

平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）決算短信

平成19年12月14日

不動産投資信託証券発行者名 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20年1月29日
 分配金支払開始予定日 平成20年1月16日

(金額は単位未満を切捨て)

1. 平成19年10月期の運用、資産の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益金額		経常利益金額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年10月期	4,427	(9.3)	2,229	(12.6)	1,807	(9.2)
19年4月期	4,050	(5.8)	1,980	(8.6)	1,655	(8.1)

	当期純利益金額		1口当たり 当期純利益金額	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	%	%	%
19年10月期	1,805	(9.1)	17,810	3.4	1.6	40.8
19年4月期	1,654	(8.2)	16,318	3.1	1.6	40.9

(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	%	%
19年10月期	17,810	1,805	0	—	99.9	3.3
19年4月期	16,318	1,654	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
19年10月期	117,374	53,240	45.4	525,057
19年4月期	107,017	53,089	49.6	523,565

(参考) 自己資本 平成19年4月期 53,089百万円 平成19年10月期 53,240百万円

(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
19年10月期	2,437	△10,746	8,045	7,936
19年4月期	2,453	△1,890	271	8,199

2. 平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益 金額	経常利益 金額	当期純利益 金額	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
20年4月期	6,583(48.7)	4,046(81.5)	3,586(98.4)	3,584(98.5)	27,280	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成20年4月期 28,160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19年10月期 101,400口 平成19年4月期 101,400口
- ② 期末自己投資口数 平成19年10月期 0口 平成19年4月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定の基礎となる投資口数については、39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、比率は少数第2位を四捨五入により記載しています。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。運用状況の予想の前提条件については、後記9ページ記載の「平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）及び平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

※1口当たり予想当期純利益金額（平成20年4月期）について

前項記載の1口当たり予想当期純利益金額（平成20年4月期）は、平成20年4月期の期首（平成19年11月1日：発行済投資口数101,400口）から平成20年4月期の期末（平成20年4月30日：発行済投資口数131,400口）の間における日数加重平均投資口数により算出しています。

なお、平成20年4月期に実行した新投資口の発行の概要は以下のとおりです。詳細は後記40ページ「(8)財務諸表に関する注記事項[重要な後発事象に関する注記]」をご参照ください。

発行新投資口数	30,000口（一般募集）
発行価格	1口当たり604,660円
発行価額	1口当たり583,682円
発行価額総額	17,510,460,000円
払込期日	平成19年11月26日

1. 投資法人の関係法人

後記95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「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97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（以下「資産運用会社」といいます。）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。）に上場いたしました（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口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成19年10月31日現在の出資総額は、51,434百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、平成15年4月30日期末において49,021百万円でしたが、平成19年10月31日期末現在で110,318百万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きています。平成15年4月の第1期以降、前期の第9期まで9回の利益分配を行ってまいりました。

（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、好調が続く企業業績と底堅く推移する個人消費を背景に、景気は緩やかな拡大を続けました。しかしながら、米国で発生したサブプライムローン問題（信用力の低い個人向け住宅融資の不良債権化）により、欧米の大手金融機関やヘッジファンド等が大幅な損失を計上したことを機に世界経済の失速懸念や各種金融デリバティブ商品を通じた国内機関投資家への損失の波及懸念が急速に広まり、先行きの実体経済に対する不安感が増大しました。また、近年、J-REITマーケットをはじめ、国内の不動産市場へ盛んに流入してきた海外マネーの勢いにも変調が見られました。

（イ）不動産市場に関しましては、国土交通省発表の平成19年7月1日時点の都道府県地価調査に基づく地価動向によりますと、商業地の地価水準が全国平均で平成3年以来16年ぶりに上昇に転じたほか、東京・大阪・名古屋の三大都市圏においては、住宅地、商業地の平均地価がともに前年の上昇率を上回る上昇を示しました。

特に、東京圏における平均地価は商業地で前年比12.1%の高い上昇率となり、住宅地では同じく4.8%の上昇率を示しています。その他の地方圏（三大都市圏を除く地域）においては、全体としては地価の下落地点が依然として大半を占めるものの、地方中心都市を中心に上昇地点が増加した都市が増加しており、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小しています。

こうした地価動向は同省が平成19年3月22日に発表した平成19年1月1日時点の公示地価により示された平均地価の回復基調をより鮮明に裏付ける内容となっており、ブランド力の高い地域や産業集積度の高い大都市圏での回復ぶりを特に際立たせています。

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、引続き東京都区部におけるオフィスビルで事業規模の拡大や雇用の増加を背景とした増床需要が高まっています。その結果、空室率が限界的な水準まで低下しており、賃料水準の上昇傾向が裾野を広げつつあります。

また、売買市場においては、オフィスビルの需給が逼迫する中、賃料上昇期待による収益性の向上を見込んだ国内外からの投資資金の流入が引続き活発であり、港区・渋谷区といった高度商業地においては局所的に大幅な地価上昇を示す地域も見られます。

<レジデンス>

利便性やブランド力の高い地域に所在する競争力の高い新築レジデンスに購入又は賃借の需要が集中する傾向が続いている一方、投資対象に適した物件の供給は減少傾向にあります。

東京都区部における賃貸用レジデンスの賃料水準は、雇用の回復等を背景に、既存の好条件な物件に対する需給が逼迫しており、新規テナントとの契約時における賃料引上げも次第に浸透しつつあります。

(ウ) このような投資環境の中、本投資法人は平成19年5月18日にプレミア東陽町ビル（オフィス、取得価格4,310百万円）、平成19年6月18日にプレミアステージ大塚（レジデンス、取得価格1,310百万円）、平成19年6月29日にYS海岸ビル（オフィス、取得価格5,100百万円）の3物件を取得いたしました。この結果、平成19年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル13棟、レジデンス26棟の計39物件となり、取得価格の総額は110,318百万円、総賃貸可能面積は132,816.24㎡、テナント数は1,170、用途別の投資比率はオフィスビルが52.4%、レジデンスが47.6%となっています。

また、プレミアステージ本所吾妻橋（レジデンス、取得価格2,640百万円）について、当該物件を信託する不動産信託受益権譲渡契約を平成19年8月10日に締結し、第11期中の平成19年11月30日に取得を完了しました。

(エ) 保有物件の稼働率は、平成19年10月31日現在でオフィスビルが98.2%（前期末比+0.7%）、レジデンスが95.5%（同+0.8%）となっています。

ウ. 資金調達の概要等

(ア) 当期においては、今後の金利上昇に備えて、物件取得に際して調達した変動金利建ての短期借入を固定金利建ての長期借入へ借り換えました。当該借換の経緯は次のとおりです。

- A. 本投資法人は、平成19年5月18日にプレミア東陽町ビルの取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当する目的で、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行から各1,100百万円、合計4,400百万円を短期借入金（期日：平成20年5月16日）として調達しました。
- B. また、平成19年6月29日にYS海岸ビルの取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当する目的で、中央三井信託銀行株式会社から5,300百万円を短期借入金（期日：平成20年6月27日）として調達しました。
- C. 上記A. 記載の短期借入金4,400百万円、上記B. 記載の短期借入金5,300百万円及び平成19年2月9日にプレミアステージ駒込取得資金の一部に充当する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から調達した短期借入金1,800百万円の合計11,500百万円については、平成19年7月31日に調達した長期借入金11,500百万円により全額返済いたしました。

当該長期借入金11,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

- ・借入金額：10,500百万円について
 - 期 日：平成23年7月29日
 - 借入先：中央三井信託銀行株式会社から3,000百万円、住友信託銀行株式会社から2,500百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から2,000百万円、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友海上火災保険株式会社から各1,000百万円
- ・借入金額：1,000百万円について
 - 期 日：平成25年7月31日
 - 借入先：日本政策投資銀行から1,000百万円

(イ) これらの借入は全て、平成17年9月7日付けで中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行と締結した基本合意書（その後の変更及び貸付人の追加（株式会社三井住友銀行、三井住友海上火災保険株式会社、株式会社みずほ銀行及び日本政策投資銀行）を含みます。）に規定されるタームローン及び14,000百万円を極度貸付限度額とする極度貸付を利用したものであり、無担保・無保証、期日一括返済の条件となっています。

この結果、平成19年10月31日現在の有利子負債総額は58,400百万円（うち投資法人債は25,000百万円、長期借入金は33,400百万円、有利子負債総額中の長期有利子負債比率100.0%）となっています。

(ウ) 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直し)	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・インベスターズ・サービス・インク	A3 (安定的)	A3

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4,427百万円、営業利益金額2,229百万円、経常利益金額1,807百万円、当期純利益金額は1,805百万円を計上いたしました。また、分配金につきましては、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末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17,810円といたしました。

②次期の見直し

当面の日本経済は、高水準の企業業績や雇用情勢の改善が徐々に賃金水準の向上や個人消費の伸びに波及することによって景気拡大を維持できるものと思われま。こうした経済環境を受け、都心部においてはオフィスビルの賃料水準の改善傾向が広がる一方、レジデンスについても、引き続き景気回復の進む東京都区部を中心に人口増加が見込めること等から、利便性の高い優良物件を中心に稼働率や賃料水準の改善が進むものと思われま。

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まいります。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ましては、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ましたことにより、平成15年4月期末時点で概ね8：2でありました上記比率が平成19年10月期末では概ね5：5となっております。当面の新規取得を進めていく過程でオフィスビルの取得機会も積極的にうかがっていく方針です。）。

（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. 新規物件取得（外部成長）について

(ア) 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まいります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

(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等の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) 物件取得競争が激しさを増す中、長期的に競争力のあるポートフォリオ構築という観点から、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

検討しつつ開発案件へも取り組みます。

ウ. 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化、平準化を図っていきます。

エ. 資金調達について

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。

オ. 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ましては細心の注意を払って臨んでおります。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きます。

カ. 運用状況の見直し

(ア) 平成20年4月期(平成19年11月1日～平成20年4月30日)及び平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31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きましては、9ページ記載の「平成20年4月期(平成19年11月1日～平成20年4月30日)及び平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

	平成20年4月期 (平成19年11月1日～ 平成20年4月30日)	平成20年10月期 (平成20年5月1日～ 平成20年10月31日)
営業収益	6,583百万円	4,814百万円
営業利益金額	4,046百万円	2,315百万円
経常利益金額	3,586百万円	1,941百万円
当期純利益金額	3,584百万円	1,940百万円
1口当たり分配金	27,280円	14,760円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益金額、経常利益金額、当期純利益金額及び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。又、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日(平成19年10月31日)以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 新投資口の発行について

平成19年11月2日及び同年同月16日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成19年11月26日に払込が完了しました。これにより、平成19年11月26日現在で出資総額は68,945,312千円、発行済投資口の総数は131,400口となっています。

[一般募集による新投資口の発行について]

発行新投資口数：30,000口
発行価格：1口当たり604,660円
払込期日：平成19年11月26日

発行価額の総額：17,510,460,000円
投資証券交付日：平成19年11月27日
分配金起算日：平成19年11月1日

B. 資産の取得について

a. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記A. 記載の一般募集による手取金により、平成19年11月30日に以下の資産を取得しました。

[プレミアステージ本所吾妻橋]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：2,640百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都墨田区二丁目4番8号 用途：共同住宅 敷地面積：860.95㎡

建物延床面積：3,852.86㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建

建築時期：平成19年11月 戸数：126戸 総賃貸可能面積：3,465.00㎡

(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。

b. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記A. 記載の一般募集による手取金により、平成19年12月3日に以下の資産を取得しました。

[芝浦アイランド エアタワー]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託する信託の受益権(注1) 取得価格(注2)：7,590百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区芝浦四丁目22番1号(賃貸住宅棟)、22番2号(店舗棟)

用途：共同住宅・店舗

敷地面積：11,280.97㎡ 建物延床面積：81,760.00㎡(うち賃貸住宅棟及びエントランス棟：78,333.26㎡、店舗棟：3,426.74㎡)

構造：エアタワー(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、

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信
 エアテラス(店舗棟)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 建築時期:平成19年3月
 戸数:住宅871戸、店舗7区画 総賃貸可能面積:13,092.43㎡(注3)

(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)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、他の共有者のために保有します。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費(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3) 総賃貸可能面積は、本物件の実際の賃貸可能面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)を乗じた数字を示しています。

C. 借入金の期限前返済について

本投資法人は、上記A. 記載の一般募集による手取金等により、平成19年11月30日に以下の借入金について、下表のとおり6,400百万円を期限前返済しました。

[シリーズ2タームローン]

