

平成 15 年 4 月期 (平成 14 年 5 月 2 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日) 決算短信 平成 15 年 6 月 19 日

不動産投信発行者名 プレミア投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8956 (URL <http://www.pic-reit.co.jp>) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) プレミアリートアドバイザーズ株式会社
 責任者役職名 代表取締役専務
 氏名 小野 豊 TEL 03-5772-8551

決算役員会開催日 平成 15 年 6 月 19 日
 分配金支払開始日 平成 15 年 7 月 16 日 (予定)

1. 平成 15 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 14 年 5 月 2 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
15 年 4 月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
	2,858	-	1,441	-	1,184	-	1,182	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	総資本 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
15 年 4 月期	円	%	%	%
	19,910	4.1 (6.4)	2.1 (3.3)	41.4

(注) 本投資法人における平成 15 年 4 月期の計算期間は平成 14 年 5 月 2 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 14 年 9 月 10 日からの 233 日間であり、

期中平均投資口数 平成 15 年 4 月期 59,400 口 (上記実質資産運用期間の平均)

なお、期末発行済投資口数 (平成 15 年 4 月期: 59,400 口) を用いて算定した 1 口当たり当期純利益は 19,910 円であり、

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (233 日) × 365 (日)

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は期末金額をもって計算しております。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	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	純資産 配当率
15 年 4 月期	円	百万円	円	百万円	%	%
	19,910	1,182	0	-	99.9	4.1

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
15 年 4 月期	百万円	百万円	%	円
	55,751	28,569	51.2	480,974

(注) 期末発行済投資口数 平成 15 年 4 月期 59,400 口

2. 平成 15 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 15 年 5 月 1 日 ~ 平成 15 年 10 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
15 年 10 月期	百万円	百万円	百万円	円	円
	2,370	844	844	14,200	0

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 14,200 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金は変動す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。

1. 投資法人の関係法人

後記 48 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をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 49 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

当期の概況

A. 投資法人の設立と上場

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成 14 年 5 月 2 日に出資総額 2 億円（400 口）で設立され、平成 14 年 6 月 11 日関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第 18 号）。

また本投資法人は、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平成 14 年 9 月 10 日に東京証券取引所に上場しました（銘柄コード 8956）。

B. 運用の実績

a. 上場時の新投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産

平成 14 年 9 月 10 日、新投資口発行届出目論見書に「取得予定物件」として記載された 11 物件のうち、フジビル 37 およびサンパレス南麻布の 2 物件（取得価格の合計：2,877 百万円）を、また同月 11 日にはパークアクシス四谷ステージをはじめとする 9 物件（取得価格の合計：43,234 百万円）を取得し、運用を開始しました。

これらの 11 物件（オフィスビル 8 棟、レジデンス（住宅）3 棟、取得価格の合計：46,111 百万円）の取得により、オフィスビルとレジデンスへの用途別の投資比率^(注)はオフィスビル：80.6%、レジデンス：19.4%、総賃貸可能面積 59,459.88 m²、テナント数 248（平成 15 年 4 月 30 日現在）となり、本投資法人のポートフォリオの基盤が構築されました。

b. 追加取得した物件

国内景気について楽観できない状況下、企業の財務改善や減損会計の導入を見据えた資産売却の動きが活発となっております。このような数多い物件売却情報に対して、本投資法人では、デュー・ディリジェンス（詳細調査）を実施の上、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため、平成 15 年 2 月 26 日に NARA BUILDING（取得価格 1,580 百万円）、平成 15 年 4 月 4 日にキャピンアリーナ赤坂（取得価格 1,330 百万円）の 2 物件の追加取得を行いました。

