション及びプレミア・リート・アドバイザーズの意向を受けて、KN 渋谷 3 及びその他の不動産の保有を目的として設立された会社です。

3 . 本投資法人は、平成 14 年 8 月 1 日、P R A 2 との間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、かかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

d . 高田馬場センタービル

1 . 平成 14 年 7 月 31 日、中央三井を受託者として高田馬場センタービルの信託設定が行われ、かかる信託に基づく受益権は有限会社ケイアンドビーインベストメント(以下「ケイアンドビー」といいます。) より P R A 2 に対し譲渡されました。ケイアンドビーは、高田馬場センタービル及びその他の不動産(これらにかかる信託の受益権を含みます。) の保有を目的として設立された特別目的会社です。

2 . 本投資法人は、平成 14 年 8 月 1 日、P R A 2 との間で、本投資証券が東京証券取引所に

上場されることを条件として、かかる信託受益権を本投資法人が譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

e . I P B 御茶ノ水ビル

1 . I P B 御茶ノ水ビルを信託財産とする信託の受益権（平成 12 年 1 月 31 日、安田信託銀行株式会社（平成 14 年 4 月 1 日にみずほアセット信託銀行株式会社に商号変更。以下「みずほアセット信託」といいます。）を受託者として信託設定。）は、平成 14 年 4 月 30 日、ケイ・エー・プロパティーズ有限公司（以下「ケイ・エー・プロパティーズ」といいます。）より P R A 1 に対して譲渡されました。

ケイ・エー・プロパティーズは、I P B 御茶ノ水ビル及びその他の不動産（これらにかかる信託の受益権を含みます。）の保有を目的として設立された特別目的会社です。

2 . 本投資法人は、平成 14 年 8 月 1 日、P R A 1 との間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、かかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

f . 日総第 3 ビル

1 . 日総第 3 ビルを信託財産とする信託の受益権（平成 12 年 2 月 1 日、みずほアセット信託を受託者として信託設定。）は、平成 14 年 4 月 30 日、ケイ・エー・プロパティーズより P R A 1 に対して譲渡されました。

2 . 本投資法人は、平成 14 年 8 月 1 日、P R A 1 との間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、かかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

g . かながわサイエンスパーク R & D 棟

1 . かながわサイエンスパーク R & D 棟につき、平成 13 年 9 月 27 日、エルシティ産業株式会社（以下「エルシティ産業」といいます。）はその共有持分 100 万分の 27 万につき、エルシティ産業を委託者とし中央三井を受託者として信託設定を行い、かかる信託の受益権を同日付で有限会社西麻布インベストメント（以下「西麻布インベストメント」といいます。）に対し譲渡しました。

西麻布インベストメントは、英国領ケイマン諸島籍法人の 100% 出資子会社として、ケン・コーポレーションの意向を受けて設立された会社です。

2 . 本投資法人は、平成 14 年 8 月 1 日、西麻布インベストメントとの間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、かかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

h . パークアクシス四谷ステージ

1 . パークアクシス四谷ステージを信託財産とする信託の受益権（平成 13 年 12 月 10 日、中央三井を受託者として信託設定。）は、平成 14 年 4 月 30 日、三井不動産株式会社より P R A 1 に対して譲渡されました。

2. 本投資法人は、平成14年8月1日、P R A 1との間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、かかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

i. パークアクシス明治神宮前

1. パークアクシス明治神宮前を信託財産とする信託の受益権(平成14年3月29日、中央三井を受託者として信託設定。)は、平成14年7月31日、三井不動産株式会社よりP R A 2に対して譲渡されました。

2. 本投資法人は、平成14年8月1日、P R A 2との間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、かかる信託受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

j. サンパレス南麻布

1. サンパレス南麻布の所有権につき、平成12年3月30日、ケンプラススリー及びオリックス・リアルは、それぞれ100分の51及び100分の49の共有持分を取得しました。

2. 本投資法人は、平成14年7月31日、ケンプラススリー及びオリックス・リアルとの間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されることを条件として、ケンプラススリー及びオリックス・リアルを委託者とし中央三井を受託者としてサンパレス南麻布を信託設定し、その後かかる信託の受益権を本投資法人が譲り受けることを内容とする信託受益権譲渡契約を締結しております。

本投資法人が取得を予定している各信託の受益権を取得するにあたり、資産運用会社の株主へ既に支払われた又は今後支払われる予定の媒介にかかる業務委託手数料は以下のとおりです。

支払先	対象となる信託不動産名	媒介にかかる業務委託手数料総額
株式会社ケン・コーポレーション	ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル、フジビル37、高田馬場センタービル、I P B御茶ノ水ビル、日総第3ビル、かながわサイエンスパークR & D棟、サンパレス南麻布	282.7百万円
中央三井信託銀行株式会社	パークアクシス四谷ステージ、パークアクシス明治神宮前	200.0百万円

* 上記手数料には、本投資法人が支払う予定の手数料に加え、有限会社ピーアールエー・インベストメントワン、有限会社ピーアールエー・インベストメントツー、有限会社西麻布インベストメントが上記会社に支払い又は今後支払う予定の手数料を含んでいます。

* 上記10物件の本投資法人の取得予定価格の合計(約46,111百万円)における上記業務委託手数料の合計(482.7百万円)の占める割合は約1.05%となります。

B. 信託不動産の内容

ポートフォリオの概要

本投資法人が取得を予定している各信託受益権の信託財産である投資対象不動産の概要は、以下のとおりです。

< 物件概要表 >

用途	番号	物件名	所在地(注1)	敷地面積 (㎡)(注2)	延床面積 (㎡)(注2)	構造/階数 (注2)(注3)	建築時期 (注2)
オフィス	A1	ランディック 新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	1,003.27	6,914.84	S・SRC / 9F	昭和57年 6月
	A2	ランディック 第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	1,400.74	8,332.65	SRC / 11F	昭和53年 12月
	A3	フジビル37	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3	435.26	2,721.71	SRC / B2-8F	平成 3年 6月
	A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	2,327.60	7,737.27	SRC / B1-4F	平成 5年 2月
	A5	高田馬場 センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	1,556.29	9,906.83	S・RC / B1-12F	平成 4年 5月
	B1	I P B 御茶ノ水ビル(注4)	東京都文京区本郷三丁目3番11号	460.41	2,314.89	S・SRC / B1-9F	平成 4年 3月
	C1	日総第3ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	1,440.14	7,562.90	SRC / B1-8F	昭和61年 4月
	C2	K S P R & D棟 (注5)	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号	55,362.76	83,500.67	SRC / B1-12F	平成 1年 7月
レジデンス	D1	パークアクシス 四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	1,255.28	8,158.30	SRC / B1-16F	平成13年 11月
	D2	パークアクシス 明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	771.73	1,913.18	RC / B1-7F	平成14年 3月
	D3	サンパレス南麻布	東京都港区南麻布一丁目17番5号	677.02	2,227.37	RC / B1-6F	平成 1年 11月
合計			-	66,690.50	141,290.61	-	-

(注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。

(注2) 「敷地面積」・「延床面積」・「構造/階数」・「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注3) 「構造/階数」の欄に記載の略称は、それぞれ以下のとおりです。

S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S・RC：鉄骨・鉄筋コンクリート造、S・SRC：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

B1：地下1階付、3F：3階建

(例) S・SRC / B2 - 8F：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付8階建

(注4) 「I P B御茶ノ水ビル」は区分所有建物となっており「敷地面積」は一棟の建物全体の敷地面積(敷地面積460.41㎡のうち356.88㎡を取得予定)を、「延床面積」は本投資法人が取得予定の専有部分の床面積を、それぞれ記載しています。

(注5) 「K S P」は「かながわサイエンスパーク」の略称です。本投資法人は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(R & D棟)の共有持分27%を信託財産とした信託受益権を取得する予定です。上記物件概要表において、「敷地面積」はかながわサイエンスパーク全体の敷地面積(なお、R & D棟の敷地権割合は100万分の683,672であります。)を、「延床面積」はR & D棟の専有部分の床面積を、それぞれ記載しています。

< 収益概要表 >

(平成14年4月末日現在)

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	稼働率(%) (注3)	契約賃料合計(百万円/月)(注5)	収入比(%)	敷金等(百万円)(注6)
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	9	100.0	40	13.2	469
	A2	ランディック第2新橋ビル	6,976.25	6,390.26	10	91.6	41	13.3	406
	A3	フジビル37	1,905.52	1,905.52	8	100.0	13	4.2	136
	A4	K N渋谷3	5,824.32	5,824.32	2	100.0	42	13.8	357
	A5	高田馬場センタービル	6,302.81	6,302.81	7	100.0	35	11.6	165
	B1	I P B 御茶ノ水ビル	2,178.65	2,178.65	7	100.0	10	3.4	94
	C1	日総第3ビル	5,487.17	4,342.60	6	79.1	21	6.8	261
	C2	K S P R & D棟(注7)	56,179.82	53,853.50	42	95.9	65	21.1	673
		小計	90,447.78	86,390.90	91	95.2(注8)	271	87.4	2,567
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	稼働率(%) (注3)	契約賃料合計(百万円/月)(注5)	収入比(%)	敷金等(百万円)(注6)
レジデンス	D1	パークアクセス四谷ステージ	6,732.18	6,663.50	126 / 127	99.0	29	9.5	59
	D2	パークアクセス明治神宮前	1,706.95	562.68	10 / 28(注9)	33.0	3	1.2	7
	D3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,235.28	10 / 13	78.3	5	1.9	22
		小計	10,016.55	8,461.46	146 / 168	84.5	39	12.6	88
合計			100,464.33	94,852.36	237	93.4(注8)	310	100.0	2,656

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

(注2) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付け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) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。

(注4) 「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」、「テナントの総数」、「入居者数」、「総戸数」及び「稼働率」は、平成14年4月末日現在の数値を記載しています。

(注5) 「契約賃料合計」は平成14年4月末日現在、総賃貸面積にかかる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(百万円未満切捨て)。

(注6) 「敷金等」は、平成14年4月末日現在、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている敷金・保証金等の預り金(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、その他の契約上の預り金は含みません。)の合計を意味します(百万円未満切捨て)。

(注7) 「K S P R & D棟」における「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」はR & D棟全体の面積を示していますが、「契約賃料合計」及び「敷金等」は本投資法人の取得予定相当分(共有持分27%、「契約賃料合計」のうち共益費については全区分所有にかかる共用部分のうちの取得予定相当分である18.4591%)としての金額を記載しています。

(注8) 「稼働率」の「小計」及び「合計」は「K S P R & D棟」の総賃貸可能面積、総賃貸面積を本投資法人の取得予定相当分(共有持分27%)に置き換えて算出しています。

(注9) パークアクセス明治神宮前の「総戸数」には、店舗2区画が含まれています。

C. 信託受益権（本書の日付現在における信託契約締結済分）の概要

信託受益権は、いずれも前記「A. 信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権にかかる信託契約は、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かか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他の特殊事情により以下と異なる内容を規定している場合もあります。また、今後本投資法人が取得する信託受益権にかかる信託契約には以下の特徴があてはまらない可能性があることにもご留意ください。

a. 所有権の帰属、受益権の権利内容

信託不動産の所有権は信託受託者に帰属し、不動産登記簿上も信託受託者が所有者として表示されます。受益者は、信託財産に対する給付請求権（元本にかかる受益権及び収益にかかる受益権）を有するほか、信託事務の処理に関する信託受託者に対する一定の指図権や信託事務の処理につき信託受託者に説明を求める権利（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第40条第2項）、信託財産への不法な強制執行等に対する異議を主張する権利（同法第16条第2項）、信託受託者の信託違反処分に対する取戻権（同法第31条）等、信託受託者及び信託不動産に対する一定の権利を有しています。

b. 信託期間

上記の信託受益権（本書の日付現在における信託契約締結済分）にかか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「A. 信託受益権の内容」に記載のとおりです。なお、信託期間は信託受託者及びその時点での受益者による協議のうえ、延長されることがあります。

c. 信託不動産の管理及び運用

信託財産は、信託契約に定められる信託期間中に、信託契約の規定に従って、信託受託者により管理、運用及び処分され、上記の信託受益権にかか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。

ア. 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。

イ. 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。

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

エ. 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、信託不動産にかかる運用及び管理業務を委託します。

オ. 信託受託者は、受益者から指図を受けた場合であっても、（ ）信託目的の遂行上著しく

不合理であると認めた場合、()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()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出来ます。

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

キ．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、受益者の指図が特で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出来ます。

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、()入札業務受託業者による入札形式による売却活動、()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()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出来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

上記信託受益権にかかる信託に関する主な費用は大要以下のとおりです。

ア．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

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

ウ．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

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

オ．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

カ．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

キ．信託報酬

ク．訴訟関連費用

ケ．信託契約の変更に関する費用

コ．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

サ．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、信託財産から支弁出来ない場合には、信託受託者は受益者に対して請求出来ます。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出来ます。

f．計算期間及び利益の分配

上記信託受益権にかか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出来る場合があります。

g．信託の終了と信託財産の交付

信託は、各信託契約に定める信託期間の満了及び解除権の行使、並びに信託不動産の全部の処分が完了し、売却代金全額を受領した場合に終了します。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出来ません。

i．信託報酬

信託不動産を処分する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。

D．借入れについて

本投資法人は、投資対象不動産の取得にあたり、本書による募集に基づく手取金のほか、借入金を用いる予定であり、借入先候補者である機関投資家と現在借入条件等につき検討を行っております。かかる借入条件は、市場実勢等を反映した条件のうち本投資法人にとって最も有利な条件となるよう交渉を行う予定です。

E. 個別不動産にかかる事項

a. 各投資対象不動産の内容

取得予定の個別の投資対象不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿謄本等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査並びに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、記載にあたり、「現所有者」又は「現信託受益者」(注)にかかる記載は本書の日付現在の記述となっておりますが、それ以外の記述は、原則として、平成14年6月末日時点の情報を基準としております。

(注)「現所有者」とは投資対象不動産の所有者をいいます。また、「現信託受益者」とは投資対象不動産を裏付けとする信託の受益権を保有する者をいいます。

<p>・ 特定資産の種類、その名称及び所在地等</p> <p>「所在地(住居表示を除きます)」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。</p> <p>「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。</p> <p>「用途地域」については、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。</p> <p>「PM会社」については、投資対象不動産について、本書の日付現在においてプロパティ・マネジメント業務を受託しているものを記載しております。本投資法人が信託受益権を取得するにあたり、プロパティ・マネジメント業務受託者を変更する可能性があります。</p> <p>平成14年6月末日現在において、投資対象不動産には担保権が設定されているものがあります。このような担保については、当該物件を購入する際には当該担保設定は解除されます。もっとも、本投資法人は、投資対象不動産の購入に際し機関投資家から借入れを行うことを予定しております。かかる借入れに伴い、本投資法人が取得した資産の一部又は全部に担保が設定される可能性があります。</p> <p>信託受益権の譲受にあたり、信託受託者の承諾が必要となります。</p>
<p>< 特記事項 ></p> <p>特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。</p> <ul style="list-style-type: none">物件の権利形態等他の共有者・区分所有者との取り決め不動産に関する行政法規近隣との関係隣接地との関係越境物の状況有害物質等その他

<p>・ 過年度の収益状況等</p> <p>< 「過年度の収益状況」について ></p> <p>収益状況の数値は、取得予定の投資対象不動産の現所有者（投資対象不動産を裏付けとする信託の受益権を保有する信託受益者を含みます。以下本説明において、「所有者」とは信託受益者を含む意味で用います。）、前所有者又は前々所有者等から提供を受けた数値に基づいて記載をしておりますが、一部の不動産について、前所有者又は前々所有者等からの情報に制約があり、1年分若しくは1年より短い期間についてのみ記載している場合又は収益状況表の一部の項目について記載がない場合があります。特に、A5 / 高田馬場センタービル、B1 / I P B 御茶ノ水ビル及びC1 / 日総第3ビルにかかる「過年度の収益状況」については、現所有者がその前所有者から得た情報に基づいて各々の数値を記載しております。</p> <p>金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。</p> <p>「公租公課」について、固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。以下に掲げる取得予定の投資対象不動産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、その精算額を取得原価に算入しているため、費用としては計上しておりません。</p> <p>（公租公課を取得原価に算入している不動産）</p> <p>A1 / ランディック新橋ビル、A2 / ランディック第2新橋ビル、A3 / フジビル 37 A5 / 高田馬場センタービル、C2 / かながわサイエンスパーク R & D 棟 D3 / サンパレス南麻布</p> <p>「保険料」は「その他支出」に含まれています。</p> <p>「減価償却費」は「賃貸事業費用」に含まれておりません。</p> <p>「修繕費」は年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が投資対象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。また、投資対象不動産の修理、改良等のために支出された金額のうち「資本的支出」に相当する金額については現所有者、前所有者又は前々所有者等からの情報に制約があり一部記載しておりません。</p>
<p>< 「賃貸借の概況」について ></p> <p>平成14年4月末日の情報に基づいて記載しております。</p> <p>「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定の投資対象不動産の現所有者、前所有者又は前々所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しておりますが、一部の不動産について前所有者又は前々所有者等からの情報に制約があります。</p> <p>「賃料合計（月額）」（千円未満切捨て）は平成14年4月末日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の投資対象不動産の所有部分にかかるテナントとの間で平成14年4月末日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。</p>
<p>< 「稼働率」について ></p> <p>「稼働率」欄の数値及び情報は、取得予定の投資対象不動産の現所有者、前所有者又は前々所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しておりますが、一部の不動産について、前所有者又は前々所有者等からの情報に制約があります。</p>
<p>< 「建物状況評価報告書の概況」について ></p> <p>記載されている数値は、株式会社竹中工務店及び清水建設株式会社による建物状況評価報告書に基づいております（かかる報告書を以下「エンジニアリングレポート」といいます。）。但し、報告の内容については、報告者の意見にすぎず内容の正確性については保証されておりません。</p> <p>調査の方法その他詳細及び修繕費等の内訳については、後記「b. ポートフォリオ全体にかかる事項 ウ．建物状況評価報告書の概況」をご参照ください。</p> <p>今後の修繕更新費用を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮しておりません。</p>

< 「不動産鑑定評価の概況」について >

記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいております。

不動産鑑定評価の鑑定方針、評価方法等詳細については、後記「b. ポートフォリオ全体にかかる事項 イ. 不動産鑑定評価書の概況」をご参照ください。

< 「地域特性」について >

「地域特性」欄において、オフィスに関しては生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポート（調査時点平成14年4月22日）、またレジデンスについてはケン不動産投資顧問株式会社作成のマーケットレポート（調査時点平成14年4月16日）の各々の概要を記載しております。但し、かかるマーケットレポートは上記作成者の意見に基づくものであり、その内容の正確性については保証されておられません。なお、ケン不動産投資顧問株式会社は、資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の主要株主である株式会社ケン・コーポレーションの子会社です。

ア. (物件A1) ランディック新橋ビル
 . 特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目8番3号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目2番3他6筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,003.27 m ²	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,914.84 m ²	建築時期	昭和57年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
取得予定価格		6,341 百万円		
P M会社		: アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注)		
信託受託者		: 中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		: 有限会社ピーアールエー・インベストメントワン		
<p>(注) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の主要株主である株式会社ケン・コーポレーション及びそのグループ会社による100%出資会社です。</p> <p><特記事項> 【不動産に関する行政法規】 1. 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準(新耐震設計法)に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。</p> <p>【越境物の状況】 1. 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。これらの件に関して覚書等は締結されておりません。</p> <p>【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エンジニアリングレポートによれば、9階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される吹付断熱材が使用されており、外観上損傷が認められないことから現状のまま使用して差し支えないものの、建物の改修工事あるいは解体工事の際には、アスベストが大気中に飛散しないように取り扱わなければならないとされています。 2. また、上記レポートによれば、9階の屋上に設置されたヒートポンプチャラーには冷媒としてフロン類のR-22が充填されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理等の際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成13年11月6日 ~平成14年4月30日 (176日)	テナント総数	9
(A) 賃貸事業収入 小計	263	百万円	総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
貸室賃料・共益費	236	百万円	総賃貸面積	5,593.24 m ²
その他収入	26	百万円	賃料合計(月額)	40,872 千円
(B) 賃貸事業費用 小計	38	百万円	稼働率	
公租公課	-	百万円	平成12年10月末	- %
外注管理費	15	百万円	平成13年4月末	- %
水道光熱費	17	百万円	平成13年10月末	- %
修繕費	0	百万円	平成14年4月末	100%
その他支出	4	百万円	平成14年6月末	100%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	225	百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	清水建設株式会社
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
			緊急修繕費	特になし
鑑定評価額	6,450,000,000 円		短期修繕費(1年以内)	特になし
積算価格	5,380,000,000 円		今後15年間の修繕費・更新費	
収益価格(総合還元利回り)	6,450,000,000 円 (5.5%)		修繕費・更新費	594,016 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>新橋ゾーンでは、外堀通りや日比谷通り等の大通り沿いがオフィスとして人気が高い。地域全体として古い建物が多く、企業のオフィス需要に合う物件が少なくなってきたり、築年数の古い小規模ビルは非常に苦戦している。今後、テナントのビル選別の目は更に厳しくなるものと思われ、多くのビルは何らかの改善策の検討を余儀なくされる。</p> <p>新橋の旧態依然の古いイメージを払拭するものとして、“汐留”開発は注目度が非常に高い。このような大型供給は都内各地で予定されており、空室率悪化という負の効果も懸念されるが、汐留は新橋周辺のイメージアップというプラスの効果の方が大きいものと思われる。当ゾーンに影響を与える他の大型供給としては、品川駅港南口の再開発(イーストワンタワー、(仮称)JRビル)等が予定されている。港区は今後の新規供給が多い地域であるため、区内でのテナントの動きが注目される。</p> <p>本物件は地下鉄御成門駅徒歩5分の日比谷通り沿いに位置する9階建オフィスビルである。新橋ゾーン内メイン通りの1つに面し、JR新橋駅も徒歩圏である(徒歩8分)ことから、オフィス立地としては比較的良好であるといえる。エントランスホール等はリニューアル(改装)を実施しており、グレードの高いオフィス空間を演出できている。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値は、平成13年11月6日~平成14年4月23日については、前信託受益者から提供を受けた情報、平成14年4月24日~平成14年4月30日については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・本物件の平成13年度固定資産税、都市計画税及び償却資産税は53百万円です(百万円未満切捨て)。 ・その他支出には、信託報酬が含まれております。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年4月末日以降の数値については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 ・本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積1,304.40m²)につき、平成14年12月31日をもって賃貸借契約についての解除を行う旨の申し出が平成14年6月26日に行われています。平成14年6月末日において、次の建物賃借人は決まっております。 				