借入日	平成15年11月18日				
借入先	中央三井信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社あおぞら銀行	合計
当初借入金額(百万円)	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
第10期末残高(百万円)	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400
返済金額(百万円)	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400
返済後借入金額(百万円)	750	750	750	750	3,000
金利条件	1.78125%(固定金利建て)		1.80917%(変動金利建て)		
返済期限	平成20年11月18日				
返済方法	期限一括返済				
使途	不動産信託受益権の購入資金等				
担保・保証条件	無担保・無保証				

D. 資産の売却について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年11月2日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日の売却を予定しています。

[NARA BUILDING II]

(譲渡の概要)

譲渡予定資産: 不動産を信託する信託の受益権 譲渡予定価格(注1): 3,315百万円

譲渡予定資産の取得日: 平成15年2月26日 取得価格: 1,580百万円(注2)

帳簿価格: 1,379百万円(平成19年10月31日現在) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額: 1,935百万円

鑑定評価額: 2,960百万円(価格時点: 平成19年10月11日 鑑定評価機関: 東京建物株式会社)

(譲渡予定資産の概要)

所在地(住居表示): 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 用途: 事務所

敷地面積: 700.59㎡ 建物延床面積: 5,356.99㎡ 構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建 建築時期: 平成4年3月 総賃貸可能面積: 4,049.99㎡

(注1) 譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する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) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費(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。

平成20年4月期(平成19年11月1日～平成20年4月30日)及び平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【平成20年4月期】 平成19年11月1日～平成20年4月30日(182日)</p> <p>【平成20年10月期】 平成20年5月1日～平成20年10月31日(184日)</p>
運用資産	<p>【平成20年4月期】 平成19年10月31日現在保有している既存39物件に平成19年11月30日及び平成19年12月3日に取得した2物件を加え、平成20年1月31日に売却予定の1物件を控除した40物件を前提としています。なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。</p> <p>【平成20年10月期】 平成20年4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。</p>
発行済投資口数	<p>【平成20年4月期】 平成19年10月31日現在の発行済投資口数に平成19年11月26日に追加発行した30,000口を加えた131,400口を前提としています。</p> <p>【平成20年10月期】 平成20年4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。</p>
有利子負債	<p>【平成20年4月期】 平成19年10月31日現在の33,400百万円の借入金(長期:33,400百万円、短期:一百万円)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)の計58,400百万円から平成19年11月26日の新投資口の追加発行による手取金で同年同月30日に一部返済した長期借入金6,400百万円及び平成20年1月31日にNARA BUILDING IIの売却代金により一部返済する予定の長期借入金2,000百万円を減算した計50,000百万円を前提としています。</p> <p>【平成20年10月期】 平成20年4月期と残高の異動がないことを前提としています。</p>
営業費用	<p>【平成20年4月期】 平成19年2月以降に取得した6物件(プレミアステージ駒込、プレミア東陽町ビル、プレミアステージ大塚、YS海岸ビル、プレミアステージ本所吾妻橋、芝浦アイランドエアタワー)については固定資産税・都市計画税等の精算額は取得価格に算入され、平成20年4月期の営業費用には計上されません。 また、減価償却費については、820百万円を見込んでいます。</p> <p>【平成20年10月期】 減価償却費については、831百万円を見込んでいます。</p>
1口当たり 分配金の額	<p>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未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。</p>
1口当たり 利益超過分配金	<p>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20年4月期及び平成20年10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。</p>

(3) 投資リスク

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①一般的なリスク

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

②商品設計及び関係者に関するリスク

- ア. 投資証券の商品性に関するリスク
- イ. 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- ウ. ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク
- エ. 借入及び投資法人債に関するリスク
- オ. 投資法人の倒産リスク
- カ. 本投資法人の登録が取消されるリスク
- キ. 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- ク. 役員の職務遂行に関するリスク
- ケ. インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- コ. 資産運用会社に関するリスク
- サ. プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク
- シ. 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

③信託の受益権特有のリスク

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

④不動産に関するリスク

- ア. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- イ. 物件取得の競争に関するリスク
- ウ. 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- エ. 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
- オ. 共有物件に関するリスク
- カ. 区分所有物件に関するリスク
- キ. 借地物件に関するリスク
- ク. 開発物件に関するリスク
- ケ. 鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク
- コ. 賃料収入の減少に関するリスク
- サ. わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

- シ. テナントの建物使用態様に関するリスク
- ス. 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- セ. 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
- ソ. 不動産の偏在に関するリスク
- タ. テナント集中に関するリスク
- チ. 不動産に関する所有者責任等に関するリスク
- ツ. 法令の変更に関するリスク
- テ. 有害物質に関するリスク

⑤税制等に関するリスク

- ア. 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- イ. 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク
- ウ. 税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク
- エ. 同族会社に該当するリスク
- オ. 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
- カ. 税制変更に関するリスク
- キ. 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- ク. 減損会計の適用に関するリスク

⑥その他

- ア. 取得予定資産を組入れることができないリスク
- イ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク

⑦投資リスクに対する管理体制について

- ア. 資産運用会社の体制
- イ. 本投資法人の体制

①一般的なリスク

ア. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

イ. 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

ウ. 投資証券・投資法人債の価格変動に関するリスク

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

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

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

エ. 投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

オ. 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書(平成19年7月27日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

②商品設計及び関係者に関するリスク

ア. 投資証券の商品性に関するリスク

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

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

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

イ. 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

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

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

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働の投資対象不動産の取得等はキャッシュ・フローを減ずる結果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、本投資法人の保有不動産の中には、用途や利用可能テナントに限定を伴うものがあります。このような用途を限定された保有不動産については、代替テナントとなる者が必ずしも多くないことがあり、既存テナントが退去した場合に代替テナントが入居するまでの空室期間が生じ、その結果本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

ウ. ローン・トゥ・バリュース・レシオに関するリスク

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

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

エ. 借入及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 カ. 財務方針 (ア) 借入及び投資法人債」に記載の方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その上限は、借入については1兆円、投資法人債（短期投資法人債は含みません。）の発行については1兆円（但し、合計して1兆円を超えません。）とされています。

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

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

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

本投資法人が借入又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立てが行われる可能性があります。また、本投資法人の資産の売却等を理由として借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合があり、その他予測しがたい経済状況の変更が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

オ. 投資法人の倒産リスク

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

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

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され、又は倒産手続きにより清算される場合、投資法人債の債権者はその元利金の金額の償還を受けられないことと

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信なるおそれがあり、また、投資主は本投資証券の持つエクイティ証券としての性質より、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資元本を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資額のほとんどの回収を期待できない可能性があり、特に倒産手続きに基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

カ. 本投資法人の登録が取消されるリスク

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

キ. 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

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

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

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

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

ク. 役員職務遂行に関するリスク

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

ケ. インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、金融商品取引法に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引未然防止規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引未然防止規程を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債、並びに上場会社の株式等の売買を行うことを禁止しています。かかる内部規則は、金融商品取引法における規制と異なり、罰則の適用はありません。そのため、実効性が法令上の規制とは異なりますが、資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、係る規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。

なお、上場投資証券については、これまで大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんでした。しかし近時の証券取引法施行令の改正に伴い、平成19年1月1日以降、上場投資証券も大量保有報告書制度の対象とされることとなりました。

コ. 資産運用会社に関するリスク

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

さらに、本投資法人は、資産運用の基本方針を規約において定めており、かかる基本方針の下に資産運用を行うため、資産運用会社は、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」に記載の資産運用ガイドラインを社内規程として定めています。しかしながら、資産運用ガイドラインは、資産運用会社が本書の日付現在において市場環境と経済情勢の下で本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合すると判断して定めたものであります。そのため、資産運用会社は、市場環境・経済情勢その他を考慮して、投資主総会の決議を経ることなく資産運用ガイドラインを随時変更することがあります。しかしながら、かかる変更の結果として本投資法人の資産運用又はその業績に悪影響を与えないとは限りません。

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

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

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

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

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

しかし、金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人のために忠実に、かつ本投資法人に対し、善良なる管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、自己又は第三者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2第7号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第2号）。また、資産運用会社は、第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うことが禁止されています（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第3号並びに金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。加えて、上記要件に該当するもの以外の取引で、必ずしも投資主の利益を害するとは限らない行為については、行為そのものを典型的に禁止せず、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社の帳簿等が公正な手続きで作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています（金融商品取引法第47条、第47条の3、金融商品取引法施行令第16条の17）。さらに、資産運用会社に、特定資産の価格等の調査（投信法第201条）を行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。また、資産運用会社は、社内規程である利害関係人等取引規程を通じて、利害関係人等及び資産運用会社関係者との取引について一定の手続きを経ることとしてリスク管理に努めます。しかしながら、本投資法人に関する資産の運用において、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、本投資法人に損害を与え、その収益等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

サ. プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

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

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

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

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

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

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信
務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する
可能性があります。

シ. 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

- A. 投資主
- B. 不動産売買の仲介業者
- C. 新規テナント斡旋の仲介業者
- D. インターネットによる賃貸情報提供サイトの利用サービス提供者
- E. 資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合 27.1%）
- F. 資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役員 2
名）

(イ) 中央三井信託銀行は、以下のそれぞれの立場において本投資法人に現在関与していま
す。

- A. 一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社
- B. 不動産売買の仲介業者
- C. 新規テナント斡旋の仲介業者
- D. 資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合 4.9%）
- E. 資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役員 1
名）
- F. 本投資法人が取得済み及び取得を予定している投資対象不動産に係る信託の信託受
託者
- G. 貸付人

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

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

③信託の受益権特有のリスク

本投資法人は原則として、不動産信託受益権を取得しますので、最近の有価証券報告書（平成 19
年7月27日提出）「(4) 不動産に関するリスク」に記載する不動産特有のリスクに加え、以下のよ
うな信託の受益権特有のリスクを負います。なお、以下、平成 19 年 9 月 30 日施行の信託法（平
成 18 年法律第 108 号）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に改正された信託法（大正 11
年法律第 62 号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがな
い限り、平成 19 年 9 月 30 日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対
抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等
に関する法律（平成 18 年法律第 109 号）第 2 条）。

ア. 信託受益者として負うリスク

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

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受業者たる本投資法人が負担することになります。

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

イ. 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、後述する不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産信託受益権については有価証券とみなされ、現在の信託受益権販売業は第二種金融商品取引業として規定されることとなりますが、金融商品取引法の施行により信託の受益権に係る流動性が従来より高まる可能性があります、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが低減される保証はありません。

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

ウ. 信託受託者に関するリスク

(ア) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

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

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

(イ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受業者に認めています(信託法第31

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信
条)、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。
信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)を実施し、
(i) 信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確に
されていること、(ii) 信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳し
い制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみを投資対象とすることで、
信託財産が勝手に処分されたり、信託財産を引当てとする新たな債務が負担されたりする
ことにより本投資法人が不利益を被る可能性を回避する方針ですが、なお、かかるリスク
が現実化しないという保証はありません。

エ. 信託の受益権の共有等に関するリスク

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

④不動産に関するリスク

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

ア. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

イ. 物件取得の競争に関するリスク

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

ウ. 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることのないよう、資産運用会社
は、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる投資対象不動産につい
て専門業者からエンジニアリングレポートを取得する等の調査を行います。しかし、エンジ
アリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後
に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、
特約で排除されない限り、売主は、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を負担する

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信ことから、本投資法人は、かかる責任を追及することが可能です。加えて、資産運用会社は、不動産の売買に当たり、原則として投資対象不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

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

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

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

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

不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。本投資法人は投資対象不動産の取得に際し、不動産登記簿を確認したり、登記済権利証書の存在を確認することにより当該不動産に関する売主の所有権を確認しますが、不動産登記には公信力がなく、登記簿上所有者として記載されているものが真実所有権を有するとは限らず、権利を確実に知る方法がありません。

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

オ. 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

このような処分の際して、共有持分は単独所有の場合と比して不利でない価格で処分できるとは限りません。しかし、共有物件全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。従って、不動産が共有物である場合、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがある反面、本投資法人が当該不動産への投資額を回収しようとする場合にも、希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。一部の共有者の変更の場合、新たな共有者の属性等によっては、当該不動産の管理や価値に悪影響が出ることもあり、本投資法人が損害を被ることがあります。もっとも、共有持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続きの履践等、共有者間で締結される協定書

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信乃至規約等による一定の制限に服する場合があります、かかる場合には、本投資法人が共有者の変更をある程度コントロールできますが、翻って、本投資法人が共有持分の譲渡を希望する際に、一定の手続きの履践等を行う必要があることとなり、本投資法人の希望する時期に売却を行えない可能性があります。