上記の結果、平成 15 年 4 月 30 日現在、本投資法人が保有する資産はオフィスビル 9 棟、レジデンス 4 棟、取得価格の総額 49,021 百万円、総賃貸可能面積 64,900.91 m²、テナント数 282 となりました。またオフィスビルとレジデンスへの用途別の投資比率はオフィスビル：79.0%、レジデンス：21.0%となりました。

c. 本投資法人の保有する資産の運用管理

ランディック新橋ビルにおいて大口のテナント解約（契約上の賃貸面積 1,304.4 m²）が発生したものの、営業の強化に努めた結果新規テナントの獲得に成功するとともに、レジデンスにおいても安定した稼働率を維持し、その結果全不動産の期末稼働率は 94.6%と引き続き高い水準を維持しております。

（注）投資比率とは、本投資法人の資産の取得価格の総額に対する当該物件の取得価格の比率をいいます。

C. 資金調達概要

前述の物件取得に当たっては、上記A.に記載した投資口の追加発行による資金調達のほか、複数の金融機関より借入れを行っております。

平成14年9月11日の9物件購入に際して総額211億円の借入れを行いました（借入期間：平成14年9月11日～平成17年9月9日、固定金利借入100億円、変動金利借入111億円）、これらは全額長期借入金とし、財務の安定化を図っております。

また、新規物件取得に機動的に対応するため、中央三井信託銀行株式会社と極度ローン契約（借入極度額80億円（上限））を締結致しました。期中2物件の追加取得に際して、この極度ローンを利用し、合計27億円の借入れを行っております（借入期間：1年）。

この結果、平成15年4月30日時点での借入れは238億円（内長期借入金は211億円、借入金総額中の長期借入金比率88.7%）となっております。

D. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,858百万円、営業利益1,441百万円、経常利益1,184百万円、当期純利益は1,182百万円を計上いたしました。

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口当たりの分配金は19,910円としました。

次期の見通し

A. 今後の運用全般の基本方針

本投資法人では、東京経済圏^(注)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、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うこととしております。

(注)東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする、東京23区及び周辺都市部を含む地域をいいます。

- ・都心5区…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- ・東京23区…都心5区を除いた東京都特別区
- ・周辺都市部…東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県

B. 新規物件取得（外部成長）について

- a. 今後のファンド規模の成長過程においてレジデンスの配分を増やし、ポートフォリオとしての収益の安定性をさらに追求していく方針です。
 - ・ 今後のレジデンスの取得においては、大手デベロッパー、大手総合商社、大手建設会社との提携による計画的な物件の確保、竣工直後であって未だ賃借人のいない物件の取得を積極的に検討してまいります。
 - ・ 当該物件の所在する地域において運用に長けていると判断されるプロパティ・マネジメント業務受託者の採用などにより不動産利回りの引上げを目指します。
- b. オフィスビル物件の取得に当たっては、築年数が浅く利便性にすぐれ、所在エリアにおいて優位性のあるオフィスビルを選別していきます。
- c. 物件情報の早期入手を図るべく、物件情報の入手先の拡大及び多角化を推進していきます。
- d. 取得に伴う資金調達につきましては、取得時点では機動性を重視した短期借入金を原則としつつ、調達先の多様化及び資金調達の安定性向上に留意し、調達コストの圧縮に努めていきます。

C. 管理運営（内部成長）について

- a. オフィスのみならずレジデンスも供給過剰から賃貸市況が軟化しつつある状況下で、稼働率の維持向上を最優先課題として取り組みます。
- b. 賃貸借契約については、定期借家契約の導入や中途解約に対する条件を見直すなど、賃貸借契約の長期化、安定化に努めます。
- c. 物件のハード管理面では、いたずらにコスト削減に走ることなく、管理グレードの適正化を基本方針とします。即ち、管理コストの逡減を考慮しつつそれぞれの建物の機能の維持・保全に

最適な修繕計画を立案・実行することにより、キャッシュ・フローの最大化を図り、投資主の皆様への還元を最大にするよう努めます。

D. 運用状況の見通し

第2期(平成15年5月1日~平成15年10月31日)及び第3期(平成15年11月1日~平成16年4月30日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでおります。第2期及び第3期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、次ページ記載の「第2期(平成15年5月1日~平成15年10月31日)及び第3期(平成15年11月1日~平成16年4月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第2期(平成15年5月1日~平成15年10月31日)

