

有 価 証 券 届 出 書

プレミア投資法人

(12667)

有価証券届出書

関東財務局長 殿

平成 15 年 10 月 20 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 執行役員総合企画部長 兼 投資運用部 部付部長 安武 文宏
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及び売出し

募集及び売出内国投資証券
に係る投資法人の名称 プレミア投資法人

募集及び売出内国投資証券
の形態及び金額

形態	投資証券
発行価額の総額	一般募集 8,800,000,000 円
	その他の者に対する割当 1,000,000,000 円
売出価額の総額	オーバーアロットメントによる売出し 1,000,000,000 円

- (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。
その他の者に対する割当は、本投資証券 2,000 口を上限として行われる予定の募集であり、その他の者に対する割当の発行価額の総額はその上限を示したものです。
- (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券 2,000 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項

- 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令第 20 条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
株式会社東京証券取引所	東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号

(本書面の枚数 表紙共 92 枚)

目 次

	ページ
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受による一般募集）	1
2. 募集内国投資証券（グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当）	4
3. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	7
4. その他の事項	9
第2 投資法人債券	9
第二部 発行者情報	10
第1 投資法人の状況	10
1. 投資法人の概況	10
(1) 主要な経営指標等の推移	10
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	11
(3) 投資法人の沿革	11
(4) 投資法人の仕組み	12
(5) 投資法人の機構	13
(6) 投資法人の出資総額	13
(7) 主要な投資主の状況	14
(8) 役員の状況	15
(9) その他	15
2. 投資方針	15
(1) 投資方針	15
(2) 投資対象	24
(3) 分配方針	49
(4) 投資制限	50
3. 投資リスク	52
4. 手数料等及び税金	70
(1) 申込手数料	70
(2) 買戻し手数料	70
(3) 管理報酬等	70
(4) その他の手数料等	74
(5) 課税上の取扱い	75
5. 運用状況	78
(1) 投資状況	78

(2) 運用実績	78
純資産等の推移	78
分配の推移	79
自己資本利益率の推移	79
(3) 販売及び買戻しの実績	79
6. 管理及び運営	80
(1) 資産管理等の概要	80
資産の評価	80
申込手続等	81
買戻し手続等	81
保管	82
存続期間	82
計算期間	82
その他	82
(2) 利害関係人との取引制限	85
(3) 投資主の権利	87
第2 関係法人の状況	90
1. 資産運用会社の概況	90
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	90
(2) 運用体制	91
(3) 大株主の状況	94
(4) 役員の状況	95
(5) 事業の内容及び営業の概況	96
2. その他の関係法人の概況	98
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）	98
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	98
(2) 関係業務の概要	98
(3) 資本関係	99
引受人	99
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	99
(2) 関係業務の概要	99
(3) 資本関係	99
第3 投資法人の経理状況	100
1. 財務諸表	103
(1) 貸借対照表	103
(2) 損益計算書	105
(3) 附属明細表	113
2. 投資法人の現況	119
(1) 純資産額計算書	119

(2) 投資有価証券の主要銘柄	119
(3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等	120
(4) その他投資資産の主要なもの	148
第 4 その他	149
第 5 内国投資証券事務の概要	178

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受による一般募集）（以下「一般募集」といいます。）

（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

本書による募集の対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。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の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資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

18,000口

（注）

- i. 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、日興シティグループ証券会社が本投資法人の投資主である中央三井信託銀行株式会社より2,000口を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「3. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。
- ii. これに関連して、日興シティグループ証券会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、2,000口を上限として、第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュアオプション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（営業日でない場合はその前営業日）を行使期限として、付与される予定です。後記「2. 募集内国投資証券（グリーンシュアオプションによるその他の者に対する割当）」をご参照下さい。
- iii. また、日興シティグループ証券会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌営業日からグリーンシュアオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

また、日興シティグループ証券会社は、発行価格決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

なお、日興シティグループ証券会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数について、グリーンシュアオプションを行使します。また、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

（4）発行価額の総額

8,800,000,000円

（注） 後記「（14）その他 引受け等の概要」に記載の通り、発行価額の総額は、引受人の買取引受による払込金

額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 発行価格

未定

- (注1) 発行価格決定日における東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。
- (注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成15年11月4日(火)から平成15年11月6日(木)までのいずれかの日に募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、あわせて発行価額(本投資法人が一口当たり払込金として引受人から受け取る金額)を決定します(以下この日を「発行価格決定日」といいます。)
- (注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の通り、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) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年11月1日(土)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15年11月7日(金)から平成15年11月11日(火)まで

- (注) 申込期間については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定ではありません。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成15年10月28日(火)から平成15年11月6日(木)までを予定しておりますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定日は、平成15年11月4日(火)から平成15年11月6日(木)までのいずれかの日を予定しております。従って、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成15年11月5日(水)から平成15年11月7日(金)まで」となることがありますのでご注意ください。

(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15年11月14日(金)

(12) 払込取扱場所

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部(東京都港区芝三丁目33番1号)

- (注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 手取金の使途

一般募集による手取金(8,800,000,000円)については、グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当による手取金(上限1,000,000,000円)とあわせて、新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。

- (注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) その他

引受け等の概要

本投資法人及び資産運用会社（後記「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（2）投資法人の目的及び基本的性格」に定義されます。）は、発行価格決定日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
日興シティグループ証券会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	11,700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	2,700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	720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	720口
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	450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	450口
藍澤証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	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	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	270口
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	270口
合計		18,000口

(注) 大和証券エスエムビーシー株式会社は、平成15年11月1日をもって、住所（本店所在地）を「東京都千代田区丸の内一丁目8番1号」に変更いたします。

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、払込期日に引受価額（発行価額）の総額を本投資法人に払込み、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. 本投資証券の受渡期日は、平成15年11月17日（月）であります。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。）に預託され、東京証券取引所への追加上場日（平成15年11月17日（月））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、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2. 募集内国投資証券（グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当）

（1）投資法人の名称

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

（2）内国投資証券の形態等

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

（3）発行数

2,000 口

（注1） 上記発行数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案して行われるオーバーアロットメントによる売出しの対象として日興シティグループ証券会社が本投資法人の投資主である中央三井信託銀行株式会社から借り入れる予定の借入投資証券の返還を目的として行われる割当の口数です。

本投資法人の役員会は、上記の割当予定口数2,000口すべてについてその発行を決議しておりますが、オーバーアロットメントによる売出しにかかる売出数が減少した場合又はオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合並びに安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合及びシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券会社が行使するグリーンシュエーションの口数は減少し、その結果、追加発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記内容に関しては、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注）」をご参照下さい。

（注2） 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先の関係等は以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称		日興シティグループ証券会社	
割当予定口数		2,000 口	
払込金額		1,000,000,000 円（注1）	
割当予定先の内容	住所	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
	代表者の役職氏名	チーフ・イグゼクティブ・オフィサー 小嶋 歳晴	
	資本の額（平成15年3月31日現在）	106,987 百万円	
	事業の内容	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。以下「外国証券業者に関する法律」といいます。）に基づく証券業	
	大株主（平成15年3月31日現在）	株式会社日興コーディアルグループ ソロモン・ブラザーズ・ホールディングス GmbH（スイス法人） （注2）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口（平成15年4月30日現在）	1,673 口
	取引関係	一般募集の主幹事証券会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

（注1） 払込金額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額であります。

（注2） ソロモン・ブラザーズ・ホールディングス GmbH（スイス法人）は、平成15年4月7日付で、シティグループ・グローバル・マーケッツ・ホールディングス GmbH（スイス法人）に名称を変更しております。

（4）発行価額の総額

1,000,000,000 円

（注） 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 発行価格

未定

(注1) 上記発行価格については、平成15年11月4日(火)から平成15年11月6日(木)までのいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一とします。

(注2) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年11月1日(土)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15年12月15日(月)

(注) 申込期間については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定でありませぬ。なお、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあります。従って、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成15年12月9日(火)」となることにご注意下さい。

(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「(12) 払込取扱場所」と同じです。

(11) 払込期日

平成15年12月15日(月)

(注) 払込期日については、上記の通り内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定でありませぬ。なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあります(上記払込期日は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間と同日となります。)。従って、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成15年12月9日(火)」となることにご注意下さい。

(12) 払込取扱場所

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部(東京都港区芝三丁目33番1号)

(13) 手取金の使途

グリーンシュエオプションによるその他の者に対する割当による手取金(上限1,000,000,000円)(グリーンシュエオプションが全て行使された場合)については、一般募集における手取金(8,800,000,000円)とあわせて、新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) その他

引受け等の概要

全口数を日興シティグループ証券会社に割当てするため、該当事項はありません。

申込みの方法等

A. 割当てた者から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資証券については失権します。

B. 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。
- C . 申込証拠金には、利息をつけません。
 - D . 申込証拠金は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

3. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 投資法人の名称

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

(2) 内国投資証券の形態等

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

(3) 売出数

2,000 口

(注) 上記売出数は、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受による一般募集）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、日興シティグループ証券会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券会社为本投資法人の投資主である中央三井信託銀行株式会社より2,000口を上限として借り入れる予定の本投資証券です。

なお、上記内容に関しては、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注）」をご参照下さい。

(4) 売出価額の総額

1,000,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 売出価格

未定

(注) 上記売出価格の決定方法は、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受による一般募集）（5）発行価格」記載の決定方法と同様とし、売出価格は、一般募集における発行価格と同一とします。

(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 15 年 11 月 7 日（金）から平成 15 年 11 月 11 日（火）まで

(注) 上記申込期間については、一般募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上げられる可能性があることにつき、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受による一般募集）（8）申込期間」をご参照下さい。

(9) 申込証拠金

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 申込取扱場所

日興シティグループ証券会社 東京支店

(11) 受渡期日

平成 15 年 11 月 17 日（月）

(12) 払込取扱場所
該当事項はありません。

(13) 手取金の使途
該当事項はありません。

(14) その他
引受け等の概要
該当事項はありません。

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. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. 本投資証券は、機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期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、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券が交付されます。機構に投資証券を預託される方は名義書換を行う必要はありません。

4. その他の事項（前記の1.ないし3.の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

(14) その他

本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

追加発行の制限

本投資法人は、一般募集に際し、主幹事証券会社である日興シティグループ証券会社との間で、一般募集の払込期日から3ヶ月間は、投資口の追加発行（但し、前記「2. 募集内国投資証券（グリーンシユーオプションによるその他の者に対する割当）」に記載の追加発行を除きます。）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、主幹事証券会社である日興シティグループ証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第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 (注1)

期		第1期 (自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日)
決算年月		平成15年4月
営業収益 (注2)	百万円	2,858
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,858
営業費用	百万円	1,416
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,178
営業利益	百万円	1,441
経常利益	百万円	1,184
当期純利益 (a)	百万円	1,182
出資総額	百万円	27,387
発行済投資口総数 (b)	口	59,400
純資産額 (c)	百万円	28,569
総資産額 (d)	百万円	55,751
1口当たり純資産額 (c)/(b)	円	480,974
1口当たり当期純利益 (注3)	円	30,987 (19,910)
分配総額 (e)	百万円	1,182
1口当たり分配金額 (e)/(b)	円	19,910
うち1口当たり利益分配金	円	19,910
うち1口当たり利益超過分配金	円	-
自己資本比率 (c)/(d)	%	51.2
自己資本当期純利益率 (注4) (注5)	%	4.1 (6.4)
【その他参考情報】		
総資産経常利益率 (注4) (注5)	%	2.1 (3.3)
配当性向 (e)/(a)	%	99.9
期末投資物件数	件	13
期末テナント数 (注6)	件	282
期末総賃貸可能面積 (注7)	m ²	64,900.91
期末稼働率 (注6)	%	94.6
当期減価償却費	百万円	469
当期資本的支出額	百万円	58
賃貸 NOI (ネット・オペレーティング・インカム) (注4)	百万円	2,150

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

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年9月10日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。

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

自己資本当期純利益率	当期純利益 / 期末純資産額
総資産経常利益率	経常利益 / 期末総資産額
賃貸 NOI	当期不動産賃貸事業損益 (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注5) 第1期は平成14年9月10日より実際に運用を開始したため、実質的な運用期間である233日より年換算した数値を括弧内に書き添えております。

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

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

(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」をご参照下さい。)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(本書の日付現在、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社)(以下「資産運用会社」といいます。)にすべて委託しています。

投資法人の特色

本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに当該規約及び規約別紙に基づき資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用にかかる資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)により、本投資法人は、東京経済圏^(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^(注2)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。

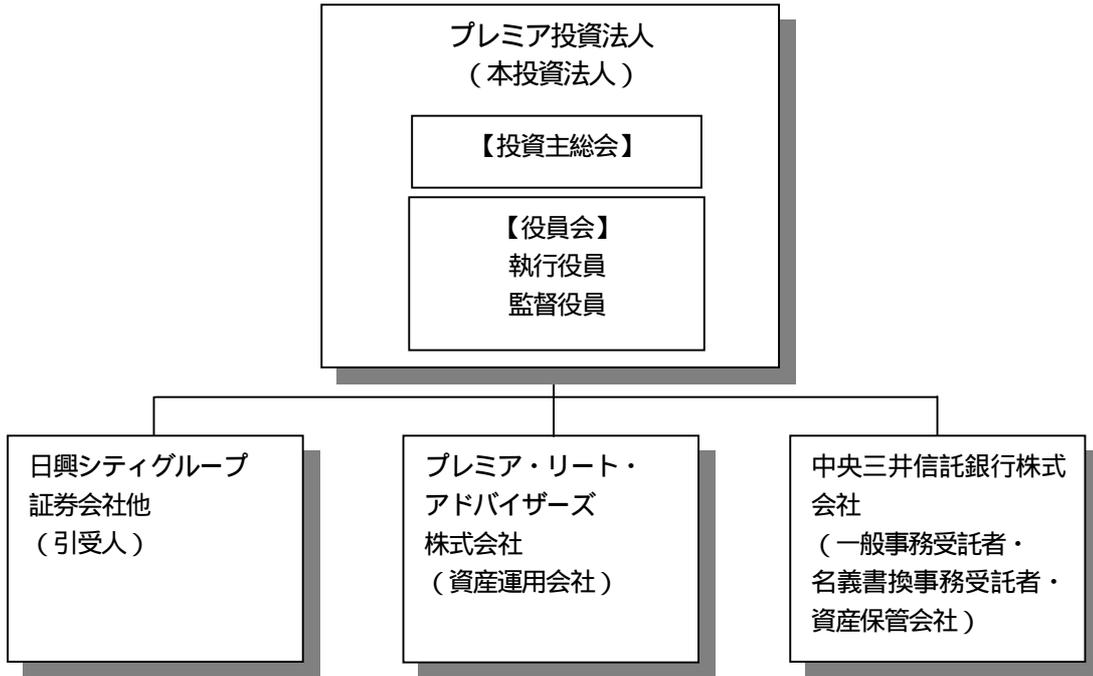
・周辺都市部……東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の1都3県を指します。

(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)
平成 14年 9月 10日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場

(4) 投資法人の仕組み



プレミアム投資法人 (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。

プレミアム・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ム・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(投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者(投信法第111条第4号、第5号、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」又は「中央三井」といいます。)が行う業務は主として以下の通りです。

- 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、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け付け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(不動産の登記簿権利証、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(投資口の募集に関する一般事務受託者(投信法第111条第1号))

前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(投資法人債券を除きます。) 1.募集内国投資証券(引受人の買取引受による一般募集)(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人(証券会社)すべてを指します。

引受人は、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」をご参照下さい。原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の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当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。たとえば、規約に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

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条第1項、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条の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通りです。

出資総額	27,387,200,000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	59,400口

最近5年間における出資総額の増減は次の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	（注2）

（注1） 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

(7) 主要な投資主の状況

本投資法人の第1期計算期間にかかる期末時点(平成15年4月30日)における主要な投資主は以下の通りです。

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	2,970	5.0
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	2,294	3.9
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	2,054	3.5
株式会社岩手銀行	岩手県盛岡市中央通一丁目2番3号	2,000	3.4
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	1,710	2.9
日興シティグループ証券会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号 赤坂パークビルディング	1,673	2.8
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	1,603	2.7
ドレスナー・クラインオート・ ワッサー・スタイン証券会社東京支店	東京都港区虎ノ門四丁目1番8号 虎ノ門4丁目MTビル	1,500	2.5
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,198	2.0
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	1,041	1.8
合計		18,043	30.4

(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。なお小数点第二位を四捨五入しております。

投資主の構成

	所有投資口数 (割合)	投資主数 (割合)
金融機関(証券会社を含みます。)	18,804口 (31.66%)	54人 (0.45%)
その他の国内法人	7,238口 (12.18%)	172人 (1.44%)
外国法人・個人	6,359口 (10.71%)	16人 (0.13%)
個人・その他	26,999口 (45.45%)	11,712人 (97.98%)
合計	59,400口	11,954人

(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 東京丸の内事務所 (現監査法人トーマツ) 平成 2年 6月 勝島敏明税理士事務所 平成 13年 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執行役員及び監督役員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できます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主 (6 ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。) は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます (投信法第 99 条第 1 項、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、商法第 343 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。

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

かかる資産運用ガイドラインは、資産運用会社において、本投資法人の運用開始時点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。不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社（三井トラストフィナンシャルグループ）において専門的な知識・経験を習得した人材が資産運用会社に向向・移籍し、本投資法人の資産運用の中心的存在としてその資産運用にあたることから、上記資産運用ガイドラインに基づき、これらの専門的な知識・経験を活かして不動産の収益性を高めることで投資主の利益の極大化を図ります。なお、将来において、市場環境その他に照らして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、前記の通り、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規程として制定しており、以下はその概要を示したものです。なお、本書の日付現在、資産運用会社は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針であります。但し、当該資産の所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得する場合があります。

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．本投資法人が投資対象とする不動産等（それを裏付けとする信託の受益権を含みます。）の主たる用途は、オフィスビル及びレジデンスとします（オフィスビルとレジデンスの複合型）。なお、主としてオフィスビル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ます。そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得に当たり、一部が商業施設及びその他の用途として利用されている物件を含むことがあります。

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、オフィスビルに比重を置きつつ、オフィスビル、レジデンス双方とも主な投資対象として用途の分散化を図り、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、もって中

長期的に安定したキャッシュフローの創出を図ることを目的としております。

ウ．本投資法人は、中長期的に、本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率をおおむね6対4とすることを目標としており、今後、かかる方針に基づいて、運用資産を取得していく計画であります。但し、かかる計画通りに運用資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	
オフィスビル	<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。オフィスビルに対するテナント（賃借人）からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルにかかる本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性があります。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>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。このような賃貸用レジデンスの特性により、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当たり近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えておりますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。</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通り分析・把握したうえで投資を行います。</p>	
分 類	ワイドタイプ	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区 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。 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。 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。
	ファミリータイプ	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部 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。 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。このタイプの物件は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。
	DINKSタイプ	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区 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。）。 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、DINKSは世帯としての所得水準が高いことから、このタイプの物件は希少価値があり相対的に高い収益性を期待出来る投資対象であると考えられます。
	シングルタイプ	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区 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。 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、今後も安定した収益を期待出来る投資対象であると考えられます。 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。

(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運用資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、前記の通り、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区及びその他周辺都市部のカテゴリに区分し、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、オフィスビルとレジデンスとの用途の分散化を図ります。オフィスビルとレジデンスとの間の比重は前記の通りです。前記の基本方針に基づき、オフィスビルとレジデンス各々の用途について、各々を100%とした場合に、以下のような地域的分散状況となることを目途として分散投資を行います。

用途	地区		
	都心5区	東京23区 (都心5区を除きます。)	周辺都市部
オフィスビル	50%以上	0%~20%	0%~40%
レジデンス	50%以上	0%~40%	0%~20%

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

d. 1物件当たりの資産規模

ア. オフィスビル

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

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

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

e. デュー・デリジェンス(詳細調査)

運用資産の取得に際しては、経済的調査、物理的調査及び法的調査を行ったうえで、取得の可否を総合的に判断します。なお、経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施する際には、以下の表に記載する項目について調査し、検討することを原則といたしますが、以下の表に記載する項目は運用資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運用資産の取得に当たり、以下の表に記載するすべての項目について調査を行うとは限りません。また、以下の表に記載する項目は物件取得の判断に当たっての調査検討事項であり、本投資法人が取得する運用資産が結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

	項目	内容
経済的調査	テナント調査	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 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向 <レジデンスに特有> 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 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	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分別に信用情報等のチェックを行います。法人の調査については、入手した資料により信用状況が判明しない場合等必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。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併用状等を総合的に検討のうえ賃貸借契約の締結の可否について判断します。

属性区分	チェック項目（内容）
法人	業種、業歴、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物件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として10億円以上とします。

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

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物件当たりの投資金額がオフィスビルで40億円以下、レジデンスで20億円以下とします。

) 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運用資産を取得した場合、又は周辺地域の市場性が著しく衰退した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運用資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判断を行うことがあります。この際には当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担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。

(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%を超える大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものを意味します。

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、適格機関投資家(証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号に定める意味を有します。以下同じ。)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行うことがあります。
- 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．取得した運用資産においては、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、委託業務の内容や報酬等について細部を交渉し投資対象不動産ごとに可能な限り最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

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）及び（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、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- 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まず。）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、運用資産取得時からその後最初に到達する決算日にかかる鑑定評価額を開示するまでの期間においては、当該運用資産にかかる売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

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ず。）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ず。））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（なお、本項は、本投資法人規約の「資産運用の対象及び方針」 11. (2) イ記載の投資態度として定められておりますが、財務省令（平成 13 年省令第 44 号）第 3 条は既に廃止されております。）。
- 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通りです（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.乃至ウ.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に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（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、上記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．コマースペーパー（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します。）
 - 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。

投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

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」をご参照下さい。

第2期中に取得済みの物件及び取得予定物件

A．第2期中に取得済みの物件の内容

- a．第2期(平成15年5月1日～平成15年10月31日)において本投資法人が取得する旨の売買契約を締結し引渡しを受けている物件は以下の通りです。なお、下記の表中の「取得不動産(所在地)」

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ます。

用途	地域	物件番号	取得不動産 (所在地)	取得年月日	取得価格 (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)	前所有者又は 前信託受益者
レジデンス	都心5区	D5	キャビンアリーナ 南青山 (港区南青山 7丁目)	平成 15 年 9 月 1 日	1,070 (1.6)	1,080	単独所有	オリックス・リアルエステート 株式会社(共有持分 50%) ケンプラススリー株式会社 (共有持分 50%)
		D6	ビュロー紀尾井町 (千代田区平河町 2丁目)	平成 15 年 7 月 1 日	1,840 (2.7)	1,840	単独所有	株式会社スペースデザイン