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

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

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

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

これらのほかにも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

カ. 区分所有物件に関するリスク

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

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

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

区分所有物件の管理及び運営は、法定の管理方法及び区分所有者間で定められる管理規約に服することとなります。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合。以下同じ)の各4分の3以上の多数決によって変更できるため(区分所有法第31条)、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して管理方法に制限があります。

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。)の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

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

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

キ. 借地物件に関するリスク

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

ク. 開発物件に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書(平成19年7月27日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準 エ. 開発案件への投資方針」に記載のとおり、本投資法人自ら土地を取得して宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことは予定していません。但し、第三者が建築中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わりますが、本投資法人が宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことなく、かつ、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合においては当該建物の竣工前であっても、以下に記載の開発物件固有のリスクをできる限り回避するための停止条件等を付した譲渡契約を締結したうえで、投資することがあります。

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

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信
時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が
被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

ケ. 鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク

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

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

コ. 賃料収入の減少に関するリスク

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

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

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

サ. わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

シ. テナントの建物使用態様に関するリスク

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

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

ス. 不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

セ. 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

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

本書の日付現在、本投資法人は保有不動産に関し、火災保険等の保険（第9期終了後に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を含みます。）を付保しており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても、原則として適切な火災保険等の保険（必要に応じて地震保険も含みます。）を付保する予定です。

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

他方、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定することとしており、本書の日付現在、本投資法人の保有不動産については第9期終了後に取得したプレミアステージ大塚に限り地震保険を付保しています。

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

ソ. 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」に記載のとおり、東京経済圏に立地する不動産を取得するため、東京都心部及び東京周辺都市部における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

タ. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、1テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信
大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

チ. 不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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

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

ツ. 法令の変更に関するリスク

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

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

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

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

テ. 有害物質に関するリスク

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

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

⑤税制等に関するリスク

ア. 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

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

なお、課税上の取扱いについては最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。但し、当該参照文中の「適格機関投資家」については、「金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限ります。）」を意味するものとします。

イ. 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク

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

ウ. 税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク

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

エ. 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数の50%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

オ. 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

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

カ. 税制変更に関するリスク

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

キ. 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、投資法人の導管性要件として、事業年度終了の時に発行済投資口が50人以上の投資主によって所有されていること、又は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限り、）のみによって所有されていることが規定されています。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、投資口を所有する投資主が50人未満になる可能性があります。

ク. 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑥その他

ア. 取得予定資産を組入れることができないリスク

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

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

イ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

⑦投資リスクに対する管理体制について

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

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信
かしながらかかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

ア. 資産運用会社の体制

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

A. ポートフォリオ運用基準

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

B. 保有不動産の管理運営に係る不動産管理方針

なお、資産運用ガイドラインの概要については、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準」、同「③ 不動産管理方針」及び同「④ 開示方針」をご参照ください。

(イ) 資産運用会社は、利害関係人等取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る方針を定め、これを遵守することにより、利益相反に係るリスクの管理に努めています。利害関係人等取引規程については、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人等との取引制限」における記載につき、前記「1. 投資法人の概況 (8) その他 ウ.」及び「同エ.」に記載のとおり利害関係人等に係る社内規程が改定されていますので、ご参照ください。

(ウ) 資産運用会社は、内部者取引未然防止規程を定めてその役職員によるインサイダー類似取引防止に努めています。インサイダー類似取引の防止に係る社内規則については、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 ④ インサイダー類似取引の防止」をご参照ください。

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

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

資産運用会社の組織及び体制並びに意思決定手続きについては、最近の有価証券報告書（平成19年7月27日提出）「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制」をご参照ください。

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

イ. 本投資法人の体制

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	前 期 (平成19年4月30日現在)			当 期 (平成19年10月31日現在)			増 減	
	金 額	構成比	(%)	金 額	構成比	(%)	金 額	前期比
資産の部								
Ⅰ 流動資産								
現金及び預金	1,476,869			382,209			△1,094,660	
信託現金及び信託預金	6,722,644			7,553,964			831,319	
営業未収入金	47,952			56,091			8,139	
前払費用	63,071			65,297			2,226	
前払金	103,007			46,140			△56,867	
未収消費税等	-			115,345			115,345	
繰延税金資産	1,864			982			△882	
その他流動資産	215			182			△33	
流動資産合計	8,415,625	7.9		8,220,213	7.0		△195,412	△2.3
Ⅱ 固定資産								
1. 有形固定資産								
器具備品	145			145			-	
減価償却累計額	△145	-		△145	-		-	
信託建物 ※1	41,135,730			45,326,243			4,190,512	
減価償却累計額	△4,898,239	36,237,491		△5,576,991	39,749,251		3,511,759	
信託構築物	651,326			769,592			118,266	
減価償却累計額	△188,869	462,456		△217,496	552,095		89,639	
信託器具備品	89,507			111,538			22,030	
減価償却累計額	△27,880	61,627		△35,666	75,871		14,244	
信託土地	61,754,035			68,699,720			6,945,685	
有形固定資産合計	98,515,611	92.1		109,076,939	92.9		10,561,328	10.7
2. 無形固定資産								
その他の無形固定資産	2,330			1,473			△857	
信託その他の無形固定資産	1,659			1,636			△23	
無形固定資産合計	3,990	0.0		3,109	0.0		△880	△22.1
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金	10,000			10,000			-	
長期前払費用	25,410			40,409			14,999	
投資その他の資産合計	35,410	0.0		50,409	0.0		14,999	42.4
固定資産合計	98,555,011	92.1		109,130,459	93.0		10,575,447	10.7
Ⅲ 繰延資産								
投資法人債発行費	47,274			23,637			△23,637	
繰延資産合計	47,274	0.0		23,637	0.0		△23,637	△50.0
資産合計	107,017,911	100.0		117,374,309	100.0		10,356,398	9.7

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 (平成19年4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31日現在)			増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	
		(%)		(%)		(%)	
負債の部							
I 流動負債							
営業未払金	300,509		274,379		△26,129		
短期借入金	1,800,000		-		△1,800,000		
1年以内返済予定長期借入金	-		6,000,000		6,000,000		
未払費用	101,165		136,292		35,126		
未払分配金	14,478		13,031		△1,446		
未払法人税等	1,715		226		△1,489		
未払事業所税	4,549		2,494		△2,054		
未払消費税等	46,755		-		△46,755		
前受金	690,141		701,102		10,961		
預り金	6,200		13,959		7,758		
流動負債合計	2,965,515	2.8	7,141,485	6.1	4,175,969	140.8	
II 固定負債							
投資法人債	25,000,000		25,000,000		-		
長期借入金	21,900,000		27,400,000		5,500,000		
信託預り敷金保証金	4,062,858		4,591,985		529,127		
固定負債合計	50,962,858	47.6	56,991,985	48.6	6,029,127	11.8	
負債合計	53,928,373	50.4	64,133,470	54.6	10,205,096	18.9	
純資産の部※3							
I 投資主資本							
1. 出資総額	51,434,852	48.1	51,434,852	43.8	-		
2. 剰余金							
当期末処分利益	1,654,686		1,805,987		151,301	9.1	
投資主資本合計	53,089,538	49.6	53,240,839	45.4	151,301	0.3	
純資産合計	53,089,538	49.6	53,240,839	45.4	151,301	0.3	
負債・純資産合計	107,017,911	100.0	117,374,309	100.0	10,356,398	9.7	

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別			増 減				
	前期			当期				
	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日			自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日				
	金 額	百分比	金 額	百分比	金額	前期比		
1. 営業収益		4,050,380	100.0		4,427,815	100.0	377,435	9.3
貸貸事業収入 ※1	3,599,604			3,963,597			363,993	
その他の貸貸事業収入 ※1	450,776			464,218			13,441	
2. 営業費用		2,070,236	51.1		2,198,239	49.6	128,003	6.2
貸貸事業費用 ※1	1,749,871			1,851,646			101,774	
資産運用報酬	167,792			181,898			14,106	
役員報酬	9,000			9,000			-	
資産保管委託報酬	9,780			10,822			1,042	
一般事務委託報酬	54,562			56,788			2,225	
会計監査人報酬	6,500			6,750			250	
その他の費用	72,728			81,333			8,604	
営業利益金額		1,980,144	48.9		2,229,575	50.4	249,431	12.6
3. 営業外収益		6,588	0.2		9,249	0.2	2,660	40.4
受取利息	3,575			7,577			4,001	
未払分配金戻入	1,550			1,670			119	
雑収入	1,462			1			△1,461	
4. 営業外費用		331,025	8.2		431,390	9.7	100,365	30.3
支払利息	159,105			264,553			105,448	
投資法人債利息	140,326			141,446			1,119	
投資法人債発行費償却	23,637			23,637			-	
創業費償却	6,107			-			△6,107	
その他営業外費用	1,848			1,754			△94	
経常利益金額		1,655,707	40.9		1,807,433	40.8	151,726	9.2
税引前当期純利益金額		1,655,707	40.9		1,807,433	40.8	151,726	9.2
法人税、住民税及び事業税		1,894	0.0		605	0.0	△1,289	△68.1
法人税等調整額		△856	0.0		882	0.0	1,738	△203.1
当期純利益金額		1,654,668	40.9		1,805,946	40.8	151,277	9.1
前期繰越利益		17			41		23	
当期末処分利益		1,654,686			1,805,987		151,301	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,529,737	52,964,589	52,964,589
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,529,720	△1,529,720	△1,529,720
当期純利益金額	—	1,654,668	1,654,668	1,654,668
当期変動額合計	—	124,948	124,948	124,948
当期末残高※1	51,434,852	1,654,686	53,089,538	53,089,538

当期(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	51,434,852	1,654,686	53,089,538	53,089,538
当期変動額				
剰余金の分配	—	△1,654,645	△1,654,645	△1,654,645
当期純利益金額	—	1,805,946	1,805,946	1,805,946
当期変動額合計	—	151,301	151,301	151,301
当期末残高※1	51,434,852	1,805,987	53,240,839	53,240,839

(4) 金銭の分配に係る計算書

科目	期別	前期	当期
		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日
I 当期末処分利益		1,654,686,218円	1,805,987,424円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,654,645,200円 (16,318円)	1,805,934,000円 (17,810円)
III 次期繰越利益		41,018円	53,424円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数101,400口の整数倍の最大値となる1,654,645,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数101,400口の整数倍の最大値となる1,805,934,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	前期	当期	増減 金額
		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	
		金額	金額	金額
I	営業活動によるキャッシュ・フロー			
	税引前当期純利益金額	1,655,707	1,807,433	151,726
	減価償却費	658,540	719,338	60,798
	創業費償却	6,107	—	△6,107
	投資法人債発行費償却	23,637	23,637	—
	受取利息	△3,575	△7,577	△4,001
	未払分配金戻入	△1,550	△1,670	△119
	支払利息	299,431	405,999	106,567
	信託有形固定資産除却損	106	170	63
	営業未収入金の増加・減少額	△5,335	△7,002	△1,667
	未収消費税等の増加・減少額	64,964	△115,140	△180,105
	営業未払金の増加・減少額	15,705	△30,422	△46,128
	未払消費税等の増加・減少額	46,755	△46,755	△93,510
	前受金の増加・減少額	38,364	10,961	△27,403
	その他	△58,406	70,828	129,234
	小計	2,740,453	2,829,799	89,345
	利息の受取額	3,575	7,577	4,001
	利息の支払額	△289,878	△396,322	△106,444
	法人税等の支払額	△752	△3,231	△2,478
	営業活動によるキャッシュ・フロー	2,453,397	2,437,822	△15,575
II	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	△1,951,950	△11,275,869	△9,323,919
	信託預り敷金保証金の収入	224,409	695,557	471,147
	信託預り敷金保証金の支出	△163,076	△166,430	△3,353
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,890,616	△10,746,742	△8,856,125
III	財務活動によるキャッシュ・フロー			
	短期借入金の借入による収入	1,800,000	10,600,000	8,800,000
	短期借入金の返済による支出	△6,500,000	△12,400,000	△5,900,000
	長期借入金の借入による収入	6,500,000	11,500,000	5,000,000
	分配金の支払額	△1,528,047	△1,654,421	△126,373
	財務活動によるキャッシュ・フロー	271,952	8,045,578	7,773,626
IV	現金及び現金同等物の増加・減少額	834,733	△263,340	△1,098,074
V	現金及び現金同等物の期首残高	7,364,781	8,199,514	834,733
VI	現金及び現金同等物の期末残高※1	8,199,514	7,936,173	△263,340

