

平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）決算短信

平成21年6月15日

不動産投信発行者名 プレミア投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8956 URL <http://www.pic-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 松澤 宏
 資産運用会社名 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 安武 文宏
 問合せ先責任者 取締役 業務運営本部長 兼 総務部長 鈴木 文夫 TEL (03)5772-8551
 有価証券報告書提出予定日 平成21年7月29日
 分配金支払開始予定日 平成21年7月9日

(金額は単位未満を切捨て)

1. 平成21年4月期の運用、資産の状況（平成20年11月1日～平成21年4月30日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年4月期	5,462	(△0.8)	2,706	(△1.4)	2,144	(△2.9)
20年10月期	5,508	(△18.6)	2,745	(△34.4)	2,209	(△41.0)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年4月期	2,143	(△2.9)	16,311	3.0	1.4	39.3
20年10月期	2,207	(△41.0)	16,801	3.1	1.5	40.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注)	純資産 配当率(注)
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年4月期	16,312	2,143	0	—	100.0	3.0
20年10月期	16,801	2,207	0	—	99.9	3.1

(注) 配当性向及び純資産配当率については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年4月期	147,430	71,088	48.2	541,010
20年10月期	149,485	71,153	47.6	541,499

(参考) 自己資本 平成21年4月期 71,088百万円 平成20年10月期 71,153百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年4月期	3,166	△133	△4,208	9,514
20年10月期	3,250	△12,482	8,864	10,690

2. 平成21年10月期の運用状況の予想（平成21年5月1日～平成21年10月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年10月期	5,328(△2.5)	2,521(△6.8)	1,909(△10.9)	1,908(△11.0)	14,520	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成21年10月期 14,520円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年4月期 131,400口 平成20年10月期 131,400口
 ② 期末自己投資口数 平成21年4月期 0口 平成20年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※運用状況予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況予想のご利用にあたっての注意事項及び運用状況予想の前提条件等については、後記7ページ記載の「運用状況予想のご利用にあたっての注意事項」及び後記8ページ記載の「平成21年10月期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)及び平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

後記84ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

なお、関係法人とは本投資法人の一般事務受託者兼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（以下「本資産運用会社」といいます。）及び一般事務受託者兼資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社等をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記86ページ【投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】をご参照ください。

(2) 運用状況

①当期の概況

ア. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施し、約272億円の資金を調達して同日東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8956）。

その後、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口、平成19年11月26日に公募により30,000口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成21年4月30日現在の出資総額は、68,945百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、第1期末（平成15年4月30日）において49,021百万円でしたが、第13期末（平成21年4月30日）現在で139,374百万円まで増加しています。

本投資法人は、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。以下同じです。）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ことで中長期的に安定した収益の確保を図っています。平成15年4月の第1期以降、前期の第12期まで12回の利益分配を行ってきました。

（注）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、世界的な金融危機の深刻な影響が広く実体経済に波及し、急速な景気後退に見舞われました。海外経済の悪化による輸出の大幅な減少と国内景気の悪化による内需の減退は企業収益を大幅に圧迫し、設備投資も大幅に減少しました。雇用や所得環境が厳しさを増す中で個人消費も低迷しており、住宅投資の減少に繋がっています。

（イ）不動産市場においては、世界的な信用収縮を契機として国内外の資金調達環境が悪化、各種投資資金が縮小するとともに、実体経済の悪化で不動産に対する実需も減退するなど不動産価格の下落要因が重なりました。

国土交通省が平成21年3月に発表した同年1月1日時点の公示地価によりますと、全国平均の地価水準は住宅地、商業地で平成18年以来3年ぶりに上昇から下落に転じるなど、全ての用途で下落となりました。東京・大阪・名古屋の三大都市圏では新築分譲マンションの販売不振、資金調達環境の悪化に伴う不動産に対する需要の減退等を背景に住宅地・商業地ともに、近年高い上昇を示した中心部を含めて大半の地点で下落しました。

特に本投資法人の主要な投資エリアである東京圏では商業地が平均で前年比△6.1%と12.2%の高い上昇となった前回から大きく下落に転じ、住宅地でも平均で前年比△4.4%と前回の5.5%から下落に転じました。

その他の地方圏（三大都市圏を除く地域）においても、近年、下落幅が縮小し続けてきました住宅地、商業地ともに下落幅が拡大に転じています。

こうした地価動向は、急速に進む景気後退や金融環境悪化による不動産の賃借・購入需要の減退及びリート等の投資主体による換金売りといった諸要因が特に大都市圏で重なった結果と考えられます。

本投資法人が投資対象とする東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの市場環境は以下のとおりです。

<オフィスビル>

賃貸市場においては、景気悪化を背景に賃貸面積の縮小や賃料の安い物件への移転を進めるテナントが増加しています。東京都区部におけるオフィスビルは大型の新築物件を中心に空室率の上昇が顕著となったほか、中小型物件においても需要の減退が顕在化しています。

売買市場においては、投資ファンドを初めとした買い手に対する金融機関の与信姿勢が後退し、新たな貸出の減少に加えて既存の貸出も圧縮する傾向にあるなど、資金調達環境の悪化に伴って売買取引が大幅に減少するとともに、不動産価格の下落傾向が顕著になっています。

<レジデンス>

賃貸市場においては、東京都区部への人口流入が続くなど、潜在的に底堅い需要があるものの、景気悪化の影響が一部の高額物件を中心に顕在化しました。高額物件に限らず、全般的に賃料水準は弱含んでおり、高い稼働率を維持するには周辺相場に見合った賃料設定の見直しが必要な状況となっています。

売買市場においてはオフィスビル以上に買い手が限定された状態にあり、その一方では資金手当てを目的とした売り急ぎも見られることから、売買取引が大幅に減少する中で、売買価格は下落傾向を示しています。

(ウ) このような投資環境の中、当期においては新たな不動産物件の追加取得を行っておらず、平成21年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル14棟、レジデンス31棟の計45物件であり、取得価格の総額は139,374百万円、総賃貸可能面積は165,543.69㎡、テナント数は2,288名、用途別の投資比率はオフィスビルが46.4%、レジデンスが53.6%となっています。

また、保有物件の稼働率は、平成21年4月30日現在でオフィスビルが98.1%（前期末比△0.3%）、レジデンスが91.4%（同△0.2%）となっています。

ウ. 資金調達の概要等

(ア) 当期において本投資法人は、手元資金により平成20年11月18日付けで長期借入金1,000百万円（注1）、平成21年3月27日付けで短期借入金1,000百万円（注2）を返済しました。

（注1）平成15年11月18日に借入を行った長期借入金（シリーズ2タームローン）の期日返済であり、返済先は次のとおりです。

株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行に対して各250百万円。

なお、シリーズ2タームローンの当初借入元本は9,400百万円ですが、平成19年11月30日付けで6,400百万円、平成20年2月29日付けで2,000百万円、総額8,400百万円について期限前返済しています。

（注2）平成20年3月27日に株式会社みずほ銀行より借り入れた短期借入金の期日返済です。

この結果、平成21年4月30日現在の有利子負債総額は69,500百万円（短期借入金9,600百万円、長期借入金34,900百万円（一年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債25,000百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は86.2%となりました。

(イ) 本投資法人が取得している発行体格付け及び債券の格付けは下表のとおりです。

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け (格付けの方向性又は見通し)	債券の格付け (第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+ (安定的)	A+
ムーディーズ・インバスターズ・サービス・インク	Baa1 (安定的) (注)	Baa1 (注)

(注) 平成21年4月21日付けでムーディーズ・インバスターズ・サービス・インクは本投資法人の発行体格付け等を下記のとおり変更したことを発表しました。

・発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）A3（安定的）→Baa1（安定的）

・債券の格付けA3→Baa1

（格付機関の見解）

ムーディーズ・インバスターズ・サービス・インクによる今回の引下げは、本投資法人の現在の総資産有利子負債比率（約48%）が、従来のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後の保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、との懸念を反映したものであるとしています。

また、「安定的」との格付け見通しは、本投資法人の保守的な負債管理（①長期借入比率が高いこと ②期限分散が図られていること ③固定金利建ての借入比率が高いこと等）から、今後の事業環境の悪化による更なる信用力への影響が比較的管理しやすいとの見方を反映したものであるとしています。その他の懸念としては、コミットメントラインを含めた手元流動性が限定的であること等を挙げています。

（本投資法人の見解）

本書の日付現在の総資産有利子負債比率は、資本マーケットの環境悪化等からやや高止まりの水準にはありますが、本投資法人が運用レンジとして設定している水準内にとどまっており、取引金融機関からも懸念を表明された事実もありませんので、必ずしも注視すべき程の高水準とは認識していません。

但し、現行水準を更に上昇させる投資行動については慎重に検討し対応する方針です。また、手元流動性について

ては運用効率の観点から、極力、圧縮する方針で運用してきた経緯がありますが、今後については、一部保有物件売却も視野に入れ活動していく予定です。

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 5,462 百万円、営業利益 2,706 百万円、経常利益 2,144 百万円、当期純利益は 2,143 百万円を計上しました。また、分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 16,312 円としました。

②次期の見通し

当面の日本経済は、政府主導による大規模な景気対策や金融政策が推進され、景気の底割れを回避する努力が進められていますが、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の下振れ懸念を背景に、輸出の減少や設備投資の縮小による企業収益の悪化、更には雇用の大幅な調整が懸念されるなど、景気を下押しするリスクが存在しています。

こうした経済環境下において、都心部のオフィスビルについては稼働率維持のためには賃料水準の低下が避けられない情勢が続くものと思われま

す。レジデンスについては、潜在需要が底堅いものの、景気後退による個人、法人各テナントの所得水準の低迷を背景として、全般的に弱含みで推移するものと思われま

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的（注）な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っていきます。ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね 6 : 4 を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします（東京経済圏における現在の取得環境としては、新規物件の供給が限定的なオフィスビルに比べ、近年はレジデンスにおいて安定的な新規物件の供給が確保されてきたため、第 1 期末時点で概ね 8 : 2 であった上記比率が第 13 期末では概ね 5 : 5 となっています。新規取得を進められる環境においては、オフィスビルの取得機会も引き続き積極的にかかっていく方針です。）。

（注）本書において中期とは 3 年以上 7 年未満、長期とは 7 年以上の期間をいうものとします。

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

（ア）金融環境の動向に適切に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図っていきます。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

（イ）安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、資産運用会社のスポンサーが属する中央三井トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして総合地所グループといった有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育んできた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

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

その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・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。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

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

ウ. 保有物件の売却について

本投資法人は投資対象不動産の中長期的な保有を基本方針とし、取得から短期間での売却は原則として行わない予定であり、売却は原則として以下の場合に検討するものとします。

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

上記の他に財務戦略上の観点、例えば投資法人債の償還など有利子負債の返済に備えて、損失を最小限に抑えることに留意しつつ、一部保有物件の売却による資金手当てを政策的に実施することも考えられます。

エ. 管理運営（内部成長）について

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

(ア) テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。

(イ) 賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地区的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく積極的な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。

(ウ) 物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ. 資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した調達を行います。長期資金については、(1) 調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債）、(2) 返済・償還時期の分散、及び(3) 金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など柔軟性を持った調達に努めます。

なお、次期に返済期限が到来する有利子負債は、平成21年5月22日が返済期限の短期借入金80億5千万円及び同年6月30日が返済期限の短期借入金15億5千万円の合計96億円のみであり、総額96億円全額について一括して同年5月22日付で借換えを実施済みです。

カ. コンプライアンスについて

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

キ. 運用状況の見直し

(ア) 平成21年10月期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)及び平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

なお、各期見通しの前提条件については、後記8ページ記載の「平成21年10月期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)及び平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

(運用状況予想のご利用にあたっての注意事項)

下記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。

特に、本書の日付現在で想定していない保有物件の売却を実施するなどして譲渡損益が発生した場合や新規物件の取得を実施した場合、各予想値に大きな変動が生じる場合があります。

なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

	平成21年10月期 自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	平成22年4月期 自平成21年11月1日 至平成22年4月30日
営業収益	5,328 百万円	5,189 百万円
営業利益	2,521 百万円	2,396 百万円
経常利益	1,909 百万円	1,783 百万円
当期純利益	1,908 百万円	1,782 百万円
1口当たり分配金	14,520 円	13,560 円
1口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日(平成21年4月30日)以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資金の借入について

本投資法人は、平成21年5月22日に、平成20年5月22日に借り入れた短期借入金8,050百万円及び平成20年6月30日に借り入れた短期借入金1,550百万円の総額9,600百万円につき、短期借入及び長期借入により借り替えを行いました。
当該借入金9,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

- ・借入金額3,480百万円について
借入先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円
元本返済日：平成22年5月21日
元本返済方法：期日一括返済
金利：変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+1.00%)
担保の有無：無担保・無保証
- ・借入金額3,120百万円について
借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社三井住友銀行から920百万円
元本返済日：平成23年5月20日
元本返済方法：期日一括返済
金利：変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+1.10%)
担保の有無：無担保・無保証
- ・借入金額3,000百万円について
借入先：株式会社日本政策投資銀行から3,000百万円
元本返済日及び元本返済方法：平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37,500,000円を返済し、最終元本返済日の平成26年5月22日に2,287,500,000円を返済する。
金利：変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+1.60%)
担保の有無：無担保・無保証

平成21年10月期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)及び
平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【平成21年10月期】 平成21年5月1日～平成21年10月31日(184日) 【平成22年4月期】 平成21年11月1日～平成22年4月30日(181日)
運用資産	【平成21年10月期】 ・平成21年4月30日現在保有している45物件を前提としています。 【平成22年4月期】 ・平成21年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	【平成21年10月期】 ・平成21年4月30日現在の発行済投資口数131,400口を前提とし、投資口の追加発行がないことを前提としています。 【平成22年4月期】 ・平成21年10月期と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【平成21年10月期】 ・平成21年4月30日現在の借入金44,500百万円(長期:34,900百万円、短期:9,600百万円)と投資法人債25,000百万円(5年債15,000百万円、7年債10,000百万円)の合計69,500百万円のうち、返済期限が到来する有利子負債は平成21年5月22日が返済期限の短期借入金8,050百万円及び平成21年6月30日が返済期限の短期借入金1,550百万円(合計9,600百万円)のみですが、これらについては平成21年5月22日付で一括して長短期借入金で借換え済みであり、前提条件に反映しています。 なお、長期借入の約定弁済により当該営業期間中に有利子負債が37百万円減額します。 【平成22年4月期】 ・平成21年10月31日時点の有利子負債残高69,462百万円について、長期借入の約定弁済75百万円と、平成22年3月に返済期限が到来する長期借入金600百万円の返済を前提としています。 また、平成22年5月21日に到来する短期借入金3,480百万円については同額の借換えを行うことを前提としています。 ・なお、これらの他に当該営業期間中に返済期限が到来する有利子負債の想定はありません。
営業収益	・不動産賃貸事業収益については上記の運用資産に係る前提のもと、保有資産に関する締結済みの賃貸借契約をもとに、各物件の競争力や入退居予想等を考慮した賃料水準や稼働率等から算出しています。 ・不動産等売却損益については発生しない前提としています。
営業費用	・主要な営業費用である賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税する額を(但し営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)算出しています。 ・修繕費に関しては各保有物件毎に必要なと想定される金額を積み上げて算出しています。 ・減価償却費については、保有資産に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 (1)外注委託費については平成21年10月期に562百万円、平成22年4月期に551百万円を想定しています。 (2)公租公課については平成21年10月期に294百万円、平成22年4月期に294百万円を想定しています。 (3)保有物件に係る減価償却費については平成21年10月期に906百万円、平成22年4月期に910百万円を想定しています。 (4)賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)平成21年10月期に427百万円、平成22年4月期に440百万円を想定しています。
営業外費用	・上記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息(アップフロントフィー等を含みます。)及び投資法人債利息は平成21年10月期に616百万円、平成22年4月期に618百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	・投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。 したがって、平成21年10月期及び平成22年4月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 〔平成20年10月31日〕	当期 〔平成21年4月30日〕
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,025,377	888,608
信託現金及び信託預金	8,665,388	8,626,290
営業未収入金	62,417	61,944
前払費用	91,667	96,028
未収消費税等	52,700	—
繰延税金資産	1,177	2,307
その他	872	632
流動資産合計	10,899,602	9,675,811
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	145	145
減価償却累計額	△145	△145
工具、器具及び備品（純額）	—	—
信託建物	※1 59,415,881	※1 59,519,213
減価償却累計額	△6,988,477	△7,850,362
信託建物（純額）	52,427,404	51,668,850
信託構築物	1,167,605	1,170,697
減価償却累計額	△267,669	△303,492
信託構築物（純額）	899,935	867,204
信託工具、器具及び備品	145,214	148,687
減価償却累計額	△55,126	△66,498
信託工具、器具及び備品（純額）	90,087	82,188
信託土地	82,903,948	82,903,948
有形固定資産合計	136,321,376	135,522,193
無形固定資産		
信託借地権	1,777,602	1,777,602
信託その他無形固定資産	1,590	1,567
その他	469	117
無形固定資産合計	1,779,662	1,779,287
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	128,524	102,252
信託差入敷金及び保証金	326,509	326,509
投資その他の資産合計	465,034	438,762
固定資産合計	138,566,073	137,740,242
繰延資産		
投資口交付費	19,437	14,577
繰延資産合計	19,437	14,577
資産合計	149,485,112	147,430,632