(注1) 「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産(平成15年5月1日以降本書の日付までに取得した上記の表に記載の資産を含みます。)の取得価格の総額と本件取得予定資産(以下に定義します。)の取得価格の総額との合計において、上記の資産それぞれの取得価格の占める比率をいいます(小数点第二位を四捨五入)。なお、取得価格には、消費税、固定資産税、都市計画税及び諸経費を含みません。

(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」は、本投資法人が上記の資産それぞれを取得した後における実質的な保有状況を記載したものです。

b. 第2期中に取得済みの物件の従前の権利関係

本投資法人が取得した上記物件に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下の通りです。

ア. キャビンアリーナ南青山

1. オリックス・リアルエステート株式会社(以下「オリックス・リアルエステート」といいます。)と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。)は、キャビンアリーナ南青山の敷地を平成13年4月5日に共同で購入し、当該土地に建物を建築しその所有者となりました。

なお、オリックス・リアルエステートはオリックス株式会社のグループ会社です。ケンプラススリーは株式会社ケン・コーポレーションの100%出資の子会社であり、キャビンアリーナ南青山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。

2. 平成15年9月1日、オリックス・リアルエステートとケンプラススリーはキャビンアリーナ南青山の敷地及び建物を中央三井(受託者)へ信託譲渡し、同日、本投資法人は、かかる信託の信託受益権をオリックス・リアルエステートとケンプラススリーから購入しました。

イ. ビュロー紀尾井町

1. 株式会社スペースデザイン(東京都港区所在。以下「スペースデザイン」といいます。)は、ビュロー紀尾井町の敷地を平成12年12月20日に購入し、当該土地に建物を建築しその所有者となりました。

本投資法人とスペースデザインとの間には何らの資本関係、役員派遣関係等特別の利害関係はありません。

2. 平成15年7月1日、スペースデザインはビュロー紀尾井町の敷地及び建物を中央三井(受託者)へ信託譲渡し、同日、本投資法人は、かかる信託の信託受益権をスペースデザインから購入しました。

B. 取得予定物件の内容

a. 本書の日付現在、本投資法人は、下記の表中の「取得予定不動産(所在地)」欄に記載の不動産を裏付けとする信託の受益権(以下「本件取得予定資産」といいます。)を取得する旨の信託受益権譲渡契約を締結しており、本投資証券の発行により調達した資金により、また場合により借入れ資

金とあわせて支払を行い、本書により行われる募集の払込みの後遅滞なく本件取得予定資産の引渡しを受ける予定です。なお、下記の表中の「取得予定不動産（所在地）」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ます。

本書の日付現在において本投資法人が取得する予定の物件の概要は以下の通りです。

（平成 15 年 11 月取得予定物件）

用途	地域	物件番号	取得予定不動産 （所在地）	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
レジデンス	都心5区	D7	ホームウッドビル （港区西麻布4丁目）	5,090 (7.6)	5,150	単独所有	有限会社ピーアールエー・ インベストメントスリー
		D8	六本木グリーンテラス （港区六本木3丁目）	4,678 (6.9)	5,070	単独所有	有限会社ピーアールエー・ インベストメントスリー
		D9	ピーサイト芝公園 （港区芝1丁目）	2,181 (3.2)	2,190	単独所有	有限会社ピーアールエー・ インベストメントスリー
	東京23区	E1	ピーサイト大崎 （品川区大崎5丁目）	1,072 (1.6)	1,070	単独所有	有限会社ピーアールエー・ インベストメントスリー
			合計	13,021	13,480		

（注1） 「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産（平成15年5月1日以降本書の日付までに取得した資産を含みます。）の取得価格の総額と本件取得予定資産の取得価格の総額との合計において、本件取得予定資産それぞれの取得予定価格の占める比率をいいます（小数点第二位を四捨五入）。なお、取得予定価格には、消費税、固定資産税、都市計画税及び諸経費を含みません。

（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、本投資法人が予定通り本件取得予定資産それぞれを取得した後における実質的な保有予定状況を記載したものです。

（平成 16 年 3 月取得予定物件）

用途	地域	物件番号	取得予定不動産 （所在地）	取得予定 年月日	取得予定価格 （百万円） （投資比率：%） （注1）	調査価格 （百万円） （注2）	単独所有・ 共有の別 （注3）	現所有者又は 現信託受益者
レジデンス	都心5区	D10	（仮称）日本橋茅場町 レジデンス （中央区日本橋 茅場町3丁目）	平成16年 3月末日	2,430 (3.6)	2,550	単独所有	松友商事株式会社 株式会社シードコー ポレーション

（注1） 「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産（平成15年5月1日以降本書の日付までに取得した資産を含みます。）の取得価格の総額と本件取得予定資産の取得価格の総額との合計において、本件取得予定資産それぞれの取得予定価格の占める比率をいいます（小数点第二位を四捨五入）。なお、取得予定価格には、消費税、固定資産税、都市計画税及び諸経費を含みません。

（注2） 対象となる建物が未竣工で、対象となる不動産の確認を行うことが困難であるため、ここには、「調査価格」を記載しております。「調査価格」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したと想定しての価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた調査価格を記載したものです。

（注3） 「単独所有・共有の別」欄は、本投資法人が予定通り本件取得予定資産を取得した後における実質的な保有予定状況を記載したものです。

b. 取得予定物件の従前の権利関係

本投資法人が取得を予定している各信託の受益権に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下の通りです。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に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。

ア. ホーマットウッドビル

1. 株式会社大日商会は他の共有者（個人2名）と共にホーマットウッドビルの敷地を共有し、共同で当該土地上に建物を建築しその所有者となりました。これら共有者と本投資法人との間に何らの資本関係、役員派遣等特別の利害関係はありません。
2. これら共有者は平成15年7月31日、ホーマットウッドビルの敷地及び建物（共有持分すべて）を中央三井（受託者）へ信託譲渡し、同日、有限会社ピーアールエー・インベストメントスリー（以下「PRA3」といいます。）は、かかる信託の信託受益権を購入しました。
3. 本投資法人は、平成15年10月20日、PRA3との間で、本投資証券の追加公募が実行されること等を条件として、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。

イ. 六本木グリーンテラス

1. ディア・ステージ特定目的会社^(注)（以下「ディアTMK」といいます。）は平成12年10月2日に六本木グリーンテラスの敷地を単独で購入し、鹿島建設株式会社と共に当該土地上に建物を建築しその所有者となりました。
本投資法人とディアTMK及び鹿島建設株式会社との間には何らの資本関係、役員派遣関係等特別の利害関係はありません。
2. 平成15年7月31日、ディアTMK及び鹿島建設株式会社は六本木グリーンテラスの敷地及び建物（共有持分すべて）を中央三井（受託者）へ信託譲渡し、同日、PRA3は、かかる信託の信託受益権を購入しました。
3. 本投資法人は、平成15年10月20日、PRA3との間で、本投資証券の追加公募が実行されること等を条件として、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。

(注) 「特定目的会社」とは、資産流動化法の規定に基づき設立された社団をいいます。

ウ. ビーサイト芝公園

1. スペースデザインはビーサイト芝公園を、平成15年7月24日、中央三井（受託者）へ信託譲渡した上、同日、PRA3へかかる信託の信託受益権を譲渡しました。
2. 本投資法人は、平成15年10月20日、PRA3との間で、本投資証券の追加公募が実行されること等を条件として、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。

エ. ビーサイト大崎

1. 有限会社BOSはビーサイト大崎を、平成15年7月24日、中央三井（受託者）へ信託譲渡した上、同日、PRA3へかかる信託の信託受益権を譲渡しました。
2. 本投資法人は、平成15年10月20日、PRA3との間で、本投資証券の追加公募が実行されること等を条件として、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。

オ. (仮称)日本橋茅場町レジデンス

1. 松友商事株式会社は(仮称)日本橋茅場町レジデンスの敷地を所有しており、同社及び株式会社シードコーポレーションは、当該敷地上(現所在地)に(仮称)日本橋茅場町レジデンスを建築中です。
本投資法人と松友商事株式会社及び株式会社シードコーポレーションとの間には何らの資本関係、役員派遣関係等特別の利害関係はありません。

2. 本投資法人は、平成15年9月29日、松友商事株式会社及び株式会社シードコーポレーションとの間で、(仮称)日本橋茅場町レジデンスの建物が竣工されること等を条件として、その竣工時に、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(引渡予定日:平成16年3月末日)。

C. 投資法人の成長戦略と新規取得(予定)不動産の戦略的位置付け

本投資法人は、運用戦略上、オフィスビルのみならずレジデンスに対しても投資を行う投資法人として平成14年9月10日にオフィスビルとレジデンス併せて11物件からなるポートフォリオ(取得価格46,111百万円)で東京証券取引所に上場し、また、平成14年8月7日付で東京証券取引所にて公表した予想分配金(1口当たり19,317円)を超える金銭の分配を第1期について行い(1口当たり19,910円)、同時にレジデンスへの投資比重を高める点につき慎重に検討し、これを実施して参りました。

長期にわたる日本経済の低迷と都内の一部地域における集中的なオフィスビルの新規供給による当ポートフォリオへの影響を極力回避すべくレジデンスの取得に専念してきた結果、第1期及び第2期に取得した物件により、レジデンスへの投資比率(用途別取得価格割合)は上場時のオフィスビル:レジデンス=80.6%:19.4%から平成15年9月末日現在で同74.6%:25.4%となり、レジデンスへの投資を約6%高めることになりました。更に、平成16年3月に取得を予定している(仮称)日本橋茅場町レジデンスを含む取得予定資産5物件を予定通り取得(取得予定価格:約15,451百万円)した場合には、オフィスビル:レジデンス=57.5%:42.5%となり、レジデンスへの投資比率が上場時と比べて約23%の増加を果たすこととなります。

本投資法人は、一連の取得予定資産において、各々の市場において十分に競争力があり、高い稼働率を維持出来るものと判断し、投資するに至っております。今後の取得方針としては、オフィスビルとレジデンスの二市場の市況動向を見極め、機動的な物件取得を行っていくと同時に、分配金を安定化させながら投資証券の流動性を高め、より投資家の利益に適った業績を目指す方針です。

D. ポートフォリオの概要

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産(平成15年9月末までに取得した資産を含みます。)及び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全体を示した概要です。

a. ポートフォリオ一覧

用途	地域	物件番号	物件名 (所在地)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (注1)	テナント 数(注1), (注2)	建築時期	取得(予定)価格		鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得(予定) 年月	PML値 (注5)
										価格 (百万円)	比率(%) (注3)			
オフィス	都心5区	A1	ランディング新橋ビル (港区西新橋3丁目)	1,003.27	6,914.84	5,349.77	95.6	9	昭和57年6月	6,341	9.4	6,390	平成14年9月	10.6
		A2	ランディング第2新橋ビル (港区西新橋3丁目)	1,400.74	8,332.65	6,962.30	100.0	7	昭和53年12月	7,045	10.5	7,000	平成14年9月	12.8
		A3	レジナル37 (渋谷区道玄坂1丁目)	435.26	2,721.71	1,905.52	100.0	8	平成3年6月	1,727	2.6	1,740	平成14年9月	5.5
		A4	KN渋谷3 (渋谷区榎丘町9)	2,327.60	7,737.27	4,436.55	76.2	1	平成5年2月	5,348	7.9	6,040	平成14年9月	10.6
		A5	高田馬場センタービル (新宿区高田馬場1丁目)	1,556.29	9,906.83	6,302.81	100.0	7	平成4年5月	5,118	7.6	5,100	平成14年9月	2.0
	都心5区 2区3区	B1	IPB御茶ノ水ビル (文京区本郷3丁目)	460.41	2,314.89	2,178.65	100.0	6	平成4年3月	1,456	2.2	1,440	平成14年9月	8.7
		C1	日経第3ビル (横浜市西区北幸2丁目)	1,440.14	7,562.90	4,947.96	89.8	7	昭和61年4月	3,558	5.3	3,520	平成14年9月	10.2
		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丁目)(注6)	55,362.76	83,500.67	14,133.02	93.2	41	平成1年7月	6,556	9.7	6,550	平成14年9月	10.4
		C3	NARA BUILDING II (横浜市港北区新横浜2丁目)	700.59	5,356.99	3,478.34	85.9	13	平成4年3月	1,580	2.3	1,580	平成15年2月	10.1
		オフォイス小計												
レジデンス	都心5区	D1	パークアークシス四谷ステーション (新宿区四谷4丁目)	1,255.28	8,158.30	6,161.38	91.5	116/127	平成13年11月	5,208	7.7	5,280	平成14年9月	7.4
		D2	パークアークシス明治神宮前 (渋谷区神宮前1丁目)	771.73	1,913.18	1,642.25	96.2	28/29	平成14年3月	2,604	3.9	2,570	平成14年9月	9.9
		D3	サンパレス南麻布 (港区南麻布1丁目)	677.02	2,227.37	1,453.88	92.2	12/13	平成1年11月	1,150	1.7	1,050	平成14年9月	5.3
		D4	キャビンアリーナ赤坂 (港区赤坂2丁目)	353.37	1,793.32	1,186.86	86.1	29/32	平成14年11月	1,330	2.0	1,360	平成15年4月	10.1
		D5	キャビンアリーナ南青山 (港区南青山7丁目)	210.52	1,399.33	886.80	74.7	28/37	平成15年2月	1,070	1.6	1,080	平成15年9月	11.2
		D6	ビュロー紀尾井町 (千代田区平河町2丁目)	306.73	2,008.55	1,728.98	100.0	1/1	平成14年11月	1,840	2.7	1,860	平成15年7月	11.6
		D7	ホームズトウッドビル (港区西麻布4丁目)	2,983.96	8,269.98	4,350.19	75.0	22/28	昭和63年8月	5,090	7.6	5,150	平成15年11月 (予定)	7.4
		D8	六本木グリーンテラス (港区六本木3丁目)	2,276.48	8,332.22	5,414.81	94.2	31/33	平成14年10月	4,678	6.9	5,070	平成15年11月 (予定)	10.3
		D9	ピーサイト芝公園 (港区芝1丁目)	344.59	2,548.44	2,312.75	100.0	1/1	平成15年2月	2,181	3.2	2,190	平成15年11月 (予定)	11.5
		D10	(仮称)日本橋茅場町レジデンス (中央区日本橋茅場町3丁目)(注7)	480.58	4,684.13	-	-	-	平成16年3月 (予定)	2,430	3.6	2,550	平成16年3月 (予定)	NA
区2区3区	E1	ピーサイト大崎 (品川区大崎5丁目)	474.67	1,462.62	1,319.52	100.0	1/1	平成14年12月	1,072	1.6	1,070	平成15年11月 (予定)	12.1	
レジデンス小計														
全体ポートフォリオ														
										28,653	42.5	29,545		
										67,382	100.0	68,905		

- (注1) 「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」は、平成15年8月31日現在の情報に基づいて記載しております。なお、本件取得予定資産に関しては、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しております。
- (注2) レジデンスの「テナント数」については、入居者数/総戸数を記載しております。なお、マスターリース契約を締結している物件については、転借人(本投資法人から見た賃借人)の数を入居者数としております。
- (注3) 「取得(予定)価格」の「比率」の計算に当たり、(仮称)日本橋茅場町レジデンスを含む本件取得予定資産5物件及び本投資法人が平成15年9月末までに取得した15物件に係る取得価格の合計に対する割合を記載しております。
- (注4) 第1期末時点で既に保有していた物件については、平成15年4月30日時点における「特定資産の調査価格」を記載しております。
- (注5) PML値は、株式会社竹中工務店により平成15年9月22日に作成された地震リスク調査報告書に基づいております。(全体ポートフォリオのPML値の算定に当たっては、算定対象に(仮称)日本橋茅場町レジデンスを含んでおりません。)
- (注6) 本物件の「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」は、本投資法人の保有部分(共有持分27%)にかかる数値を記載しています。
- (注7) 本物件は平成16年3月に建物が完成する予定であるため、「延床面積」については図面上の数値を記載しておりますが、実測により変動することがあります。また、当物件に関する評価額は「鑑定評価額」ではなく、「調査評価額」となっております。その他、一部の事項について該当事項がないため記載しておりません。
- (注8) 「テナント数」の合計においては、複数の物件に入居するテナントの延べテナント数を記載しております。

b. ポートフォリオの分散状況

ア. 地域分散

	築年数	物件数		取得(予定)価格		総賃貸可能面積	
			(%)	(百万円)	(%)	(㎡)	(%)
都心5区	10.0	15	75.0	53,160	78.9	58,217.82	67.4
東京23区	7.3	2	10.0	2,528	3.8	3,498.17	4.1
周辺都市部	14.3	3	15.0	11,694	17.4	24,726.50	28.6
合計	11.1	20	100.0	67,382	100.0	86,442.49	100.0

イ. 用途分散

	築年数	物件数		取得(予定)価格		総賃貸可能面積	
			(%)	(百万円)	(%)	(㎡)	(%)
オフィスビル	15.4	9	45.0	38,729	57.5	53,493.33	61.9
レジデンス	4.1	11	55.0	28,653	42.5	32,949.16	38.1
合計	11.1	20	100.0	67,382	100.0	86,442.49	100.0

E. 借入れについて

本投資法人は、平成15年4月30日現在、金融機関等より238億円の借入残高があり、その後、「ビュロー紀尾井町」の取得資金を調達するため、平成15年7月1日に18億円の短期借入金（平成14年9月10日極度ローン基本契約書に基づき新規物件取得用の借入枠として中央三井信託銀行株式会社に設定した極度ローン（極度額80億円、借入期間1年以内）枠を利用しております。）を追加にて借入れました。なお、本書の日付現在の上記極度ローン借入枠に基づく借入元本残高総額は45億円であります。その結果、本投資法人の本書の日付現在の借入金総額は256億円となっております。本投資法人の平成15年4月30日現在の借入金明細につき、後記「第3 投資法人の経理状況 1. 財務諸表（3）附属明細表 借入金明細表」をご参照下さい。また、本投資法人は、本件取得予定資産の購入のため又はその他の理由により、今後追加借入れを行う場合があります。

F. 投資不動産にかかる事項

a. ポートフォリオ全体にかかる事項

ア. 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（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）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投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。また、（仮称）日本橋茅場町レジデンスについては、本書の日付現在、建物が未竣工で対象となる不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で竣工予定の建物が予定通りに竣工したと想定しての価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して調査価格を求めております。但し、鑑定評価額及び価格調査については、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。

イ. 建物状況評価報告書の概況

本投資法人の第2期中に取得済みの不動産等資産及び本件取得予定資産の裏付けである不動産について、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）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を株式会社竹中工務店に委託し、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られません。

ウ. 地震リスク調査報告書の概要

本件取得予定資産である投資対象不動産及び本投資法人の保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店の作成にかかる建物状況評価報告書の中で地震リスクについて分析されてい

ます。但し、地震リスク調査の内容については、何ら保証はなく、調査業者の意見に過ぎません。

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

これに対し、ポートフォリオ全体にかかる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。

株式会社竹中工務店作成の平成15年9月22日付地震リスクに関する予想最大損失率の評価報告書によれば、本投資法人のポートフォリオ全体のPML値は6.5%とされています。但し、(仮称)日本橋茅場町レジデンスについてはポートフォリオ全体のPML値の算定対象としておりません。

なお、本投資法人は、当該報告書の結果を踏まえ、いずれの投資対象不動産についても、地震保険を付保しない方針です。

(参考)

平成15年8月31日現在において投資法人が本件取得予定資産(未竣工の(仮称)日本橋茅場町レジデンスを除きます。)を取得したと仮定した場合における平成15年8月31日時点の主要テナントは次の表のように想定されます。但し、本件取得予定資産の実際の受渡し時における賃貸状況は、以下と異なることがあります。

賃貸面積における上位10位までのテナント想定

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)(注2)
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィー製品及び関連諸製品の製造及び販売	かながわサイエンスパークR&D棟	6,269.70 (注3)
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園、ビーサイト大崎	5,361.25
富士ゼロックス情報システム株式会社	システムインテグレーション	KN渋谷3、かながわサイエンスパークR&D棟	4,595.32
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	2,904.73
日立トリプルウィン株式会社	総務、経理出納、人事給与等の業務受託	ランディック第2新橋ビル	2,244.72
株式会社電通東日本	広告業務全般	ランディック第2新橋ビル	1,853.50
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
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	1,678.74
中央商事株式会社	不動産業及び福利サービス業	ランディック新橋ビル	1,304.40
株式会社NEC情報システムズ	情報システム開発	かながわサイエンスパークR&D棟	1,172.87
合計			29,063.97

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

(注2) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸面積は、各々の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しております。

(注3) 平成15年9月30日付にて一部(186.44㎡)解約がなされました。かかる一部解約により、本投資法人の保有部分にかかる賃貸面積は6,083.06㎡になりました。

b. 各投資対象不動産の内容

本投資法人が第1期終了後に取得した投資対象不動産及び本件取得予定資産の裏付けである不動産に関する概要は以下の通りです。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、「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15年8月末日時点の情報を基準としております。

(注) 「現所有者」とは本件取得予定資産にかかる投資対象不動産の所有者をいいます。また、「現信託受益者」とは本件取得予定資産にかかる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当たり、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15年8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適格機関投資家から借入れを行うことがあります。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当たり、信託受託者の承諾が必要となります。</p>
--

< 「賃貸借の概況」について >

平成15年8月末日の情報に基づいて記載しております。

本件取得予定資産に関しては、「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、その現所有者、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。

「賃料合計（月額）」は平成15年8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15年8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。

< 「建物状況評価報告書の概要」について >

記載されている数値は、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。

株式会社竹中工務店による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、以下の通り定義しています。

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。

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。

PML値の詳細については、前記「a. ポートフォリオ全体にかかる事項 ウ. 地震リスク調査報告書の概要」をご参照下さい。

<特記事項>

特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。

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（賃貸借の概況等）

<「鑑定評価書の概況」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。不動産の鑑定評価額及び調査価格は、それぞれ鑑定評価及び価格調査を行った不動産鑑定士等が、価格時点又は調査の基準となった時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものに留まります。同じ不動産について再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価等を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法若しくは時期によって鑑定評価額（又は調査価格）が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価及び価格調査は、現在及び将来において当該鑑定評価額（又は調査価格）による売買の可能性を保証または約束するものではありません。

<「立地条件」について>

立地条件は、不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（平成12年公正取引委員会告示第14号）に基づき、80mにつき1分間を要するものとして算出した数値（端数切上げ）を表示しております。