イ．（物件A2）ランディック第2新橋ビル
 ．特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目7番1号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目14番1他4筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,400.74 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	8,332.65 m ²	建築時期	昭和53年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
取得予定価格		7,045 百万円		
PM会社		： アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		
信託受託者		： 中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		： 有限会社ピーアールエー・インベストメントワン		
<p>(注) 登記簿上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階乃至10階です。</p> <p><特記事項></p> <p>【不動産に関する行政法規】</p> <p>1. 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準（新耐震設計法）に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。</p> <p>【有害物質等】</p> <p>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エンジニアリングレポートによれば、10階の屋上に設置されたヒートポンプチラー並びに8階及び3階の屋上に設置されたヒートポンプエアコンには冷媒としてフロン類のK-22が充填されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理等の際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成13年11月6日 ~平成14年4月30日 (176日)	テナント総数	10
(A) 賃貸事業収入 小計		262 百万円	総賃貸可能面積	6,976.25 m ²
貸室賃料・共益費		244 百万円	総賃貸面積	6,390.26 m ²
その他収入		18 百万円	賃料合計 (月額)	41,186 千円
(B) 賃貸事業費用 小計		45 百万円	稼働率	
公租公課		- 百万円	平成12年10月末	- %
外注管理費		16 百万円	平成13年4月末	- %
水道光熱費		18 百万円	平成13年10月末	- %
修繕費		1 百万円	平成14年4月末	91.6%
その他支出		9 百万円	平成14年6月末	91.6%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		216 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	清水建設株式会社
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
			緊急修繕費	特になし
鑑定評価額	7,050,000,000 円		短期修繕費 (1年以内)	1,700 千円
積算価格	5,720,000,000 円		今後15年間の修繕費・更新費	
収益価格 (総合還元利回り)	7,050,000,000 円 (5.75%)		修繕費・更新費	546,511 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>新橋ゾーンでは外堀通りや日比谷通り等の大通り沿いがオフィスとして人気が高い。地域全体として古い建物が多く、企業のオフィス需要に合う物件が少なくなっており、築年数の古い小規模ビルは非常に苦戦している。今後、テナントのビル選別の目は更に厳しくなるものと思われ、多くのビルは何らかの改善策の検討を余儀なくされる。</p> <p>新橋の旧態依然の古いイメージを払拭するものとして、“汐留”開発は注目度が非常に高い。このような大型供給は都内各地で予定されており、空室率悪化という負の効果も懸念されるが、汐留は新橋周辺のイメージアップというプラスの効果の方が大きいものと思われる。当ゾーンに影響を与える他の大型供給としては、品川駅港南口の再開発（イーストワンタワー、(仮称)JRビル）等が予定されている。港区は今後の新規供給が多い地域であるため、区内でのテナントの動きが注目される。</p> <p>本物件は地下鉄御成門駅徒歩5分の場所に位置する10階建オフィスビルである。日比谷通りより西側に入った場所に建ち、周辺は小中規模のオフィスビルが多く建ち並んでいる。</p> <p>設備面では、リニューアルを実施しており、フリーアクセスフロアは導入済みである。但し、竣工後のリニューアルにより導入しているため天井高は2.4mと低くなっている。その他については、維持管理状態含めて総合的にみて標準的水準と思われる。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値は、平成13年11月6日～平成14年4月23日については、前信託受益者から提供を受けた情報、平成14年4月24日～平成14年4月30日については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・本物件の平成13年度固定資産税、都市計画税及び償却資産税は40百万円です（百万円未満切捨て）。 ・その他支出には、信託報酬が含まれております。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 ・平成14年6月28日において、空室部分315.01m²について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき建物賃借人が平成14年7月1日より入居しています。 				

ウ．（物件A3）フジビル37

・特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3 <地番> 東京都渋谷区道玄坂一丁目28番11、16		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26 m ²	容積率 / 建ぺい率	800% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	2,721.71 m ²	建築時期	平成3年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
取得予定価格		1,727 百万円		
PM会社	: アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 (予定)			
信託受託者	: 中央三井信託銀行株式会社 (予定)			
現所有者	: ケンプラススリー株式会社 (51%) オリックス・リアルエステート株式会社 (49%)			
<p>(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552%が上限となっております。</p> <p><特記事項></p> <p>【越境物の状況】</p> <p>1. 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。</p> <p>【その他】</p> <p>1. 本書の日付現在、本物件に対する信託設定は行われておりません。現所有者（ケンプラススリー株式会社、オリックス・リアルエステート株式会社）が本物件に信託を設定した後、その信託の受益権を本投資法人が購入する予定となっております。</p> <p>2. 本物件に信託を設定するに伴い、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社をプロパティ・マネジメント会社（PM会社）として業務委託契約を締結する予定です。なお、本書の日付現在におけるPM会社は株式会社ケン・コーポレーションです。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	平成12年5月1日 ~平成13年4月30日 (365日)	平成13年5月1日 ~平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	8
(A) 賃貸事業収入 小計	172 百万円	180 百万円	総賃貸可能面積	1,905.52 m ²
貸室賃料・共益費	145 百万円	154 百万円	総賃貸面積	1,905.52 m ²
その他収入	26 百万円	26 百万円	賃料合計 (月額)	13,028 千円
(B) 賃貸事業費用 小計	31 百万円	42 百万円	稼働率	
公租公課	- 百万円	12 百万円	平成12年10月末	100.0%
外注管理費	14 百万円	13 百万円	平成13年4月末	100.0%
水道光熱費	13 百万円	12 百万円	平成13年10月末	92.3%
修繕費	0 百万円	1 百万円	平成14年4月末	100.0%
その他支出	3 百万円	2 百万円	平成14年6月末	100.0%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	140 百万円	137 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	
			株式会社竹中工務店	
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
鑑定評価額	1,740,000,000 円		緊急を要する修繕項目及び費用	特に見当たらない
積算価格	1,320,000,000 円		1年以内に必要とする修繕費	1,010 千円
収益価格 (総合還元利回り)	1,740,000,000 円 (6.8%)		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
			修繕更新費用	120,410 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>神南・宇田川・道玄坂ゾーン（渋谷駅西側）は、繁華性の非常に高い商業地域にオフィスを取り込み、依然人気の高い地域である。その半面、設備面において、良質の物件が供給不足でもある。拡張移転や分室のための需要を抱えている企業はゾーン内に数多く存在するものと思われ、今後も、外部からだけでなくゾーン内の増床のための需要は続いていくことが予想される。</p> <p>地域的特色として、小規模ビルは立地面で賃料が決まってしまう場合が多く、延床面積が1,000坪未満の物件では規模による差はあまり出ない。</p> <p>空室率は平成12年（2.7%）、平成13年（3.2%）と全体のオフィスマーケットが低迷している中で堅調に推移しているといえる。当ゾーンは新規供給含め大型物件はまだ少なく、他の地域に比べ、大量供給による負の影響は小さいと思われる。</p> <p>本物件は渋谷駅徒歩7分の渋谷マークシティ裏手に位置する8階建のオフィスビルである。人通りの多い通りには面しておらず、集客型企業ではなく通常のオフィス使用を前提とする需要が中心となる。</p> <p>設備面は、100坪未満の借手企業の要求は十分に満たせる水準にある。部屋型もほぼ整形で、柱も壁に寄っており、使い勝手の面では支障はないものと思われる。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、現所有者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・本物件の平成12年度固定資産税、都市計画税は12百万円です（百万円未満切捨て）。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、現所有者から提供を受けた情報に基づいております。 				

エ．（物件A4）KN渋谷3

・特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都渋谷区桜丘町9番8号 <地番> 東京都渋谷区桜丘町4番4他9筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,737.27 m ²	建築時期	平成5年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
取得予定価格		5,348 百万円		
PM会社		： アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		
信託受託者		： 中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		： 有限会社ピーアールエー・インベストメントツー		
<p>(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっております。</p> <p><特記事項></p> <p>【隣接地との関係】</p> <p>1. 隣接地との境界について、本書の日付現在、境界確定のための合意を取得しておりません。</p> <p>【越境物の状況】</p> <p>1. 隣接地より、建物外壁の一部及び造作の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	平成12年5月1日 ~平成13年4月30日 (365日)	平成13年5月1日 ~平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	2
(A) 賃貸事業収入 小計	444 百万円	577 百万円	総賃貸可能面積	5,824.32 m ²
貸室賃料・共益費	433 百万円	513 百万円	総賃貸面積	5,824.32 m ²
その他収入	11 百万円	63 百万円	賃料合計(月額)	42,833 千円
(B) 賃貸事業費用 小計	130 百万円	139 百万円	稼働率	
公租公課	33 百万円	34 百万円	平成12年10月末	100%
外注管理費	53 百万円	57 百万円	平成13年4月末	100%
水道光熱費	3 百万円	44 百万円	平成13年10月末	100%
修繕費	0 百万円	1 百万円	平成14年4月末	100%
その他支出	39 百万円	0 百万円	平成14年6月末	100%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	314 百万円	438 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	株式会社竹中工務店
不動産鑑定業者: 財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
鑑定評価額	5,980,000,000 円		緊急を要する修繕項目及び費用	特に見当たらない
積算価格	5,030,000,000 円		1年以内に必要とする修繕費	1,640 千円
収益価格(総合還元利回り)	5,980,000,000 円 (6.8%)		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
			修繕更新費用	313,170 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>神南・宇田川・道玄坂ゾーン(渋谷駅西側)は、繁華性の非常に高い商業地域にオフィスを取り込み、依然人気の高い地域である。その半面、設備面において、良質の物件が供給不足でもある。拡張移転や分室のための需要を抱えている企業はゾーン内に数多く存在するものと思われ、今後も、外部からだけでなくゾーン内の増床のための需要は続いていくことが予想される。</p> <p>桜丘地域は道玄坂などと比べ雑多な人込みのイメージはなく、閑静なオフィスと多くの進学塾が名を連ねている。渋谷の利便性に魅力を感じ、かつ、落ち着いた雰囲気を好む企業であれば受けは良い。</p> <p>空室率は平成12年(2.7%)、平成13年(3.2%)と全体のオフィスマーケットが低迷している中で堅調に推移しているといえる。当ゾーンは新規供給を含め大型物件はまだ少なく、他の地域に比べ、大量供給による負の影響は小さいと思われる。</p> <p>本物件は渋谷駅徒歩5分の閑静な場所に位置する4階建オフィスビルである。桜丘内に位置し、周囲には進学塾や専門学校が多く立地している。渋谷という名の有る地域であり、かつ、雑多な地域ではないためオフィス環境として好む企業も多い。</p> <p>設備面では、地上階こそ4階建と低いが、各階の面積で約400坪確保でき、フリーアクセス・個別空調を備えていることから、IT関連企業等のオフィス需要にも十分対応できる。渋谷では供給不足の設備の整った300~400坪のビルであり、需要は十分に吸収し得る物件である。外観もガラス張りの見栄えのするビルであり、グレード感はある。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、前所有者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・平成12年5月1日~平成13年4月30日のその他支出の中には、テナント交替に関する業務委託料として38百万円(百万円未満切捨て)が含まれております。 ・平成12年5月1日~平成13年4月30日の資本的支出の額は、80百万円です(百万円未満切捨て)。 ・過去2年間の比較で収入が増加している要因としては以下の2つが挙げられます。 <ul style="list-style-type: none"> テナント交替による空室期間が前々年度においては2ヶ月間あったこと。 前々年度のテナント交替前は、水道光熱費の精算はテナントが独自で行っていたため収入項目に計上されていないこと(同様に支出項目も増加しております。) <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、前所有者から提供を受けた情報に基づいております。 				

オ．（物件A5）高田馬場センタービル
 ．特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号 <地番> 東京都新宿区高田馬場一丁目310番3、4		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,556.29 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,906.83 m ²	建築時期	平成4年5月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
取得予定価格		5,118百万円		
PM会社		： ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社		
信託受託者		： 中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		： 有限会社ピーアールエー・インベストメントツー		
<p>(注) 本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき610%まで緩和措置を受けております。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p> <p><特記事項> 【不動産に関する行政法規】 1. 本物件の建物の建築にあたり、建築基準法第59条の2の規定及び東京都総合設計許可要綱実施細則に従って、公開空地を設置することを条件に、容積率の緩和措置を受けております(平成1年10月5日許可)。本物件の前々所有者は、公開空地を設置して一般に開放し、また適正に維持管理を行う旨を約する「公開空地管理責任者選任届及び誓約書」を東京都に提出しており、本物件を所有する者は誓約事項を承継することとなります。現信託受益者及び信託受託者は、「公開空地管理責任者選任届及び誓約書」を東京都に提出する予定です。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成13年5月1日 ~平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	7
(A) 賃貸事業収入 小計		459 百万円	総賃貸可能面積	6,302.81 m ²
貸室賃料・共益費		389 百万円	総賃貸面積	6,302.81 m ²
その他収入		70 百万円	賃料合計 (月額)	35,966 千円
(B) 賃貸事業費用 小計		127 百万円	稼働率	
公租公課		- 百万円	平成12年10月末	- %
外注管理費		68 百万円	平成13年4月末	- %
水道光熱費		51 百万円	平成13年10月末	91.1%
修繕費		5 百万円	平成14年4月末	100.0%
その他支出		2 百万円	平成14年6月末	100.0%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		332 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	株式会社社中工務店
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
鑑定評価額	5,100,000,000 円		緊急を要する修繕項目及び費用	1,350 千円
積算価格	5,190,000,000 円		1年以内に必要とする修繕費	4,700 千円
収益価格 (総合還元利回り)	5,100,000,000 円 (6.0%)		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
			修繕更新費用	281,660 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>高田馬場駅を中心に、早稲田通りを軸として商業集積している地域である。JRの他に、地下鉄東西線や西武新宿線が利用可能であり、早稲田大学や数多くの専門学校が近隣に立地しているため、大学生・専門学校生が集まる地域である。オフィスとしては、昨今、企業のコールセンターとしての需要が非常に多く見受けられる。人を集めることが容易な場所であり、かつ、賃料が相対的に低廉であるという点は高田馬場の魅力ともいえる。また、様々な大学・予備校等が集積して学生が非常に多いことから、パソコン技術の高い学生を派遣として欲している企業が多い中、そのような企業に学生を派遣する業態の進出も見受けられる。なお、業態として好調な資格等専門学校は全国各地で拡張需要を潜在的に有しており、高田馬場においても教室用スペースの需要は多い。</p> <p>空室率を見ると、平成12年当初6%台であったものが、平成13年末時点で2.0%と非常に低い水準となっている。元々オフィス物件数が少ないうえに、大型の流出が起こる地域ではないため、現時点では大幅な空室率悪化は考え難い。</p> <p>近年、全くといって良いほど新規供給がないため、時の経過とともに築年数の古い物件が全体に占める割合が高くなり、平均募集賃料を押し下げの一要因となっている。</p> <p>本物件は、JR高田馬場駅南側徒歩5分の場所に位置する12階建オフィスビルである。周辺は小規模オフィスビルが多く、本物件南側の諏訪通りを超えると住宅街である。高田馬場駅前と比較すると繁華性は劣るが、オフィスとして決して不便な立地ではない。</p> <p>平成4年に竣工し10年が経過しているが、その後の新規供給が殆どない当ゾーン高田馬場ゾーンにおいては、相対的に新しい物件として区分され、加えて、各階の面積で170坪弱の整形無柱スペースを確保出来る点は、非常に優位性が高い。また、個別空調・フリーアクセスを備えており、前述のコールセンターのような需要にも応え得る設備を擁している。本物件はゾーン内でもトップクラスのビルに属し、今後空室が発生した場合にも、比較的短期間で成約に至ることが予想される。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の平成13年度固定資産税、都市計画税は52百万円です(百万円未満切捨て)。 ・平成12年5月1日~平成13年4月30日の資本的支出の額は14百万円です(百万円未満切捨て)。 				

カ．（物件B1）I P B 御茶ノ水ビル
 ．特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都文京区本郷三丁目3番11号 <地番> 東京都文京区本郷三丁目301番3、6、11、14		
土地	所有形態	356.88 m ² につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権(区分所有)	用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89 m ²	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
取得予定価格		1,456 百万円		
P M会社		ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社		
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		有限会社ピーアールエー・インベストメントワン		
<p><特記事項></p> <p>【物件の権利形態等】</p> <p>1．権利形態</p> <p>(1) 建物：本物件は、地下1階付地上9階建の事務所部分と地上6階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下1階付地上9階建の事務所部分にかかる専有部分についての信託受益権を取得する予定です。</p> <p>また、他の区分所有者の専有部分は、以下のとおりです。</p> <p>種類：共同住宅、構造：鉄骨造陸屋根6階建、延床面積241.28 m²、所有者：個人(1名)</p> <p>(2) 土地：本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、6筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得を予定している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定しておりますが、かかる敷地権の登記はなされておられません。</p> <p>【他の共有者・区分所有者との取り決め】</p> <p>1．「I P B お茶の水ビルに関する覚書」</p> <p>平成12年1月31日付「I P B お茶の水ビルに関する覚書」により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の敷地利用権を有すること及び土地と建物を分離して処分出来ないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗出来ない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。</p> <p>【越境物の状況】</p> <p>1．隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しております。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。</p> <p>【有害物質等】</p> <p>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エンジニアリングレポートによれば、ヒートポンプの冷媒として、フロン類 R-22 が使用されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理などの際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成13年5月1日 ～平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	7
(A) 賃貸事業収入 小計	144	百万円	総賃貸可能面積	2,178.65 m ²
貸室賃料・共益費	128	百万円	総賃貸面積	2,178.65 m ²
その他収入	16	百万円	賃料合計(月額)	10,681 千円
(B) 賃貸事業費用 小計	38	百万円	稼働率	
公租公課	10	百万円	平成12年10月末	- %
外注管理費	14	百万円	平成13年4月末	- %
水道光熱費	9	百万円	平成13年10月末	100%
修繕費	1	百万円	平成14年4月末	100%
その他支出	2	百万円	平成14年6月末	100%
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	106	百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	清水建設株式会社
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
			緊急修繕費	1,100 千円
鑑定評価額	1,450,000,000 円		短期修繕費(1年以内)	800 千円
積算価格	1,000,000,000 円		今後15年間の修繕費・更新費	
収益価格(総合還元利回り)	1,450,000,000 円 (6.6%)		修繕費・更新費	83,836 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>当地域には、医療関連企業や出版関連企業が集積している。本物件の位置する本郷三丁目は特にその傾向が強い。現況のオフィス需要は、地域的特色のある企業の新設やゾーン内での移転が中心となっている。昨今、人材派遣業やアウトソーシングを請け負う業態が比較的業績を伸ばしているが、「医療」に特化した人材を扱う派遣企業の新規出店や拡張移転等は地域の特徴を反映したものと見える。</p> <p>本郷・湯島ゾーンの中で最もオフィスとして認知度が高く需要も多いのは「本郷三丁目」である。JR御茶ノ水駅の他、丸ノ内線・大江戸線が利用できることによる利便性の高さから近隣他地域に比してオフィス集積度も高い。</p> <p>当ゾーン内では、本郷通り等の比較的大きな道路に面する物件に需要が集中し、視認性の低い物件は空室消化に苦戦を強いられて、賃料を下げてもなかなか成約に至らない場合もある。</p> <p>空室率は5～6%程度で推移しており、新規供給が少ない地域であるため、あまり大きな変動は見受けられない。</p> <p>本物件は地下鉄御茶ノ水駅徒歩5分の本郷通り沿いに位置するオフィスビルである。JR・丸ノ内線の御茶ノ水駅や大江戸線の本郷三丁目駅も利用可能であり、本郷・湯島ゾーンの中では良好な立地条件といえることができる。</p> <p>建物は築10年程であり、建物維持管理状態は比較的良好である。貸室内はエレベーター・給湯室等の共用スペースを境に2つの部屋に分離しているが、近隣では大通りに面して70坪以上確保できる物件は稀少なため、大きく競争力を失う要因にはならないと思われる。床はフリーアクセスフロアではないが、70坪という規模から考えると借手企業の絶対的条件にはならず、フリーアクセスフロアとしての需要が強い場合には、天井高が2.7mあるため追加敷設も検討可能である。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他支出には、信託報酬が含まれています。 ・平成13年5月1日～平成14年4月30日の資本的支出の額は7百万円です(百万円未満切捨て)。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年4月末日以降の数値については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 				

