

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成17年5月9日
【発行者名】 プレミア投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 松澤 宏
【本店の所在の場所】 東京都港区西麻布一丁目2番7号
【事務連絡者氏名】 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役業務運営本部長兼総務部長 鈴木 文夫
【電話番号】 03-5772-8551（代表）
【届出の対象とした募集（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
【届出の対象とした募集（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：14,800,000,000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あります。

但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で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の金額とは異なります。

【安定操作に関する事項】

1. 今回の募集に伴い、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。
2. 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。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(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 Corporation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いません。

（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】

22,000口

(4)【発行価額の総額】

14,800,000,000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（以下に定義されます。）における株式会社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17年5月23日（月）から平成17年5月25日（水）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（本投資法人が一投資口当たりの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17年5月1日（日）とします

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年5月26日(木)から平成17年5月30日(月)まで

(注) 申込期間については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。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17年5月18日(水)から平成17年5月25日(水)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定日は、平成17年5月23日(月)から平成17年5月25日(水)までのいずれかの日を予定しています。従って、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成17年5月24日(火)から平成17年5月26日(木)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17年6月2日(木)

(注) 払込期日については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、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17年5月18日(水)から平成17年5月25日(水)までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年5月23日(月)から平成17年5月25日(水)までのいずれかの日を予定しています。従って、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成17年5月31日(火)」となることとなりますのでご注意ください。

(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)

(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(14,800,000,000円)については、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。)の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当します。

(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。)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け契約を締

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株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	(未定)
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都中央区丸の内一丁目8番1号	
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	
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	
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	
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	
藍澤證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	
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	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
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	
合 計		22,000口

(注) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

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

ア．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。

イ．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。

ウ．申込証拠金には、利息をつけません。

エ．本投資証券の受渡期日は、平成17年6月3日（金）の予定です。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、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の券面が交付されます。

(注) 受渡期日については、上記の通り内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、受渡期日については、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17年5月18日（水）から平成17年5月25日（水）までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年5月23日（月）から平成17年5月25日（水）までのいずれかの日を予定して

います。従って、受渡期日が最も繰り上がった場合は、平成17年6月1日(水)となることがありますので
ご注意ください。

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、本書に従って行われる募集に関し、主幹事証券会社である日興シティ
グループ証券株式会社との間で、払込期日から3ヶ月間は、投資口の追加発行を行わな
いことに合意しています。なお、上記の場合においても、主幹事証券会社である日興シ
ティグループ証券株式会社は、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【参照情報】

第1【参照書類】

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27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第4期（自平成16年5月1日 至平成16年10月31日） 平成17年1月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成17年1月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

そのうち以下は、

- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 当期の資産の運用の経過と今後の運用方針及び対処すべき課題」並びに同「5 運用状況」の「(1) 投資状況」及び「(2) 投資資産」に記載された本投資法人の概況及び投資方針について、
- ・ 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社の概況について、
- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資のリスクについて、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 純資産等の推移」に記載された運用実績及び本投資口価格の市場相場について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の提出日である平成17年5月9日現在において本投資法人が判断したものです。

1 投資法人の概況

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 当期の資産の運用の経過と今後の運用方針及び対処すべき課題」並びに同「5 運用状況」の「(1) 投資状況」及び「(2) 投資資産」に記載された本投資法人の概況及び投資方針について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(1) 上場以降の本投資法人による資産の運用の概況

本投資法人は、投信法に基づき、平成14年5月2日に設立され、投資地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県を指します。）に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資する投資法人として平成14年9月10日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。）に上場しました。

本投資法人は、ポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率を概ね6対4とすることを目標としており、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中期的に安定した収益の確保を目指します。また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場動向を見ながら、機動的な物件取得を行いつつポートフォリオのバランスを図っていく予定です。但し、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、実際の投資比率が上記比率と一致しない状況があり得ます。

本投資法人は、平成14年9月の上場直後に11物件を取得して運用を開始し、その後第1期

(平成15年4月期)中にさらに2物件を追加取得して以来、第2期(平成15年10月期)中に2物件、第3期(平成16年4月期)中に8物件、そして第5期(平成17年4月期)中に2物件をそれぞれ取得し、本書の日付現在25物件、約800億円(取得価格ベース)の資産規模まで成長しました。その間、本投資法人は、第1期中の平成14年9月10日に物件の取得資金等の調達を目的として1口当たり480,000円(引受価額460,800円)で59,000口(発行価額の総額27,187,200,000円)の新投資口を公募により発行し、また第3期中の平成15年11月15日に物件の取得資金等の調達を目的として1口当たり501,760円(引受価額483,328円)で18,000口(発行価額の総額8,699,904,000円)の新投資口を公募により発行しました。なお、その他に本投資法人はグリーンシューオプションの行使により、さらに2,000口の新投資口を平成15年12月10日に発行しました。

また、本投資法人は、投資口1口当たりの分配金につきましては、変則決算の第1期に19,910円としましたが、第2期以降では最低で12,202円、最高で15,105円の分配を実施してきました。今後とも投資主の利益の極大化を図りながら、安定的な分配を目指します。

本投資法人の設立以後の投資口発行の推移及び資産規模拡大の推移等は以下のとおりです。

決算期	投資口発行の推移			資産規模拡大の推移		分配金
	発行の日程及び概要	発行済投資口総数(増加口数)	出資金総額(増加額)(注1)	取得価格の総額(取得物件数)(注2)	資産規模(取得物件総数)(注3)	1口当たりの分配金
第1期 (平成15年4月期)	平成14年5月2日 私募設立	400口	2億円	490.2億円 (上場直後11物件、 その後第1期中に 2物件)	490.2億円 (13物件)	19,910円
	平成14年9月10日 公募	59,400口 (59,000口)	273.8億円 (271.8億円)			
第2期 (平成15年10月期)	-	-	273.8億円 (-)	29.1億円 (2物件)	519.3億円 (15物件)	14,909円
第3期 (平成16年4月期)	平成15年11月15日 公募	77,400口 (18,000口)	360.8億円 (86.9億円)	252.2億円 (8物件)	771.4億円 (23物件)	12,202円
	平成15年12月10日 グリーンシュエーブ ションによる第三者割当	79,400口 (2,000口)	370.5億円 (9.6億円)			
第4期 (平成16年10月期)	-	-	370.5億円 (-)	-	771.4億円 (23物件)	15,105円
第5期 (平成17年4月期)	-	-	370.5億円 (-)	32.4億円 (2物件)	803.8億円 (25物件)	(注4)
第6期 (平成17年10月期)	公募 (注5)	101,400口 (22,000口) (注5)	(注5)	109.1億円 (6物件) (注6)	912.9億円 (31物件) (注6)	(注4)

(注1)「出資金総額(増加額)」欄に記載の金額は、1,000万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「取得価格の総額」欄には、当該決算期中に取得した各物件の取得価格の合計額を記載しています。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。また、1,000万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)「資産規模」欄には、本投資法人の不動産ポートフォリオに含まれる取得価格の合計金額を記載しています。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。また、1,000万円未満を切り捨てて表示しています。

(注4)第5期については決算が確定しておらず、また、第6期については決算期が終了していないため、1口当たりの分配金はいずれも確定していません。

(注5)本書に従って行なわれる本投資法人の投資証券の募集を指します。発行の日程及び概要並びに出資金増加額(発行価額の総額)等につきましては、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(投資法人債券を除く。)」をご参照下さい。

(注6)第6期の「取得価格の総額(取得物件数)」及び「資産規模(取得物件総数)」の各欄は、本書の日付現在において第6期中に取得することを予定している物件(6物件)(後記「(4) 第6期(平成17年10月期)における本投資法人の資産の取得計画」参照)にかかる物件数及び取得予定価格を前提として記載しています。

(2) 投資環境の分析

マーケット環境

ア．オフィス賃貸マーケット

東京都心部を中心に事業拠点の集約化等の合理化を目的としたテナント移動により、これまでも増してハイスペックな大型ビルを志向する動きも見られ、「2003年問題」といわれた大型オフィスビルの大量供給も概ね順調に吸収されました。このように、新築物件の供給がピークを越え、金融機関の不良債権処理も終息を迎えつつあることから、売却物件の供給は大幅に減少してきていますが、物件の立地、規模や築年数等を中心とした条件に基づくテナントによる物件選別化は、更に進行しています。かかる需給環境から、長らく続いた空室率の拡大は改善傾向にあり、賃料の下落傾向にも底打ち感が見られ始めました。しかしながら、空室率の大幅な改善や賃料の全般的な維持・上昇までにはなお時間を要し、しばらくは厳しい調整局面が続くと考えられます。

イ．レジデンス賃貸マーケット

東京都の人口は平成9年から9年連続の増加になり、平成17年は1,216万人を超過過去最高となりました。また住宅需要に影響する世帯数も、世帯調査開始時（昭和32年）以来一貫して増加しており、平成17年1月1日においては584万世帯となっています（東京都総務局が平成17年3月30日に公表した「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」によります。）。

今後についても、都心部への産業集中による人口増加が見込めること、また企業のリストラにより寮・社宅が減少する傾向にあることや、女性の社会進出、単身者の増加、子供をもうけず共働きを続ける世帯の増加等の影響により、都心部における賃貸住宅需要は高水準で推移するものと考えられます。

ウ．不動産売買マーケット

不動産投資法人、プライベートファンド等は中型以上の賃貸オフィスビルはもとより、安定的な収益が見込める賃貸レジデンスに対しても積極的に投資し始めています。また、低金利が続く運用難の中で、多額の運用資金を有する年金資金も証券化を通じた不動産への資金配分を高めてきており、賃貸不動産の取得ニーズは極めて高いものとなっています。

本投資法人が投資対象とする東京圏、とりわけ急速にオフィスビルの供給、集積が進む港区等の都心部においては商業地の地価が上昇し、過熱感を帯びた状況となっています。

(3) 第5期(平成17年4月期)における本投資法人の資産の取得実績

第5期(平成17年4月期)の取得済資産の概要

第5期(平成16年11月1日～平成17年4月30日)において本投資法人が締結済みの契約に基づき引渡しを受けている物件(以下「取得済資産」といいます。)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 (百万円) (注2)	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	D12	プレミアステージ 三田慶大前 (港区芝5丁目)	平成16年11月30日	1,580 (1.7)	1,750	単独所有	株式会社モリモト
		D13	プレミアロッソ (渋谷区富ヶ谷 2丁目)	平成17年1月14日	1,662 (1.8)	1,700	単独所有	住友不動産株式会社
合計					3,242	3,450		

(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額に対する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。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「鑑定評価額」は、いずれも日本土地建物株式会社によるものです。

(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。

第5期中に取得済みの物件(取得済資産)の従前の権利関係

本投資法人が第5期中に取得した上記取得済資産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.プレミアステージ三田慶大前

(ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、株式会社モリモト(以下「モリモト」といいます。)は、その所有するプレミアステージ三田慶大前の敷地上に、建築業者に発注してプレミアステージ三田慶大前の建物を建築中でした。

(イ) モリモトは、プレミアステージ三田慶大前の建物が竣工すること等を条件として、その竣工時に、プレミアステージ三田慶大前の敷地及び建物を中央三井信託銀行株式会社(以下「中央三井信託銀行」といいます。)に信託譲渡した上で、信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を、平成16年3月26日に締結しました。同契約上、本投資法人による譲り受けは、プレミアステージ三田慶大前の建物が竣工すること等を条件としており、本投資法人は

未竣工リスク等を負担しない内容としています。

- (ウ) その後、プレミアステージ三田慶大前の建物が竣工したこと等を受け、本投資法人は、平成16年11月30日にモリモトより信託受益権の譲渡実行を受けました。
- (エ) なお、本投資法人とモリモトとの間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

イ. プレミアロッソ

- (ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、住友不動産株式会社(以下「住友不動産」といいます。)は、エスエフ・ツー特定目的会社(以下「エスエフ・ツー」といいます。)とともに所有するプレミアロッソの敷地上に、自社でプレミアロッソの建物を建築中でした。
- (イ) 住友不動産は、プレミアロッソの建物が竣工すること等を条件として、その竣工時に、プレミアロッソの敷地及び建物をエスエフ・ツーとともに中央三井信託銀行に信託譲渡し、エスエフ・ツー分の信託受益権を譲り受けた上で、全ての信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を、平成16年12月28日に締結しました。同契約上、本投資法人による譲り受けは、プレミアロッソの建物が竣工すること等を条件としており、本投資法人は未竣工リスク等を負担しない内容としています。
- (ウ) その後、プレミアロッソの建物が竣工したこと等を受け、本投資法人は、平成17年1月14日に住友不動産より信託受益権の譲渡実行を受けました。
- (エ) なお、本投資法人と住友不動産及びエスエフ・ツーの間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

(4) 第6期(平成17年10月期)における本投資法人の資産の取得計画

第6期(平成17年10月期)中に取得予定の物件(本件取得予定資産)の内容

本書の日付現在、本投資法人は、下記の各表中の「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及び一部借入金を充当することにより、本書により行われる募集の払込みの後、以下に記載の日程で本件取得予定資産の引渡しを受ける予定です。なお、下記の各表中の「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。なお、本投資法人は今後もさらに物件取得の機会を捉えてその資産規模を拡大することがあり、第6期において、下記の各表に記載の物件以外の物件を取得することがあります。

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(平成17年6月に3物件、同年7月に2物件、同年9月に1物件の取得予定)の概要は以下の通りです。

(平成17年6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 (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
オフィス	都心 5区	A7	櫻岳ビル (千代田区神田佐久間町2丁目)	1,796 (2.0)	1,830	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメン トフォー
レジデ ンス	都心 5区	D17	Walk赤坂 (港区赤坂6丁目)	2,043 (2.2)	2,080	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメン トフォー
	東京 23区	E3	プレミアグランデ馬込 (大田区中馬込1丁目)	1,560 (1.7)	1,560	単独所有	有限会社ピーアール イー・インベストメン トフォー
合計				5,399	5,470		

(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額に対する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。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「鑑定評価額」は、いずれも日本土地建物株式会社によるものです。

(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17年7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)	調査価額 (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	D14	プレミアプラン代々木公園 (渋谷区富ヶ谷1丁目)	2,330 (2.6)	2,330	単独所有	野村不動産株式会社
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (新宿区住吉町)	1,460 (1.6)	1,510	単独所有	株式会社明豊 エンタープライズ
合計				3,790	3,840		

(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額に対する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。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「調査価額」は、いずれも青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社によるものです。

対象となる建物が未竣工であり、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、「調査価額」を記載しています。「調査価額」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額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17年9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)	調査価額 (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	D15	プレミアステージ内神田 (千代田区内神田2丁目)	1,723 (1.9)	1,980	単独所有	株式会社 デベロップー三信

(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額に対する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。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「調査価額」は、財団法人日本不動産研究所によるものです。対象となる建物が未竣工であり、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、「調査価額」を記載しています。「調査価額」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額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。

第6期(平成17年10月期)中に取得する予定の本件取得予定資産の従前の権利関係

本投資法人が取得を予定している本件取得予定資産(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、下記の本件取得予

定資産それぞれの前所有者又は前々所有者等の一部に関し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います。

ア．櫻岳ビル

- (ア) 株式会社櫻岳ビル(以下「櫻岳」といいます。)は、平成17年2月28日、その所有する櫻岳ビルの敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡した上で、かかる信託の信託受益権を、資産運用会社の意向を受けて設立された有限会社ピーアールイー・インベストメントフォー(以下「PRA4」といいます。)に対して譲渡しました。
- (イ) 本投資法人は、PRA4との間で本投資証券の追加公募(本書に基づく本投資証券の募集をいいます。以下同じ。)が実施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、平成17年5月9日に締結しました。
- (ウ) なお、本投資法人と櫻岳との間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

イ．Walk赤坂

- (ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、オリックス・リアルエステート株式会社(以下「オリックスRE」といいます。)は、その所有するWalk赤坂の敷地上に、建築業者に発注してWalk赤坂の建物を建築中でした。
- (イ) オリックスREは、Walk赤坂の建物が竣工されること等を条件として、その竣工時に、Walk赤坂の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡した上で、信託受益権をPRA4に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を平成16年11月9日に締結しました。その後、Walk赤坂の建物が竣工したこと等を受け、PRA4は、平成16年12月15日にオリックスREより信託受益権の譲渡実行を受けました。
- (ウ) 本投資法人は、PRA4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平成17年5月9日に締結しました。
- (エ) なお、本投資法人とオリックスREとの間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

ウ．プレミアグランデ馬込

- (ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、前所有者である不動産会社は、その所有するプレミアグランデ馬込の敷地上に、建築業者に発注してプレミアグランデ馬込の建物を建築中でした。
- (イ) 前所有者は、プレミアグランデ馬込の建物が竣工されること等を条件として、その竣工時に、プレミアグランデ馬込の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信

託譲渡した上で、信託受益権をP R A 4に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を平成17年1月31日に締結しました。その後、プレミアグランデ馬込の建物が竣工したこと等を受け、P R A 4は、平成17年2月28日に前所有者より信託受益権の譲渡実行を受けました。

- (ウ) 本投資法人は、P R A 4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平成17年5月9日に締結しました。
- (エ) なお、前所有者と本投資法人の間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

エ．プレミアブラン代々木公園

- (ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、野村不動産株式会社(以下「野村不動産」といいます。)は、その所有するプレミアブラン代々木公園の敷地上に、建築業者に発注してプレミアブラン代々木公園の建物を建築中でした。
- (イ) 野村不動産は、プレミアブラン代々木公園の建物が竣工すること等を条件として、その竣工時に、プレミアブラン代々木公園の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡した上で、信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を平成17年1月31日に締結しました(引渡予定日：平成17年7月20日)。同契約上、本投資法人による譲り受けは、プレミアブラン代々木公園の建物が竣工すること等を条件としており、本投資法人は未竣工リスク等を負担しない内容としています。
- (ウ) なお、本投資法人と野村不動産の間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

オ．プレミアステージ市ヶ谷河田町

- (ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、株式会社明豊エンタープライズ(以下「明豊E P」といいます。)は、その所有するプレミアステージ市ヶ谷河田町の敷地上に、建築業者に発注してプレミアステージ市ヶ谷河田町の建物を建築中でした。
- (イ) 明豊E Pは、プレミアステージ市ヶ谷河田町の建物が竣工すること等を条件として、その竣工時に、プレミアステージ市ヶ谷河田町の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡した上で、信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を平成17年4月15日に締結しました(引渡予定日：平成17年7月29日)。同契約上、本投資法人による譲り受けは、プレミアステージ市ヶ谷河田町の建物が竣工すること等を条件としており、本投資法人は未竣工リスク等を負担しない内容としています。なお、同契約締結に当たり、本投資法人は、明豊E Pに対し、手付金として50百万円を支払っています。
- (ウ) なお、本投資法人と明豊E Pの間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。