営業収益	2,370百万円
経常利益	844百万円
当期純利益	844百万円
1口当たり分配金	14,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

第3期(平成15年11月1日~平成16年4月30日)

営業収益	2,330百万円
経常利益	775百万円
当期純利益	775百万円
1口当たり分配金	13,000円
1口当たり利益超過分配金	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あり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり分配金は変動す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。

なお本投資法人では、決算日後、以下の物件を取得することを決定し、公表しております。

キャビンアリーナ南青山

(取得の概要)

取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権
取得価額	: 1,070百万円
取得予定日	: 平成15年5月8日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日以降平成15年8月31日までの間で売主及び買主が別途合意する日を予定しております。

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)	: 東京都港区南青山7丁目10番17号
用途	: 共同住宅
敷地面積	: 210.52 m ²
建物延床面積	: 1,399.33 m ²
構造	: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地上14階建
建築時期	: 平成15年2月
戸数	: 37戸
総賃貸可能面積	: 1,187.12 m ²

ビュロー紀尾井町

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
 取得価額 : 1,840 百万円
 取得予定日 : 平成 15 年 6 月 16 日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成 15 年 7 月 1 日を予定しております。

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都千代田区平河町 2 丁目 4 番 4 号
 用途 : 共同住宅
 敷地面積 : 306.73 m²
 建物延床面積 : 2,008.55 m²
 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 11 階建
 建築時期 : 平成 14 年 11 月
 戸数 : 50 戸
 総賃貸可能面積 : 1,728.98 m²

第 2 期(平成 15 年 5 月 1 日~平成 15 年 10 月 31 日)及び第 3 期(平成 15 年 11 月 1 日~平成 16 年 4 月 30 日)の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期 平成 15 年 5 月 1 日~平成 15 年 10 月 31 日(184 日) 第3期 平成 15 年 11 月 1 日~平成 16 年 4 月 30 日(182 日) (参考)第 1 期の実質計算期間は、資産運用を開始した平成 14 年 9 月 10 日から平成 15 年 4 月 30 日までの 233 日でした。
保有資産	平成 15 年 4 月 30 日現在保有している 13 物件に取得予定の 2 物件(キャビンアリーナ南青山、ビュロー紀尾井町)を加えた 15 物件を前提としております。 なお、実際には物件の取得、処分により変動する可能性があります。
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提としております。
借入れ	平成 15 年 4 月 30 日時点での借入総額は 238 億円となっておりますが、追加取得予定の 2 物件の取得資金については全て追加借入によるものとして算出しております。
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税し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。他方新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 なお、建物に関する費用として一定の修繕費を見込んでおります。しかし修繕費は予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、第 2 期及び第 3 期の修繕費は、本投資法人が見込んだ金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
分配金の額	利益の金額を限度とし、かつ、配当可能所得の金額の 90%に相当する金額を超える額を分配する前提としております。なお、利益を超える金銭の分配は行わない前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第1期 (平成15年4月30日現在)	
		金 額	構成比(%)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		979,479	
信託現金及び信託預金 1		4,289,996	
営業未収入金		38,470	
前払費用		49,490	
未収消費税等		845,030	
繰延税金資産		678	
流動資産合計		6,203,146	11.1
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物 1		18,693,337	
減価償却累計額		449,624	18,243,713
信託構築物 1		342,546	
減価償却累計額		19,932	322,614
信託器具備品 1		1,175	
減価償却累計額		391	783
信託土地 1			30,889,156
有形固定資産合計			49,456,268
2.無形固定資産			
その他の無形固定資産		3,690	
信託その他の無形固定資産 1		720	
無形固定資産合計			4,411
3.投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,126	
長期前払費用		28,418	
投資その他の資産合計			38,544
固定資産合計			49,499,224
繰延資産			
創業費		48,862	
繰延資産合計			48,862
資産合計			55,751,232
			100.0

(単位：千円)