キ．（物件Ｃ１）日総第３ビル

．特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 号 <地番> 横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 他 7 筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和 61 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
取得予定価格		3,558 百万円		
PM会社		ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社		
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		有限会社ピーアールエー・インベストメントワン		
<p>本物件は岡野地区土地区画整理事業（施行：横浜市、規模 51.5ha、換地処分昭和 41 年 6 月）において区画として定められた敷地及び敷地上的建物です。 （注）本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっております。</p> <p><特記事項> 【隣接地との関係】 1．南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われておりません。</p> <p>【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出来ること（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おります。 2．南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去出来ること（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おります。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成13年5月1日 ~平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	6
(A) 賃貸事業収入 小計		352 百万円	総賃貸可能面積	5,487.17 m ²
貸室賃料・共益費		259 百万円	総賃貸面積	4,342.60 m ²
その他収入		93 百万円	賃料合計 (月額)	21,133 千円
(B) 賃貸事業費用 小計		111 百万円	稼働率	
公租公課		27 百万円	平成12年10月末	- %
外注管理費		47 百万円	平成13年4月末	- %
水道光熱費		26 百万円	平成13年10月末	79.1%
修繕費		2 百万円	平成14年4月末	79.1%
その他支出		7 百万円	平成14年6月末	79.1%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		240 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			株式会社竹中工務店	
鑑定評価額			早期修繕費	
3,570,000,000 円			緊急を要する修繕項目及び費用	
積算価格			1年以内に必要とする修繕費	
2,520,000,000 円			特に見当たらない	
収益価格 (総合還元利回り)			今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
3,570,000,000 円 (7.1%)			修繕更新費用	
			232,240 千円	
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>本物件の位置する「横浜西口ゾーン」は、神奈川県内で最大のターミナル駅である横浜駅の西側に当たり、商業集積度が非常に高いゾーンである。かねてより安定的なオフィス需要を吸収してきた地域であり、東京から流出してくる需要も存在する。</p> <p>横浜西口ゾーンの平均募集賃料は、横浜市の平均賃料を上回っている。最も賃料水準の高い場所は三越やベイシェラトンを擁する北幸一丁目である。当ゾーンは新規供給は少ないため、竣工年の古い物件であっても、建物維持管理・リニューアルを適正に実施することで競争力を保っている物件も多く存在する。</p> <p>空室率は、近年は概ね5%前後で推移しており、比較的安定している。今後は、予定されている新規供給は少ないものの、景気が回復局面になかなか移行できない状況下、東京からの需要流入ばかりには期待できず、ゾーン内移転がオフィス需要の中心を担うものと想定される。</p> <p>本物件は、JR横浜駅西側徒歩5分に位置する8階建オフィスビルである。本物件は、中規模物件が群立する地域の一角に位置している。また築15年以上経過しているが、それに比して物件の状態は良好である。将来的にはフリーアクセスを順次備えていく等のテナント誘致策を検討する必要もある。</p>				
備考				
<p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他支出には、信託報酬が含まれています。 ・平成13年5月1日～平成14年4月30日の資本的支出の額は、33百万円です(百万円未満切捨て)。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年4月末日以降の数値については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 ・本物件の建物賃借人であるテナント1社につき、平成14年7月31日をもって賃貸借契約の一部(面積103.93m²)について解除を行う旨の申し出が行われています。平成14年6月末日において、次の建物賃借人は決まっておりません。 				

ク. (物件C2) かながわサイエンスパーク R & D 棟

. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

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 m ²	容積率 / 建ぺい率	200% / 60% (注)
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	区分所有権の共有(共有持分: 1,000,000 分の 270,000)		
	用途	事務所・研究所	建築時期	平成 1 年 7 月
	延床面積	83,500.67 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建		
取得予定価格		6,556 百万円		
PM会社		: 株式会社ケイエスピーコミュニティ		
信託受託者		: 中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者		: 有限会社西麻布インベストメント		
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の 1 棟の建物(建物の名称 R & D 棟、区分所有割合 100 万分の 683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者 3 名と共有しております。信託受託者の本物件に関する共有持分は 100 万分の 27 万です。また、信託受託者はその共有持分を現信託受益者のために保有しております。</p> <p>(注) 本物件は建築基準法第 59 条の 2 (総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき 260%まで緩和措置を受けております。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>				
<p><特記事項></p> <p>【他の共有者・区分所有者との取り決め】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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出来ます。 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。 修繕その他区分所有者の共同の利益にかか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。 <p>【不動産に関する行政法規】</p> <ol style="list-style-type: none"> 本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和 47 年法律第 66 号、その後の改正を含みます。以下「公拡法」といいます。)第 4 条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後 3 週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することは出来ません。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出来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。 <p>【近隣との関係】</p> <ol style="list-style-type: none"> 環境保全等に関して、周辺住民との間で「かながわサイエンスパーク環境保全等に関する協定書」及び「KSP 環境保全等住民懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めております。 <p>【隣接地との関係】</p> <ol style="list-style-type: none"> 本物件の隣接地との境界は全て確定しておりますが、一部の境界標について確認出来ないものがあります。 対象地南東側で接する市道部分については、公図上「1 番 141」の地番表示がありますが、登記簿上当該地番は存在せず、公図と登記簿が不一致の状態になっております。 				

【有害物質等】

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

【かながわサイエンスパークの概要】

(1) 概要

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

(2) 施設

R & D棟 (R & D ビジネスパーク・ビル)

本投資法人が取得を予定している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。

イノベーションセンター・ビル西棟

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

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) が整備されております。

なお、上記 乃至 の3棟合計での床面積は延 144,460.40 m² (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おります。

(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おります。

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%
飛鳥建設株式会社		2.0392%
株式会社オフィスネットワーク		15.0693%
有限会社西麻布インベストメント(注2)	27.0%	18.4591%
合 計	100%	100%

(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

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

科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等

館内企業で構成するK S P交流会等の各種異業種交流グループや学会等の事務局を担当することによるネットワーク事業等

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) ここでは現信託受益者を記載しております。

、過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	平成12年5月1日 ~平成13年4月30日 (365日)	平成13年5月1日 ~平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	42
			総賃貸可能面積	56,179.82 m ²
(A) 賃貸事業収入 小計	1,095 百万円	1,076 百万円	総賃貸面積	53,853.50 m ²
貸室賃料・共益費	876 百万円	878 百万円	賃料合計(月額)	65,628 千円
その他収入	218 百万円	197 百万円	稼働率	
(B) 賃貸事業費用 小計	549 百万円	455 百万円	平成12年10月末	98.8%
公租公課	81 百万円	- 百万円	平成13年4月末	99.7%
外注管理費	179 百万円	177 百万円	平成13年10月末	95.2%
水道光熱費	216 百万円	208 百万円	平成14年4月末	95.9%
修繕費	69 百万円	64 百万円	平成14年6月末	96.1%
その他支出	2 百万円	5 百万円	建物状況評価報告書の概況	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	546 百万円	620 百万円	委託調査業者	清水建設株式会社
不動産鑑定評価の概況			早期修繕費	
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			緊急修繕費	特になし
鑑定評価額	6,670,000,000 円		短期修繕費(1年以内)	4,000 千円
積算価格	7,430,000,000 円		今後12年間の修繕費・更新費	
収益価格(総合還元利回り)	6,670,000,000 円 (7.5%)		修繕費・更新費	4,128,173 千円
地域特性				
<p>生駒シービー・リチャードエリス株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>本物件は神奈川県川崎市の高津区内に位置する研究・開発型企業向けの大型施設であり、R & Dビジネスパーク・ビルとイノベーションセンター・ビルで構成されている。</p> <p>川崎市は、川崎駅東側湾岸に工業地帯を擁し、工場が多く立地しており、製造拠点・物流拠点として認識している企業が多い地域である。JR南武線沿線を迎えると、電気機器メーカーを主とする名立たる企業が工場・研究施設を含め拠点を構えている。本物件の存するJR武蔵溝ノ口駅について川崎市は、商業・業務・行政施設の集積する高津区の中心市街地であり、かつ、都市生活の快適性を課題とする地区としたうえで、「新しい産業・業務・文化機能が融合した街」とすることを目指している。</p> <p>川崎市は今後、東京や横浜と異なり、現在の特徴をより伸ばした形での知識集約型産業の集積地として棲み分けられるものと思われる。また、コールセンターとして使えるような良質オフィスビルの供給も期待される。</p> <p>本物件は川崎市高津区のJR武蔵溝ノ口駅徒歩約15分の工業地域に位置する研究開発企業向けオフィスビルである。周辺は、集合住宅や企業の研究施設、大手メーカーの本社等様々な施設が混在する地域である。第三京浜道路の京浜川崎インターチェンジが側にあり、西側への物流網が特に良好である。武蔵溝ノ口駅から本物件までは無料のシャトルバスが運行されている。</p>				
備考				
<p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値は、平成12年5月1日～平成13年9月26日については、株式会社ケイエスピーコミュニティから提供を受けた情報、平成13年9月27日～平成14年4月30日については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいて、取得予定部分(共有持分27%)の持分のみを対象として算出された数値となっています(信託受益権の対象となる部分の実績数値であり、他の区分所有者等にかかる持分の数値は含まれておりません。) ・本物件の平成13年度固定資産税、都市計画税及び償却資産税は85百万円です(百万円未満切捨て)。 ・なお平成12年度償却資産税については不明なため、平成12年度公租公課は固定資産税及び都市計画税の合算値を記載しております。 ・平成13年5月1日～平成14年4月30日のその他支出には、信託報酬が含まれています。 ・資本的支出の金額は不明なため、当該期間内に実施した修繕、更新工事費用についてはすべて上表中の「(B) 賃貸事業費用」の「修繕費」に含んでおります。 				
<p>【建物状況評価報告書の概況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・記載金額は、R & D棟及びかながわサイエンスパーク全体の共用部分に関する数値です。本投資法人は、取得予定のR & D棟の共有持分及び全体の共用部分に対する持分に応じて費用を負担します。 ・修繕・更新については、管理運営協議会で協議のうえ実施されます。 				
<p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成13年9月以前の数値については株式会社ケイエスピーコミュニティから提供を受けた情報、平成13年10月以降の数値は現信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 ・本物件の建物賃借人であるテナント4社から各々平成14年10月25日(契約書上の賃貸面積690.29 m²)、平成14年11月10日(契約書上の賃貸面積156.28 m²)、平成14年12月31日(契約書上の賃貸面積315.13 m²及び491.86 m²)をもって賃貸借契約についての解除を行う旨の申し出が行われています。 				

ケ．（物件D1）パークアクシス四谷ステージ
 ．特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目15番9、46		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	面積	1,255.28 m ²		
	容積率/ 建ぺい率	西側道路より20m内(約1,165.64 m ²) 600%/80%、 西側道路より20m外(約84.5 m ²) 400%/80%、 西側道路より20m外でかつ北端部(約5.14 m ²) 300%/60%		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,158.30 m ²	建築時期	平成13年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	戸数	総戸数127戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 3LDK以上	(31.32 m ² ~51.62 m ²) 51戸 (34.82 m ² ~65.18 m ²) 31戸 (68.68 m ² ~80.90 m ²) 40戸 (72.45 m ²) 5戸
取得予定価格	5,208百万円			
PM会社	： 三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	： 中央三井信託銀行株式会社			
現信託受益者	： 有限会社ピーアールエー・インベストメントワン			
<p><特記事項> 【近隣との関係】 1．四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、本投資法人は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継します。</p> <p>【隣接地との関係】 1．本物件の前々所有者である当初委託者と南側隣接地との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は、本投資法人に承継されます。 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。 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。 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。</p> <p>【その他】 1．本物件の土地面積には、私道(117.55 m²)が含まれております。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成13年12月10日 ~平成14年4月30日 (142日)	テナント総数	126
(A) 賃貸事業収入 小計		155 百万円	総賃貸可能面積	6,732.18 m ²
貸室賃料・共益費		94 百万円	総賃貸面積	6,663.50 m ²
その他収入		61 百万円	賃料合計(月額)	29,500 千円
(B) 賃貸事業費用 小計		53 百万円	稼働率	
公租公課		- 百万円	平成12年10月末	- %
外注管理費		11 百万円	平成13年4月末	- %
水道光熱費		0 百万円	平成13年10月末	- %
修繕費		0 百万円	平成14年4月末	99.0%
その他支出		41 百万円	平成14年6月末	100.0%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		101 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	株式会社竹中工務店
不動産鑑定業者：財団法人日本不動産研究所			早期修繕費	
			緊急を要する修繕項目及び費用	特に見当たらない
鑑定評価額	5,220,000,000 円		1年以内に必要とする修繕費	720 千円
積算価格	4,350,000,000 円		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
収益価格(総合還元利回り)	5,220,000,000 円 (5.4%)		修繕更新費用	100,620 千円
地域特性				
<p>ケン不動産投資顧問株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>四谷エリアは、エリアを横断する地下鉄丸ノ内線を利用することで、西新宿、大手町、霞ヶ関といったビジネス街や官庁街へ乗り換えなしで通勤することが可能である。また新宿、銀座といったショッピングエリアへもダイレクトにアクセスすることができる。このように利便性の高い都心エリアではあるが、広大な庭園である新宿御苑をはじめ、赤坂御苑、神宮外苑など都心有数の緑に隣接するなど、住環境としても優れている。</p> <p>エリア内の住宅分布は、新宿通りや外苑西通り等の大通り沿いに分譲マンションが、大通りから一步入ると古くからの木造戸建住宅や、低層～中層の共同住宅などが多い。立地条件としての潜在能力は高いが、これまでである程度のグレードでまとまった規模の賃貸住宅の供給が少なかったことから賃貸住宅エリアとしては大きくない。今後、新たに開発される可能性の高いエリアとも言える。</p> <p>本物件は地下鉄丸ノ内線四谷三丁目駅徒歩6分又は同新宿御苑前駅徒歩6分の外苑西通り沿いに位置する16階建の賃貸マンションである。交通量の多い大通り沿いではあるが、利便性が高く周辺には緑も多いことから住宅立地として良好である。立地的に見た潜在顧客層としては単身者やカップルを中心としてファミリーまで含めた層まで考えられる。本物件の部屋タイプ構成はこうした潜在顧客層に合致したものである。</p>				
備考				
<p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、前信託受益者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・本物件は平成13年11月12日新築物件につき基準日時点では公租公課の納付実績はありません。但し平成14年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は4百万円です(税額は新築住宅につき減免及び減額されております。)(百万円未満切捨て)。 ・その他収入には、礼金が58百万円含まれております(百万円未満切捨て)。 ・平成13年12月10日～平成14年4月30日の資本的支出の額は2百万円です(百万円未満切捨て)。 ・その他支出には、新規テナント成約に関する業務委託料並びにテナント募集に関する広告宣伝費として40百万円が含まれております(百万円未満切捨て)。また信託報酬も含まれております。 <p>【建物状況評価報告書の概況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早期修繕費については、平成14年7月末日までに前信託受益者の負担にて修繕を完了しております。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値については現信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 ・本物件の建物賃借人であるテナント3者(契約書上の賃貸面積の合計102.42 m²)につき、各々平成14年6月30日、同年7月15日及び同年同月20日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。平成14年6月末日において、次の建物賃借人は決まっております。 				

コ．（物件D2）パークアクセス明治神宮前
 ・特定資産の種類、その名称及び所在地等

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 m ²		容積率 / 建ぺい率	300% / 60% (注)
建物	所有形態	所有権		用途	店舗・共同住宅
	延床面積	1,913.18 m ²		建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建			
	戸数	総戸数	住居 26戸 店舗 2区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(32.69 m ² ~ 46.37 m ²) 7戸 (42.93 m ² ~ 64.15 m ²) 13戸 (64.69 m ² ~ 79.28 m ²) 6戸 (92.78 m ² ~ 250.67 m ²) 2区画
取得予定価格		2,604 百万円			
PM会社		： 三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者		： 中央三井信託銀行株式会社			
現信託受益者		： 有限会社ピーアールエー・インベストメントツー			
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、240%が上限となっております。					
<特記事項>					
【隣接地との関係】					
1．東側隣接地より、樹木の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。					
2．西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしております。					

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	-	平成14年3月29日 ~平成14年4月30日 (33日)	テナント総数	10
(A) 賃貸事業収入 小計	7 百万円		総賃貸可能面積	1,706.95 m ²
貸室賃料・共益費	1 百万円		総賃貸面積	562.68 m ²
その他収入	6 百万円		賃料合計 (月額)	3,715 千円
(B) 賃貸事業費用 小計	3 百万円		稼働率	
公租公課	- 百万円		平成12年10月末	- %
外注管理費	0 百万円		平成13年4月末	- %
水道光熱費	0 百万円		平成13年11月末	- %
修繕費	0 百万円		平成14年4月末	33.0%
その他支出	3 百万円		平成14年6月末	48.3%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3 百万円		建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	
不動産鑑定業者: 財団法人日本不動産研究所			株式会社社中工務店	
鑑定評価額			早期修繕費	
2,600,000,000 円			緊急を要する修繕項目及び費用	
積算価格			1年以内に必要とする修繕費	
2,100,000,000 円			特に見当たらない	
収益価格 (総合還元利回り)			今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
2,600,000,000 円 (5.2%)			修繕更新費用	
			31,930 千円	
地域特性				
<p>ケン不動産投資顧問株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>高級賃貸住宅エリアのひとつである「青山・原宿エリア」は、原宿界隈の小規模店舗、表参道・青山通り沿いの高級ブランドショップ、各所に点在するオープンカフェ・レストラン・ブティックなど、都内でも有数のおしゃれで華やかなエリアであり、エリア限定の引き合いも強い。周辺部・内部には明治神宮や代々木公園、神宮外苑、表参道の街路樹など緑の多いエリアでもある。</p> <p>通勤等の利便性については、最寄路線であるJR山手線、地下鉄千代田線を利用することで大手町、新宿、霞ヶ関などほとんどのビジネスエリアに乗り換えなしで直接アクセスすることができる。</p> <p>エリア内の住宅分布については、幹線道路沿いの中高層マンションは少なく、幹線道路から一歩中に入ったところに低層から中高層のマンションが多い。分譲マンションが中心だが近年、賃貸マンションの供給も進んでいる。</p> <p>外国人にも日本人にも人気が高いエリアで、外国人テナントの場合にはおしゃれさを重視する単身者やカップルが、日本人テナントの場合にはデザイナーやブティック経営者など自営業者が多い。</p> <p>本物件はJR山手線原宿駅3分又は地下鉄千代田線明治神宮前駅徒歩3分の利便性の高いエリアに立地する7階建の賃貸マンションである。原宿駅、明治通り(国道305号線)、表参道、竹下通りに四方を囲まれた繁華なエリアではあるが、そこから一歩中に入ったフォントーン通りと呼ばれる通りの一角である。集客力の高い商業施設も多く人通りの多いエリアなので、静かな住環境を重視するファミリー等よりは、高い利便性を重視する単身者やDIINKSなどのカップルが潜在顧客層として考えられる。本物件の部屋タイプ構成はこうした潜在顧客層に合致したものである。</p>				
備考				
<p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、前信託受益者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・本物件に関しては平成14年3月1日新築物件につき基準日時点では公租公課の納付実績はありません。但し、平成14年度の固定資産税、都市計画税は4百万円です(百万円未満切捨て)。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は平成14年4月から賃貸を行っております。 ・数値はすべて、前信託受益者から提供を受けた情報に基づいております。 				

サ．（物件D3）サンパレス南麻布

．特定資産の種類、その名称及び所在地等

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権		
所在地		(住居表示) 東京都港区南麻布一丁目17番5号 <地番> 東京都港区南麻布一丁目1番32他4筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	677.02 m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,227.37 m ²	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	戸数	総戸数13戸	(タイプ) 2LDK 3LDK	(97.53 m ² ~ 114.77 m ²) 6戸 (123.54 m ² ~ 156.31 m ²) 7戸
取得予定価格		1,150 百万円		
P M会社	: アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 (予定)			
信託受託者	: 中央三井信託銀行株式会社 (予定)			
現所有者	: ケンプラススリー株式会社 (51%) オリックス・リアルエステート株式会社 (49%)			
<p>< 特記事項 ></p> <p>【越境物の状況】</p> <p>1. 隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておられません。</p> <p>【その他】</p> <p>1. 本書の日付現在、本物件に対する信託設定は行われておりません。現所有者（ケンプラススリー株式会社、オリックス・リアルエステート株式会社）が本物件に信託を設定した後、その信託の受益権を本投資法人が購入する予定となっております。</p> <p>2. 本物件に信託を設定するに伴い、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社をプロパティ・マネジメント会社（PM会社）として業務委託契約を締結する予定です。なお、本書の日付現在におけるPM会社は株式会社ケン・コーポレーションです。</p>				