<物件D5 キャビンアリーナ南青山>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山七丁目10番17号 <地番> 東京都港区南青山七丁目211番 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	210.52 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,399.33 m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数 37戸	(タイプ) 1DK (25.35 m ² ~ 36.44 m ²) 1LDK (73.88 m ²)	..... 36戸 1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得年月日		賃貸借の概況(平成15年8月31日現在)		
平成15年9月1日		テナント総数	28	
取得価格		総賃貸可能面積	1,187.12 m ²	
総額	1,070百万円	総賃貸面積	886.80 m ²	
土地	510百万円	賃料合計(月額)	4百万円	
建物	560百万円	稼働率	74.7%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	1,080百万円	調査年月日	平成15年4月30日	
直接還元法による価格	1,090百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	1,060百万円	早期修繕費		
積算価格	784百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
価格時点	平成15年4月16日	1年以内に必要とする修繕費	0百万円	
立地条件		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
営団地下鉄銀座線、半蔵門線、千代田線「表参道」駅 徒歩13分		修繕更新費用	36百万円	
		PML値	11.2%	
特記事項				
【賃貸借の概要】 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。				

鑑定評価書の概要		
物件名：キャビンアリーナ南青山	内容	根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所	-
鑑定評価額	1,080,000,000	-
価格時点	平成 15 年 4 月 16 日	-
収益価格	1,080,000,000	-
直接還元法による価格	1,090,000,000	-
(1)総収益(有効収益 -)	74,392	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	80,797	現行賃料及び新規賃料をもとに中・ 長期的に安定と認められる賃料を 査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	6,405	現行の稼働率をもとに周辺競合マ ンションの稼働水準を勘案して査 定
(2)総費用(+ + +)	11,473	-
維持・管理費、水道光熱費等	6,541	類似建物の管理費等を参考に査定
公租公課	4,519	平成 14 年度実績等を参考に査定
損害保険料	413	類似建物の保険料等を参考に査定
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	62,919	-
(4)一時金の運用益等	244	現行契約条件による一時金残高に 稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	3,113	建物状況調査報告書による修繕更 新費用の年平均額を勘案して査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	60,050	-
(7)還元利回り	5.50%	調査対象不動産の立地条件・建物条 件・個別的要因を総合的に勘案して 査定
DCF 法による価格	1,060,000,000	-
割引率	5.50%	-
最終還元利回り	5.80%	-
積算価格	784,000,000	-
土地比率	47.3%	-
建物比率	52.7%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に 留意した事項	賃貸用に建設された収益物件については原価法及び分譲を 想定して求める手法からのアプローチでは説明力不足の感 が否めず、一方、昨今の首都圏における複合不動産の取引 が収益性を重視して行われている市場の実態に鑑みて、積 算価格、分譲を想定して求めた価格は参考に留め、収益価 格を採用した。	

<物件D6 ビュロー紀尾井町>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目4番4号 <地番> 東京都千代田区平河町二丁目6番21 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	306.73 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,008.55 m ²	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		
	戸数	総戸数 50戸	(タイプ) 1K (26.26 m ² ~ 36.56 m ²) 1LDK (35.24 m ² ~ 45.37 m ²)	..... 31戸 19戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得年月日		賃貸借の概況 (平成15年8月31日現在)		
平成15年7月1日		テナント総数	1	
取得価格		総賃貸可能面積	1,728.98 m ²	
総額	1,840百万円	総賃貸面積	1,728.98 m ²	
土地	1,140百万円	賃料合計 (月額)	10百万円	
建物	700百万円	稼働率	100.0%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	1,860百万円	調査年月日	平成15年6月6日	
直接還元法による価格	1,870百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	1,860百万円	早期修繕費		
積算価格	1,490百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
価格時点	平成15年6月1日	1年以内に必要とする修繕費	0百万円	
立地条件		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
営団地下鉄有楽町線「麹町」駅 徒歩3分		修繕更新費用	46百万円	
営団地下鉄有楽町線、半蔵門線「永田町」駅 徒歩4分		PML値	11.6%	
特記事項				
【物件の権利形態等】 本物件敷地の一部 (5.68 m ²) について地下鉄道敷設 (営団地下鉄有楽町線) を目的とした地上権設定登記がなされています。				
【不動産に関する行政法規】 本物件の土地の一部には道路計画 (名称: 補助55号線、計画決定: 昭和21年4月25日、計画幅員: 15m 拡幅) が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び第54条に基づき、建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、上記に該当する建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することが出来るものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。				
【賃貸借の概要】 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しております。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しております。 契約形態 定期建物賃貸借契約 契約期間 平成15年7月1日から10年間 諸費用の負担 主な費用の負担区分は次の通り 賃貸人 (受託者) の負担 ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費 (建物躯体・基本設備に経年劣化による修繕・更新費用) 賃借人の負担 ・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

鑑定評価書の概要		
物件名：ビュロー紀尾井町	内容	根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所	-
鑑定評価額	1,860,000,000	-
価格時点	平成15年6月1日	-
収益価格	1,860,000,000	-
直接還元法による価格	1,870,000,000	-
(1)総収益(有効収益 -)	125,244	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	125,244	賃貸借契約をもとに計上
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	0	賃料確定型の一括賃貸借であることから100%稼働と想定
(2)総費用(+ + +)	6,299	-
維持・管理費、水道光熱費等	0	賃借人の負担であることから計上しない
公租公課	5,701	平成15年度実績を参考に査定
損害保険料	598	見積額をもとに査定
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	118,945	-
(4)一時金の運用益等	835	現行契約条件による一時金残高に稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	3,859	建物状況調査報告書による修繕更新費用の年平均額を勘案して査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	115,921	-
(7)還元利回り	6.20%	調査対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,860,000,000	-
割引率	5.50%	-
最終還元利回り	6.10%	-
積算価格	1,490,000,000	-
土地比率	59.5%	-
建物比率	40.5%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	賃貸用に建設された収益物件については原価法及び分譲を想定して求める手法からのアプローチでは説明力不足の感が否めず、一方、昨今の首都圏における複合不動産の取引が収益性を重視して行われている市場の実態に鑑みて、積算価格、分譲を想定して求めた価格は参考に留め、収益価格を採用した。	

<物件D7 ホームットウッドビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西麻布四丁目12番19号 <地番> 東京都港区西麻布四丁目151番地3 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	2,983.96㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98㎡	建築時期	昭和63年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数 28戸	(タイプ) 2LDK (124.21㎡ ~ 291.52㎡) 3LDK (141.83㎡ ~ 247.93㎡) 4LDK (177.74㎡ ~ 284.80㎡) 5LDK (457.21㎡)	..... 5戸 16戸 6戸 1戸
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			
現信託受益者	有限会社ピーアールエー・インベストメントスリー			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成15年8月31日現在)		
平成15年11月17日		テナント総数	22	
取得予定価格		総賃貸可能面積	5,801.66㎡	
総額	5,090百万円	総賃貸面積	4,350.19㎡	
土地	3,320百万円	賃料合計(月額)	22百万円	
建物	1,770百万円	稼働率	75.0%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	5,150百万円	調査年月日	平成15年6月6日	
直接還元法による価格	5,150百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	5,040百万円	早期修繕費		
積算価格	4,880百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
価格時点	平成15年6月2日	1年以内に必要とする修繕費	1百万円	
立地条件		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
営団地下鉄日比谷線「広尾」駅 徒歩10分		修繕更新費用	392百万円	
		PML値	7.4%	
特記事項				
【不動産に関する行政法規】 本物件の南西側に隣接する「提供公園」の緑地の維持等について、当初委託者と東京都港区との間で当該公園の清掃、灌水、剪定等の維持作業は当初委託者の負担で行う旨の協定書が締結されており、その内容は本投資法人に承継されます。				
【その他】 本物件の開発時において、昭和61年1月31日付で建築基準法による確認通知書(工作物)により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されておりません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計通りの施工が成され安全上問題ないものと推察されると記載されています。				
【賃貸借の概要】 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。				

鑑定評価書の概要		
物件名：ホームウッドビル	内容	根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所	-
鑑定評価額	5,150,000,000	-
価格時点	平成 15 年 6 月 2 日	-
収益価格	5,150,000,000	-
直接還元法による価格	5,150,000,000	-
(1)総収益(有効収益 -)	352,790	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	371,358	現行賃料及び新規賃料をもとに中・ 長期的に安定と認められる賃料を 査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	18,568	現行の稼働率をもとに周辺競合ビ ルの稼働水準を勘案して査定
(2)総費用(+ + +)	60,723	-
維持・管理費、水道光熱費等	41,505	過年度の実績額等をもとに査定
公租公課	16,658	平成 15 年度実績をもとに査定
損害保険料	2,560	平成 15 年度実績をもとに査定
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	292,067	-
(4)一時金の運用益等	2,351	現行契約条件による一時金残高に 稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	21,691	建物状況調査報告書による修繕更 新費用の年平均額を勘案して査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	272,727	-
(7)還元利回り	5.30%	調査対象不動産の立地条件・建物条 件・個別的要因を総合的に勘案して 査定
DCF 法による価格	5,040,000,000	-
割引率	5.30%	-
最終還元利回り	5.50%	-
積算価格	4,880,000,000	-
土地比率	59.8%	-
建物比率	40.2%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に 留意した事項	賃貸用に建設された収益物件については原価法及び分譲を 想定して求める手法からのアプローチでは説明力不足の感 が否めず、一方、昨今の首都圏における複合不動産の取引 が収益性を重視して行われている市場の実態に鑑みて、積 算価格、分譲を想定して求めた価格は参考に留め、収益価 格を採用した。	

< 物件 D8 六本木グリーンテラス >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木三丁目 3 番 23 号 <地番> 東京都港区六本木三丁目 106 番 1 他 1 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,276.48 m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,332.22 m ²	建築時期	平成 14 年 10 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	戸数	総戸数 33 戸	(タイプ) ^(注) 2 B R (113.55 m ² ~ 140.84 m ²) 3 B R (162.77 m ² ~ 191.73 m ²) 4 B R (216.62 m ² ~ 295.48 m ²)	..... 12 戸 13 戸 8 戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社(予定)			
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・インベストメントスリー			
取得予定年月日		賃貸借の概況 (平成 15 年 8 月 31 日現在)		
平成 15 年 11 月 17 日		テナント総数	31	
取得予定価格		総賃貸可能面積	5,748.89 m ²	
総額	4,678 百万円	総賃貸面積	5,414.81 m ²	
土地	2,710 百万円	賃料合計(月額)	28 百万円	
建物	1,968 百万円	稼働率	94.2%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	5,070 百万円	調査年月日	平成 15 年 7 月 4 日	
直接還元法による価格	4,910 百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF 法による価格	4,910 百万円	早期修繕費		
積算価格	4,490 百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
価格時点	平成 15 年 6 月 2 日	1 年以内に必要とする修繕費	0 百万円	
立地条件		今後 12 年間に必要と思われる修繕更新費用		
営団地下鉄南北線「六本木 1 丁目」駅 徒歩 3 分		修繕更新費用	68 百万円	
		PML 値	10.3%	
(注)ここに「BR」とは、「ベッドルーム」の略称であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。以下同じとします。				
特記事項				
【不動産に関する行政法規】				
本物件敷地の一部(地番 106-2, 面積 204.93 m ²)は隣接する敷地(地番 105-3)と合わせて位置指定道路の認定を受けております。当該位置指定道路の管理について当該隣接地所有者との間で以下の内容の覚書が締結されており、その内容は本投資法人に承継されます。 本物件所有者は、本件建物の入居者に対して位置指定道路を利用しないように指導する。 当該位置指定道路の維持管理は共同で行い、費用負担は折半とする。				
【賃貸借の概況】				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。				

鑑定評価書の概要		
物件名：六本木グリーンテラス	内容	根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所	-
鑑定評価額	5,070,000,000	-
価格時点	平成 15 年 6 月 2 日	-
収益価格	5,070,000,000	-
直接還元法による価格	4,910,000,000	-
(1)総収益(有効収益 -)	329,834	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	354,660	現行賃料及び新規賃料をもとに中・ 長期的に安定と認められる賃料を 査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	24,826	現行の稼働率をもとに周辺競合ビ ルの稼働水準を勘案して査定
(2)総費用(+ + +)	57,501	-
維持・管理費、水道光熱費等	38,861	過年度の実績額等をもとに査定
公租公課	17,438	平成 15 年度実績をもとに査定
損害保険料	1,202	平成 14 年度実績をもとに査定
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	272,333	-
(4)一時金の運用益等	2,199	現行契約条件による一時金残高に 稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	5,670	建物状況調査報告書による修繕更 新費用の年平均額を勘案して査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	268,862	-
(7)還元利回り	5.30%	調査対象不動産の立地条件・建物条 件・個別的要因を総合的に勘案して 査定
DCF 法による価格	4,910,000,000	-
割引率	5.30%	-
最終還元利回り	5.50%	-
積算価格	4,490,000,000	-
土地比率	60.4%	-
建物比率	39.6%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に 留意した事項	賃貸用に建設された収益物件については原価法及び分譲を 想定して求める手法からのアプローチでは説明力不足の感 が否めず、一方、昨今の首都圏における複合不動産の取引 が収益性を重視して行われている市場の実態に鑑みて、積 算価格、分譲を想定して求めた価格は参考に留め、収益価 格を採用した。	

<物件D9 ピーサイト芝公園>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区芝一丁目10番8号 <地番> 東京都港区芝一丁目312番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	344.59 m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,548.44 m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数 88戸	(タイプ) ワンルーム (22.98 m ² ~28.54 m ²)	..... 88戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
現信託受益者	有限会社ピーアールエー・インベストメントスリー			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成15年8月31日現在)		
平成15年11月17日		テナント総数	1	
取得予定価格		総賃貸可能面積	2,312.75 m ²	
総額	2,181百万円	総賃貸面積	2,312.75 m ²	
土地	1,200百万円	賃料合計(月額)	12百万円	
建物	981百万円	取得時稼働状況	100%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	2,190百万円	調査年月日	平成15年6月6日	
直接還元法による価格	2,180百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	2,190百万円	早期修繕費		
積算価格	1,550百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
価格時点	平成15年6月1日	1年以内に必要とする修繕費	0百万円	
立地条件		今後12年間に必要と思われる修繕更新費用		
都営三田線「芝公園」駅 徒歩7分		修繕更新費用	34百万円	
		PML値	11.5%	
特記事項				
【賃貸借の概要】				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しております。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しております。				
契約形態 定期建物賃貸借契約				
契約期間 平成15年7月24日から平成20年7月末日				
諸費用の負担 主な費用の負担区分は次の通り				
賃貸人(受託者)の負担				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費(建物躯体・基本設備に経年劣化による修繕・更新費用) 				
賃借人の負担				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用 				

鑑定評価書の概要		
物件名：ビーサイト芝公園	内容	根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所	-
鑑定評価額	2,190,000,000	-
価格時点	平成 15 年 6 月 1 日	-
収益価格	2,190,000,000	-
直接還元法による価格	2,180,000,000	-
(1)総収益(有効収益 -)	148,680	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	148,680	賃貸借契約をもとに計上
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	0	賃料確定型の一括賃貸借であること から 100%稼働と想定
(2)総費用(+ + +)	7,453	-
維持・管理費、水道光熱費等	0	賃借人の負担であることから計上 しない
公租公課	6,602	土地：平成 15 年度評価価格をもと に査定、建物：再調達原価をもとに 査定
損害保険料	851	見積額をもとに査定
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	141,227	-
(4)一時金の運用益等	991	現行契約条件による一時金残高に 稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	2,863	建物状況調査報告書による修繕更 新費用の年平均額を勘案して査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	139,355	-
(7)還元利回り	6.40%	調査対象不動産の立地条件・建物条 件・個別的要因を総合的に勘案して 査定
DCF 法による価格	2,190,000,000	-
割引率	5.80%	-
最終還元利回り	6.30%	-
積算価格	1,550,000,000	-
土地比率	54.6%	-
建物比率	45.4%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に 留意した事項	賃貸事業運営を前提に建設された収益物件については、原 価法からのアプローチでは説明力不足の感が否めず、一方、 昨今の首都圏における土地建物一体の不動産の取引が収益 性を重視して行われている市場の実態に鑑みて、積算価格 は参考に留め、収益価格を採用した。	

<物件E 1 ビーサイト大崎>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区大崎五丁目5番15号 <地番> 東京都品川区大崎五丁目17番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	474.67 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,462.62 m ²	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	戸数	総戸数64戸	(タイプ) ワンルーム(20.60 m ² ~20.67 m ²)	..... 64戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
現信託受益者	有限会社ピーアールエー・インベストメントスリー			
取得予定年月日			賃貸借の概況(平成15年8月31日現在)	
平成15年11月17日			テナント総数	1
取得予定価格			総賃貸可能面積	1,319.52 m ²
総額	1,072百万円		総賃貸面積	1,319.52 m ²
土地	530百万円		賃料合計(月額)	6百万円
建物	542百万円		取得時稼働状況	100.0%
鑑定評価額			建物状況評価報告書の概要	
評価額	1,070百万円		調査年月日	平成15年6月6日
直接還元法による価格	1,060百万円		委託調査業者	株式会社竹中工務店
DCF法による価格	1,070百万円		早期修繕費	
積算価格	802百万円		緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし
価格時点	平成15年6月1日		1年以内に必要とする修繕費	0百万円
立地条件			今後12年間に必要と思われる修繕更新費用	
JR線「大崎」駅及び「五反田」駅 徒歩6分			修繕更新費用	40百万円
			PML値	12.1%
特記事項				
【賃貸借の概況】				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しております。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しております。				
契約形態 定期建物賃貸借契約				
契約期間 平成15年7月24日から平成20年7月末日				
諸費用の負担 主な費用の負担区分は次の通り				
賃貸人(受託者)の負担				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費(建物躯体・基本設備に経年劣化による修繕・更新費用) 				
賃借人の負担				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用 				

鑑定評価書の概要		
物件名：ビーサイト大崎	内容	根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所	-
鑑定評価額	1,070,000,000	-
価格時点	平成 15 年 6 月 1 日	-
収益価格	1,070,000,000	-
直接還元法による価格	1,060,000,000	-
(1)総収益(有効収益 -)	78,876	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、 その他収入等)	78,876	賃貸借契約をもとに計上
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	0	賃料確定型の一括賃貸借であることから 100%稼働と想定
(2)総費用(+ + +)	3,878	-
維持・管理費、水道光熱費等	0	借入人の負担であることから計上しない
公租公課	3,289	平成 15 年度評価価格をもとに査定
損害保険料	589	見積額をもとに採用
その他費用	0	-
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	74,998	-
(4)一時金の運用益等	526	現行契約条件による一時金残高に稼働状況を勘案して査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)	3,345	建物状況調査報告書による修繕更新費用の年平均額を勘案して査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	72,179	-
(7)還元利回り	6.8%	調査対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,070,000,000	-
割引率	6.00%	-
最終還元利回り	6.60%	-
積算価格	802,000,000	-
土地比率	49.7%	-
建物比率	50.3%	-
評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項	賃貸事業運営を前提に建設された収益物件については、原価法からのアプローチでは説明力不足の感が否めず、一方、昨今の首都圏における土地建物一体の不動産の取引が収益性を重視して行われている市場の実態に鑑みて、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。	

< 物件D10 (仮称) 日本橋茅場町レジデンスについて >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権(予定)			
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 <地番> 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 12 番 6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	479.93 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,664.13 m ²	建築時期	平成 16 年 3 月 (予定)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階建		
	戸数	総戸数 135 戸	(タイプ) ワンルーム (21.60 m ² ~ 29.43 m ²) 1 K (28.09 m ² ~ 32.46 m ²) 1 LDK (40.44 m ² ~ 48.95 m ²)	..... 88 戸 45 戸 2 戸
PM会社	未定			
信託受託者(予定)	中央三井信託銀行株式会社			
信託受益者(予定)	松友商事株式会社、株式会社シードコーポレーション			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成 15 年 8 月 31 日現在)		
平成 16 年 3 月末日		テナント総数	-	
取得予定価格		総賃貸可能面積	3,455.68 m ²	
総額	2,430 百万円	総賃貸面積	-m ²	
土地	1,030 百万円	賃料合計(月額)	-百万円	
建物	1,400 百万円	取得時稼働状況	-%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
調査価額	2,550 百万円	調査年月日	-	
直接還元法による価格	-百万円	委託調査業者	-	
DCF 法による価格	-百万円	早期修繕費		
積算価格	-百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	-	
調査の基準となる時点	平成 15 年 3 月 31 日	1 年以内に必要とする修繕費	-百万円	
立地条件		今後 12 年間に必要と思われる修繕更新費用		
地下鉄日比谷線「茅場町」駅 徒歩 3 分		修繕更新費用	-百万円	
地下鉄東西線「茅場町」駅 徒歩 4 分		PML 値	-%	
(注 1) 本物件は、まだ竣工していません。そのため、建物の延床面積、建築時期等は変動する可能性があります。また、住居表示は竣工後に決定することから番地等を記載していません。 (注 2) 本物件は、竣工時に信託契約を設定する予定です。本投資法人は、かかる信託設定後にかかる信託受益権を譲受けます。				
特記事項				
特記すべき事項は見当たりません。				

(3) 配分方針

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しなければなりません。

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係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることが出来ます。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みます。)
- 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(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15に規定する投資法人の課税の特例の適用を受けるための要件を満たす必要が生じた場合等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合。

(4) 投資制限

規約による投資制限は以下の通りです。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」もご参照下さい。

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。主なものは以下の通りです。

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ければなりません。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通りです。

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取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）
- 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当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当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、適格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」をご参照下さい。
- 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、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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生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、以下の通りです。

(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
- 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
- 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關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
 - 売主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ナリスク
 - 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
 - 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
 - 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (6) その他
 - 取得予定不動産を組み入れることが出来ないリスク
- (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通りです。

- (1) 一般的ナリスク
 - 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られません。

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られません。

投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。

すなわち、本投資証券は、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、上記東京証券取引所の「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。

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。

投資証券の価格変動に関するリスク

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

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。

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・バリュース・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥ・バリュース・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・バリュース・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（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合により増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

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

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、継続的に適格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・パリュール・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す、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、希望通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るとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立てが行われる可能性があります。

また、本投資法人の資産の売却等を理由として借入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り、その他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。

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ます。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、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント業務受託者、建物管理会社等もあります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持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、投資法人の運営に当たり裁量が広いことから、善管注意義務及び忠実義務を負っています。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、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つた方針、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。また、資産運用会社は、機動性、効率性、法令遵守体制の強化その他の理由により、社内体制を必要に応じ随時変更することがありますが、かかる変更によって資産運用会社が意図した通りの効果を収めるとの保証はなく、結果的に、本投資法人の資産運用に悪影響を与えないとの保証はありません。