カ．プレミアステージ内神田

- (ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、株式会社デベロツパー三信(以下「デベロツパー三信」といいます。)は、その所有するプレミアステージ内神田の敷地上に、建築業者に発注してプレミアステージ内神田の建物を建築中でした。
- (イ) デベロツパー三信は、プレミアステージ内神田の建物が竣工すること等を条件とし、その竣工時に、プレミアステージ内神田の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡した上で、信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を平成17年3月23日に締結しました(引渡予定日：平成17年9月30日)。同契約上、本投資法人による譲り受けは、プレミアステージ内神田の建物が竣工すること等を条件としており、本投資法人は未竣工リスク等を負担しない内容としています。
- (ウ) なお、デベロツパー三信は法令に定める利害関係人等に該当することから、本投資法人及び運用会社は、不動産信託受益権譲渡契約の締結に際し、投信法及び運用会社の社内規程による利害関係人等との取引に関する制限及び手続きに従い、信託受益権譲渡価格を決定しました。

六番町ビルの一部敷地の交換

ア．譲渡及び取得の経緯と理由

本投資法人は、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である六番町ビル(千代田区六番町6番28所在)の土地の一部(以下「本件譲渡土地」といい、本件譲渡土地の譲渡を「本件譲渡」といいます。)につき、六番町ビルの隣接地(千代田区六番町10番1所在)を取得予定である丸紅株式会社(以下「丸紅」といいます。)より、丸紅の取得予定である隣接地の一部(以下「本件取得土地」といい、本件取得土地の取得を「本件取得」、また、本件譲渡と併せて「本件交換」といいます。)との交換の申入れを受けました。本投資法人は、本件交換に関し、本件譲渡と本件取得を同時に行うことにつき決定し、丸紅との間で本件譲渡にかかる平成17年3月23日付土地売買契約及び本件取得にかかる同日付土地売買契約を締結しました。なお、本件譲渡土地及び本件取得土地の引渡しは、平成17年10月31日に行われる予定です。

イ．譲渡及び取得（本件交換）の内容

本件交換の概要は、以下の表の通りです。

	本件譲渡	本件取得
資産の内容 (所在地) (注1)	不動産 (土地) (千代田区六番町6番28所在の 土地の一部)	不動産 (土地) (千代田区六番町10番1所在の 土地の一部)
権利の形態	所有権	所有権
面積	175.87㎡ (実測面積) (注2)	176.59㎡ (実測面積) (注2)
帳簿価格	531百万円 (注3)	-
取引価格	655百万円	555百万円
鑑定価格	559百万円 (注4) (価格時点:平成17年2月20日)	555百万円 (注4) (価格時点:平成17年2月20日)
譲渡及び取得の日	平成17年3月23日 本件譲渡にかかる土地売買契 約の締結 平成17年10月31日 本件譲渡にかかる土地売買契 約に基づく譲渡実行	平成17年3月23日 本件取得にかかる土地売買契 約の締結 平成17年10月31日 本件取得にかかる土地売買契 約に基づく取得実行
契約当事者	売主: 不動産信託受託者 中央三井信託銀行株式会社 買主: 丸紅株式会社	売主: 丸紅株式会社 買主: 不動産信託受託者 中央三井信託銀行株式会社
取引方法	信託財産の土地の一部を信託受 託者が上記買主へ譲渡します。	信託受託者が上記売主から隣接 地の一部を信託財産として取得 します。

(注1) 「所在地」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

(注2) 本件交換後の信託財産である六番町ビルの敷地面積 (実測面積) は、2,133.84㎡から2,134.56㎡へ増加すること
となります。

(注3) 平成16年10月期末現在の六番町ビルの信託土地の簿価を本件譲渡土地の面積比率で按分した金額です。なお、百
万円未満を切り捨てて表示しています。

(注4) 本件譲渡土地、本件取得土地ともに、六番町ビル取得時の鑑定評価機関である日本土地建物株式会社による鑑定
評価額です。

(5) ポートフォリオ一覧

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産及び本投資法人が取得を予定している各信託受益権（本件取得予定資産）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。

ポートフォリオ一覧

用途	地域	物件番号	物件名（所在地） （注1）	敷地面積 （㎡） （注1）	延床面積 （㎡） （注1）	総賃貸面積 （㎡） （注2）	稼働率 （注2）	テナント数 （注2） （注3）	建築時期 （注4）	取得（予定） 価格(百万円) （注5）	投資比率 （%）（注6）	鑑定評価額 （百万円） （注7）	取得（予定） 年月 （注4）
オフィス	都心5区	A 1	ランディック新橋ビル （港区西新橋3丁目）	1,003.27	6,914.84	5,593.24	100.0%	11	S57.6	6,341	6.9	5,810	H14.9
		A 2	ランディック第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	S53.12	7,045	7.7	6,870	H14.9
		A 3	フジビル37 （渋谷区道玄坂1丁目）	435.26	2,721.71	1,905.52	100.0%	8	H3.6	1,727	1.9	1,740	H14.9
		A 4	KN渋谷3 （渋谷区桜丘町9）	2,327.60	7,737.27	5,824.31	100.0%	2	H5.2	5,348	5.9	5,830	H14.9
		A 5	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	H4.5	5,118	5.6	5,110	H14.9
		A 6	六番町ビル （千代田区六番町6）（注9）	2,035.95	9,339.42	6,872.77	100.0%	1	S62.4	7,860	8.6	8,450	H16.3
		A 7	櫻岳ビル （千代田区神田佐久間町2丁目）	421.21	2,776.30	2,126.88	100.0%	4	S63.3	1,796	2.0	1,830	H17.6予定
	東京23区	B 1	I P B 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	H4.3	1,456	1.6	1,450	H14.9
	周辺 都市部	C 1	日総第3ビル （横浜市西区北幸2丁目）	1,440.14	7,562.90	5,487.17	100.0%	7	S61.4	3,558	3.9	3,490	H14.9
		C 2	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10）	55,362.76	83,500.67	14,091.42	93.0%	43	H1.7	6,556	7.2	5,800	H14.9
C 3		NARA BUILDING （横浜市港北区新横浜2丁目）	700.59	5,356.99	4,049.99	100.0%	15	H4.3	1,580	1.7	1,570	H15.2	
オフィス小計				67,144.22	146,464.47	61,395.06	-	-	-	48,385	53.0	47,950	-

用途	地域	物件番号	物件名 (所在地) (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注2)	テナント数 (注2) (注3)	建築時期 (注4)	取得(予定) 価格(百万円) (注5)	投資比率 (%)(注6)	鑑定評価額 (百万円) (注7)	取得(予定) 年月 (注4)
レジデンス	都心5区	D 1	パークアクシス四谷ステージ (新宿区四谷4丁目)	1,255.28	8,158.30	6,539.44	97.1%	124/127	H13.11	5,208	5.7	5,150	H14.9
		D 2	パークアクシス明治神宮前 (渋谷区神宮前1丁目)	771.73	1,913.18	1,706.94	100.0%	29/29	H14.3	2,604	2.9	2,390	H14.9
		D 3	サンパレス南麻布 (港区南麻布1丁目)	677.02	2,227.37	1,450.58	92.0%	12/13	H1.11	1,150	1.3	981	H14.9
		D 4	キャビンアリーナ赤坂 (港区赤坂2丁目)	353.37	1,793.32	1,177.63	85.5%	27/32	H14.11	1,330	1.5	1,500	H15.4
		D 5	キャビンアリーナ南青山 (港区南青山7丁目)	210.52	1,399.33	1,052.45	88.7%	33/37	H15.2	1,070	1.2	1,160	H15.9
		D 6	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	H14.11	1,840	2.0	1,760	H15.7
		D 7	ホームウッドビル (港区西麻布4丁目)	2,983.96	8,269.98	5,316.67	91.8%	26/28	S63.8	5,090	5.6	4,890	H15.11
		D 8	六本木グリーンテラス (港区六本木3丁目)	2,276.48	8,332.22	5,276.43	91.8%	30/33	H14.10	4,678	5.1	5,110	H15.11
		D 9	ビーサイト芝公園 (港区芝1丁目)	344.59	2,548.44	2,312.75	100.0%	1/1	H15.2	2,181	2.4	2,070	H15.11
		D 10	プレミアステージ日本橋茅場町 (中央区日本橋茅場町3丁目)	479.93	4,540.70	3,455.68	100.0%	135/135	H16.2	2,430	2.7	2,540	H16.3
		D 11	ラング・タワー京橋 (中央区京橋2丁目)	257.46	1,714.42	1,155.46	95.0%	51/54	H15.2	927	1.0	1,000	H15.12
		D 12	プレミアステージ三田慶大前 (港区芝5丁目)	286.67	1,748.20	1,042.24	65.2%	28/50	H16.11	1,580	1.7	1,750	H16.11
		D 13	プレミアロッソ (渋谷区富ヶ谷2丁目)	495.80	2,487.72	1,747.06	93.0%	41/44	H16.11	1,662	1.8	1,700	H17.1
		D 14	プレミアブラン代々木公園 (渋谷区富ヶ谷1丁目)(注11)	598.32	3,162.73	-	-	-	H17.6予	2,330	2.6	2,330	H17.7予
		D 15	プレミアステージ内神田 (千代田区内神田2丁目)(注11)	524.33	2,563.48	-	-	-	H17.9予	1,723	1.9	1,980	H17.9予
		D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (新宿区住吉町)(注11)	627.13	1,961.07	-	-	-	H17.7予	1,460	1.6	1,510	H17.7予
		D 17	Walk赤坂 (港区赤坂6丁目)	595.52	2,357.60	1,240.90	71.5%	13/19	H16.11	2,043	2.2	2,080	H17.6予
	東京23区	E 1	ビーサイト大崎 (品川区大崎5丁目)	474.67	1,462.62	1,319.52	100.0%	1/1	H14.12	1,072	1.2	1,070	H15.11
		E 2	プレミアガーデン本郷 (文京区向丘1丁目)	1,928.44	1,583.61	1,444.87	91.8%	13/14	H14.3	975	1.1	983	H16.4
		E 3	プレミアグランデ馬込 (大田区中馬込1丁目)	1,232.19	2,446.34	145.72	6.1%	2/33	H17.2	1,560	1.7	1,560	H17.6予
レジデンス小計				16,680.14	62,679.18	38,113.32	-	-	-	42,914	47.0	43,514	-
ポートフォリオ合計				83,824.36	209,143.65	99,508.38	-	-	-	91,299	100.0	91,464	-

- (注1) 「所在地」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、未竣工の建物の「延床面積」は、確認済証の記載に基づいています。
- (注2) 「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」については、平成17年3月31日現在の情報に基づいて記載しています。また、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います。なお、稼働率については小数点第二位を四捨五入しています。また、プレミアブラン代々木公園、プレミアステージ内神田及びプレミアステージ市ヶ谷河田町は建物が未竣工であるため、記載していません。
- (注3) レジデンスの「テナント数」については、入居戸数/総戸数を記載しています。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(最終の賃借人)の数を入居者数としています。
- (注4) 「S」は昭和を、「H」は平成を、「予」は予定をそれぞれ表します。
- (注5) 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。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。
- (注6) 「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額に対する上記の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)。
- (注7) 第4期末時点で既に保有していた物件については、平成16年10月31日時点における「特定資産の調査価格」を記載しています。なお、平成16年11月1日以降の取得済み物件については取得時の「鑑定評価額」、本件取得予定資産のうち櫻岳ビル、W a l k 赤坂及びプレミアグランデ馬込については「鑑定評価額」、本件取得予定資産のうち現在建築中のプレミアブラン代々木公園、プレミアステージ内神田及びプレミアステージ市ヶ谷河田町については「調査評価額」を、それぞれ記載しています。
- (注8) PML値の詳細については、後記「(8) ポートフォリオ全体についての事項 地震リスク調査報告書の概要」をご参照下さい。
- (注9) 六番町ビルにかかる「敷地面積」は、上記「(4) 第6期(平成17年10月期)における本投資法人の資産の取得計画 六番町ビルの一部敷地の交換」に記載の本件交換前のものを記載しています。
- (注10) かながわサイエンスパークR&D棟の「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11) プレミアブラン代々木公園、プレミアステージ内神田及びプレミアステージ市ヶ谷河田町は建物が未竣工であるため、「延床面積」については図面上の数値を記載していますが、実測により変動することがあります。

各投資対象不動産の内容

本投資法人が第4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投資対象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17年3月末日時点の情報を基準としています。また、金額の表示については端数がある場合にはこれを切り捨て、パーセントの表示については小数点第二位以下がある場合にはこれを四捨五入して、それぞれ表示しています。

(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。

<「特定資産の概要」について>

「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います。

「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います。但し、本件取得予定資産のうち建物を建築中の投資対象不動産については、確認済証に記載されているもののうち、主要なものを記載しています。

「用途地域」については、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下、「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「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います。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。

平成17年3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。

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。

<「賃貸借の概況」について>

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、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。

「賃料合計(月額)」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17年3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います(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いません。

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いません。

PML値の詳細については、後記「(8) ポートフォリオ全体についての事項 地震リスク調査報告書の概要」をご参照下さい。

<「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)を表示しています。

< 「特記事項」について >

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います。

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）

< 「鑑定評価書の概要」、「調査報告書の概要」について >

「鑑定評価書の概要」又は「調査報告書の概要」欄に記載されている数値は、日本土地建物株式会社、青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社又は財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書又は調査報告書に基づいています。なお、調査報告書に基づく「調査価額」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、対象不動産が未竣工で、対象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竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、それぞれ鑑定評価又は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（又は調査価額）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（又は調査価額）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。

< D12 プレミアステージ三田慶大前 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区芝五丁目14番10 地番 東京都港区芝五丁目110番1、他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	286.67㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	1,748.20㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	戸数	総戸数 住宅：48戸 店舗：2区画	タイプ ワンルーム (25.24㎡～29.87㎡) 店舗 (143.84㎡～205.01㎡)	..... 48戸 2区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
取得年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)		
平成16年11月30日		テナント総数	28	
取得価格		総賃貸可能面積	1,597.73㎡	
総額	1,580百万円	総賃貸面積	1,042.24㎡	
土地	1,013百万円	賃料合計(月額)	6百万円	
建物	567百万円	稼働率	65.2%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	1,750百万円	調査年月日	平成16年11月25日	
直接還元法による価格	1,780百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	1,730百万円	早期修繕費		
積算価格	1,240百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
調査の基準となる時点	平成16年11月11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		
都営地下鉄浅草線及び都営地下鉄三田線 三田駅 徒歩3分		修繕更新費用	13百万円	
JR 山手線 田町駅 徒歩5分		PML値	14.3%	
特記事項				
<p>< 賃貸借の概況 > 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。</p>				

鑑定評価書の概要

物件名：プレミアステージ三田慶大前		内容	根拠等	
不動産鑑定業者		日本土地建物株式会社	-	
鑑定評価額		1,750,000,000	-	
価格時点		平成16年11月11日	-	
収益価格		1,750,000,000	-	
直接還元法による価格		1,780,000,000	-	
年間 総収入	住宅 収入	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	70,932,000	周辺地域における新規賃料水準及びその動向を考慮して査定
		空室損失等	3,547,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	67,385,000	
	店舗 収入	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	38,616,000	賃貸借契約をもとに査定
		空室損失等	1,158,000	3%の空室率を想定
		小計 (-)	37,458,000	
(1) 年間総収入合計 (+)		104,843,000		
一時金の運用益及び償却額		5,980,000		
(2) 年間総収益 (+ +)		110,823,000		
年間 運営 支出		維持・管理費、水道光熱費等	4,981,000	管理会社の見積額を基に査定
		運営管理委託料	6,416,000	委託契約等をもとに稼働率を考慮して査定
		公租公課	5,025,000	平成16年度固定資産税・都市計画税納税通知書等に基づき査定
		損害保険料	440,000	建物再調達原価×0.1%
		その他費用	0	-
(3) 年間運営支出合計		16,862,000	-	
年間非運営支出		1,320,000	類似建物の修繕費等を考慮して査定	
(4) 年間総費用合計 (+)		18,182,000	-	
(5) 賃貸純収益1 (NOI(1) - (3))		87,981,000	-	
(6) 賃貸純収益2 (NCF(2) - (4))		92,641,000	-	
(7) 還元利回り		5.20%	東京都心部での賃貸中の投資用不動産の取引利回り等を勘案して査定	
DCF法による価格		1,730,000,000	-	
割引率		5.00%	-	
最終還元利回り		5.60%	-	
積算価格		1,240,000,000	-	
土地比率		64.46%	-	
建物比率		35.54%	-	
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		原価法による積算価格は、複合不動産である収益物件に土地建物とは別個の市場が形成されつつある現在、規範性にやや欠ける面が否めないため参考に留めることとし、将来の投資採算性から見た需要者価格的な位置付けにあり、対象不動産の収益性を反映する規範性の高い価格であるといえる収益価格を採用した。		

< D13 プレミアロット >

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号 地番 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1389番7、他1筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域 近隣商業地域	
	面積	495.80㎡	容積率/建ぺい率	(注)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,487.72㎡	建築時期	平成16年11月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
	戸数	総戸数 44戸	タイプ		
			ワンルーム (25.01㎡)	8戸
1DK (33.21㎡)			.....	8戸
1LDK (42.14㎡~45.01㎡)			.....	12戸
1LDK+S (55.35㎡)			.....	4戸
		2LDK (56.19㎡)	.....	12戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	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17年3月末日現在)			
平成17年1月14日		テナント総数	41		
取得価格		総賃貸可能面積	1,878.60㎡		
総額	1,662百万円	総賃貸面積	1,747.06㎡		
土地	911百万円	賃料合計(月額)	6百万円		
建物	750百万円	稼働率	93.0%		
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要			
評価額	1,700百万円	調査年月日	平成16年12月22日		
直接還元法による価格	1,750百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店		
DCF法による価格	1,670百万円	早期修繕費			
積算価格	1,260百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし		
調査の基準となる時点	平成16年11月30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			
東京メトロ千代田線 代々木公園駅 徒歩6分		修繕更新費用	50百万円		
小田急小田原線 代々木八幡駅 徒歩6分		PML値	14.0%		
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内400%/80% 南東側道路より20m外400%/60%					
特記事項					
< 隣接地との関係 > 隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。					
< 賃貸借の概況 > 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。					