・過年度の収益状況等

過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成14年4月末日現在)	
運用期間	平成12年5月1日 ~平成13年4月30日 (365日)	平成13年5月1日 ~平成14年4月30日 (365日)	テナント総数	10
(A) 賃貸事業収入 小計	82 百万円	77 百万円	総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
貸室賃料・共益費	77 百万円	72 百万円	総賃貸面積	1,235.28 m ²
その他収入	4 百万円	5 百万円	賃料合計 (月額)	5,990 千円
(B) 賃貸事業費用 小計	18 百万円	22 百万円	稼働率	
公租公課	- 百万円	5 百万円	平成12年10月末	100.0%
外注管理費	5 百万円	6 百万円	平成13年4月末	100.0%
水道光熱費	3 百万円	4 百万円	平成13年10月末	86.4%
修繕費	1 百万円	5 百万円	平成14年4月末	78.3%
その他支出	7 百万円	1 百万円	平成14年6月末	85.6%
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	63 百万円	54 百万円	建物状況評価報告書の概況	
不動産鑑定評価の概況			委託調査業者	株式会社竹中工務店
			早期修繕費	
不動産鑑定業者: 財団法人日本不動産研究所			緊急を要する修繕項目及び費用	特に見当たらない
鑑定評価額	1,150,000,000 円		1年以内に必要とする修繕費	350 千円
積算価格	1,040,000,000 円		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
収益価格 (総合還元利回り)	1,150,000,000 円 (5.7%)		修繕更新費用	75,670 千円
地域特性				
<p>ケン不動産投資顧問株式会社作成のマーケットレポートによると、本物件の所在する地域の特性及び本物件の設備の特性は以下のとおりです。</p> <p>外国人エグゼクティブ (富裕層) に根強い人気を誇る高級賃貸住宅エリア「麻布・広尾エリア」に属しており、外国人のファミリーはまずこのエリアから検討するといっても過言ではない。都心にもかかわらず緑豊かで閑静な住環境、敷地にも余裕があるお屋敷街、外国人対応のスーパーマーケット、インターナショナルスクールなど、外国人向けのインフラが整っているにもかかわらず、通勤にも便利といった点で定評のあるエリアである。</p> <p>エリア内の鉄道は、地下鉄日比谷線と地下鉄南北線で場所によっては駅までの時間がかかるところがあるが、このエリアに住むエグゼクティブは車で送迎というケースが多い。</p> <p>緑の多い戸建て住宅や、2~3階の低層マンションが最も人気が高い。数年前までは部屋が空くの待っている顧客がいるなどしたが、現状では需給が緩和しておりそこまでの状態にはない。</p> <p>本物件は地下鉄日比谷線広尾駅16分、地下鉄南北線麻布十番駅7分に位置する6階建の賃貸マンションである。南麻布西側の高台から下った東側に位置し、周辺は中層のマンションや戸建住宅が建ち並んでいる。</p> <p>建物は築後約13年を経過しているが、建物維持管理状態は良好である。また、いわゆるバブル期に企画されたこともあり素材等のグレードも高い。南麻布というブランドもあり潜在顧客層としては外国人カップル又は日本人ファミリーが想定される。</p>				
<p>備考</p> <p>【過年度の収益状況】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、現所有者から提供を受けた情報に基づいた過去の実績値です。 ・本物件の平成12年度固定資産税及び都市計画税は5百万円です(百万円未満切捨て)。 ・平成12年5月1日~平成13年4月30日の資本的支出の額は、2百万円です(百万円未満切捨て)。 <p>【賃貸借の概況・稼働率】について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数値はすべて、現所有者から提供を受けた情報に基づいております。 ・本物件の建物賃借人であるテナント2者(契約書上の賃貸面積の合計263.24m²)につき、各々平成14年8月7日及び平成14年8月23日をもって賃貸借契約について解除を行う旨の申し出が行われています。 ・平成14年6月末日において、空室部分2戸227.37m²について賃貸借の申込みを受けており、次の建物賃借人が平成14年7月1日及び平成14年7月5日より各々入居しています。 				

ｂ．ポートフォリオ全体にかかる事項

ア．主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

．主要なテナントの概要

上記取得予定不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。）は、富士ゼロックス株式会社です。富士ゼロックス株式会社との賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

（平成14年4月末日現在）

テナント名	富士ゼロックス株式会社
業種	ゼログラフィ－製品及び関連諸製品の製造及び販売
入居物件	かながわサイエンスパークR&D棟
賃貸面積（注1）	6,269.70 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合（注2）	11.3%
契約満了日	平成14年7月31日（対象賃貸面積5,950.52 m ² ） 平成15年10月31日（対象賃貸面積319.18 m ² ）
契約更改の方法	契約満了日6ヶ月前までに相手方に対し、書面による別段の意思表示がない場合は、賃貸借契約は契約満了日の翌日から更に2年間延長継続するものとし、以後も同様とします。
期間内解約	契約期間内に契約の一部又は全部を解約しようとする場合は、解約日の6ヶ月前までに相手方に書面をもって予告する必要があります。但し、この予告にかえて、賃貸借契約書に定める賃料及び共益費の6ヶ月分相当額を貸主に支払い、即時解約することが出来ます。

（注1）「賃貸面積」は取得予定の共有持分27%に相当する面積を表示しております。

（注2）「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

（参考）総賃貸面積における上位10位までのテナント

（平成14年4月末日現在）

テナントの名称	業種	物件名称	総賃貸面積 (m ²) (注2)(注4)	面積比率 (%)
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィ－製品及び 関連諸製品の製造及び販売	K S P (注3)	6,269.70	11.3
富士ゼロックス情報システム株式会社	ソフトウェア開発受託	K N 渋谷3、K S P	4,595.33	8.3
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日総第3ビル	2,496.13	4.5
株式会社アド電通東京	広告業務全般	新橋2 (注3)	1,853.50	3.3
エコラボ株式会社	業務用洗浄剤製造販売	高田馬場センタービル	1,678.74	3.0
株式会社オックスプランニング	広告及びディスプレイ企画、 施工、販売	K N 渋谷3	1,387.76	2.5
- (注1)	-	-	-	2.3
株式会社セルート	バイク便	高田馬場センタービル	1,266.59	2.3
株式会社NEC情報システムズ	情報システム開発	K S P	1,172.87	2.1
株式会社ベネフィット・ワン	福利厚生サービス代行	高田馬場センタービル	1,119.16	2.0
合計				41.7

（注1）表中の第7位のテナントについては、本書の日付現在、名称等を開示することについて同意を得られておりません。

（注2）「総賃貸面積」には、事務所として賃貸借を行っている面積のみを記載し、倉庫や駐車場として賃貸している面積を含みません。

（注3）「K S P」はかながわサイエンスパークR&D棟、「新橋2」はランディック第2新橋ビルを意味します。

(注4) KSP(R&D棟)の総賃貸面積は、各々のテナントの賃貸面積に、本投資法人が取得する予定の持分比率 27%を乗じて得た数値を記載しています。

・テナントの全体概要

(平成14年4月末日現在)

テナントの総数	237
契約賃料合計(注1)	310,534千円
総賃貸面積(注2)	55,539.31 m ²
総賃貸可能面積(注2)	59,453.06 m ²

(注1)「契約賃料合計」は、本投資法人の取得予定相当分(かながわサイエンスパークR&D棟について取得予定相当分である共有持分27%。但し、共益費についてはかながわサイエンスパーク全体の共用部分のうち取得予定相当分である18.4591%)としての金額を記載しています。

(注2)「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」の計算は、かながわサイエンスパークR&D棟について、本投資法人が取得する予定の持分比率27%を乗じた数値で計算しています。

イ．不動産鑑定評価書の概況

不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づき、社団法人日本不動産鑑定協会が策定した「投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項」に準拠して、財団法人日本不動産研究所に本投資法人の取得予定の投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。但し、鑑定評価額については、評価対象不動産にかかる適正な価格に関する評価者の判断と意見に過ぎず、当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

〔鑑定者〕

財団法人 日本不動産研究所

〔価格時点〕

平成14年3月25日

〔価格の種類〕

正常価格(特定価格も同様)

合理的な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であり、投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められます。

〔鑑定方針〕

評価対象不動産の鑑定評価額の算定においては原価法及び収益還元法(直接還元法)の2手法を適用しています。

評価対象不動産はキャッシュフローを生む投資向きの賃貸用不動産であり、昨今の不動産取引市場においては、不動産の有する総合的な収益性が取引における有力な指標となり、より収益性を重視した値付けが定着してきています。したがって両手法による試算価格のうち、評価対象不動産の貸家特有の要因をより反映できる収益価格の方が、積算価格よりも相対的に規範性に優れ、また、投資対象としての観点からも市場性を反映しているものと考えられます。

それに加え、評価対象不動産の立地特性、建物の規模及び機能性並びに品質等の投資対象としての不動産の諸属性からみて、評価対象不動産の主たる需要者は国際的・全国的な範囲で投資活動を行う機関投資家であると認められ、費用性よりも収益性に着目して取引が行われております。

これらにより収益還元法による収益価格を採用して鑑定評価額を決定しました。また、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活用しています。

なお、収益還元法は直接還元法を採用していますが、直接還元法の適用にあたっては、将来のキャッシュフローの動向が価格に与える影響等についてDCF法によって分析作業を行うとともに、類似性を有する不動産の取引事例にかかる取引利回り等を調査分析しています。

〔評価方法〕

（原価法による積算価格）

土地は、取引事例より求めた比準価格に、標準地の公示価格等との均衡を十分に考慮して査定します。建物は原価法を採用し、新規に再調達する場合の再調達原価と経済的残存耐用年数を査定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定します。更に、土地建物一体としての市場性等を考慮のうえ積算価格を試算します。

（収益還元法（直接還元法）による収益価格）

満室状態にある場合の実現可能総収益から空室損失及び貸倒損失を控除して有効総収益を求め、これから総費用を控除して賃貸純収益を算出し、敷金・保証金の運用益及び資本的支出を加減して正味純収益を求め、これを総合還元利回りで還元することにより収益価格を試算します。総合還元利回りの査定に当たっては、評価対象不動産が存する地域に類似不動産の利回り水準をもとに、立地条件、建物の状況、テナントとの契約条件等を勘案するとともに、将来におけるキャッシュフローの動向も十分に考慮しています。

なお、物件ごとの積算価格、収益価格及び総合還元利回りは以下のとおりです。

物件名		鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)	総合還元 利回り (%)
A1	ランディック 新橋ビル	6,450	5,380	6,450	5.5
A2	ランディック 第2新橋ビル	7,050	5,720	7,050	5.75
A3	フジビル 37	1,740	1,320	1,740	6.8
A4	K N渋谷 3	5,980	5,030	5,980	6.8
A5	高田馬場センタービル	5,100	5,190	5,100	6.0
B1	I P B 御茶ノ水ビル	1,450	1,000	1,450	6.6
C1	日総 第3ビル	3,570	2,520	3,570	7.1
C2	かながわサイエンス パーク R & D 棟	6,670	7,430	6,670	7.5
D1	パークアクシス 四谷ステージ	5,220	4,350	5,220	5.4
D2	パークアクシス 明治神宮前	2,600	2,100	2,600	5.2
D3	サンパレス南麻布	1,150	1,040	1,150	5.7
合 計		46,980	41,080	46,980	-

ウ．建物状況評価報告書の概況

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資対象不動産ごとに調査業者に委託し報告を受けました。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

．各投資対象不動産の担当委託調査業者、エンジニアリングレポートの報告書日付及び現地調査日付は以下のとおりです。

物件名	委託調査業者	報告書日付	現地調査日付
A1	ランディック 新橋ビル（注1）	清水建設株式会社	平成14年7月1日 平成13年10月24日 及び平成14年4月3日
A2	ランディック 第2新橋ビル(注1)	清水建設株式会社	平成14年7月1日 平成13年10月24日 及び平成14年4月3日
A3	フジビル37	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成13年11月13日
A4	KN渋谷3	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成13年11月13日
A5	高田馬場 センタービル	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成14年1月23日
B1	IPB御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成14年7月1日 平成14年2月15日
C1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成14年1月23日
C2	かながわサイエンス パークR&D棟 (注2)	清水建設株式会社	平成14年7月1日 平成13年6月15日 及び平成14年5月8日
D1	パークアクシス 四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成14年1月23日
D2	パークアクシス 明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成14年4月3日
D3	サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日 平成13年11月9日

（注1）「ランディック新橋ビル」及び「ランディック第2新橋ビル」については、清水建設株式会社が平成13年10月24日に現地調査を行い、また、平成14年4月3日に再度外観の目視調査を中心とした調査を行っております。

（注2）「かながわサイエンスパークR&D棟」は、清水建設株式会社が平成13年6月15日に現地調査を行い、平成14年5月8日に再度外観の目視調査を中心とした調査を行っております。

・修繕費用分析の概要

() 清水建設株式会社による建物状況調査に基づき作成されたエンジニアリングレポートでは、下表中の記載項目である修繕費用分析にかかる各用語を、以下のとおり定義しています。

緊急修繕費 : 機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上改善の指導を受けているものの未改修の項目等の修繕費用

短期修繕費(1年以内) : 標準的な修繕又は内装・設備の更新にかかわる費用以外で、劣化が進んでいるために早期に改修が望まれる項目又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用

今後15年間(*)の修繕費・更新費

修繕 : 部分的に劣化、破損、汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事

更新 : 全体的に劣化、破損、汚損した部材・部品や機器等を新しいものに取り替える工事

(*) かながわサイエンスパークR&D棟とその全体のうちの共用部分については、今後12年間の修繕費・更新費を算出しています。

清水建設株式会社による修繕費用分析の概要は以下のとおりです。

物件名	早期修繕費 (単位:千円)		今後15年間の修繕費 ・更新費(単位:千円)
	緊急修繕費	短期修繕費(1年以内)	15年間合計
A1 ランディック 新橋ビル	特になし	特になし	594,016
A2 ランディック 第2新橋ビル	特になし	外壁タイル浮き及びクラック詳細調査一式 1,200 外部鉄骨階段腐食補強及び塗装一式 300 高架水槽漏水補修一式 100 屋上電気プルボックス補修一式 100	546,511
B1 I P B 御茶ノ水ビル	テナント用電力量計の 検定付機器への取替一式 1,100	地下1階受水槽室給水配管水漏れ補修一式 500 地下1階受水槽室換気ダクト補修一式 100 屋上パッケージ廻り配管補修一式 200	83,836
C2 かながわサイエンス パークR&D棟 とその全体のうちの 共用部分	特になし	塔屋等の外壁部分の爆裂一式 3,000 地下受水槽室外壁漏水一式 1,000	4,128,173 (注)

(注) かながわサイエンスパーク(KSP)について

- ・KSPの東棟と西棟にかかる区分所有部分以外(すなわち、KSPのR&D棟とその全体のうちの共用部分)に関し、今後12年間の修繕費・更新費を算出しています。
- ・本投資法人は、R&D棟の共有持分及びKSP全体の共用部分にかかる持分割合に応じて費用負担します。

() 株式会社竹中工務店による建物状況調査に基づき作成されたエンジニアリングレポートでは、修繕費用分析にかかる各用語を、以下のとおり定義しています。

修繕 : 劣化した部材、部品・機器等の性能・機能を原状あるいは実用上支障のない状態にまで回復させること。但し、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除く。

更新 : 劣化した部材・部品や機器等を新しいものに取替えること。

株式会社竹中工務店による修繕更新準備費用分析の概要は以下のとおりです。

物件名		早期修繕費（単位：千円）		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用（単位：千円）
		緊急を要する修繕項目及び費用	1年以内に必要とする修繕費	12年間合計
A3	フジビル37	特に見当たらない	床タイル部修繕 500 鋼製建具塗装 410 軒天井部分修繕・塗装 100	120,410
A4	KN渋谷3	特に見当たらない	屋外ダクト防錆措置 1,200 ドライエリア部ステンレス手摺修繕 200 鋼製建具塗装 120 エントランス階段床花崗岩欠け部修繕 100 隣地戸境門扉塗装 20	313,170
A5	高田馬場センタービル	受水槽室漏水の修繕 600 内部階段室（地下）漏水の修繕 450 1階ピロティエーのガラスの交換 300	非常電源蓄電池の触媒栓交換 2,500 動力操作盤積算電力計の更正・更新 600 電灯分電盤積算電力計の更正・更新 600 庭園灯破損修復 500 床石・タイルの修繕 500	281,660
C1	日総第3ビル	特に見当たらない	屋上目隠し下地鉄骨の塗装 3,450 非常電源蓄電池の触媒栓交換 2,000 塔屋外壁の修繕 1,260 B階段壁の修繕 750 受変電 屋外キュービクルの防錆措置 600 屋上幹線動力配管及び付属部品の防錆措置 300 非常電源 発電機の防錆措置 250 地下駐車場の止水処理 200 隣地戸境門扉の修繕 180 東側外壁タイルクラックの修繕 150 強電 屋上動力操作盤の防錆措置 150	232,240
D1	パークアクセス四谷ステージ	特に見当たらない	駐輪場床の修繕 680 植栽の植替え 40	100,620
D2	パークアクセス明治神宮前	特に見当たらない	特に見当たらない	31,930
D3	サンパレス南麻布	特に見当たらない	床タイルクラック修繕 200 植栽枯れ部植樹 150	75,670

エ．地震リスク調査報告書の概要

取得予定資産である投資対象不動産については、株式会社竹中工務店により平成14年7月1日付で地震リスク調査報告書が作成されています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件のPML値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震（PME）を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されておられません。

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。

なお、取得予定資産である投資対象不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

用途	物件名称	PML値
オフィス	ランディック新橋ビル	10.6%
	ランディック第2新橋ビル	12.8%
	フジビル37	5.5%
	KN渋谷3	10.6%
	高田馬場センタービル	2.0%
	IPB御茶ノ水ビル	8.7%
	日総第3ビル	10.2%
	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4%
	レジデンス	パークアクシス四谷ステージ
パークアクシス明治神宮前		9.9%
サンパレス南麻布		5.3%
	ポートフォリオ全体	6.7%

地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML（Probable Maximum Loss:予想最大損失率）等の評価を行うものです。ポートフォリオを構成するのは、本投資法人が取得を予定している不動産（合計11物件）です。

（3）分配方針

利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第14条第1項）。

A．投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の計算期間の末日における貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した額をいいます。以下同じ意味で用います。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。

B．日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について、一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、かかる租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように、投資主に金銭を分配することとします。

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、投信法第136条第1項の規定に従い、投信法第131条第1項の承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることが出来ます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第14条第2項）。

分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、所有投資口数に応じて分配します（規約第14条第3項）。

分配金の時効等

分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。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14条第4項）。

その他

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

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

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 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。

- A．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」 。（1）参照）。
- B．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」 。（2）参照）。

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。

- A．投資法人は、資産運用会社はその資産の運用にかかる業務の委託をしなればなりません、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用にかか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、後記「6. 管理及び運営（2）利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは以下のとおりです。

a．投資法人相互間の取引

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

ア．次に掲げる要件のすべてを満たす取引

．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- () 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合。
- () 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合。
- () その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合。
- () 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

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

イ．個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

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

b．投資信託財産と投資法人の取引

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

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

ア．投資信託財産について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- () 投資信託契約の終了に伴うものである場合。
- () 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合。
- () 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合。
- () 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

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

イ．投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引

．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- () 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合。
- () 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合。

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

() 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

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

ウ．個別の取引ごとにすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引

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

c．第三者の利益を図る取引

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

d．投資法人の利益を害する取引

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

e．その他投信法施行規則で定める取引

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

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

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

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

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

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

B．同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の 100 分の 50 を超えて取得してはなりません（投信法第 194 条、投信法施行規則第 142 条）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることが出来ません。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）。

- a．合併によるとき。
- b．投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するため必要であるとき。
- c．投信法の規定により投資口の買取をするとき。

D．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の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法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得出来ません（投信法第81条第1項）。

- a．合併によるとき。
- b．投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するために必要であるとき。

その他

A．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。

B．借入れ又は投資法人債（規約第15条）

- a．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に関する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金の借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することが出来ます。なお、資金を借入れる場合は、機関投資家からの借入れに限るものとします。
- b．上記a．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出来ます。
- c．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。

C．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 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。

D．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a．又はb．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」 。（1）参照）。

- a．不動産、不動産の賃借権及び地上権
- b．不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託（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

E．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。

F. 法令・規則等の遵守

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

3. 投資リスク

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。また本投資法人が取得する予定の個別の投資対象不動産に特有のリスクについては、前記「2. 投資方針（2）投資対象取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項」をあわせてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいて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。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券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

- 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
- 投資証券の商品性に関するリスク
- 投資証券の市場での取引に関するリスク
- 投資証券の価格変動に関するリスク
- 本発行後に市場価格が下落するリスク
- 投資口の希薄化に関するリスク
- ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク
- 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

- 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- 過去の賃貸事業収支が将来の本投資法人の賃貸事業収支と一致しないリスク
- 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- 投資法人の倒産リスク
- 本投資法人の登録が取消されるリスク
- 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- 役員の職務遂行に関するリスク
- インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- 資産運用会社に関するリスク
- プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク
- 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
 - 信託受益者として負うリスク
 - 信託の受益権の流動性リスク
 - 信託受託者に関するリスク
 - 信託の受益権の共有等に関するリスク
- (4) 不動産に関するリスク
 - 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
 - 物件取得の競争に関するリスク
 - 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - 不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力なきことに由来するリスク
 - 共有物件に関するリスク
 - 区分所有物件に関するリスク
 - 借地物件に関するリスク
 - 開発物件に関するリスク
 - 鑑定評価額に関するリスク
 - 賃料収入の減少に関するリスク
 - わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
 - テナントの建物使用態様に関するリスク
 - 不動産の運用費用の増加に関するリスク
 - 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
 - 不動産の偏在に関するリスク
 - テナント集中に関するリスク
 - 不動産に関する所有者責任等に関するリスク
 - 法令の変更に関するリスク
 - 有害物質に関するリスク
 - 売手の倒産等の影響を受けるリスク
- (5) 税制に関するリスク
 - 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リスク
 - 会計処理と税務処理との乖離により 90%超支払配当要件が満たされないリスク
 - 税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク
 - 同族会社に該当するリスク
 - 個人投資主の投資口の譲渡に伴う一定の特例が適用されないリスク
 - 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
 - 税制変更に関するリスク
- (6) その他
 - 取得予定不動産を組入れることが出来ないリスク
 - 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (7) 投資リスクに対する管理体制について