プレミア投資法人(8956)平成21年4月期決算短信

(単位：千円)

	前期 〔平成20年10月31日〕	当期 〔平成21年4月30日〕
負債の部		
流動負債		
営業未払金	558,446	491,061
短期借入金	10,600,000	9,600,000
一年内返済予定の長期借入金	1,000,000	600,000
未払費用	179,673	150,925
未払分配金	19,722	17,343
未払法人税等	82	885
未払事業所税	2,995	5,637
未払消費税等	—	108,881
前受金	852,231	828,670
預り金	55,173	42,145
流動負債合計	13,268,326	11,845,550
固定負債		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	34,900,000	34,300,000
信託預り敷金及び保証金	5,163,774	5,196,328
固定負債合計	65,063,774	64,496,328
負債合計	78,332,101	76,341,879
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,945,312	68,945,312
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,207,699	2,143,441
剰余金合計	2,207,699	2,143,441
投資主資本合計	71,153,011	71,088,753
純資産合計	※3 71,153,011	※3 71,088,753
負債純資産合計	149,485,112	147,430,632

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 〔自平成20年5月1日 至平成20年10月31日〕	当期 〔自平成20年11月1日 至平成21年4月30日〕
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,920,670	※1 4,926,767
その他貸貸事業収入	※1 588,293	※1 535,746
営業収益合計	5,508,964	5,462,513
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,337,063	※1 2,337,182
資産運用報酬	226,617	224,632
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	13,814	13,762
一般事務委託手数料	71,002	70,751
会計監査人報酬	7,750	8,500
その他営業費用	98,554	92,438
営業費用合計	2,763,803	2,756,267
営業利益	2,745,161	2,706,245
営業外収益		
受取利息	10,444	6,402
未払分配金戻入	987	1,237
雑収入	266	256
営業外収益合計	11,697	7,896
営業外費用		
支払利息	399,907	423,939
投資法人債利息	141,673	140,326
投資口交付費償却	4,859	4,859
その他	1,365	587
営業外費用合計	547,804	569,713
経常利益	2,209,054	2,144,429
税引前当期純利益	2,209,054	2,144,429
法人税、住民税及び事業税	605	2,165
法人税等調整額	762	△1,129
法人税等合計	1,367	1,035
当期純利益	2,207,687	2,143,393
前期繰越利益	11	47
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,207,699	2,143,441

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 〔自平成20年5月1日 至平成20年10月31日〕	当期 〔自平成20年11月1日 至平成21年4月30日〕
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	68,945,312	68,945,312
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	※1 68,945,312	※1 68,945,312
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	3,742,809	2,207,699
当期変動額		
剰余金の配当	△3,742,797	△2,207,651
当期純利益	2,207,687	2,143,393
当期変動額合計	△1,535,110	△64,258
当期末残高	2,207,699	2,143,441
投資主資本合計		
前期末残高	72,688,121	71,153,011
当期変動額		
剰余金の配当	△3,742,797	△2,207,651
当期純利益	2,207,687	2,143,393
当期変動額合計	△1,535,110	△64,258
当期末残高	71,153,011	71,088,753
純資産合計		
前期末残高	72,688,121	71,153,011
当期変動額		
剰余金の配当	△3,742,797	△2,207,651
当期純利益	2,207,687	2,143,393
当期変動額合計	△1,535,110	△64,258
当期末残高	71,153,011	71,088,753

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自平成20年5月1日 至平成20年10月31日〕	当期 〔自平成20年11月1日 至平成21年4月30日〕
I 当期未処分利益	2,207,699,347	2,143,441,101
II 分配金の額	2,207,651,400	2,143,396,800
(投資口1口当たりの分配金の額)	(16,801)	(16,312)
III 次期繰越利益	47,947	44,301
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる2,207,651,400円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数131,400口の整数倍の最大値となる2,143,396,800円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	当期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,209,054	2,144,429
減価償却費	914,691	909,455
投資口交付費償却	4,859	4,859
受取利息	△10,444	△6,402
未払分配金戻入	△987	△1,237
支払利息	541,580	564,266
営業未収入金の増減額(△は増加)	△6,237	△1,830
未収消費税等の増減額(△は増加)	62,173	52,700
営業未払金の増減額(△は減少)	93,263	△10,001
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	108,881
前受金の増減額(△は減少)	△10,842	△23,561
その他	29,898	△17,951
小計	3,827,009	3,723,608
利息の受取額	10,444	6,402
利息の支払額	△584,837	△563,297
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,292	204
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,250,324	3,166,918
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△12,577,198	△166,545
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	396,703	201,072
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△302,063	△168,518
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,482,557	△133,991
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,600,000	100,000
長期借入れによる収入	9,000,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△1,100,000
長期借入金の返済による支出	△6,000,000	△1,000,000
分配金の支払額	△3,735,373	△2,208,793
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,864,626	△4,208,793
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△367,607	△1,175,866
現金及び現金同等物の期首残高	11,058,372	10,690,765
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,690,765	※1 9,514,899

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期 別 項 目	前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年～10年</td> </tr> </table> <p>なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。</p> <p>また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	工具、器具及び備品	3年	信託建物	3年～66年	信託構築物	3年～37年	信託工具、器具及び備品	3年～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年～15年</td> </tr> </table> <p>なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。</p> <p>また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	工具、器具及び備品	3年	信託建物	3年～66年	信託構築物	3年～37年	信託工具、器具及び備品	3年～15年
工具、器具及び備品	3年																	
信託建物	3年～66年																	
信託構築物	3年～37年																	
信託工具、器具及び備品	3年～10年																	
工具、器具及び備品	3年																	
信託建物	3年～66年																	
信託構築物	3年～37年																	
信託工具、器具及び備品	3年～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、24,429千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>																

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金
	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 会計方針の変更

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日	当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日
当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 平成5年6月17日、平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号 平成6年1月18日、平成19年3月30日改正)を適用しています。 これによる損益に与える影響はありません。	—

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

期別	前期 (平成20年10月31日現在)	当期 (平成21年4月30日現在)
※1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 19,834千円	信託建物 19,834千円
※2 コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高	本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。 コミットメント・ラインの総額 2,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 2,000,000千円	本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。 コミットメント・ラインの総額 2,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 2,000,000千円
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日		当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		※1 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料)	4,348,732 千円	(賃料)	4,349,972 千円
(共益費)	571,938 千円	(共益費)	576,794 千円
計	4,920,670 千円	計	4,926,767 千円
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	135,169 千円	(駐車場使用料)	132,092 千円
(施設使用料)	31,603 千円	(施設使用料)	33,087 千円
(付帯収益)	292,395 千円	(付帯収益)	245,128 千円
(その他の雑収入)	129,126 千円	(その他の雑収入)	125,436 千円
計	588,293 千円	計	535,746 千円
不動産賃貸事業収益合計	5,508,964 千円	不動産賃貸事業収益合計	5,462,513 千円
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(外注委託費)	575,414 千円	(外注委託費)	605,965 千円
(水道光熱費)	290,604 千円	(水道光熱費)	272,395 千円
(公租公課)	249,400 千円	(公租公課)	249,389 千円
(損害保険料)	15,274 千円	(損害保険料)	14,352 千円
(修繕費)	141,581 千円	(修繕費)	138,162 千円
(信託報酬)	54,294 千円	(信託報酬)	54,787 千円
(減価償却費)	914,239 千円	(減価償却費)	909,103 千円
(その他賃貸事業費用)	96,254 千円	(その他賃貸事業費用)	93,026 千円
不動産賃貸事業費用合計	2,337,063 千円	不動産賃貸事業費用合計	2,337,182 千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,171,900 千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,125,330 千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日		当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日	
※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	131,400 口	発行済投資口の総口数	131,400 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日		当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成20年10月31日現在)		(平成21年4月30日現在)	
現金及び預金	2,025,377 千円	現金及び預金	888,608 千円
信託現金及び信託預金	8,665,388 千円	信託現金及び信託預金	8,626,290 千円
現金及び現金同等物	10,690,765 千円	現金及び現金同等物	9,514,899 千円

[リース取引に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日		当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日	
オペレーティングリース取引 (貸主側)		オペレーティングリース取引 (貸主側)	
未経過リース料		未経過リース料	
	1年内 416,919 千円		1年内 416,466 千円
	1年超 1,085,895 千円		1年超 877,889 千円
	合計 1,502,815 千円		合計 1,294,355 千円

[有価証券に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
(追加情報) 当会計期間より、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号平成18年10月17日)を適用しています。この結果、従来の開示対象範囲について、重要な追加はありません。	—
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。
2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
3. 兄弟会社等 該当事項はありません。	3. 兄弟会社等 該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主 該当事項はありません。	4. 役員及び個人主要株主 該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 <u>1,177千円</u> 繰延税金資産合計 <u>1,177千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>1,177千円</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 <u>2,307千円</u> 繰延税金資産合計 <u>2,307千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>2,307千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.29% その他 <u>0.03%</u> 税効果会計適用後法人税等の負担率 <u>0.06%</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.30% その他 <u>0.03%</u> 税効果会計適用後法人税等の負担率 <u>0.05%</u>
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.32%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	

[退職給付に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	当期 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日	当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日	当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日
1口当たり純資産額 541,499円 1口当たり当期純利益 16,801円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 541,010円 1口当たり当期純利益 16,311円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日	当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日
当期純利益 (千円)	2,207,687	2,143,393
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,207,687	2,143,393
期中平均投資口数 (口)	131,400	131,400

[重要な後発事象に関する注記]

前期 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日	当期 自 平成20年 11月 1日 至 平成21年 4月 30日
該当事項はありません。	<p>資金の借入について</p> <p>本投資法人は、平成21年5月22日に、平成20年5月22日に借り入れた短期借入金8,050百万円及び平成20年6月30日に借り入れた短期借入金1,550百万円の総額9,600百万円につき、短期借入及び長期借入により借り替えを行いました。 当該借入金9,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入金額3,480百万円について 借入先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円 元本返済日：平成22年5月21日 元本返済方法：期日一括返済 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.00%） 担保の有無：無担保・無保証 ・借入金額3,120百万円について 借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社三井住友銀行から920百万円 元本返済日：平成23年5月20日 元本返済方法：期日一括返済 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.10%） 担保の有無：無担保・無保証 ・借入金額3,000百万円について 借入先：株式会社日本政策投資銀行から3,000百万円 元本返済日及び元本返済方法：平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37,500,000円を返済し、最終元本返済日の平成26年5月22日に2,287,500,000円を返済する。 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.60%） 担保の有無：無担保・無保証

(10) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。当期において新投資口の発行等は行っていません。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 5月 2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年 9月 10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年 11月 15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年 12月 10日	グリーンシュエアオプションによる 第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年 5月 31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年 11月 26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

(注3) 1口当たり501,760円(引受価額483,328円)にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行しました。

(注4) 平成15年11月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社(現日興シティグループ証券株式会社)に対して新投資口の割当てを行いました。

(注5) 1口当たり677,180円(引受価額653,686円)にて、物件の取得資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として公募にて新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格604,660円(引受価額583,682円)にて、物件の取得資金及び借入金の返済に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による 区分	地域等による 区分	前期 (平成20年10月31日現在)		当期 (平成21年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	都心5区	39,987	26.8	39,825	27.0
		東京23区	14,531	9.7	14,467	9.8
		周辺都市部	9,252	6.2	9,205	6.2
		小計	63,772	42.7	63,498	43.1
	レジデンス	都心5区	59,993	40.1	59,569	40.4
		東京23区	14,332	9.6	14,231	9.7
		周辺都市部	—	—	—	—
		小計	74,326	49.7	73,801	50.1
合計		138,098	92.4	137,299	93.1	
預金等のその他資産		—	11,386	7.6	10,130	6.9
資産合計 (注1)		—	149,485	100.0	147,430	100.0

(注1) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注2) 上表中の「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

	前期 (平成20年10月31日現在)		当期 (平成21年4月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率 (%)	金額(百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	78,332	52.4	76,341	51.8
純資産総額	71,153	47.6	71,088	48.2
資産総額	149,485	100.0	147,430	100.0

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

①投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、平成21年4月30日時点における本投資法人の保有に係る投資対象資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資対象資産については、後記「②個別資産の概要」をご参照ください。なお、下記投資対象資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)
オフィス	都心 5区	A 1	ランディック新橋ビル	6,341	6,362	4.5	8,380	100.0
		A 2	ランディック第2新橋ビル	7,045	7,007	5.1	10,300	100.0
		A 3	フジビル37	1,727	1,578	1.2	2,420	82.8
		A 4	KN渋谷3	5,348	5,036	3.8	8,270	100.0
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,603	3.7	6,860	100.0
		A 6	六番町ビル	7,860	8,231	5.6	9,330	100.0
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,823	1.3	1,920	85.3
		A 8	YS海岸ビル	5,100	5,181	3.7	5,030	90.7
	東京 23区	B 1	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,321	1.0	1,670	100.0
		B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	4,313	3.1	4,530	100.0
		B 3	上野THビル	4,380	4,555	3.1	3,750	100.0
		B 4	五反田NTビル(注5)	4,100	4,277	2.9	3,630	100.0
	周辺 都市 部	C 1	日総第3ビル	3,558	3,524	2.6	4,920	95.9
		C 2	かながわサイエンスパークR&D棟 (注6)	6,556	5,681	4.7	8,150	99.9
オフィス小計				64,695	63,498	46.4	79,160	98.1
レジデンス	都心 5区	D 1	パークアクセス四谷ステージ	5,208	4,911	3.7	4,790	95.8
		D 2	パークアクセス明治神宮前	2,604	2,576	1.9	2,060	80.7
		D 3	サンパレス南麻布	1,150	1,115	0.8	962	77.9
		D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,281	1.0	1,410	86.6
		D 5	キャビンアリーナ南青山	1,070	1,013	0.8	1,120	95.3
		D 6	ビュロー紀尾井町	1,840	1,827	1.3	1,630	100.0
		D 7	ホームウッドビル	5,090	5,033	3.7	4,750	95.9
		D 8	六本木グリーンテラス	4,678	4,405	3.4	4,830	81.0
		D 9	ビーサイト芝公園	2,181	2,043	1.6	2,050	100.0
		D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,334	1.7	2,700	93.0
		D 11	ラング・タワー京橋	927	901	0.7	1,010	93.3
		D 12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,578	1.1	1,720	96.8
		D 13	プレミアアロッソ	1,662	1,648	1.2	1,630	91.9
		D 14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,280	1.7	2,190	96.5
		D 15	プレミアステージ内神田	1,723	1,685	1.2	2,020	88.5
		D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,456	1.0	1,470	96.5
		D 17	Wall赤坂	2,043	1,951	1.5	1,950	100.0
		D 18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,622	1.1	1,380	91.1
		D 19	MEW	1,556	1,568	1.1	1,210	94.6
		D 20	芝浦アイランド エアタワー(注7)	7,590	7,542	5.4	7,450	87.4
		D 21	ストーリー赤坂	3,930	4,063	2.8	3,450	82.8
		D 22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,726	4.7	5,420	93.2
	東京 23区	E 1	ビーサイト大崎	1,072	995	0.8	1,010	100.0
		E 2	プレミアガーデン本郷	975	995	0.7	993	86.9
		E 3	プレミアグランデ馬込	1,560	1,496	1.1	1,230	93.4
		E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,568	1.1	1,390	89.7
		E 5	アクロス湯島	1,803	1,762	1.3	1,600	97.1
		E 6	プレミアステージ駒込	1,830	1,801	1.3	1,660	95.8
		E 7	プレミアステージ大塚	1,310	1,337	0.9	1,280	92.4