鑑定評価書の概要

物件名：プレミアロツソ		内容	根拠等	
不動産鑑定業者		日本土地建物株式会社	-	
鑑定評価額		1,700,000,000	-	
価格時点		平成16年11月30日	-	
収益価格		1,700,000,000	-	
直接還元法による価格		1,750,000,000	-	
年間 総収入	住宅 収入	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	103,788,000	周辺地域における賃貸マンションの新規賃料水準等をもとに査定
		空室損失等	5,189,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	98,599,000	
	駐車 場	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	3,540,000	周辺地域における賃料水準等をもとに査定
		空室損失等	177,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	3,363,000	
(1) 年間総収入合計 (+)		101,962,000		
一時金の運用益及び償却額		6,997,000		
(2) 年間総収益 (+ +)		108,959,000		
年間 運営 支出		維持・管理費、水道光熱費等	5,260,000	管理会社の見積額を基にして査定
		運営管理委託料	6,311,000	類似建物の委託契約等を参考に稼働率を考慮して査定
		公租公課	5,848,000	平成16年度固定資産評価証明書等をもとに査定
		損害保険料	605,000	建物再調達原価×0.1%
		その他費用	0	-
(3) 年間運営支出合計		18,024,000	-	
年間非運営支出		1,815,000	類似建物の修繕費等を勘案して査定	
(4) 年間総費用合計 (+)		19,839,000	-	
(5) 賃貸純収益1 (NOI(1) - (3))		83,938,000	-	
(6) 賃貸純収益2 (NCF(2) - (4))		89,120,000	-	
(7) 還元利回り		5.10%	東京都心部での賃貸中の投資用不動産の取引利回り等を勘案して査定	
DCF法による価格		1,670,000,000	-	
割引率		5.00%	-	
最終還元利回り		5.60%	-	
積算価格		1,260,000,000	-	
土地比率		51.91%	-	
建物比率		48.09%	-	
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		原価法による積算価格は、複合不動産である収益物件に土地建物とは別個の市場が形成されつつある現在、規範性にやや欠ける面が否めないため参考に留めることとし、将来の投資採算性から見た需要者価格的な位置付けにあり、対象不動産の収益性を反映する規範性の高い価格であるといえる収益価格を採用した。		

< A 7 櫻岳ビル >

特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地 地番 東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番、他1筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	421.21㎡	容積率/建ぺい率 (注)
建物	所有形態	所有権	用途 事務所
	延床面積	2,776.30㎡	建築時期 昭和63年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
P M会社(予定)	三幸エステート株式会社		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
現信託受益者	有限会社ピーアールエー・インベストメントフォー		
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)	
平成17年6月3日		テナント総数	4
取得予定価格		総賃貸可能面積	2,126.88㎡
総額	1,796百万円	総賃貸面積	2,126.88㎡
土地	1,278百万円	賃料合計(月額)	10百万円
建物	518百万円	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	1,830百万円	調査年月日	平成16年12月22日
直接還元法による価格	1,860百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店
DCF法による価格	1,810百万円	早期修繕費	
積算価格	1,300百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし
調査の基準となる時点	平成17年2月7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	
JR山手線 秋葉原駅 徒歩3分		修繕更新費用	98百万円
東京メトロ日比谷線 秋葉原駅 徒歩1分		P M L 値	14.2%
(注) 容積率/建ぺい率 西側道路より30m内 800%/80% 西側道路より30m外 600%/80%			
特記事項			
< 隣接地との関係 > 隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。			

鑑定評価書の概要

物件名：櫻岳ビル		内容	根拠等	
不動産鑑定業者		日本土地建物株式会社	-	
鑑定評価額		1,830,000,000	-	
価格時点		平成17年2月7日	-	
収益価格		1,830,000,000	-	
直接還元法による価格		1,860,000,000	-	
年間 総収入	店舗・ 事務所	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	120,331,000	賃貸借契約をもとに査定
		空室損失等	6,017,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	114,314,000	
	駐車場	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	12,960,000	賃貸借契約をもとに査定
		空室損失等	1,296,000	10%の空室率を想定
		小計 (-)	11,664,000	
	水道光熱費収入		10,434,000	過去の実績等をもとに査定
(1) 年間総収入合計 (+ +)		136,412,000		
一時金の運用益及び償却額		2,938,000		
(2) 年間総収益 (+ + +)		139,350,000		
年間 運営 支出		水道光熱費等	10,812,000	過去の実績等をもとに査定
		維持・管理費	9,697,000	管理会社との協定内容を基に査定
		運営管理委託料	3,779,000	委託契約をもとに稼働率等を考慮して査定
		公租公課	9,782,000	平成16年度固定資産評価証明書等により査定
		損害保険料	502,000	契約内容、建物再調達原価に対する割合等を勘案して査定
(3) 年間運営支出合計		34,572,000	-	
年間非運営支出		8,248,000	エンジニアリングレポート等をもとに査定	
(4) 年間総費用合計 (+)		42,820,000	-	
(5) 賃貸純収益1 (NOI(1) - (3))		101,840,000	-	
(6) 賃貸純収益2 (NCF(2) - (4))		96,530,000	-	
(7) 還元利回り		5.20%	東京都心部での賃貸中の投資用不動産の取引利回り等を勘案して査定	
DCF法による価格		1,810,000,000	-	
割引率		5.10%	-	
最終還元利回り		5.50%	-	
積算価格		1,300,000,000	-	
土地比率		71.14%	-	
建物比率		28.86%	-	
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		原価法による積算価格は、複合不動産である収益物件に土地建物とは別個の市場が形成されつつある現在、規範性にやや欠ける面が否めないため参考に留めることとし、将来の投資採算性から見た需要者価格的な位置付けにあり、対象不動産の収益性を反映する規範性の高い価格といえる収益価格を採用した。		

< D17 Walk 赤坂 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目12番4号 地番 東京都港区赤坂六丁目1203番1他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	面積	595.52㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,357.60㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	戸数	総戸数 19戸	タイプ ^(注)	
		1BR (49.1㎡~36.50㎡)	.....	11戸
		2BR (102.20㎡~114.00㎡)	.....	7戸
		3BR (199.80㎡)	.....	1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
現信託受益者	有限会社ピーアールエー・インベストメントフォー			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)		
平成17年6月3日		テナント総数	13	
取得予定価格		総賃貸可能面積	1,736.70㎡	
総額	2,043百万円	総賃貸面積	1,240.90㎡	
土地	1,073百万円	賃料合計(月額)	7百万円	
建物	970百万円	稼働率	71.5%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	2,080百万円	調査年月日	平成16年12月8日	
直接還元法による価格	2,110百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	2,060百万円	早期修繕費		
積算価格	1,450百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
調査の基準となる時点	平成16年10月29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		
東京メトロ千代田線 赤坂駅 徒歩6分		修繕更新費用	17百万円	
都営地下鉄大江戸線 六本木駅 徒歩11分		PML値	13.9%	
<p>(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。</p> <p align="center">特記事項</p> <p>< 賃貸借の概況 > 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。</p>				

鑑定評価書の概要

物件名：W a l k赤坂		内容	根拠等	
不動産鑑定業者		日本土地建物株式会社	-	
鑑定評価額		2,080,000,000	-	
価格時点		平成16年10月29日	-	
収益価格		2,080,000,000	-	
直接還元法による価格		2,110,000,000	-	
年間 総収入	住宅 収入	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	123,144,000	周辺地域における賃貸マンションの新規賃料水準等をもとに査定
		空室損失等	6,157,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	116,987,000	
	駐車 場	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	10,462,000	周辺地域における賃料水準等をもとに査定
		空室損失等	523,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	9,939,000	
(1) 年間総収入合計 (+)		126,926,000		
一時金の運用益及び償却額		2,871,000		
(2) 年間総収益 (+ +)		129,797,000		
年間 運営 支出		維持・管理費、水道光熱費等	7,815,000	管理会社の見積額をもとに変動率を考慮して査定
		運営管理委託料	6,653,000	委託契約をもとに稼働率等を考慮して査定
		公租公課	7,183,000	平成16年度固定資産評価証明書等により査定
		損害保険料	688,000	建物再調達原価×0.1%
		その他費用	0	-
(3) 年間運営支出合計		22,339,000	-	
年間非運営支出		2,064,000	類似建物の修繕費等を勘案して査定	
(4) 年間総費用合計 (+)		24,403,000	-	
(5) 賃貸純収益1 (NOI(1) - (3))		104,587,000	-	
(6) 賃貸純収益2 (NCF(2) - (4))		105,394,000	-	
(7) 還元利回り		5.00%	東京都心部での賃貸中の投資用不動産の取引利回り等を勘案して査定	
DCF法による価格		2,060,000,000	-	
割引率		4.80%	-	
最終還元利回り		5.40%	-	
積算価格		1,450,000,000	-	
土地比率		52.49%	-	
建物比率		47.51%	-	
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		原価法による積算価格は、複合不動産である収益物件に土地建物とは別個の市場が形成されつつある現在、規範性にやや欠ける面が否めないため参考に留めることとし、将来の投資採算性から見た需要者价格的な位置付けにあり、対象不動産の収益性を反映する規範性の高い価格であるといえる収益価格を採用した。		

< E 3 プレミアグランデ馬込 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都大田区中馬込一丁目18番18 地番 東京都大田区中馬込一丁目2番2、他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	面積	1,232.19㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,446.34㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	戸数	総戸数 33戸	2LDK (60.89㎡)	5戸
			3LDK (70.86㎡~75.20㎡)	16戸
			3LDK+S (70.86㎡~78.12㎡)	12戸
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
現信託受益者	有限会社ビーアールエー・インベストメントフォー			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)		
平成17年6月3日		テナント総数	2	
取得予定価格		総賃貸可能面積	2,378.13㎡	
総額	1,560百万円	総賃貸面積	145.72㎡	
土地	847百万円	賃料合計(月額)	0百万円	
建物	713百万円	稼働率	6.1%	
鑑定評価額		建物状況評価報告書の概要		
評価額	1,560百万円	調査年月日	平成17年2月23日	
直接還元法による価格	1,590百万円	委託調査業者	株式会社竹中工務店	
DCF法による価格	1,520百万円	早期修繕費		
積算価格	1,240百万円	緊急を要する修繕項目及び費用	該当なし	
調査の基準となる時点	平成17年1月17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		
都営地下鉄浅草線 馬込駅 徒歩10分	修繕更新費用		43百万円	
	PML値		15.7%	
特記事項				
< 越境物の状況 >				
1. 東側隣接地より、建物の工作物(ベランダ及び庇)の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該建物所有者より、建物の立替及び改築等を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
2. 東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該ブロック塀所有者より、将来越境を解消する際には工事及び費用は本物件土地所有者の負担にて行い、当該ブロック塀所有者はこれに協力することを約した確認書を取得しています。				
3. 南側隣接地より、モルタルタタキの一部が本物件に越境しています。この件に関して、隣接地所有者より、当該越境を本物件土地所有者の費用負担にて解消することを承諾する旨の承諾書を取得しています。				
< 賃貸借の概況 >				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としていません。				

鑑定評価書の概要

物件名：プレミアグランデ馬込		内容	根拠等	
不動産鑑定業者		日本土地建物株式会社	-	
鑑定評価額		1,560,000,000	-	
価格時点		平成17年1月17日	-	
収益価格		1,560,000,000	直接還元法とDCF法の各価格の中庸値とした	
直接還元法による価格		1,590,000,000	-	
年間 総収入	住宅 収入	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	94,032,000	類似地域のマンション賃貸事例等を勘案して査定
		空室損失等	4,702,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	89,330,000	
	駐車 場収入	満室時収入(賃料収入、共益費収入)	5,448,000	周辺地域における賃料水準等を基に査定
		空室損失等	272,000	5%の空室率を想定
		小計 (-)	5,176,000	
(1) 年間総収入合計 (+)		94,506,000		
一時金の運用益及び償却額		6,340,000	-	
(2) 年間総収益 (+ +)		100,846,000		
年間 運営 支出		維持・管理費、水道光熱費等	6,023,000	管理会社の見積額等を参考に査定
		運営管理委託料	5,631,000	類似建物の運営管理委託料等を参考に査定
		公租公課	5,694,000	平成16年度固定資産評価証明書等より査定
		損害保険料	565,000	建物再調達原価×0.1%
		その他費用	0	-
(3) 年間運営支出合計		17,913,000	-	
年間非運営支出		1,695,000	類似建物の修繕費等を勘案して査定	
(4) 年間総費用合計 (+)		19,608,000	-	
(5) 賃貸純収益1 (NOI(1) - (3))		76,593,000	-	
(6) 賃貸純収益2 (NCF(2) - (4))		81,238,000	-	
(7) 還元利回り		5.10%	東京都心部での賃貸中の投資用不動産の取引利回り等を勘案して査定	
DCF法による価格		1,520,000,000	-	
割引率		5.00%	-	
最終還元利回り		5.60%	-	
積算価格		1,240,000,000	-	
土地比率		54.29%	-	
建物比率		45.71%	-	
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		原価法による積算価格は、複合不動産である収益物件に土地建物とは別個の市場が形成されつつある現在、規範性にやや欠ける面が否めないため参考に留めることとし、将来の投資採算性から見た需要者價格的な位置付けにあり、対象不動産の収益性を反映する規範性の高い価格といえる収益価格を採用した。		

< D14 プレミアブラン代々木公園 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目 地番 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目1527番10 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	598.32㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,162.73㎡(予定)	建築時期	平成17年6月(予定)
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建(予定)		
	戸数	総戸数 60戸	ワンルーム (30.17㎡~37.67㎡)	..... 28戸
			1LDK (37.55㎡~46.11㎡)	..... 28戸
			2LDK (64.31㎡~65.88㎡)	..... 4戸
PM会社(予定)	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
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)	野村不動産株式会社			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)		
平成17年7月20日		テナント総数	-	
取得予定価格		総賃貸可能面積(予定)	2,336.95㎡	
総額	2,330百万円	総賃貸面積	-㎡	
土地	1,165百万円	賃料合計(月額)	-百万円	
建物	1,165百万円	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	2,330百万円	調査年月日	-	
直接還元法による価格	2,337百万円	委託調査業者	-	
DCF法による価格	2,300百万円	早期修繕費		
積算価格	1,445百万円	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17年7月1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		
東京メトロ千代田線 代々木公園駅 徒歩3分		修繕更新費用	-百万円	
小田急小田原線 代々木八幡駅 徒歩3分		PML値	13.1%	
<p>(注1)本物件は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。なお、建物の延床面積は、確認済証の記載に基づいています。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。</p> <p>(注2)本物件は竣工時に信託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の受益権を譲受けます。</p>				
特記事項				
<p>< 賃貸借の概況 > 本物件については、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。</p>				

調査報告書の概要			
物件名：プレミアプラン代々木公園		内容	根拠等
不動産鑑定業者		青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	-
調査価額		2,330,000,000	-
価格時点		平成17年7月1日	-
収益価格		2,330,000,000	近時の直接還元法による収益価格寄りの価格形成傾向を反映した
直接還元法による価格		2,337,000,000	-
(1) 総収益(有効収益 -)		136,068,700	-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、その他収入等)		142,089,400	類似地域に所在する賃貸マンションの賃貸条件を勘案して査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額		6,020,700	4%の空室率を想定
(2) 総費用(+ + +)		25,441,900	-
維持・管理費、水道光熱費等		17,503,100	調査対象建物の仕様や類似不動産の実績値等を参考に査定
公租公課		6,895,200	平成16年度土地家屋名寄帳等を参考に査定
損害保険料		581,600	再調達原価を参考に査定
その他費用		462,000	-
(3) 賃貸純収益(NOI(1) - (2))		110,626,800	-
(4) 一時金の運用益等		8,428,300	類似不動産の賃貸条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金		2,181,000	調査対象建物の仕様等を勘案して査定
(6) 正味純収益(NCF(3) + (4) - (5))		116,874,100	-
(7) 還元利回り		5.00%	投資用不動産の利回りの将来動向や調査対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF法による価格		2,300,000,000	-
割引率		4.90%	-
最終還元利回り		5.30%	-
積算価格		1,445,000,000	-
土地比率		49.70%	-
建物比率		50.30%	-
評価手法の適用及び調査価額の決定に当たって特に留意した事項		調査対象不動産は賃貸共同住宅であり、収益を得る目的で所有されるものであり、需要者は法人不動産投資家等が中心となるものと判断されることから、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。	

< D15 プレミアステージ内神田 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区内神田二丁目 地番 東京都千代田区内神田二丁目14番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	524.33㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%(注1)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,563.48㎡(予定)	建築時期	平成17年9月(予定)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建(予定)		
	戸数	総戸数 住宅:43戸 店舗:2区画	ワンルーム (22.02㎡~40.74㎡) 1LDK (36.72㎡~54.23㎡) 店舗2区画 (298.14㎡~301.53㎡)	..... ..... .....	31戸 12戸 2区画
PM会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット			
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)	株式会社デベロツパー三信			
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)		
平成17年9月30日		テナント総数	-	
取得予定価格		総賃貸可能面積(予定)	2,056.50㎡	
総額	1,723百万円	総賃貸面積	-㎡	
土地	938百万円	賃料合計(月額)	-百万円	
建物	785百万円	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	1,980百万円	調査年月日	-	
直接還元法による価格	2,030百万円	委託調査業者	-	
DCF法による価格	1,920百万円	早期修繕費		
積算価格	1,590百万円	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17年9月1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		
JR山手線 神田駅 徒歩4分		修繕更新費用	-百万円	
東京メトロ銀座線 神田駅 徒歩5分		PML値	13.8%	
<p>(注1)本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっています。</p> <p>(注2)本物件は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。なお、建物の延床面積は、確認済証の記載に基づいています。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。</p> <p>(注3)本物件は竣工時に信託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の受益権を譲受けます。</p>				
特記事項				
<p><越境物の状況> 南側隣接地より、屋根、庇、雨樋、雨戸の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該土地所有者より、建物の立替を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。</p> <p><賃貸借の概況> 本物件については、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結する予定です。</p>				