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期		当 期																	
	自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月 30日		自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月 31日																	
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>また、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につ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おります。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>		器具備品	3年	信託建物	3年～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	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 border="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>また、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につ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>(追加情報) 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成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。この結果従来の処理方法と比較して賃貸事業費用が3,766千円増加しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>		器具備品	3年	信託建物	3年～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年
器具備品	3年																			
信託建物	3年～47年																			
信託構築物	3年～37年																			
信託器具備品	3年～10年																			
器具備品	3年																			
信託建物	3年～47年																			
信託構築物	3年～37年																			
信託器具備品	3年～10年																			
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>		<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>																	
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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おります。</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かかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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おります。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。</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、1,734千円であります。</p>		<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</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、25,950千円です。</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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</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	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金 <p>(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、税抜方式によっております。</p>		<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金 <p>(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、税抜方式によっております。</p>																	

(7) 会計方針の変更

項目	期別	当期
	前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
固定資産の減価償却の方法	平成19年度税制改正により、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について残存価格を廃止し、耐用年数経過時点で備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が15千円増加しております。	—

[追加情報]

項目	期別	当期
	前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
固定資産税等の処理方法	当期より、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かかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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おります。 この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が27,576千円減少しております。	—

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

項目	期別	当期
	前期 (平成19年4月30日現在)	(平成19年10月31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等	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おります。 コミットメント・ラインの総額 1,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 1,000,000千円	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 1,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 1,000,000千円
※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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 3,108,236千円</p> <p>(共益費) <u>491,367千円</u></p> <p>計 3,599,604千円</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 95,517千円</p> <p>(施設使用料) 25,299千円</p> <p>(付帯収益) 203,440千円</p> <p>(その他の雑収入) <u>126,518千円</u></p> <p>計 <u>450,776千円</u></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,050,380千円</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 451,623千円</p> <p>(水道光熱費) 198,891千円</p> <p>(公租公課) 208,619千円</p> <p>(損害保険料) 12,653千円</p> <p>(修繕費) 150,113千円</p> <p>(信託報酬) 44,442千円</p> <p>(減価償却費) 657,541千円</p> <p>(その他の賃貸事業費用) <u>25,985千円</u></p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,749,871千円</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,300,508千円</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料) 3,441,724千円</p> <p>(共益費) <u>521,872千円</u></p> <p>計 3,963,597千円</p> <p>その他の賃貸事業収入</p> <p>(駐車場使用料) 102,238千円</p> <p>(施設使用料) 26,175千円</p> <p>(付帯収益) 271,569千円</p> <p>(その他の雑収入) <u>64,234千円</u></p> <p>計 <u>464,218千円</u></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,427,815千円</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(外注委託費) 463,031千円</p> <p>(水道光熱費) 244,961千円</p> <p>(公租公課) 217,101千円</p> <p>(損害保険料) 13,561千円</p> <p>(修繕費) 121,815千円</p> <p>(信託報酬) 47,560千円</p> <p>(減価償却費) 718,481千円</p> <p>(その他の賃貸事業費用) <u>25,131千円</u></p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,851,646千円</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,576,169千円</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
<p>※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数の総口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数の総口数 101,400口</p>	<p>※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数の総口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数の総口数 101,400口</p>

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(平成19年4月30日現在)</p> <p>現金及び預金 1,476,869千円</p> <p>信託現金及び信託預金 6,722,644千円</p> <p>現金及び現金同等物 <u>8,199,514千円</u></p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(平成19年10月31日現在)</p> <p>現金及び預金 382,209千円</p> <p>信託現金及び信託預金 7,553,964千円</p> <p>現金及び現金同等物 <u>7,936,173千円</u></p>

[リース取引に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
オペレーティングリース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティングリース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 396,142千円 1年超 753,422千円 合計 1,149,565千円	1年内 336,724千円 1年超 618,129千円 合計 954,854千円

[有価証券に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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いないので、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18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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いないので、該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31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)	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 1,864千円	未払事業税等損金不算入額 982千円
繰延税金資産合計 1,864千円	繰延税金資産合計 982千円
(繰延税金資産の純額) 1,864千円	(繰延税金資産の純額) 982千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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 39.39%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.36%	支払分配金の損金算入額 △39.34%
その他 0.03%	その他 0.03%
税効果会計適用後法人税等の負担率 0.06%	税効果会計適用後法人税等の負担率 0.08%

[重要な後発事象に関する注記]

前期 自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	当期 自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日
<p>A. 資産の取得について</p> <p>a. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、手元資金及び借入（下記B.「資金の借入について」記載）により、平成19年5月18日に以下のとおり資産を取得しました。 〔プレミア東陽町ビル〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格（注）：4,310百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都江東区東陽三丁目23番21号 用途：事務所、車庫 敷地面積：1,080.98㎡ 建物延床面積：5,054.32㎡ 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 建築時期：平成18年10月 総賃貸可能面積：3,857.04㎡ （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）を記載しております。</p> <p>b. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年5月18日に以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成19年6月29日の取得を予定しております。 〔YS海岸ビル〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格（注1）：5,100百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区海岸二丁目2番6号 用途（注2）：事務所、共同住宅、駐車場 敷地面積：1,670.99㎡ 建物延床面積：8,476.92㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期：平成5年1月 併設住宅戸数：12戸 総賃貸可能面積：6,383.57㎡ （注1）取得予定価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（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）を記載しております。 （注2）本物件は、上層階3階（10階～12階）に住宅が併設されたオフィスビルです。</p> <p>c. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年5月25日に以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成19年6月29日の取得を予定しております。 〔プレミアステージ大塚〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格（注）：1,310百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 用途：共同住宅、店舗 敷地面積：254.76㎡ 建物延床面積：1,894.61㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 建築時期：平成18年8月 戸数：58戸、店舗1区画 総賃貸可能面積：1,644.64㎡ （注）取得予定価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（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）を記載しております。</p> <p>B. 資金の借入について 本投資法人は、平成19年5月18日に不動産信託受益権（上記A.「資産の取得について」記載のプレミア東陽町ビル）の取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当するため、平成19年5月16日付極度内貸付契約に基づき以下のとおり借入を行いません。 借入金額：4,400百万円 借入先：住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行 借入日：平成19年5月18日 元本返済日：平成20年5月16日 元本返済方法：期限一括返済 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+0.45%） 担保の有無：無担保・無保証</p>	<p>A. 新投資口の発行について</p> <p>a. 本投資法人は、平成19年11月2日及び平成19年11月16日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成19年11月26日に払込が完了しました。これにより、平成19年11月26日現在で出資総額は68,945,312千円、発行済投資口の総数は131,400口となっています。 〔一般募集による新投資口の発行について〕 発行新投資口数：30,000口 発行価格：1口当たり604,660円 払込期日：平成19年11月26日 発行価額の総額：17,510,460,000円 投資証券交付日：平成19年11月27日 分配金起算日：平成19年11月1日</p> <p>B. 資産の取得について</p> <p>a. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記A.記載の一般募集による手取金により、平成19年11月30日に以下のとおり資産を取得しました。 〔プレミアステージ本所吾妻橋〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格（注）：2,640百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都墨田区二丁目4番8号 用途：共同住宅 敷地面積：860.95㎡ 建物延床面積：3,852.86㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建 建築時期：平成19年11月 総賃貸可能面積：3,465.00㎡ （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。</p> <p>b. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記A.記載の一般募集による手取金により、平成19年12月3日に以下の資産を取得しました。 〔芝浦アイランド エアタワー〕 （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権（注1） 取得価格（注2）：7,590百万円 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都港区芝浦四丁目22番1号（賃貸住宅棟）、22番2号（店舗棟） 用途：共同住宅・店舗 敷地面積：11,280.97㎡ 建物延床面積：81,760.00㎡（うち賃貸住宅棟及びエントランス棟：78,333.26㎡、店舗棟：3,426.74㎡） 構造：エアタワー（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、エアテラス（店舗棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 建築時期：平成19年3月 戸数：住宅871戸、店舗7区画 総賃貸可能面積：13,092.43㎡（注3） （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）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、他の共有者のために保有します。 （注2）取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費（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3）総賃貸可能面積は、本物件の実際の賃貸可能面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）を乗じた数字を示しています。</p>

C. 借入金の期限前返済について

本投資法人は、前記A. 記載の一般募集による手取金等により、平成19年11月30日に以下の借入金について、下表のとおり6,400百万円を期限前返済しました。
〔シリーズ2タームローン〕

借 入 日		平成15年11月18日				
借 入 先	中央三井信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社あおぞら銀行	合計	
当初借入金額 (百万円)	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400	
第10期末残高 (百万円)	2,350	2,350	2,350	2,350	9,400	
返済金額 (百万円)	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400	
返済後借入金額 (百万円)	750	750	750	750	3,000	
金利条件	1.78125% (固定金利建)		1.80917% (変動金利建)			/
返済期限	平成20年11月18日					
返済方法	期限一括返済					
使 途	不動産信託受益権の購入資金等					
担保・保証条件	無担保・無保証					

D. 資産の売却について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、平成19年11月2日に本投資法人が保有する以下の資産につき不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成20年1月31日の譲渡を予定しています。
〔NARA BUILDING II〕

(譲渡の概要)

譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権

譲渡予定価格(注1)：3,315百万円

譲渡予定資産の取得日：平成15年2月26日

取得価格(注2)：1,580百万円

帳簿価格：1,379百万円(平成19年10月31日現在)

譲渡予定価格と帳簿価格の差額：1,935百万円

鑑定評価額：2,960百万円(価格時点：平成19年10月11日 鑑定評価機関：東京建物株式会社)

(譲渡予定資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号

用途：事務所

敷地面積：700.59㎡ 建物延床面積：5,356.99㎡

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建

建築時期：平成4年3月 総賃貸可能面積：4,049.99㎡

(注1) 譲渡予定価格は、当該不動産の譲渡に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する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) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸経費(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。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておりません。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。なお、平成19年11月26日に一口当たり604,660円(引受価額583,682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30,000口の新投資口を発行しました。

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	グリーンシュエー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)

(注1) 一口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 一口当たり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いたしました。

(注3) 一口当たり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いたしました。

(注4) 平成15年11月15日に行われた公募増資に伴い、一口当たり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) 一口当たり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いたしました。

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19年4月30日現在)		当期 (平成19年10月31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	35,275
東京23区	1,368	1.3			5,775	4.9
周辺都市部	10,773	10.1			10,766	9.2
小計	47,417	44.3			56,914	48.5
レジデンス	都心5区	42,226		39.5	41,984	35.8
	東京23区	8,871		8.3	10,177	8.7
	周辺都市部	—		—	—	—
	小計	51,098		47.7	52,162	44.4
合計		98,515		92.1	109,076	92.9
預金等のその他資産	—	8,502		7.9	8,297	7.1
資産合計(注1)	—	107,017	100.0	117,374	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19年4月30日現在)		当期 (平成19年10月31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	53,928	50.4	64,133	54.6
純資産総額	53,089	49.6	53,240	45.4
資産総額	107,017	100.0	117,374	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

下記の表は、平成19年10月31日時点における本投資法人の保有に係る投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「②個別資産の概要」をご参照ください。なお、下記投資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	6,438	5.7	8,760	100.0	
		A 2	ランディック第2新橋ビル	7,045	7,090	6.4	10,300	100.0	
		A 3	フジビル37	1,727	1,620	1.6	3,000	100.0	
		A 4	KN渋谷3	5,348	5,126	4.8	9,070	100.0	
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,736	4.6	7,200	100.0	
		A 6	六番町ビル	7,860	8,319	7.1	10,800	100.0	
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,786	1.6	2,130	100.0	
		A 8	YS海岸ビル	5,100	5,254	4.6	5,420	96.8	
	東京 23区	B 1	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,355	1.3	1,840	80.1	
		B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	4,419	3.9	4,990	100.0	
	周辺 都市部	C 1	日総第3ビル	3,558	3,583	3.2	5,680	100.0	
		C 2	かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	5,803	5.9	8,850	95.7	
		C 3	NARA BUILDING II	1,580	1,379	1.4	2,500	100.0	
	オフィス小計				57,795	56,914	52.4	80,540	98.2
	レジデンス	都心 5区	D 1	パークアクシス四谷ステージ	5,208	5,017	4.7	5,620	97.9
D 2			パークアクシス明治神宮前	2,604	2,603	2.4	2,430	96.7	
D 3			サンパレス南麻布	1,150	1,132	1.0	1,050	92.7	
D 4			キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,303	1.2	1,660	84.4	
D 5			キャビンアリーナ南青山	1,070	1,037	1.0	1,300	87.0	
D 6			ビュロー紀尾井町	1,840	1,860	1.7	1,860	100.0	
D 7			ホームマツウッドビル	5,090	5,055	4.6	5,300	96.5	
D 8			六本木グリーンテラス	4,678	4,492	4.2	5,710	90.4	
D 9			ビーサイト芝公園	2,181	2,085	2.0	2,220	100.0	
D10			プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,400	2.2	2,960	98.7	
D11			ラング・タワー京橋	927	921	0.8	1,140	83.0	
D12			プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,604	1.4	1,930	98.4	
D13			プレミアロッソ	1,662	1,679	1.5	1,880	97.8	
D14			プレミアブラン代々木公園	2,330	2,331	2.1	2,470	74.5	
D15			プレミアステージ内神田	1,723	1,716	1.6	2,270	100.0	
D16			プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,486	1.3	1,640	96.8	
D17			Wallk赤坂	2,043	1,998	1.9	2,280	100.0	
D18			プレミアステージ芝公園	1,585	1,647	1.4	1,680	93.2	
D19			MEW	1,556	1,606	1.4	1,550	100.0	
東京 23区		E 1	ビーサイト大崎	1,072	1,020	1.0	1,130	100.0	
		E 2	プレミアガーデン本郷	975	1,004	0.9	1,140	100.0	
	E 3	プレミアグランデ馬込	1,560	1,529	1.4	1,390	94.0		