さらに、本投資法人は資産運用の基本方針を規約において定めており、かかる基本方針の下に資産

運用を行うため、資産運用会社は、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」に記載の資産運用ガイドラインを社内規程として定めております。しかしながら、資産運用ガイドラインは、資産運用会社が本書の日付現在において市場環境と経済情勢の下で本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合すると判断して定めたものであります。そのため、資産運用会社は、市場環境・経済情勢その他を考慮して、資産運用ガイドラインを随時変更することがあります。しかしながら、かかる変更の結果として本投資法人の資産運用又はその業績に悪影響を与えないとは限りません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て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ことがあります。

さらに、法令上、資産運用会社は、他の投資法人等の資産運用会社となることを制限されていませるので、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、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せんが、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 2 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. 本投資法人が取得済みの投資対象不動産にかかる信託の信託受託者
 - h. 貸付人

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」をご参照下さい。

(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（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（信託法第36条、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つい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（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通りの時期・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通りの時期・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、不動産の売買に当たり、原則として投資対象不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

また、売主に対して表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や売主

が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。さらに、投資対象不動産の売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該投資対象不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、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(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除出来ません。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、以下に掲げる通り、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。このような処分に際して、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分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(平成14年法律第

154号、その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法第48条)。

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

賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行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、本投資法人が保有す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後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (3) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご参照下さい。

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、以下に掲げる通り、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(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合。以下同じ)の各4分の3以上の多数決によって変更出来るため(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となりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されて

いる場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認するリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含まれます。）に対して効力を生じる（区分所有法第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求出来ないといはいきれません。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、本投資法人が保有す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「IPB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後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況（3）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご参照下さい。

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（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、敷地利用権を敷地の新所有者に対して対抗出来ず、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」に記載の通り、本投資法人自ら土地を取得して宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことは予定しておりません。但し、第三者が建築中の物件については、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことなく、かつ、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断出来、完工・引渡しリスクが極小化されていると判断される場合においては、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。

なお、「（仮称）日本橋茅場町レジデンス」については、本投資法人は、その完成前に停止条件付売買予約契約を締結し、その完成後に引渡しを受けることを予定しておりますが、かかる取得は宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに該当せず、かつ、本投資法人が完工・引渡しのリスクを負担しないよう当該物件の売主との間における契約その他において配慮しております。

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、前述の通り、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、不動産の賃借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（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）及び屋外広告等に関する条例等の規制に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。さらに、テナントによる風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等が行われる可能性や、反社会的勢力により投資対象不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準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。

本書の日付現在、本投資法人が保有する投資対象不動産に関しては、火災保険等の保険(地震保険を

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

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

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

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

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

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

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又は変更され、投資対象不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

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

有害物質に関するリスク

投資対象不動産として取得した土地及び建物が有害物質を含む可能性があります。たとえば、土地に関して産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、建物の建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性があります。土地に関しては、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。)に定める土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれ等が生じる場合には、土壌汚染状況の調査報告、汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずることを命ぜられる場合があります。かかる場合には、本投資法人に予想外の費用がかか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。

売上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、当該不動産の売主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主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なリスク

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

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

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%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。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ことに伴い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。

不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、本投資法人の規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があり、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用が認められています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことが出来ない場合、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。

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。

投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

(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、本募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2.投資方針(2)投資対象 第2期中に取得済みの物件及び取得予定物件 B.取得予定物件の内容」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、本件取得予定資産の所有者又は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、本投資法人は本書の日付現在保有する運用資産及び上記取得予定の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。

(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（詳細調査等）・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」、同「不動産管理方針」及び同「開示方針」をご参照下さい。

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」をご参照下さい。

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」をご参照下さい。

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

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うえ、関係書類の閲覧・調査を行っております。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おります。

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

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) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入発送料...招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料...葉書の発送 宛名印書料...諸通知書発送のための宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合
9 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その還付郵便物の整理、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、減少通知に係る処理
2 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ 1件につき 200円	新規預託投資口数のデータ作成及び仮実質投資主名簿への登録
3 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ1件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

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×0.085%÷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ます。

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。

各月末時点の本投資法人の資産の総額×0.02%÷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す。また、契約期間中に解約された場合は、本投資法人は、解約日の直前の決算日の翌日から解約日までの期間に相当する報酬の金額を実経過日数に応じて計算し（1ヶ月に満たない場合は日割計算とします。）、当該解約日から5日以内に資産保管会社に支払うものとします。

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ます。

引受人（日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、極東証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、藍澤證券株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社及びみずほ証券株式会社）

上記引受人は、発行価格決定日に決定された引受価額（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。発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額が、本投資証券の募集時に引受人の手取金とされ、引受人に対して報酬は支払われません。

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

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、及び郵送料等の諸費用を負担します。

(5) 課税上の取扱い

投資主及び投資法人に関する一般的な課税上の取扱いは以下の通りです。平成15年税制改正により、個人投資主の課税上の取扱いが大きく変わっておりますのでご留意下さい。

個人投資主の税務

A. 利益の分配にかかる税務

平成15年度税制改正により配当課税の見直しが行われ、上場株式等の配当等にかかる源泉徴収税率等の特例が新設されました。

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。

平成15年4月1日から同年12月31日までに受取るべきものについては、10%の所得税が源泉徴収されます（住民税はありません。）。また、平成16年1月1日から平成20年3月31日までの間に受取るべき本投資法人の利益の配当については、所得税7%、住民税3%が源泉徴収されます。この特例の対象となる個人投資家は、本投資法人の事業年度終了の日における本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人以外の者に限られます。

なお、本投資法人から1回に受取る配当金額が5万円以下の場合、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる少額配当所得申告不要制度の選択が可能です。改正により5万円の上限が撤廃されましたので、平成15年4月1日から平成20年3月31日までに支払を受けるべきものについては、10%の源泉徴収のみで課税関係を終了させることが出来ます。なお、この新しい配当所得申告不要制度の対象となる個人投資家は、本投資法人の事業年度終了の日における本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人以外の者に限られます。

また、35%の源泉分離課税の選択（100分の5以上の持分を有せず、かつ、本投資法人から1回に受取る配当金額が25万円未満の場合）の特例は、平成15年3月31日をもって廃止されました。

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。

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。

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

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

(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)

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

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

C. 投資口の譲渡にかかる税務

a. 申告分離課税制度

平成15年度税制改正により、上場株式等を譲渡した場合における譲渡所得等の金額について、優遇税率により課税する特例が創設されました。

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%、住民税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%、住民税5%に軽減されます。

但し、平成15年1月1日から平成19年12月31日までの間に本投資法人の投資口を譲渡した場合の税率は、所得税7%、住民税3%となります。これに伴い、長期所有上場株式等にかかる譲渡所得等に対する暫定税率の特例と100万円特別控除制度は廃止されました。

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

平成14年12月31日をもって廃止されました

c. 100万円特別控除制度

平成15年度税制改正により廃止されました。

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。

平成 15 年税制改正により、平成 15 年 4 月 1 日から同年 12 月 31 日までに受取るべき本投資法人の利益の配当については、10%の所得税が源泉徴収されます。また、平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までの間に受取るべき本投資法人の利益の配当については、所得税 7 %が源泉徴収されます。

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通りです。

- 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、適格機関投資家からのものであること。
- d . 事業年度終了時に同族会社に該当していないこと。
- e . 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f . 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資法人の事業年度終了時に50人以上の投資主又は適格機関投資家のみによって所有されていること。

B . 不動産流通税の軽減措置

平成 15 年度税制改正により、平成 15 年 4 月 1 日以後において不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の 2 %の税率により課されます。なお、平成 15 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日までの3年間は、税率は 1 %となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、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 0.6%に軽減されます。

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の 4 %の税率により課されますが、平成 15 年度税制改正により、平成 15 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日までの3年間に限り、標準税率が 3 %となります。但し、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を 75%以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成 17 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が 3 分の 1 に軽減されます。

特別土地保有税は平成 15 年以降当分の間新たな課税は行われません。

5. 運用状況

(1) 投資状況

平成15年4月30日現在における本投資法人の運用状況は以下の通りです。なお、本投資法人が本書の日付現在までに取得した資産及び本書の日付現在において取得を予定している資産は含まれておりません。かかる資産については、前記「2. 投資方針(2) 投資対象 第2期中に取得済みの物件及び取得予定物件」をご参照下さい。

(平成15年4月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	価格 (千円) (注1)	貸借対照表 計上額 (千円)(注3)	資産合計に 対する投資 比率(%)		
その他の 資産	不動産等を主な 信託財産とする 信託受益権	オフィス ビル	都心5区	26,270,000	25,735,601	46.2		
			東京23区	1,440,000	1,457,945	2.6		
			周辺都市部	11,650,000	11,672,670	20.9		
			小計	39,360,000	38,866,217	69.7		
		レジデンス	都心5区	10,260,000	10,590,051	19.0		
			東京23区	-	-	-		
			周辺都市部	-	-	-		
			小計	10,260,000	10,590,051	19.0		
		預金等のその他資産			-	6,294,964	6,294,964	11.3
		その他の資産合計			-	55,914,964	55,751,232	100.0
資産合計(注2)			-	55,914,964	55,751,232	100.0		

(注1) 上表中の「価格」は、不動産等を主な信託財産とする信託受益権について、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく期末評価額を記載しています。

(注2) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注3) 上表中の「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれておりません。

	金額(千円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	27,181,344	48.8%
純資産総額	28,569,888	51.2%
資産総額	55,751,232	100.0%

(2) 運用実績

純資産等の推移

平成15年4月期の期末における本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握出来ないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口当たり純資産額(円)
平成15年4月30日	55,751,232	28,569,888	480,974

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

月別	最高(円)	最低(円)
平成14年9月	483,000	434,000
平成14年10月	459,000	434,000
平成14年11月	483,000	451,000
平成14年12月	488,000	457,000
平成15年1月	493,000	480,000
平成15年2月	486,000	481,000
平成15年3月	499,000	481,000
平成15年4月	517,000	496,000
平成15年5月	534,000	505,000
平成15年6月	518,000	500,000
平成15年7月	510,000	500,000
平成15年8月	524,000	509,000
平成15年9月	531,000	518,000

分配の推移

	計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第1期	平成14年5月2日～平成15年4月30日	1,182,654	19,910

自己資本利益率の推移

	計算期間	自己資本当期純利益率	(年換算値)
第1期	平成14年5月2日～平成15年4月30日	4.1%	6.4%

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

なお、第1期は平成14年9月10日より実質的に資産運用を開始しており、運用日数233日間により年換算値を算出しております。

(3) 販売及び買戻しの実績

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 (平成14年5月2日～ 平成15年4月30日)	平成14年5月2日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口
	平成14年9月10日	59,000口 (6,010口)	0口 (0口)	59,400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当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて次の通りとするほか(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、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)並びに社団法人投資信託協会の定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従います。なお、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行い、また、評価の信頼性の確保に努めるものとします(規約別紙「資産評価の方法及び基準」 (2)及び(4)参照)。また、運用資産の評価に当たっては、継続性を原則とします(規約別紙「資産評価の方法及び基準」 (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、次の通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ます。

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

信託財産が上記ア.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通りとします。

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

該当事項はありません。

買戻し手続等

本投資法人は、投資主(株券保管振替制度に関する実質投資主(以下「実質投資主」といいます。))を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第5条)。

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

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できます。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株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます）に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることであり、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。
- 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、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りません。

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」をご参照下さい。

イ. 規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、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通りです。

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、

() 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せん(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ます。なお、90日間経過後、本投資法人がその期間内に後任の一般事務受託者との一般事務委託契約に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断した場合には、一般事務受託者は書面による通知のうえ委託契約を失効させることが出来ます。

・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。

・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せん(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ます。なお、90日間経過後、本投資法人がその期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断した場合には、資産保管会社は書面による通知のうえ委託契約を失効させることが出来ます。

・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ます。

・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事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、当該匿名組合の事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。
- I. 資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分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当たっては、資産運用会社の担当取締役が決定します。）を得たうえで取引を行うこととしています。なお、利害関係人等との間での投資対象不動産（それを裏付けとする信託の受益権を含みます。）の購入・売却・賃貸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. 不動産の売買又は賃貸の媒介 | 宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、売買価格・業務の難易度等を判断のうえ取締役会で決定します。 |
| 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ます。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することが出来ます。

資産の運用の制限(投信法第195条、第193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(投信法施行令第96条第1号)。)

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

利害関係人等との取引状況等

第1期(平成14年5月2日~平成15年4月30日)における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下の通りとなっております。

区 分	利害関係人等との取引の内訳(注1)			
	買付額等 (百万円)	うち利害関係人 からの買付額 (百万円)(%)	売付額等 (百万円)	うち利害関係人への 売付額(百万円) (%)
総額	49,021	1,467(3.0%)	-	-

【利害関係人との取引状況の内訳】

ケンプラススリー株式会社	1,467(3.0%)	-	-
合計	1,467(3.0%)	-	-

第1期における利害関係人等に対する支払手数料の内容は次の通りです。

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳(注1)		B/A (%)
		支払先	支払額B(千円)	
建物管理委託報酬	115,132	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	48,063	41.7
レジデンスマーケット 調査費	400	ケン不動産投資顧問株式会社	400	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等を言い、第1期において特定資産の売買取引又は支払手数料の支払実績のあるケンプラススリー株式会社、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社及びケン不動産投資顧問株式会社について記載しております。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、第1期において利害関係人等であるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を経由して第三者に対し建物管理委託費等として62,602千円を支払っています。

(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通りです。

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(投信法第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、商法第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係る計算書に従い、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）配分方針」をご参照下さい。

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項本文）。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当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当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（投信法第140条、商法第343条）。

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ず（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8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.招集の手続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、）

す。)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、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、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

(英文名称 : Premier REIT Advisors Co., Ltd.)

資本の額

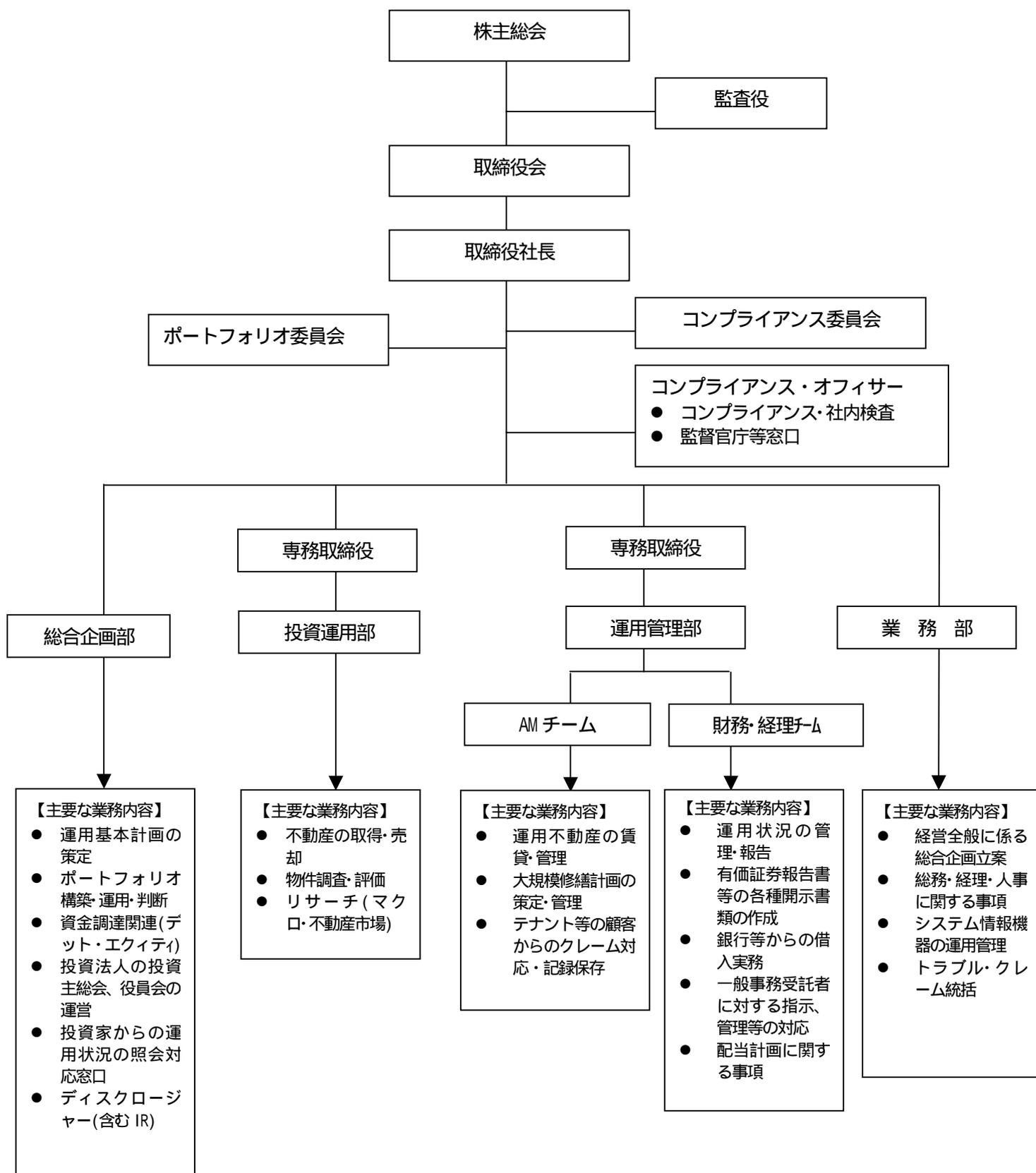
3億円(平成15年3月31日現在)

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. 投信法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

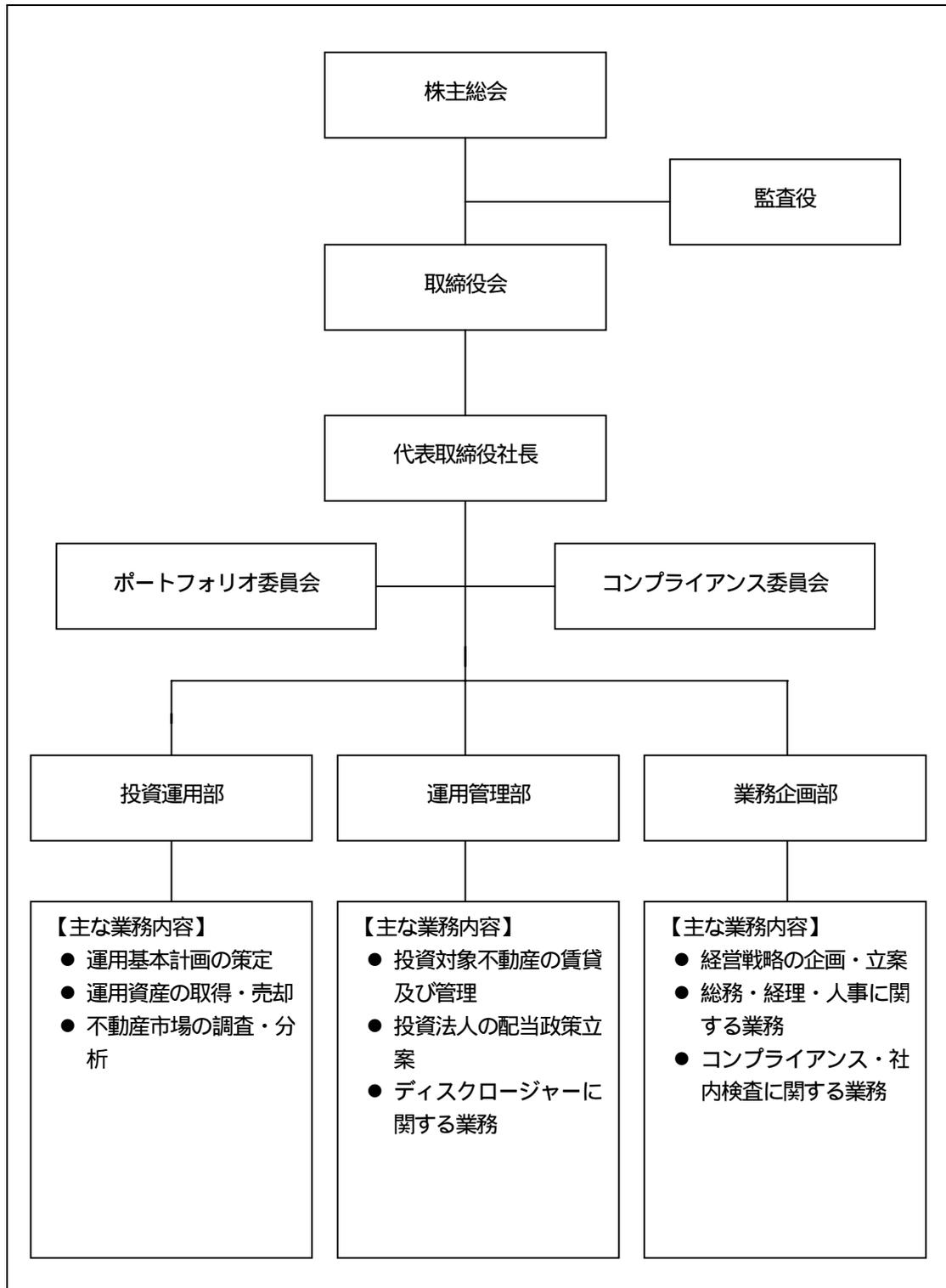
(2) 運用体制

本書の日付現在における資産運用会社の業務運営の組織体制は以下の通りです。



資産運用会社は、平成15年7月1日をもって、上記記載の通り社内の組織体制を変更いたしました。なお、平成15年6月30日までの従前の社内の組織体制は、次の通りです。

(参考) 平成15年6月30日までの資産運用会社の社内の組織体制



投資運用の意思決定機構

以下は、本書の日付現在の資産運用会社の社内の組織体制についての記載です。

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、総合企画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（総合企画部については部長職以下の職員を含みます。）で構成されるポートフォリ

才委員会に提出されます。ポートフォリオ委員会は、原則として毎月1回開催され、また、運用最高責任者が必要と判断した場合に開催され、上記の総合企画部の起案した運用方針について、その詳細につき議論を行います。運用方針は、ポートフォリオ委員会の審議結果を踏まえ代表取締役社長が決裁を行うことで成立します。

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

- a. 運用基本方針
 - b. 予算、決算（配当計画を含みます。）
 - 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
 - e. 物件別の運用計画の策定・修正
- 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運用計画の企画立案等は総合企画部が行い、運用資産の取得・売却の実行は投資運用部が行います。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当たり、投資運用部は運用資産の取得又は売却企画書案を作成し、ポートフォリオ委員会に提出します。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当たり、投資運用部において売買契約書案等を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーは法令遵守状況の確認を行います。その後、かかる売買契約書案等を代表取締役社長が決裁し、運用資産の取得及び売却が実行されます。