	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,749	1.9	2,420	90.8
	E 9	プレミアステージ両国	1,496	1,524	1.1	1,410	94.4
	レジデンス小計		74,679	73,801	53.6	70,195	91.4
	合計		139,374	137,299	100.0	149,355	94.5

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。また信託その他無形固定資産(合計1,567千円)は含んでいません。

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

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

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

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：B 2～B 4、D14、D16、D18、E 4～E 6

東京建物株式会社：A 8、D19

日本土地建物株式会社：A 6～A 7、D12～D13、D17、E 3、E 7

財団法人日本不動産研究所：A 1～A 5、B 1、C 1～C 2、D 1～D11、D15、D20～D22、E 1～E 2、E 8～E 9

(注5) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合(45%)に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注6) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分27%)に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注7) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分23%)に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。

(注8) 本投資法人の保有に係る投資対象資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

(注9) 本投資法人の保有に係る投資対象資産は、全て賃貸用資産です。

②個別資産の概要

個別の保有不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記事項証明書等及び保有不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお記載内容は、原則として、平成21年4月30日時点の情報を基準としています。

<特定資産の概要>	
①	「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
②	「用途」については、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
③	「用途地域」については、都市計画法(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。
④	「PM会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しています。
<損益状況>	
①	不動産賃貸事業損益は、各保有不動産の不動産賃貸事業収益から各保有不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれていません。
②	「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。
③	固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。
④	修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
⑤	「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。
<賃貸借の概況>	
①	「賃料合計（月額）」は平成21年4月30日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の保有不動産の所有部分に係るテナントとの間で平成21年4月30日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。
②	マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としています。
③	当期末現在、一部のテナントより解約予告又は解約の申し出がなされています。なお、特記事項欄において賃貸借の状況に重大な影響を及ぼさない個別物件毎の解約予告又は解約の申し出に係る記載は省略しています。
<取得時の鑑定評価額>（注）	
記載されている鑑定評価額は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。	
<不動産価格調査の概要>（注）	
記載されている期末算定価額は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は財団法人日本不動産研究所による調査報告書等に基づいています。	
<特記事項>	
特記事項の記載については、保有不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しています。	
①	物件の権利形態等
②	他の共有者・区分所有者との取り決め
③	不動産に関する行政法規
④	近隣との関係
⑤	隣接地との関係
⑥	越境物の状況
⑦	有害物質等
⑧	賃貸借の概況
⑨	その他

(注) 鑑定評価額及び期末算定価額の評価の方法について

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

不動産鑑定評価書又は調査報告書等の概要は以下のとおりです。

①不動産鑑定評価及び不動産価格調査の基本的事項

ア. 価格の種類について

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

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

また、期末算定価額は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基

づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく、各決算期末を価格時点とした評価額です。

イ. 利害関係について

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

②鑑定評価又は価格調査において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

<物件A1 ランディック新橋ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目8番3号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目2番3 他6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,003.27 m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,914.84 m ²	建築時期	昭和57年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	10
			総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
			総賃貸面積	5,593.24 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	262 百万円	賃料合計(月額)	41 百万円	
貸室賃料・共益費	246 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	15 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	80 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	17 百万円	取得価格	6,341 百万円	
水道光熱費	11 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	21 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	6,450 百万円	
減価償却費	25 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	181 百万円	期末算定価額	8,380 百万円	
(注) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は本資産運用会社の主要株主である株式会社ケン・コーポレーション及びその子会社等が株式の100%を保有している会社であり、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の社内規定上の利害関係人等に該当します。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準(新耐震設計法)に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
[越境物の状況] 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。				

<物件A2 ランディック第2新橋ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目7番1号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目14番1 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,400.74 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	8,332.65 m ²	建築時期	昭和53年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注)		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	6,973.52 m ²
			総賃貸面積	6,973.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	302 百万円	賃料合計(月額)	47 百万円
貸室賃料・共益費		282 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		19 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	89 百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		19 百万円	取得価格	7,045 百万円
水道光熱費		18 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		15 百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	7,050 百万円
減価償却費		30 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		4 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		212 百万円	期末算定価額	10,300 百万円
(注) 登記事項証明書上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階から10階までです。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準(新耐震設計法)に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				

<物件A3 フジビル37>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号 <地番> 東京都渋谷区道玄坂一丁目28番11、16			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26 m ²	容積率/建ぺい率	800%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	2,721.71 m ²	建築時期	平成3年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	1,917.54 m ²
			総賃貸面積	1,587.90 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	97百万円	賃料合計(月額)	10百万円
貸室賃料・共益費		76百万円	稼働率	82.8%
その他の賃貸事業収入		21百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	36百万円	取得年月日	平成14年9月10日
外注委託費		10百万円	取得価格	1,727百万円
水道光熱費		4百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		5百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		2百万円	鑑定評価額	1,740百万円
減価償却費		12百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		61百万円	期末算定価額	2,420百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				

<物件A4 KN渋谷3>

◇ 特定資産の概要 ◇

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区桜丘町9番8号 <地番> 東京都渋谷区桜丘町4番4 他9筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率/建ぺい率 500%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途 事務所
	延床面積	7,737.27 m ²	建築時期 平成5年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数 2
			総賃貸可能面積 5,824.31 m ²
			総賃貸面積 5,824.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	272 百万円	賃料合計 (月額)	41 百万円
貸室賃料・共益費	240 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	32 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	94 百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	21 百万円	取得価格	5,348 百万円
水道光熱費	19 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	15 百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	5,980 百万円
減価償却費	32 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	3 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	178 百万円	期末算定価額	8,270 百万円

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

◇ 特記事項 ◇

[隣接地との関係]

隣接地との境界について、書面による境界確定が行われていません。

[越境物の状況]

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

<物件A5 高田馬場センタービル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号 <地番> 東京都新宿区高田馬場一丁目310番3、4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,556.29 m ²	容積率/建ぺい率	500%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,906.83 m ²	建築時期	平成4年5月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	8
			総賃貸可能面積	6,308.97 m ²
			総賃貸面積	6,308.97 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	265 百万円	賃料合計 (月額)	37 百万円	
貸室賃料・共益費	224 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	41 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	127 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	29 百万円	取得価格	5,118 百万円	
水道光熱費	20 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	22 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	9 百万円	鑑定評価額	5,100 百万円	
減価償却費	40 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	138 百万円	期末算定価額	6,860 百万円	
(注) 本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき610%まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。				
◇ 特記事項 ◇				

<物件A6 六番町ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区六番町6番28号 <地番> 東京都千代田区六番町6番28			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,036.66㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,339.42㎡	建築時期	昭和62年4月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)	テナント総数	1	
		総賃貸可能面積	6,872.77㎡	
		総賃貸面積	6,872.77㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注)	賃料合計(月額)	(注)	
貸室賃料・共益費		稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計		取得年月日	平成16年3月26日	
外注委託費		取得価格	7,860百万円	
水道光熱費		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		価格時点	平成16年2月20日	
修繕費		鑑定評価額	8,400百万円	
減価償却費		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	237百万円	期末算定価額	9,330百万円	
(注) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部(北西側接道部)には道路計画(名称:補助64号線、計画決定日:昭和21年4月25日、幅員:15m)が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び54条に基づき、次のとおり建築制限があります。 1. 建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事の許可が必要になること。 2. 前号の建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されること。				
[越境物の影響] 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				

<物件A7 櫻岳ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番地 <地番> 東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	421.21 m ²	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 m ²	建築時期	昭和63年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PM会社	三幸エステート株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	4
			総賃貸可能面積	2,098.64 m ²
			総賃貸面積	1,789.92 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	60 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	52 百万円	稼働率	85.3%	
その他の賃貸事業収入	8 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	31 百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	6 百万円	取得価格	1,796 百万円	
水道光熱費	4 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	4 百万円	価格時点	平成17年2月7日	
修繕費	6 百万円	鑑定評価額	1,830 百万円	
減価償却費	9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28 百万円	期末算定価額	1,920 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 西側道路より30m内80%/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。				
[賃貸借の概要] 本物件の建物賃借人であるテナント2社よりそれぞれ平成21年8月26日(契約上の面積289.52 m ²)、又は平成21年9月9日(契約上の面積1,189.29 m ²)をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

<物件A8 YS海岸ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区海岸二丁目2番6号 <地番> 東京都港区海岸二丁目8番1 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,670.99 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	延床面積	8,476.92 m ²	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

◇ 損益状況 ◇

◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇

運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	15
			総賃貸可能面積	5,947.12 m ²
			総賃貸面積	5,396.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	177 百万円	賃料合計 (月額)	26 百万円	
貸室賃料・共益費	151 百万円	稼働率	90.7%	
その他の賃貸事業収入	25 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	81 百万円	取得年月日	平成19年6月29日	
外注委託費	18 百万円	取得価格	5,100 百万円	
水道光熱費	12 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	14 百万円	価格時点	平成19年4月1日	
修繕費	4 百万円	鑑定評価額	5,130 百万円	
減価償却費	29 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	96 百万円	期末算定価額	5,030 百万円	

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

◇ 特記事項 ◇

[賃貸借の概況]

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

＜物件B1 I P B御茶ノ水ビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都文京区本郷三丁目3番11号 <地番> 東京都文京区本郷三丁目301番3 他3筆				
土地	所有形態	356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域	
	面積	460.41㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権(区分所有)		用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89㎡		建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建			
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	6	
			総賃貸可能面積	2,178.65㎡	
			総賃貸面積	2,178.65㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	66百万円	賃料合計(月額)	9百万円	
貸室賃料・共益費		59百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入		6百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	26百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費		6百万円	取得価格	1,456百万円	
水道光熱費		4百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		4百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費		0百万円	鑑定評価額	1,450百万円	
減価償却費		9百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益	= (A) - (B)	40百万円	期末算定価額	1,670百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[物件の権利形態等]					
権利形態					
1. 建物: 本物件は、地下1階付地上9階建の事務所部分と地上6階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下1階付地上9階建の事務所部分にかかる専有部分についての信託受益権を保有しています。また、他の区分所有者の専有部分は、以下のとおりです。					
種類: 共同住宅、構造: 鉄骨造陸屋根6階建、延床面積241.28㎡、所有者: 個人(1名)					
2. 土地: 本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、6筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定していますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。					
[他の共有者・区分所有者との取り決め]					
平成12年1月31日付「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の敷地利用権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。					
[越境物の状況]					
隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。					
[有害物質等]					
清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、ヒートポンプの冷媒として、フロン類R-22が使用されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理などの際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。					

＜物件B2 プレミア東陽町ビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
所在地	(住居表示) 東京都江東区東陽三丁目23番21号 <地番> 東京都江東区東陽三丁目15番20		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	1,080.98㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	5,054.32㎡	建築時期
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数
			総賃貸可能面積
			総賃貸面積
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	157百万円	賃料合計(月額)
貸室賃料・共益費		145百万円	稼働率
その他の賃貸事業収入		12百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	66百万円	取得年月日
外注委託費		10百万円	取得価格
水道光熱費		9百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇
公租公課		9百万円	価格時点
修繕費		－百万円	鑑定評価額
減価償却費		35百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		91百万円	期末算定価額
(注) 容積率/建ぺい率 南側道路境界より30m内600%/80%、南側道路境界より30m外300%/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。			
[越境物の状況] 西側隣接地の一部について隣接地のコンクリート擁壁及びコンクリート塊の一部が本件土地内に越境しています。当該隣接地所有者より建物又はコンクリート擁壁を建て替え、もしくは改築等を行う場合には越境を解消する旨を確認しています。			

<物件B3 上野THビル>

◇ 特定資産の概要 ◇			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目39番10号 <地番> 東京都文京区湯島三丁目414番 他6筆		
土地	所有形態(注)	所有権(427.43㎡)、借地権(401.35㎡)	用途地域 商業地域
	面積	828.78㎡(内、借地401.35㎡)	容積率/建ぺい率 600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 事務所
	延床面積	4,799.97㎡	建築時期 昭和60年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)	テナント総数	5
		総賃貸可能面積	4,395.65㎡
		総賃貸面積	4,395.65㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	147百万円	賃料合計(月額)	22百万円
貸室賃料・共益費	134百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	13百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	50百万円	取得年月日	平成20年3月27日
外注委託費	7百万円	取得価格	4,380百万円
水道光熱費	12百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	－百万円	価格時点	平成20年3月1日
修繕費	1百万円	鑑定評価額	4,380百万円
減価償却費	9百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	19百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	97百万円	期末算定価額	3,750百万円
(注) 本物件の敷地の一部(401.35㎡)は借地となっていますが、当該借地権の登記はなされていません。			
◇ 特記事項 ◇			
[越境物の状況]			
1. 本物件の建物の工作物(扉)が本物件と西側隣接地に跨って設置されています。この件に関して覚書等は締結していません。			
2. 西側隣接地より排気ダクト及び鉄柵の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、建物等の取り壊し等を行なう場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。			
[賃貸借の概況]			
本物件は、信託受託者を賃貸人とし東西アセット・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、東西アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。			
[その他]			
1. 本物件の借地権に係る土地の所有者兼貸主は個人1名であり、登記簿上の面積561.95㎡のうち、401.35㎡部分について、当該個人1名を賃貸人とし、信託受託者を賃借人とする借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。当該土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。			
(1) 賃借権の目的：堅固な建物の所有			
(2) 借地期間：2002年4月23日～2015年5月6日(期間の更新については、期間満了時に当該賃貸人と賃借人で協議の上決定します。)			
(3) 支払賃料：月額2,620,000円(但し、公租公課の増減、諸物価の変動等により当該賃料が不相当となったときは、当該賃貸人と賃借人で協議の上で改定できます。)			
(4) 差入れ保証金：なし。			
2. 本物件は東京都の条例に基づく駐車場整備地区に所在するため、法定必要台数である乗用車9台分の駐車場を確保する義務を有しますが、本物件には駐車場が設置されていないことから、敷地外に確保しています。			