調査報告書の概要			
物件名：プレミアステージ内神田	内容		根拠等
不動産鑑定業者	財団法人 日本不動産研究所		-
調査価額	1,980,000,000		-
価格時点	平成17年9月1日		-
収益価格	1,980,000,000		直接還元法とDCF法の各価格の中庸値とした
直接還元法による価格	2,030,000,000		-
(1) 総収益(有効収益 -)	132,752,000		-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、その他収入等)	137,068,000		周辺地域における成約賃料水準をもとに査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	4,316,000		住宅5%、店舗0%の空室率を想定
(2) 総費用(+ + +)	23,185,000		-
維持・管理費、水道光熱費等	15,483,000		類似の賃貸マンション等を参考に査定
公租公課	7,087,000		再調達原価等に基づき査定
損害保険料	615,000		類似の建物の保険料率等を参考に査定
その他費用	0		-
(3) 賃貸純収益(NOI(1) - (2))	109,567,000		-
(4) 一時金の運用益等	1,156,000		類似不動産の賃貸条件を勘案して査定
(5) 資本的支出(経常的な修繕費を含む)	3,229,000		類似不動産の標準的な支出状況を勘案して査定
(6) 正味純収益(NCF(3) + (4) - (5))	107,494,000		-
(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	1,920,000,000		-
割引率	5.00%		-
最終還元利回り	5.90%		-
積算価格	1,590,000,000		-
土地比率	53.51%		-
建物比率	46.49%		-
評価手法の適用及び調査価額の決定に当たって特に留意した事項	調査対象不動産の特性に鑑み、その需要者は収益性に着目して取引を行うことが予想されることから、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。		

< D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町 >

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都新宿区住吉町 地番 東京都新宿区住吉町18番11 他1筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・ 第二種住居地域	
	面積	627.13㎡	容積率/建ぺい率	(注3)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,961.07㎡(予定)	建築時期	平成17年7月(予定)	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建(予定)			
	戸数	総戸数	ワンルーム	(26.28㎡~34.50㎡) 21戸
		住居:36戸	1LDK	(33.48㎡~47.76㎡) 5戸
店舗:1区画		2LDK	(50.89㎡~57.94㎡)	..... 10戸
		店舗	(316.95㎡)	..... 1区画
PM会社(予定)	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社				
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)	株式会社明豊エンタープライズ				
取得予定年月日		賃貸借の概況(平成17年3月末日現在)			
平成17年7月29日		テナント総数	-		
取得予定価格		総賃貸可能面積(予定)	1,655.66㎡		
総額	1,460百万円	総賃貸面積	- ㎡		
土地	812百万円	賃料合計(月額)	- 百万円		
建物	648百万円	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	1,510百万円	調査年月日	-		
直接還元法による価格	1,520百万円	委託調査業者	-		
DCF法による価格	1,490百万円	早期修繕費			
積算価格	994百万円	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17年7月1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			
都営地下鉄新宿線 曙橋駅 徒歩4分	修繕更新費用		- 百万円		
	PML値		13.1%		
<p>(注1)本物件は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。なお、建物の延床面積は、確認済証の記載に基づいています。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。</p> <p>(注2)本物件は竣工時に信託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の受益権を譲受けます。</p> <p>(注3)容積率/建ぺい率 南西側道路より20m内 400%/80%、南西側道路より20m外 300%/60% 但し本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より20m内 441%、南西側道路より20m外 294%が上限となっています。</p>					
特記事項					
<越境物の状況>					
1.北東側隣接地より石積擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該土地所有者より、擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。					
2.東側隣接地より、コンクリート構造物の一部が越境しています。この件に関して、当該土地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。					
<隣接地との関係>					
本件信託建物に附属するコンクリート擁壁の新設に際して隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。					
<賃貸借の概況>					
本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・イー・アセットマネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。					

調査報告書の概要			
物件名：プレミアステージ市ヶ谷河田町	内容		根拠等
不動産鑑定業者	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社		-
調査価額	1,510,000,000		-
価格時点	平成17年7月1日		-
収益価格	1,510,000,000		直接還元法とDCF法の各価格の中庸値とした
直接還元法による価格	1,520,000,000		-
(1) 総収益(有効収益 -)	90,431,900		-
潜在総収益(賃料収入、共益費収入、その他収入等)	94,401,000		類似地域に所在する賃貸マンションの賃貸条件を勘案して査定
空室損失相当額及び貸倒損失相当額	3,969,100		住宅4%、店舗3%の空室率を想定
(2) 総費用(+ + +)	16,671,000		-
維持・管理費、水道光熱費等	9,813,400		調査対象建物の仕様や類似不動産の実績値等を参考に査定
公租公課	5,381,600		平成16年度固定資産評価証明書等を参考に査定
損害保険料	352,800		再調達原価を参考に査定
その他費用	1,123,200		-
(3) 賃貸純収益(NOI(1) - (2))	73,760,900		-
(4) 一時金の運用益等	4,827,500		類似不動産の賃貸条件を勘案して査定
(5) 長期修繕積立金	1,323,000		調査対象建物の仕様等を勘案して査定
(6) 正味純収益(NCF(3) + (4) - (5))	77,265,400		-
(7) 還元利回り	5.10%		投資用不動産の利回りの将来動向や調査対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF法による価格	1,490,000,000		-
割引率	5.00%		-
最終還元利回り	5.40%		-
積算価格	994,000,000		-
土地比率	55.6%		-
建物比率	44.4%		-
評価手法の適用及び調査価額の決定に当たって特に留意した事項	調査対象不動産は賃貸共同住宅であり、収益を得る目的で所有されるものであり、需要者は法人不動産投資家等が中心となるものと判断されることから、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。		

(6) 運用戦略

物件取得戦略

ア．スポンサーとの積極的な協働関係

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

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

分類	用途	地域	物件	物件名称	物件取得の経緯
スポンサーからの取得	オフィス	都心5区	A 3	フジビル37	本投資法人が、株式会社ケン・コーポレーション(以下「ケン・コーポレーション」といいます。)の子会社及びオリックスREで共有していた本物件を取得しました。
			A 4	KN渋谷3	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、ケン・コーポレーションの子会社より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。
	レジデンス	都心5区	D 3	サンバレス南麻布	本投資法人が、ケン・コーポレーションの子会社及びオリックスREで共有していた本物件を取得しました。
			D 4	キャビンアリーナ赤坂	本投資法人が、ケン・コーポレーション及びオリックスREで共同開発した本物件を取得しました。
			D 5	キャビンアリーナ南青山	本投資法人が、ケン・コーポレーションの子会社及びオリックスREで共同開発した本物件を取得しました。
		D 1 5	プレミアステージ内神田	本投資法人が、デベロッパー三信で建築中の本物件について譲渡契約を締結しました。なお、本物件については竣工後(平成17年9月予定)に譲り受ける予定です。	
スポンサーの仲介による取得	オフィス	都心5区	A 5	高田馬場センタービル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、ケン・コーポレーションの仲介で有限会社ケイアンドビーインベストメントより取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。
		東京23区	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、ケン・コーポレーションの仲介でケイ・エー・プロパティーズ株式会社(以下「ケイ・エー・プロパティーズ」といいます。)より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。
		周辺都市部	C 1	日総第3ビル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、ケン・コーポレーションの仲介でケイ・エー・プロパティーズより取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。
	レジデンス	都心5区	D 1	パークアクセス四谷ステージ	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、中央三井信託銀行の仲介で三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。

分類	用途	地域	物件	物件名称	物件取得の経緯	
スポンサーの仲介による取得	レジデンス	都心5区	D 2	パークアクシス 明治神宮前	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、中央三井信託銀行の仲介で三井不動産より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
			D 6	ビュロー紀尾井町	本投資法人が、中央三井信託銀行の仲介で株式会社スペースデザイン（以下「スペースデザイン」といいます。）より本物件を取得しました。	
			D 7	ホームマッドウッドビル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、ケン・コーポレーションの仲介で個人などより取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
			D 8	六本木グリーンテラス	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、ケン・コーポレーションの仲介でディア・ステージ特定目的会社及び鹿島建設株式会社より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
			D 9	ビーサイト芝公園	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、中央三井信託銀行の仲介でスペースデザインより取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
			D 12	プレミアステージ 三田慶大前	本投資法人が、中央三井信託銀行の仲介でモリモトより本物件を取得しました。	
			D 13	プレミアロッソ	本投資法人が、ケン・コーポレーションの仲介で住友不動産及びエスエフ・ツーより本物件を取得しました。	
			D 16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	本投資法人が、明豊 E P で建築中の本物件について中央三井信託銀行の仲介で譲渡契約を締結しました。なお、本物件については竣工後（平成17年7月予定）に譲り受ける予定です。	
				周辺都市部	E 1	ビーサイト大崎	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、中央三井信託銀行の仲介で有限会社 B O S より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。
スポンサー以外の仲介による取得	オフィス	都心5区	A 6	六番町ビル	本投資法人が、スポンサー以外の第三者の仲介で有限会社乗鞍アーバンプロパティーズより本物件を取得しました。	
			A 7	櫻岳ビル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、スポンサー以外の第三者の仲介で櫻岳より取得した本物件について、本投資法人が本投資証券の追加公募後に譲り受ける予定です。	
		周辺都市部	C 2	かながわサイエンスパーク R & D 棟	ケン・コーポレーションの意向を受けて設立された特別目的会社が、スポンサー以外の第三者の仲介でエルシティ産業株式会社より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
	レジデンス	都心5区	D 10	プレミアステージ 日本橋茅場町	本投資法人が、スポンサー以外の第三者の仲介で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より本物件を取得しました。	
			D 11	ラング・タワー京橋	本投資法人が、スポンサー以外の第三者の仲介でクリーンラング株式会社より本物件を取得しました。	
			東京23区	E 2	プレミアガーデン本郷	本投資法人が、スポンサー以外の第三者の仲介でスプリング・プロパティーズ株式会社より本物件を取得しました。
		レジデンス	東京23区	E 3	プレミアグランデ馬込	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、スポンサー以外の第三者の仲介で不動産会社より取得した本物件について、本投資法人が本投資証券の追加公募後に譲り受ける予定です。
第三者からの直接取得	オフィス	都心5区	A 1	ランディック新橋ビル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、オーリート・ツー有限会社より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
			A 2	ランディック 第2新橋ビル	資産運用会社の意向を受けて設立された特別目的会社が、オーリート・ツー有限会社より取得した本物件について、その後、本投資法人が取得しました。	
		周辺都市部	C 3	NARA BUILDING	本投資法人が、有限会社ピーアイティーパートナーズより本物件を取得しました。	
		レジデンス	都5心区	D 14	プレミアブラン 代々木公園	本投資法人が、建築中の本物件について野村不動産と譲渡契約を締結しました。なお、本物件については竣工後（平成17年7月予定）に譲り受けることとなります。

イ．開発案件への取組み

本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、開発案件においても本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないことその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担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。

このようなリスクの検討を行うことを前提として、本投資法人は、開発案件にも積極的に取り組んでいます。かかる開発案件に対する最初の投資として、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、プレミアステージ日本橋茅場町につき、その建物竣工等を条件とする信託受益権譲渡契約を締結し、平成16年3月26日に当該物件（信託受益権）の引渡しを受けました。引渡後、総戸数135戸のリーシングに取り組んだ結果、稼働率は取得月である平成16年3月末の17.7%から約6ヶ月後には80%強となり、平成17年3月末日では100%となっています。さらに、本投資法人は平成16年11月30日にプレミアステージ三田慶大前を、平成17年1月14日にプレミアロッソを、それぞれ同様の方式により取得していますが、これらの物件の稼働状況は、下表の通りです。なお、月別稼働率の推移については、後記「(8) ポートフォリオ全体についての事項 稼働率推移」をご参照ください。

物件名	建築時期	売買契約 (停止条件付) 締結日	不動産引渡日	稼働率 (平成17年3月末)
プレミアステージ日本橋茅場町	平成16年2月	平成15年9月29日	平成16年3月26日	100.0%
プレミアステージ三田慶大前	平成16年11月	平成16年3月26日	平成16年11月30日	65.2%
プレミアロッソ	平成16年11月	平成16年12月28日	平成17年1月14日	93.0%

その他

ア．不動産管理方針

- (ア) 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。
- (イ) 資産運用会社は、以下に示す定量・定性分析の内容を検討しつつ各投資対象不動産に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

イ．レジデンスポートフォリオの構成

(ア) レジデンスの各タイプの定義及び投資ポイント

資産運用会社は、レジデンスポートフォリオの構成に関して、以下のとおり各タイプを分類しその投資に際して考慮すべき事項を定めています。

分類	ワイドタイプ	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に比較して供給量が少なく、希少性等から安定収益が期待出来るとともに、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	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	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	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。	

(イ) 専有面積及び間取りによるタイプ別分類

レジデンスは、一棟がすべて同一のタイプで構成されている物件もあれば、一棟に複数のタイプが混在して構成されている物件もあります。資産運用会社では、様々な視点からレジデンスポートフォリオの構成を検討するために原則として各住戸の1戸あたりの専有面積及び間取りを基準に以下の通り各タイプの分類を行っています。

S : シングルタイプ D : DINKSタイプ F : ファミリータイプ W : ワイドタイプ

		専有面積								
		~30㎡以下	~40㎡	~60㎡	~80㎡	~100㎡	~120㎡	~140㎡	~200㎡	200㎡超
間取り	STUDIO (1R/1DK)	S	S	S	S					
	1BED (1LDK/2DK)	S	S	D	D	D	W	W	W	
	2BED (2LDK/1LDK+S/3DK)			D	D	D	W	W	W	W
	3BED (3LDK/2LDK+S)				F	F	F	W	W	W
	4BED (4LDK/3LDK+S)				F	F	F	W	W	W
	5BED (5LDK)					F	F	F	W	W

- 1R : 主たる居室1部屋のみで構成
 1(2,3)DK : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した4.5畳以上の台所で構成
 1(2,3)LDK : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間で構成
 1(2,3)LDK+S : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間に加え、1つの納戸(サービスルーム)で構成

(ウ) 専有面積・間取り別分散状況(本件取得予定資産取得後)

本件取得予定資産を全て取得した後の本投資法人のポートフォリオにおける占有面積及び間取り別の分散状況は以下のとおりです。

		専有面積									合計
		~30㎡以下	~40㎡	~60㎡	~80㎡	~100㎡	~120㎡	~140㎡	~200㎡	200㎡超	
間取り	STUDIO (1R/1DK)	9,701.63 (406)	7,011.11 (211)	396.83 (8)	()						17,109.57 (625)
	1BED (1LDK/2DK)	()	367.46 (10)	5,012.20 (110)	970.57 (15)	413.30 (5)	()	136.50 (1)	()		6,900.03 (141)
	2BED (2LDK/1LDK+S/3DK)			1,472.62 (27)	1,391.20 (21)	294.25 (3)	1,784.04 (16)	781.96 (6)	628.50 (4)	686.97 (3)	7,039.54 (80)
	3BED (3LDK/2LDK+S)				3,974.00 (56)	323.60 (4)	1,091.80 (10)	1,013.47 (8)	4,361.76 (25)	864.18 (4)	11,628.81 (107)
	4BED (4LDK/3LDK+S)				898.22 (12)	()	()	136.41 (1)	334.05 (2)	3,199.24 (13)	4,567.92 (28)
	5BED (5LDK)					()	()	()	()	449.48 (1)	449.48 (1)
	合計	9,701.63 (406)	7,378.57 (221)	6,881.65 (145)	7,233.99 (104)	1,031.15 (12)	2,875.84 (26)	2,068.34 (16)	5,324.31 (31)	5,199.87 (21)	47,695.35 (982)

(注) 上記には、建物の用途が住宅と店舗から構成されているレジデンスのうち店舗の用に供されている専有面積を含みません。

(エ) タイプ別分散状況 (本件取得予定資産取得後)

本件取得予定資産を全て取得した後の本投資法人のポートフォリオにおけるタイプ別の分散状況は以下のとおりです。

	S シングルタイプ	D DINKSタイプ	F ファミリータイプ	W ワイドタイプ	合計
面積 (戸数)	17,477.03㎡ (635戸)	9,554.14㎡ (181戸)	6,287.62㎡ (82戸)	14,376.56㎡ (84戸)	47,695.35㎡ (982戸)

(注) 上記には、建物の用途が住宅と店舗から構成されているレジデンスのうち店舗の用に供されている専有面積を含みません。

(7) 借入金の状況

参照有価証券報告書に記載した本投資法人の借入金の状況は、参照有価証券報告書の提出後本書の日付現在までの間に以下の通り変動しています。

本投資法人は、平成16年3月26日に中央三井信託銀行から借り入れた極度ローン2,800百万円、ブリッジローン(六番町)8,500百万円及び平成16年4月1日に同行から借り入れた極度ローン1,100百万円の計12,400百万円を、平成17年3月25日に返済しました。

本投資法人は、平成17年3月25日に、中央三井信託銀行から11,500百万円を短期借入金(期日:平成17年9月9日)として借り入れました。

この結果、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は43,700百万円となっています。

本書の日付現在における借入金の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

区分	借入先	借入日	借入額 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期 限	返済方 法	使 途	摘 要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年11月30日	1,500	0.89169	平成17年9月9日	期限一括	(注2)	有担保・無保証・変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年1月14日	1,300	0.88663	平成17年9月9日	期限一括	(注2)	有担保・無保証・変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年3月25日	11,500	0.59333	平成17年9月9日		(注3)	
	小計		14,300					
1年以内返済予定長期借入金 (注4)	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	3,500	0.99185	平成17年9月9日	期限一括	(注2)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行	平成14年9月11日	5,000	0.99185	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	1,500	0.99185	平成17年9月9日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	5,500	1.12250	平成17年9月9日	期限一括	(注2)	有担保・無保証・固定金利
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	1,500	1.12250	平成17年9月9日			
	住友生命保険相互会社	平成14年9月11日	3,000	1.12250	平成17年9月9日			
小計		20,000						
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日	2,350	1.78125	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	有担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行	平成15年11月18日	2,350	1.78125	平成20年11月18日			
	株式会社UFJ銀行	平成15年11月18日	2,350	1.04185	平成20年11月18日	期限一括	(注2)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成15年11月18日	2,350	1.04185	平成20年11月18日			
	小計		9,400					
合 計			43,700					

(注1) 変動金利借入金については、第5期(平成17年4月期)中の平均利率(加重平均)を表示しています。

(注2) いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 借入金の借換え資金です。

(注4) 1年以内返済予定長期借入金は、長期借入金のうち、貸借対照表日から1年以内に返済が予定されているものを記載しています。

(8) ポートフォリオ全体についての事項

ポートフォリオ全体の賃貸借の概況

以下は第1期(平成15年4月期)以降の各計算期間末における本投資法人の運用資産にかかる各期末時点での賃貸借の概況を記載したものです。

	第1期 (平成15年4月期)	第2期 (平成15年10月期)	第3期 (平成16年4月期)	第4期 (平成16年10月期)	第5期(注1) (平成17年4月期)	第6期の 本募集後(注2)
物件数(棟)	13	15	23	23	25	31
オフィステナント数	99	96	103	109	107	
レジデンス総戸数(戸) (注3)	201	239	505	505	599	793
レジデンステナント数 (戸)(注3)	183	234	388	478	552	
全賃貸可能面積(m ²) (注4)	64,900.91	67,803.99	96,057.76	96,057.76	99,534.09	111,824.91(注5)
うちオフィス(m ²)	53,506.35	53,493.33	60,326.36	60,326.36	60,326.36	62,453.24
うちレジデンス(m ²)	11,394.56	14,310.66	35,731.40	35,731.40	39,207.73	49,371.67
全賃貸面積(m ²) (注4)	61,368.11	62,448.35	87,765.64	92,094.03	95,994.88	
稼働率(%)	94.6	92.1	91.4	95.9	96.4	