ウ. 関係者間の重要な取引

資産運用会社の全ての株主及びその他の投信法に基づく利害関係者等と投資法人との間で行う運用資産の売買について、購入の場合は鑑定評価額を上限として、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、このような関係者間の重要な取引のうち、運用資産の売買及び賃貸借に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 AM チームが行い、運用資産にかかる資金調達に関する業務は運用管理部財務・経理チームが行います。また、配当計画については上記運用方針を基に運用管理部財務・経理チームが立案し、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

投信法及び証券取引法上インサイダー取引は規制されておりませんが、資産運用会社では「内部者取引未然防止規程」を定めています。役職員は、その業務に関して取得した未公表の情報のうち、運用を受託している投資法人の運営、業務、財産に関する情報又は公開買付け若しくは企業買収等の情報、並びに上場会社及び店頭登録会社の運営、業務、財産に関する情報又は公開買付け、企業買収等の情報であって、当該情報にかかる投資口、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

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注1)
株式会社ケン・コーポレーション(注2)	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	東京都港区芝三丁目23番1号	600	10.0
三井住友海上火災保険 株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	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
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	300	5.0
ケネディ・ウィルソン・ ジャパン株式会社	東京都港区新橋二丁目2番95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1) 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。

(注2) 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。

(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
網野 康彦	取締役 (非常勤)	昭和 51年 4月 山一証券株式会社入社 平成 9年 9月 同社事業法人第一部長 平成 10年 2月 株式会社ケン・コーポレーション入社 平成 13年 12月 同社執行役員(現職) 平成 15年 6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任	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。主な沿革は以下の通りです。

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通りです。

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 15 年 3 月 31 日現在
総資産	312,571
総負債	17,973
純資産	294,598

B．最近の事業年度における損益の概況 (単位：千円)

	第 2 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
売上高	270,666
経常利益	85,256
当期利益	87,843

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．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

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。

D．組織体制の変更

資産運用会社は、平成 15 年 7 月 1 日をもって社内の組織体制を前記「記載の組織体制図」の通り変更いたしました。かかる社内体制の変更に伴い、総合企画部及びコンプライアンス・オフィサーの新設による職務分担及び職務権限の改正並びに業務企画部から業務部への部名変更が行われ、それに伴う社内の規程及び規則等の見直しが行われました。

2. その他の関係法人の概況

中央三井信託銀行株式会社

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

一般事務受託者及び名義書換事務受託者兼資産保管会社

A. 名称

中央三井信託銀行株式会社

B. 資本の額

349,894 百万円 (平成 15 年 3 月 31 日現在)

C. 事業の内容

銀行法 (昭和 56 年法律第 59 号、その後の改正を含みます。)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 (昭和 18 年法律第 59 号、その後の改正を含みます。)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) に関する事務を除きます。)
- ・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

平成15年4月30日現在、本投資法人の投資口を2,970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 (平成15年3月31日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券会社	106,987百万円	外国証券業者に関する法律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。
極東証券株式会社	4,618百万円	
水戸証券株式会社	10,868百万円	
三菱証券株式会社	65,254百万円	
UFJ つばさ証券株式会社	25,107百万円	
藍澤証券株式会社	5,000百万円	
東海東京証券株式会社	36,000百万円	
新光証券株式会社	125,167百万円	
みずほ証券株式会社	150,200百万円	

(注) 資本の額は百万円未満を切捨てにより表示しております。

(2) 関係業務の内容

引受人は、一般募集にかかる投資証券の引受人(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)として、本投資証券の引受人たる業務を行います。

(3) 資本関係

平成15年4月30日現在、日興シティグループ証券会社が1,673口、みずほ証券株式会社が10口の本投資法人の投資口をそれぞれ保有しています。

第3 投資法人の経理状況

財務諸表の作成方法について

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

監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成14年5月2日（設立日）から平成15年4月30日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けており、その監査報告書の署名捺印済原本は、本投資法人の平成15年7月23日付有価証券報告書に掲げております。従って、本書に含まれる当該監査報告書は、かかる有価証券報告書に掲げた監査報告書の署名捺印済原本の写しであります。

連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

独立監査人の監査報告書

平成15年7月16日

プレミア投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人



代表社員
関与社員 公認会計士

田中俊之



関与社員 公認会計士

大畑 茂



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているプレミア投資法人の平成14年5月2日から平成15年4月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プレミア投資法人の平成15年4月30日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は決算日以降に資産の取得を行っている。

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

以上

1. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
		金 額	構成比 (%)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金			979,479
信託現金及び信託預金	1		4,289,996
営業未収入金			38,470
前払費用			49,490
未収消費税等			845,030
繰延税金資産			678
流動資産合計			6,203,146
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	18,693,337	
減価償却累計額		449,624	18,243,713
信託構築物	1	342,546	
減価償却累計額		19,932	322,614
信託器具備品	1	1,175	
減価償却累計額		391	783
信託土地	1		30,889,156
有形固定資産合計			49,456,268
2.無形固定資産			
その他の無形固定資産			3,690
信託その他の無形固定資産	1		720
無形固定資産合計			4,411
3.投資その他の資産			
差入敷金保証金			10,126
長期前払費用			28,418
投資その他の資産合計			38,544
固定資産合計			49,499,224
繰延資産			
創業費			48,862
繰延資産合計			48,862
資産合計			55,751,232
			100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
		金 額	構 成 比 (%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		190,865	
未払費用		42,484	
短期借入金 1		2,700,000	
未払法人税等		2,524	
未払事業所税		1,542	
前受金		315,611	
預り金		14,908	
流動負債合計		3,267,936	5.9
固定負債			
長期借入金 1		21,100,000	
信託預り敷金保証金		2,813,407	
固定負債合計		23,913,407	42.9
負債合計		27,181,344	48.8
出資の部 3			
出資総額			
出資総額 2		27,387,200	49.1
剰余金			
当期末処分利益		1,182,688	
剰余金合計		1,182,688	2.1
出資合計		28,569,888	51.2
負債・出資合計		55,751,232	100.0

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕	
		金 額	百分比 (%)
経常損益の部			
営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入 1		2,492,734	
その他の賃貸事業収入 1		366,081	
2. 営業費用			
賃貸事業費用 1		1,178,548	
資産運用報酬		115,216	
役員報酬		18,000	
資産保管委託報酬		6,324	
一般事務委託報酬		50,048	
会計監査人報酬		3,967	
その他の費用		44,776	
営業利益			100.0
1,416,881			49.6
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		30	
2. 営業外費用			
支払利息		163,422	
新投資口発行費		7,635	
投資口公開関連費用		74,151	
創業費償却		12,215	
257,424			9.0
経常利益			41.4
1,184,540			41.4
税引前当期純利益			
1,184,540			0.1
法人税、住民税及び事業税			
2,530			
法人税等調整額			
678			
当期純利益			41.4
1,182,688			
当期未処分利益			
1,182,688			

[重要な会計方針]

期 別	第 1 期 〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕						
項 目							
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3 年～46 年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3 年～17 年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3 年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	3 年～46 年	信託構築物	3 年～17 年	信託器具備品	3 年
信託建物	3 年～46 年						
信託構築物	3 年～17 年						
信託器具備品	3 年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5 年間で均等額を償却しております。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、134,064 千円であります。</p>						

期 別 項 目	第 1 期 〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕
1 .その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2)新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 14 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成 14 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は 1,132,800 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は 1,132,800 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

期 別	第 1 期 (平成 15 年 4 月 30 日現在)																				
項 目																					
1. 1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,088,289 千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">16,685,235 千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">285,555 千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">783 千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,516,287 千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">720 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">50,576,871 千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,700,000 千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,100,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">23,800,000 千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	4,088,289 千円	信託建物	16,685,235 千円	信託構築物	285,555 千円	信託器具備品	783 千円	信託土地	29,516,287 千円	信託その他の無形固定資産	720 千円	合計	50,576,871 千円	短期借入金	2,700,000 千円	長期借入金	21,100,000 千円	合計	23,800,000 千円
信託現金及び信託預金	4,088,289 千円																				
信託建物	16,685,235 千円																				
信託構築物	285,555 千円																				
信託器具備品	783 千円																				
信託土地	29,516,287 千円																				
信託その他の無形固定資産	720 千円																				
合計	50,576,871 千円																				
短期借入金	2,700,000 千円																				
長期借入金	21,100,000 千円																				
合計	23,800,000 千円																				
2. 2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">59,400 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	59,400 口																
発行する投資口の総数	2,000,000 口																				
発行済投資口数	59,400 口																				
3. 3 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	50,000 千円																				

(損益計算書関係)

期 別	第 1 期																																																
項 目	〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕																																																
1. 1 不動産賃貸事業 損益の内訳	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (賃料)</td> <td style="text-align: right;">1,985,767 千円</td> </tr> <tr> <td> (共益費)</td> <td style="text-align: right;"><u>506,966 千円</u></td> </tr> <tr> <td> 計</td> <td style="text-align: right;">2,492,734 千円</td> </tr> <tr> <td>その他の賃貸事業収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (駐車場使用料)</td> <td style="text-align: right;">79,557 千円</td> </tr> <tr> <td> (施設使用料)</td> <td style="text-align: right;">24,799 千円</td> </tr> <tr> <td> (付帯収益)</td> <td style="text-align: right;">245,425 千円</td> </tr> <tr> <td> (その他の雑収入)</td> <td style="text-align: right;"><u>16,299 千円</u></td> </tr> <tr> <td> 計</td> <td style="text-align: right;"><u>366,081 千円</u></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td> <td style="text-align: right;">2,858,816 千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td> (外注委託費)</td> <td style="text-align: right;">340,221 千円</td> </tr> <tr> <td> (水道光熱費)</td> <td style="text-align: right;">241,108 千円</td> </tr> <tr> <td> (公租公課)</td> <td style="text-align: right;">25,579 千円</td> </tr> <tr> <td> (損害保険料)</td> <td style="text-align: right;">12,882 千円</td> </tr> <tr> <td> (修繕費)</td> <td style="text-align: right;">50,494 千円</td> </tr> <tr> <td> (信託報酬)</td> <td style="text-align: right;">25,659 千円</td> </tr> <tr> <td> (減価償却費)</td> <td style="text-align: right;">469,948 千円</td> </tr> <tr> <td> (その他の賃貸事業費用)</td> <td style="text-align: right;"><u>12,653 千円</u></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,178,548 千円</td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</td> <td style="text-align: right;">1,680,267 千円</td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		(賃料)	1,985,767 千円	(共益費)	<u>506,966 千円</u>	計	2,492,734 千円	その他の賃貸事業収入		(駐車場使用料)	79,557 千円	(施設使用料)	24,799 千円	(付帯収益)	245,425 千円	(その他の雑収入)	<u>16,299 千円</u>	計	<u>366,081 千円</u>	不動産賃貸事業収益合計	2,858,816 千円	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		(外注委託費)	340,221 千円	(水道光熱費)	241,108 千円	(公租公課)	25,579 千円	(損害保険料)	12,882 千円	(修繕費)	50,494 千円	(信託報酬)	25,659 千円	(減価償却費)	469,948 千円	(その他の賃貸事業費用)	<u>12,653 千円</u>	不動産賃貸事業費用合計	1,178,548 千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,680,267 千円
A. 不動産賃貸事業収益																																																	
賃貸事業収入																																																	
(賃料)	1,985,767 千円																																																
(共益費)	<u>506,966 千円</u>																																																
計	2,492,734 千円																																																
その他の賃貸事業収入																																																	
(駐車場使用料)	79,557 千円																																																
(施設使用料)	24,799 千円																																																
(付帯収益)	245,425 千円																																																
(その他の雑収入)	<u>16,299 千円</u>																																																
計	<u>366,081 千円</u>																																																
不動産賃貸事業収益合計	2,858,816 千円																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																	
賃貸事業費用																																																	
(外注委託費)	340,221 千円																																																
(水道光熱費)	241,108 千円																																																
(公租公課)	25,579 千円																																																
(損害保険料)	12,882 千円																																																
(修繕費)	50,494 千円																																																
(信託報酬)	25,659 千円																																																
(減価償却費)	469,948 千円																																																
(その他の賃貸事業費用)	<u>12,653 千円</u>																																																
不動産賃貸事業費用合計	1,178,548 千円																																																
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,680,267 千円																																																

(リース取引関係)

第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕	
1. オペレーティングリース取引(貸主側)	
未経過リース料	
1年内	43,342千円
1年超	120,975千円
合計	164,318千円

(有価証券関係)

第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕	
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(退職給付関係)

第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕	
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

項目	期別	第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		
	未払事業税等損金不算入額		678千円
	繰延税金資産合計		678千円
	繰延税金資産の純額		<u>678千円</u>
2 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳	法定実効税率		39.39%
	(調整)		
	支払分配金の損金算入額		39.32%
	その他		0.09%
	税効果会計適用後法人税等負担率		<u>0.16%</u>

(持分法損益等)

第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

期別	第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕
項目	
1. 親会社及び法人 主要株主等	該当事項はありません。
2. 役員及び個人主 要株主等	該当事項はありません。
3. 子会社等	本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

期別	第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕
項目	
1. 1口当たり純資産額	480,974 円
2. 1口当たり当期純利益	30,987 円 (19,910 円) なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年9月10日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年9月10日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

	第1期 〔自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日〕
当期純利益(千円)	1,182,688
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,182,688
期中平均投資口数(口)	38,166 (59,400)

(重要な後発事象)

第1期 〔 自 平成14年5月2日 至 平成15年4月30日 〕	
決算日(平成15年4月30日)以降、以下の物件を取得することを決定し、公表しております。	
キャビンアリーナ南青山	
(取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価額	: 1,070 百万円
取得日	: 平成15年5月8日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日以降平成15年8月31日までの間で売主及び買主が別途合意する日を予定しております。
(取得資産の概要)	
所在地(住居表示)	: 東京都港区南青山7丁目10番17号
用途	: 共同住宅
敷地面積	: 210.52 m ²
建物延床面積	: 1,399.33 m ²
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
建築時期	: 平成15年2月
戸数	: 37戸
総賃貸可能面積	: 1,187.12 m ²
ビュロー紀尾井町	
(取得の概要)	
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価額	: 1,840 百万円
取得日	: 平成15年7月1日
(取得資産の概要)	
所在地(住居表示)	: 東京都千代田区平河町2丁目4番4号
用途	: 共同住宅
敷地面積	: 306.73 m ²
建物延床面積	: 2,008.55 m ²
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地上11階建
建築時期	: 平成14年11月
戸数	: 50戸
総賃貸可能面積	: 1,728.98 m ²

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末 残高	摘要	
					又は償 却累計 額	当期償却 額			
有形固定資産	信託建物	-	18,693,337	-	18,693,337	449,624	449,624	18,243,713	物件の取得
	信託構築物	-	342,546	-	342,546	19,932	19,932	322,614	物件の取得
	信託器具備品	-	1,175	-	1,175	391	391	783	物件の取得
	信託土地	-	30,889,156	-	30,889,156	-	-	30,889,156	物件の取得
	小計	-	49,926,216	-	49,926,216	469,948	469,948	49,456,268	
無形固定資産	信託その他無形固定資産	-	720	-	720	-	-	720	
	小計	-	720	-	720	-	-	720	
合計	-	49,926,937	-	49,926,937	469,948	469,948	49,456,989		

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

(単位：千円)

	区 分	前期末	当 期	当 期	当期末	平 均	返 済	使 途	摘 要
	借入先	残 高	増加額	減少額	残 高	利 率	期 限		
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	-	1,400,000	-	1,400,000	1.49750%	H16. 2 .26	(注1)	有担保・ 無保証・ 変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,300,000	-	1,300,000	1.47000%	H16. 4 . 2		
	小計	-	2,700,000	-	2,700,000				
長期借入金 (注2)	中央三井信託銀行株式会社	-	3,500,000	-	3,500,000	0.98153%	H17. 9 . 9	(注1)	有担保・ 無保証・ 変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,100,000	-	1,100,000	1.28153%	H17. 9 . 9		
	株式会社りそな銀行(注3)	-	5,000,000	-	5,000,000	0.98153%	H17. 9 . 9		
	住友信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	0.98153%	H17. 9 . 9		
	中央三井信託銀行株式会社	-	5,500,000	-	5,500,000	1.12250%	H17. 9 . 9		有担保・ 無保証・ 固定金利
	住友信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.12250%	H17. 9 . 9		
	住友生命保険相互会社	-	3,000,000	-	3,000,000	1.12250%	H17. 9 . 9		
	小計	-	21,100,000	-	21,100,000				
	合計	-	23,800,000	-	23,800,000				

(注1) 資金用途はいずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	21,100,000	-	-

(注3) 借入先である旧株式会社あさひ銀行は、平成15年3月1日に分割・合併を行い株式会社りそな銀行となっております。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
出 資 総 額	-	27,387,200	-	27,387,200	-
合 計	-	27,387,200	-	27,387,200	-

その他（参考情報）

以下に添付する金銭の分配に係る計算書（参考情報）及び個別物件の収益状況（参考情報）は「投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）に基づき、また、キャッシュ・フロー計算書（参考情報）は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）に準じて作成しております。

但し、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）において、投資法人の経理の状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び個別物件の収益状況は財務諸表の範囲外であるため、中央青山監査法人による監査は受けておりません。

参考情報 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	期 別	第1期
		〔自 平成14年 5月2日 至 平成15年 4月30日〕
当期末処分利益		1,182,688,831
分配金の額		1,182,654,000
（投資口1口当たり分配金の額）		（19,910）
次期繰越利益		34,831

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数59,400口の整数倍の最大値となる1,182,654,000円を利益分配金として分配することといたしました。

なお本投資法人規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

参考情報 キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕
		金 額
営業活動によるキャッシュフロー		
税引前当期純利益		1,184,540
減価償却費		470,489
受取利息		30
支払利息		163,422
営業未収入金の増加・減少額		38,470
未収消費税等の増加・減少額		845,030
創業費の増加・減少額		48,862
営業未払金の増加・減少額		190,865
前受金の増加・減少額		315,611
その他		5,816
小計		1,398,352
利息の受取額		30
利息の支払額		188,211
法人税等の支払額		6
営業活動によるキャッシュフロー		1,210,164
投資活動によるキャッシュフロー		
信託有形固定資産の取得による支出		49,926,216
無形固定資産の取得による支出		4,232
信託無形固定資産の取得による支出		720
信託預り敷金保証金の支出		14,471
信託預り敷金保証金の収入		2,827,879
差入敷金保証金の支出		10,126
投資活動によるキャッシュフロー		47,127,888
財務活動によるキャッシュフロー		
短期借入金の借入による収入		2,700,000
長期借入金の借入による収入		21,100,000
投資口の発行による収入		27,387,200
財務活動によるキャッシュフロー		51,187,200
現金及び現金同等物の増加・減少額		5,269,475
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高		5,269,475

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)」に基づき作成し、参考情報として添付しております。

〔重要な会計方針〕（参考情報）

期 別	第 1 期 〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕
項 目	
キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

第 1 期 〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 4 月 30 日現在)
現金及び預金 979,479
信託現金及び信託預金 4,289,996
現金及び現金同等物 <u>5,269,475</u>

参考情報 個別物件の収益状況

(単位：百万円)

物件名	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	KN渋谷3	高田馬場 センタービル
営業日数	232日	232日	233日	232日	232日
A 不動産賃貸事業収益 小計	306	356	116	369	320
貸室賃料・共益費	276	332	100	328	275
その他の賃貸事業収入	30	23	15	41	44
B 不動産賃貸事業費用 小計	89	101	43	107	145
外注委託費	28	27	10	29	47
水道光熱費	18	24	6	24	24
公租公課	-	-	-	-	-
修繕費	6	6	4	5	2
減価償却費	29	37	19	41	65
その他支出	5	6	1	5	5
C 不動産賃貸事業損益 = A - B	217	254	73	261	175

物件名	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	NARA BUILDING	パークアクセス 四谷ステージ
営業日数	232日	232日	232日	64日	232日
A 不動産賃貸事業収益 小計	90	229	655	29	235
貸室賃料・共益費	80	173	543	25	220
その他の賃貸事業収入	9	56	112	4	15
B 不動産賃貸事業費用 小計	32	83	406	19	84
外注委託費	8	27	110	4	26
水道光熱費	5	13	116	1	1
公租公課	-	5	19	-	-
修繕費	1	1	16	0	1
減価償却費	16	30	137	12	48
その他支出	1	3	5	0	7
C 不動産賃貸事業損益 = A - B	57	146	249	10	151

物件名	パークアクセス 明治神宮前	サンパレス 南麻布	キャビンアリーナ 赤坂
営業日数	232日	233日	27日
A 不動産賃貸事業収益 小計	93	49	4
貸室賃料・共益費	84	46	4
その他の賃貸事業収入	8	3	0
B 不動産賃貸事業費用 小計	30	32	2
外注委託費	10	7	0
水道光熱費	1	1	0
公租公課	-	-	-
修繕費	-	3	0
減価償却費	12	16	1
その他支出	5	1	0
C 不動産賃貸事業損益 = A - B	63	17	2

(注1) 不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益から各本件不動産に直接係る不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれておりません。

(注2) 「保険料」及び「信託報酬」は「その他支出」に含まれております。

(注3) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注4) 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。

(注5) 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注6) 「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」及び「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれております。

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成15年4月30日現在)

資産総額	55,751,232,971 円
負債総額	27,181,344,140 円
純資産総額 (-)	28,569,888,831 円
発行済投資口数	59,400 口
1口当たり純資産額	480,974 円

(注) 1口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) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

投資対象不動産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成15年4月30日現在における本投資法人の保有にかかる投資対象不動産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資対象不動産については、後記「個別資産の概要」をご参照下さい。なお、下記投資対象不動産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額(百万円) (注5)	投資比率 (注2)(注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注2)
オフィス	都心5区	A1	ランディック 新橋ビル	6,341	6,373	12.9%	6,390	100.0%
		A2	ランディック 第2新橋ビル	7,045	7,066	14.4%	7,000	100.0%
		A3	フジビル37	1,727	1,748	3.5%	1,740	100.0%
		A4	KN渋谷3	5,348	5,404	10.9%	6,040	100.0%
		A5	高田馬場 センタービル	5,118	5,142	10.4%	5,100	100.0%
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,457	3.0%	1,440	100.0%
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	3,558	3,577	7.3%	3,520	89.2%
		C2	かながわサイエンス パークR&D棟	6,556	6,499	13.4%	6,550	94.0%
		C3	NARA BUILDING	1,580	1,596	3.2%	1,580	74.8%
	オフィス小計				38,729	38,866	79.0%	39,360	95.3%
レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス 四谷ステージ	5,208	5,342	10.6%	5,280	93.0%
		D2	パークアクセス 明治神宮前	2,604	2,682	5.3%	2,570	97.9%
		D3	サンパレス南麻布	1,150	1,193	2.3%	1,050	100.0%
		D4	キャビンアリーナ 赤坂	1,330	1,372	2.7%	1,360	63.9%
	レジデンス小計				10,292	10,590	21.0%	10,260	91.2%
合計				49,021	49,456	100.0%	49,620	94.6%