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

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期		百分比 (%)
		〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕		
		金	額	
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入	1	2,492,734	2,858,816	100.0
その他の賃貸事業収入	1	366,081		
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	1,178,548	1,416,881	49.6
資産運用報酬		115,216		
役員報酬		18,000		
資産保管委託報酬		6,324		
一般事務委託報酬		50,048		
会計監査人報酬		3,967		
その他の費用		44,776		
営業利益			1,441,934	
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		30	30	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		163,422	257,424	9.0
新投資口発行費		7,635		
投資口公開関連費用		74,151		
創業費償却		12,215		
経常利益			1,184,540	41.4
税引前当期純利益			1,184,540	41.4
法人税、住民税及び事業税			2,530	0.1
法人税等調整額			678	
当期純利益			1,182,688	41.4
当期未処分利益			1,182,688	

[重要な会計方針]

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

<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">項 目</div>	<div style="text-align: center;">第 1 期</div> <div style="text-align: center;">〔 自 平成 14 年 5 月 2 日 〕 〔 至 平成 15 年 4 月 30 日 〕</div>
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p style="padding-left: 40px;">信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 14 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成 14 年 9 月 10 日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は 1,132,800 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は 1,132,800 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔注記事項〕
 (貸借対照表関係)

期 別	第 1 期 (平成 15 年 4 月 30 日現在)																				
1. 1 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次の通りです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,088,289 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">16,685,235 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">285,555 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">783 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,516,287 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">720 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,576,871 千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,700,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,100,000 千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,800,000 千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	4,088,289 千円	信託建物	16,685,235 千円	信託構築物	285,555 千円	信託器具備品	783 千円	信託土地	29,516,287 千円	信託その他の無形固定資産	720 千円	合計	50,576,871 千円	短期借入金	2,700,000 千円	長期借入金	21,100,000 千円	合計	23,800,000 千円
信託現金及び信託預金	4,088,289 千円																				
信託建物	16,685,235 千円																				
信託構築物	285,555 千円																				
信託器具備品	783 千円																				
信託土地	29,516,287 千円																				
信託その他の無形固定資産	720 千円																				
合計	50,576,871 千円																				
短期借入金	2,700,000 千円																				
長期借入金	21,100,000 千円																				
合計	23,800,000 千円																				
2. 2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">59,400 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	59,400 口																
発行する投資口の総数	2,000,000 口																				
発行済投資口数	59,400 口																				
3. 3 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	50,000 千円																				

(損益計算書関係)

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

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

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

(デリバティブ取引関係)

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

(退職給付会計)

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

(税効果会計関係)

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

(持分法損益等)

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

(関連当事者との取引)

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

(投資口1口当たり情報)

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

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

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

(重要な後発事象)

第1期

〔自 平成14年5月2日
至 平成15年4月30日〕

決算日(平成15年4月30日)以降、以下の物件を取得することを決定し、公表しております。

キャビンアリーナ南青山

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価額 : 1,070 百万円
取得日 : 平成15年5月8日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日以降平成15年8月31日までの間で売主及び買主が別途合意する日を予定しております。

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都港区南青山7丁目10番17号
用途 : 共同住宅
敷地面積 : 210.52 m²
建物延床面積 : 1,399.33 m²
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
建築時期 : 平成15年2月
戸数 : 37戸
総賃貸可能面積 : 1,187.12 m²

ビュロー紀尾井町

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価額 : 1,840 百万円
取得日 : 平成15年6月16日、不動産信託受益権譲渡契約締結。なお不動産信託受益権譲渡契約に基づく譲渡の実行は、平成15年7月1日を予定しております。

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都千代田区平河町2丁目4番4号
用途 : 共同住宅
敷地面積 : 306.73 m²
建物延床面積 : 2,008.55 m²
構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地上11階建
建築時期 : 平成14年11月
戸数 : 50戸
総賃貸可能面積 : 1,728.98 m²

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第 14 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 59,400 口の整数倍の最大値となる 1,182,654,000 円を利益分配金として分配することと致しました。
なお本投資法人規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下の通りです。