(注1) 第5期(平成17年4月期)にかかる数値は、平成17年3月末日現在のものです。

(注2) 本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。

(注3) ビュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎については、それぞれの物件を一棟でひとつの賃借人と賃貸借していることから、戸数及びテナント数を各物件とも1戸として算入しています。

(注4) 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持分に対応する面積のみを算入しています。

(注5) プレミアブラン代々木公園、プレミアステージ内神田及びプレミアステージ市ヶ谷河田町については建物が未竣工であるため、現時点での予定の賃貸可能面積を算入しています。

上位10社のテナント名

以下は、第2期(平成15年10月期)以降の各計算期間末における本投資法人の運用資産にかかる各期末時点でのテナントのうち、賃貸面積において上位10社のテナントを順に記載したものです。

順位	第2期 (平成15年10月期)	第3期 (平成16年4月期)	第4期 (平成16年10月期)	第5期(注) (平成17年4月期)
1位	富士ゼロックス株式会社	住友大阪セメント株式会社	住友大阪セメント株式会社	住友大阪セメント株式会社
2位	富士ゼロックス情報システム株式会社	富士ゼロックス株式会社	富士ゼロックス株式会社	富士ゼロックス株式会社
3位	エバラ食品工業株式会社	株式会社スペースデザイン	株式会社スペースデザイン	株式会社スペースデザイン
4位	日立トリプルウィン株式会社	富士ゼロックス情報システム株式会社	富士ゼロックス情報システム株式会社	富士ゼロックス情報システム株式会社
5位	株式会社電通東日本	エバラ食品工業株式会社	エバラ食品工業株式会社	エバラ食品工業株式会社
6位	株式会社スペースデザイン	日立トリプルウィン株式会社	日立トリプルウィン株式会社	日立トリプルウィン株式会社
7位	株式会社ベネフィットワン	株式会社電通東日本	株式会社電通東日本	株式会社電通東日本
8位	エコラボ株式会社	エコラボ株式会社	エコラボ株式会社	エコラボ株式会社
9位	中央商事株式会社	株式会社ベネフィットワン	株式会社ベネフィットワン	株式会社ベネフィットワン
10位	株式会社NEC情報システムズ	中央商事株式会社	株式会社セック	株式会社セック

(注) 第5期(平成17年4月期)にかかる上位10社のテナント名は、平成17年3月末日現在のものです。

なお、平成17年3月末日現在における上位10社のテナントの賃貸状況の詳細は以下のとおりです。

順位	テナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)(注2)	面積比率(%) (注3)
1位	住友大阪セメント株式会社	六番町ビル	6,872.77	7.2%
2位	富士ゼロックス株式会社	かながわサイエンスパークR&D棟	5,444.74	5.7%
3位	株式会社スペースデザイン	ビュロー紀尾井町他	5,361.25	5.6%
4位	富士ゼロックス情報システム株式会社	KN渋谷3、かながわサイエンスパークR&D棟	4,595.32	4.8%
5位	エバラ食品工業株式会社	日総第3ビル	3,605.54	3.8%
6位	日立トリプルウィン株式会社	ランディック第2新橋ビル	3,074.38	3.2%
7位	株式会社電通東日本	ランディック第2新橋ビル	1,853.50	1.9%
8位	エコラボ株式会社	高田馬場センタービル	1,678.74	1.7%
9位	株式会社ベネフィット・ワン (注4)	高田馬場センタービル	1,678.74	1.7%
10位	株式会社セック	KN渋谷3	1,387.76	1.4%

(注1) 賃貸面積には、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います。

(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。また、小数点第二位以下を四捨五入しています。

(注4) 株式会社ベネフィット・ワンについては、平成17年1月13日付にて全面積につき解約予告がなされており、平成17年7月12日付にて退去する予定です。

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より地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、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(475年に一度起こる大規模な地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)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いません。

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

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	番号	物件名称	P M L
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	10.6
	A 2	ランディック第2新橋ビル	12.8
	A 3	フジビル37	5.5
	A 4	KN渋谷3	10.6
	A 5	高田馬場センタービル	2.0
	A 6	六番町ビル	10.8
	A 7	櫻岳ビル	14.2
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	8.7
	C 1	日総第3ビル	10.2
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4
	C 3	NARA BUILDING	10.1
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	7.4
	D 2	パークアクシス明治神宮前	9.9
	D 3	サンバレス南麻布	5.3
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D 5	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D 6	ビュロー紀尾井町	11.6
	D 7	ホームウッドビル	7.4
	D 8	六本木グリーンテラス	10.3
	D 9	ビーサイト芝公園	11.5
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッソ	14.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	13.1
	D15	プレミアステージ内神田	13.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1
	D17	Walk 赤坂	13.9
E 1	ビーサイト大崎	12.1	
E 2	プレミアガーデン本郷	12.1	
E 3	プレミアグランデ馬込	15.7	
		ポートフォリオ全体	7.1

(注) 地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML(Probable Maximum Loss:予想最大損失率)等の評価を行うものです。ポートフォリオを構成するのは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産及び本件取得予定資産を合せた合計31物件です。

用途別及びエリア別投資比率の推移（取得（予定）価格ベースでの資産規模の拡大）

以下の表は、本投資法人が保有する運用資産の金額（取得（予定）価格ベース）について、平成14年9月の東京証券取引所への上場以来本書の日付現在まで、及び平成17年9月までの毎月末のオフィスとレジデンスの用途別並びに都心5区、東京23区と周辺都市部の地域別の推移（予定）を示しています。

（単位：百万円）

年月	オフィス	レジデンス	合計	都心5区	東京23区	周辺都市部	合計	
平成14年	9月	37,149	8,962	46,111	34,541	1,456	10,114	46,111
	10月	37,149	8,962	46,111	34,541	1,456	10,114	46,111
	11月	37,149	8,962	46,111	34,541	1,456	10,114	46,111
	12月	37,149	8,962	46,111	34,541	1,456	10,114	46,111
平成15年	1月	37,149	8,962	46,111	34,541	1,456	10,114	46,111
	2月	38,729	8,962	47,691	34,541	1,456	11,694	47,691
	3月	38,729	8,962	47,691	34,541	1,456	11,694	47,691
	4月	38,729	10,292	49,021	35,871	1,456	11,694	49,021
	5月	38,729	10,292	49,021	35,871	1,456	11,694	49,021
	6月	38,729	10,292	49,021	35,871	1,456	11,694	49,021
	7月	38,729	12,132	50,861	37,711	1,456	11,694	50,861
	8月	38,729	12,132	50,861	37,711	1,456	11,694	50,861
	9月	38,729	13,202	51,931	38,781	1,456	11,694	51,931
	10月	38,729	13,202	51,931	38,781	1,456	11,694	51,931
	11月	38,729	26,223	64,952	50,730	2,528	11,694	64,952
	12月	38,729	27,150	65,879	51,657	2,528	11,694	65,879
平成16年	1月	38,729	27,150	65,879	51,657	2,528	11,694	65,879
	2月	38,729	27,150	65,879	51,657	2,528	11,694	65,879
	3月	46,589	29,580	76,169	61,947	2,528	11,694	76,169
	4月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	5月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	6月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	7月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	8月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	9月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	10月	46,589	30,555	77,144	61,947	3,503	11,694	77,144
	11月	46,589	32,135	78,724	63,527	3,503	11,694	78,724
	12月	46,589	32,135	78,724	63,527	3,503	11,694	78,724
平成17年	1月	46,589	33,798	80,387	65,190	3,503	11,694	80,387
	2月	46,589	33,798	80,387	65,190	3,503	11,694	80,387
	3月	46,589	33,798	80,387	65,190	3,503	11,694	80,387
	4月	46,589	33,798	80,387	65,190	3,503	11,694	80,387
	5月	46,589	33,798	80,387	65,190	3,503	11,694	80,387
	6月	48,385	37,401	85,786	69,029	5,063	11,694	85,786
	7月	48,385	41,191	89,576	72,819	5,063	11,694	89,576
	8月	48,385	41,191	89,576	72,819	5,063	11,694	89,576
	9月	48,385	42,914	91,299	74,542	5,063	11,694	91,299

（注）上記表には本書の日付現在取得を予定している資産にかかる取得予定価格を含みますが、本書の日付以降平成17年9月までは本書に記載の物件以外の物件を取得することがあります。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。

稼働率推移

下記の表は、本投資法人が上場直後の平成14年10月末日より、本書の日付現在までに保有している25物件についての稼働率の推移を示しています。なお、第1期（平成15年4月期）、第2期（平成15年10月期）及び第3期（平成16年4月期）については各期末月の稼働率を、第4期（平成16年10月期）以降については毎月末の稼働率を、それぞれ記載しています。

（単位：％）

用途	番号	物件名	平成14年	平成15年			平成16年									平成17年		
			10月末日	4月末日	10月末日	4月末日	5月末日	6月末日	7月末日	8月末日	9月末日	10月末日	11月末日	12月末日	1月末日	2月末日	3月末日	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	79.6	88.3	88.3	88.3	88.3	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 4	KN渋谷3	100.0	100.0	76.2	76.2	76.2	76.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 6	六番町ビル	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C 1	日総第3ビル	77.0	89.2	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟（注2）	95.7	94.0	90.8	88.8	90.0	88.0	86.1	87.6	85.7	86.4	88.6	88.6	91.6	91.8	93.0	
	C 3	NARA BUILDING	-	74.8	83.7	98.2	98.2	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オフィス計	95.6	95.3	90.4	93.7	94.0	93.5	95.4	95.8	96.4	96.6	97.1	97.1	97.9	97.9	98.2	

用途	番号	物件名	平成14年	平成15年			平成16年									平成17年		
			10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日	11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	
レジデンス	D 1	パークアクシス 四谷ステージ	100.0	93.0	100.0	97.4	96.1	97.9	98.4	100.0	100.0	100.0	98.9	98.0	95.4	96.9	97.1	
	D 2	パークアクシス 明治神宮前	78.9	97.9	100.0	93.1	85.7	88.2	90.8	93.5	96.7	92.1	96.7	96.9	96.9	96.9	100.0	
	D 3	サンパレス南麻布	74.2	100.0	100.0	69.6	77.4	92.7	92.7	84.7	84.7	84.7	84.9	84.9	82.8	90.1	92.0	
	D 4	キャビンアリーナ 赤坂	-	63.9	94.7	92.3	86.6	86.6	89.2	93.7	96.8	94.7	88.4	85.8	85.8	93.7	85.5	
	D 5	キャビンアリーナ 南青山	-	-	88.2	94.3	92.2	94.8	97.4	94.8	89.1	91.7	91.7	92.2	93.9	93.9	88.7	
	D 6	ビュロー紀尾井町	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	D 7	ホームマツ ウッドビル	-	-	-	92.9	96.5	97.0	94.0	97.0	93.8	90.8	90.8	84.7	81.6	88.9	91.8	
	D 8	六本木 グリーンテラス	-	-	-	92.2	89.0	81.7	85.8	90.8	91.7	95.5	95.5	93.0	86.9	95.1	91.8	
	D 9	ビーサイト 芝公園	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	D 10	プレミアステージ 日本橋茅場町	-	-	-	31.5	49.3	60.2	67.6	74.5	82.4	90.6	92.7	98.2	100.0	98.7	100.0	
	D 11	ラング・タワー 京橋	-	-	-	84.6	81.7	80.0	83.2	86.7	96.7	98.5	100.0	96.7	96.7	93.3	95.0	
	D 12	プレミアステージ 三田慶大前	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.8	37.8	44.1	54.2	65.2	
	D 13	プレミアロッソ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	49.9	93.0	
	E 1	ビーサイト大崎	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	E 2	プレミアガーデン 本郷	-	-	-	92.3	91.3	100.0	92.6	92.6	92.6	85.7	100.0	100.0	100.0	100.0	91.8	
			レジデンス計	92.3	91.2	98.5	87.5	88.6	90.1	91.2	93.4	94.2	94.7	92.2	91.7	85.9	91.6	93.7
			合計	95.1	94.6	92.1	91.4	92.0	92.2	93.8	94.9	95.6	95.9	95.2	95.1	93.2	95.4	96.4

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

(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います。

(注3) 本投資法人による取得以前の物件の稼働率については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

2 資産運用会社の概況

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社の概況について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 名称、資本の額、会社の沿革及び事業の内容

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 Advisor Co., Ltd.)

資本の額

3 億円 (平成17年 3 月31日現在)

事業の内容

- ア． 投信法第 2 条第16項に規定する投資信託委託業
- イ． 投信法第34条の11第 1 項但書に規定する資産の管理、運用及び資産の流動化に関するコンサルティング
- ウ． 投信法第 2 条第17項に規定する投資法人資産運用業
- エ． 不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
- オ． 投資法人の設立企画人としての業務
- カ． 宅地建物取引業(投信法第 2 条第16項に規定する投資信託委託業及び投信法第 2 条第17項に規定する投資法人資産運用業に付随する宅地建物取引業法第50条の 2 第 1 項第 1 号に規定する取引一任代理等の業務を含みます。)
- キ． 不動産の管理業務
- ク． 投信法に基づく一般事務の受託業務
- ケ． 前各号に関連又は付随する一切の業務

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	設立
平成13年 8 月31日	宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年10月29日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2 月19日	投資信託資産運用業の認可取得
平成17年 2 月15日	投信法第34条の11第 1 項但書による兼業承認取得 (注)

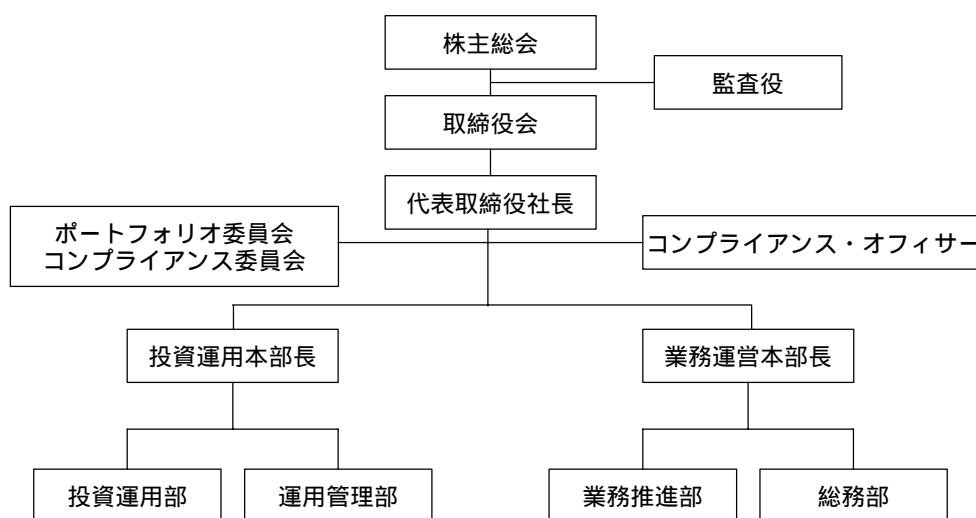
(注) 資産運用会社は、本投資法人の資産の運用を受託していますが、業務分野の拡大により、収益の安定化を図るとともに新しいノウハウを活かして、本業においてより質の高いサービスを提供するために、上記の通り兼業にかかる承認を平成17年 2 月15日に取得しました。

(2)運用体制

組織体制

本書の日付現在の資産運用会社の業務運営の組織体系は以下の通りです。

なお、資産運用会社は命令系統のスリム化及び物件取得ラインと物件管理・運用ラインの責任者統合等を目的として、平成16年6月28日をもって、社内の組織体制の変更を行いました。



業務分掌

各部の業務分掌体制は以下の通りです。

組織	業務内容の概略
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ構築・運用・判断に関する事項 ・運用対象資産の取得・売却に関する事項 ・運用対象資産の調査・評価に関する事項 ・リサーチ（マクロ、不動産市場等）に関する事項
運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の賃貸借に関する事項 ・不動産の管理（管理業者管理等を含む） ・大規模修繕計画の策定・管理・指示 ・テナント等の顧客からのクレーム対応・記録保存
業務推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用方針及び運用基本計画の策定に関する事項 ・資本政策（エクイティ）の策定及び金融機関との借入（デット）条件交渉に関する事項 ・ディスクロージャーに関する事項 ・有価証券報告書等の各種開示書類の作成
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用会社の経営全般に関する企画事項 ・運用会社の経理、決算、人事に関する事項 ・社内諸規定の作成と管理 ・取締役会事務局

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。

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

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

- (ア)運用基本方針
- (イ)予算、決算（配当計画を含みます。）
- (ウ)大規模修繕計画方針
- (エ)個別案件の取得・売却にかかる基本方針
- (オ)物件別の運用計画の策定・修正

イ．投資法人の資産運用を行う部門における運用体制

- (ア) 投資法人の運用資産の運用計画の企画立案等は業務推進部が行い、運用資産の取得・売却の実行は投資運用部が行います。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。

A．運用資産の取得及び売却に関する企画プロセス

運用資産の取得及び売却の企画に当たり、投資運用部は運用資産の取得又は売却企画書案を作成し、ポートフォリオ委員会に提出します。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。

B．運用資産の取得及び売却に関する実行プロセス

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

C．関係者間の重要な取引

資産運用会社全ての株主及びその他の投信法に基づく利害関係人等と投資法人との間で行う運用資産の売買について、購入の場合は鑑定評価額を上限として、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。

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

(3) 株主の異動について

資産運用会社は、今後の物件取得パイプラインを拡大し、継続的な外部成長戦略を実現するため、スポンサーの多様化を検討してきました。こうした中、本投資法人の投資地域の中でも東京都港区、渋谷区、目黒区、品川区等を中心にマンション開発を主業として事業展開を行う株式会社アクロス(以下「アクロス」といいます)より株式取得の申し出があり、スポンサーである三井住友海上火災保険株式会社が、その保有している株式(600株)のうち300株を、アクロスに平成17年3月18日に譲渡しました。下記の表は、本書の日付現在の資産運用会社の株主構成とその保有比率を示したものです。