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(注2) 「投資比率」及び「期末稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

(注3) 「期末評価価格」は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しております。

(注4) 「投資比率」とは本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注5) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。

個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下の通りです。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おります。なお記載内容は、原則として、平成15年4月30日時点の情報を基準としております。

< 特定資産の概要 >
「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。 「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。 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。 「PM会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しております。
< 損益状況 >
不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益から各本件不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれておりません。 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれております。 金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。 「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれております。
< 賃貸借の概況 >
「賃料合計（月額）」（百万円未満切捨て）は平成15年4月30日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の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15年4月30日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。 マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としております。
< 取得時の鑑定評価額 >
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。不動産鑑定評価書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
< 不動産価格調査の概要 >
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価格調査書に基づいております。資産運用会社としては、決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。 不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
< 特記事項 >
特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。 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（賃貸借の概況等）

<物件A 1 ランディック新橋ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目8番3号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目2番3他6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,003.27 m ²	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,914.84 m ²	建築時期	昭和57年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
			総賃貸面積	5,593.24 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	306百万円		賃料合計(月額)	32百万円
貸室賃料・共益費	276百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	30百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	89百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	28百万円		取得価格	6,341百万円
水道光熱費	18百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	-百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	6百万円		鑑定評価額	6,450百万円
減価償却費	29百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	217百万円		期末評価価格	6,390百万円
<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 align="center">特記事項</p> <p>【不動産に関する行政法規】 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準(新耐震設計法)に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。</p> <p>【越境物の状況】 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。</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平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、9階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お隣煤としてフロン類の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> <p>【賃貸借の概況】 1. 本物件の建物賃借人であるテナン2社より各々平成15年6月30日(一部解約面積243.47 m²)、平成15年10月31日(一部解約面積243.47 m²)をもって賃貸借契約の一部解除を行う旨の申出が行われています。 2. 本物件の建物賃借人であるテナン1社(契約上の賃貸面積895.67 m²)より平成15年10月17日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。</p>				

<物件A 2 ランディック第2新橋ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目7番1号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目14番1他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,400.74 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	8,332.65 m ²	建築時期	昭和53年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	6,962.30 m ²
			総賃貸面積	6,962.30 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	356百万円		賃料合計(月額)	42百万円
貸室賃料・共益費	332百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	23百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	101百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	27百万円		取得価格	7,045百万円
水道光熱費	24百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	-百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	6百万円		鑑定評価額	7,050百万円
減価償却費	37百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	6百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	254百万円		期末評価価格	7,000百万円
(注) 登記簿上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階乃至10階です。				
特記事項				
【不動産に関する行政法規】 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準(新耐震設計法)に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
【有害物質等】 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、10階の屋上に設置されたヒートポンプチャラー並びに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。				
【賃貸借の概況】 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378.65 m ²)より平成15年8月31日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

< 物件 A 3 フジビル 37 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 18 番 3 <地番> 東京都渋谷区道玄坂一丁目 28 番 11、16			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26 m ²	容積率 / 建ぺい率	800% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	2,721.71 m ²	建築時期	平成 3 年 6 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
運用期間	平成 14 年 9 月 10 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (233 日)		テナント総数	8
			総賃貸可能面積	1,905.52 m ²
			総賃貸面積	1,905.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	116 百万円		賃料合計 (月額)	13 百万円
貸室賃料・共益費	100 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	15 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	43 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 10 日
外注委託費	10 百万円		取得価格	1,727 百万円
水道光熱費	6 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費	4 百万円		鑑定評価額	1,740 百万円
減価償却費	19 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	73 百万円		期末評価価格	1,740 百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552%が上限となっております。				
特記事項				
【越境物の状況】 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。				

< 物件 A 4 KN渋谷 3 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区桜丘町9番8号 <地番> 東京都渋谷区桜丘町4番4他9筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,737.27 m ²	建築時期	平成5年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況		賃貸借の概況 (平成15年4月30日現在)		
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	5,824.31 m ²
			総賃貸面積	5,824.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	369 百万円	賃料合計 (月額)	42 百万円	
貸室賃料・共益費	328 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	41 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	107 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	29 百万円	取得価格	5,348 百万円	
水道光熱費	24 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	- 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	5 百万円	鑑定評価額	5,980 百万円	
減価償却費	41 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	5 百万円	調査の基準となる時点	平成15年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	261 百万円	期末評価価格	6,040 百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっております。				
特記事項				
【隣接地との関係】 隣接地との境界について、本書の日付現在、境界確定のための合意を取得していません。				
【越境物の状況】 隣接地より、建物外壁の一部及び造作の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されていません。				

< 物件 A 5 高田馬場センタービル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区高田馬場一丁目 31 番 18 号 <地番> 東京都新宿区高田馬場一丁目 310 番 3、4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,556.29 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,906.83 m ²	建築時期	平成 4 年 5 月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建		
PM会社	ケネディ・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			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
運用期間	平成 14 年 9 月 11 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (232 日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	6,302.81 m ²
			総賃貸面積	6,302.81 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	320 百万円		賃料合計 (月額)	35 百万円
貸室賃料・共益費	275 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	44 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	145 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費	47 百万円		取得価格	5,118 百万円
水道光熱費	24 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費	2 百万円		鑑定評価額	5,100 百万円
減価償却費	65 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	175 百万円		期末評価価格	5,100 百万円
<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 align="center">特記事項</p> <p>【賃貸借の概況】 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社より平成 15 年 5 月 9 日をもって賃貸借契約の一部解除 (一部解約面積 559.58 m²) を行う旨の申出が行われています。</p>				

< 物件B 1 I P B御茶ノ水ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区本郷三丁目3番11号 <地番> 東京都文京区本郷三丁目301番3、6、11、14			
土地	所有形態	356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権(区分所有)	用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PM会社	ケネディ・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			
過年度の収益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	2,178.65㎡
			総賃貸面積	2,178.65㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	90百万円		賃料合計(月額)	10百万円
貸室賃料・共益費	80百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	9百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	32百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	8百万円		取得価格	1,456百万円
水道光熱費	5百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	-百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	1,450百万円
減価償却費	16百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	57百万円		期末評価価格	1,440百万円
特記事項				
【物件の権利形態等】				
権利形態				
(1) 建物: 本物件は、地下1階付地上9階建の事務所部分と地上6階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下1階付地上9階建の事務所部分にかかる専有部分についての信託受益権を保有しております。また、他の区分所有者の専有部分は、以下の通りです。 種類: 共同住宅、構造: 鉄骨造陸屋根6階建、延床面積241.28㎡、所有者: 個人(1名)				
(2) 土地: 本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、6筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定しておりますが、かかる敷地権の登記はなされていません。				
【他の共有者・区分所有者との取り決め】				
「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」 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。				
【越境物の状況】				
隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しております。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。				
【有害物質等】				
清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、ヒートポンプの冷媒として、フロン類R-22が使用されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理などの際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。				

<物件C 1 日総第3ビル>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 横浜市西区北幸二丁目5番15号 <地番> 横浜市西区北幸二丁目5番15他7筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%(注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和61年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PM会社	ケネディ・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			
過年度の収益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	5,507.96 m ²
			総賃貸面積	4,915.63 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	229百万円		賃料合計(月額)	23百万円
貸室賃料・共益費	173百万円		稼働率	89.2%
その他の賃貸事業収入	56百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	83百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	27百万円		取得価格	3,558百万円
水道光熱費	13百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	5百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	3,570百万円
減価償却費	30百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	3百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	146百万円		期末評価価格	3,520百万円
<p>本物件は岡野地区土地区画整理事業(施行:横浜市、規模51.5ha、換地処分昭和41年6月)において区画として定められた敷地及び敷地上の建物です。 (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>				
特記事項				
<p>【隣接地との関係】 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われておりません。</p>				
<p>【越境物の状況】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 				

< 物件C 2 かながわサイエンスパーク R & D棟 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号 <地番> 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目100番1			
土地	所有形態	所有権(敷地権)(敷地権割合:1,000,000分の683,672)の共有(共有持分1,000,000分の270,000)		
	面積	55,362.76 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		
PM会社	株式会社ケイエスピーコミュニティ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	15,168.55 m ²
			総賃貸面積	14,255.54 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	655 百万円	賃料合計(月額)		63 百万円
貸室賃料・共益費	543 百万円	稼働率		94.0%
その他の賃貸事業収入	112 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	406 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	110 百万円	取得価格	6,556 百万円	
水道光熱費	116 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	19 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	16 百万円	鑑定評価額	6,670 百万円	
減価償却費	137 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	5 百万円	調査の基準となる時点	平成15年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	249 百万円	期末評価価格	6,550 百万円	
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R & D棟、区分所有割合100万分の683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しております。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>				
特記事項				
【他の共有者・区分所有者との取り決め】				
<p>1. 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者(以下本項において「区分所有者等」といいます。)に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡出来ます。</p> <p>2. 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。</p> <p>3. 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>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>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「K S P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】

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

【有害物質等】

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

【賃貸借の概況】

1. 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は実際の賃貸借可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の所有割合（共有持分27%）を乗じた数字を示しています。また「賃貸事業収入」は本投資法人の保有部分（共有持分27%、共益費については全区分所有にかかる共用部分のうちの保有部分である18.4591%）としての金額を記載しています。
2. 本物件の建物賃借人であるテナント2社より各々平成15年5月21日（一部解約面積200.07㎡）、平成15年9月30日（一部解約面積690.53㎡）をもって賃貸借契約の一部解除を行う旨の申出が行われています。
3. 本物件の建物賃借人であるテナント1社より平成15年9月30日（契約上の賃貸面積150.28㎡）をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。

【かながわサイエンスパークの概要】

（1）概要

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

（2）施設

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）が整備されています。

なお、上記乃至の3棟の延床面積の合計は144,460.40㎡（登記簿上）となります。

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

(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通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%
プレミア投資法人(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KSP交流会等の各種異業種交流グループや学会等の事務局を担当することによるネットワーク事業等

大小様々な研究開発型企業及び研究開発型ベンチャー企業の需要に対応した、研究開発活動を行うことが可能なスペースの提供をする施設サービス事業等

(注2) ここでは信託受益者を記載しております。

< 物件 C 3 NARA BUILDING >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 <地番> 横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	700.59 m ²	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,356.99 m ²	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付11階建		
PM会社	三幸エステート株式会社			
信託受託者	UFJ信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成15年2月26日 ~ 平成15年4月30日 (64日)		テナント総数	12
			総賃貸可能面積	4,063.01 m ²
			総賃貸面積	3,038.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	29 百万円		賃料合計 (月額)	11 百万円
貸室賃料・共益費	25 百万円		稼働率	74.8%
その他の賃貸事業収入	4 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19 百万円		取得年月日	平成15年2月26日
外注委託費	4 百万円		取得価格	1,580 百万円
水道光熱費	1 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成14年12月16日
修繕費	- 百万円		鑑定評価額	1,620 百万円
減価償却費	12 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	0 百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	10 百万円		期末評価価格	1,580 百万円
特記事項				
【賃貸借の概要】 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87.45 m ²) より平成15年10月15日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

<物件D1 パークアクセス四谷ステージ>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目 15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目 15 番 9、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 (31.32 m ² ~51.62 m ²) 1LDK (34.82 m ² ~65.18 m ²) 2LDK (68.68 m ² ~80.90 m ²) 3LDK以上 (72.45 m ²)	..... 51戸 31戸 40戸 5戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	120
			総賃貸可能面積	6,732.18 m ²
			総賃貸面積	6,263.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	235 百万円	賃料合計(月額)	27 百万円	
貸室賃料・共益費	220 百万円	稼働率	93.0%	
その他の賃貸事業収入	15 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	84 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	26 百万円	取得価格	5,208 百万円	
水道光熱費	1 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	- 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	5,220 百万円	
減価償却費	48 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	7 百万円	調査の基準となる時点	平成15年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	151 百万円	期末評価価格	5,280 百万円	
特記事項				
【近隣との関係】 四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、本投資法人は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しております。				
【隣接地との関係】 本物件の当初委託者と南側隣接地との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は、本投資法人に承継されております。 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。				
【その他】 本物件の土地面積には、私道(117.55 m ²)が含まれております。				
【賃貸借の概要】 1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。 2. 本物件の建物転借人7戸(契約書上の賃貸面積348.93 m ²)より賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

< 物件D 2 パークアクセス明治神宮前 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号 <地番> 東京都渋谷区神宮前一丁目10番15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	771.73 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3区画	(タイプ) ワンルーム (32.69 m ² ~ 46.37 m ²) 1LDK (42.93 m ² ~ 64.15 m ²) 2LDK (64.69 m ² ~ 79.28 m ²) 店舗 (92.78 m ² ~ 127.69 m ²)	..... 7戸 13戸 6戸 3区画
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~ 平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	28
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²
			総賃貸面積	1,670.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	93 百万円	賃料合計 (月額)	12 百万円	
貸室賃料・共益費	84 百万円	稼働率	97.9%	
その他の賃貸事業収入	8 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	30 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	10 百万円	取得価格	2,604 百万円	
水道光熱費	1 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	- 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	2,600 百万円	
減価償却費	12 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	5 百万円	調査の基準となる時点	平成15年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	63 百万円	期末評価価格	2,570 百万円	
特記事項				
【隣接地との関係】				
1. 東側隣接地より、樹木の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。				
2. 西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしております。				
【賃貸借の概要】				
1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				
2. 本物件の建物転借人1戸 (契約書上の賃貸面積64.69 m ²) より賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

<物件D3 サンパレス南麻布>

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南麻布一丁目17番5号 <地番> 東京都港区南麻布一丁目1番32他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	677.02 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,227.37 m ²	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	戸数	総戸数13戸	(タイプ) 2LDK (97.53 m ² ~114.77 m ²) 6戸 3LDK (123.54 m ² ~156.31 m ²) 7戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月10日 ~平成15年4月30日 (233日)		テナント総数	13
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
			総賃貸面積	1,577.42 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	49 百万円	賃料合計(月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	46 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	3 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	32 百万円	取得年月日	平成14年9月10日	
外注委託費	7 百万円	取得価格	1,150 百万円	
水道光熱費	1 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	- 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	3 百万円	鑑定評価額	1,150 百万円	
減価償却費	16 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成15年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17 百万円	期末評価価格	1,050 百万円	
特記事項				
【越境物の状況】 隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しております。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、又はそれが使用不能となった場合、越境物を撤去し、本件境界を越えることなく設置することを約した覚書を締結しております。				
【賃貸借の概要】 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。				

< 物件D4 キャビンアリーナ赤坂 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) <地番>	東京都港区赤坂二丁目 12 番 23 号 東京都港区赤坂二丁目 1233 番 1		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	353.37 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,793.32 m ²	建築時期	平成 14 年 11 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
	戸数	総戸数 32 戸	(タイプ) ワンルーム (35.78 m ²) 1LDK (42.67 m ² ~ 75.18 m ²)	..... 14 戸 18 戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
運用期間	平成 15 年 4 月 4 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (27 日)		テナント総数	22
			総賃貸可能面積	1,378.02 m ²
			総賃貸面積	880.23 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	4 百万円		賃料合計 (月額)	5 百万円
貸室賃料・共益費	4 百万円		稼働率	63.9%
その他の賃貸事業収入	0 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	2 百万円		取得年月日	平成 15 年 4 月 4 日
外注委託費	0 百万円		取得価格	1,330 百万円
水道光熱費	0 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 12 月 16 日
修繕費	- 百万円		鑑定評価額	1,360 百万円
減価償却費	1 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	0 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	2 百万円		期末評価価格	1,360 百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により 420.60%が上限となっております。				
特記事項				
【越境物の状況】 隣接地より、建物空調設備の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。				
【賃貸借の概要】 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				

運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産に関し、平成 15 年 4 月 30 日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれております。また、今後とも定期的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度や競争力維持向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)
かながわサイエンス パーク R & D 棟	神奈川県川崎市	照明器具安定器 交換工事 (2フロア)	自 平成 15 年 7 月 至 平成 15 年 12 月	13.5

B. 第 1 期中に行った資本的支出

本投資法人が第 1 期中に信託不動産に対して実施した資本的支出の額は以下の通りです。第 1 期における資本的支出は 58.1 百万円であり、第 1 期の費用に区分された修繕費 50.4 百万円と併せ、108.6 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
かながわサイエンス パーク R & D 棟	神奈川県 川崎市	外壁シーリング 打替・補修工事	自 平成 14 年 9 月 至 平成 15 年 2 月	23.4
その他の資本的支出				34.6
合計				58.1

C. 修繕費の積み立て

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第 1 期
		〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕
前期末積立金残高		
当期積立額		143
当期積立金取崩額		-
次期繰越額		143

エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計 (千円)(注1)	平均値 (1年当たり)
A1 ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成14年7月1日	594,016	39,601
A2 ランディック第2新橋ビル	清水建設株式会社	平成14年7月1日	546,511	36,434
A3 フジビル37	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	120,410	10,034
A4 KN渋谷3	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	313,170	26,098
A5 高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	281,660	23,472
B1 IPB御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成14年7月1日	83,836	5,589
C1 日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	232,240	19,353
C2 かながわサイエンスパークR&D棟	清水建設株式会社	平成14年7月1日	4,128,173(注2)	344,014(注2)
C3 NARA BUILDING	鹿島建設株式会社	平成15年2月3日	201,400	14,386
D1 パークアクセス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	100,620	8,385
D2 パークアクセス明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	31,930	2,661
D3 サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成14年7月1日	75,670	6,306
D4 キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成14年12月27日	25,630	2,136

(注1)「ランディック新橋ビル」「ランディック第2新橋ビル」「IPB御茶ノ水ビル」については報告書の日付から15年間に必要と思われる修繕費・更新費を、「フジビル37」「KN渋谷3」「高田馬場センタービル」「日総第3ビル」「かながわサイエンスパークR&D棟」「パークアクセス四谷ステージ」「パークアクセス明治神宮前」「サンパレス南麻布」「キャビンアリーナ赤坂」については報告書の日付から12年間に必要と思われる修繕費・更新費を、「NARA BUILDING」については報告書の日付から14年間に必要と思われる修繕費・更新費を算出しております。

(注2)かながわサイエンスパーク(KSP)の東棟と西棟にかかる区分所有部分以外(すなわち、KSPのR&D棟とその全体のうちの共用部分)に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、R&D棟の共有持分及びKSP全体にかかる持分割合に応じて費用負担します。

B. 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が投資する信託不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しております。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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値としております。

なお、本投資法人が投資する信託不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

用途	物件名称		PML値
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	10.6%
	A2	ランディック第2新橋ビル	12.8%
	A3	フジビル37	5.5%
	A4	KN渋谷3	10.6%
	A5	高田馬場センタービル	2.0%
	B1	IPB御茶ノ水ビル	8.7%
	C1	日総第3ビル	10.2%
	C2	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4%
	C3	NARA BUILDING	10.1%
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	7.4%
	D2	パークアクシス明治神宮前	9.9%
	D3	サンパレス南麻布	5.3%
	D4	キャビンアリーナ赤坂	10.1%
ポートフォリオ全体			6.9%

（注）地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML（Probable Maximum Loss: 予想最大損失率）等の評価を行うものです。ポートフォリオを構成するのは、本投資法人が投資する信託不動産（合計13物件）です。

テナント等の概要

A. 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成 15 年 4 月 30 日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	9	306	10.7
	A2	ランディック第2新橋ビル	6,962.30	6,962.30	7	356	12.5
	A3	フジビル37	1,905.52	1,905.52	8	116	4.1
	A4	KN渋谷3	5,824.31	5,824.31	2	369	12.9
	A5	高田馬場センタービル	6,302.81	6,302.81	7	320	11.2
	B1	I P B御茶ノ水ビル	2,178.65	2,178.65	6	90	3.2
	C1	日総第3ビル	5,507.96	4,915.63	7	229	8.0
	C2	かながわサイエンスパーク R & D棟 (注4)	15,168.55	14,255.54	41	655	22.9
	C3	NARA BUILDING	4,063.01	3,038.52	12	29	1.0
		小計	53,506.35	50,976.52	99	2,474	86.6
用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	入居者数 / 総戸数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,263.47	120/127	235	8.3
	D2	パークアクシス明治神宮前 (注5)	1,706.94	1,670.47	28/29	93	3.3
	D3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,577.42	13/13	49	1.7
	D4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	880.23	22/32	4	0.2
			小計	11,394.56	10,391.59	183/201	383	13.4
合計			64,900.91	61,368.11	282	2,858	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な事務所、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) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の第1期の不動産賃貸事業収益を示しており、百万円未満を切り捨てております。

(注4) 「かながわサイエンスパーク R & D棟」における「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は本投資法人の保有部分 (共有持分 27%) を示しています。また「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分 (共有持分 27%、共益費については全区分所有にかかる共用部分のうち保有部分である 18.4591%) としての金額を記載しております。

(注5) パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画を含んでおります。

(注6) マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数を入居者数としております。

B. 稼働率推移

第一期に取得済み物件の稼働状況は次の通りです。

(%)

用途	番号	物件名	平成 14 年 10 月末日	平成 15 年 4 月末日	平成 15 年 5 月末日	平成 15 年 6 月末日	平成 15 年 7 月末日	平成 15 年 8 月末日
オ フ イ ス	A1	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	95.6
	A2	ランディック第2新橋ビル	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A4	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	76.2
	A5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B1	I P B御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C1	日総第3ビル	77.0	89.2	89.8	89.8	89.8	89.8
	C2	かながわサイエンスパーク R & D棟(注2)	95.7	94.0	93.5	93.2	93.2	93.2
	C3	NARA BUILDING	-	74.8	87.7	87.7	85.9	85.9
		オフィス計	95.6	95.3	96.2	96.1	95.5	92.9
用途	番号	物件名	平成 14 年 10 月末日	平成 15 年 4 月末日	平成 15 年 5 月末日	平成 15 年 6 月末日	平成 15 年 7 月末日	平成 15 年 8 月末日
レ ジ デ ン ス	D1	パークアクシス四谷ステージ	100.0	93.0	91.5	91.0	89.6	91.5
	D2	パークアクシス明治神宮前	78.9	97.9	97.9	96.2	96.2	96.2
	D3	サンパレス南麻布	74.2	100.0	100.0	100.0	92.2	92.2
	D4	キャビンアリーナ赤坂	-	63.9	78.5	81.6	86.1	86.1
			レジデンス計	92.3	91.2	92.1	91.9	90.5	91.7
		合計	95.1	94.6	95.5	95.4	94.6	92.7