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) 一般的リスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

投資証券の商品性に関するリスク

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

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

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

投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、本募集の完了後に東京証券取引所に上場され、有価証券取引市場における取引が開始される予定です。しかし、本投資証券が東京証券取引所に上場された場合であっても、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引出来ることが保証されているわけではありません。また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

すなわち、本投資証券は、本募集の完了後、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場される予定ですが、東京証券取引所の「上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することが出来ない場合、本投資証券のかかる不動産投資信託証券市場への上場は認められません。また、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、上記「上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場への上場が認められず、若しくは遅延した場合、若しくは上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引

所における売却が困難若しくは不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価出来ないか、全く換価出来ない可能性があり、投資主が損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託証券の将来の市場規模を予測することは出来ません。さらに、不動産投資信託証券の上場市場の存続も保証されていません。

投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の公開後の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産並びに不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及び有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することが出来ない可能性、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、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

本発行後に市場価格が下落するリスク

本投資証券の発行価格は、本投資法人と引受人との合意で決定されるものであり、市場によって形成される発行後の本投資証券の市場価格は、発行価格に比べ低いものとなる可能性があります。本投資証券の市場価格の形成は、本投資証券に関する事象、例えば本投資法人の運用資産の価値、不動産取得の成否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実際の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の变化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、税制等の不動産投資信託に係る諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他のエクイティ証券に対する本投資証券の魅力その他様々な要因の影響を受けます。

投資口の希薄化に関するリスク

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

ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク

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

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

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従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（2）商品設計及び関係者に関するリスク

収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

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

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

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

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

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働の投資対象不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる結果をもたらす結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、本投資法人が取得を予定している投資対象不動産の中には、研究用施設等のように、用途や利用可能テナントに限定を伴うものがあります。このような用途を限定された不動産については代替テナントとなる者が必ずしも多くはないため、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賃料収入に影響を受ける可能性があります。

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

一方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課せられる公租公課、投資対象不動産に関して付保される保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は

状況により増大する可能性があります。

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

過去の賃貸事業収支が将来の本投資法人の賃貸事業収支と一致しないリスク

本投資法人が取得予定の投資対象不動産に関して、過去の賃貸事業収支を本書に記載しておりますが、これは当該各不動産の現所有者及び現信託受益者等における収支をあくまで参考として本書に記載したものです（前記「2. 投資方針（2）投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項 a. 各投資対象不動産の内容」をご参照ください。）。これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証はなく、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。従って、今後の本投資法人の収支は、これと大きく異なるおそれがあります。

借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書に記載の投資方針に従い、継続的に機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入れについては1兆円、投資法人債の発行については1兆円（但し、合計して1兆円を超えません。）とされています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことが出来る保証はありません。

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

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

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、同時に、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立てが行われる可能性があります。

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

ことは出来ません。本投資法人は現行法上の倒産手続きとして破産法（大正 11 年法律第 71 号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続きに服します。本投資法人にはこれらの倒産手続きを回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

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

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され、又は倒産手続きにより清算される場合、投資主は、本投資証券の持つエクイティ証券としての性質より、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資元本を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資額のほとんどの回収を期待出来ない可能性があり、特に倒産手続きに基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

本投資法人におけるこれらの法的倒産手続きにより、結果的に投資主が損害を受ける可能性があります。

本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けておりますが、一定の事由が発生した場合、投信法上の登録を取消される可能性があります。登録が取消されると、本投資証券の上場が廃止され、清算手続きに入り、解散することとなります。

本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることが出来ず、使用人を雇用することは出来ません。資産の運用行為については、投資法人は投資信託委託業者にその資産の運用にかかる業務を委託しなければならないこと（投信法第 198 条第 1 項）となっております。また、投資法人は資産保管会社にその資産の保管にかかる業務を委託しなければならないこと（投信法第 208 条第 1 項）、その資産の運用及び保管にかかる業務以外にかかる事務であって投信法第 111 条に定めるものを他の者に委託しなければならないことが定められています。従って、本投資法人は、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出来る保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等

に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されている（投信法第 111 条、第 198 条、第 208 条）ため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任出来る保証はなく、速やかに選任出来ない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産、更生手続き又は再生手続きその他の倒産手続き等に入った場合、業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなり、その結果、投資主に損害を与え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出来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。

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 97 条第 1 項）、また、投資法人に執行役員及び監督役員により構成される役員会を置くこと（投信法第 105 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 97 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 103 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、投資法人の運営にあ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には、投資主が損害を受ける可能性があります。

インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引未然防止規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資

法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引未然防止規程を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。かかる内部規則は、証券取引法における規制と異なり、罰則の適用はありません。そのため、実効性が法令上の規制とは異なりますが、資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

また、上場投資証券については、上場証券等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運用形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

資産運用会社に関するリスク

本投資法人にとって適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられます。資産運用会社において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。

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

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

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

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

可能性が存在します。

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

しかし、投信法上、資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、善良なる管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第 34 条の 2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第 34 条の 3 第 2 項第 2 号）。また、資産運用会社は、資産運用会社の利害関係人等である宅地建物取引業者等の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことが禁止されています（投信法第 34 条の 3 第 2 項第 3 号）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及出来るよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続きで作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（投信法第 34 条の 6、第 34 条の 7、第 37 条、第 211 条及び第 212 条）。さらに、資産運用会社に、特定資産の価格等の調査（投信法第 34 条の 4）を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。また、資産運用会社は、社内規程である利害関係人等取引規程を通じて、利害関係人等及び資産運用会社関係者との取引について一定の手続きを経ることとしてリスク管理に努めます。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

プロパティ・マネジメント業務受託者は、投資対象不動産につき、テナント募集活動その他不動産の管理及び運営に関する業務（プロパティ・マネジメント業務）を行います。一般に、テナント募集業務を含め、不動産の管理及び運営業務の成否は、プロパティ・マネジメント業務受託者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、プロパティ・マネジメント業務受託者がかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。

プロパティ・マネジメント業務受託者にプロパティ・マネジメント契約に基づく義務違反がある場合その他一定の場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約を解除することが出来ますが、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出来ない可能性があります。

プロパティ・マネジメント業務受託者は、自ら若しくはその子会社等を通じて、又は第三者から賃借しテナントに転貸する形式で、多数の不動産の貸主となる可能性があります。また、複数の不動産に関して、他の顧客から不動産の管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資法人においても、本投資法人の投資対象不動産にかかるプロパティ・マネジメント業務受託者と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティ・マネジメント業務

受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

A．株式会社ケン・コーポレーションは、以下のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与しています。

- a．投資主
- b．投資対象不動産売買の仲介業者
- c．新規テナント斡旋の仲介業者
- d．資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合 27.1%）
- e．資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員 1名）

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

- a．投資主
- b．一般事務受託者、名義書換事務受託者及び資産保管会社
- c．投資対象不動産売買の仲介業者
- d．新規テナント斡旋の仲介業者
- e．資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合 4.9%）
- f．資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員 3名）
- g．本投資法人が取得予定の投資対象不動産にかかる信託の信託受託者

以上の各社は、以上の立場において本投資法人に現在関与していますが、将来別の立場で本投資法人に関与する可能性があり、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。また、以上の各社以外の会社も、本投資法人に将来関与する可能性があり、その立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能です。

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

詳細は、後記「第2 関係法人の状況 2. その他の関係法人の概況」をご参照ください。

(3) 信託の受益権特有のリスク

本投資法人は原則として、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得しますので、下記「(4) 不動産に関するリスク」に記載する不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があるこ

とを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（信託法第 36 条及び第 37 条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することが出来ます。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、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、後述する不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有しておりませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権も、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。

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

信託受託者に関するリスク

A. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第 42 条第 1 項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第 50 条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります（破産法第 6 条第 1 項）。また、信託法第 16 条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、

信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せないリスクがあります。

B. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。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（信託法第31条）、常にかかる権利の行使により損害を免れることが出来るとは限りません。

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、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、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産を引当てとする新たな債務が負担されたりすることにより本投資法人が不利益を被る可能性を回避する方針ですが、なお、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

信託の受益権の共有等に関するリスク

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

(4) 不動産に関するリスク

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

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がないうえ、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産をめぐる権利関係の調査、賃貸借契約に関する調査、修繕履歴の調査、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は投資対象不動産からの収益獲得を主な目的としておりますが、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出来なかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響を受ける可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却が出来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・条件で取得出来ず、又は本投資法人が売却を希望する投資対象不動産を希望どおりの時

期・条件で売却出来ない可能性があり、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用が出来ず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、不動産並びに不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことを投資方針としております。しかしながら、今後の政府の政策や景気の動向如何によっては、不動産に対する投資が活発となることがあり、また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活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、取得が出来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出来ない可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることのないよう、資産運用会社は、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる投資対象不動産について専門業者からエンジニアリングレポートを取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、特約で排除されない限り、売主は、原則として民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第570条に定める瑕疵担保責任を負担することから、本投資法人は、かかる責任を追及することが可能です。加えて、資産運用会社は、不動産の売買にあたり、原則として投資対象不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

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

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出来ません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

不動産に関する権利関係の複雑性及び公信力なきことに由来するリスク

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

共有物件に関するリスク

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

まず、利用及び管理に関し、不動産の共有者は、その持分の割合に応じて共有物の全体を利用することが出来るため（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出来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出来ます。このような処分の際して、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出来るとは限りません。しかし、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。従って、本投資法人が投資対象不動産の共有者である場合、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、本投資法人が当該共有の投資対象不動産への投資額を回収しようとする場合にも、当該共有の投資対象不動産を希望する時期及び条件で売却出来ないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該共有の投資対象不動産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。もっとも、当該投資対象不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続きの履践等、共有者間で締結される協定書乃至規約等による一定の制限に服する場合があります。かかる場合には、本投資法人が共有者の変更をある程度コントロール出来ますが、翻って、本投資法人が持分の譲渡を希望する際に、一定の手続きの履践等を行う必要があることとなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第 256 条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第 256 条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、

その合意が未登記であるために第三者に対抗出来ないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続き若しくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第 67 条、会社更生法第 61 条、民事再生法第 48 条）。

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

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

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

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している投資対象不動産には、共有物件である「かながわサイエンスパーク R & D 棟」が含まれています。このビルに関する共有関係の詳細については前記「2. 投資方針（2）投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項 a. 各投資対象不動産の内容」をご参照ください。

区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは「建物の区分所有等に関する法律」（昭和 37 年法律第 69 号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。

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

まず、利用に関して、他の区分所有者は、本投資法人の意向に関わりなくその専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することが出来、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、その管理及び運営は、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の各 4 分の 3 以上の多数決によって変更出来るため（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出来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（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）の 5 分の 4 以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第 62 条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

加えて、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出来るため、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。この点、管理規約において、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続きの履践等、管理規約による一定の制限が課されている場合があります。かかる場合には、本投資法人が持分の譲渡を希望する際に、一定の手続きの履践等といった義

務を負うこととなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認してくるリスクです。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出来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かかる流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している投資対象不動産には、区分所有物件である「かながわサイエンスパーク R & D 棟」及び「I P B 御茶ノ水ビル」が含まれています。これらのビルに関する区分所有関係の詳細については前記「2. 投資方針（2）投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項 a. 各投資対象不動産の内容」をご参照ください。

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出来ず、敷地の明渡義務を負う可能性があります。また、敷地利用権が解除その他の理由により消滅した場合、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出来なかったり、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

とが出来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。

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 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 D. 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出来、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投資することがあります。その場合、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。

- A. 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。
- B. 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。
- C. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- D. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- E. 行政上の許認可手続きにより開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- F. 開発過程において事故が生じる可能性。
- G. 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。

鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものととどまります。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。

賃料収入の減少に関するリスク

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

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

さらに、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

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出来ることとされている場合も多く見受けられます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求出来るのが原則です。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。

テナントの建物使用態様に関するリスク

投資対象不動産は、建築時においては行政法規及び投資対象不動産の所在地における条例に適合しておりますが、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投資対象不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準低下が発生する可能性があります。

不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

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

今後本投資法人が取得する投資対象不動産に関して、原則として適切な火災保険等の保険（地震保険を除きます。）を付保する予定です。

しかし、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故若しくは災害等が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることが不可能である可能性があります。

他方、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしており、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している投資対象不動産については地震保険を付保しない方針です。

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

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

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

テナント集中に関するリスク

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

不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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

本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している投資対象不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約を締結する予定であり、今後本投資法人が取得する投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧が出来ない場合、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ぬ又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

法令の変更に関するリスク

投資対象不動産は、建築時においては行政法規及び投資対象不動産の所在地における条例に適合しておりますが、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おりますが、改正以前において建築された建物については現行法において必要とされる基準を満たしていないことがあります。このような場合に、建替え等を行うには、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、条例による規制の例として、住宅付置義務や、駐車場・駐輪場付置義務、福祉設備又は緑化施設等を設置する義務等が課せられることがあります。このような義務が課せられた場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を将来行う際に、現状と同規模の建築物を建築出来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・施行され、投資対象不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

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

有害物質に関するリスク

投資対象不動産として取得した土地及び建物が有害物質を含む可能性があります。たとえば、土地に関して産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。かかる場合においては、有害物質を除去するために、土壌の入れ替え、洗浄等を行うことが考えられ、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、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、不動産の価値が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人が取得を予定する投資対象不動産のうちオフィスビルの多くには、ハロンを用いた消火剤を使用する消火装置又は消火設備が備え置かれています。これらについて現状は使用を規制されておりませんが、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、投資対象不動産の所有者として損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

（５）税制に関するリスク

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リスク

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

なお、課税上の取扱いについては後記「４．手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」をご参照ください。

会計処理と税務処理との乖離により 90%超支払配当要件が満たされないリスク

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

税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における 90%超支払配当要件が満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数の 50%以上が上位 3 位以内の投資主グループによって保有されていないこ

と)とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することが出来なくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

個人投資主の投資口の譲渡に伴う一定の特例が適用されないリスク

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、投資法人が一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税務上の要件を満たすことを前提として、一定の要件を満たした場合、譲渡所得の金額から100万円の控除が認められる制度の適用(平成13年11月30日から平成17年12月31日までの譲渡が対象)と源泉分離課税制度の適用(平成14年12月31日までの譲渡が対象)を受けることが出来るとされています(具体的な要件については、後記「4.手数料等及び税金(5)課税上の取扱い」をご参照ください。)。しかし、特例適用の要件が変更等された場合には、特例の適用を受けることが出来なくなる可能性があります。

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出来ない場合、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出来なくなる可能性があります。

本投資法人は、信託受益権の形式で投資対象不動産を取得することを原則としておりますので不動産取得税の軽減措置要件の一つである、各年度において取得する実物不動産の割合にかかる要件(注1)を規約に記載しておらず、したがって、実物不動産を取得した際に納税義務が生じる不動産取得税の課税については税法上許容される軽減税率による優遇措置を受けることが出来ません。

(注1)各年度において投資法人が取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合(本投資法人が取得する特定資産(投信法施行令第3条)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権または不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権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に占める割合)の2分の1以上とするという要件をいいます。

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、投資口にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(6) その他

取得予定不動産を組入れることが出来ないリスク

本投資法人は、払込期日後遅滞なく、前記「2.投資方針(2)投資対象 取得予定物件 E.個別不動産にかかる事項」に記載の投資対象不動産を裏付けとする信託の受益権を購入する予定としています。これに関連し、本投資法人は、前記「2.投資方針(2)投資対象 取得予定物件 A.信託受益権の内容」に記載のとおり取得予定の各投資対象不動産の所有者な

いし信託の受益者との間で、信託受益権譲渡契約書を締結しております。

しかし、本書の日付以後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、かかる信託の受益権を購入することが出来ず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人はかかる信託の受益権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、投資信託委託業者を通じての資産の運用において、かかる信託の受益権の売却並びにかかる信託の受益権以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針（2）投資対象 取得予定物件 E. 個別不動産にかかる事項」に記載の投資対象不動産を裏付けとする信託の受益権を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金の他、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人がかかる信託の受益権を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、かかる信託の受益権を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人がかかる信託の受益権を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資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等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（7）投資リスクに対する管理体制について

上記の各々のリスクについて対応すべく、本投資法人及び資産運用会社は、投信法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処する他、最適と思われる以下のような管理体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育を行う等の対応策をとっております。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。

資産運用会社の体制

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

a. ポートフォリオ運用基準

ア. 用途・地域・資産規模・デュー・デリジェンス・投資額等の取得基準

イ. 投資対象不動産の売却に関する方針

ウ. 投資対象不動産の付保・財務に関する方針

b. 投資対象不動産の管理運営にかかる不動産管理方針

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）投資方針基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 不動産管理方針及び 開示方針」をご参照ください。

B. 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かかる方針を定め、これを遵守することにより、利益相反にかかるリスクの管理に努めています。利害関係人等取引規程の概要については、後記「6. 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。

C. 資産運用会社は、内部者取引未然防止規程を定めてその役職員によるインサイダー類似取引防止に努めています。インサイダー類似取引の防止にかかる社内規則について、後記「第2 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。

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

運用管理担当者は月次運用報告会において運用資産の管理状況等を報告します。また、3ヶ月に1回以上投資法人に対して運用実績を報告することとしています。

資産運用会社は、運用資産の取得・売却、運用及び管理等に関する種々の決定事項の重要性に応じ、ポートフォリオ委員会での審議や代表取締役社長の決裁を要求する等の意思決定手続きを明確化し、運用及び管理にかかるリスクを管理しています。

資産運用会社の組織及び体制並びに意思決定手続きについては、後記「第2 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。

E. 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おります。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、コンプライアンス・マニュアルや利害関係人等取引規程の審議等を行っております。

本投資法人の体制

本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受ける他、執行役員が必要に応じて資産運用会社より運用状況について意見聴取を行う上、関係書類の閲覧・調査を行います。これにより、資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

執行役員及び監督役員

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

資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）

A．運用報酬1

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

B．運用報酬2

決算日毎に次の計算式により算出した金額（1円未満切捨て）とし、当該金額並びに当該金額にかか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。

（賃貸収益＋運用資産の売却損益及び償還差損益－諸経費（減価償却費を含みます。）－支払利息－運用報酬1）×3%

C．運用報酬3

運用資産として新たに投資対象不動産（但し、本項において本投資法人が取得する有価証券、信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を取得した場合、当該投資対象不動産の取得価額（土地・建物一体の取得価額をいい、複数の不動産が同時に取得される場合はそのそれぞれの取得価額とします。但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じて、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨て）並びに消費税及び地方消費税相当額を、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、投資信託委託業者の株主及びその連結対象会社から取得した場合、上記料率の2分の1とします。

一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）

A．名義書換事務等にかかる報酬

- a．名義書換事務等にかかる報酬は、下記委託事務手数料表（以下「手数料表」といいます。）より算出した金額とします。但し、（ア）委託日より平成14年5月末日までは手数料表によらず無料とし、（イ）平成14年6月1日からは手数料表によらず月額50,000円（以下、（ア）及び（イ）を総称して「特定報酬」といいます。）とします。なお、この特定報酬の適用期限は、本投資法人が発行する本投資証券が初めて東京証券取引所で取引開始される日の属する月（以下「上場月」といいます。）の末日（上場月が本投資法人の決算日の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日とします。）まで（以下「特定報酬適用期間」とい

ます。)とします。さらに、特定報酬適用期間の満了前に投資法人の投資主数が1,000名を超える場合又は上場月が平成15年4月末日を経過する場合の特定報酬の適用される期間については、本投資法人及び一般事務受託者の間で別途協議することとされています。

- b. 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かかる消費税及び地方消費税相当額を毎月末に締切り、翌月15日までに請求することとし、本投資法人はその月中に支払うこととされています。

委託事務手数料表

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	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準とした、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計金額の6分の1。 但し、月額最低料金は200,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	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	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
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 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券 1枚につき 110円</p> <p>(2) 書換等の投資口数 1口につき 120円</p>	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載												
3 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申出取扱料 投資証券1枚につき 80円</p> <p>(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	投資証券不所持制度に基づく不所持申出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務												
4 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計金額。 但し、最低料金は350,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱い 1件につき 150円</p> <p>(3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円</p> <p>(4) 特別税率の適用 1件につき 150円</p> <p>(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	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	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収書及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続き 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配振込通知及び分配金振込金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5,000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													
5 投資証券分合交換手数料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 80円</p> <p>(2) 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付												
6 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収書及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円</p> <p>(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替通知書 1枚につき 3円</p>	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払未払分配金及び分配金の管理												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
7 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
8 諸通知発送手数料	(1) 封入送料 封入物 2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入送料 封入物 2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入送料...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 葉書送料...葉書の発送 宛名印書料...諸通知書発送のための宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合
9 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その還付郵便物の整理、保管、再送
10 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状) 1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状) 1枚につき 70円 但し、最低料金は700,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者 1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12 複写手数料	複写用紙 1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細票の複写
13 分配金振込投資主勧誘手数料	投資主 1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14 投資証券廃棄手数料	投資主 1名につき 15円 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