<物件B4 五反田NTビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区西五反田一丁目18番9号 <地番> 東京都品川区西五反田一丁目18番1 他9筆			
土地	所有形態(注1)	所有権(588.07㎡)、借地権(595.27㎡)	用途地域	商業地域
	面積	1,183.34㎡(内借地595.27㎡)	容積率/建ぺい率	(注2)
建物	所有形態	区分所有権の共有(持分割合100分の45)	用途	事務所
	延床面積	7,545.80㎡(持分割合100分の45)(注3)	建築時期	昭和62年11月
	構造	(一棟の建物)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注4)			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積(注5)	3,241.19㎡
			総賃貸面積(注5)	3,241.19㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	123百万円	賃料合計(月額)(注4)	19百万円
貸室賃料・共益費		112百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		11百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	33百万円	取得年月日	平成20年3月27日
外注委託費		7百万円	取得価格	4,100百万円
水道光熱費		8百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		－百万円	価格時点	平成20年3月1日
修繕費		4百万円	鑑定評価額	4,110百万円
減価償却費		11百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益	= (A) - (B)	90百万円	期末算定価額	3,630百万円
<p>(注1) 本物件の敷地の一部(595.27㎡)は借地となっておりますが、当該借地権の登記はなされていません。</p> <p>(注2) 容積率/建ぺい率 南東側道路より30m内800%/80%、南東側道路より30m外700%/80%</p> <p>(注3) 本投資法人の保有する区分所有建物の1階から9階及び地下1階の専有部分の面積の合計です。 また、括弧内の割合は、本投資法人の保有する区分所有建物の専有部分に係る共有持分の持分割合を示します。</p> <p>(注4) 本物件の「損益状況」及び「賃料合計(月額)」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る数値を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、1階から9階及び地下1階の専有部分に係る実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合(100分の45)を乗じた数値を記載しています。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等]				
権利形態				
<p>1. 建物：本物件は、地下1階付地上10階建の事務所部分と住居部分等で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地上1階から9階までの事務所部分、地下1階から地上1階までの車庫部分及び地下1階の物置部分に係る専有部分についての区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)を信託財産とする信託受益権を保有しています。また、本投資法人が区分所有権を有しない専有部分の概要は、以下のとおりです。 種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、延床面積：10階部分342.49㎡、所有者：個人(1名)</p> <p>2. 土地：本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、10筆に分筆された土地につき、信託受託者を含む各専有部分の所有者が分有する形態となっております。 このうち、信託受託者が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、所有地につき本物件の建物の他の区分所有権者に対して、また借地部分の土地所有者は信託受託者及び他の区分所有権者に対して期間の定めのない借地権を設定しています。管理規約に基づき、かかる地代は同額とし、本物件の建物が存続する限り、相殺することとしています。</p>				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
平成16年8月20日付「五反田NTビル」管理規約により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の土地に借地権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないこと等が定められています。但し、かかる借地権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
[越境物の状況]				
北側隣接地よりネットフェンス及び鉄製扉の一部が本物件(土地・所有権部分)に越境しています。この件に関して覚書等は締結していません。				

<物件C1 日総第3ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号 <地番> 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15 他7筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和61年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	5,592.81 m ²
			総賃貸面積	5,366.20 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	191 百万円	賃料合計 (月額)	25 百万円	
貸室賃料・共益費	150 百万円	稼働率	95.9%	
その他の賃貸事業収入	41 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	70 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	17 百万円	取得価格	3,558 百万円	
水道光熱費	12 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	10 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	3,570 百万円	
減価償却費	26 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	121 百万円	期末算定価額	4,920 百万円	
<p>本物件は岡野地区土地区画整理事業（施行：横浜市、規模 51.5ha、換地処分昭和 41 年 6 月）において区画として定められた敷地及び敷地上の建物です。 (注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっています。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われていません。				
[越境物の状況] 1. 南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。 2. 南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。				
[有害物質等] 9階屋上に設置された高圧受電設備につき、平成18年4月に実施した更新工事に際して、使用済み変圧器から微量のポリ塩化ビフェニル（PCB）が検出されました。当該使用済み変圧器につきましては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号、その後の改正を含みます。）、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号、その後の改正を含みます。）その他の法令等に従い、現在地下1階に適切に保管されており、適切な処理方法に基づいて処分する予定です。				

<物件C2 かながわサイエンスパークR&D棟>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号 <地番> 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目100番1			
土地	所有形態	所有権(敷地権)(敷地権割合:1,000,000分の683,672)の共有 (共有持分1,000,000分の270,000)		
	面積	55,362.76 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60% (注)
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	区分所有権の共有(共有持分:1,000,000分の270,000)		
	用途	事務所・研究所	建築時期	平成1年7月
	延床面積	83,500.67 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	株式会社ケイエスピーコミュニティ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	47
			総賃貸可能面積	15,064.82 m ²
			総賃貸面積	15,043.72 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	522 百万円	賃料合計(月額)	73 百万円	
貸室賃料・共益費	435 百万円	稼働率	99.9%	
その他の賃貸事業収入	87 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	269 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	65 百万円	取得価格	6,556 百万円	
水道光熱費	89 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	36 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	18 百万円	鑑定評価額	6,670 百万円	
減価償却費	54 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	253 百万円	期末算定価額	8,150 百万円	
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R&D棟、区分所有割合100万分の683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しています。信託受託者の本物件に関する共有持分は100万分の27万です。また、信託受託者はその共有持分を本投資法人のために保有しています。</p> <p>(注)本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき260%まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者(以下本項において「区分所有者等」といいます。)に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡できます。 2. 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。 3. 修繕その他区分所有者の共同の利益に係る管理に関する事項等については、全区分所有者及び共有者により構成され、管理者である株式会社ケイエスピーコミュニティを議長とする管理運営協議会において承認を得る必要があります。 				
[不動産に関する行政法規]				
<p>本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。以下「公拡法」といいます。)第4条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後3週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することはできません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から3週間を協議期間として、売買契約を締結することはできないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拡法に基づく届出は不要です。</p>				
[近隣との関係]				
<p>環境保全等に関して、周辺住民との間で「かながわサイエンスパーク環境保全等に関する協定書」及び「KSP環境保全等住民懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めています。</p>				
[隣接地との関係]				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の隣接地との境界は全て確定していますが、一部の境界標について確認できないものがあります。 2. 対象地南東側で接する市道部分については、公図上「1番141」の地番表示がありますが、登記簿上当該地番は存在せず、公図と登記簿が不一致の状態になっています。 				

[有害物質等]

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

[賃貸借の概況]

本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は実際の賃貸借可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の保有割合（共有持分27%）を乗じた数字を示しています。また「賃貸事業収入」は本投資法人の保有部分（共有持分27%、共益費については全区分所有に係る共用部分のうちの保有部分である18.4591%）に係る金額を記載しています。

[かながわサイエンスパークの概要]

(1) 概要

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

(2) 施設

① R&D棟（R&Dビジネスパーク・ビル）

本投資法人が取得した信託受益権の対象となるオフィスビルです。わが国最初の研究開発型マルチテナントビルで、上から見ると中央に吹き抜けアトリウムを持つX型をしており、研究開発型企業が多数入居しています。

② イノベーションセンター・ビル西棟

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

③ イノベーションセンター・ビル東棟

開放型試験研究施設（ラボ）、研究開発型企業育成支援施設（スタートアップルーム）が整備されています。なお、上記①乃至③の3棟の延床面積の合計は144,460.40㎡（登記簿上）となります。

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

(3) 区分所有者等

かながわサイエンスパークR&D棟の区分所有者等は以下のとおりとなっています。

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

(注1) 株式会社ケイエスピーは、神奈川県、川崎市及び民間企業等の出資により、かながわサイエンスパークについて下記の事業を行うことを目的として設立された第三セクターの会社です。

<事業内容>

① 創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベーター（ベンチャー）事業等

② 科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等

③ 館内企業で構成するKSP交流会等の各種異業種交流グループや学会等の事務局を担当することによるネットワーク事業等

④ 大小様々な研究開発型企業及び研究開発型ベンチャー企業の需要に対応した、研究開発活動を行うことが可能なスペースの提供をする施設サービス事業等

(注2) ここでは信託受益者である本投資法人を記載しています。

<物件D1 パークアクセス四谷ステージ>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目15番9 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	面積	1,255.28㎡		
	容積率/ 建ぺい率	西側道路より20m内(約1,165.64㎡) 600%/80%、 西側道路より20m外(約84.5㎡) 400%/80%、 西側道路より20m外でかつ北端部(約5.14㎡) 300%/60%		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,158.30㎡	建築時期	平成13年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	戸数	総戸数127戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 3LDK以上	(31.32㎡~51.62㎡)51戸 (34.82㎡~65.18㎡)31戸 (68.68㎡~80.90㎡)40戸 (72.45㎡)5戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	121
			総賃貸可能面積	6,732.18㎡
			総賃貸面積	6,451.66㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	167百万円	賃料合計(月額)	25百万円	
貸室賃料・共益費	154百万円	稼働率	95.8%	
その他の賃貸事業収入	12百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	78百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	20百万円	取得価格	5,208百万円	
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	8百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	2百万円	鑑定評価額	5,220百万円	
減価償却費	36百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	9百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	88百万円	期末算定価額	4,790百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[近隣との関係] 四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、信託受託者は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しています。				
[隣接地との関係] 本物件の当初委託者と南側隣接地所有者との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は信託受託者に承継されています。 1. 本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。 2. 本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとする。こと。 3. 隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならないこと。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				
[その他] 本物件の土地面積には、私道(117.55㎡)が含まれています。				

<物件D2 パークアクセス明治神宮前>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号 <地番> 東京都渋谷区神宮前一丁目10番15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	771.73㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,913.18㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数 住居26戸 店舗3区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(32.69㎡～46.37㎡) …… 7戸 (42.93㎡～64.15㎡) …… 13戸 (32.69㎡～79.28㎡) …… 6戸 (92.78㎡～127.69㎡) …… 3区画
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	24
			総賃貸可能面積	1,706.94㎡
			総賃貸面積	1,377.75㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	54 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	51 百万円	稼働率	80.7%	
その他の賃貸事業収入	3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	2,604 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	2,600 百万円	
減価償却費	8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	33 百万円	期末算定価額	2,060 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係]				
1. 東側隣接地より、樹木の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				
2. 西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。				

<物件D3 サンパレス南麻布>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南麻布一丁目17番5号 <地番> 東京都港区南麻布一丁目1番32 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	677.02 m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,227.37 m ²	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	戸数	総戸数13戸	(タイプ) 2LDK 3LDK	(97.53 m ² ~114.77 m ²) 6戸 (123.54 m ² ~156.31 m ²) 7戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	10
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
			総賃貸面積	1,229.51 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39 百万円	賃料合計 (月額)	4 百万円	
貸室賃料・共益費	38 百万円	稼働率	77.9%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	21 百万円	取得年月日	平成14年9月10日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,150 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	3 百万円	鑑定評価額	1,150 百万円	
減価償却費	9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17 百万円	期末算定価額	962 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[越境物の状況] 隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、又はそれが使用不能となった場合、越境物を撤去し、本件境界を越えることなく設置することを約した覚書を締結しています。</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>				

<物件D4 キャビンアリーナ赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目12番23号 <地番> 東京都港区赤坂二丁目1233番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	353.37㎡	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,793.32㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK	(35.78㎡) …………… 14戸 (42.67㎡~75.18㎡) ……… 18戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	29
			総賃貸可能面積	1,378.02㎡
			総賃貸面積	1,193.75㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	45	百万円	賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	40	百万円	稼働率	86.6%
その他の賃貸事業収入	4	百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19	百万円	取得年月日	平成15年4月4日
外注委託費	5	百万円	取得価格	1,330百万円
水道光熱費	0	百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1	百万円	価格時点	平成14年12月16日
修繕費	1	百万円	鑑定評価額	1,360百万円
減価償却費	7	百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1	百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	26	百万円	期末算定価額	1,410百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により420.60%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 隣接地より、建物空調設備の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D5 キャビンアリーナ南青山>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山七丁目10番17号 <地番> 東京都港区南青山七丁目211番 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	210.52㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,399.33㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数37戸	(タイプ) 1DK (25.35㎡~36.44㎡) 36戸 1LDK (73.88㎡) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	35
			総賃貸可能面積	1,187.12㎡
			総賃貸面積	1,130.79㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	36 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円
貸室賃料・共益費	32 百万円		稼働率	95.3%
その他の賃貸事業収入	3 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19 百万円		取得年月日	平成15年9月1日
外注委託費	6 百万円		取得価格	1,070 百万円
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1 百万円		価格時点	平成15年4月16日
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,080 百万円
減価償却費	8 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	16 百万円		期末算定価額	1,120 百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>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>				

<物件D6 ビュロー紀尾井町>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目4番4号 <地番> 東京都千代田区平河町二丁目6番21 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	306.73 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,008.55 m ²	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	戸数	総戸数50戸	(タイプ) 1K (26.26 m ² ~36.56 m ²) 31戸 1LDK (35.24 m ² ~45.37 m ²) 19戸	
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	1,728.98 m ²
			総賃貸面積	1,728.98 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	62 百万円		賃料合計 (月額)	10 百万円
貸室賃料・共益費	62 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	- 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	14 百万円		取得年月日	平成15年7月1日
外注委託費	- 百万円		取得価格	1,840 百万円
水道光熱費	- 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	2 百万円		価格時点	平成15年6月1日
修繕費	- 百万円		鑑定評価額	1,860 百万円
減価償却費	11 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	47 百万円		期末算定価額	1,630 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部 (5.68 m ²) について地下鉄道敷設 (東京メトロ有楽町線) を目的とした地上権設定登記がなされています。				
[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部には道路計画 (名称: 補助55号線、計画決定: 昭和21年4月25日、計画幅員: 15m (拡幅)) が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンション・アパートメント (サービス・アパートメント) として運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成15年7月1日から10年間				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人 (信託受託者) の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費 (建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

<物件D7 ホームウッドビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西麻布四丁目12番19号 <地番> 東京都港区西麻布四丁目151番3 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	2,983.96 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98 m ²	建築時期	昭和63年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数28戸	(タイプ) 2LDK (124.21 m ² ~247.93 m ²) 4戸 3LDK (141.83 m ² ~213.01 m ²) 16戸 4LDK (177.74 m ² ~291.52 m ²) 7戸 5LDK (449.48 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	27
			総賃貸可能面積	5,793.93 m ²
			総賃貸面積	5,556.72 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	162 百万円		賃料合計 (月額)	26 百万円
貸室賃料・共益費	162 百万円		稼働率	95.9%
その他の賃貸事業収入	0 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	80 百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	16 百万円		取得価格	5,090 百万円
水道光熱費	2 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	8 百万円		価格時点	平成15年6月2日
修繕費	18 百万円		鑑定評価額	5,150 百万円
減価償却費	30 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	82 百万円		期末算定価額	4,750 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の西側に隣接する「提供公園」の緑地の維持等について、当初委託者と東京都港区との間で当該公園の清掃、灌水、剪定等の維持作業は当初委託者の負担で行う旨の協定書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。				
[その他] 本物件の開発時において、昭和61年1月31日付で建築基準法による確認通知書（工作物）により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されていません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計どおりの施工が成され安全上問題ないものと推察される旨記載されています。				

<物件D8 六本木グリーンテラス>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木三丁目3番23号 <地番> 東京都港区六本木三丁目106番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,276.48㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,332.22㎡	建築時期	平成14年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2BR (注) 3BR 4BR	(113.55㎡~140.84㎡) 12戸 (162.77㎡~191.73㎡) 13戸 (216.62㎡~295.48㎡) 8戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	26
			総賃貸可能面積	5,748.89㎡
			総賃貸面積	4,658.57㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	150	百万円	賃料合計(月額)	22百万円
貸室賃料・共益費	143	百万円	稼働率	81.0%
その他の賃貸事業収入	6	百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	75	百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	15	百万円	取得価格	4,678百万円
水道光熱費	1	百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	7	百万円	価格時点	平成15年6月2日
修繕費	14	百万円	鑑定評価額	5,070百万円
減価償却費	30	百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4	百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	75	百万円	期末算定価額	4,830百万円
(注) ここにある「BR」とは、「ベッドルーム」の略であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。以下同じです。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の敷地の一部(地番106-2、面積204.93㎡)は隣接する敷地(地番105-3)と合わせて位置指定道路の認定を受けています。当該位置指定道路の管理について当初委託者と当該隣接地所有者との間で以下の内容の覚書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。 ①本物件所有者は、本件建物の入居者に対して位置指定道路を利用しないように指導する。 ②当該位置指定道路の維持管理は共同で行い、費用負担は折半とする。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D9 ビーサイト芝公園>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区芝一丁目10番8号 <地番> 東京都港区芝一丁目312番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	344.59 m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,548.44 m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数88戸	(タイプ) ワンルーム	(22.98 m ² ~28.54 m ²) 88戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	2,312.75 m ²
			総賃貸面積	2,312.75 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	74 百万円		賃料合計 (月額)	12 百万円
貸室賃料・共益費	74 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	- 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20 百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	- 百万円		取得価格	2,181 百万円
水道光熱費	- 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	3 百万円		価格時点	平成15年6月1日
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	2,190 百万円
減価償却費	15 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	54 百万円		期末算定価額	2,050 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンション・アパートメント(サービス・アパートメント)として運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成20年8月1日から平成22年7月末日				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人(信託受託者)の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