(注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第二位を四捨五入しております。

(注2) 「かながわサイエンスパークR & D棟」における「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有割合にかかる「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しております。

主要な不動産の物件に関する情報

平成 15 年 4 月 30 日現在における本投資法人の保有にかかる不動産等資産のうち、第 1 期の不動産賃貸事業収益の合計額の 1 割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の 10%以上）を占める物件は、以下の通りです。

<物件 C 2 かながわサイエンスパーク R & D 棟>

テナント総数	41	
不動産賃貸事業収益	655 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	22.9%	
総賃貸面積	14,255.54 m ²	
総賃貸可能面積	15,168.55 m ²	
最近 5 年間の稼働率の推移 (注)	平成 15 年 4 月 30 日	94.0%
	平成 14 年 4 月 30 日	95.9%
	平成 13 年 4 月 30 日	99.7%
	平成 12 年 4 月 30 日	-
	平成 11 年 4 月 30 日	-

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

<物件 A 4 KN 渋谷 3 >

テナント総数	2	
不動産賃貸事業収益	369 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	12.9%	
総賃貸面積	5,824.31 m ²	
総賃貸可能面積	5,824.31 m ²	
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 15 年 4 月 30 日	100.0%
	平成 14 年 4 月 30 日	100.0%
	平成 13 年 4 月 30 日	100.0%
	平成 12 年 4 月 30 日	-
	平成 11 年 4 月 30 日	-

<物件 A 2 ランディック第 2 新橋ビル>

テナント総数	7	
不動産賃貸事業収益	356 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	12.5%	
総賃貸面積	6,962.30 m ²	
総賃貸可能面積	6,962.30 m ²	
最近 5 年間の稼働率の推移	平成 15 年 4 月 30 日	100.0%
	平成 14 年 4 月 30 日	91.6%
	平成 13 年 4 月 30 日	-
	平成 12 年 4 月 30 日	-
	平成 11 年 4 月 30 日	-

<物件A5 高田馬場センタービル>

テナント総数	7	
不動産賃貸事業収益	320 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	11.2%	
総賃貸面積	6,302.81 m ²	
総賃貸可能面積	6,302.81 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年4月30日	100.0%
	平成14年4月30日	100.0%
	平成13年4月30日	-
	平成12年4月30日	-
	平成11年4月30日	-

<物件A1 ランディック新橋ビル>

テナント総数	9	
不動産賃貸事業収益	306 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	10.7%	
総賃貸面積	5,593.24 m ²	
総賃貸可能面積	5,593.24 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成15年4月30日	100.0%
	平成14年4月30日	100.0%
	平成13年4月30日	-
	平成12年4月30日	-
	平成11年4月30日	-

(注) 平成14年4月30日より前の稼働率については、物件の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、一部の物件について前所有者又は前々所有者等からの情報の取得及び正確性には一定の制約があります。

主要テナントに関する情報

平成 15 年 4 月 30 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは富士ゼロックス株式会社（10.2%）の 1 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、以下の通りです。

（平成 15 年 4 月 30 日現在）

テナント名	富士ゼロックス株式会社
業種	ゼログラフィー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）	10.2%
契約満了日	平成 16 年 7 月 31 日（対象賃貸面積 5,950.52 m ² ）（注 3） 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さらに 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、対象物件の全賃貸面積のうち本投資法人の保有部分（持分比率 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、小数点第二位を四捨五入しております。

（注 3） 平成 15 年 9 月 30 日付にて一部（186.44 m²）解約済みです。

（注 4） 年間賃料については、共有者及びテナントとの関係上開示しておりません。

(参考) 賃貸面積における上位 10 位までのテナント

(平成 15 年 4 月 30 日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)(注2)	面積比率 (%) (注3)
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィー製品及び 関連諸製品の製造及び 販売	かながわサイエンス パーク R & D 棟	6,269.70 (注4)	10.2
富士ゼロックス情報システム 株式会社	システムインテグレーシ ョン	KN 渋谷 3、 かながわサイエンス パーク R & D 棟	4,595.32	7.5
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	2,904.73	4.7
日立トリプルウィン株式会社	総務、経理出納、人事給与 等の業務受託	ランディック 第 2 新橋ビル	2,244.72	3.7
株式会社アド電通東京	広告業務全般	ランディック 第 2 新橋ビル	1,853.50	3.0
エコラボ株式会社	業務用洗剤製造販売	高田馬場センタービル	1,678.74	2.7
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	KN 渋谷 3	1,387.76 (注5)	2.3
中央商事株式会社	不動産業及び福利サービ ス業	ランディック新橋ビル	1,304.40	2.1
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 (注6)	2.1
株式会社 N E C 情報 システムズ	情報システム開発	かながわサイエンス パーク R & D 棟	1,172.87	1.9
合計				40.2

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

(注2) かながわサイエンスパーク R & D 棟の賃貸面積は、各々の賃貸面積に、本投資法人の持分比率 27% を乗じて得た数値を記載しております。

(注3) 「面積比率」とは、本投資法人の保有にかかる運用資産の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。「面積比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

(注4) 平成 15 年 9 月 30 日付にて一部 (186.44 ㎡) 解約済みです。かかる一部解約により、本投資法人の保有部分にかかる賃貸面積は 6,083.06 ㎡になりました。

(注5) 平成 15 年 7 月 31 日付にて合意解約いたしました。

(注6) 平成 15 年 5 月 9 日付にて一部 (559.58 ㎡) 解約済みです。かかる一部解約により、賃貸面積は 707.01 ㎡になりました。

不動産信託受益権の概要

A. 不動産信託受益権の内容

本投資法人が保有する不動産信託受益権の内容は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	信託受託者	信託期間
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成11年4月27日～平成24年4月30日
		A2	ランディック第2新橋ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成11年4月27日～平成24年4月30日
		A3	フジビル37	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月10日～平成24年9月30日
		A4	KN渋谷3	中央三井信託銀行株式会社	平成14年7月31日～平成24年7月31日
		A5	高田馬場センタービル	中央三井信託銀行株式会社	平成14年7月31日～平成24年7月31日
	23区 東京	B1	I P B 御茶ノ水ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成12年1月31日～平成24年4月30日
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	中央三井信託銀行株式会社	平成12年2月1日～平成24年4月30日
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	中央三井信託銀行株式会社	平成13年9月27日～平成23年9月30日
		C3	NARA BUILDING	UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月10日～平成24年11月30日
	レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス四谷ステージ	中央三井信託銀行株式会社	平成13年12月10日～平成24年4月30日
D2			パークアクセス明治神宮前	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日～平成24年7月31日
D3			サンパレス南麻布	中央三井信託銀行株式会社	平成13年9月10日～平成24年9月30日
D4			キャビンアリーナ赤坂	中央三井信託銀行株式会社	平成15年4月4日～平成25年4月30日

B. 不動産信託受益権の概要

不動産信託受益権は、いずれも前記「A. 不動産信託受益権の内容」の表に記載の信託期間の開始日における不動産の所有者（以下「当初委託者」といいます。）が、当該不動産につき信託受託者との間で信託契約を締結して設定した不動産管理処分信託の受益権です。当該信託受益権の受益者の権利義務の内容は、関連する信託契約並びに信託法及び民法等の適用ある法令により定められています。当該信託受益権にかかる信託契約は、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下さい。

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」に記載の通りです。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、大要以下の通りです。

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

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通りです。

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．信託事務の処理に当たり、信託受託者が受けた損害等の補填及び復旧に要する費用並びに信託受託者が第三者に対し支払義務を負うことになった損害賠償金等
- 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際には別途処分報酬を信託受託者に支払いますが、処分報酬の額は、当該処分に対する信託受託者の関与度、処分価格等により決定します。

- (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(本書 151 ページないし 174 ページ)を記載します。
 - (1) 投資対象不動産の写真・完成予想図
 - (2) 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) 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)
 - (4) 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、地域別分散状況を示すパイチャートその他投資対象不動産に関する情報)
 - (5) 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投資口及び投資主に関する情報)
3. 目論見書の巻末に用語の説明(本書 175 ページないし 177 ページ)及び本投資法人の規約を記載します。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

PREMIER INVESTMENT COMPANY



東京都港区西麻布一丁目2番1号

レジデンスと オフィスの 複合型

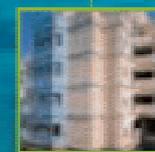
東京 経済圏 特化型

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。



R
RESIDENCE

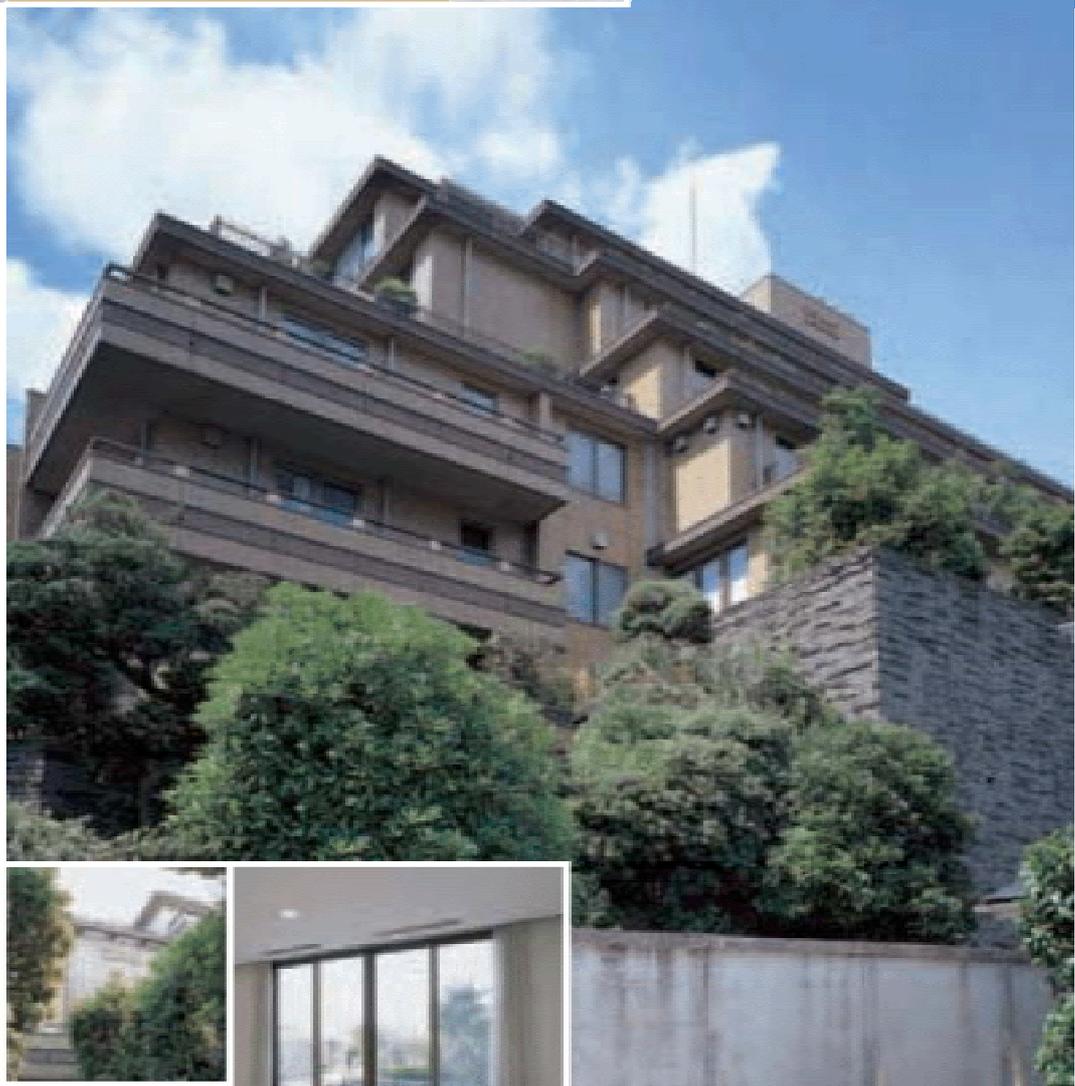
O
FFICE



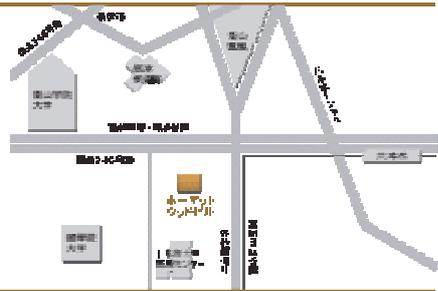
New Portfolio

新規取得予定物件

D7 RESIDENCE
R Home
 都心5区
ホームウッドビル
 HOMAT WOODVILLE

- 物件概要
- 所在地 港区西麻布4-12-13
- 敷地面積 7983.44㎡
- 延床面積 6266.44㎡
- 構造 鉄筋コンクリート造複層構造
地下1階付/階建
- 総戸数 78戸
- 建築時期 昭和63年8月



D8 RESIDENCE
R
六本木グリーンテラス
ROPPONGI GREEN TERRACE
都心5区



● 物件概要

所在地 港区六本木3-3-23
敷地面積 776.45㎡
延床面積 6,332.72㎡
構造 鉄筋コンクリート造鉄骨
地下1階付/陸建
総戸数 33戸
建築時期 平成14年10月



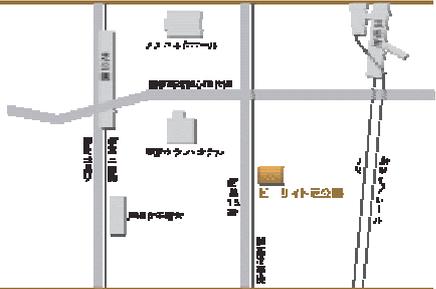
New Portfolio

新規取得予定物件

D9 RESIDENCE
 都心5区
ビーサイト芝公園
 B-SITE SHIBAKOEN




● 物件概要
 所在地 港区芝1-10-6
 敷地面積 3,341.11㎡
 延床面積 2,543.11㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 12階建
 総戸数 60戸
 建築時期 平成15年2月



E1 RESIDENCE
R
ビーサイト大崎
B-SITE OSAKI
東京23区



● 物件概要

所在地 品川区大崎5-5-15
敷地面積 474.00㎡
延床面積 1,482.00㎡
構造 鉄筋コンクリート造2階建
総戸数 54戸
建築時期 平成14年12月



New Portfolio

新規取得予定物件

D10
R
Residence
都心5区

RESIDENCE

(仮称)

日本橋茅場町レジデンス

NIHONBASHI KAYABACHO RESIDENCE

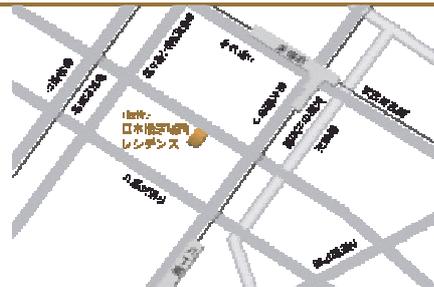


本町名、設計内容をもとに概工予定の建物を想定して作成した
完全予想図であり、実際とは異なる場合があります。



● 物件概要

所在地 中央区日本橋茅場町3
敷地面積 479.1㎡
延床面積 4,664.1㎡(予定)
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
14階建
総戸数 135戸
建築時期 平成15年3月(予定)



※ 仏具等は別途申し込みが必要です。

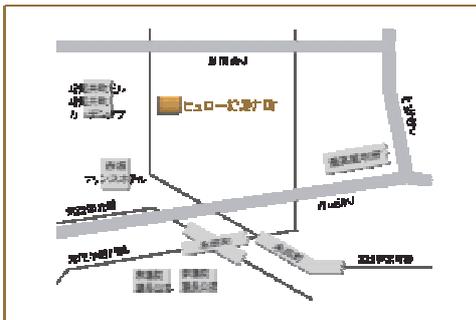
D5 キャビンアリーナ南青山



● 物件概要

所在地 港区南青山7-10-17
 敷地面積 210.77㎡
 延床面積 1,398.44㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造階数 14階建
 総戸数 37戸
 建築時期 平成15年2月

D6 ビュロー紀尾井町



● 物件概要

所在地 千代田区平河町2-4-4
 敷地面積 503.74㎡
 延床面積 2,008.00㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造階数 11階建
 総戸数 50戸
 建築時期 平成14年11月

Current Portfolio

第1期取得物件

A1 ランディック新橋ビル



● 物件概要

所在地 港区西新橋3-6-2
 敷地面積 1,005.74㎡
 延床面積 6,914.44㎡
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 5階建
 建築時期 昭和47年6月



A2 ランディック第2新橋ビル



● 物件概要

所在地 港区西新橋3-7-1
 敷地面積 1,400.74㎡
 延床面積 11,332.77㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 11階建
 建築時期 昭和53年12月



A3 フジビル37



● 物件概要

所在地 渋谷区道玄坂1-18-3
 敷地面積 435.47㎡
 延床面積 2,721.77㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 地下2階付8階建
 建築時期 平成27年6月

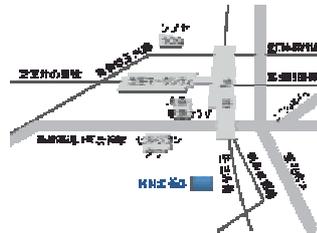


A4 KN渋谷3



● 物件概要

所在地 渋谷区制丘町9-8
 敷地面積 2,327.4㎡
 延床面積 7,737.7㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 地下1階付4階建
 建築時期 平成5年2月



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1-31-16
 敷地面積 1,556.4㎡
 延床面積 9,506.1㎡
 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造
 階層数 地下1階付12階建
 建築時期 平成4年5月



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 4,600.1㎡
 延床面積 2,314.7㎡
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 地下1階付9階建
 建築時期 平成4年3月



当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



Current Portfolio

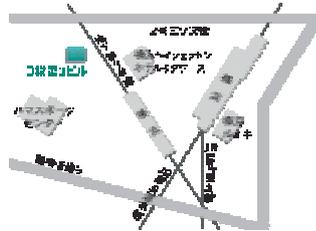
第1期取得物件

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 7,562.00㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 地下1階付2階建
 建築時期 昭和61年4月

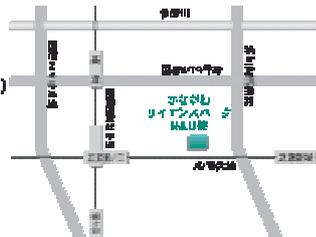


C2 かながわサイエンスパークR&D棟



● 物件概要

所在地 川崎市高津区通野3-2-1
 敷地面積 55,362.00㎡ (持分12.11%)
 延床面積 83,500.00㎡ (持分27%)
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 地下1階付12階建
 建築時期 平成元年7月

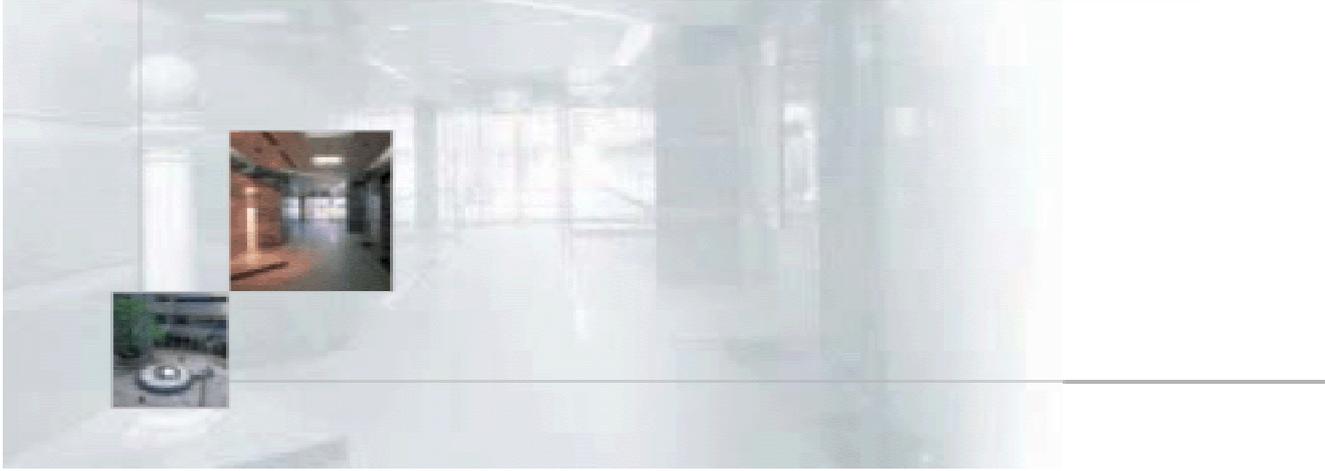


C3 NARA BUILDING II



● 物件概要

所在地 横浜市長北区新横浜2-2-8
 敷地面積 700.00㎡
 延床面積 5,256.00㎡
 構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 階層数 地下1階付11階建
 建築時期 平成4年3月



D1 パークアクセス四谷ステージ



都心5区

● 物件概要

所在地 新宿区四谷4-15
敷地面積 1,255.4㎡
延床面積 8,158.4㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
階層数 地下1階付16階建
総戸数 127戸
建築時期 平成13年11月



D2 パークアクセス明治神宮前



都心5区

● 物件概要

所在地 渋谷区神宮前1-10-11
敷地面積 771.1㎡
延床面積 1,213.1㎡
構造 鉄筋コンクリート造
階層数 地下1階付7階建
総戸数 26戸(店舗3区画)
建築時期 平成14年3月



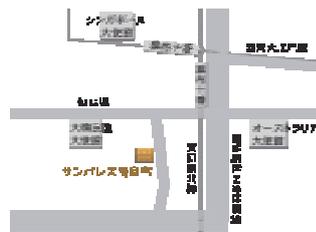
D3 サンパレス南麻布



都心5区

● 物件概要

所在地 港区南麻布1-17-5
敷地面積 677.1㎡
延床面積 2,227.1㎡
構造 鉄筋コンクリート造
階層数 地下1階付6階建
総戸数 12戸
建築時期 平成元年11月