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

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

(3) キャッシュフロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

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

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

〔重要な会計方針〕（参考情報）

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

（単位：千円）

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

役員の変動

本投資法人は、設立に当たり以下の役員を選任いたしました。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	吉田 和美	平成 4 年 6 月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）取締役総務部長 平成 7 年 6 月 三井リース事業株式会社常務取締役 平成 7 年 12 月 同社代表取締役（専務） 平成 11 年 12 月 三信振興株式会社顧問 平成 12 年 6 月 三信リース株式会社監査役 平成 14 年 3 月 同社監査役退任 平成 14 年 5 月 本投資法人執行役員就任	0 口
監督役員	飯沼 春樹	昭和 51 年 4 月 弁護士登録 昭和 53 年 4 月 飯沼法律事務所開設（現職） 平成 12 年 4 月 税理士登録 平成 14 年 5 月 本投資法人監督役員就任	0 口
監督役員	玉澤 健兒	昭和 48 年 4 月 東京国税局入局 昭和 59 年 8 月 監査法人サンワ（現監査法人トーマツ）東京丸の内事務所 平成 2 年 6 月 勝島敏明税理士事務所 平成 13 年 9 月 公認会計士・税理士玉澤健兒事務所（現職） 平成 14 年 5 月 本投資法人監督役員就任	0 口

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

(平成15年4月30日現在)

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	価格 (千円) (注1)	貸借対照表 計上額(千 円)(注3)	資産合計に 対する投資 比率(%)
信託不動産	オフィス ビル	都心5区	26,270,000	25,735,601	46.2
		東京23区	1,440,000	1,457,945	2.6
		周辺都市部	11,650,000	11,672,670	20.9
		小計	39,360,000	38,866,217	69.7
	レジデンス	都心5区	10,260,000	10,590,051	19.0
		東京23区	-	-	-
		周辺都市部	-	-	-
		小計	10,260,000	10,590,051	19.0
預金等のその他資産	-	6,294,965	6,294,964	11.3	
資産合計(注2)	-	55,914,965	55,751,232	100.0	

(注1) 上表中の「価格」は、不動産等を主な信託財産とする信託受益権について、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成15年4月30日を基準時点として財団法人日本不動産研究所が行った価格調査によります。)に基づく期末評価価格を記載しております。

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

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

	金額(千円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	27,181,344	48.8%
純資産総額	28,569,888	51.2%
資産総額	55,751,232	100%

(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

投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成15年4月30日時点における本投資法人の保有にかか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「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5)	投資比率 (注2)(注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注2)
オフィス	都心5区	A1	ランディック 新橋ビル	6,341	6,373	12.9%	6,390	100.0%
		A2	ランディック 第2新橋ビル	7,045	7,066	14.4%	7,000	100.0%
		A3	フジビル37	1,727	1,748	3.5%	1,740	100.0%
		A4	KN渋谷3	5,348	5,404	10.9%	6,040	100.0%
		A5	高田馬場 センタービル	5,118	5,142	10.4%	5,100	100.0%
	23 東京区	B1	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,457	3.0%	1,440	100.0%
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	3,558	3,577	7.3%	3,520	89.2%
		C2	かながわサイエンス パークR&D棟	6,556	6,499	13.4%	6,550	94.0%
		C3	NARA BUILDING	1,580	1,596	3.2%	1,580	74.8%
	オフィス小計				38,729	38,866	79.0%	39,360
レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス 四谷ステージ	5,208	5,342	10.6%	5,280	93.0%
		D2	パークアクセス 明治神宮前	2,604	2,682	5.3%	2,570	97.9%
		D3	サンパレス 南麻布	1,150	1,193	2.3%	1,050	100.0%
		D4	キャビンアリーナ 赤坂	1,330	1,372	2.7%	1,360	63.9%
	レジデンス小計				10,292	10,590	21.0%	10,260
合計				49,021	49,456	100.0%	49,620	94.6%

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

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

(注3) 「期末評価価格」は、総理府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による調査価格を記載しております。