プレミア投資法人(8956)平成19年10月期決算短信

	E 4	プレミアノツツェ祐天寺	1,525	1,600	1.4	1,560	100.0
	E 5	アクロス湯島	1,803	1,805	1.6	1,870	98.9
	E 6	プレミアステージ駒込	1,830	1,848	1.7	1,830	98.7
	E 7	プレミアステージ大塚	1,310	1,369	1.2	1,420	98.5
	レジデンス小計		52,523	52,162	47.6	57,290	95.5
	合計		110,318	109,076	100.0	137,830	97.0

(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1,636千円)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、投資法人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財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、青山リアルティアー・アドバイザーズ株式会社及び東京建物株式会社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。

財団法人日本不動産研究所：A1～A5、B1、C1～C3、D1～D11、D15、E1～E2

日本土地建物株式会社：A6～A7、D12～D13、D17、E3、E7

青山リアルティアー・アドバイザーズ株式会社：B2、D14、D16、D18、E4～E6

東京建物株式会社：A8、D19

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19年10月31日時点の情報を基準としています。

<p><特定資産の概要></p> <p>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、登記簿上に表示されているものを記載しています。</p> <p>② 「用途については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p><損益状況></p> <p>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。</p> <p>② 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。</p> <p>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決算期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p><賃貸借の概況></p> <p>① 「賃料合計（月額）」は平成19年10月31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19年10月31日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。</p> <p>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。</p> <p>③ 平成19年10月31日現在、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、当期より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。</p>
<p><取得時の鑑定評価額></p> <p>① 記載されている数値は、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、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。</p> <p>② 不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証または約束するものではなく意見にすぎません。</p>
<p><不動産価格調査の概要></p> <p>① 記載されている数値は、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。</p> <p>② 資産運用会社としては、決算期末毎にその価格の推移を知るために調査報告書等を求める方針です。</p> <p>③ 調査報告書等については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。</p>
<p><特記事項></p> <p>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。</p> <p>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</p>

<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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	11
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	241百万円		総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
貸室賃料・共益費	225百万円		総賃貸面積	5,593.24 m ²
その他の賃貸事業収入	16百万円		賃料合計(月額)	39百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	82百万円		稼働率	100.0%
外注委託費	18百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	9百万円		取得年月日	平成14年9月11日
公租公課	21百万円		取得価格	6,341百万円
修繕費	3百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	25百万円		価格時点	平成14年3月25日
その他支出	4百万円		鑑定評価額	6,450百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	158百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	8,760百万円
(注) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は資産運用会社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、従来は投信法上の利害関係人等に該当しましたが、平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う投信法の改正により、投信法上の利害関係人等には該当しなくなりました。但し、資産運用会社の平成19年10月15日付社内規程変更により、同社内規程上の利害関係人等に該当しています。				
◇ 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184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	277百万円	賃料合計(月額)	42百万円
貸室賃料・共益費		255百万円	稼働率	100.0%
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	87百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		18百万円	取得価格	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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		189百万円	期末評価価格	10,300百万円
(注) 登記簿上は11階建となっていますが、現状11階は塔屋となっており、貸室は1階から10階までです。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準(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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	1,905.52 m ²
			総賃貸面積	1,905.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	88百万円	賃料合計(月額)	12百万円
貸室賃料・共益費		75百万円	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	35百万円	取得年月日	平成14年9月10日
外注委託費		7百万円	取得価格	1,727百万円
水道光熱費		5百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		5百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		0百万円	鑑定評価額	1,740百万円
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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		52百万円	期末評価価格	3,000百万円
(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おられません。				

<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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184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	257 百万円		賃料合計 (月額)	36 百万円
貸室賃料・共益費	220 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	37 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	98 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	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	7 百万円		鑑定評価額	5,980 百万円
減価償却費	31 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	3 百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	159 百万円		期末評価価格	9,070 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	ケネディクス株式会社			
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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	8
			総賃貸可能面積	6,302.81 m ²
			総賃貸面積	6,302.81 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	257百万円		賃料合計(月額)	35百万円
貸室賃料・共益費	209百万円		稼働率	100.0%
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	169百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	32百万円		取得価格	5,118百万円
水道光熱費	24百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	22百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	33百万円		鑑定評価額	5,100百万円
減価償却費	52百万円		◇ 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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	87百万円		期末評価価格	7,200百万円
(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 m ²	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 m ²	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	ケネディクス株式会社			
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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	6,872.77 m ²
			総賃貸面積	6,872.77 m ²
(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		－ (注)	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		－ (注)	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	－ (注)	取得年月日	平成16年3月26日
外注委託費		－ (注)	取得価格	7,860百万円
水道光熱費		－ (注)	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		－ (注)	価格時点	平成16年2月20日
修繕費		－ (注)	鑑定評価額	8,400百万円
減価償却費		－ (注)	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		－ (注)	調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		233百万円	期末評価価格	10,800百万円
<p>(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。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
<p>[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。</p>				
<p>[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。</p>				
<p>[有害物質等] 吹付けアスベスト材の使用に関して、平成17年10月にX線回析定量分析法を用いてサンプリング調査を実施したところ、建物の一部の天井内梁部分の吹付材より、当該吹付材の重量の0.8%のクリソタイル(アスベストの一種)が検出されたとの報告を受けました。 その後、平成19年4月の再調査に際し、前回より多くの試験体を採取し、採取箇所を多くして、より精度の高い分析を実施した結果、不検出という結果となりました。</p>				

<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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	5
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	72百万円		総賃貸可能面積	2,082.94 m ²
貸室賃料・共益費	62百万円		総賃貸面積	2,082.94 m ²
その他の賃貸事業収入	10百万円		賃料合計(月額)	10百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	28百万円		稼働率	100.0%
外注委託費	6百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	6百万円		取得年月日	平成17年6月1日
公租公課	4百万円		取得価格	1,796百万円
修繕費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	9百万円		価格時点	平成17年2月7日
その他支出	1百万円		鑑定評価額	1,830百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	44百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	2,130百万円
(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。				

<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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年6月29日 ～平成19年10月31日 (125日)		テナント総数	15
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	124百万円		総賃貸可能面積	6,253.57 m ²
貸室賃料・共益費	102百万円		総賃貸面積	6,053.10 m ²
その他の賃貸事業収入	21百万円		賃料合計(月額)	25百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	43百万円		稼働率	96.8%
外注委託費	11百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	10百万円		取得年月日	平成19年6月29日
公租公課	-百万円		取得価格	5,100百万円
修繕費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	19百万円		価格時点	平成19年4月1日
その他支出	2百万円		鑑定評価額	5,130百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	81百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	5,420百万円
<p>(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。</p>				
◇ 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>				

<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、6、11、14			
土地	所有形態	356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権(区分所有)	用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PM会社	ケネディクス株式会社			
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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	4
			総賃貸可能面積	2,178.65㎡
			総賃貸面積	1,745.88㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	61百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	52百万円		稼働率	80.1%
その他の賃貸事業収入	9百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	32百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	7百万円		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	2百万円		鑑定評価額	1,450百万円
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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28百万円		期末評価価格	1,840百万円
◇ 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	商業地域・準工業地域
	面積	1,080.98㎡	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	5,054.32㎡	建築時期	平成18年10月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月18日 ～平成19年10月31日 (167日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	3,857.04㎡
			総賃貸面積	3,857.04㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	141百万円		賃料合計(月額)	24百万円
貸室賃料・共益費	131百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	10百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	49百万円		取得年月日	平成19年5月18日
外注委託費	9百万円		取得価格	4,310百万円
水道光熱費	6百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	-百万円		価格時点	平成18年12月1日
修繕費	-百万円		鑑定評価額	4,340百万円
減価償却費	31百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	92百万円		期末評価価格	4,990百万円
(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	ケネディクス株式会社			
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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	5,487.17 m ²
			総賃貸面積	5,487.17 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	201 百万円		賃料合計 (月額)	26 百万円
貸室賃料・共益費	155 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	45 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	91 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	3,558 百万円
水道光熱費	13 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	10 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	3,570 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	2 百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	109 百万円		期末評価価格	5,680 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。</p> <p>(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 ◇				
<p>[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われていません。</p>				
<p>[越境物の状況] 1. 南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（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。</p>				
<p>[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。</p>				

<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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	47
			総賃貸可能面積	15,074.30 m ²
			総賃貸面積	14,426.81 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	534 百万円		賃料合計(月額)	70 百万円
貸室賃料・共益費	422 百万円		稼働率	95.7%
その他の賃貸事業収入	112 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	270 百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	67 百万円		取得価格	6,556 百万円
水道光熱費	96 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	9 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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	264 百万円		期末評価価格	8,850 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</p>				

懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めています。

[隣接地との関係]

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

[有害物質等]

1. 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成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せんが、保守点検や改修工事等の際には粉塵を抑制しながら作業することが要求されます。
3. 本物件は、技術研究・開発のための施設であり、様々な業種の企業に施設を賃貸することを予定しています。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

①R&D棟（R&Dビジネスパーク・ビル）

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

②イノベーションセンター・ビル西棟

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

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(注2)	—	17.1085%
プレミア投資法人(注3)	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) 飛島建設株式会社は、かながわサイエンスパーク全体の土地及び建物全体の共用部分の持分の15.0693%を所有していた株式会社オフィスネットワークとの間で、飛島建設株式会社を存続会社として合併し(効力発生日は平成19年6月1日)、同社の権利義務全てを継承しました。

(注3) 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C3 NARA BUILDING II>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 <地番> 神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	700.59 m ²	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,356.99 m ²	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
PM会社	三幸エステート株式会社			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	16
			総賃貸可能面積	4,049.99 m ²
			総賃貸面積	4,049.99 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	101 百万円		賃料合計 (月額)	14 百万円
貸室賃料・共益費	84 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	16 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	54 百万円		取得年月日	平成15年2月26日
外注委託費	10 百万円		取得価格	1,580 百万円
水道光熱費	7 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12月16日
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,620 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	1 百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	46 百万円		期末評価価格	2,500 百万円
◇ 特記事項 ◇				