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	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626	27.1
日興プロパティーズ株式会社(注2)	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,080	18.0
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600	10.0
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	300	5.0
藍澤證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	300	5.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	300	5.0
株式会社デベロツパー三信	東京都中央区日本橋室町三丁目4番4号	300	5.0
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	300	5.0
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	300	5.0
ケネディクス株式会社(注3)	東京都港区新橋二丁目2番95号	300	5.0
株式会社アクロス	東京都品川区上大崎二丁目24番15号	300	5.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	294	4.9
合計		6,000	100.0

(注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) 日興プロパティーズ株式会社は、日興ビルディング株式会社が会社分割により平成17年4月1日付けで設立した会社であり、資産運用会社の株式保有を含む全ての営業を当該会社分割により承継しています。

(注3) ケネディクス株式会社は、平成17年5月1日付で、ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社から社名を変更しています。

(4) 役員の変動について

平成17年2月28日付にて資産運用会社につき、網野康彦が取締役(非常勤)より退任し、鶴岡実が新取締役(非常勤)に就任しました。

本書の日付現在の役員状況は下記の通りです。

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
安武 文宏	代表取締役 社長	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社 入社(現中央三井信託銀行株式会社) 平成13年11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務企画部課長(中央三井信託銀行株式会社より出向) 平成14年8月 同社 執行役員投資運用部長 平成15年7月 同社 執行役員総合企画部長兼投資運用部付部長 平成16年6月 同社 代表取締役社長就任	0株
永森 正行	取締役	昭和63年4月 株式会社リクルートコスモス 入社 平成5年1月 株式会社ラウム計画設計研究所 入社 平成10年6月 株式会社ケン・コーポレーション 入社 平成13年12月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 運用管理部課長(株式会社ケン・コーポレーションより出向) 平成14年8月 同社 執行役員運用管理部長 平成16年6月 同社 取締役就任	0株
鈴木 文夫	取締役	昭和50年4月 三井信託銀行株式会社 入社 平成12年7月 中央三井信託銀行株式会社 資産金融営業部長 平成13年9月 同社 人事部次長 平成16年5月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務部付部長 平成16年6月 同社 取締役就任	0株
角 卓	取締役 (非常勤)	昭和45年4月 日興証券株式会社 入社 平成12年3月 同社 常務執行役員 金融法人・公共法人本部長 平成13年10月 日興コーディアル証券株式会社 常務執行役員 金融法人・公共法人本部長 平成14年4月 日興ファシリティーズ株式会社 取締役社長 日興ビルディング株式会社 取締役社長 平成16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 平成17年4月 日興ファシリティーズ株式会社顧問就任(現職)	0株
鶴岡 実	取締役 (非常勤)	昭和53年4月 北野建設株式会社 入社 昭和56年4月 株式会社インテリア宮下 入社 昭和58年11月 株式会社ケン・コーポレーション 入社 平成16年12月 同社 取締役兼常務執行役員(現職) 平成17年2月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任	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 同社 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 株式会社デベロツパー三信 取締役社長(現職) 平成13年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役就任	0株

(5) 利害関係人等との取引制限

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）。

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

（ア）投資信託委託業者	投資信託委託業に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
（イ）信託会社	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
（ウ）信託業務を営む金融機関	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
（エ）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
（オ）宅地建物取引業者	宅地建物取引業にかかる顧客
（カ）不動産特定共同事業者	不動産特定共同事業の事業参加者
（キ）上記（ア）から（カ）までに掲げる者のほか、特定資産にかかる業務を営むもの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

イ．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。

ウ．資産運用会社の利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

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

エ．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。

オ．資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融

機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

カ．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。

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

ク．資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に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業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約にかかる受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

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

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・賃貸借にかかる取締役会の決議について、内規で定める「利害関係人等」出身の取締役はその決議に参加出来ないこと及び出席した取締役の数に算入しないこととしています。

ア．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。

イ．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。

ウ．不動産の売買又は賃貸の媒介 宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、売買価格・業務の難易度等を判断の上、取締役会で決定します。

エ．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取締役会で決定します。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

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

資産の運用の制限（投信法第193条、第195条）

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

ア．有価証券の取得又は譲渡

イ．有価証券の貸借

ウ．不動産の取得又は譲渡

エ．不動産の貸借

オ．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）。）

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

3 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

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の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

(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
- 役員職務遂行に関するリスク
- インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- 資産運用会社に関するリスク
- プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク
- 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

(3) 信託の受益権特有のリスク

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

(4) 不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

取得予定物件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

資産運用会社の体制
本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下の通りです。

(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
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いません。さらに、預金保険等の対象としての保護も受けていません。

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

投資証券の市場での取引に関するリスク

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

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託証券の将来の市場規模を予測することは出来ません。

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・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥ・バリュー・レシオの上限については、60%程度を目途としますが、資産の取得等に伴い、60%を超えることがあります。ローン・トゥ・バリュー・レシオが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、急激な金利環境の変化が起こると投資主が受け取る分配が低額又は(場合により)分配がなされなくなる可能性があります。

金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

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、本投資法人が保有する投資対象不動産の中には、「かながわサイエンスパークR&D棟」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ないことがあり、既存テナントが退去した場合に代替テナントが入居するまでの空室期間が生じ、その結果本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1)投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 カ.財務方針(ア)借入れ及び投資法人債」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・バリュー・レシオに応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、担保設定制限や資産取得制限等が課されることがあります。また、現金その他一定の資産を留保するよう求められたり、本投資法人の業務その他に関して誓約を要請されたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資法人債の発行・金銭の借入れの際に(又はその後において)投資対象不動産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された投資対象不動産の売却を希望する際に、担保の解除の手続き等を要することが考えられ、希望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（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続きに服します。本投資法人にはこれらの倒産手続きを回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

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

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

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

本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、投信法上の登録を取消される可能性があります。登録が取消されると、本投資証券の上場が廃止され、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）となっています。また、投資法人は資産保管会社にその資産の保管にかかる業務を委託しなければならないこと（投信法第208条第1項）、その資産の運用及び保管にかかる業務以外にかかる事務であって投信法第111条に定めるものを他の者に委託しなければならないことが定められています。従って、本投資法人は、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持出来る保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他の義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあり

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

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

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント業務受託者、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。なお、平成16年12月1日から、投資証券に関して、公開買付けに関する規制が適用されています。

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こ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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1)投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」に記載の資産運用ガイドラインを社内規程として定めています。しかしながら、資産運用ガイドラインは、資産運用会社が本書の日付現在において市場環境と経済情勢の下で本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合すると判断して定めたものであります。そのため、資産運用会社は、市場環境・経済情勢その他を考慮して、投資主総会の決議を経ることなく資産運用ガイドラインを随時変更することがあります。しかしながら、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んので、他の投資法人等に資産運用等を委託された場合には、投信法上の善管注意義務や忠実義務の存在にかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定が行われるおそれがあります。

本投資法人は、投信法に定める利害関係人等に該当する資産運用会社の株主又はそれらの関連会社等並びに投信法に定める利害関係人等に該当しない資産運用会社の株主(以下「資

産運用会社関係者」といいます。)から資産を取得する可能性があります。このような場合、資産運用会社は、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図ることが可能な立場にあります。

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

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

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

プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

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

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

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

た、複数の不動産に関して、他の顧客から不動産の管理及び運營業務を受託し、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する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

- (ア) 投資主
- (イ) 投資対象不動産売買の仲介業者
- (ウ) 新規テナント斡旋の仲介業者
- (エ) 資産運用会社の株主
- (オ) 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）

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

- (ア) 投資主
- (イ) 一般事務受託者、名義書換事務受託者及び資産保管会社
- (ウ) 投資対象不動産売買の仲介業者
- (エ) 新規テナント斡旋の仲介業者
- (オ) 資産運用会社の株主
- (カ) 資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員2名）
- (キ) 本投資法人が取得済み及び取得を予定している投資対象不動産にかかる信託の信託受託者
- (ク) 貸付人
- (ケ) 投信法上の利害関係人

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。

(3) 信託の受益権特有のリスク

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

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが(信託法(大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。)第7条)、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています(信託法第36条及び第37条)。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することが出来ます。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いませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、平成16年12月の信託業法の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託の受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、かかる法令改正により、信託の受益権の流動性が従来より高まる可能性がありますが、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。

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

信託受託者に関するリスク

ア．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に

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

イ．信託受託者の債務負担に伴うリスク
信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。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いますが、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得又は売却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ます、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目指して運用を行うことを投資方針としています。しかしながら不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化する傾向にあり、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したり、登記済権利証書の存在を確認することにより当該不動産に関する売主の所有権を確認しますが、不動産登記には公信力がなく、登記簿上所有者として記載されているものが真実所有権を有するとは限らず、権利を確実に知る方法がありません。

その他にも、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地所有者からの境界確定合意が取得出来ないまま、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。このような処分の際して、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分出来るとは限りません。しかし、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。従って、本投資法人が投資対象不動産の共有者である場合、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、本投資法人が当該共有の投資対象不動産への投資額を回収しようとする場合にも、当該共有の投資対象不動産を希望する時期及び条件で売却出来ないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該共有の投資対象不動産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。もっとも、当該投資対象不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続きの履践等、共有者間で締結される協定書乃至規約等による一定の制限に服する場合があります。かかる場合には、本投資法人が共有者の変更をある程度コントロール出来ますが、翻って、本投資法人が持分の

譲渡を希望する際に、一定の手続きの履践等を行う必要があることとなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限りません。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗出来ないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続き若しくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件」をご参照ください。

区分所有物件に関するリスク

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

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

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

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

本書の日付現在、本投資法人が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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件」をご参照ください。

借地物件に関するリスク

本投資法人が建物の敷地の所有権を有しないことがあります。この場合、敷地利用権について民法、建物保護法（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、期限の到来による消滅（定期借地権の場合）、解除その他の理由により消滅した場合など、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つたり、本投資法人が希望する価格、時期その

他の条件で建物を処分することが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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1)投資方針 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 エ.開発案件への投資方針」に記載の通り、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いません。但し、第三者が建築中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わりますが、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことなく、かつ、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断出来、完工・引渡しリスクが極小化されている場合においては当該建物の竣工前であっても、以下に記載の開発物件固有のリスクをできる限り回避するための停止条件等を付した譲渡契約を締結したうえで、投資することがあります。

- ア. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- イ. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- ウ. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- エ. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- オ. 行政上の許認可手続きにより開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- カ. 開発過程において事故が生じる可能性。
- キ. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

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

鑑定評価額に関するリスク

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

なお、投資法人は保有するすべての物件について決算期末日現在の価格を継続して開示することが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付属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号）等において定められていますが、この価格と鑑定評価額とは必ずしも評価方法が同一であるとは限りません。

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、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

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

テナントの建物使用態様に関するリスク

投資対象不動産は、建築時においては行政法規及び投資対象不動産の所在地における条例に適合していますが、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上へ建物の造作を越境させたりすることにより、建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）及び屋外広告等に関する条例等の規制に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。さらに、テナントによる風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等が行われる可能性や、反社会的勢力により投資対象不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準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気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。

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

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

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により不動産を事故若しくは災害等の発生前の状態に回復させることが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いますが、本書の日付現在、本投資法人が保有している投資対象不動産については地震保険を付保していません。

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

不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 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。

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、1テナントしか存在しない「六番町ビル」が含まれています。このビルに関するテナント集中に関する詳細については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 力 主要な不動産の物件に関する情報」をご参照ください。

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ず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。

法令の変更に係るリスク

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

さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を将来行う際に、現状と同規模の建築物を建築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、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に定める土壤の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生ずるおそれ等が生じる場合には、土壤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いませんが、今後、適切な処分を必要とされることがあります。

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

売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

(5) 税制に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件のすべてを満たすことが出来ない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することが出来なくなる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参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください（なお、同(5)

課税上の取扱いの「本投資法人の税務 イ.不動産流通課税の軽減措置」において、「ただし、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を75%以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成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1に軽減されます(平成17年度税制改正により、平成19年3月31日までに延長される可能性があります。)」との記載がありますが、平成17年4月1日施行の税制改正により、当該軽減措置の平成19年3月31日までの延長が確定しています。)。

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。

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

取得予定物件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「1.投資法人の概況 (4) 第6期(平成17年10月期)における資産の取得計画 第6期(平成17年10月期)中に取得予定の物件(本件取得予定資産)の内容」に記載の不動産を裏付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を締結しています。

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又はかかる信託の受益権以外の特定資産の取得若しくは売却が行われることがあります。

(7) 投資リスクに対する管理体制について

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

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

(ア) ポートフォリオ運用基準

- A．用途・地域・資産規模・デュー・デリジェンス(詳細調査等)・投資額等の取得基準
- B．投資対象不動産の売却に関する方針
- C．投資対象不動産の付保・財務に関する方針

(イ) 投資対象不動産の管理運営に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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1) 投資方針 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」をご参照ください。

イ．資産運用会社は、利害関係人等取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる方針を定め、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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

ウ．資産運用会社は、内部者取引未然防止規程を定めてその役職員によるインサイダー類似取引防止に努めています。インサイダー類似取引の防止にかかる社内規則については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況(2) 運用体制 インサイダー類似取引の防止」をご参照ください。

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

運用管理担当者は、代表取締役社長の要請により、随時、運用資産の管理状況等を代表取締役社長に報告します。また、3ヶ月に1回以上投資法人に対して運用実績を報告することとしています。資産運用会社は、運用資産の取得・売却、運用及び管理等に関する種々の決定事項の重要性に応じ、ポートフォリオ委員会での審議や代表取締役社長の決裁を要求する等の意思決定手続きを明確化し、運用及び管理に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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況(2) 運用体制」をご参照ください。

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

本投資法人の体制

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

4 運用実績

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 純資産等の推移」に記載された運用実績及び本投資口価格の市場相場について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 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

平成16年11月末日から平成17年3月末日までの各月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の推移は以下の通りです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成16年11月30日	86,249	38,509	485,009
平成16年12月31日	86,332	37,481	472,064
平成17年1月31日	87,678	37,730	475,197
平成17年2月28日	86,925	37,895	477,275
平成17年3月31日	86,541	38,168	480,706

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を用いています。なお、本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。また、単位未満切捨てで記載しています。

(2) 本投資法人の投資口の月別最高・最低投資口価格

本投資法人の投資口にかかる、平成16年11月以降平成17年3月末日までの月別最高・最低投資口価格(東京証券取引所での終値ベース)は以下の通りです。

(単位：円)

月別	平成16年11月	平成16年12月	平成17年1月	平成17年2月	平成17年3月
最高	694,000	700,000	725,000	733,000	745,000
最低	667,000	667,000	691,000	689,000	714,000

(3) 所有者別投資主数及び投資口数の推移

本投資法人の投資口にかかる、第1期(平成15年4月期)以降の各計算期間末における所有者別投資主数及び投資口数は以下の通りです。

	所有者別投資主数(人)				所有者別投資口数(口)			
	第1期	第2期	第3期	第4期	第1期	第2期	第3期	第4期
個人その他	11,712 (97.9%)	10,599 (97.9%)	12,167 (97.5%)	11,142 (97.4%)	26,999 (45.4%)	26,080 (43.9%)	29,974 (37.8%)	27,537 (34.7%)
金融機関 (証券会社を含む)	54 (0.4%)	58 (0.5%)	98 (0.8%)	94 (0.8%)	18,804 (31.6%)	22,771 (38.3%)	36,927 (46.5%)	42,252 (53.2%)
その他の法人	172 (1.4%)	153 (1.4%)	191 (1.5%)	181 (1.6%)	7,238 (12.1%)	6,115 (10.3%)	6,684 (8.4%)	6,275 (7.9%)
外国法人・個人	16 (0.1%)	19 (0.2%)	28 (0.2%)	23 (0.2%)	6,359 (10.7%)	4,434 (7.5%)	5,815 (7.3%)	3,336 (4.2%)
合計	11,954 (100.0%)	10,829 (100.0%)	12,484 (100.0%)	11,440 (100.0%)	59,400 (100.0%)	59,400 (100.0%)	79,400 (100.0%)	79,400 (100.0%)

5 その他

関係法人との間の契約について

本投資法人の資産の運用及び管理に関し業務上密接な関係を有する法人のうち主要なものとの間に締結した契約の主要な内容については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」の「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み」、「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」並びに「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更等 イ. 関係法人との契約の更改等」に記載の通りであり、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在まで変更はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

プレミア投資法人本店
(東京都港区西麻布一丁目2番7号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 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。）

2 投資主に対する特典 該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容 該当事項はありません。

4 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)。

5 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。

第2【その他】

- 1 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
- 2 目論見書の表紙の次に、以下の内容をカラー印刷したものを記載します。
 - (1) 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（資産規模の拡大履歴、投資対象不動産の用途別・地域別投資比率、稼働率の推移、取得（予定）価格及び投資比率一覧、地域・価格・面積を示すグラフ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、投資口価格の推移、主要な経営指標等の推移及び投資主に関する情報）