保管振替制度関係手数料

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

B. 会計事務等及び機関の運営にかかる報酬

a. 会計事務等及び機関の運営にかか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 $\times 0.085\% \div 12$

b. 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かかる消費税及び地方消費税を計算し、各決算期の末日の属する月の翌月15日までに請求するものとし、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに支払うものとし、

c. 上記 a. 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、

資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）

A. 資産保管業務にかかる報酬は、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 $\times 0.02\% \div 12$

B. 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かかる消費税及び地方消費税を計算し、各決算期の末日の属する月の翌月15日までに請求するものとし、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日までに支払うものとし、また、契約期間中に解約された場合は、本投資法人は、解約日の直前の決算日の翌日から解約日までの期間に相当する報酬の金額を実経過日数に応じて計算し（1ヶ月に満たない場合は日割計算とします。）、当該解約日から5日以内に資産保管会社に支払うものとし、

会計監査人（中央青山監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる計算期間毎に15,000,000円以内で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、

引受人（日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、藍澤証券株式会社、極東証券株式会社、新光証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、国際証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、平岡証券株式会社、あさひリテール証券株式会社）

本投資法人から引受人に対して本書による届出の対象となる本投資証券の募集につき報酬は支払われません。前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（14）その他 引受け等の概要」をご参照ください。

プロパティ・マネジメント業務受託者

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

A. 基本報酬

本投資法人の運用資産中の投資対象不動産から毎月生じる賃料、共益費のほか、駐車場使用

料、施設利用料等の賃貸業務から生じる収益の額（以下ここでは併せて「月次収益」と総称します。）に3%を乗じた金額を基準とします。但し、レジデンスについて、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務受託者に一括で賃貸し、プロパティ・マネジメント業務受託者が各テナントに対して転貸する形態を採用した場合の報酬は、月次収益の5%に相当する金額を基準とします。

B．テナントリーシング報酬

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

C．工事管理報酬

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

（4）その他の手数料等

投資証券の発行にかかる費用

本書による届出の対象となる本投資証券の発行にかかる費用として、投資口申込証、有価証券届出書（発行届出目論見書）及び本投資証券の作成費用、上場審査費用及び上場費用等、本投資証券の上場に要する費用、弁護士及び会計士に支払う費用、本投資証券発行にかかる印紙税、投資口募集の宣伝広告費等は、本投資法人の負担となります。

特定資産の取得・譲渡時の費用

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

その他資産運用上の費用

前記 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かかる費用、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かかる費用等の本投資法人の資産運用にかかる費用は、すべて本投資法人に帰属します。

本投資法人の運営に要する費用

分配金支払にかかる費用（分配金領収証用紙等作成交付に関する費用等）、投資主総会招集にかかる費用（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かかる保険料等

本投資法人は、上記諸費用のほか、一般事務受託会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際して要する印刷費、印紙代、郵送料及びコピー代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。税法等が改正された

場合は、以下の内容が変更になることがあります。

個人投資主の税務

A. 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、配当控除の適用はありません。なお、本投資法人から1回に受け取る配当金額が5万円以下の場合、20%の源泉徴収のみで納税を終了させる確定申告不要の選択が可能です。この場合、住民税は課されません。また、35%の源泉分離課税の選択（5%以上の持分を有さず、かつ、本投資法人から1回に受け取る配当金額が25万円未満の場合）も認められており、この場合には35%の源泉徴収のみで所得税の納税手続きが終了します。但し、源泉分離課税を選択した場合においても、住民税に関しては総合課税の対象となります。

B. 利益を超える金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）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出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として上記A.における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額として取り扱われます。個人投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります^(注2)。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には、株式等の譲渡所得として原則として下記C.と同様の課税上の取扱いを受けます。但し、1.05%の源泉分離課税の選択及び100万円特別控除制度の適用は受けられません。

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

(注1) みなし配当金額 =
$$\frac{\text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額} \times \text{一定割合} \times \frac{\text{各投資主の出資払戻し直前の保有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額}}$$

*一定割合 =
$$\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点第2位を切上げ})$$

(注2) 譲渡収入の金額 = 出資払戻し額 - みなし配当金額^(注1)
譲渡原価の額 = 出資払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合* (上記*と同じ)

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。

C. 投資口の譲渡にかかる税務

a. 申告分離課税制度

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡にかかる譲渡所得等として申告分離課税（所得税20%、地方税6%）の対象となります。

この場合において、平成15年1月1日以降に上場投資証券たる投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税15%、地方税5%に軽減されます。

さらに、平成15年1月1日から平成17年12月31日までの間に、その譲渡の日において所有期間が1年超の上場投資証券たる投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、確定申

告書への明細書の添付等を要件として、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。

個人投資家が申告分離課税を適用する場合、投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することは出来ません。但し、平成15年1月1日以後に証券会社等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

b. 源泉分離課税制度

証券会社等を通じて行う上場投資証券の譲渡に関しては、平成14年12月31日まで源泉分離課税（譲渡価額×1.05%）の選択が認められています。なお、本投資法人の本投資証券の公開に際し取得した投資証券を上場の日以後1年以内に証券会社等を通じて譲渡する場合、本投資法人が一定の規約記載要件（規約において、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨が記載され、かつその資産の総額のうちに占める不動産等の価額の割合として財務省令に定める割合が、75%以上に定められていること）を満たす場合は、源泉分離課税の選択が可能となります。本投資法人の規約にはかかる記載があり、源泉分離課税の選択が可能です。

c. 100万円特別控除制度

平成13年11月30日から平成17年12月31日までの期間内にその譲渡日において所有期間が1年超の上場投資証券を証券会社を通じて譲渡する場合、本投資法人が一定の規約記載事項（規約において、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨が記載され、かつその資産の総額のうちに占める不動産等の価額の割合として財務省令に定める割合が、75%以上に定められていること）を満たす場合は、確定申告書への明細書の添付等を要件として、その年中の長期所有上場特定株式等の譲渡にかかる譲渡所得の金額から100万円（当該譲渡所得の金額が100万円に満たない場合は、当該譲渡所得の金額）の控除が認められます。本投資法人の規約にはかかる記載があり、長期所有上場特定株式等の譲渡にかかる譲渡所得に対する100万円特別控除制度の適用が可能です。

d. 1,000万円非課税制度

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

法人投資主の税務

A. 利益の分配にかかる税務

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

算入の規定の適用はありません。

B. 利益を超える金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）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出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記A.における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は投資口の譲渡にかか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。

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

C. 投資口の期末評価方法

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

D. 投資口の譲渡にかかる税務

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

本投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められていますが、そのための主な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、機関投資家からのものであること。
- d. 事業年度終了時に同族会社に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資法人の事業年度終了時に50人以上の投資主又は機関投資家のみによって所有されていること。

B. 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格の5%の税率により課されます。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、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を75%以上とする旨の記

載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成16年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が原則の5%から1.6%に軽減されます。なお、本投資法人は主に信託受益権で不動産を取得することを考えておりますので、不動産取得税の軽減措置要件の一つである、各年度において取得する実物不動産の割合にかかる要件^(注)を規約に記載しておらず、したがって、実物不動産を取得した際に納税義務が生じる不動産取得税の軽減措置の適用を受けることは予定しておりません。

(注) 各年度において投資法人が取得する不動産の価額の合計額が当該年度に本投資法人が取得する特定資産の価額の合計額に占める割合を、特定不動産の割合(本投資法人が取得する特定資産(投信法施行令第3条)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権または不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権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に占める割合)の2分の1以上とするという要件をいいます。

5. 運用状況

(1) 投資状況

該当事項はありません。

(2) 運用実績

純資産等の推移

	総資産額	純資産額	1口当たり純資産額
平成14年5月2日(設立時)	200百万円	200百万円	500,000円
平成14年5月31日	195百万円	195百万円	487,691円
平成14年6月30日	193百万円	193百万円	483,865円

分配の推移

該当事項はありません。

自己資本利益率の推移

該当事項はありません。

(3) 販売及び買戻しの実績

	販売口数	買戻し口数	発行済口数
〔 自 平成14年5月2日 至 平成14年8月7日 〕	400口(0口)	0口(0口)	400口(0口)

(注) ()内の数は、本邦外におけるそれぞれの口数です。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

A. 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「 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。）ごとに算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、基準価額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

B．純資産総額

純資産総額の算出にあたり、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」 ．参照）、投信法、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）並びに社団法人投資信託協会の定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従います。なお、運用資産の評価にあたっては、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（規約別紙「資産評価の方法及び基準」 ．（2）及び（4）参照）。また、運用資産の評価にあたっては、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」 ．（3）参照）。

C．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」 ．参照）。

a．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出来る場合に限り他の算定方法により算定することが出来るものとし（規約別紙「資産評価の方法及び基準」 ．（2）参照）。

イ．不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（包括信託を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

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

ウ．不動産、土地の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

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

エ．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記ア．乃至ウ．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相

当額を算定した額をもって評価します。

b. 有価証券

ア. 証券取引所に上場されている有価証券

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

イ. 店頭売買有価証券

証券業協会（店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するもの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。

ウ. 上記以外の有価証券

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

c. 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。

d. 金融デリバティブ取引にかかる権利

ア. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

イ. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

e. その他

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

D. 資産運用報告書等に記載する目的で貸借対照表と異なる価額を記載する場合には、上記C. a. 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。

E. 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。

上記C. 及びD. 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出来る場合に限り他の評価方法に変更出来るものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書に次の事項を記載します。

- a. 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- b. 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
- c. 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
- d. 具体的な変更理由
- e. その他、投資主保護上必要な事項
申込手続等

申込みの方法及び受渡方法については、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(14) その他 申込みの方法等」をご参照ください。

また、本投資証券の販売価格については、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(5) 発行価格」をご参照ください。

買戻し手続等

本投資法人は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第5条)。本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

保管

- A. 投資主は証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することが出来ます。保護預りの場合、投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます(本投資証券が東京証券取引所に上場出来ない場合には、保管を委託出来ない場合があります。保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。)
- B. 投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することが出来ます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の

時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場出来ない場合には機構に預託することは出来ません。

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

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。

計算期間

本投資法人の設立当初の計算期間は、本投資法人の設立の日から平成15年4月末日までとし、第2期以降の計算期間は、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13条）。

その他

- A. 増減資に関する制限、解散又は償還条件等

a. 増減資に関する制限

ア. 投資口の追加発行

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

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八（投資法人の課税の特例）に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

イ. 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第9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。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「B. 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、商法第376条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることは出来ません（投信法第67条第6項）。

b. 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）。

ア. 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生

イ. 投資主総会の決議

ウ. 合併

エ. 破産

オ. 解散を命ずる裁判

カ．投信法第187条の登録の取消し

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

B．規約の変更等

a．規約の変更

ア．規約変更の手続き

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

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

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

b．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

．契約の有効期間は、本投資法人の登録完了日から2年間とします。但し、期間満了3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年間延長されるものとし、以後も同様とします。

．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34条の9第2項による内閣総理大臣の許可)が得られた場合に限り、契約を解約することが出来るものとし、

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

() 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。

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

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

() 投信法で定める投資信託委託業者でなくなったとき。

() 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。

() 解散したとき。

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

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

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

イ．中央三井信託銀行株式会社（名義書換事務受託者）との間の名義書換事務委託契約

・ 契約の有効期間は、契約発効日（平成14年5月2日）から平成16年4月末日までとします。但し、期間満了の6ヶ月前までにいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、契約は従前と同一の条件にて期間満了の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。

・ 契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。

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

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

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

() 上記()及び()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。

() 本投資法人及び名義書換事務受託者は、契約終了後において契約に基づく残存債権を相互に請求することが出来ます。また、契約終了後は、残存債権をいつでも請求出来るものとし、請求を受けた場合は、直ちに支払うものとします。

・ 契約の内容は、本投資法人及び名義書換事務受託者の書面による合意に従ってのみ変更することが出来、その他契約に定めのない事項については、すべて協議のうえこれを定めます。

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

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

ウ．中央三井信託銀行株式会社（一般事務受託者）との間の一般事務委託契約

・ 契約の有効期間は、契約締結日から平成16年4月末日までとします。但し、期間満了3ヶ月前までに双方又はいずれか一方から文書による別段の申し出がないときは、契約

は従前と同一の条件にて期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。

・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出来ます。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出来るまで、解約日から更に90日間効力を有するものとし、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出来ます。

・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出来ます。

() 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。

() 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき若しくはこれと類似の倒産手続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。

・上記 . 及び . 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。

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

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

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

エ . 中央三井信託銀行株式会社(資産保管会社)との間の資産保管委託契約

・契約の有効期間は、契約締結日より平成16年4月末日までとします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にてさらに2年間延長するものとし、その後も同様とします。

・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出来ます。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、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出来ます。

・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出来ます。

() 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。

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

() 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。

・ 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出来ます。変更にあ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、

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

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(2) 利害関係人との取引制限

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

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

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

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

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

用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

a．証券会社

b．登録金融機関

c．宅地建物取引業者

d．上記 a．から c．までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

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

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

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

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

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

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

A．不動産の購入

購入価格は鑑定評価額を上限として取締役会で決定します。

B．不動産の売却

売却価格は鑑定評価額を参考に取締役会で決定します。

C．不動産の媒介

宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、売買価格・業務

の難易度等を判断のうえ決定します。

D．不動産の賃貸

賃料相場を基準に資産運用会社が設定した適正賃料水準を前提に決定します。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかか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、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）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出来ます。

資産の運用の制限（投信法第195条）

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

A．有価証券の取得又は譲渡

B．有価証券の貸借

C．不動産の取得又は譲渡

D．不動産の貸借

E．不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています。）

F．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

（3）投資主の権利

投資主が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は以下のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡出来ます（投信法78条第1項）。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることが出来ます（投信法第83条第2項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることも出来ます（投信法第83条第5項、商法226条の2）。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭

の分配にかかる計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。金銭の分配方針に関しては前記「2. 投資方針（3）分配方針」をご参照ください。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所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ています（投信法第163条第1項、商法第425条本文）。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とします（規約第24条第6項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、本投資法人が、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することが出来る旨を定めた場合には、投資主は、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出来ます（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出来ます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することが出来る投資主に限られます（規約第24条第7項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第24条第5項）。

その他投資主総会に関する権利

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、）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執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することが出来ます（投信法第94条第1項、商法第237条）。

発行済投資口の総口数の100分の1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、）は、執行役員に対して会日より6週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することが出来ます。但し、その事項が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（投信法第94条第1項、商法第232条の2）。

発行済投資口の総口数の100分の1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、）は、投資主総会招集手続及びその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出来ます（投信法第94条

第1項、商法第237条の2)。

投資主は、a. 招集の手續若しく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、b. 決議の内容が規約に違反するとき、又はc. 決議につき特別の利害関係を有する投資主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は、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出来ます(投信法第94条第1項、商法第247条)。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出来ます(投信法第94条第2項)。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することが出来る(投信法第110条、商法第267条)ほか、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することが出来ます(投信法第110条、商法第272条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議により解任することが出来ますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を監督官庁に請求することが出来ます(投信法第99条第1項及び第104条、商法第257条)。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することが出来ます(投信法第138条第1項及び第2項)。

第2 関係法人の状況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社

資本の額

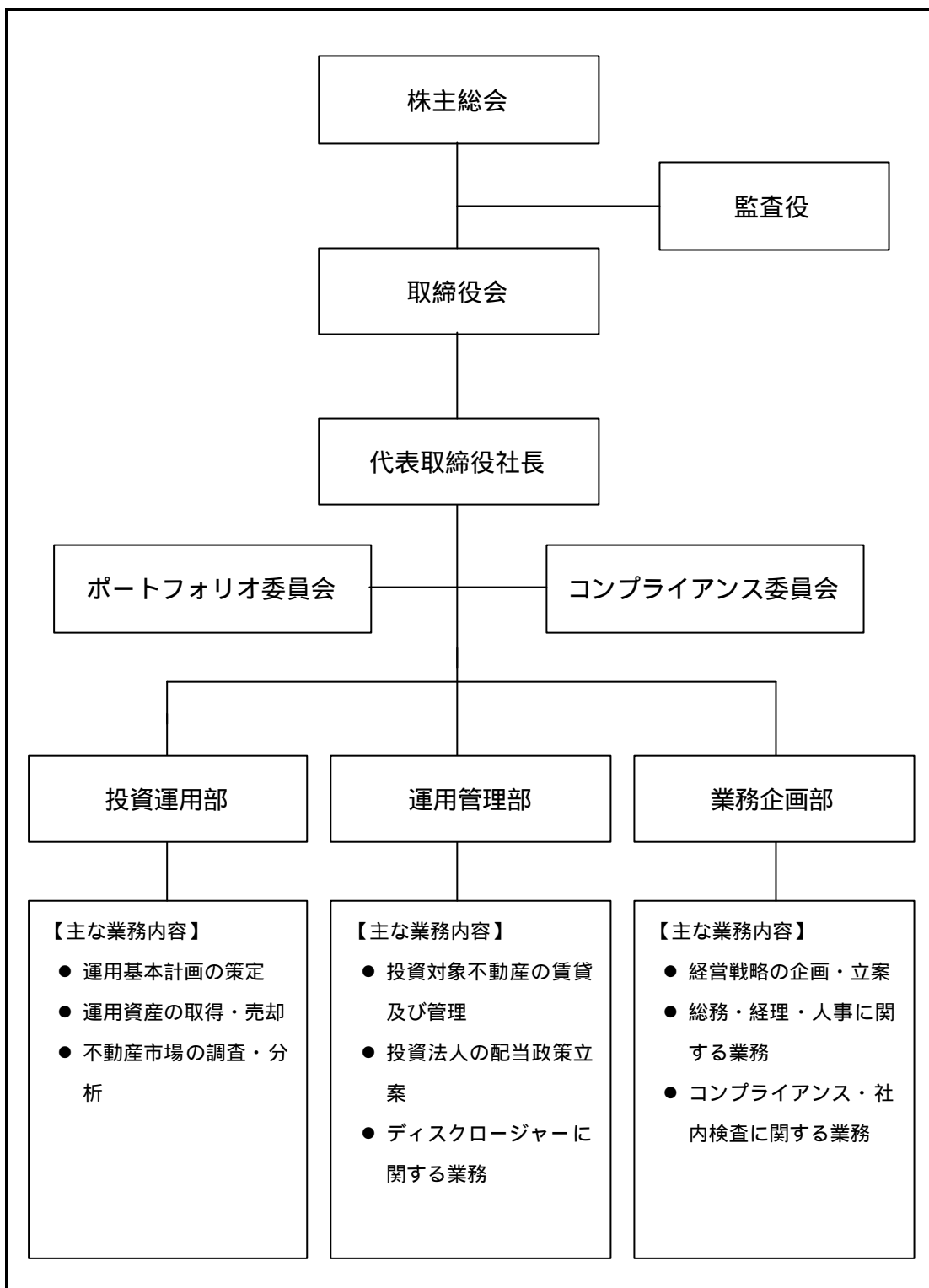
3億円（本書の日付現在）

事業の内容

- A. 投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業
- B. 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
- C. 不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
- D. 投資法人の設立企画人としての業務
- E. 宅地建物取引業（投信法第2条第16項に規定する投資信託委託業及び投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務を含みます。）
- F. 不動産の管理業務
- G. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- H. 前各号に関連又は付随する一切の業務

(2) 運用体制

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。



投資運用の意思決定機構

A．投資法人の資産運用にかかる運用方針の決定を行う社内組織

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

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

- a．運用基本方針
- b．分配方針
- c．大規模修繕計画方針
- d．個別案件の取得・売却にかかる基本方針

B．投資法人の資産運用を行う部門における運用体制

- a．投資法人の運用資産の取得・売却及び運用計画並びに運用資産にかかる資金調達に関する業務等は投資運用部が行います。上記の業務の企画、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。

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

イ．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あたり、投資運用部において売買契約書案等を作成し、業務企画部長に提出します。業務企画部長は法令遵守状況の確認を行います。その後、かかる売買契約書案等を代表取締役社長が決裁し、運用資産の取得及び売却が実行されます。

ウ．関係者間の重要な取引

資産運用会社の株主及びその関係会社と投資法人との間で行う運用資産の売買について、購入の場合は鑑定評価額を上限として、また売却の場合は鑑定評価額を参考にして、それぞれ取締役会の決議を経る必要があります。その他、運用資産の売買以外で各関係会社と利害が対立する可能性のある重要な事項についても、取締役会の決議を経ることとします。なお、関係者間の重要な取引のうち、運用資産の売買及び賃貸借にかかる取締役会の決議について、内規である「利害関係人等取引規程」で定める「利害関係人等」出身の取締役はその決議に参加出来ないこと及び出席した取締役の数に算入しないこととしています。

- b．投資法人の上記運用方針に沿った運用資産の管理運営は運用管理部が行います。また、配当政策については上記運用方針を基に運用管理部が立案し、ポートフォリオ委員会で検討します。配当政策は、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。