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

(注5) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(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。

個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下の通りです。かかる概要は、登記簿謄本等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査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おります。なお記載内容は、原則として、平成15年4月30日時点の情報を基準としております。

< 特定資産の概要 >
「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。 「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。 「用途地域」については、都市計画法昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しております。 「PM会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しております。
< 損益状況 >
不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益から各本件不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれておりません。 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれております。 金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 修繕費は年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。 「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれております。
< 賃貸借の概況 >
「賃料合計（月額）」（百万円未満切捨て）は平成15年4月30日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しております。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の投資対象不動産の所有部分にかかるテナントとの間で平成15年4月30日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。 マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としております。
< 取得時の鑑定評価額 >
記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいております。 不動産鑑定評価書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
< 不動産価格調査の概要 >
記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所による不動産価格調査書に基づいております。 資産運用会社としては、決算期末毎にその価格の推移を知るために不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書を取る方針です。 不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
< 特記事項 >
特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。 物件の権利形態等 他の共有者・区分所有者との取り決め 不動産に関する行政法規 近隣との関係 隣接地との関係 越境物の状況 有害物質等 その他

< 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 15 年 4 月 30 日現在)	
運用期間	平成 14 年 9 月 11 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (232 日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
			総賃貸面積	5,593.24 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	306 百万円		賃料合計 (月額)	32 百万円
貸室賃料・共益費	276 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	30 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	89 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費	28 百万円		取得価格	6,341 百万円
水道光熱費	18 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費	6 百万円		鑑定評価額	6,450 百万円
減価償却費	29 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	217 百万円		期末評価価格	6,390 百万円
(注)アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の主要株主である株式会社ケン・コーポレーション及びそのグループ会社による 100%出資会社です。				
特記事項				
【不動産に関する行政法規】				
1. 本物件は、昭和 56 年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準 (新耐震設計法) に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
【越境物の状況】				
1. 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。				
【有害物質等】				
1. 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成 14 年 7 月 1 日付エンジニアリングレポートによれば、9 階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される吹付断熱材が使用されており、外観上損傷が認められないことから現状のまま使用して差し支えないものの、建物の改修工事あるいは解体工事の際には、アスベストが大気中に飛散しないように取り扱わなければならないとされています。				
2. また、上記レポートによれば、9 階の屋上に設置されたヒートポンプチャラーには冷媒としてフロン類の R - 22 が充填されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理等の際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。				
【賃貸借の概況】について				
1. 本物件の建物賃借人であるテナント 2 社より各々平成 15 年 6 月 30 日 (一部解約面積 243.47 m ²)、平成 15 年 10 月 31 日 (一部解約面積 243.47 m ²) をもって賃貸借契約の一部解除を行う旨の申出が行われています。				
2. 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社 (契約上の賃貸面積 895.67 m ²) より平成 15 年 10 月 17 日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

< 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		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	6,962.30 m ²
			総賃貸面積	6,962.30 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	356百万円		賃料合計(月額)	42百万円
貸室賃料・共益費	332百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	23百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	101百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	27百万円		取得価格	7,045百万円
水道光熱費	24百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	-百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	6百万円		鑑定評価額	7,050百万円
減価償却費	37百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	6百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	254百万円		期末評価価格	7,000百万円
(注)登記簿上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっております、貸室は1階乃至10階です。				
特記事項				
【不動産に関する行政法規】				
1. 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準(新耐震設計法)に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
【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、10階の屋上に設置されたヒートポンプチラー並びに8階及び3階の屋上に設置されたヒートポンプエアコンには冷媒としてフロン類のK-22が充填されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理等の際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。				
【賃貸借の概況】について				
1. 本物件の建物賃借人であるテナント1社(契約書上の賃貸面積378.65m ²)より平成15年8月31日をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