<物件D10 プレミアステージ日本橋茅場町>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1 <地番> 東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	479.93 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,540.70 m ²	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建		
	戸数	総戸数 135戸	(タイプ) 1K (21.60 m ² ~29.43 m ²)88戸 1DK (28.09 m ² ~34.19 m ²)45戸 1LDK (40.44 m ² ~48.95 m ²)2戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	127
			総賃貸可能面積	3,455.68 m ²
			総賃貸面積	3,213.77 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	93 百万円		賃料合計 (月額)	14 百万円
貸室賃料・共益費	88 百万円		稼働率	93.0%
その他の賃貸事業収入	4 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	43 百万円		取得年月日	平成16年3月26日
外注委託費	12 百万円		取得価格	2,430 百万円
水道光熱費	1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	4 百万円		価格時点	平成16年2月26日
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	2,590 百万円
減価償却費	21 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	49 百万円		期末算定価額	2,700 百万円
(注) 本物件は、「街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)」に基づいて、容積率について840%まで緩和措置を受けています。				
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし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。				

<物件D11 ラング・タワー京橋>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区京橋二丁目6番5号 <地番> 東京都中央区京橋二丁目6番15 他3筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	257.46㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,714.42㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	戸数	総戸数 住居52戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(18.54㎡~22.51㎡).....52戸 (31.75㎡~122.21㎡).....2区画
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	50
			総賃貸可能面積	1,216.10㎡
			総賃貸面積	1,134.67㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	34百万円	賃料合計(月額)	5百万円	
貸室賃料・共益費	32百万円	稼働率	93.3%	
その他の賃貸事業収入	1百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18百万円	取得年月日	平成15年12月22日	
外注委託費	6百万円	取得価格	927百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成15年12月17日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	1,010百万円	
減価償却費	7百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	15百万円	期末算定価額	1,010百万円	
◇ 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> <p>[その他] 本物件の土地面積には、私道(60.92㎡)が含まれています。</p>				

<物件D12 プレミアステージ三田慶大前>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区芝五丁目14番10号 <地番> 東京都港区芝五丁目110番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	286.67 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,748.20 m ²	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	戸数	総戸数 住居48戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(25.24 m ² ~29.87 m ²) 48戸 (143.84 m ² ~205.01 m ²) 2区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	48
			総賃貸可能面積	1,597.73 m ²
			総賃貸面積	1,547.23 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	54 百万円	賃料合計 (月額)	9 百万円	
貸室賃料・共益費	52 百万円	稼働率	96.8%	
その他の賃貸事業収入	2 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20 百万円	取得年月日	平成16年11月30日	
外注委託費	7 百万円	取得価格	1,580 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成16年11月11日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,750 百万円	
減価償却費	8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	33 百万円	期末算定価額	1,720 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>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>				

＜物件D13 プレミアロッソ＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1389番7 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域・近隣商業地域
	面積	495.80 m ²	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 m ²	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 m ²) 8戸 1DK (33.21 m ²) 8戸 1LDK (42.14 m ² ~45.01 m ²) 12戸 1LDK+S (55.35 m ²) 4戸 2LDK (56.19 m ²) 12戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	1,878.60 m ²
			総賃貸面積	1,725.76 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	52 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	46 百万円	稼働率	91.9%	
その他の賃貸事業収入	6 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	26 百万円	取得年月日	平成17年1月14日	
外注委託費	7 百万円	取得価格	1,662 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	2 百万円	鑑定評価額	1,700 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25 百万円	期末算定価額	1,630 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内400%/80%、南東側道路より20m外400%/60%				
◇ 特記事項 ◇				
[近隣地との関係] 隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D14 プレミアプラン代々木公園>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目1527番10 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	598.32㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,086.04㎡	建築時期	平成17年6月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	戸数	総戸数60戸	(タイプ) ワンルーム (30.17㎡~37.67㎡) 28戸 1LDK (37.55㎡~46.11㎡) 28戸 2LDK (64.31㎡~65.88㎡) 4戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	58
			総賃貸可能面積	2,336.95㎡
			総賃貸面積	2,254.71㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	68百万円	賃料合計(月額)	11百万円	
貸室賃料・共益費	65百万円	稼働率	96.5%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	28百万円	取得年月日	平成17年7月15日	
外注委託費	6百万円	取得価格	2,330百万円	
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0百万円	価格時点	平成17年7月1日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	2,365百万円	
減価償却費	17百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	39百万円	期末算定価額	2,190百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>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>				

<物件D15 プレミアステージ内神田>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区内神田二丁目10番7号 <地番> 東京都千代田区内神田二丁目14番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	524.33 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,458.84 m ²	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数 住居43戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 店舗	(22.02 m ² ~40.74 m ²) 31戸 (36.72 m ² ~54.23 m ²) 12戸 (298.14 m ² ~301.53 m ²) 2区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	38
			総賃貸可能面積	2,040.19 m ²
			総賃貸面積	1,805.18 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	60 百万円	賃料合計 (月額)	9 百万円	
貸室賃料・共益費	56 百万円	稼働率	88.5%	
その他の賃貸事業収入	3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	23 百万円	取得年月日	平成17年9月20日	
外注委託費	5 百万円	取得価格	1,723 百万円	
水道光熱費	3 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成17年9月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	2,110 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	37 百万円	期末算定価額	2,020 百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 南側隣接地より、屋根、庇、雨樋、雨戸の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし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。				

<物件D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区住吉町9番4 <地番> 東京都新宿区住吉町18番11 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・ 第二種住居地域
	面積	627.13 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,779.32 m ²	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	戸数	総戸数 住居36戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(26.28 m ² ~34.50 m ²) 21戸 (33.48 m ² ~47.76 m ²) 5戸 (50.89 m ² ~57.94 m ²) 10戸 (316.95 m ²) 1区画
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	35
			総賃貸可能面積	1,655.66 m ²
			総賃貸面積	1,597.48 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	47百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	46百万円		稼働率	96.5%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18百万円		取得年月日	平成17年7月21日
外注委託費	4百万円		取得価格	1,460百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成17年7月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,540百万円
減価償却費	9百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28百万円		期末算定価額	1,470百万円
(注) 容積率/建ぺい率 南西側道路より20m内400%/80%、南西側道路より20m外300%/60% 但し、本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より20m内441%、南西側道路より20m外294%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 北東側隣接地より石積擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
2. 東側隣接地より、コンクリート構造物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
[隣接地との関係]				
本件信託建物に付属するコンクリート擁壁の新設に際して、隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D17 Walk赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目12番4号 <地番> 東京都港区赤坂六丁目1203番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	595.52㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,357.60㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	戸数	総戸数19戸	(タイプ) 1BR 2BR 3BR	(49.10㎡~136.50㎡).....11戸 (102.20㎡~114.00㎡).....7戸 (199.80㎡).....1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	19
			総賃貸可能面積	1,736.70㎡
			総賃貸面積	1,736.70㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	56百万円	賃料合計(月額)	9百万円	
貸室賃料・共益費	47百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	8百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	37百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	9百万円	取得価格	2,043百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2百万円	価格時点	平成16年10月29日	
修繕費	5百万円	鑑定評価額	2,080百万円	
減価償却費	16百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	18百万円	期末算定価額	1,950百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>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>				

<物件D18 プレミアステージ芝公園>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区芝公園二丁目2番1号 <地番> 東京都港区芝公園二丁目12番2 他5筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	317.61 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,129.78 m ²	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数44戸	(タイプ) ワンルーム	(37.49 m ² ~41.31 m ²).....44戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	40
			総賃貸可能面積	1,759.89 m ²
			総賃貸面積	1,602.99 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46 百万円	賃料合計(月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	43 百万円	稼働率	91.1%	
その他の賃貸事業収入	3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円	取得年月日	平成18年10月13日	
外注委託費	6 百万円	取得価格	1,585 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0 百万円	価格時点	平成18年10月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,620 百万円	
減価償却費	8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28 百万円	期末算定価額	1,380 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部(97.65 m ²)について地下鉄道施設(都営地下鉄大江戸線)を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。				
[不動産に関する行政法規] 本物件北側前面道路である大門通りは、都市計画道路(名称:補助4号線、計画決定:昭和21年4月25日、計画幅員:20m)として計画決定されており、本物件は北側道路境界線から約0.3mの部分が都市計画道路区域となります。当該区域には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ、地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転又は除去することができるものであるとき、その他都市計画法第54条第1号又は第2号に該当する場合は許可されるという建築制限に服します。				
[越境物の状況] 本物件東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者との間で、将来越境を解消する際に必要な費用は解消しようとする側の負担にて行う旨の合意書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D19 MEW>

◇ 特定資産の概要 ◇

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区海岸三丁目7番8号 <地番> 東京都港区海岸三丁目109番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	388.42㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,826.50㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数21戸	(タイプ) ワンルーム (54.62㎡) 2戸 1LDK (57.54㎡~75.19㎡) 6戸 2LDK (74.29㎡~105.16㎡) 13戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	20
			総賃貸可能面積	1,551.65㎡
			総賃貸面積	1,468.42㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39百万円	賃料合計(月額)	6百万円	
貸室賃料・共益費	30百万円	稼働率	94.6%	
その他の賃貸事業収入	8百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20百万円	取得年月日	平成18年7月31日	
外注委託費	4百万円	取得価格	1,556百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0百万円	価格時点	平成18年7月1日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,520百万円	
減価償却費	12百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19百万円	期末算定価額	1,210百万円	

◇ 特記事項 ◇

[越境物の状況]

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

[賃貸借の概況]

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

<物件D20 芝浦アイランド エアタワー>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権 (注1)			
所在地	(住居表示) <地番>	東京都港区芝浦四丁目22番1号(賃貸住宅棟及びエントランス棟)、 22番2号(店舗棟) 東京都港区芝浦四丁目31番24 他2筆		
土地	所有形態	一般定期借地権の準共有 (準共有持分100分の23)	用途地域	第二種住居地域
	面積	11,280.97㎡	容積率/ 建ぺい率	400%/60% (注2)
建物	所有形態	所有権の共有 (共有持分100分の23)	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	81,760.00㎡ (うち賃貸住宅棟及びエントランス棟) 78,333.26㎡ (うち店舗棟) 3,426.74㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	(賃貸住宅棟及びエントランス棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 (店舗棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
	戸数	住宅: 871戸 店舗: 7区画	(タイプ) ワンルーム (37.15㎡~41.55㎡) 176戸 1DK (37.59㎡~41.82㎡) 76戸 1LDK (37.37㎡~77.75㎡) 297戸 2LDK (55.09㎡~165.41㎡) 205戸 3LDK (80.72㎡~225.03㎡) 117戸 店舗 (139.00㎡~1,413.15㎡) 7区画	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)	テナント総数	778	
		総賃貸可能面積	13,092.43㎡	
		総賃貸面積	11,447.68㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	349百万円	賃料合計(月額)	49百万円	
貸室賃料・共益費	302百万円	稼働率	87.4%	
その他の賃貸事業収入	47百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	212百万円	取得年月日	平成19年12月3日	
外注委託費	55百万円	取得価格	7,590百万円	
水道光熱費	9百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	4百万円	価格時点	平成19年10月1日	
修繕費	5百万円	鑑定評価額	7,980百万円	
減価償却費	95百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	41百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	137百万円	期末算定価額	7,450百万円	
<p>(注1) 本受益権は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上2棟の建物(建物の名称 エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)及びエアテラス(店舗棟))の所有権の共有持分(持分割合100分の23)及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分(持分割合100分の23。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。以下、「UR都市機構」といいます。)を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者(以下「他の共有者」といいます。)のために保有します。</p> <p>(注2) 容積率/建ぺい率 本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法第52条及び第57条の2に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、587.81%までの緩和措置を受けています。また、一団地認定(建築基準法第86条第1項)により施設計画上の緩和措置を受けています。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等]				
<p>1. 本物件の一部敷地(246.90㎡)について公共下水道施設埋設を目的とした地上権設定登記(地上権者:東京都)がなされています。</p> <p>2. 本物件の建物に付帯する施設として、浮桟橋を設置しています。当該浮桟橋の設置に当たり、港湾法第37条第1項第1号に基づく水域専用許可を取得しています。</p>				

[他の共有者・区分所有者との取り決め]

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

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

[越境物の状況]

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

[賃貸借の概況]

1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。
2. 本物件の「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「賃料合計（月額）」は、本物件の実際の総賃貸借可能面積、総賃貸面積及び「賃料合計（月額）」に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）を乗じた数字を示しています。
3. 本物件のエンドテナント（転借人）の募集に当たっては、UR都市機構との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

[その他]

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

- (1) 賃借権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
- (2) 借地期間：2004年3月31日～2074年3月30日（70年間）
- (3) 支払賃料：月額26,782,000円 但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額が増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）に応じた金額である月額6,159,860円を信託勘定を通じて負担しています。
- (4) 差入れ保証金：1,419,607,200円 但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）に応じた金額である326,509,656円を信託差入金保証金として差し入れています。
- (5) その他：
 - ①賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。
 - ②定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。
 - ③UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。
 - ④賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円（消費者物価指数の変動に応じて調整される。）の違約金を支払う義務を負います。

<物件D21 ストーリア赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目18番11号 <地番> 東京都港区赤坂六丁目1804番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域
	面積	1,607.97 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,329.52 m ²	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建		
	戸数	総戸数50戸	(タイプ) 1K 1LDK 2LDK	(52.43 m ² ~81.55 m ²)22戸 (59.83 m ² ~93.36 m ²)21戸 (94.40 m ² ~156.32 m ²)7戸
PM会社	トータルハウジング株式会社(注)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	3,988.86 m ²
			総賃貸面積	3,304.65 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	103 百万円		賃料合計(月額)	14 百万円
貸室賃料・共益費	95 百万円		稼働率	82.8%
その他の賃貸事業収入	8 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	39 百万円		取得年月日	平成20年5月22日
外注委託費	10 百万円		取得価格	3,930 百万円
水道光熱費	1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成20年3月1日
修繕費	6 百万円		鑑定評価額	3,930 百万円
減価償却費	18 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	63 百万円		期末算定価額	3,450 百万円
<p>(注) トータルハウジング株式会社は、本資産運用会社の社内規定上の利害関係人等に該当しています(投信法上の利害関係人等には該当しません。)</p> <p>なお、平成21年6月1日付けでトータルハウジング株式会社はグループ会社である総合地所株式会社と合併し、本物件に関するPM契約に基づくトータルハウジング株式会社の一切の権利・義務は総合地所株式会社が承継しました。</p> <p>トータルハウジング株式会社が保有していた本資産運用会社の株式は全て総合地所株式会社が承継しています。</p> <p>総合地所株式会社も本資産運用会社の社内規定上の利害関係人等に該当しています(投信法上の利害関係人等には該当しません。)</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
南側隣接地より花壇及びコンクリート擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より花壇及び擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし、トータルハウジング株式会社(※)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、トータルハウジング株式会社(※)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。				
(※)平成21年6月1日付けで総合地所株式会社が当該マスターリース契約に基づく一切の権利・義務を承継しています。				

＜物件D22 ルネ新宿御苑タワー＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都新宿区新宿一丁目30番16号 <地番> 東京都新宿区新宿一丁目30番1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,323.07 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権(注1)		用途	居宅・店舗
	延床面積	11,203.40 m ²		建築時期	平成14年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建			
	戸数	総戸数 住居163戸 店舗1区画	(タイプ)		
			1R	(24.63 m ² ~54.69 m ²) …………… 122戸	
1K			(55.05 m ²) …………… 1戸		
1LDK			(52.28 m ² ~55.05 m ²) …………… 20戸		
2LDK			(72.05 m ² ~95.77 m ²) …………… 15戸		
		3LDK	(95.39 m ² ~95.84 m ²) …………… 5戸		
		店舗	(144.61 m ²) …………… 1区画		
PM会社	トータルハウジング株式会社(注2)				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	151	
			総賃貸可能面積	6,555.04 m ²	
			総賃貸面積	6,110.88 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	205 百万円	賃料合計(月額)	30 百万円		
貸室賃料・共益費	180 百万円	稼働率	93.2%		
その他の賃貸事業収入	24 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	102 百万円	取得年月日	平成20年5月22日		
外注委託費	43 百万円	取得価格	6,500 百万円		
水道光熱費	5 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇			
公租公課	— 百万円	価格時点	平成20年3月1日		
修繕費	7 百万円	鑑定評価額	6,500 百万円		
減価償却費	43 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
その他支出	3 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日		
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	102 百万円	期末算定価額	5,420 百万円		
<p>(注1) 本物件は区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は、一棟の建物を構成する各専有部分の全て及び共用部分並びにその敷地を一括して保有しています。</p> <p>(注2) 平成21年6月1日付けでトータルハウジング株式会社はグループ会社である総合地所株式会社と合併し、本物件に関するPM契約に基づくトータルハウジング株式会社は一切の権利・義務は総合地所株式会社が承継しました。</p> <p>(注3) 本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として隣地斜線制限の緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況]					
南西側隣接地よりコンクリートタタキの一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者よりコンクリートタタキの作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況]					
本物件は、信託受託者を賃貸人とし、トータルハウジング株式会社(※)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、トータルハウジング株式会社(※)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。					
(※) 平成21年6月1日付けで総合地所株式会社が当該マスターリース契約に基づく一切の権利・義務を承継しています。					