インサイダー類似取引の防止

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

(3) 大株主の状況

(平成14年8月7日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626	27.1
日興ビルディング株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,080	18.0
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋室町三丁目2番8号	600	10.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	600	10.0
藍澤証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	300	5.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	300	5.0
株式会社デベロッパー三信	東京都中央区日本橋室町三丁目4番4号	300	5.0
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	300	5.0
平岡証券株式会社	大阪府中央区今橋一丁目6番19号	300	5.0
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	300	5.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	294	4.9
合 計		6,000	100.0

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

(4) 役員状況

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
久保 健太	代表取締役社長	昭和46年4月 三井信託銀行株式会社入社 平成9年5月 同行本店営業第5部部长 平成10年10月 同行京都支店長 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 不動産企画部長 平成13年6月 退任 平成13年7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 就任	0株
田邊 久	代表取締役専務	昭和37年4月 伊藤忠商事株式会社入社 昭和60年4月 同社建設第二部長 平成3年10月 同社建設本部長代行兼建設部長 平成6年10月 同社建設部門長 平成7年10月 株式会社センチュリー21・ ジャパン出向、同社副社長 平成9年6月 同社代表取締役社長 平成13年1月 同社取締役相談役 平成13年6月 退任 平成13年7月 プレミア・リート・アドバイ ザーズ株式会社代表取締役専務 就任	0株
小野 豊	代表取締役専務	昭和45年4月 山一証券株式会社入社 昭和58年6月 アーンスト&ウィニー会計事務 所(ニューヨーク)入所 昭和60年8月 日興証券株式会社入社 平成11年11月 株式会社ケン・コーポレーショ ン入社 平成12年5月 アール・エー・アセット・マネ ジメント株式会社常務取締役 平成13年12月 株式会社ケン・コーポレーショ ン管理事業部統括部長 平成14年6月 退任 平成14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専務 就任	0株
田中 邦彦	取締役 (非常勤)	昭和45年4月 日興証券株式会社入社 平成8年6月 同社取締役 平成10年6月 日興証券ビジネスサービス株式 会社専務取締役 平成13年3月 日興ビルディング株式会社 専務取締役(現職) 平成13年7月 プレミア・リート・アドバイ ザーズ株式会社取締役就任 平成13年10月 日興ファシリティーズ株式会社 専務取締役(現職)	0株
安藤 勇	監査役 (非常勤)	昭和44年4月 三井信託銀行株式会社入社 平成9年6月 同行取締役不動産部長 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 専務執行役員 平成12年8月 株式会社デベロッパー三信 取締役社長(現職) 平成13年7月 プレミア・リート・アドバイ ザーズ株式会社監査役就任	0株

(5) 事業の内容及び営業の概況

事業の内容

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

営業の概況

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

関係業務の概要

資産運用会社としての業務

A. 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。

B. 資金調達業務

本投資法人を代理して投資口の追加発行、資金の借入れ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。

C. 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。

D. 運用計画策定業務

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

E. その他業務

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

資本関係

該当事項はありません。

役員の兼職関係

該当事項はありません。

資産運用会社の概要

A. 会社の沿革

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

平成13年 7月17日 株式会社設立

- 平成 13 年 8 月 31 日 宅地建物取引業者としての免許取得
- 平成 13 年 10 月 29 日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
- 平成 14 年 2 月 19 日 投資信託資産運用業の認可取得

B . 株式の総数

- a . 発行する株式の総数（本書の日付現在）

24,000 株

- b . 発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000 株

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A . 最近の事業年度における主な資産、負債の概況（単位：千円）

	平成 14 年 3 月 31 日現在
総資産	211,584
総負債	4,828
純資産	206,755

B . 最近の事業年度における損益の概況（単位：千円）

	第一期 自 平成 13 年 7 月 17 日 至 平成 14 年 3 月 31 日
売上高	33,875
経常損失	93,051
当期損失	93,244

その他

A . 定款の変更

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

B . 訴訟その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

C . 合併等

本書の日付現在において、資産運用会社に関し、合併等重要な事実はありません。

2. その他の関係法人の概況

中央三井信託銀行株式会社（一般事務受託者、名義書換事務受託者兼資産保管会社）

（1）名称・資本の額及び事業の内容

A. 名称

中央三井信託銀行株式会社

B. 資本の額

334,802百万円（平成14年3月31日現在）

C. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

A. 名義書換事務受託者としての業務

- ・投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- ・投資口の名義変更書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- ・実質投資主通知書及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- ・投資証券不所持の取扱に関する事項
- ・投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- ・投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- ・投資証券の交付に関する事項
- ・投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- ・投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- ・金銭の分配の計算及びその支払いのための手続に関する事項
- ・分配金支払事務取扱い銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事項
- ・投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- ・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
- ・新たな投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- ・法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- ・上記に掲げる事項に付随関連する事項及び本投資法人及び名義書換事務受託者との間で協議のうえ定める事項

B. 資産保管会社としての業務

- ・本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかか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
- ・預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- ・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
- ・上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- ・本投資法人の印鑑の保管業務
- ・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

C. 本投資法人の機関運営に関する事務

- ・本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会の招集通知、決議通知及

びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）に関する事務を除く。）

- ・本投資法人の役員会の運営に関する事務
- D. 投資法人の経理に関する事務
 - ・本投資法人の計算に関する事務
 - ・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
 - ・本投資法人の納税に関する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人の投資口を178口保有しています。

引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（注1） （平成14年3月末日現在）	事業の内容
日興ソロモン・スミス・パーニー証券会社	106,837 百万円	外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。）に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムピーシー株式会社	205,600 百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
藍澤証券株式会社	3,202 百万円	
極東証券株式会社	4,618 百万円	
新光証券株式会社	125,167 百万円	
東海東京証券株式会社	36,000 百万円	
水戸証券株式会社	10,868 百万円	
国際証券株式会社	65,254 百万円	
UFJ つばさ証券株式会社（注2）	25,107 百万円	
平岡証券株式会社	3,779 百万円	
あさひリテール証券株式会社	4,727 百万円	

（注1）資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

（注2）平成14年6月1日を合併期日としてUFJキャピタルマーケット証券株式会社とつばさ証券株式会社とが合併し、UFJつばさ証券株式会社となりましたので、上記の表中における資本の額は平成14年6月1日現在の額を記載しております。

(2) 関係業務の概要

本投資法人の投資口の引受人（一般事務受託者（投信法第111条第1号関係））として、本募集において、本投資口の引受人たる業務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、該当事項はありません。

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表

本投資法人の第1期の計算期間は平成14年5月2日から平成15年4月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細書は本投資法人の設立後未だ作成されていません。平成15年5月以降は毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの期間を計算期間とします。本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書は投信法並びに「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に従って作成されます。本投資法人の会計監査は、本投資法人の会計監査人である中央青山監査法人が行います。

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成14年6月30日現在)

資産総額	193,639,640 円
負債総額	93,500 円
純資産総額 (-)	193,546,140 円
発行済投資口数	400 口
1 単位当たり純資産額	483,865 円

- (注) a. 税効果会計の適用は行っておりません。
b. 消費税等の会計処理は税抜処理を採用しています。
c. 1 単位当たり純資産額は小数点以下を切り捨てています。

(2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(4) その他投資資産の主要なもの

該当事項はありません。

第4 その他

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙の次に、以下の内容をカラー印刷したものを記載します。
 - (1) 本投資法人の概要（本投資法人の目的及び投資方針、本投資法人の仕組み、資産運用会社の組織体系）
 - (2) ポートフォリオマップ（投資対象不動産の所在地を示す地図）
 - (3) ポートフォリオの概要（投資対象不動産の取得予定価格及び投資比率一覧、用途別及び地域別分散状況を示すパイチャート）
 - (4) 投資対象不動産の写真
 - (5) 投資対象不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造及び建築時期
3. 目論見書の巻末に用語の説明及び本投資法人の規約を記載します。

新投資口発行届出目論見書



東京都港区西麻布一丁目2番7号

東京経済圏特化型複合型

—
プレミア投資法人

Saitama

Chiba

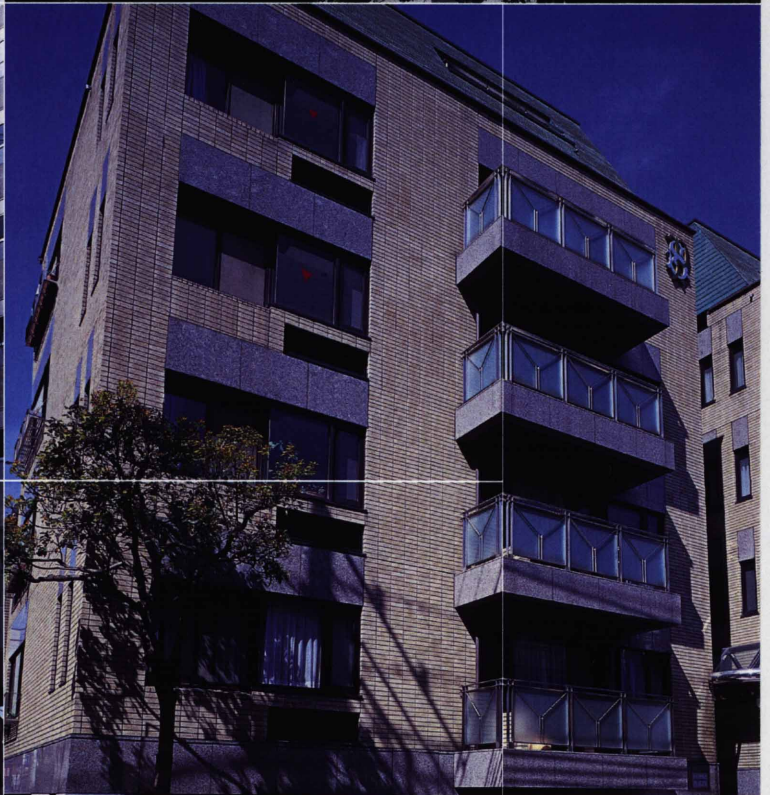
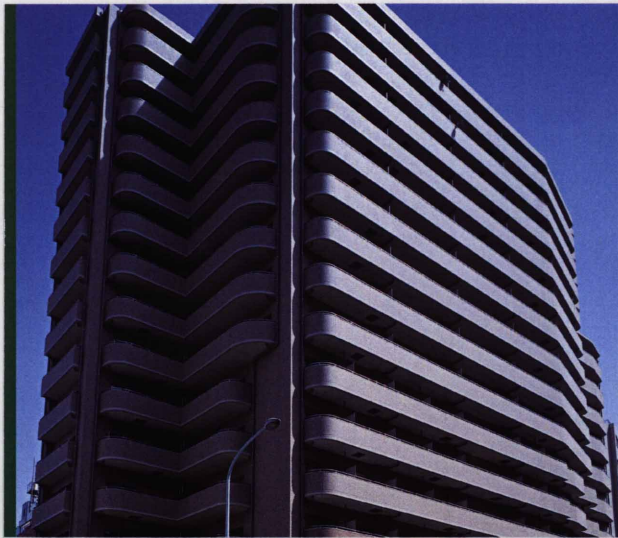
Office

Tokyo

Residence

Kanagawa

- 1.人口、産業集積度が高く、経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。
- 2.オフィス又はレジデンスを主な用途とする不動産等を投資対象として投資いたします。



投資法人の概要

1) 基本方針

投資対象エリア 東京経済圏特化型

本投資法人は、人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。

具体的に東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

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

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区を指します。

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

投資対象タイプ オフィスとレジデンスの複合型

本投資法人は、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及び信託の受益権その他の資産に投資を行い、中長期的な観点から、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。

(注)基本方針及び下記2の運用基準の詳細については本文「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針 (1) 投資方針」をご参照ください。

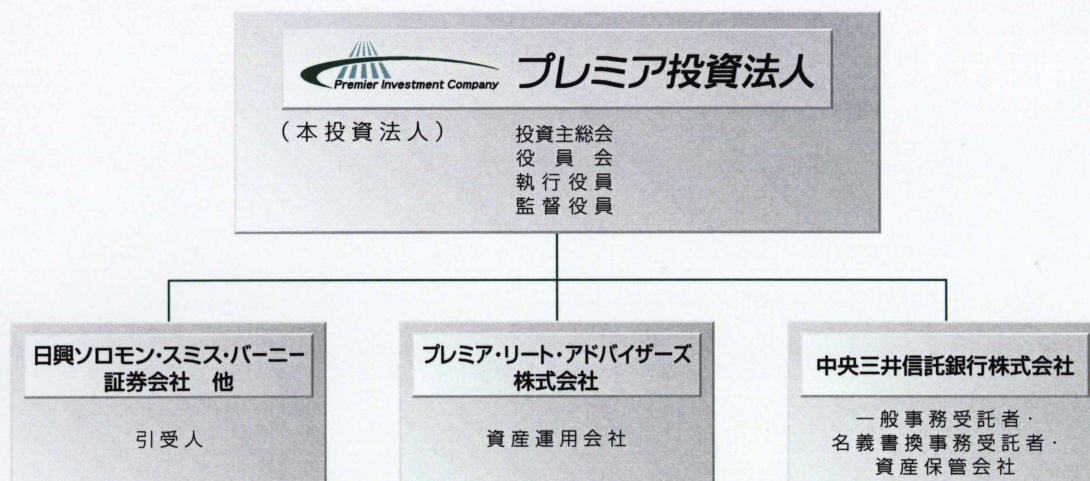
2) 運用基準

上記1の基本方針に基づき、各々の用途について、各々を100%とした場合に、以下のような地域的分散状況となることを目安として分散投資を行います。

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

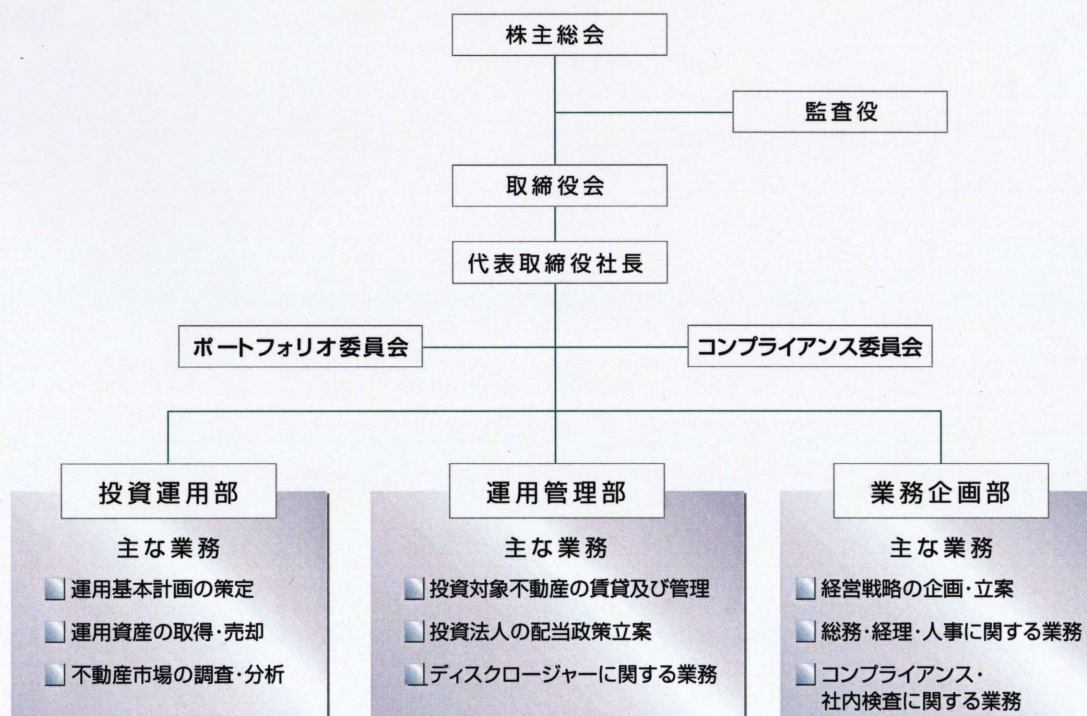
(注)地区別の配分割合は、オフィスとレジデンス各々の用途別の内訳を指します。表の数値は幅を持って記載しているため、合計は必ずしも100%とはなりません。また、この比率を目指して投資を行います。投資対象不動産の取得の過程でこの表のとおりとならないことがあります。

投資法人の仕組み

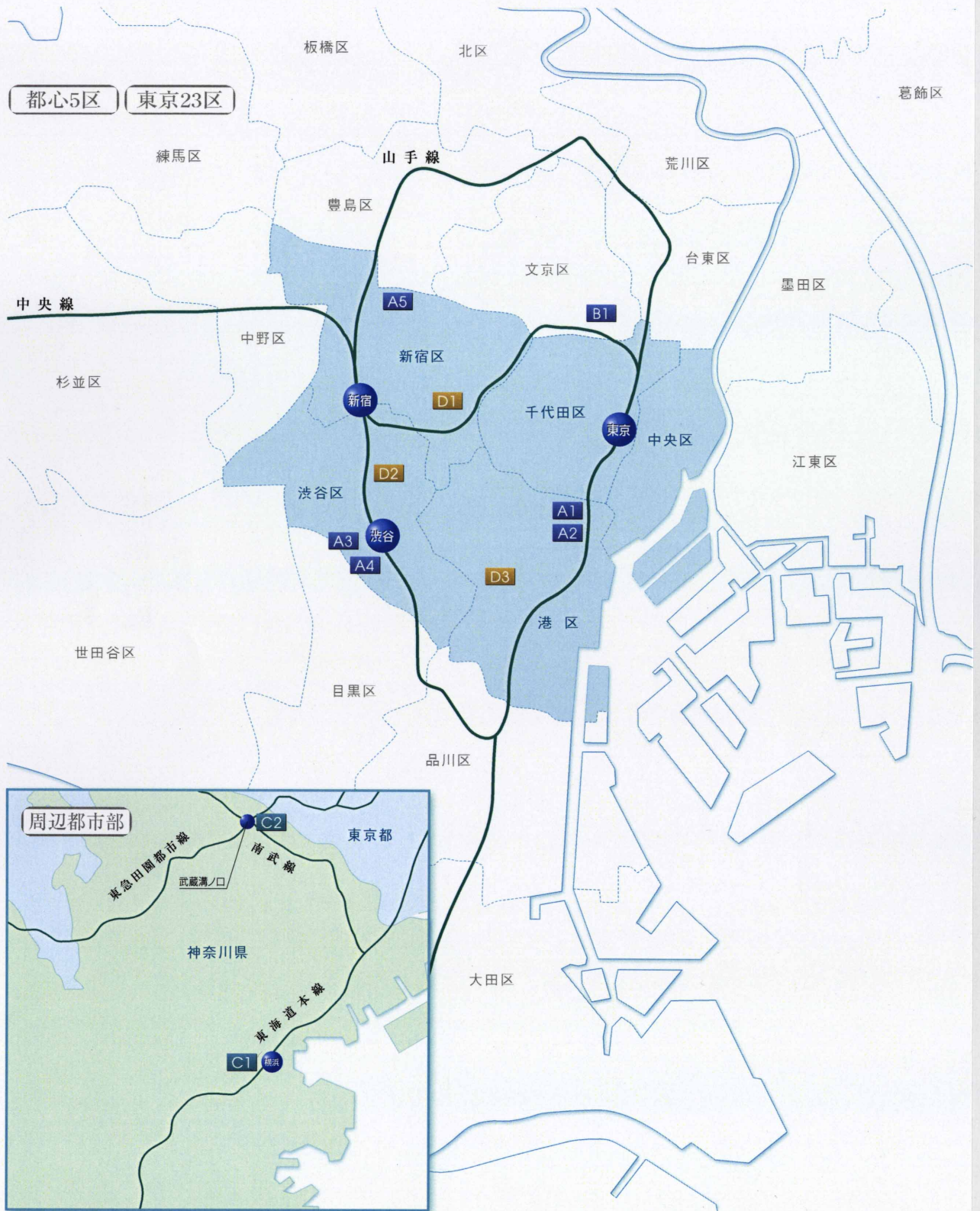


(注) 上図は、本投資法人の一部の主要な関係者及び一部の契約関係を記載したものです。
詳細は本文「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 1. 投資法人の概況 (4) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