<物件D1 パークアクセス四谷ステージ>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目15番9、46			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	面積	1,255.28㎡		
	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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	124
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	173百万円		総賃貸可能面積	6,732.18㎡
貸室賃料・共益費	156百万円		総賃貸面積	6,588.88㎡
その他の賃貸事業収入	17百万円		賃料合計(月額)	26百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	78百万円		稼働率	97.9%
外注委託費	22百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成14年9月11日
公租公課	8百万円		取得価格	5,208百万円
修繕費	5百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	36百万円		価格時点	平成14年3月25日
その他支出	4百万円		鑑定評価額	5,220百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	95百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	5,620百万円
◇ 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 パークアクシス明治神宮前>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号 <地番> 東京都渋谷区神宮前一丁目10番15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	771.73 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	1,913.18 m ²	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数 住居26戸 店舗3区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(32.69 m ² ~ 46.37 m ²) 7戸 (42.93 m ² ~ 64.15 m ²) 13戸 (32.69 m ² ~ 79.28 m ²) 6戸 (92.78 m ² ~ 127.69 m ²) 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	28
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²
			総賃貸面積	1,651.37 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	68百万円		賃料合計(月額)	10百万円
貸室賃料・共益費	65百万円		稼働率	96.7%
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	19百万円		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	1百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	2,600百万円
減価償却費	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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	49百万円		期末評価価格	2,430百万円
◇ 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	12
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
			総賃貸面積	1,462.65 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	37百万円		賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	36百万円		稼働率	92.7%
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	25百万円		取得年月日	平成14年9月10日
外注委託費	5百万円		取得価格	1,150百万円
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	5百万円		鑑定評価額	1,150百万円
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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	12百万円		期末評価価格	1,050百万円
◇ 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 (35.78㎡) ……………14戸 1LDK (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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	28
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	48百万円		総賃貸可能面積	1,378.02㎡
貸室賃料・共益費	44百万円		総賃貸面積	1,162.69㎡
その他の賃貸事業収入	3百万円		賃料合計(月額)	6百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17百万円		稼働率	84.4%
外注委託費	5百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成15年4月4日
公租公課	1百万円		取得価格	1,330百万円
修繕費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	7百万円		価格時点	平成14年12月16日
その他支出	1百万円		鑑定評価額	1,360百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	31百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	1,660百万円
(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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	32
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	40百万円		総賃貸可能面積	1,187.12㎡
貸室賃料・共益費	36百万円		総賃貸面積	1,032.56㎡
その他の賃貸事業収入	4百万円		賃料合計(月額)	5百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18百万円		稼働率	87.0%
外注委託費	5百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成15年9月1日
公租公課	1百万円		取得価格	1,070百万円
修繕費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	8百万円		価格時点	平成15年4月16日
その他支出	1百万円		鑑定評価額	1,080百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	22百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	1,300百万円
◇ 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) 1 K (26.26 m ² ~36.56 m ²) 31戸 1 LDK (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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184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	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	1,860百万円
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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	48百万円		期末評価価格	1,860百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部(5.68 m²)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。</p> <p>[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の木造、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。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社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。</p> <p>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</p> <p>賃貸人(信託受託者)の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物に係る公租公課 ・損害保険料 ・修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) <p>賃借人の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・水道光熱費 ・転借人への貸与に伴う諸費用 				

<物件D7 ホーマットウッドビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西麻布四丁目12番19号 <地番> 東京都港区西麻布四丁目151番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	(タイプ別) 2LDK (124.21 m ² ~291.52 m ²) 5戸 3LDK (141.83 m ² ~247.93 m ²) 16戸 4LDK (177.74 m ² ~284.80 m ²) 6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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184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	5,591.76 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	168百万円		賃料合計(月額)	27百万円
貸室賃料・共益費	166百万円		稼働率	96.5%
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	63百万円		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	5,090百万円
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15年6月2日
修繕費	5百万円		鑑定評価額	5,150百万円
減価償却費	29百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	104百万円		期末評価価格	5,300百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[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。</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> <p>[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とおりの施工が成され安全上問題ないものと推察されると記載されています。</p>				

<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 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,332.22 m ²	建築時期	平成14年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2BR (注) (113.55 m ² ~140.84 m ²) 12戸 3BR (162.77 m ² ~191.73 m ²) 13戸 4BR (216.62 m ² ~295.48 m ²) 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	29
			総賃貸可能面積	5,748.89 m ²
			総賃貸面積	5,199.45 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	157百万円		賃料合計(月額)	26百万円
貸室賃料・共益費	152百万円		稼働率	90.4%
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	66百万円		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	4,678百万円
水道光熱費	2百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	7百万円		価格時点	平成15年6月2日
修繕費	6百万円		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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	90百万円		期末評価価格	5,710百万円
(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。以下同じとします。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の敷地の一部(地番106-2, 面積204.93 m ²)は隣接する敷地(地番105-3)と合わせて位置指定道路の認定を受けています。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㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,548.44㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数88戸	(タイプ) ワンルーム (22.98㎡~28.54㎡) ……………	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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	2,312.75㎡
			総賃貸面積	2,312.75㎡
(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	19百万円	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		-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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		54百万円	期末評価価格	2,220百万円
◇ 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。</p> <p>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24日から平成20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</p> <p>賃貸人(信託受託者)の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) <p>賃借人の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用 				

<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)	
		1 K	(21.60 m ² ~29.43 m ²) 88戸
		1 DK	(28.09 m ² ~34.19 m ²) 45戸
		1 LDK	(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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	133
			総賃貸可能面積	3,455.68 m ²
			総賃貸面積	3,412.11 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	97百万円		賃料合計(月額)	15百万円
貸室賃料・共益費	90百万円		稼働率	98.7%
その他の賃貸事業収入	7百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	43百万円		取得年月日	平成16年3月26日
外注委託費	11百万円		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	2百万円		価格時点	平成16年2月26日
修繕費	3百万円		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	3百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	53百万円		期末評価価格	2,960百万円
(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 m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	1,714.42 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地下1階付11階建		
	戸数	総戸数 (タイプ) 住居52戸 ワンルーム (18.54 m ² ~ 22.51 m ²) 52戸 店舗2区画 店舗 (31.75 m ² ~122.21 m ²) 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	44
			総賃貸可能面積	1,216.10 m ²
			総賃貸面積	1,009.56 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	36	百万円	賃料合計(月額)	5百万円
貸室賃料・共益費	33	百万円	稼働率	83.0%
その他の賃貸事業収入	3	百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	16	百万円	取得年月日	平成15年12月22日
外注委託費	5	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	0	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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	20	百万円	期末評価価格	1,140百万円
◇ 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 m²)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㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	1,748.20㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	戸数	総戸数 住居48戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(25.24㎡～29.87㎡)……………48戸 (143.84㎡～205.01㎡)……………2区画
PM会社	株式会社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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	49
			総賃貸可能面積	1,597.73㎡
			総賃貸面積	1,572.49㎡
(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	53百万円		稼働率	98.4%
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16年11月30日
外注委託費	5百万円		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	1百万円		価格時点	平成16年11月11日
修繕費	0百万円		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	2百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	37百万円		期末評価価格	1,930百万円
◇ 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	43
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	56百万円		総賃貸可能面積	1,878.60 m ²
貸室賃料・共益費	50百万円		総賃貸面積	1,836.46 m ²
その他の賃貸事業収入	5百万円		賃料合計(月額)	8百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20百万円		稼働率	97.8%
外注委託費	6百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成17年1月14日
公租公課	0百万円		取得価格	1,662百万円
修繕費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	10百万円		価格時点	平成16年11月30日
その他支出	1百万円		鑑定評価額	1,700百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	35百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	1,880百万円
(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D14 プレミアブラン代々木公園>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目1527番10 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	598.32㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,086.04㎡	建築時期	平成17年6月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	戸数	総戸数60戸	(タイプ) ワンルーム (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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	45
			総賃貸可能面積	2,336.95㎡
			総賃貸面積	1,740.70㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	57百万円		賃料合計(月額)	8百万円
貸室賃料・共益費	54百万円		稼働率	74.5%
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	31百万円		取得年月日	平成17年7月15日
外注委託費	7百万円		取得価格	2,330百万円
水道光熱費	1百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	0百万円		価格時点	平成17年7月1日
修繕費	2百万円		鑑定評価額	2,365百万円
減価償却費	17百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25百万円		期末評価価格	2,470百万円
◇ 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㎡	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,458.84㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数 住居43戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 店舗	(22.02㎡～40.74㎡) ……31戸 (36.72㎡～54.23㎡) ……12戸 (298.14㎡～301.53㎡) ……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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	45
			総賃貸可能面積	2,040.19㎡
			総賃貸面積	2,040.19㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	65百万円	賃料合計(月額)	10百万円	
貸室賃料・共益費	60百万円	稼働率	100.0%	
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	25百万円	取得年月日	平成17年9月20日	
外注委託費	6百万円	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	2百万円	調査の基準となる時点	平成19年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	40百万円	期末評価価格	2,270百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、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 (26.28 m ² ~34.50 m ²) 21戸 1LDK (33.48 m ² ~47.76 m ²) 5戸 2LDK (50.89 m ² ~57.94 m ²) 10戸 店舗 (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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	36
			総賃貸可能面積	1,655.66 m ²
			総賃貸面積	1,603.21 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	49百万円		賃料合計(月額)	7百万円
貸室賃料・共益費	46百万円		稼働率	96.8%
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	17百万円		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	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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	31百万円		期末評価価格	1,640百万円
<p>(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。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
<p>[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。</p>				
<p>[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。</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 (49.10㎡~136.50㎡) 11戸 2BR (102.20㎡~114.00㎡) 7戸 3BR (199.80㎡) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	19
			総賃貸可能面積	1,736.70㎡
			総賃貸面積	1,736.70㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	65百万円		賃料合計(月額)	10百万円
貸室賃料・共益費	63百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	2百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	24百万円		取得年月日	平成17年6月1日
外注委託費	5百万円		取得価格	2,043百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成16年10月29日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	2,080百万円
減価償却費	16百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	40百万円		期末評価価格	2,280百万円
◇ 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4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	317.61㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,129.78㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄骨造陸屋根12階建		
	戸数	総戸数44戸	(タイプ)ワンルーム	(37.49㎡~41.31㎡).....44戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	1,759.89㎡
			総賃貸面積	1,639.78㎡
(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	42百万円	稼働率	93.2%	
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	17百万円	取得年月日	平成18年10月13日	
外注委託費	5百万円	取得価格	1,585百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	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19年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25百万円	期末評価価格	1,680百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部(97.65㎡)について地下鉄道路施設(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となり、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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	21
			総賃貸可能面積	1,551.65㎡
			総賃貸面積	1,551.65㎡
(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	36百万円	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	22百万円	取得年月日	平成18年7月31日	
外注委託費	5百万円	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	1百万円	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19年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	23百万円	期末評価価格	1,550百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[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。</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㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,462.62㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	戸数	総戸数64戸	(タイプ) ワンルーム	(20.60㎡~20.67㎡) 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19年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)	テナント総数	1	
		総賃貸可能面積	1,319.52㎡	
		総賃貸面積	1,319.52㎡	
(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	-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19年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28百万円	期末評価価格	1,130百万円	
◇ 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。</p> <p>①契約形態 定期建物賃貸借契約</p> <p>②契約期間 平成15年7月24日から平成20年7月末日</p> <p>③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり</p> <p>賃貸人(信託受託者)の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) <p>賃借人の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用 				

<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) 3LDK (106.51 m ² ~129.00 m ²) 4LDK (136.41 m ²)	2戸 11戸 1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	14
			総賃貸可能面積	1,573.87 m ²
			総賃貸面積	1,573.87 m ²
(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	34百万円	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	1百万円	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	0百万円	調査の基準となる時点	平成19年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	24百万円	期末評価価格	1,140百万円	
◇ 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㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,446.34㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2LDK (60.89㎡) 5戸 3LDK (70.86㎡~75.20㎡) 16戸 3LDK+S (70.86㎡~78.12㎡) 12戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	31
			総賃貸可能面積	2,378.13㎡
			総賃貸面積	2,236.41㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	43百万円		賃料合計(月額)	6百万円
貸室賃料・共益費	38百万円		稼働率	94.0%
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	21百万円		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	1,560百万円
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	1百万円		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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	21百万円		期末評価価格	1,390百万円
◇ 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 プレミアノツツェ祐天寺>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区下馬一丁目6番6号 <地番> 東京都世田谷区下馬一丁目110番4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	895.62㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,904.50㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) 1LDK (38.07㎡~52.65㎡) 12戸 1LDK+S (59.40㎡) 4戸 2LDK (56.43㎡~61.99㎡) 15戸 3LDK (70.11㎡) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	1,734.04㎡
			総賃貸面積	1,734.04㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	44百万円	賃料合計(月額)	7百万円	
貸室賃料・共益費	42百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17百万円	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19年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	26百万円	期末評価価格	1,560百万円	
◇ 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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ～平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	69
			総賃貸可能面積	2,065.58㎡
			総賃貸面積	2,043.09㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	57百万円		賃料合計(月額)	9百万円
貸室賃料・共益費	56百万円		稼働率	98.9%
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	24百万円		取得年月日	平成18年9月1日
外注委託費	5百万円		取得価格	1,803百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1百万円		価格時点	平成18年8月1日
修繕費	0百万円		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19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	33百万円		期末評価価格	1,870百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[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。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社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。</p>				

<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) 1 K (23.80~30.25 m ²) 48戸 1 DK (29.75~35.70 m ²) 25戸 1 LDK (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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年5月1日 ~平成19年10月31日 (184日)		テナント総数	74
			総賃貸可能面積	2,249.25 m ²
			総賃貸面積	2,219.50 m ²
(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	49百万円		稼働率	98.7%
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	24百万円		取得年月日	平成19年2月9日
外注委託費	6百万円		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	0百万円		価格時点	平成19年2月1日
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,830百万円
減価償却費	15百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2百万円		調査の基準となる時点	平成19年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28百万円		期末評価価格	1,830百万円
◇ 特記事項 ◇				
<p>[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。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社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。</p>				