<物件E1 ビーサイト大崎>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区大崎五丁目5番15号 <地番> 東京都品川区大崎五丁目17番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	474.67 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,462.62 m ²	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	戸数	総戸数64戸	(タイプ) ワンルーム	(20.60 m ² ~20.67 m ²) 64戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	1,319.52 m ²
			総賃貸面積	1,319.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39百万円		賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	39百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	0百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	-百万円		取得価格	1,072百万円
水道光熱費	-百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成15年6月1日
修繕費	-百万円		鑑定評価額	1,070百万円
減価償却費	8百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	0百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	29百万円		期末算定価額	1,010百万円
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成20年8月1日から平成22年7月末日				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人(信託受託者)の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

<物件E2 プレミアガーデン本郷>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区向丘一丁目14番2号 <地番> 東京都文京区向丘一丁目154番 他5筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	1,928.44 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,583.61 m ²	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	戸数	総戸数14戸	(タイプ) 2LDK (98.36 m ²) 2戸 3LDK (106.51 m ² ~129.00 m ²) 11戸 4LDK (136.41 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	12
			総賃貸可能面積	1,573.87 m ²
			総賃貸面積	1,367.11 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	33 百万円		賃料合計 (月額)	5 百万円
貸室賃料・共益費	30 百万円		稼働率	86.9%
その他の賃貸事業収入	2 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	13 百万円		取得年月日	平成16年4月1日
外注委託費	3 百万円		取得価格	975 百万円
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	2 百万円		価格時点	平成16年2月16日
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	1,000 百万円
減価償却費	3 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	20 百万円		期末算定価額	993 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 隣接地との境界につき、一部書面による境界確定が行われていません。				
[越境物の状況] 南西側隣接地上の建物の壁等が対象地に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者と、建物の改築又は再建築をする際、越境部分を自己の責任と負担において撤去すること、及び第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させることを約した確認書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E3 プレミアグランデ馬込>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都大田区中馬込一丁目18番18号 <地番> 東京都大田区中馬込一丁目2番2 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	1,232.19 m ²	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 m ²	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2LDK (60.89 m ²) 5戸 3LDK (70.86 m ² ~75.20 m ²) 16戸 3LDK+S (70.86 m ² ~78.12 m ²) 12戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	31
			総賃貸可能面積	2,378.13 m ²
			総賃貸面積	2,221.89 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46百万円		賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	42百万円		稼働率	93.4%
その他の賃貸事業収入	4百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19百万円		取得年月日	平成17年6月1日
外注委託費	5百万円		取得価格	1,560百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0百万円		価格時点	平成17年1月17日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,560百万円
減価償却費	11百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27百万円		期末算定価額	1,230百万円
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 東側隣接地より、建物の工作物(ベランダ及び庇)の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替及び改築等を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
2. 東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来越境を解消する際には工事及び費用は本物件土地所有者の負担にて行い、当該隣接地所有者はこれに協力することを約した確認書を取得しています。				
3. 南側隣接地よりモルタルタタキの一部が本物件に越境しています。この件に関して、隣接地所有者より、当該越境を本物件土地所有者の費用負担にて解消することを承諾する旨の承諾書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし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。				

<物件E4 プレミアノツェ祐天寺>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区下馬一丁目6番6号 <地番> 東京都世田谷区下馬一丁目110番4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	895.62 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,904.50 m ²	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) 1LDK (38.07 m ² ~52.65 m ²) 12戸 1LDK+S (59.40 m ²) 4戸 2LDK (56.43 m ² ~61.99 m ²) 15戸 3LDK (70.11 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	29
			総賃貸可能面積	1,734.04 m ²
			総賃貸面積	1,555.84 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	45 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円
貸室賃料・共益費	40 百万円		稼働率	89.7%
その他の賃貸事業収入	5 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円		取得年月日	平成18年3月28日
外注委託費	4 百万円		取得価格	1,525 百万円
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0 百万円		価格時点	平成18年3月20日
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,530 百万円
減価償却費	10 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	26 百万円		期末算定価額	1,390 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E5 アクロス湯島>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目16番11号 <地番> 東京都文京区湯島三丁目108番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	363.92㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,527.46㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数70戸	(タイプ) ワンルーム	(22.49㎡) 34戸 (33.51㎡) 12戸 (37.45㎡) 24戸
PM会社	株式会社アクロス			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ～平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	68
			総賃貸可能面積	2,065.58㎡
			総賃貸面積	2,005.64㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	53百万円		賃料合計(月額)	9百万円
貸室賃料・共益費	51百万円		稼働率	97.1%
その他の賃貸事業収入	2百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	27百万円		取得年月日	平成18年9月1日
外注委託費	8百万円		取得価格	1,803百万円
水道光熱費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成18年8月1日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	1,820百万円
減価償却費	14百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成21年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	26百万円		期末算定価額	1,600百万円
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北側隣接地より、建物のコンクリート基礎及び設備配管の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より将来、建物の建替工事及び大規模改修工事の際は、越境を解消し、自己の敷地内に設置することを約した確認書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社アクロス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、株式会社アクロスと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E6 プレミアステージ駒込>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都豊島区駒込一丁目3番11号 <地番> 東京都豊島区駒込一丁目3番11			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	393.62 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,400.76 m ²	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数75戸	(タイプ) 1K (23.80~30.25 m ²)48戸 1DK (29.75~35.70 m ²)25戸 1LDK (32.55~38.50 m ²)2戸	
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	72
			総賃貸可能面積	2,249.25 m ²
			総賃貸面積	2,154.05 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	60 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	53 百万円	稼働率	95.8%	
その他の賃貸事業収入	6 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	28 百万円	取得年月日	平成19年2月9日	
外注委託費	7 百万円	取得価格	1,830 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成19年2月1日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,830 百万円	
減価償却費	15 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	32 百万円	期末算定価額	1,660 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北西側隣接地より、建物の構造物(出窓)の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、建物の構造物を将来再建築する際には越境を解消することを約した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズ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、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E7 プレミアステージ大塚>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 <地番> 東京都豊島区南大塚三丁目34番21			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	254.76 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,894.61 m ²	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数 住居58戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(23.02 m ² ~74.84 m ²)58戸 (141.12 m ²)1区画
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	53
			総賃貸可能面積	1,644.64 m ²
			総賃貸面積	1,519.61 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	44 百万円	賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	42 百万円	稼働率	92.4%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円	取得年月日	平成19年6月18日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,310 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成19年5月7日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,410 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25 百万円	期末算定価額	1,280 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 北側区道より20m内700%/80%、北側区道より20m外500%/80%				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北西側隣接地より侵入防止用メッシュ・フェンスの一部が越境している可能性があります。この件に関して、覚書等は締結していません。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズ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、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E8 プレミアステージ本所吾妻橋>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 <地番> 東京都墨田区吾妻橋二丁目1番2 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・近隣商業地域
	面積	860.95 m ²	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	3,852.86 m ²	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	戸数	総戸数126戸	(タイプ) 1K 1LDK	(21.28 m ² ~21.42 m ²) 87戸 (40.88 m ² ~42.56 m ²) 39戸
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	113
			総賃貸可能面積	3,465.00 m ²
			総賃貸面積	3,147.62 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	82 百万円	賃料合計 (月額)	12 百万円	
貸室賃料・共益費	77 百万円	稼働率	90.8%	
その他の賃貸事業収入	4 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	35 百万円	取得年月日	平成19年11月30日	
外注委託費	7 百万円	取得価格	2,640 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成19年11月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	2,670 百万円	
減価償却費	23 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	46 百万円	期末算定価額	2,420 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内50%/80%、南東側道路より20m外300%/80%				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、一部書面による境界確定が行われていません。				
[越境物の状況] 西側隣接地のブロック塀の一部が越境しています。この件に関しては当該隣接地所有者と、ブロック塀を建替える等の際には越境を解消することを合意した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、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。				

<物件E9 プレミアステージ両国>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区緑二丁目18番1号 <地番> 東京都墨田区緑二丁目1番6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	480.32 m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,475.38 m ²	建築時期	平成20年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	戸数	総戸数67戸	(タイプ) 1K 2LDK	(22.08 m ² ~25.65 m ²).....46戸 (50.31 m ² ~51.51 m ²).....21戸
PM会社	スターツアメニティー株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成20年11月1日 ~平成21年4月30日 (181日)		テナント総数	64
			総賃貸可能面積	2,215.68 m ²
			総賃貸面積	2,091.00 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	43 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	38 百万円	稼働率	94.4%	
その他の賃貸事業収入	5 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	26 百万円	取得年月日	平成20年6月30日	
外注委託費	9 百万円	取得価格	1,496 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成20年4月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,560 百万円	
減価償却費	14 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	16 百万円	期末算定価額	1,410 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北東側隣接地より建物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地の借地人より建物の建替、改修等を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、スターツアメニティー株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、スターツアメニティー株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。				

(3) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
上野 TH ビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自 平成 21 年 3 月 至 平成 22 年 2 月	139,402	—	—
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成 19 年 10 月 至 平成 22 年 10 月	129,041	3,536	27,995
かながわサイエンスパーク R & D 棟	神奈川県川崎市高津区	自動火災報知設備等改修工事	自 平成 20 年 7 月 至 平成 21 年 9 月	60,730	32,488	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、今期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は109,897千円であり、当期費用に区分された修繕費138,162千円と合わせ、248,060千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(千円)
かながわサイエンスパーク R & D 棟	神奈川県川崎市高津区	自動火災報知設備等改修工事	自 平成 20 年 7 月 至 平成 21 年 2 月	32,488
櫻岳ビル	東京都千代田区	空調設備等更新工事	自 平成 20 年 10 月 至 平成 20 年 12 月	20,055
櫻岳ビル	東京都千代田区	給排水管部材交換工事	自 平成 20 年 12 月 至 平成 21 年 2 月	12,734
その他の工事等				44,619
合計				109,897

③長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

項目	営業期間	前期	当期
		自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日
前期末積立金残高		231,563	274,445
当期積立額		42,882	5,750
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		274,445	280,195

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は保有不動産毎に調査業者に委託し報告を受けています。但し、本エンジニアリングレポートについては、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

①エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件名	調査委託業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円) (注1)	平均値 (1年当たり) (千円)	
A 1	ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	594,016	39,601
A 2	ランディック第2新橋ビル	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	546,511	36,434
A 3	フジビル37	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	120,410	10,034
A 4	KN渋谷3	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	313,170	26,098
A 5	高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	281,660	23,472
A 6	六番町ビル	株式会社竹中工務店	平成16年 2月 25日	500,030	41,669
A 7	櫻岳ビル	株式会社竹中工務店	平成16年12月22日	98,280	8,190
A 8	YS海岸ビル	株式会社竹中工務店	平成19年 4月 16日	466,970	38,914
B 1	IPB御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	83,836	5,589
B 2	プレミア東陽町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年12月 8日	44,860	3,738
B 3	上野THビル	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	308,630	25,719
B 4	五反田NTビル(注2)	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	235,510	19,625
C 1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	232,240	19,353
C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	4,128,173	344,014
D 1	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	100,620	8,385
D 2	パークアクシス明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	31,930	2,661
D 3	サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成14年 7月 1日	75,670	6,306
D 4	キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成14年12月27日	25,630	2,136
D 5	キャビンアリーナ南青山	株式会社竹中工務店	平成15年 4月 30日	36,900	3,075
D 6	ビュロー紀尾井町	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	46,310	3,859
D 7	ホームウッドビル	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	392,950	32,746
D 8	六本木グリーンテラス	株式会社竹中工務店	平成15年 7月 4日	68,040	5,670
D 9	ビーサイト芝公園	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	34,350	2,863
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	株式会社竹中工務店	平成16年 3月 22日	115,340	9,612
D11	ラング・タワー京橋	株式会社竹中工務店	平成15年12月17日	41,300	3,442
D12	プレミアステージ三田慶大前	株式会社竹中工務店	平成16年11月25日	13,430	1,119
D13	プレミアロッソ	株式会社竹中工務店	平成16年12月22日	50,230	4,186
D14	プレミアブラン代々木公園	株式会社竹中工務店	平成17年 7月 12日	80,590	6,716
D15	プレミアステージ内神田	株式会社竹中工務店	平成17年 9月 5日	32,430	2,703
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	株式会社竹中工務店	平成17年 7月 21日	24,640	2,053
D17	Walk赤坂	株式会社竹中工務店	平成16年12月 8日	17,420	1,452
D18	プレミアステージ芝公園	株式会社竹中工務店	平成18年 9月 29日	31,600	2,633
D19	MEW	株式会社竹中工務店	平成18年 7月 25日	29,440	2,453
D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	株式会社竹中工務店	平成19年10月23日	830,040	69,170
D21	ストーリー赤坂	株式会社竹中工務店	平成20年 2月 27日	92,050	7,670
D22	ルネ新宿御苑タワー	株式会社竹中工務店	平成20年 2月 27日	252,950	21,079
E 1	ビーサイト大崎	株式会社竹中工務店	平成15年 6月 6日	40,090	3,341
E 2	プレミアガーデン本郷	株式会社竹中工務店	平成16年 2月 17日	28,630	2,386
E 3	プレミアグランデ馬込	株式会社竹中工務店	平成17年 2月 23日	43,590	3,633
E 4	プレミアノツェ祐天寺	株式会社竹中工務店	平成18年 3月 24日	22,480	1,873
E 5	アクロス湯島	株式会社竹中工務店	平成18年 8月 10日	48,990	4,082
E 6	プレミアステージ駒込	株式会社竹中工務店	平成19年 2月 5日	53,020	4,418
E 7	プレミアステージ大塚	株式会社竹中工務店	平成19年 5月 22日	37,380	3,115
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	株式会社竹中工務店	平成19年11月26日	76,340	6,361
E 9	プレミアステージ両国	株式会社竹中工務店	平成20年 5月 20日	33,260	2,771

- (注1) ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル及びI P B御茶ノ水ビルについては報告書の日付から15年間に、その他の物件については報告書の日付から12年間に、それぞれ必要と思われる修繕費・更新費を、算出しています。
- (注2) 五反田NTビルについては一棟の建物のうち、1階から9階及び地下1階の専有部分及び共用部分につき、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出し、当該金額を本投資法人の区分所有部分に関する共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。
- (注3) かながわサイエンスパーク (K S P) の東棟と西棟に係る区分所有部分以外(すなわち、K S PのR&D棟とその全体のうちの共用部分)に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、R&D棟に係る区分所有部分に関する共有持分割合及びK S P全体の共用部分に係る共有持分割合に応じて費用負担します。
- (注4) 芝浦アイランド エアタワーについては登記事項証明書上2棟の建物全体に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、記載の費用のうち、共有持分割合に応じた金額について費用負担します。

②地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、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、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake: 再現期間475年=50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