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

< 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15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	5,824.31 m ²
			総賃貸面積	5,824.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	369百万円		賃料合計(月額)	42百万円
貸室賃料・共益費	328百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	41百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	107百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	29百万円		取得価格	5,348百万円
水道光熱費	24百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	-百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	5百万円		鑑定評価額	5,980百万円
減価償却費	41百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	261百万円		期末評価価格	6,040百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっております。				
特記事項				
【隣接地との関係】				
1. 隣接地との境界について、本書の日付現在、境界確定のための合意を取得しておりません。				
【越境物の状況】				
1. 隣接地より、建物外壁の一部及び造作の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。				

< 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・ウィルソン・ジャパン株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
運用期間	平成 14 年 9 月 11 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (232 日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	6,302.81 m ²
			総賃貸面積	6,302.81 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	320 百万円		賃料合計 (月額)	35 百万円
貸室賃料・共益費	275 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	44 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	145 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費	47 百万円		取得価格	5,118 百万円
水道光熱費	24 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費	2 百万円		鑑定評価額	5,100 百万円
減価償却費	65 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	175 百万円		期末評価価格	5,100 百万円
<p>(注) 本物件は建築基準法第 59 条の 2 (総合設計制度) に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき 610% まで緩和措置を受けております。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p> <p align="center">特記事項</p> <p>【賃貸借の概況】について</p> <p>1. 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社より平成 15 年 5 月 9 日をもって賃貸借契約の一部解除 (一部解約面積 559.58 m²) を行う旨の申出が行われています。</p>				

< 物件 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・ウィルソン・ジャパン株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
過年度の収益状況			賃貸借の概況(平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	2,178.65㎡
			総賃貸面積	2,178.65㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	90百万円		賃料合計(月額)	10百万円
貸室賃料・共益費	80百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	9百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	32百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	8百万円		取得価格	1,456百万円
水道光熱費	5百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	-百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	1,450百万円
減価償却費	16百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	57百万円		期末評価価格	1,440百万円
特記事項				
【物件の権利形態等】				
1. 権利形態				
(1) 建物: 本物件は、地下1階付地上9階建の事務所部分と地上6階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下1階付地上9階建の事務所部分にかかる専有部分についての信託受益権を保有しております。また、他の区分所有者の専有部分は、以下の通りです。 種類: 共同住宅、構造: 鉄骨造陸屋根6階建、延床面積241.28㎡、所有者: 個人(1名)				
(2) 土地: 本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、6筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定しておりますが、かかる敷地権の登記はなされておられません。				
【他の共有者・区分所有者との取り決め】				
1. 「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」 平成12年1月31日付「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の敷地利用権を有すること及び土地と建物を分離して処分出来ないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗出来ない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
【越境物の状況】				
1. 隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しております。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。				
【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、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) 横浜市西区北幸二丁目5番15号 <地番> 横浜市西区北幸二丁目5番15他7筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和61年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PM会社	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
過年度の収益状況			賃貸借の概況 (平成15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	5,507.96 m ²
			総賃貸面積	4,915.63 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	229百万円		賃料合計(月額)	23百万円
貸室賃料・共益費	173百万円		稼働率	89.2%
その他の賃貸事業収入	56百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	83百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	27百万円		取得価格	3,558百万円
水道光熱費	13百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	5百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1百万円		鑑定評価額	3,570百万円
減価償却費	30百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	3百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	146百万円		期末評価価格	3,520百万円
<p>本物件は岡野地区土地区画整理事業(施行:横浜市、規模51.5ha、換地処分昭和41年6月)において区画として定められた敷地及び敷地上の建物です。</p> <p>(注)本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっております。</p>				
特記事項				
【隣接地との関係】				
1. 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われておりません。				
【越境物の状況】				
1. 南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去出来ること(但し、費用は申込者の負担)とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしております。				
2. 南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去出来ること(但し、費用は申込者の負担)とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしております。				