<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㎡	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㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数 住居58戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(23.02~74.84㎡)……………58戸 (141.12㎡)……………1区画
PM会社	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19年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成19年6月18日 ~平成19年10月31日 (136日)		テナント総数	58
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	32百万円		総賃貸可能面積	1,644.64㎡
貸室賃料・共益費	31百万円		総賃貸面積	1,619.76㎡
その他の賃貸事業収入	0百万円		賃料合計(月額)	7百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	11百万円		稼働率	98.5%
外注委託費	2百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成19年6月18日
公租公課	-百万円		取得価格	1,310百万円
修繕費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
減価償却費	7百万円		価格時点	平成19年5月7日
その他支出	0百万円		鑑定評価額	1,410百万円
(C) 不動産賃貸事業損益=(A)-(B)	20百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
			調査の基準となる時点	平成19年10月31日
			期末評価価格	1,420百万円
(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。				

(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、平成19年10月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。

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
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備工事	自平成19年10月 至平成22年10月	129,041	—	—

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177,488千円であり、当期費用に区分された修繕費121,815千円と合わせ、299,304千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)
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	空調設備工事	自平成18年10月 至平成19年5月	80,753
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調設備工事	自平成19年4月 至平成19年5月	11,180
高田馬場センタービル	東京都新宿区	事務所改修工事	自平成19年8月 至平成19年9月	10,618
その他の工事				74,935
合計				177,488

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18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日
前期末積立金残高		204,158	204,608
当期積立額		450	23,260
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		204,608	227,868

(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投資対象不動産毎に調査業者に委託し報告を受けています。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の確実性については保証されていません。

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
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	清水建設株式会社	平成14年 7月 1日	4,128,173 (注2)	344,014 (注2)
C 3	NARA BUILDING II	鹿島建設株式会社	平成15年 2月 3日	201,400	14,386
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
D 10	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
D 11	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
D 12	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
D 13	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
D 14	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	142,690	11,891
D 15	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
D 16	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
D 17	Walk赤坂	株式会社竹中工務店	平成16年12月 8日	17,420	1,452
D 18	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
D 19	MEW	株式会社竹中工務店	平成18年 7月 25日	29,440	2,453
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

(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「IPB御茶ノ水ビル」については報告書の日付から15年間に必要と思われる修繕費・更新費を、「NARA BUILDING II」については報告書の日付から14年間に必要な修繕費・更新費を、その他の物件については報告書の日付から12年間に必要と思われる修繕費・更新費を、算出しています。

(注2) 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。

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、その内容の確実性を保証するものではなく、意見に過ぎません。

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

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

用途	物件名称		PML値
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	10.6%
	A 2	ランディック第2新橋ビル	12.8%
	A 3	フジビル37	5.5%
	A 4	KN渋谷3	10.6%
	A 5	高田馬場センタービル	2.0%
	A 6	六番町ビル	10.8%
	A 7	櫻岳ビル	14.2%
	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%
	C 1	日総第3ビル	10.2%
	C 2	かながわサイエンスパークR & D棟	10.4%
	C 3	NARA BUILDING II	10.1%
	レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ
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%
D 19		MEW	13.9%
E 1		ビーサイト大崎	12.1%
E 2	プレミアガーデン本郷	12.1%	
E 3	プレミアグランデ馬込	15.7%	
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2)	22.5%	
ポートフォリオ全体			7.9%

(注1) 地震ポートフォリオ解析は、多数の建物を対象に地震PML (Probable Maximum Loss: 予想最大損失率) 等の評価を行うものです。ポートフォリオを構成するのは、本投資法人が投資する信託不動産 (合計39物件) です。
 (注2) 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19年10月31日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
オ フ イ ス	A 1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	11	241	5.5
	A 2	ランディック第2新橋ビル	6,973.52	6,973.52	9	277	6.3
	A 3	フジビル37	1,905.52	1,905.52	6	88	2.0
	A 4	KN渋谷3	5,824.31	5,824.31	2	257	5.8
	A 5	高田馬場センタービル	6,302.81	6,302.81	8	257	5.8
	A 6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注4)	(注4)
	A 7	櫻岳ビル	2,082.94	2,082.94	5	72	1.6
	A 8	YS海岸ビル	6,253.57	6,053.10	15	124	2.8
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	2,178.65	1,745.88	4	61	1.4
	B 2	プレミア東陽町ビル	3,857.04	3,857.04	2	141	3.2
	C 1	日総第3ビル	5,487.17	5,487.17	7	201	4.6
	C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟 (注5)	15,074.30	14,426.81	47	534	12.1
	C 3	NARA BUILDING II	4,049.99	4,049.99	16	101	2.3
		小計		72,455.83	71,175.10	133	2,716
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12)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
レ ジ デ ン ス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,588.88	124/127	173	3.9
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注6)	1,706.94	1,651.37	28/29	68	1.5
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,462.65	12/13	37	0.9
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,162.69	28/32	48	1.1
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,032.56	32/37	40	0.9
	D 6	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.4
	D 7	ホームウッドビル	5,793.93	5,591.76	27/28	168	3.8
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,199.45	29/33	157	3.5
	D 9	ビーサイト芝公園	2,312.75	2,312.75	1/1	74	1.7
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,412.11	133/135	97	2.2
	D 11	ラング・タワー京橋 (注7)	1,216.10	1,009.56	44/54	36	0.8
	D 12	プレミアステージ三田慶大前 (注8)	1,597.73	1,572.49	49/50	56	1.3
	D 13	プレミアロッソ	1,878.60	1,836.46	43/44	56	1.3
	D 14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	1,740.70	45/60	57	1.3
	D 15	プレミアステージ内神田 (注9)	2,040.19	2,040.19	45/45	65	1.5
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注10)	1,655.66	1,603.21	36/37	49	1.1
	D 17	Walk赤坂	1,736.70	1,736.70	19/19	65	1.5
	D 18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,639.78	41/44	43	1.0
	D 19	MEW	1,551.65	1,551.65	21/21	45	1.0
	E 1	ビーサイト大崎	1,319.52	1,319.52	1/1	39	0.9
E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,573.87	14/14	34	0.8	

E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,236.41	31/33	43	1.0
E 4	プレミアノツェ祐天寺	1,734.04	1,734.04	32/32	44	1.0
E 5	アクロス湯島	2,065.58	2,043.09	69/70	57	1.3
E 6	プレミアステージ駒込	2,249.25	2,219.50	74/75	53	1.2
E 7	プレミアステージ大塚(注11)	1,644.64	1,619.76	58/59	32	0.7
小計		60,360.41	57,620.13	1,037/1,094	1,711	38.7
合計		132,816.24	128,795.23	1,170	4,427	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) 「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4) 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5) 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6) パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画を含んでいます。
- (注7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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。
- (注12) マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数を入居者数としています。

②稼働率(注1)推移

(単位: %)

用途	番号	物件名	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	5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	88.3	79.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A4	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7	100.0
	A6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A7	櫻岳ビル	—	100.0	85.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A8	YS海岸ビル	—	—	—	—	—	—	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8
	B1	IPB御茶ノ水ビル	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.6	88.6	80.1	80.1
	B2	プレミア東陽町ビル	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C1	日総第3ビル	100.0	100.0	90.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C2	かながわサイエンスパーク R&D棟(注2)	94.0	88.7	89.1	89.6	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	95.7
	C3	NARA BUILDING II	100.0	100.0	100.0	91.9	92.3	92.3	94.4	87.7	97.7	97.7	100.0
	オフィス計		98.5	96.9	95.5	97.0	97.5	96.9	98.6	97.9	98.4	98.0	98.2
用途	番号	物件名	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	5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	98.1	97.2	96.7	97.4	98.4	100.0	98.2	96.2	96.5	95.6	97.9
	D2	パークアクシス明治神宮前	100.0	92.6	89.6	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	96.7
	D3	サンパレス南麻布	92.0	92.2	100.0	100.0	93.8	93.8	100.0	92.2	92.2	92.2	92.7
	D4	キャビンアリーナ赤坂	84.0	94.8	94.8	92.4	100.0	96.8	100.0	100.0	92.8	81.3	84.4

D5	キャビンアリーナ南青山	87.7	96.9	92.2	92.6	97.4	90.5	85.3	92.2	90.0	87.9	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	100.0	100.0	100.0
D7	ホームマツウッドビル	87.7	90.7	89.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
D8	六本木グリーンテラス	94.2	94.2	100.0	93.7	92.6	90.1	86.6	86.6	90.5	90.4	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	100.0	100.0	100.0
D10	プレミアステージ 日本橋茅場町	96.1	96.4	96.1	97.5	96.0	93.8	95.2	97.1	96.5	97.5	98.7
D11	ラング・タワー京橋	92.0	91.6	98.5	98.3	95.0	96.5	96.7	98.3	84.7	84.7	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	93.4	96.6	98.1	98.4	96.8	98.4
D13	プレミアロッソ	100.0	98.2	98.2	97.0	91.8	94.0	92.3	98.2	96.0	97.8	97.8
D14	プレミアブラン代々木公園	—	100.0	97.0	98.3	80.7	79.1	80.4	79.7	74.7	74.3	74.5
D15	プレミアステージ内神田	—	36.2	72.2	100.0	88.5	85.3	85.9	95.8	95.8	97.3	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	96.5	96.5	96.0	100.0	96.8	96.8
D17	Wal k赤坂	—	100.0	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	プレミアステージ芝公園	—	—	—	6.6	81.6	86.4	88.7	88.7	93.2	93.2	93.2
D19	MEW	—	—	—	94.6	92.6	92.6	87.7	89.1	92.8	100.0	100.0
E1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
E2	プレミアガーデン本郷	91.8	93.1	100.0	86.9	100.0	100.0	92.3	92.3	100.0	100.0	100.0
E3	プレミアグランデ馬込	—	44.2	100.0	96.9	90.7	81.9	90.7	90.9	91.1	91.5	94.0
E4	プレミアノッツェ祐天寺	—	—	4.0	56.9	90.0	93.0	90.4	93.9	100.0	100.0	100.0
E5	アクロス湯島	—	—	—	97.8	96.6	96.8	97.3	97.3	100.0	98.9	98.9
E6	プレミアステージ駒込	—	—	—	—	81.2	86.8	86.8	87.8	91.8	97.4	98.7
E7	プレミアステージ大塚	—	—	—	—	—	—	97.1	95.6	97.1	98.5	98.5
	レジデンス計	93.6	89.6	92.7	93.0	94.7	94.2	94.1	94.6	95.2	95.2	95.5
	合計	96.6	93.7	94.2	95.1	96.1	95.6	96.5	96.4	97.0	96.7	97.0

(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) 「かながわサイエンスパークR&D棟」における「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（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。

(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のうち、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、以下のとおりです。（平成19年10月31日現在）

<物件C2 かながわサイエンスパークR&D棟>

テナント総数	47
本物件の不動産賃貸事業収益	534百万円
総不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	12.1%
総賃貸可能面積	15,074.30 m ²
総賃貸面積	14,426.81 m ²
最近5年間の稼働率の推移(注)	
	平成19年10月31日 95.7%
	平成18年10月31日 89.6%
	平成17年10月31日 88.7%
	平成16年10月31日 86.4%
	平成15年10月31日 90.8%

(注) 「かながわサイエンスパークR&D棟」における「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（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。

(7) 主要テナントに関する情報

平成19年10月31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該当ありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成19年10月31日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)(注2)	面積比率 (%) (注3)
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	5.3
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	5,763.92	4.5
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	4.2
富士ゼロックス情報システム 株式会社	システムインテグレーション	KN渋谷3 かながわサイエンス パークR&D棟	4,595.32	3.6
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	3,605.56	2.8
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	2.0
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	1.9
エコラボ株式会社	業務用洗浄剤製造販売	高田馬場 センタービル	1,826.17	1.4
清水総合開発株式会社	不動産業	YS海岸ビル	1,651.95	1.3
中央商事株式会社	不動産業及び福祉サービス業	ランディック 新橋ビル	1,547.87	1.2
合計				28.1

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

(注2) 「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸面積は、各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3) 「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4) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社(第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人)である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