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

用途	物件名称		PML値
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	12.9%
	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%
	A 8	Y S海岸ビル	10.6%
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	8.7%
	B 2	プレミア東陽町ビル	16.2%
	B 3	上野THビル	12.8%
	B 4	五反田NTビル	14.3%
	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%
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	サンパレス南麻布	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%
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	D 11	ラング・タワー京橋	12.5%
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	D 13	プレミアロッソ	14.0%
	D 14	プレミアブラン代々木公園	13.1%
D 15	プレミアステージ内神田	13.8%	
D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%	
D 17	Walk赤坂	13.9%	
D 18	プレミアステージ芝公園	16.1%	

D19	MEW	13.9%
D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2%
D21	ストーリー赤坂	11.7%
D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2%
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%
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
E 5	アクロス湯島	17.2%
E 6	プレミアステージ駒込	18.0%
E 7	プレミアステージ大塚 (注)	22.5%
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7%
E 9	プレミアステージ両国	12.8%
ポートフォリオ全体		8.6%

(注) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5% (PML値が20%を超過する部分) に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成21年4月30日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	10	262	4.8	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	6,973.52	6,973.52	9	302	5.5	
	A 3	フジビル37	1,917.54	1,587.90	5	97	1.8	
	A 4	KN渋谷3	5,824.31	5,824.31	2	272	5.0	
	A 5	高田馬場センタービル	6,308.97	6,308.97	8	265	4.9	
	A 6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注5)	(注5)	
	A 7	櫻岳ビル	2,098.64	1,789.92	4	60	1.1	
	A 8	YS海岸ビル	5,947.12	5,396.47	15	177	3.2	
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	2,178.65	2,178.65	6	66	1.2	
	B 2	プレミア東陽町ビル	3,857.04	3,857.04	2	157	2.9	
	B 3	上野THビル	4,395.65	4,395.65	5	147	2.7	
	B 4	五反田NTビル (注6)	3,241.19	3,241.19	5	123	2.3	
	C 1	日総第3ビル	5,592.81	5,366.20	6	191	3.5	
	C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟 (注7)	15,064.82	15,043.72	47	522	9.6	
	小計			75,866.27	74,429.55	125	3,007	55.1

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	入居者数/ 総戸数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)	
レ ジ デ ン ス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,451.66	121/127	167	3.1	
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注8)	1,706.94	1,377.75	24/29	54	1.0	
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,229.51	10/13	39	0.7	
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,193.75	29/32	45	0.8	
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,130.79	35/37	36	0.7	
	D 6	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.1	
	D 7	ホームウッドビル	5,793.93	5,556.72	27/28	162	3.0	
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	4,658.57	26/33	150	2.8	
	D 9	ビーサイト芝公園	2,312.75	2,312.75	1/1	74	1.4	
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,213.77	127/135	93	1.7	
	D11	ラング・タワー京橋 (注9)	1,216.10	1,134.67	50/54	34	0.6	
	D12	プレミアステージ三田慶大前 (注10)	1,597.73	1,547.23	48/50	54	1.0	
	D13	プレミアロッソ	1,878.60	1,725.76	41/44	52	1.0	
	D14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,254.71	58/60	68	1.2	
	D15	プレミアステージ内神田 (注11)	2,040.19	1,805.18	38/45	60	1.1	
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注12)	1,655.66	1,597.48	35/37	47	0.9	
	D17	Walk赤坂	1,736.70	1,736.70	19/19	56	1.0	
	D18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,602.99	40/44	46	0.9	
	D19	MEW	1,551.65	1,468.42	20/21	39	0.7	
	D20	芝浦アイランド エアタワー (注13)	13,092.43	11,447.68	778/878	349	6.4	
	D21	ストーリー赤坂	3,988.86	3,304.65	41/50	103	1.9	
	D22	ルネ新宿御苑タワー (注14)	6,555.04	6,110.88	151/164	205	3.8	
	E 1	ビーサイト大崎	1,319.52	1,319.52	1/1	39	0.7	
	E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,367.11	12/14	33	0.6	
	E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,221.89	31/33	46	0.8	
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,734.04	1,555.84	29/32	45	0.8	
	E 5	アクロス湯島	2,065.58	2,005.64	68/70	53	1.0	
	E 6	プレミアステージ駒込	2,249.25	2,154.05	72/75	60	1.1	
	E 7	プレミアステージ大塚 (注15)	1,644.64	1,519.61	53/59	44	0.8	
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465.00	3,147.62	113/126	82	1.5	
	E 9	プレミアステージ両国	2,215.68	2,091.00	64/67	43	0.8	
			小計	89,677.42	81,972.88	2,163/2,379	2,454	44.9
			合計	165,543.69	156,402.43	2,288	5,462	100.0

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

(注2) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結されて貸付が行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注3) 「入居者数/総戸数」は、マスターリース契約が締結されている物件に関しては転借人の数を入居者数として記載しています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているビュロー紀尾井町、ビーサイト芝公園及びビーサイト大崎については「1/1」と記載しています。

(注4) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しています。

(注5) 六番町ビルにつきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」について、記載していません。

(注6) 五反田NTビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の建物に係る区分所有権

の共有持分割合（共有持分45%）に係る数値を示しています。

- (注7) かながわサイエンスパークR&D棟における「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は本投資法人の保有部分（共有持分27%）に係る数値を示しています。また「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分（共有持分27%、共益費については全区分所有に係る共用部分のうちの保有部分である18.4591%）としての金額を記載しています。
- (注8) パークアクセス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画を含んでいます。
- (注9) ラング・タワー京橋の「総戸数」には、店舗2区画を含んでいます。
- (注10) プレミアステージ三田慶大前の「総戸数」には、店舗2区画を含んでいます。
- (注11) プレミアステージ内神田の「総戸数」には、店舗2区画を含んでいます。
- (注12) プレミアステージ市ヶ谷河田町の「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。
- (注13) 芝浦アイランド エアタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の保有部分（共有持分23%）に係る数値を示しています。また「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分（一般定期借地権の準共有持分23%及び建物の共有持分23%）としての金額を記載しています。
また「総戸数」には、店舗7区画を含んでいます。
- (注14) ルネ新宿御苑タワーの「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。
- (注15) プレミアステージ大塚の「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。

②稼働率推移(注1)

(単位:%)

用途	番号	物件名	平成16年		平成17年		平成18年		平成19年		
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.3	100.0	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	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	
	A 4	KN渋谷3	76.2	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	
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 7	櫻岳ビル	-	-	-	100.0	85.3	100.0	100.0	100.0	
	A 8	YS海岸ビル	-	-	-	-	-	-	-	96.8	
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	80.1	
	B 2	プレミア東陽町ビル	-	-	-	-	-	-	-	100.0	
	B 3	上野THビル	-	-	-	-	-	-	-	-	
	B 4	五反田NTビル(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	C 1	日総第3ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	100.0	100.0	100.0	
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	88.8	86.4	94.0	88.7	89.1	89.6	96.0	95.7	
			オフィス計	93.7	96.6	98.5	96.9	95.5	97.0	97.5	98.2

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成16年		平成17年		平成18年		平成19年	
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	97.4	100.0	98.1	97.2	96.7	97.4	98.4	97.9
	D2	パークアクシス明治神宮前	93.1	92.1	100.0	92.6	89.6	96.7	100.0	96.7
	D3	サンパレス南麻布	69.6	84.7	92.0	92.2	100.0	100.0	93.8	92.7
	D4	キャビンアリーナ赤坂	92.3	94.7	84.0	94.8	94.8	92.4	100.0	84.4
	D5	キャビンアリーナ南青山	94.3	91.7	87.7	96.9	92.2	92.6	97.4	87.0
	D6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D7	ホームウッドビル	92.9	90.8	87.7	90.7	89.2	100.0	100.0	96.5
	D8	六本木グリーンテラス	92.2	95.5	94.2	94.2	100.0	93.7	92.6	90.4
	D9	ビーサイト芝公園	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	31.5	90.6	96.1	96.4	96.1	97.5	96.0	98.7
	D11	ラング・タワー京橋	84.6	98.5	92.0	91.6	98.5	98.3	95.0	83.0
	D12	プレミアステージ三田慶大前	—	—	70.0	96.8	100.0	92.8	95.0	98.4
	D13	プレミアロッソ	—	—	100.0	98.2	98.2	97.0	91.8	97.8
	D14	プレミアブラン代々木公園	—	—	—	100.0	97.0	98.3	80.7	74.5
	D15	プレミアステージ内神田	—	—	—	36.2	72.2	100.0	88.5	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	—	—	—	60.9	100.0	97.1	100.0	96.8
	D17	Walk赤坂	—	—	—	100.0	96.6	100.0	100.0	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	—	—	—	—	—	6.6	81.6	93.2
	D19	MEW	—	—	—	—	—	94.6	92.6	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	—	—	—	—	—	—	—	—
	D21	ストーリー赤坂	—	—	—	—	—	—	—	—
	D22	ルネ新宿御苑タワー	—	—	—	—	—	—	—	—
E1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
E2	プレミアガーデン本郷	92.3	85.7	91.8	93.1	100.0	86.9	100.0	100.0	
E3	プレミアグランデ馬込	—	—	—	44.2	100.0	96.9	90.7	94.0	
E4	プレミアノッツェ祐天寺	—	—	—	—	4.0	56.9	90.0	100.0	
E5	アクロス湯島	—	—	—	—	—	97.8	96.6	98.9	
E6	プレミアステージ駒込	—	—	—	—	—	—	81.2	98.7	
E7	プレミアステージ大塚	—	—	—	—	—	—	—	98.5	
E8	プレミアステージ本所吾妻橋	—	—	—	—	—	—	—	—	
E9	プレミアステージ両国	—	—	—	—	—	—	—	—	
レジデンス計			87.5	94.7	93.6	89.6	92.7	93.0	94.7	95.5
オフィス・レジデンス合計			91.4	95.9	96.6	93.7	94.2	95.1	96.1	97.0

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成20年				平成21年				
			4月 末日	10月 末日	11月未 日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	100.0	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	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	82.8	
	A 4	KN渋谷3	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	
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 7	櫻岳ビル	100.0	85.3	85.3	85.3	85.3	85.3	85.3	85.3	
	A 8	YS海岸ビル	95.6	90.9	90.9	90.9	90.9	90.9	90.9	90.7	
	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	
	B 2	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 3	上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 4	五反田NTビル(注2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C 1	日総第3ビル	100.0	95.8	95.9	95.9	95.9	95.9	95.9	95.9	
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	97.6	99.0	99.0	99.0	98.1	99.0	99.9	99.9	
			オフィス計	99.2	98.4	98.4	98.4	98.2	98.4	98.5	98.1

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成20年				平成21年			
			4月 末日	10月 末日	11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	91.7	93.7	93.7	95.7	95.2	96.2	98.2	95.8
	D 2	パークアクシス明治神宮前	100.0	88.8	81.6	81.6	77.8	80.7	81.2	80.7
	D 3	サンパレス南麻布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.1	82.3	77.9
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	100.0	97.4	91.7	89.1	89.1	81.1	78.8	86.6
	D 5	キャビンアリーナ南青山	88.6	78.7	79.2	77.0	88.8	97.9	93.8	95.3
	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
	D 7	ホームウッドビル	97.9	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.9	95.9
	D 8	六本木グリーンテラス	95.9	97.1	88.1	82.7	80.8	78.7	86.2	81.0
	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
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	95.2	92.4	94.6	95.8	92.3	95.1	95.9	93.0
	D11	ラング・タワー京橋	96.6	91.8	86.9	85.4	86.7	93.3	98.3	93.3
	D12	プレミアステージ三田慶大前	94.7	93.1	86.8	91.5	91.5	95.0	100.0	96.8
	D13	プレミアロッシ	92.7	86.4	85.6	85.6	88.0	95.2	96.4	91.9
	D14	プレミアブラン代々木公園	98.6	86.3	88.5	89.9	95.0	94.0	100.0	96.5
	D15	プレミアステージ内神田	100.0	88.6	87.3	85.7	90.1	90.1	94.5	88.5
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	87.2	87.6	94.0	95.4	98.2	96.6	100.0	96.5
	D17	Walk赤坂	100.0	76.4	76.4	76.4	76.4	73.6	80.7	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	91.0	81.8	88.6	93.0	90.9	90.9	93.2	91.1
	D19	MEW	89.8	84.9	84.9	85.0	85.0	85.0	89.8	94.6
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	97.3	91.9	91.0	90.2	90.1	89.3	88.2	87.4
	D21	ストーリア赤坂	—	94.8	93.1	94.6	94.4	84.8	82.3	82.8
	D22	ルネ新宿御苑タワー	—	92.6	93.2	91.3	89.3	89.7	90.8	93.2
	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
	E 2	プレミアガーデン本郷	79.5	93.1	100.0	91.8	93.1	93.1	86.9	86.9
	E 3	プレミアグランデ馬込	100.0	93.6	96.7	96.7	96.8	100.0	100.0	93.4
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	97.6	93.5	89.7	93.1	93.1	86.3	89.7
	E 5	アクロス湯島	87.2	89.7	89.1	88.9	87.7	92.8	97.1	97.1
	E 6	プレミアステージ駒込	92.3	100.0	100.0	98.9	98.9	95.5	95.5	95.8
	E 7	プレミアステージ大塚	97.2	92.4	98.5	95.4	97.0	93.9	92.4	92.4
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	90.7	93.2	93.2	94.4	95.7	96.9	99.4	90.8
	E 9	プレミアステージ両国	—	52.1	65.7	71.6	75.9	82.8	92.1	94.4
			レジデンス計	95.4	91.6	91.4	91.1	91.3	91.1	92.4
		オフィス・レジデンス合計	97.3	94.7	94.6	94.4	94.4	94.4	95.2	94.5

(注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報につきましては、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

(注2) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合(共有持分45%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注3) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分27%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注4) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分(共有持分23%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注5) 平成16年4月末日から平成19年10月末日までのオフィス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成20年1月31日に売却したNARA BUILDING IIの稼働率を含めて算出しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有に係る不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上(総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上)を占める物件はありません。(平成21年4月30日現在)

(7) 主要テナントに関する情報

平成21年4月30日時点において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成21年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	4.4
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィック製品及び 関連諸製品の製造及び販売	かながわサイエンス パークR&D棟	6,029.52 (注3)	3.9
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町 ビーサイト芝公園 ビーサイト大崎	5,361.25	3.4
富士ゼロックス情報システム 株式会社	システムインテグレーション	KN渋谷3 かながわサイエンス パークR&D棟	4,595.32 (注3)	2.9
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日総第3ビル	3,762.45	2.4
明治安田生命保険相互会社	生命保険業	プレミア東陽町ビル	2,636.21	1.7
株式会社電通東日本	広告業務全般	ランディック 第2新橋ビル	2,436.76	1.6
エコラボ株式会社	業務用洗剤製造販売	高田馬場 センタービル	1,828.81	1.2
株式会社インターウェブ	インターネット情報処理 サービス	上野THビル	1,687.20	1.1
清水総合開発株式会社	不動産業	YS海岸ビル	1,651.95	1.1
郵船商事株式会社	石油製品全般の販売	YS海岸ビル	1,651.95	1.1
合計				24.6

(注1) 「賃貸面積」には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載し、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) 「面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。

(注3) 「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸面積は、各テナントと賃貸借契約を締結している実際の賃貸面積に、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4) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社(第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人)である当該PM会社が信託受託者から一括賃貸した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