複合型ポートフォリオによるメリット享受
クオリティを重視した物件の選別



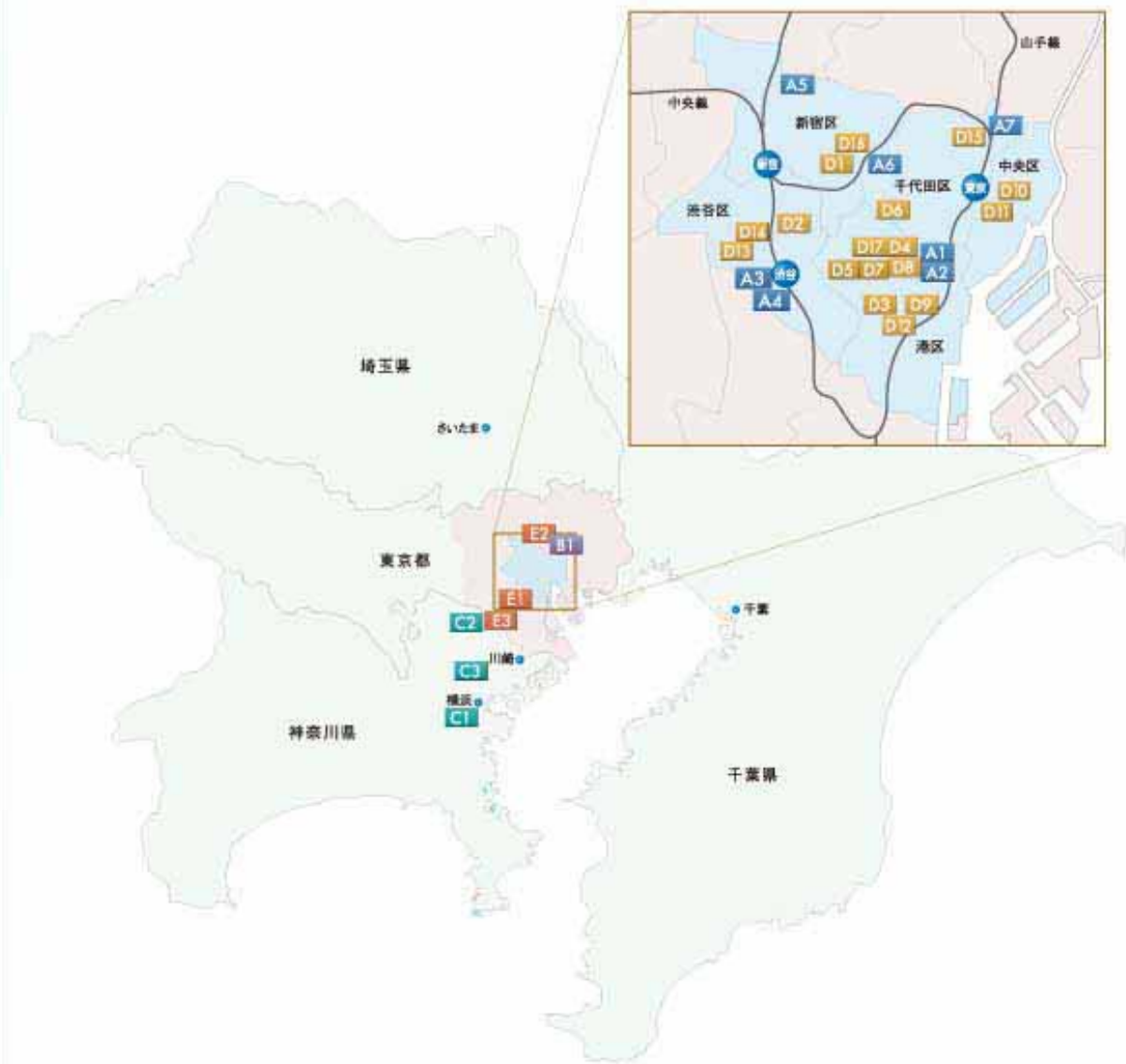
ポートフォリオの状況

■ 投資対象地域

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 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- 東京23区 都心5区を除いた東京都特別区
- 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、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の1都3県



■ 取得(予定)物件一覧



(注) 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(仮)	所在地(仮)	取得(予定)価格 (百万円) (Q25)	投資比率 (%) (Q24) (Q25)
Office	新 橋 区	A1	ランディック新橋ビル	港区新橋3-8-3	5,341	5.9%
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	7.7%
		A3	ツジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	1.9%
		A4	KN渋谷3	渋谷区猿乐町8-8	5,348	5.9%
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	5.6%
		A6	六番町ビル	千代田区六番町8-28	7,860	8.8%
		A7	豊島ビル	千代田区神保町久寿町2-18	1,796	2.0%
	東 京 2 3 区	B1	IP日暮茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.6%
		C1	日暮茶ノ水ビル	福井市高区北中台2-5-15	3,558	3.9%
	南 近 郊 市 部	C2	かながわサイエンスパーク成田棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	6,558	7.2%
		C3	NARA BUILDING II	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	1.7%
小 計				48,365	53.0%	
Residence	新 橋 区	D1	パークアクシス西谷ステーション	葛飾区西谷4-1-5	5,208	5.7%
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	2.9%
		D3	ザンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.3%
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-18-23	1,330	1.5%
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.2%
		D6	ピュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.0%
		D7	ホームマーケットビル	港区西麻布4-12-18	5,090	5.6%
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,878	5.1%
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.4%
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-1	2,430	2.7%
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-5-5	827	1.0%
		D12	プレミアステージ三田駅前	港区芝5-14-10	1,580	1.7%
		D13	プレミアロッジ	渋谷区宮前3-2-8	1,662	1.8%
		D14	プレミアプラン代々木公園	渋谷区鷹ヶ谷1-16-6	2,330	2.6%
		D15	プレミアステージ内神田	千代田区内神田2-28-1	1,723	1.9%
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	豊明区住吉町10-1	1,460	1.6%
		D17	Walk京橋	港区京橋5-12-4	2,043	2.2%
	東 京 2 3 区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.2%
		F1	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	1.1%
		D18	プレミアグランデ横浜	大田区中庭込1-18-18	1,560	1.7%
		小 計		42,814	47.0%	
		合 計		91,299	100.0%	

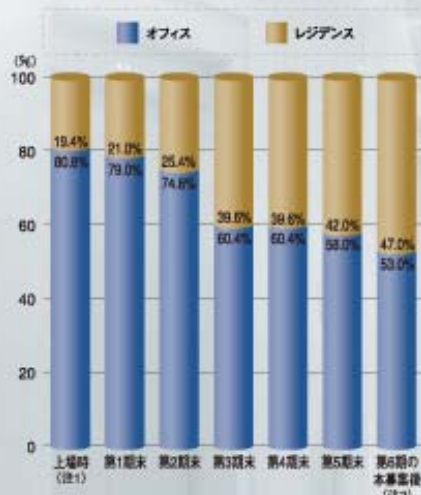
(注) 本投資法人は上記の不動産の全てについて不動産投資信託の目的を以て取得を予定し、(注)2の所在地は計画的に取得を予定しています。(注)3は取得(予定)価格を、取得不動産の取得に必要となる取得費(取得費)を控除した金額(取得費)を示しています。(注)4は取得(予定)価格と取得費(取得費)の差額を示しています。(注)5は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)6は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)7は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)8は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)9は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)10は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)11は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)12は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)13は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)14は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)15は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)16は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)17は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)18は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)19は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)20は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)21は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)22は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)23は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)24は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)25は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)26は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)27は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)28は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)29は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)30は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)31は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)32は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)33は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)34は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)35は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)36は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)37は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)38は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)39は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)40は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)41は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)42は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)43は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)44は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)45は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)46は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)47は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)48は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)49は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)50は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)51は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)52は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)53は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)54は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)55は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)56は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)57は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)58は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)59は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)60は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)61は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)62は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)63は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)64は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)65は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)66は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)67は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)68は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)69は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)70は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)71は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)72は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)73は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)74は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)75は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)76は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)77は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)78は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)79は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)80は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)81は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)82は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)83は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)84は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)85は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)86は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)87は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)88は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)89は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)90は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)91は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)92は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)93は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)94は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)95は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)96は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)97は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)98は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)99は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。(注)100は取得(予定)価格と取得費(取得費)の比率を示しています。

資産規模拡大

■ 資産規模拡大履歴



■ 用途別投資比率<取得(予定)価格ベース>



■ 地域別投資比率<取得(予定)価格ベース>

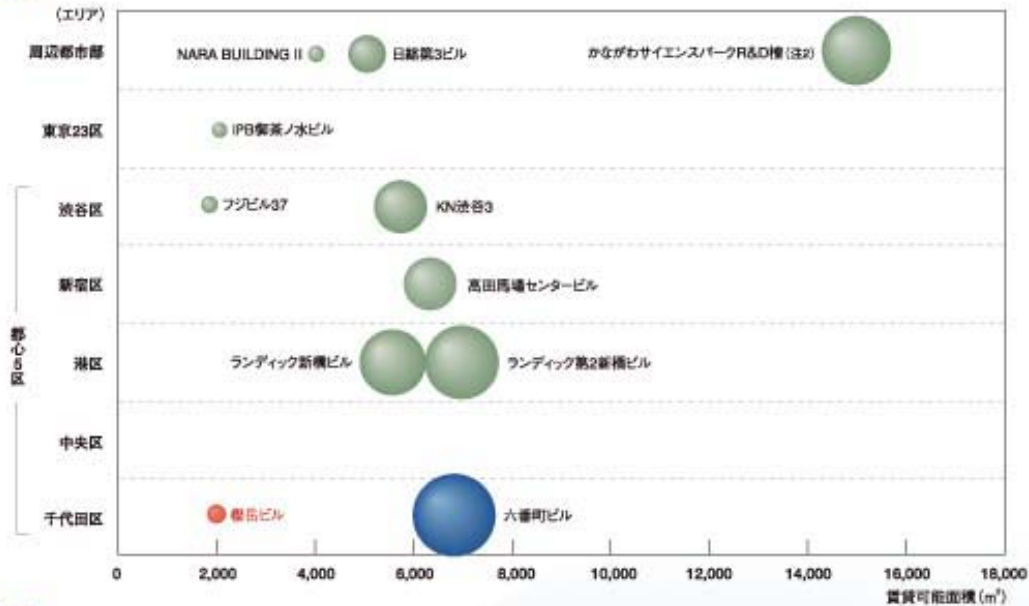


(注1) 上場直後である平成14年9月末日におけるポートフォリオです。(注2) 本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。

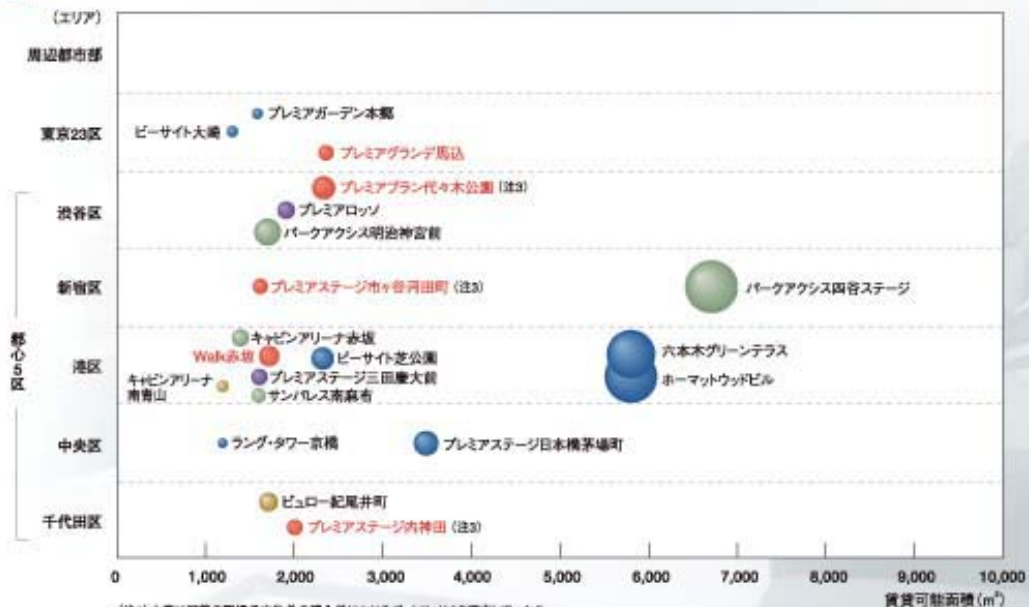
■ 地域・価格・面積関係グラフ

● 第1期 ● 第2期 ● 第3期 ● 第4期 ● 第5期 ● 第6期の本募集後(注1) 円サイズ:取得価格 円カラー:取得時期

Office



Residence



(注1) 本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポテンシャルを想定しています。

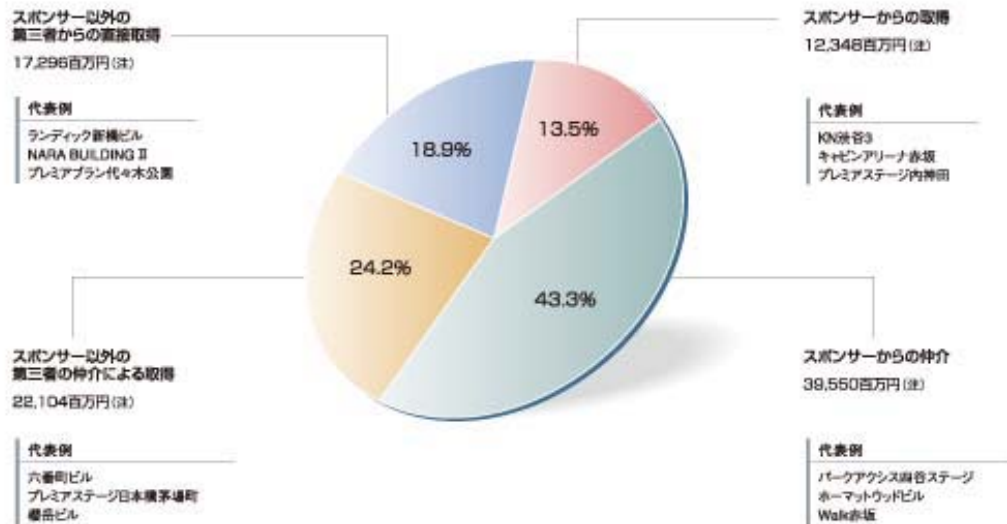
(注2) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸可能面積は本投資法人が保有する共有部分に対応する面積のみを算入しています。

(注3) プレミアプラン代々木公園、プレミアステージ市ヶ谷河田町及びプレミアステージ内神田については建物が未竣工であるため、現時点での予定の賃貸可能面積を算入しています。

物件取得戦略

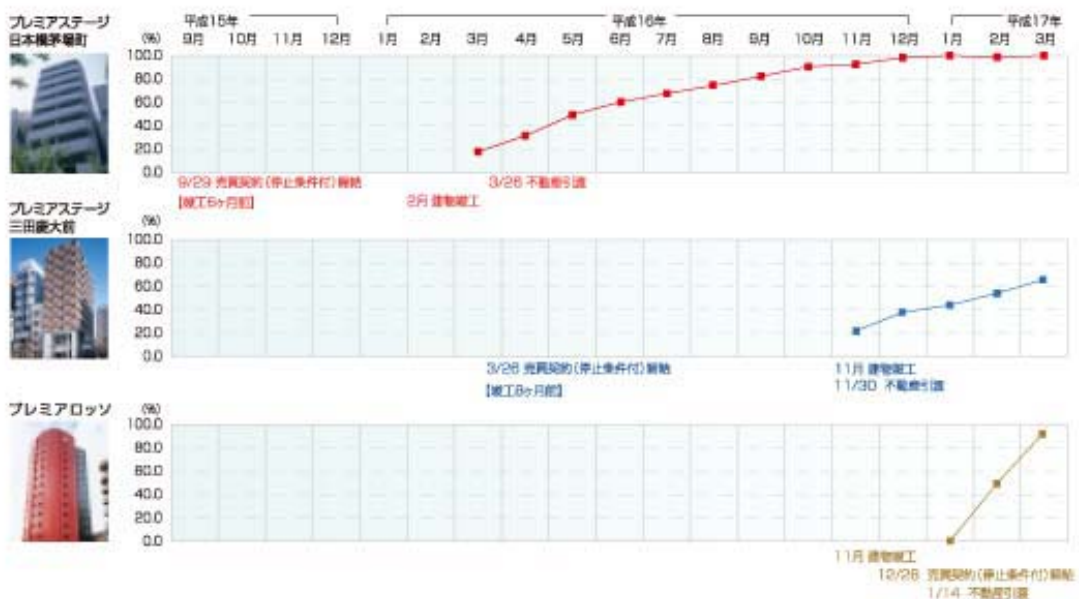
■ 物件取得のリソース〈取得価格ベース〉

本書の日付現在における取得済み及び取得予定物件の取得ルートは以下の通りです。



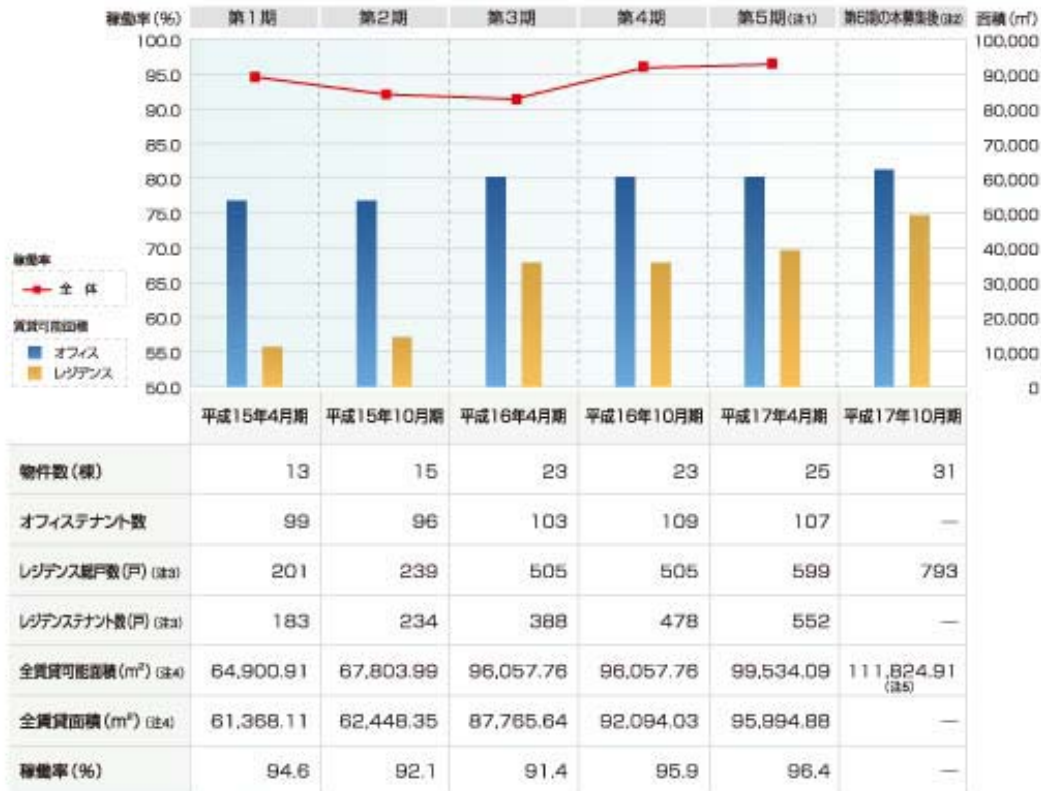
(注) 各リソースの取得価格は百万円未満を切り捨てています。また各リソースの比率は小数点第2位を四捨五入しています。