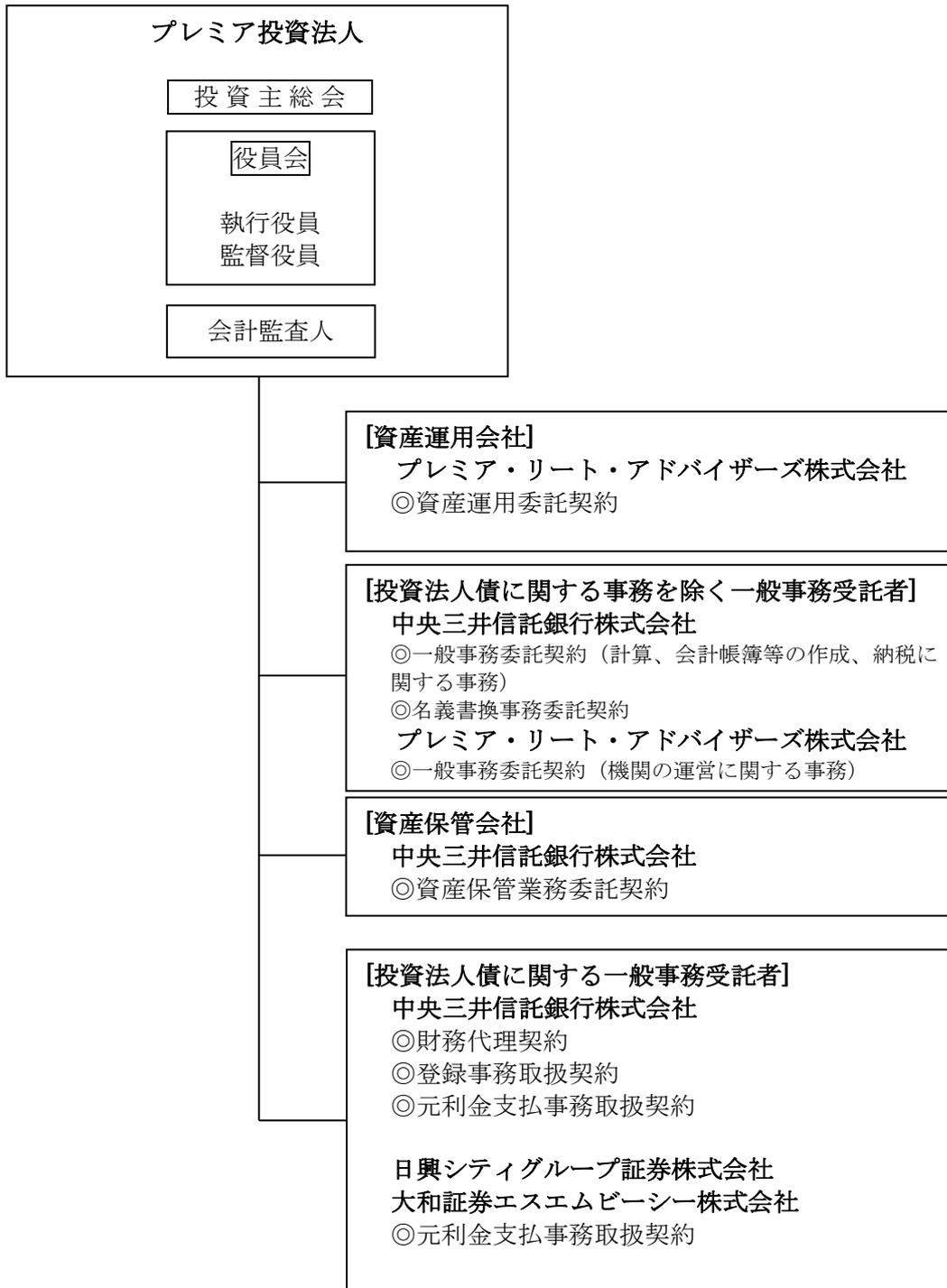
なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです。

PM会社	マスターリース契約による 賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能 面積比率 (%) (注1)	対総賃貸可能面積比率 (%) (注2)
アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	26,650.36	43.2	20.1
三井不動産住宅リース株式会社	14,188.01	23.0	10.7
株式会社長谷工ライブネット	9,471.73	15.4	7.1
株式会社明豊プロパティーズ	3,893.89	6.3	2.9
株式会社アクロス	2,065.58	3.4	1.6
合計	56,269.57	91.3	42.4

(注1) 「対レジデンス総賃貸可能面積比率」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PM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、本投資法人の保有に係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PM会社への賃貸面積の割合をいいます。

【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
<p>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>	<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。 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>
<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>	<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関する一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。なお、従来より合せて委託していた本投資法人の機関運営に関する事務につき、平成19年9月1日付けで委託事務から除外し、同日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に委託先を変更致しました。</p>
<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>	<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。なお、当該事務は従来、中央三井信託銀行株式会社に委託していましたが、平成19年9月1日よりプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に委託先を変更致しました。</p>
<p>中央三井信託銀行株式会社 （投資主名簿等管理人）</p>	<p>名義書換事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、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え置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受け付けに関する事務を行います。</p>
<p>中央三井信託銀行株式会社 （資産保管会社）</p>	<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>
<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>	<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、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及び登録機関への交付等を行います。</p>
<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>	<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>
<p>中央三井信託銀行株式会社</p>	<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）登録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）登録事務取扱契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債の登録事務を行います。</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及び信託の受益権その他の資産（運用資産）に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うこととしています。

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

かかる資産運用ガイドラインは、資産運用会社において、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ます。不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社（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、上記資産運用ガイドラインに基づき、これらの専門的な知識・経験を活かして不動産の収益性を高めることで投資主の利益の極大化を図ります。なお、将来において、市場環境その他に照らしてかかる資産運用ガイドライン上の運用方針が本投資法人の規約上の資産運用の基本方針に適合しないと判断される場合には、本投資法人の規約に最も適合するように、資産運用会社はかかる資産運用ガイドラインを変更することがあります。

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いたします。また、前記①のとおり、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規程として制定しており、以下はその概要を示したものです。なお、本書の日付現在、資産運用会社は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針です。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いたします。

イ. 取得基準

(ア) 取得基準

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

(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（オフィスビルとレジデンスの複合型）。なお、主としてオフィス又はレジデンスとして利用されている不動産等であっても、その一部が商業施設又はその他の用途として利用されている場合があります。そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得に当たり、一部が商業施設及びその他の用途として利用されている物件を含むことがあります。

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

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6対4とすることを目標としており、今後、かかる方針に基づいて、投資対象不動産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	
オフィスビル	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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いたします。</p>	
レジデンス	<p>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いたします。</p> <p>② 賃貸用レジデンスは、オフィスビル・分譲用レジデンス等他の用途に供される不動産と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有し、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待できます。賃貸用レジデンスの持つこのような特性により、キャッシュ・フローの安定化及び投資資産の分散化を図る目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。</p> <p>③ 資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資に当たり近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えておりますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。</p> <p>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る市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を以下のとおり分析・把握したうえで投資を行います。</p>	
分 類	ワイドタイプ	<p>① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	ファミリータイプ	<p>① 投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	DINKSタイプ	<p>① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p>
	シングルタイプ	<p>① 投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>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。</p> <p>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、今後も安定した投資対象であると考えられます。</p> <p>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。</p>

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

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

(ウ) 地域

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

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ーに区分し、都心5区を中心としつつ、地域別のバランスにも配慮したうえで、オフィスビルとレジデンスとの用途の分散化を図ります。オフィスビルとレジデンスとの間の比重は前記のとおりです。前記の基本方針に基づき、オフィスビルとレジデンス各々の用途について、各々を100%とした場合に、以下のような地域的分散状況となることを目途として分散投資を行います。

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

(注) 地区別の配分割合は、オフィスビルとレジデンス各々の用途別の内訳を指します。表の数値は幅を持って記載しているため、合計は必ずしも100%とはなりません。また、この比率を目指して投資を行います。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）以上の建物といたします。

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いたします。

	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㎡～100㎡	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、適正規模を判断いたします。

(オ) デュー・デリジェンス（詳細調査）

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いたします。なお、経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施する際には、以下の表に記載する項目について調査し、検討することを原則といたしますが、以下の表に記載する項目は、運用資産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による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運用資産が結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

	項目	内容
経済的調査	テナント調査	① テナントの信用力、賃料収入状況等 ② テナントの業種、テナント数、利用目的等（レジデンスの場合は世帯状況を含みます。） ③ 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ 各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	① 市場賃料、稼働率、競合物件・テナント需要動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③ 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④ 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況
物理的調査	立地	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向<レジデンスに特有> ③ 日照、眺望、景観、騒音等の状況<レジデンスに特有> ④ 地域の知名度及び評判、規模等の状況
	建築及び設備・仕様	① <各用途共通> 意匠、主要構造、築年数、施工業者等 ② 内外装の部材の状況 <オフィスビル> 貸付床の形状、フリーアクセス床（OAフロア）、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 <レジデンス> 貸付床の形状、間取り、天井高、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等
	耐震性能	① 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じとします。）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10%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施等が条件
	建物管理関係	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 建物状況評価報告書における将来（10年程度）の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・地質等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討いたします。 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必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用いたします。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いたします。

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 賃貸借の目的 (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 賃貸借の目的 (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見られます。

(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10億円以上といたします。

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

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(バリューアップ)に基づき売却による収益(キャピタルゲイン)を含むトータルリターン(インカムゲイン+キャピタルゲイン)の確保も主体的かつ能動的に図ることのある資産

a. 本投資法人がアクティブ・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20億円以下といたします。

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%を目処といたします。

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。

(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いたします。

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いたします。

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を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較検討して付保の判断を行います。なお、PMLが高い個別物件があれば、個々に地震保険の付保を検討いたします。

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

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(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。但し、その限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものといたします(規約第14条)。
- 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、租税特別措置法施行令に規定する適格機関投資家からの借入に限るものといたします。
- 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)。
- 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%を目途といたしますが、新たな運用資産の取得等にともない、一時的に60%を超えることがあります。

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

(イ) 募集投資口の追加発行

- 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、募集投資口の追加発行を機動的に行うことができます。
- B. 募集投資口の追加発行については、ローン・トゥ・バリュー・レシオ等、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いたします。

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、上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. 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いたします。

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 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 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。）するものといたします。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いたします。
- 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、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いたします（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いたします。

⑤ その他

- ア. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を100分の75以上といたします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ.（2）③）。
- イ. 本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限り、）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権のみに運用することを定めた匿名組合契約に係るものに限り、））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上といたします（規約別紙「資産運用の対象及び方針」Ⅱ.（2）④）。

(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

産に対して投資いたします。

(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、投信法第2条第5項において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
- 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（有価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上記A. からC. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(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。）第2条第9項に定める優先出資証券
- B. 受益証券 投信法第2条第12項に定める受益証券
- C. 投資証券 投信法第2条第22項に定める投資証券
- D. 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記(ア) B. 又はC. に掲げる資産に該当するものを除きます。）

イ. その他の特定資産

本投資法人は、上記ア. 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いたします。

(ア) 預金

(イ) コール・ローン

(ウ) 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）

(エ) 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）

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

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

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

(ク) 投信法に定める受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、上記ア. (イ) B. に定めるものを除きます。）

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

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

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

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

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

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

(ソ) オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。但し、上記(ウ)乃至(セ)及び下記(タ)乃至(テ)に係るものに限りません。）

(タ) 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記(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いいたします。）

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

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

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

(ト) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）

(ナ) 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号で定めるものをいいます。）

(二) 株券(証券取引法第2条第1項第6号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いたします。)

ウ. 有価証券に対する投資

本投資法人は、主として有価証券に対する投資として資産運用することを目的といたしません。

エ. 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いたします。

(ア) 商標法に基づく商標権、その専用使用権又は通常使用権

(イ) 温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

(ウ) 民法で規定される動産

(エ) 民法で規定される地役権

(オ) 資産流動化法に定める特定目的会社の特定出資(資産流動化法第2条第6項で定めるものをいいます。)

(カ) 電気通信事業法附則第9条で規定される電話加入権

(キ) 信託財産として上記(ア)乃至(カ)を信託する信託の受益権

(ク) その他特定の不動産等に付随する資産で、当該不動産等と併せて取得することが適当と株式会社東京証券取引所が認めるもの

オ. 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、上記ア.乃至エ.に定める資産の他、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、株式会社東京証券取引所が適当と認めるものについては、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、上記「(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いたします(規約第13条第1項)。

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

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

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いたします(規約第13条第2項)。

③分配金の分配方法

上記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、決算日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質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配いたします(規約第13条第3項)。

④分配金の時効等

上記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いたします。なお、未払分配金には利息を付さないものといたします(規約第13条第4項)。

⑤その他

本投資法人は、租税関連法令により、個人の投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算

定を行うことが必要とされる限り、原則として、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、下記ア.乃至ウ.のいずれかに該当する場合には、上記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いたします。

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