D4 キャビンアリーナ赤坂



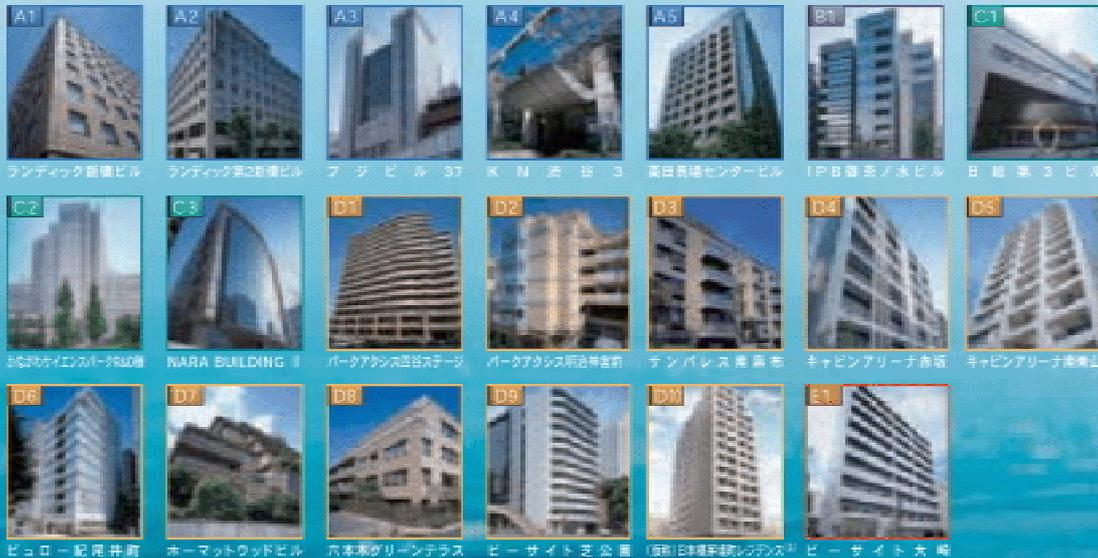
都心5区

● 物件概要

所在地 港区赤坂2-17-23
敷地面積 353.1㎡
延床面積 1,793.1㎡
構造 鉄筋コンクリート造
階層数 10階建
総戸数 32戸
建築時期 平成14年11月



取得(予定)物件一覧



(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

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	9.4
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	10.5
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	2.6
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	7.9
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	7.6
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	2.2
	周辺都市部	C1	日経第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	5.3
		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	9.7
		C3	NARA BUILDING II	横浜市港北区新横浜2-2-B	1,580	2.3
	小計					38,729	57.5
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス西谷ステージ	新宿区西谷4-15	5,208	7.7
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	3.9
		D3	サンバレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.7
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	2.0
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.6
		D6	ビュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.7
		D7	ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	7.6
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	6.9
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	3.2
		D10	(仮称)日本橋茅場町レジデンス	中央区日本橋茅場町3 ^(注1)	2,430	3.6
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.6
小計					28,653	42.5
合計					67,382	100.0

(注1) 住居表示は建物竣工後に決定する予定です。

(注2) 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し保有します。

(注3) 所在地は住居表示を記載しています。

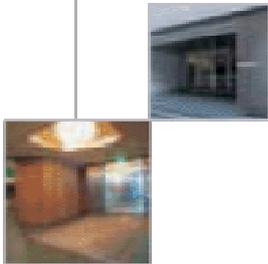
(注4) 投資比率は、取得価格(取得予定価格を含みます。)の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しています。

(注5) 投資比率は小数点第2位を四捨五入しています。

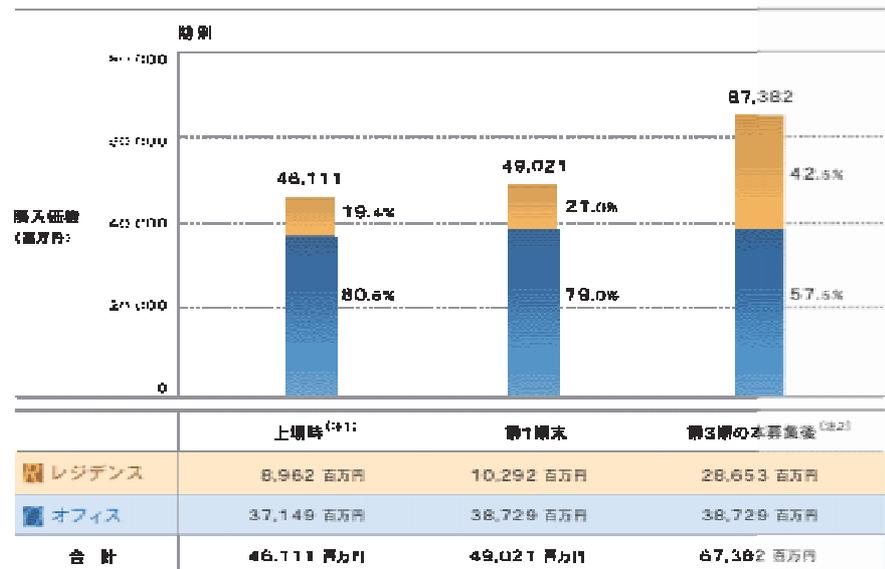


Portfolio Data

ポートフォリオデータの推移 I

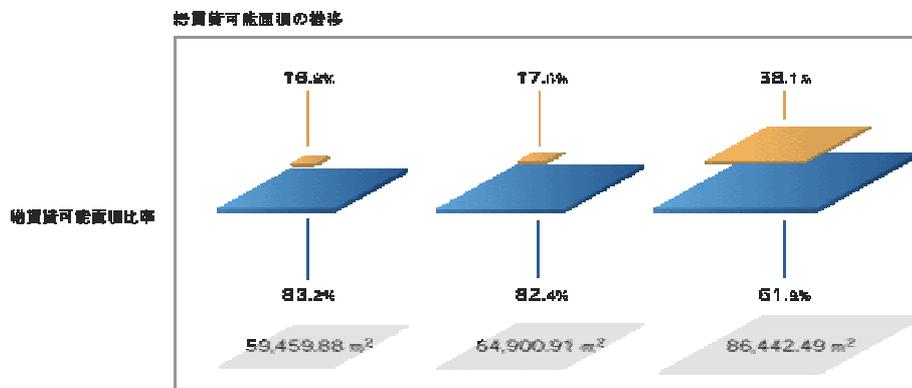


資産規模の推移



(注1) 上場直後である平成24年10月決算におけるポートフォリオを想定しています。以下同じ。
 (注2) 本番に完成の取得予定物件の購入後ににおけるポートフォリオを想定しています。以下同じ。

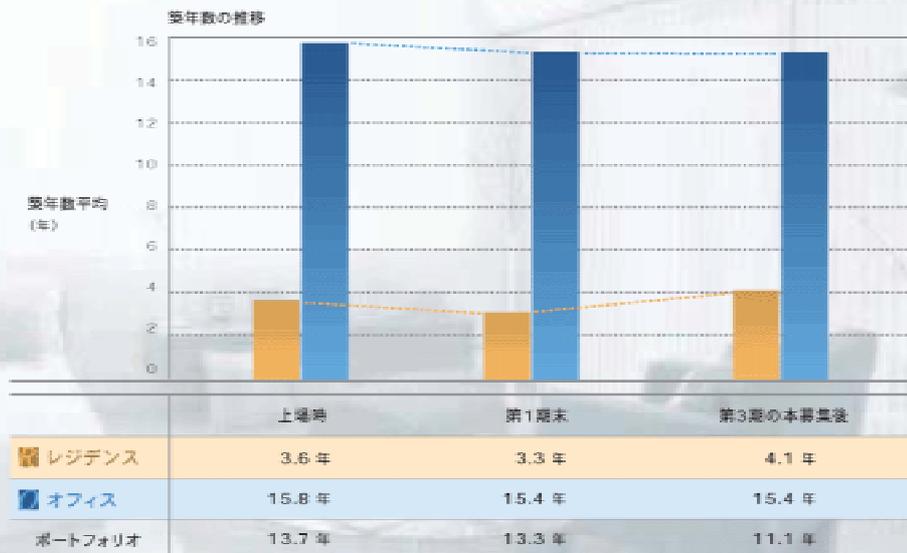
総賃貸可能面積の推移



期別	上場時	第1期末	第3期の本決算後
レジデンス	10,016.54 m ²	11,394.56 m ²	32,949.16 m ²
オフィス	49,443.34 m ²	53,506.35 m ²	53,493.33 m ²
合計	59,459.88 m ²	64,900.91 m ²	86,442.49 m ²

(注) かながわサイエンスパークR&D棟の面積は本投資法人が保有する共有部分に対応する面積のみを算入してあります。
また、一部のビルでは貸仕切りの変更等を行ったため、総賃貸可能面積が上場時目録見書の数値と異なることがあります。

築年数別データ



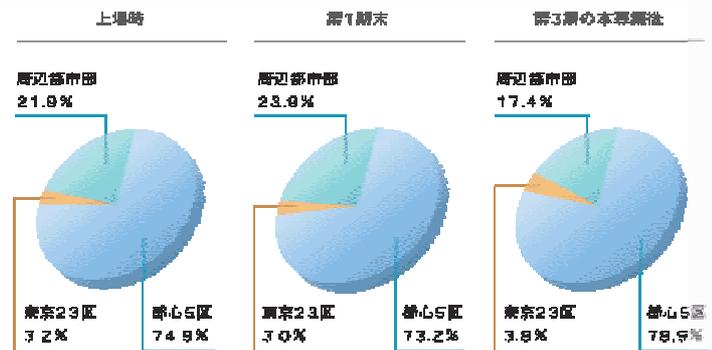
(注) 取得価格による加重平均により計算しております。





ポートフォリオデータの推移 II

地域別構成比（取得価格ベース）



	上場時	第1期末	第3期の本原単位
■ 都心5区	34,541 百万	35,871 百万	53,180 百万
■ 東京23区	1,456 百万	1,458 百万	2,528 百万
■ 周辺都市部	10,114 百万	11,694 百万	11,694 百万
合計	46,111 百万	49,021 百万	67,382 百万

主要テナント表

総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成15年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	総賃貸面積(m ²) (注1) (注2)	面積比率(%) (注3)
富士ゼロックス株式会社	ゼロクラーフィー器具及び 防塵器具品の取扱い及び販売	かながわサイエンスパークR&D棟	6,269.70 ^(注4)	10.2
富士ゼロックス情報システム株式会社	システムインテグレーション	KN渋谷 かながわサイエンスパークR&D棟	4,595.32	7.5
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日経第5ビル	2,804.73	4.7
日立トリプルウィン株式会社	印刷、経理出納、 人選給与等の業務受託	ランディック第2新館ビル	2,244.72	3.7
株式会社アド電通専販	広告業務全般	ランディック第2新館ビル	1,893.90	3.0
エコラボ株式会社	業務用洗剤調剤製造販売	高田両場センタービル	1,676.74	2.7
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	KN渋谷5	1,387.76 ^(注5)	2.3
中央商研株式会社	不動産業及び福利サービス業	ランディック第2新館ビル	1,304.40	2.1
株式会社ルート	バイク屋	高田両場センタービル	1,266.59 ^(注6)	2.1
株式会社NEC情報システムズ	情報システム開発	かながわサイエンスパークR&D棟	1,172.87	1.9
合計				40.2

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

(注2) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸面積は、各々の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しております。

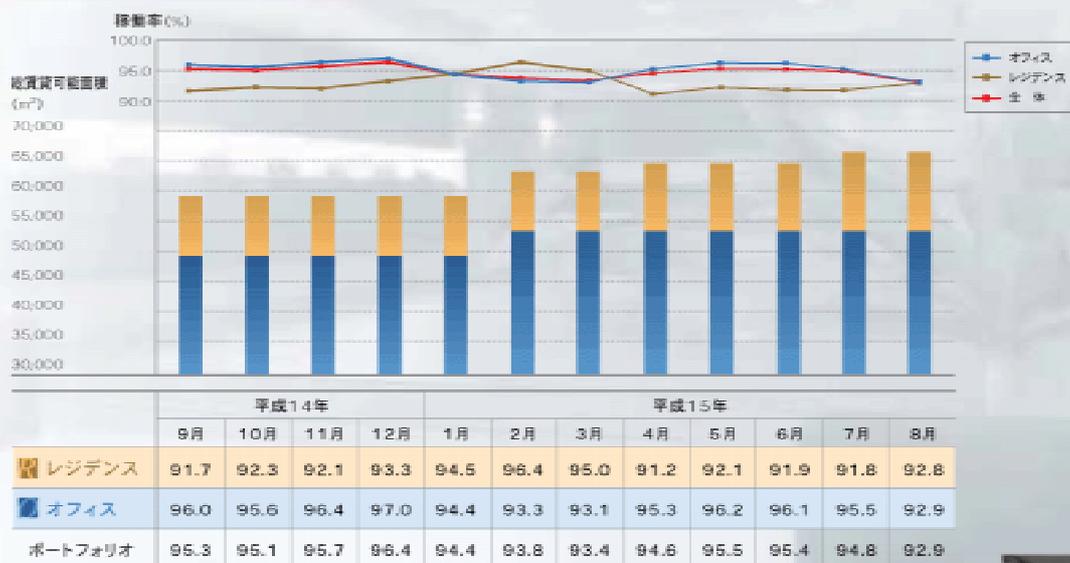
(注3) 「面積比率」とは、本投資法人の所有にかかると見込まれる賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。「面積比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

(注4) 平成15年9月30日付にて一部(189,444m²)解約済みです。かかる一部解約により、本投資法人の保有部分にかかると見込まれる賃貸面積は5,080,256m²になりました。

(注5) 平成15年7月31日付にて合意解約いたしました。

(注6) 平成15年5月8日付にて一部(559,559m²)解約済みです。かかる一部解約により、賃貸面積は707,017m²になりました。

稼働率の推移





決算ハイライト（第1期）

運用状況

	第1期
営業収益	2,858百万円
営業利益	1,441百万円
経常利益	1,184百万円
当期純利益	1,182百万円

（注）第1期の決算期間は、平成14年1月1日～平成15年4月30日の4か月ですが、本投資法人は、現時点で保有する運用資産17物件のうち11物件（取得価格45,111百万円）を、平成14年1月1日及び1月1日に取得しております。したがって、第1期決算期間中の取得運用期間は約2か月です。

分配状況

	第1期
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	19,910円
分配金総額	1,182百万円
1口当たり利益超過分配金	—
利益超過分配金総額	—
配当性向	99.9%
純資産配当率	4.1%

（注）配当性向については「新設募集」付表を併せて表示しております。

財務状態

	第1期
総資産額	55,751百万円
純資産額	26,569百万円
純資産比率	51.2%
1口当たり純資産額	480,974円
（注）期末発行済総口数	1,114,000口



投資口の状況

プレミア投資法人:投資口価格の状況

平成15年8月末日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成15年8月末日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格^(注)、売買高の推移(日単位)は以下の通りです。

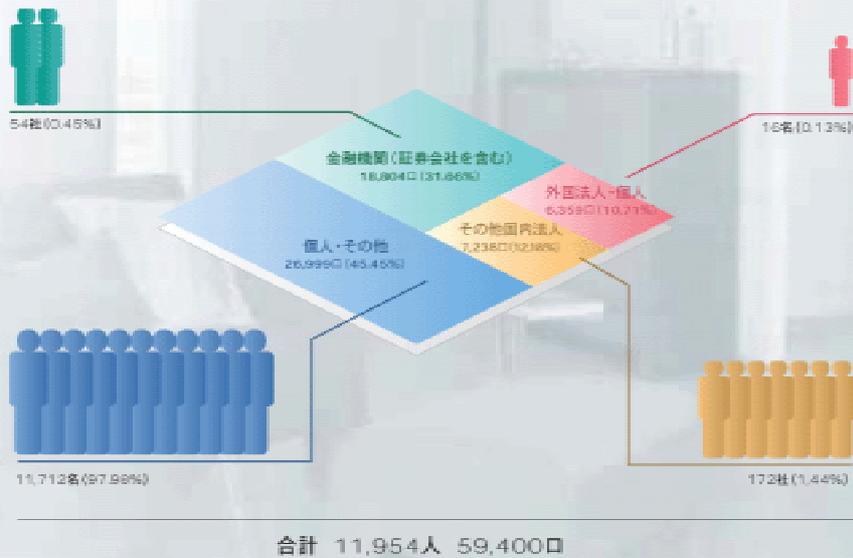


(注)投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

投資主の構成

所有者別投資口数

平成15年4月30日現在





Investment Company Profile

投資法人の概要



本投資法人の特徴

本投資法人の性格と基本方針

● 不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です。

本投資法人は、不動産業を営む株式会社ケンコーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社(三井トラスティフィナンシャルグループ)が培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っております。

● 不動産価値の最大化を目指します

不動産は国民経済に欠かすことのできない大切な資産です。本投資法人は、その不動産の収益性を高めることで投資主利益の最大化を計ります。

● 機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行とB0借円の極度ローン枠を設定する等、物件取得にあわせて機動的なファイナンス(資金調達)を実現できる態勢を整えています。また、将来的には安定的な投資口の追加発行も視野に入れ、ローン・トゥ・バリュー(有利子負債÷総資産)比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

● 適時適切な情報開示を心掛けます

本投資法人の第1の使命は、適切な経営を行い、投資家の皆様にご満足していただける収益還元を行うことと考えます。より多くの投資家の皆様に本投資法人の運用方針の特徴と投資対象エリア戦略を充分にご理解いただけるよう、積極的な情報開示とIR活動を心掛けて参ります。

投資方針

東京経済圏特化型

人口、産業集中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。

①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。

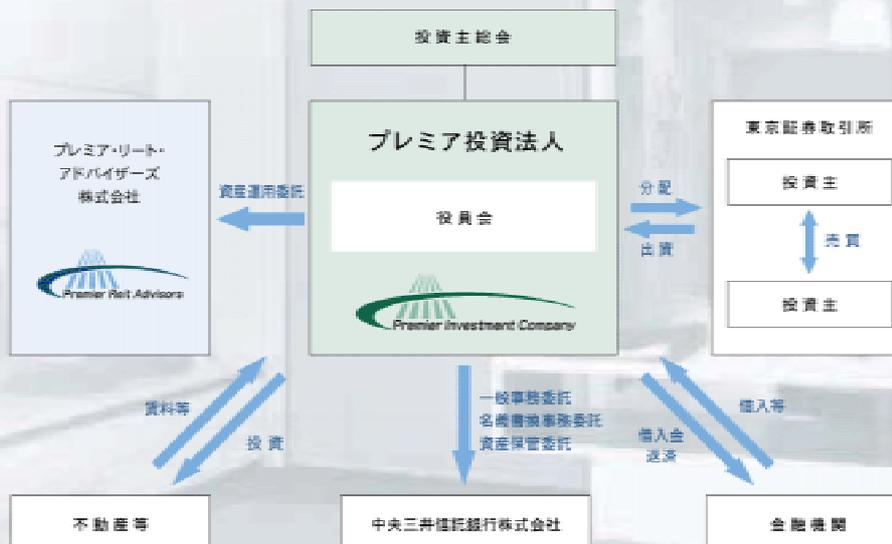
東京23区 都心5区を除いた東京都特別区を指します。

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帯）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地帯）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地帯）の1都3県を指します。

レジデンスとオフィスの複合型

東京経済圏に立地し、オフィス又はレジデンス（住宅）を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に投資を行います。

本投資法人の基本的な仕組み



Asset Manager Profile

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要



名称、資本金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：300百万円(平成15年3月31日現在)
事 業 内 容：投資法人資産運用業

沿 革

平成13年 7月17日 プレミアリート・アドバイザーズ株式会社設立
平成13年 8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2月19日 投資法人資産運用業の認可取得

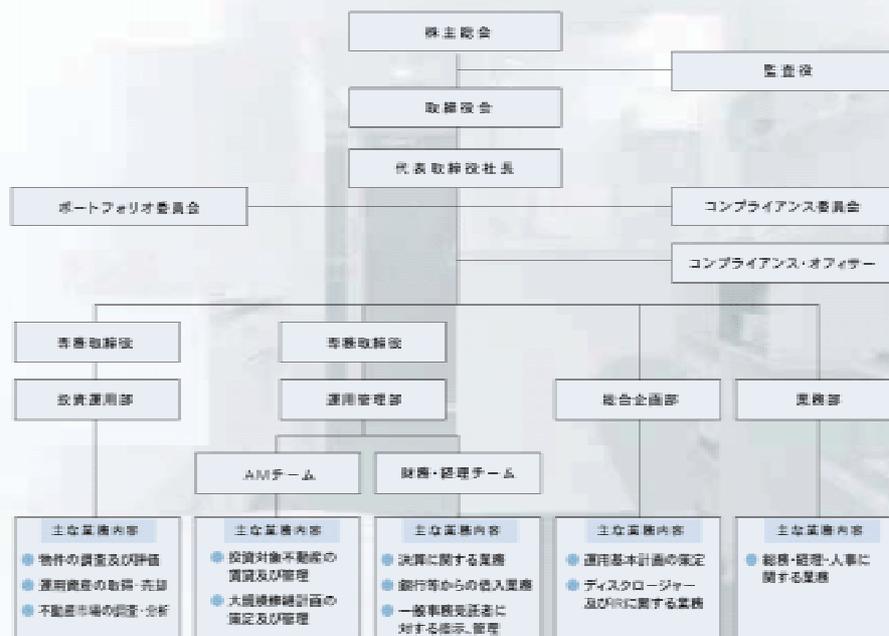
株主構成

(本書の日付現在)

株 主	住 所	株式数	比 率
株式会社ケンコーコーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626株	27.1%
日興ビルディング株式会社	東京都中央区日本橋浅町6番5号	1,080株	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	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株	10.0%
その他		2,094株	34.9%
合 計		6,000株	100.0%

資産運用会社の組織

(本書の日付現在)



〔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	民法第 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出来る。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（昭和 25 年法律第 201 号その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）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出来る）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。
サービスアパートメント	一般的には中長期の出張者等を対象とし、家具・什器備品等を予め備え、専門のスタッフによるリネンサービス、ベッドメイキングサービス、室内のクリーニングサービス等を実施している賃貸マンション。具体的なサービス内容は各種業者や契約形態によって異なるが、通常の賃貸マンションに比べると一般的に賃料水準が高くなっている。
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(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。)第2条3項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又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(昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。)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又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、基準価格という。
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(平成6年法律第77号、その後の改正を含みます。)に基づき、主務大臣又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（指定容積率といいます。）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（基準容積率といいます。）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、その後の改正を含みます。）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、信託契約又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 信 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、その後の改正を含みます）。
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みます。）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	資産運用会社の総株主の議決権の過半数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。

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通りです。

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場合があります。）

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。開催場所は東京都港区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の 2 ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の 2 週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます（投信法第 91 条第 1 項）。

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。