■ 未竣工物件取得の実績とリースアップの履歴



稼働率の推移

■ 上場来データ



(注1) 第5期は平成17年3月末日現在のデータを記載しています。

(注2) 本業に当社の管理予定物件の購入後におけるガートメントを想定しています。

(注3) ビヨロ-紀尾井町、ビヤイト芝公園及びビヤイト大船については、それぞれの物件を1棟でかつの賃借人と賃借していることから、戸数及びテナント数を各物件とも1戸として算入しています。

(注4) 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持分に対応する面積のみを算入しています。

(注5) プレミアプラン代々木公園、プレミアステージ内神田及びプレミアステージ新谷河田町については建物が未竣工であるため、現地点での予定の賃貸可能面積を算入しています。

■ 直近の月次稼働率



■ エリア別稼働率



R Residence

レジデンス

タイプ別分散状況(専有面積ベース) (注)



タイプ別分散状況(戸数ベース) (注)



(注)本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。

専有面積及び間取りによるタイプ別分類

S:シングルタイプ D:DINKSタイプ F:ファミリータイプ W:ワイドタイプ

専有面積	専有面積							
	~32㎡ 以下	~40㎡	~60㎡	~80㎡	~100㎡	~120㎡	~140㎡	~200㎡
STUDIO (1R, 1DK)	S	S	S	S				
1BED (1LDK, 2DK)	S	S	D	D	D	W	W	W
2BED (2LDK, 1LDK+S, 3DK)			D	D	D	W	W	W
3BED (3LDK, 2LDK+S)				F	F	F	W	W
4BED (4LDK, 3LDK+S)				F	F	F	W	W
5BED (5LDK)					F	F	F	W

1R : 主たる居室1部屋のみで構成
 1(2,3)DK : 主たる居室1(2,3) 部屋とは別に区切られ独立した4.5畳以上の会所で構成
 1(2,3)LDK : 主たる居室1(2,3) 部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間で構成
 1(2,3)LDK+S : 主たる居室1(2,3) 部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の会所と居間に加え、1つの納戸(サービスルーム)で構成

新規取得予定物件

New Portfolio

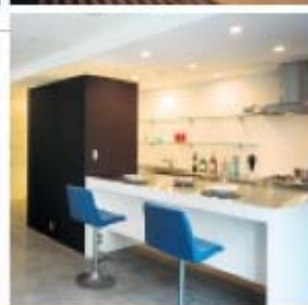


Walk 赤坂



● 物件概要

所在地 港区赤坂6-12-4
 敷地面積 595.52㎡
 延床面積 2,357.60㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付9階建
 総戸数 19戸
 建築時期 平成16年11月



新規取得予定物件



E3
東京23区

プレミアグランデ馬込





● 物件概要

所在地 大田区中馬込1-18-18

敷地面積 1,232.19㎡

延床面積 2,446.34㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
6階建

総戸数 33戸

建築時期 平成17年2月





D14
都心5区

プレミアプラン代々木公園



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。



● 物件概要

所在地 渋谷区鷹ヶ谷一丁目*

敷地面積 598.32㎡

延床面積 3,162.73㎡(予定)

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付11階建(予定)

総戸数 60戸

建築時期 平成17年6月(予定)



※住居表示は建物の竣工後に決定する予定です。

New Portfolio

R **D15**
 都心55%

プレミアステージ内神田



● 物件概要

所在地 千代田区内神田二丁目*

敷地面積 524.33㎡

延床面積 2,563.48㎡(予定)

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

10階建(予定)

総戸数 43戸、店舗2区画

建築時期 平成17年9月(予定)

*住居表示は建物竣工後に決定する予定です。



R **D16**
 都心55%

プレミアステージ市ヶ谷河田町



● 物件概要

所在地 新宿区住吉町*

敷地面積 627.13㎡

延床面積 1,961.07㎡(予定)

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

8階建(予定)

総戸数 36戸、店舗1区画

建築時期 平成17年7月(予定)

*住居表示は建物竣工後に決定する予定です。



R Residence **D12**
都心5区

プレミアステージ三田慶大前



- 物件概要
- 所在地 港区芝5-14-10
- 敷地面積 286.67㎡
- 延床面積 1,748.20㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付10階建
- 総戸数 48戸、店舗2区画
- 建築時期 平成16年11月



R Residence **D13**
都心5区

プレミアロッソ



- 物件概要
- 所在地 渋谷区富ヶ谷2-2-6
- 敷地面積 495.80㎡
- 延床面積 2,487.72㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
13階建
- 総戸数 44戸
- 建築時期 平成16年11月



第4期末保有物件

Current Portfolio



プレミアステージ日本橋茅場町

● 物件概要

所在地 中央区日本橋茅場町3-4-1
 敷地面積 479.88㎡
 延床面積 4,540.70㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 14階建
 総戸数 135戸
 建築時期 平成16年2月



ラング・タワー京橋

● 物件概要

所在地 中央区京橋2-6-5
 敷地面積 257.46㎡
 延床面積 1,714.42㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付11階建
 総戸数 52戸 店舗2区画
 建築時期 平成15年2月



プレミアガーデン本郷

● 物件概要

所在地 文京区向丘1-14-2
 敷地面積 1,928.44㎡
 延床面積 1,583.61㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 3階建
 総戸数 14戸
 建築時期 平成14年3月



第4期末保有物件

R D7
都心5区

ホームウッドビル

● 物件概要

所在地 港区西麻布4-12-19
敷地面積 2,983.99㎡
延床面積 8,269.99㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 28戸
建築時期 昭和63年8月



R D8
都心5区

六本木グリーンテラス

● 物件概要

所在地 港区六本木3-3-23
敷地面積 2,276.48㎡
延床面積 8,332.22㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 33戸
建築時期 平成14年10月



R D9
都心5区

ピーサイト芝公園

● 物件概要

所在地 港区芝1-10-8
敷地面積 344.59㎡
延床面積 2,548.44㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
12階建
総戸数 88戸
建築時期 平成15年2月



R E1
東京23区

ピーサイト大崎

● 物件概要

所在地 品川区大崎5-5-15
敷地面積 474.87㎡
延床面積 1,462.62㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
9階建
総戸数 64戸
建築時期 平成14年12月



Current Portfolio



キャビンアリーナ赤坂

● 物件概要

所在地 港区赤坂2-12-23
 敷地面積 353.37㎡
 延床面積 1,793.33㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 10階建
 総戸数 32戸
 建築時期 平成14年11月



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 210.52㎡
 延床面積 1,399.33㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 14階建
 総戸数 37戸
 建築時期 平成15年2月



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 306.73㎡
 延床面積 2,008.52㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 11階建
 総戸数 50戸
 建築時期 平成14年11月





パークアクシス四谷ステージ

● 物件概要

所在地 新宿区四谷4-15
 敷地面積 1,255.22㎡
 延床面積 8,158.30㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付16階建
 総戸数 127戸
 建築時期 平成13年11月



パークアクシス明治神宮前

● 物件概要

所在地 渋谷区神宮前1-10-11
 敷地面積 771.73㎡
 延床面積 1,913.18㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付7階建
 総戸数 26戸、店舗3区画
 建築時期 平成14年3月



サンパレス南麻布

● 物件概要

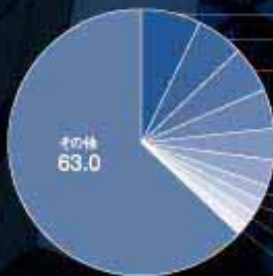
所在地 港区南麻布1-17-5
 敷地面積 677.02㎡
 延床面積 2,227.37㎡
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付6階建
 総戸数 13戸
 建築時期 平成元年11月



Office

オフィス

賃貸面積における主要テナント上位10社（平成17年3月31日現在）



テナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1) (注2)	面積比率 (%) (注3)
住友大塚セメント株式会社	六番町ビル	6,872.77	7.2%
富士ゼロックス株式会社	かながわサイエンスパークR&D棟	5,444.74	5.7%
株式会社スペースデザイン	ビュロー紀尾井町倉	5,361.25	5.6%
富士ゼロックス情報システム株式会社	KN渋谷3, かながわサイエンスパークR&D棟	4,595.32	4.8%
エバフ食品工業株式会社	日越第3ビル	3,605.54	3.8%
日立トリプルウィン株式会社	ランディング第2新棟ビル	3,074.38	3.2%
株式会社電通東日本	ランディング第2新棟ビル	1,853.60	1.9%
エコーポ株式会社	高田馬場センタービル	1,678.74	1.7%
株式会社ベネフィット・ワン(注4)	高田馬場センタービル	1,678.74	1.7%
株式会社セック	KN渋谷3	1,387.76	1.4%

(注1) 賃貸面積には、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います。

(注3) 面積比率とは、本投資法人の保有にかかると運用資産の賃貸貸出棟の合計に対する当該テナントへの賃貸出棟の割合をいいます。また、小数点第二位以下を四捨五入しています。

(注4) 株式会社ベネフィット・ワンについては平成17年1月13日付にて全面積につき解約予告がなされており、平成17年7月12日付にて退去する予定です。



櫻岳ビル



● 物件概要

所在地 千代田区神田佐久間町2-19
 敷地面積 421.21㎡
 延床面積 2,776.30㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付8階建
 建築時期 昭和63年3月



第4期末保有物件

Current Portfolio

Office A6 六番町ビル
都心5区

● 物件概要

所在地 千代田区六番町6-28
敷地面積 2,035.65㎡
延床面積 9,339.42㎡
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付7階建
建築時期 昭和62年4月



(注)平成17年10月31日(予定)に、敷地の一部を賃貸地の一部と変更する予定です。

Office C3 NARA BUILDING II
周辺5区

● 物件概要

所在地 横浜市港北区新横浜2-2-8
敷地面積 700.68㎡
延床面積 5,356.68㎡
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付11階建
建築時期 平成4年3月



第4期末保有物件



ランディック新橋ビル

● 物件概要

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



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 8,332.65㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 11階建
 建築時期 昭和53年12月



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 435.26㎡
 延床面積 2,721.71㎡
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下2階付8階建
 建築時期 平成3年6月



KN渋谷3

● 物件概要

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



Current Portfolio



高田馬場センタービル

● 物件概要

所在地 新宿区高田馬場1-31-1B
敷地面積 1,556.28㎡
延床面積 9,906.88㎡
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付12階建
建築時期 平成4年5月



IPB御茶ノ水ビル

● 物件概要

所在地 文京区本郷3-3-11
敷地面積 460.41㎡
延床面積 2,314.88㎡
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造
陸屋根地下1階付9階建
建築時期 平成4年3月



※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。



日総第3ビル

● 物件概要

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



かながわサイエンスパークR&D棟

● 物件概要

所在地 川崎市高津区坂戸3-2-1
敷地面積 55,362.76㎡
(持分18,459.91%)^(注1)
延床面積 83,500.67㎡
(持分27%)^(注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
建築時期 平成元年7月



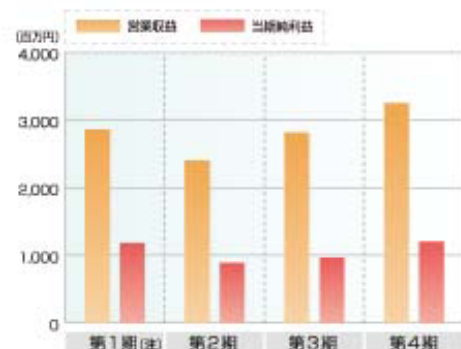
(注1) 当該内の割合は、本投資法人の所有に係る敷地権割合(1,000,000分の683,672)に対する共有持分割合(27%)を示します。
(注2) 当該内の割合は、本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

パフォーマンスレビュー

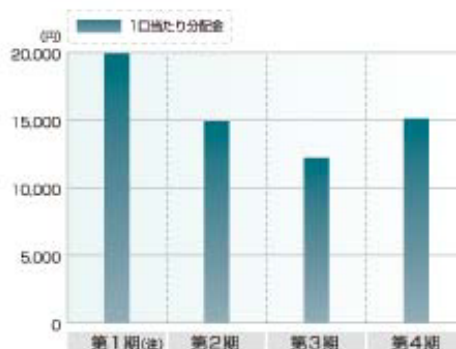
■ 主要項目の推移

	第1期(注) (平成15年4月期)	第2期 (平成15年10月期)	第3期 (平成16年4月期)	第4期 (平成16年10月期)
営業収益(百万円)	2,858	2,398	2,816	3,252
営業利益(百万円)	1,441	1,080	1,209	1,469
経常利益(百万円)	1,184	886	969	1,200
当期純利益(百万円)	1,182	885	868	1,199
1口当たり分配金(円)	19,910	14,909	12,202	15,105
総資産(百万円)	55,751	57,232	84,340	84,619
純資産(百万円)	28,569	28,272	38,022	38,253

営業収益・当期純利益



1口当たり分配金



(注) 第1期の計算期間は、平成14年5月2日～平成15年4月30日の364日ですが、本投資法人は、第1期末時点で保有する運用資産19物件のうち11物件(取得価格46,111百万円)を、平成14年9月10日及び9月11日に取得しております。したがって、第1期計算期間中の実質運用期間は約7.7ヶ月です。

■ 所有者別投資主数、投資口数

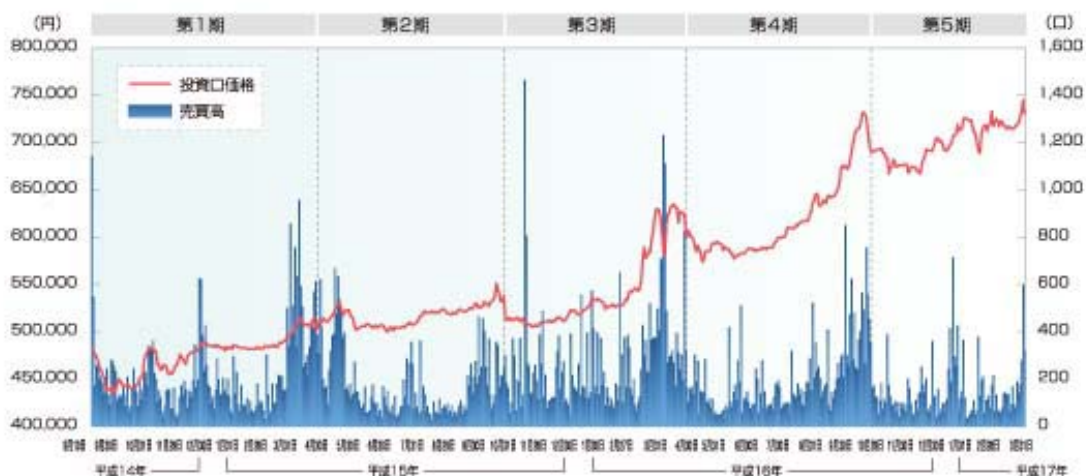
	投資主数	投資口数
第1期(平成15年4月期)	11,854人	59,400口
第2期(平成15年10月期)	10,829人	59,400口
第3期(平成16年4月期)	12,484人	79,400口
第4期(平成16年10月期)	11,440人	79,400口



■ 投資口価格の推移

平成17年3月31日終値現在

平成14年9月10日(本投資法人の上場日)から平成17年3月31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います。

■ TOPIX、東証業種別株価指数(不動産業)との対比

平成17年3月31日終値現在

平成14年9月10日(本投資法人の上場日)の本投資法人投資口の終値及びインデックスを100%としたパフォーマンスの推移は以下の通りです。



(注)投資口の価格は、終値ベースで記載しています。

資産運用会社の概要

■ 名称、資本の額及び事業の内容

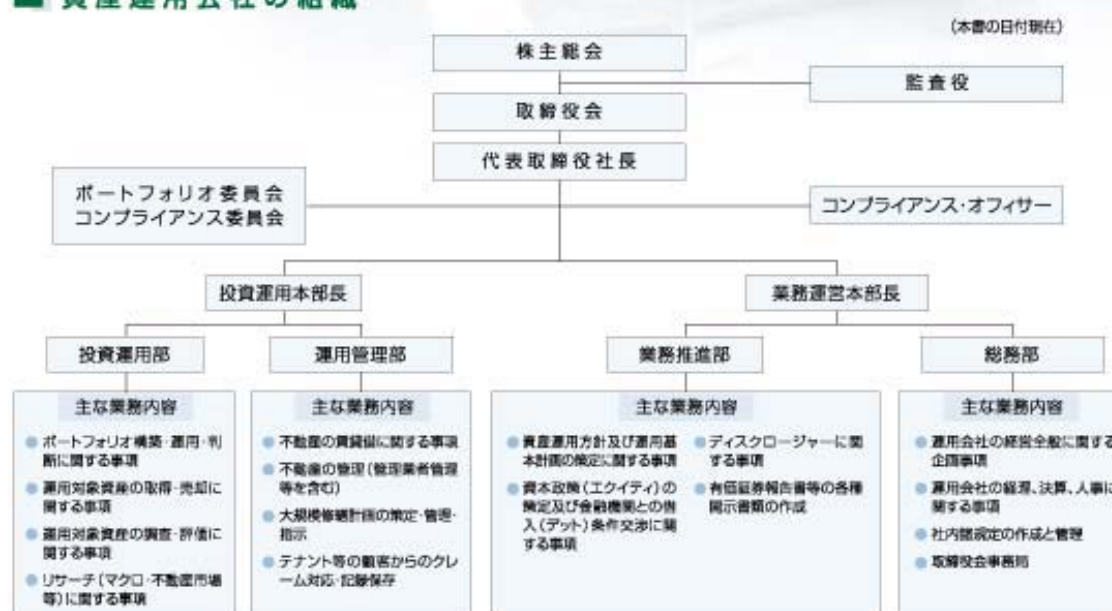
名 称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 資本の額：3億円(平成17年3月31日現在)
 事業内容：投資法人資産運用業

■ 沿革

平成13年7月17日 設立
 平成13年8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得
 平成13年10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
 平成14年2月19日 投資信託資産運用業の認可取得
 平成17年2月15日 投信法第34条の11第1項但書による兼業承認取得(注)

(注) 資産運用会社は、本投資法人の資産の運用を委託しておりますが、業務分野の拡大により、収益の安定化を図るとともに新しいノウハウを活かして、本業においてより質の高いサービスを提供するために、上記の通りに兼業にかから承認を平成17年2月15日に取得しました。

■ 資産運用会社の組織



■ 株主構成

(本書の日付現在)

株主	住所	株式数	比率(注1)
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626株	27.1%
日興プロパティーズ株式会社(注2)	東京都中央区日本橋兜町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	300株	5.0%
その他		2,394株	39.9%
合計		6,000株	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) 日興プロパティーズ株式会社は、日興ビルディング株式会社が会社分割により平成17年4月1日付けで設立した会社であり、資産運用会社の株式保有を含む全ての発行者当該会社分割により承継しています。