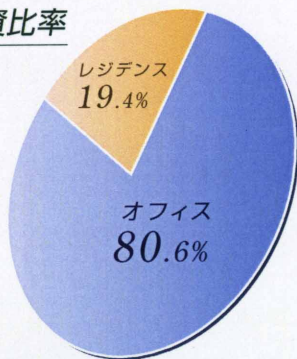
資産運用会社の組織体系



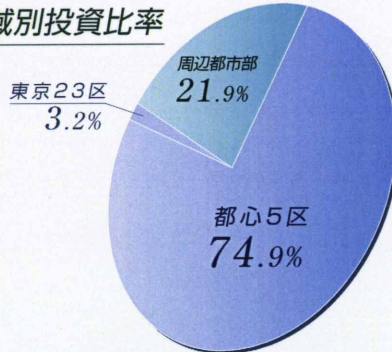
不動産ポートフォリオ



用途別投資比率



地域別投資比率



(注)用途別投資比率及び地域別投資比率は、取得予定価格の総額に対する各区分に対応する資産の取得予定価格の合計の比率をそれぞれ記載しています。

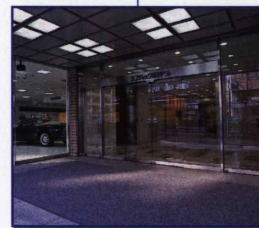
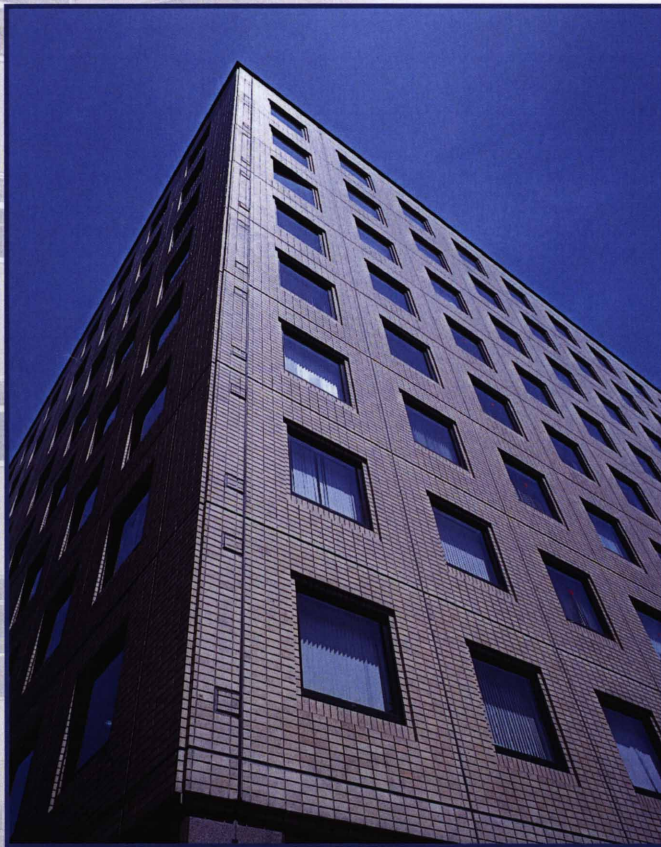
取得予定物件一覧



用途	地域	物件番号	物件名	所在地	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	13.8
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	15.3
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	3.7
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	11.6
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	11.1
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	3.2
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	7.7
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	6,556	14.2
	小計					37,149
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	11.3
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	5.6
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	2.5
	小計					8,962
合計					46,111	100.0

(注)1. 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得を予定しています。 2. 所在地は住居表示を記載しています。
3. 投資比率は取得予定価格の総額に対する当該資産の取得予定価格の比率を記載しています。 4. 投資比率は小数点第2位を四捨五入しています。

個別物件概要



Office
都心5区

A1 ランディック新橋ビル



物件概要

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

個別物件概要



A2 ランディック第2新橋ビル

所在地 港区西新橋3-7-1
敷地面積 1,400.74㎡
延床面積 8,332.65㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
建築時期 昭和53年12月

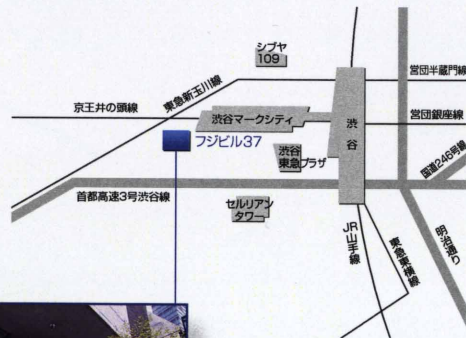
物件概要

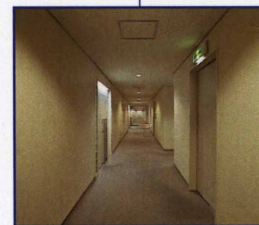
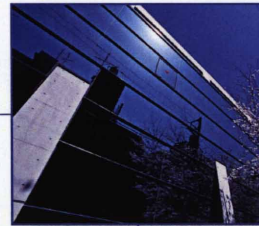


A3 フジビル37

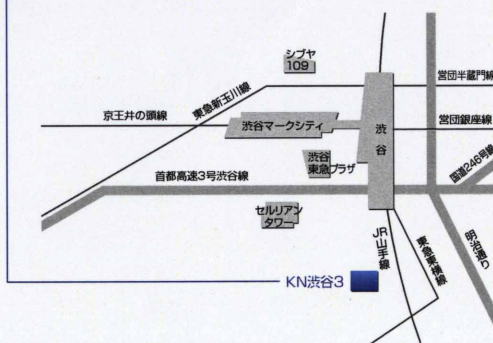
所在地 渋谷区道玄坂1-18-3
敷地面積 435.26㎡
延床面積 2,721.71㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建
建築時期 平成3年6月

物件概要





A4 KN渋谷3



物件概要

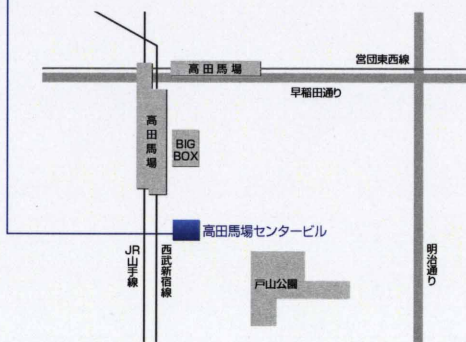
所在地 渋谷区桜丘町9-8
敷地面積 2,327.60㎡
延床面積 7,737.27㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
建築時期 平成5年2月





Office
都心5区

A5 高田馬場センタービル



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

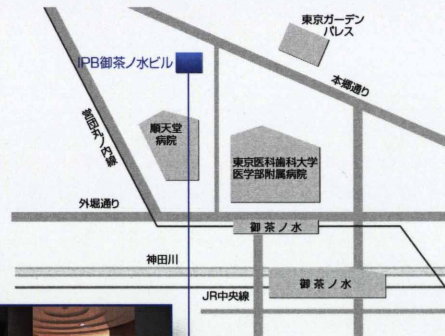


個別物件概要



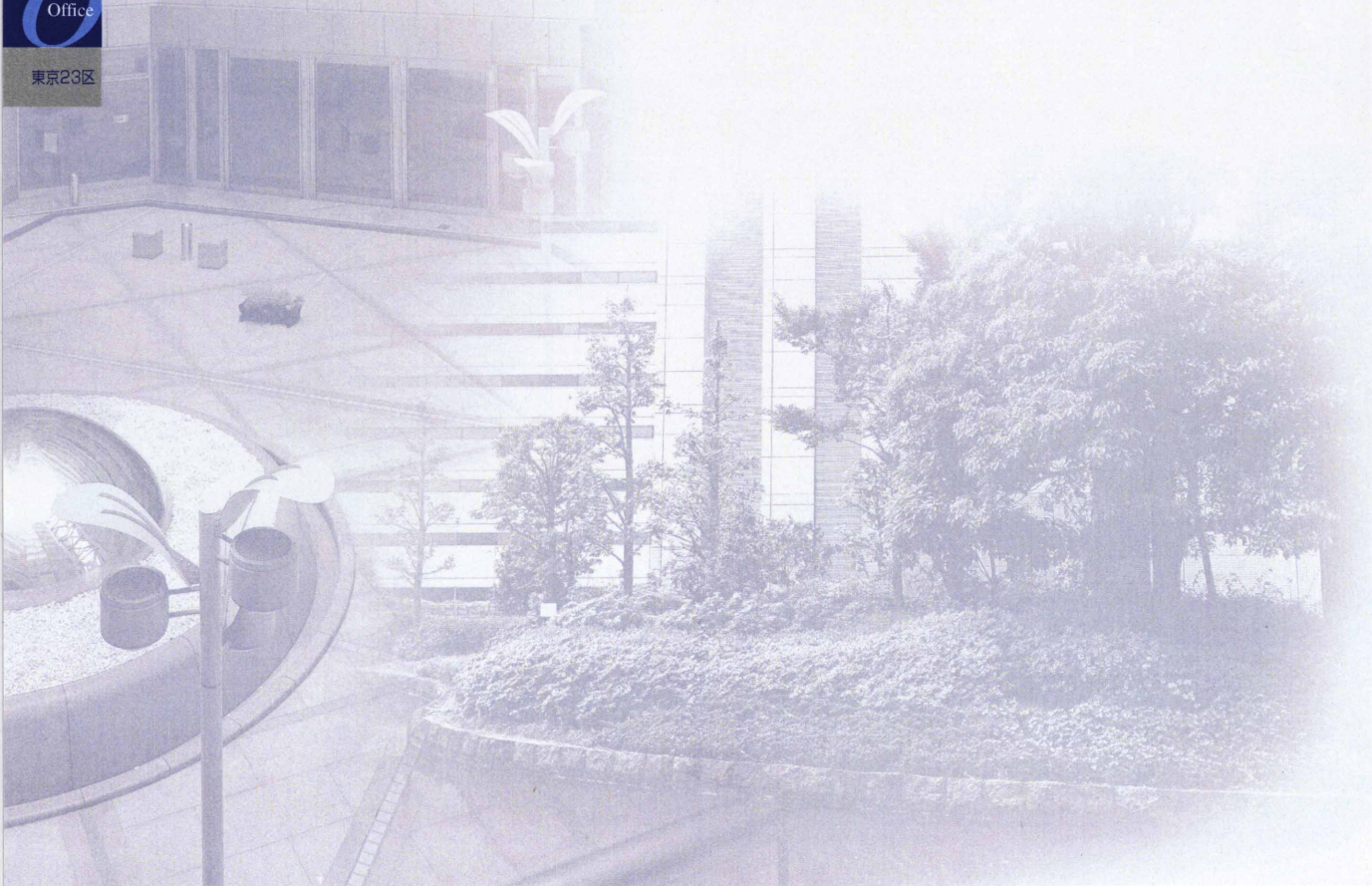
B1 IPB御茶ノ水ビル

物件概要	
所在地	文京区本郷3-3-11
敷地面積	460.41㎡
延床面積	2,314.89㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
建築時期	平成4年3月



(注)当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

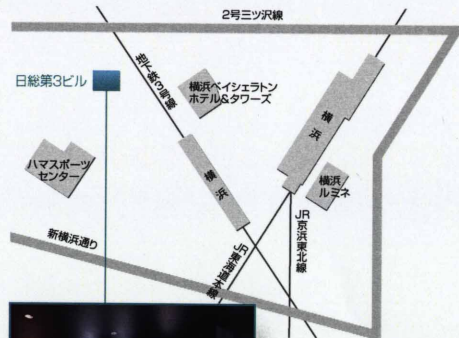
Office
東京23区





C1 日総第3ビル

物件概要
 所在地 横浜市西区北幸2-5-15
 敷地面積 1,440.14㎡
 延床面積 7,562.90㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建
 建築時期 昭和61年4月

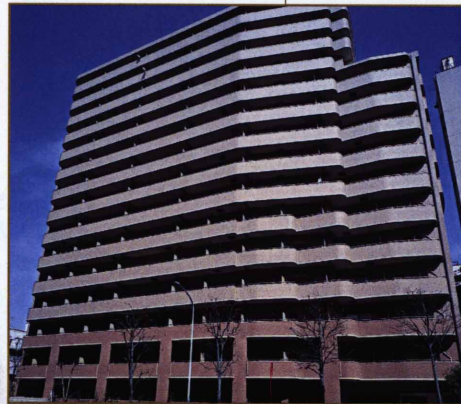
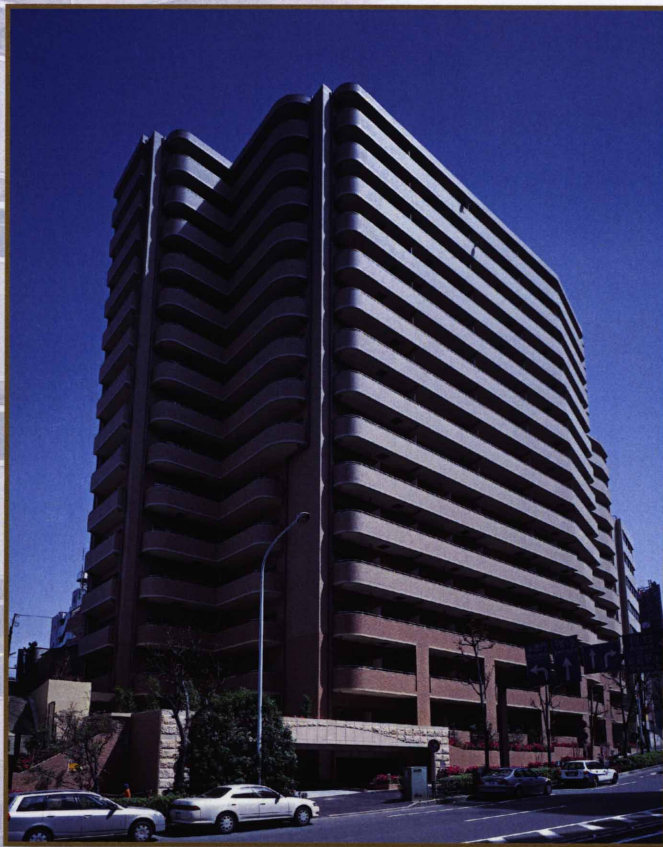


C2 かながわサイエンスパークR&D棟

物件概要
 所在地 川崎市高津区坂戸3-2-1
 敷地面積 55,362.76㎡ (持分18.4591%)
 延床面積 83,500.67㎡ (持分27%)
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
 建築時期 平成1年7月

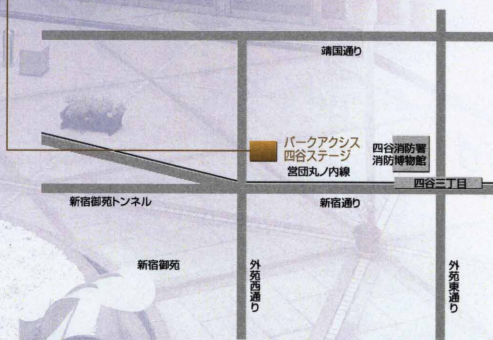


個別物件概要



R
Residence
都心5区

D1 パークアクシス四谷ステージ



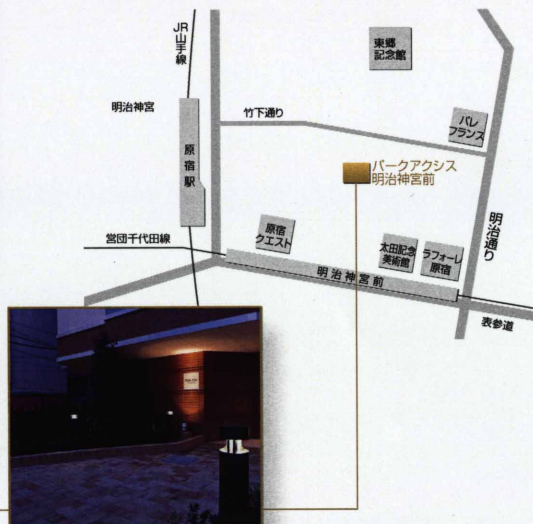
物件概要

所在地 新宿区四谷4-15
敷地面積 1,255.28㎡
延床面積 8,158.30㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付16階建
建築時期 平成13年11月



所在地 渋谷区神宮前1-10-11
敷地面積 771.73㎡
延床面積 1,913.18㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建
建築時期 平成14年3月

物件概要

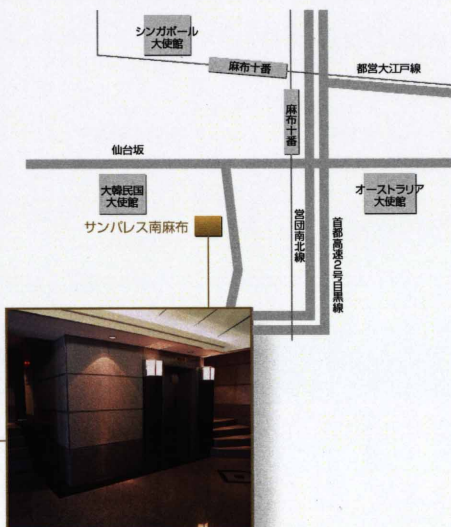


D2 パークアクセス明治神宮前



所在地 港区南麻布1-17-5
敷地面積 677.02㎡
延床面積 2,227.37㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建
建築時期 平成1年11月

物件概要



D3 サンパレス南麻布



第5 内国投資証券事務の概要

a. 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手続きによって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することが出来ます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することが出来ません。名義書換手続きの取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
代理人の名称	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし（中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続きを行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手続きを行う場合、当該証券会社等に対する手数料は別途必要となることがあります。）

b. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

c. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

d. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

e. 投資主総会の開催時期、場所及び手続き

本投資法人の投資主総会は 2 年に 1 回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京 23 区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の 2 ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の 2 週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます（投信法第 91 条第 1 項）。

f. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

〔用語の説明〕

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
アトリウム	ビル内にある前庭や中庭のこと。ガラス張りの天井があるものもある。
エンジニアリングレポート	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について専門家が作成したレポート。
外注管理費	不動産の保有にかかわる賃料事業費用の一部。プロパティ・マネジメント業務受託者への報酬及び建物管理会社への建物保守管理費等、不動産管理運営に関する費用の一部。
瑕疵担保責任	民法 570 条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任。
観察減価法	不動産の鑑定評価において、原価法を適用した場合の減価修正の方法の1つとして、対象不動産について、維持管理の状態、補修の状況等その実態を調査することにより、再調達原価から控除すべき減価額を直接求める方法。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができる。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物という。
経済的残存耐用年数	不動産鑑定評価において、経済的な観点から建物の現況及び地域的特性の推移・動向等を考慮し判断した対象不動産の残存耐用年数。
建ぺい率	建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められる。
原価法	不動産鑑定評価において、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法。原価法によって求められた試算価格を積算価格という。
公開空地	建物の敷地のうち一般に公開される（一般の歩行者が自由に通行したり利用したりできる）部分。建築基準法第 59 条の 2 に基づいて規定される総合設計制度で、容積率及び高さの緩和を受ける際にかかる公開空地の設置が要件となる。
再調達原価	不動産鑑定評価において、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出。
正常価格	不動産鑑定評価において、市場性を有する不動産について、合理的な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。

用語	用語に関する説明
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第2条3項に基づく、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換または貸借の媒介等を反覆継続して営む者。
テナントリーシング	テナントの誘致業務。
登記の公信力	登記上の表示を信頼して不動産の取引をした者は、たとえ登記名義人が真実の権利者でない場合でも、一定の要件のもとでその権利を取得することが認められることをいう。日本法上、登記の公信力は認められていない。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づいて、一体の都市として総合的に整備等をする必要のある区域として都道府県が指定する都市計画区域内の土地について、道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため行われる土地の区画形質変更及び公共施設の新設または変更に関する事業。
取引事例比較法	不動産鑑定評価において、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格を必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法。取引事例法によって求められた試算価格を、比準価格という。
延床面積	登記簿上に表示されている、建物の各階面積の合計値。
ヒートポンプチャラー	建物の空調設備機器の一種で、冷媒の冷凍サイクルを利用し、水を冷却、加熱する冷暖房機器。冷温水を送水し、冷暖房に使用する空調方式となるため、大規模な建物で採用される例が多い。
標準地	公示価格を求める際に国土交通省の機関である土地鑑定委員会によって選定される土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、規模、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地。
不動産特定共同事業者	投資家の出資を集めて不動産取引を行い、当該不動産取引から生じる収益を分配する事業（不動産特定共同事業）を行う者。当該事業を行うには、不動産特定共同事業法に基づき、主務大臣または所在地を管轄する都道府県知事の許可を受ける必要がある。
フリーアクセスフロア（O A フロア）	オフィスビル等の床で、電源や情報線が任意の床位置から簡便に取り出せるように二重構造の床となっているもの。
プロパティ・マネジメント業務	オーナーから委託を受け建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定ならびに入出金管理等を行う業務。
マーケットレポート	投資対象不動産の競合市場の分析及び適正賃料について専門家が作成した調査レポート。
マルチテナントビル	複数のテナントが入居しているビル。

用語	用語に関する説明
容積率	建築基準法第 52 条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められる（指定容積率という。）が、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合（基準容積率という。）とは、異なる場合がある。
用途地域	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正法も含む。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げられている。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受ける。

その他主な用語（50 音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	証券会社の者や発行会社の役員・大株主など、証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する者が、それを利用して行う不公正な証券取引。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引。但し、投資法人では規制されていない。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員。
基準価額	投資口 1 口当たりの純資産額（純資産総額 ÷ 発行済投資口総数）。
コールセンター	主に電話を通じて顧客との様々なやり取りを行う部門や経営機能のこと。
指図権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者が信託財産の管理・運用処分に関し、受託者に指図を行う権利。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員。
信託勘定	信託業務で受託する財産（信託財産）と銀行が保有する財産（固有財産）との分別管理が信託法上で義務付けられている。受益者のための勘定が信託勘定であり、信託契約または信託約款に基づいた個別の経理処理を行い、財産状況と収支状況を明らかにするために、経理上も銀行勘定とは別個の帳簿を備え、計算を行っている。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容である。
第 3 セクター	一般には、官民共同出資で設立された事業体を意味する。本来は公共部門で行うべきと考えられてきた事業に、民間の資金や経営ノウハウを積極的に活用するために、考え出された方式。
投資信託法	投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含む）。

用語	用語に関する説明
不動産管理処分信託	不動産を信託財産とする信託（不動産とあわせて信託する金銭も含む。）であり、主として信託不動産をテナントへ賃貸することにより管理運用すること及び信託期間中に信託不動産を処分することを信託事務の内容に含む信託。
利害関係人等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者。