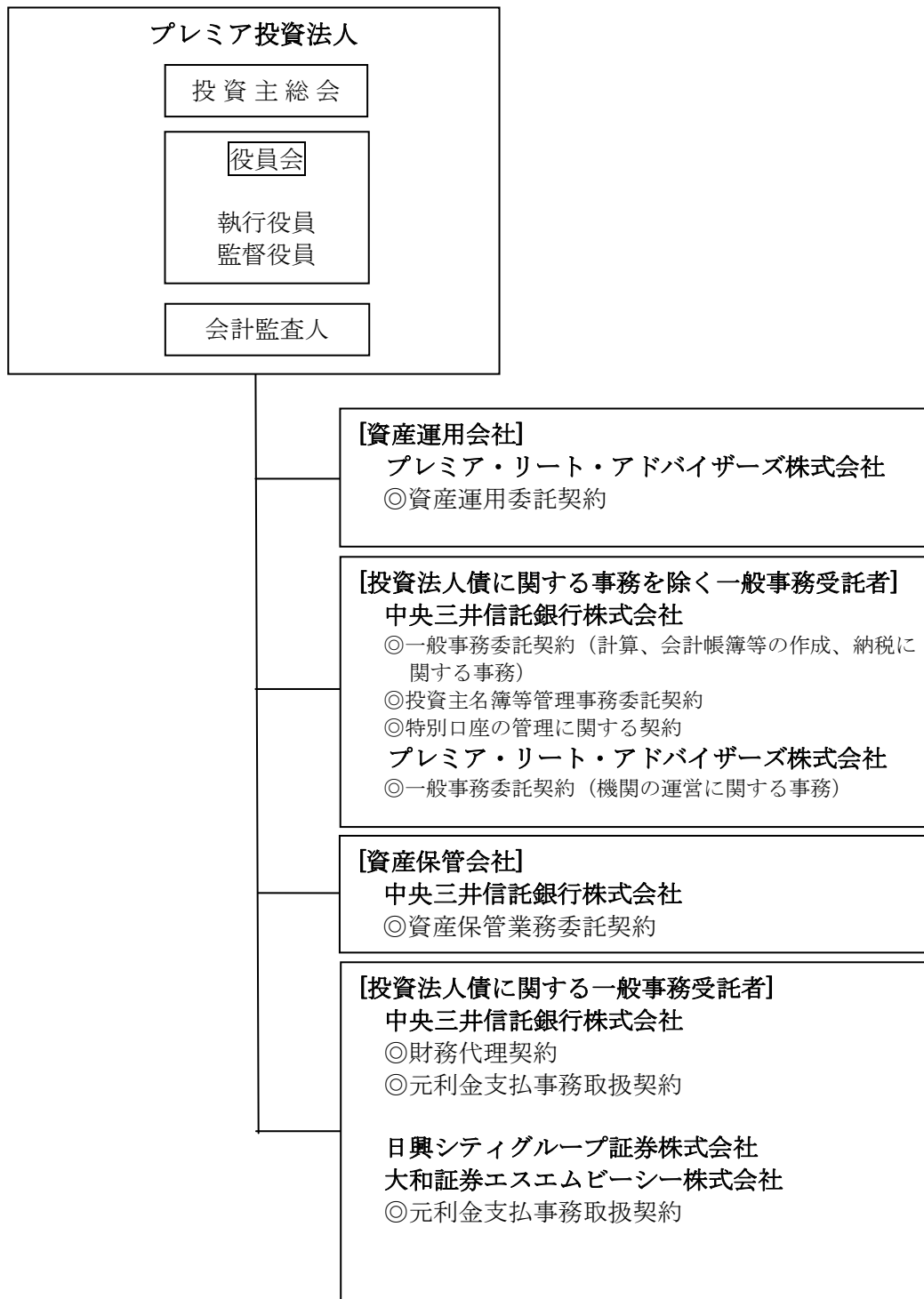
PM会社	マスターリース契約による賃貸面積(㎡)	対レジデンス総賃貸可能面積比率(%) (注1)	対総賃貸可能面積比率(%) (注2)
三井不動産住宅リース株式会社	27,280.44	30.0	16.5
アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	26,650.36	29.3	16.1
株式会社長谷工ライブネット	12,936.73	14.2	7.8
トータルハウジング株式会社(注3)	10,543.90	11.6	6.4
株式会社明豊プロパティーズ	3,893.89	4.3	2.4
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.4	1.3
株式会社アクロス	2,065.58	2.3	1.2
合計	85,586.57	94.1	51.7

(注1) 「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人が保有する投資対象不動産のうちレジデンスの総賃貸可能面積(YS海岸ビルの付置住宅部分1,270.41㎡を含みます。)の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合をいいます。

(注2) 「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人が保有する投資対象不動産の総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合をいいます。

(注3) 平成21年6月1日付けでトータルハウジング株式会社はグループ会社である総合地所株式会社と合併しています。

【投資法人の関係法人】（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）



委託先等の名称	業務内容
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)	<p>資産運用委託契約に従い、資産運用会社として、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の保有する資産の運用を行います。</p> <p>資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人の資産運用の一環として、本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産を信託する信託の受益権の取得の適否、資産に係る維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者)	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に係る一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関)	<p>投資主名簿等管理事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p> <p>また、特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律(以下「振替法」といいます。)に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者)	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関運営に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (資産保管会社)	<p>資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面(不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類)及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資法人債に関する一般事務受託者である財務代理人)	<p>プレミア投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、投資法人債券の調整及び本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付、応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額及び投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社(第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債) 日興シティグループ証券株式会社(第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債) 大和証券エスエムビーシー株式会社(第2回無担保投資法人債) (投資法人債に関する一般事務受託者である元利金支払事務取扱者)	<p>プレミア投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)元利金支払事務取扱契約及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)元利金支払事務取扱契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債の元利金支払事務を行います。</p>

【投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】（「2.運用方針及び運用状況」の参照資料）

(1) 投資方針

①基本方針

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

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

かかる資産運用ガイドラインは、本資産運用会社において、現在の市場環境と経済情勢の下で、本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合するとの判断の下に制定されているものです。不動産業を営むケン・コーポレーショングループと総合地所グループ、そして金融機関である中央三井信託銀行株式会社を含む中央三井トラスト・グループにおいて専門的な知識・経験を習得した人材が本資産運用会社に出向・移籍し、本投資法人の資産運用の中心的存在としてその資産運用にあたることから、前記資産運用ガイドラインに基づき、これらの専門的な知識・経験を活かして不動産の収益性を高めることで投資主の利益の極大化を図ります。なお、将来において、市場環境その他に照らしてかかる資産運用ガイドライン上の運用方針が本投資法人の規約上の資産運用の基本方針に適合しないと判断される場合には、本投資法人の規約に最も適合するように、本資産運用会社はかかる資産運用ガイドラインを変更することがあります。

②基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主たる投資対象とします。また、前記①のとおり、本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規定として制定しており、以下、本号②から③不動産管理方針、④開示方針、⑤その他、(2)投資対象に至る記載内容は主としてその概要を示したものです。なお、本書の日付現在、本投資法人は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針です。但し、当該資産の所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得する場合があります。

ア. 保有期間

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

イ. 取得基準

(ア) 取得基準

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

(イ) 用途

A. 投資対象不動産の主たる用途は、オフィス及びレジデンスとします。なお、主としてオフィス又はレジデンスとして利用されている投資対象不動産であっても、その一部が商業施設又はその他の用途として利用されている場合があり、そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得に当たり、一部が商業施設及びその他の用途として利用されている物件を含むことがあります。

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

ます。

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

用途	投資ポイント(注1)	
オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ① 日本国内の不動産にあって、オフィスビルはその他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、このため市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において主な投資対象と位置付けています。 ② オフィスビルに対するテナント(賃借人)からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルに係る本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。 ③ 大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応します。 	
レジデンス	<ul style="list-style-type: none"> ① 日本国内の不動産にあって、外観・エントランス等の意匠、階高・外壁等の仕様、面積、間取り等の点で相対的に良質な賃貸用レジデンスを投資対象とします。 ② 賃貸用レジデンスは、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待できます。賃貸用レジデンスのこのような特性により、キャッシュ・フローの安定化及び投資資産の分散化を図る目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。 ③ 本資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資に当たり近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えていますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。 ④ 賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を以下のとおり分析・把握したうえで投資を行います。 	
分 類	ワイドタイプ	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資対象エリア…都心5区(注2)及びその周辺区 ② 主として外国人向け(欧米系企業・多国籍企業が東京経済圏に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者向け)に、そのライフスタイル(生活習慣等)に即して限られた立地条件下において特別に企画されたレジデンスをいいます。 ③ 近時は、日本人富裕層のファミリーにも本タイプへのテナント需要が高まっています。かかるテナントは、上記の②の場合と同様に、他のタイプと比較してテナントの信用力が高く、賃料遅延等のリスクが小さいと考えられます。 ④ オフィスビル・日本人向けレジデンス等、他の用途に供される不動産と比較して供給量が少なく、希少性等から安定収益が期待できるとともに、マネジメントの巧拙により収益性に差が生じる可能性がある投資対象であると考えられます。
	ファミリータイプ	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部 ② 平均的な所得層の日本人ファミリー(特に、子供を含めた3名以上で構成される家族)向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。 ③ 一般に、街並みや住環境を重視する傾向があることから立地条件としては都心から離れていく傾向にあります。このタイプの物件は相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。
	DINKSタイプ	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区 ② 子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます(DINKSとはDouble Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が二つあり(Double Income)、子供がいないこと(No Kids)をいいます。) ③ 都心への通勤の便が良好なエリアにテナント需要が集中する傾向にあり、そのようなエリアでは供給不足の状況と見られること、またDINKSは世帯としての所得水準が高いことから、このタイプの物件は希少価値があり、且つ相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。
	シングルタイプ	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区 ② 単身生活者向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。 ③ ライフスタイルの多様化に伴い、より広く、より優良なシングルタイプのレジデンスに対するマーケット動向は堅調であり、今後も安定した収益性を期待できる投資対象であると考えられます。 ④ 都心5区においても特に、港区、渋谷区、新宿区は、都心5区以外の地域と比べ平均賃料も高く、需要も安定的であることから、投資対象とすることによりキャッシュ・フローを増大させる可能性があると考えられます。

(注1) 上記表中の「投資ポイント」は、本資産運用会社における本書の日付現在の見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変更される可能性があるほか、将来的な用途別の重要度の動向及び利回り等を保証するものではありません。

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

(ウ) 地域

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

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

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

(エ) 1物件当たりの資産規模

A. オフィスビル

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

B. レジデンス

原則として、用途タイプ分類に従い以下の規模を投資の目安とします。

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

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

(オ) デュー・デリジェンス(詳細調査等)

投資対象不動産の取得に際しては、経済的調査、物理的調査及び法的調査を行ったうえで、取得の可否を総合的に判断します。なお、経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施する際には、以下の表に記載する項目について調査し、検討することを原則としますが、以下の表に記載する項目は、投資対象不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による投資対象不動産の取得に当たり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、以下の表に記載する項目は物件取得の判断に当たっての調査検討事項であり、本投資法人が取得する投資対象不動産が結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

	項目	内容
経済的調査	テナント調査	① テナントの信用力、賃料収入状況等 ② テナントの業種、テナント数、利用目的等（レジデンスの場合は世帯状況を含みます。） ③ 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ 各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	① 市場賃料、稼働率、競合物件・テナント需要動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③ 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④ 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況
物理的調査	立地	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向<レジデンスに特有> ③ 日照、眺望、景観、騒音等の状況<レジデンスに特有> ④ 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築及び設備・仕様	① <各用途共通> 意匠、主要構造、築年数、施工業者等 ② 内外装の部材の状況 <オフィスビル> 貸付床の形状、フリーアクセス床（OAフロア）、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 <レジデンス> 貸付床の形状、間取り、天井高、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等
	耐震性能	① 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震PML（予想最大損失率）値は20%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施等が条件
	建物管理関係	① 関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 ② 建物状況報告書における将来（10年程度）の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・地質等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等
	法的調査	権利関係への対応 前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ④ 共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託財産とする信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	① 境界確定の状況、越境物の有無とその状況
	テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無

(カ) テナント選定基準

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

に検討のうえ賃貸借契約の締結の可否について判断します。

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

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

(キ) 投資額

A. 資産運用及び不動産管理の効率化の観点から、投資対象不動産1物件当たりの最低投資額 (購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。) は、原則として10億円以上とします。

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

ウ. 売却方針

(ア) 本投資法人が取得する投資対象不動産は中長期的な保有を基本方針とし、取得後、短期間での売却は原則として行わない予定です。

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

A. 戦略的区分について

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

a. 本投資法人がアクティブ・アセットに区分する投資対象不動産の目安は、投資対象不動産1物件当たりの投資金額がオフィスビルで40億円以下、レジデンスで20億円以下とします。

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

B. 売却の検討を行う具体的な事象

a. 戦略的に売却を行うことが投資法人の収益に寄与する場合

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

b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

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

c. 戦略的な重要性が失われた場合

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

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

われたと判断した場合。

上記の他に財務戦略上の観点、例えば投資法人債の償還など有利子負債の返済に備えて、損失を最小限に抑えることに留意しつつ、一部保有物件の売却による資金手当てを政策的に実施する場合も考えられます。

(ウ) 売却物件については、より高い価格での売却を実現できるよう、期限を定めた競争入札、競争力のある不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等を実施します。

エ. 開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が生じている若しくは生じる見込みがある投資対象不動産の取得を原則としており、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であっても投資判断を行うことがあります。この際には当該投資対象不動産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該投資対象不動産の取得により本投資法人が負担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。

オ. 付保方針

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPML値を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PML値が高い個別物件があれば、個々に地震保険の付保を検討します。

カ. 財務方針

(ア) 借入及び投資法人債

A. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、その限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第14条第1項及び第3項)。

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

C. 上記A. に基づき資金を借入れる場合は、租税特別措置法に規定する適格機関投資家からの借入に限るものとします。

D. 借入金又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第14条第2項)。

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

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

(イ) 募集投資口の発行

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

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

キ. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、前記のような運用ができない場合があります。

③ 不動産管理方針

ア. 本投資法人が投資対象として取得した不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下あわせて「保有不動産」と総称します。)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. 本資産運用会社は、以下に示す定量・定性分析の内容を検討しつつ各保有不動産に係る過去の関与度等を考慮に入れながら、委託業務の内容や報酬等について細部を交渉し、各保有不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

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

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

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

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

カ. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用ができない場合があります。

④ 開示方針

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

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

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

エ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額をもって開示評価額とします（規約別紙「資産評価の方法及び基準」Ⅲ. 2.）。

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

⑤ その他

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

(2) 投資対象

① 基本的投資対象

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

ア. 主たる投資対象とする特定資産

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

(ア) 不動産等

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

- C. 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（後記（イ）不動産対応証券に該当するものを除きます。）
- D. 当事者の一方が相手方の行う前記A. からC. までの掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分

（イ）不動産対応証券

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

- A. 優先出資証券 資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券
- B. 受益証券 投信法に定める受益証券
- C. 投資証券 投信法に定める投資証券
- D. 特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券

イ. その他の特定資産

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

（ア）預金

（イ）コール・ローン

（ウ）国債証券（金商法で定めるものをいいます。）

（エ）地方債証券（金商法で定めるものをいいます。）

（オ）特別の法律により法人の発行する債券（金商法で定めるものをいいます。）

（カ）資産流動化法に定める特定社債券

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

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

（ケ）貸付信託の受益証券（金商法で定めるものをいいます。）

（コ）コマーシャル・ペーパー（金商法で定めるものをいいます。）

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

（シ）外国貸付債権信託受益証券等（金商法で定めるものをいいます。）

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

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

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

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

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

（ツ）その他金銭債権

（テ）デリバティブ取引（金商法で定めるものをいいます。）に係る権利

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

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

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

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

（ア）商標法に基づく商標権、その専用使用権又は通常使用権

（イ）温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

（ウ）民法で規定される動産

（エ）民法で規定される地役権

（オ）資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資

（カ）電気通信事業法で規定される電話加入権

（キ）地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量

（ク）その他不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの

エ. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産）に対する投資

本投資法人は、前3項に定める資産のほか、本投資法人の商号に係る商標権、著作権法に基づく著作権

等その他組織運営に伴い保有するものであって、適当と認められるものについては、これを取得することができます。

②投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

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

(3) 分配方針

①利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとし、(規約第13条第1項)。

ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資余剰金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。以下同じ意味で用います。)の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとし、

イ. 日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件のもとで損金算入を認めている場合、本投資法人は、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません。

②利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします(規約第13条第2項)。

③分配金の分配方法

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

④分配金の時効等

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

⑤その他

本投資法人は、日本の租税関連法令により、個人の投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限り、原則として、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、後記ア.乃至ウ.のいずれかに該当する場合には、前記①乃至④に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとし、

ア. 税法等の変更により、個人の投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合(法人の投資主に対する譲渡損益の取扱いについては現状のままであるにもかかわらず、個人の投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等がある場合も含みます。)

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

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

以上