< 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15年4月30日現在)	
運用期間	平成14年9月11日 ~平成15年4月30日 (232日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	15,168.55 m ²
			総賃貸面積	14,255.54 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	655百万円		賃料合計(月額)	63百万円
貸室賃料・共益費	543百万円		稼働率	94.0%
その他の賃貸事業収入	112百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	406百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	110百万円		取得価格	6,556百万円
水道光熱費	116百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	19百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	16百万円		鑑定評価額	6,670百万円
減価償却費	137百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5百万円		調査の基準となる時点	平成15年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	249百万円		期末評価価格	6,550百万円
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R & D棟、区分所有割合100万分の683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しております。信託受託者の本物件に関する共有持分は100万分の27万です。また、信託受託者はその共有持分を現信託受益者のために保有しております。</p> <p>(注)本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき260%まで緩和措置を受けております。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>				
特記事項				
【他の共有者・区分所有者との取り決め】				
<ol style="list-style-type: none"> 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者(以下本項において「区分所有者等」といいます。)に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡出来ます。 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。 修繕その他区分所有者の共同の利益にかかる管理に関する事項等については、全区分所有者及び共有者により構成され、管理者である株式会社ケイエスピーコミュニティを議長とする管理運営協議会において承認を得る必要があります。 				
【不動産に関する行政法規】				
<ol style="list-style-type: none"> 本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。以下「公拡法」といいます。)第4条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後3週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することは出来ません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から3週間を協議期間として、売買契約を締結することは出来ないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拡法に基づく届出は不要です。 				

【近隣との関係】

1. 環境保全等に関して、周辺住民との間で「かながわサイエンスパーク環境保全等に関する協定書」及び「KSP環境保全等住民懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めております。

【隣接地との関係】

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

【有害物質等】

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

【賃貸借の概況】について

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

【かながわサイエンスパークの概要】

（1）概要

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

（2）施設

R & D 棟（R & D ビジネスパーク・ビル）

本投資法人が取得を予定している信託受益権の対象となるオフィスビルです。

わが国最初の研究開発型マルチテナントビルで、上から見ると中央に吹き抜けアトリウムを持つ X 型をしており、研究開発型企業が多数入居しています。

イノベーションセンター・ビル西棟

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

イノベーションセンター・ビル東棟

開放型試験研究施設（ラボ）、研究開発型企業育成支援施設（スタートアップルーム）が整備されております。

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

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

(3) 区分所有者等

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

区分所有者等	R & D 棟持分	全体土地及び 全体共用部分持分
日本生命保険相互会社	33.0%	22.5612%
明治生命保険相互会社	33.0%	22.5612%
株式会社ケイエスピー(注1)	7.0%	19.3100%
飛島建設株式会社		2.0392%
株式会社オフィスネットワーク		15.0693%
プレミア投資法人(注2)	27.0%	18.4591%
合計	100%	100%

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

事業内容

創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベーター(ベンチャー)事業等

科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等

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

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

(注2) ここでは信託受益者を記載しております。

< 物件 C 3 NARA BUILDING >

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

< 物件D1 パークアクセス四谷ステージ >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目 15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目 15 番 9、46			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	面積	1,255.28 m ²		
	容積率 / 建ぺい率	西側道路より 20m 内 (約 1,165.64 m ²) 600% / 80%、 西側道路より 20m 外 (約 84.5 m ²) 400% / 80%、 西側道路より 20m 外でかつ北端部 (約 5.14 m ²) 300% / 60%		
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,158.30 m ²	建築時期	平成 13 年 11 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 16 階建		
	戸数	総戸数 127 戸	(タイプ) ワンルーム (31.32 m ² ~ 51.62 m ²) 51 戸 1 LDK (34.82 m ² ~ 65.18 m ²) 31 戸 2 LDK (68.68 m ² ~ 80.90 m ²) 40 戸 3 LDK 以上 (72.45 m ²) 5 戸	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 15 年 4 月 30 日現在)	
運用期間	平成 14 年 9 月 11 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (232 日)		テナント総数	120
			総賃貸可能面積	6,732.18 m ²
			総賃貸面積	6,263.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	235 百万円		賃料合計 (月額)	27 百万円
貸室賃料・共益費	220 百万円		稼働率	93.0%
その他の賃貸事業収入	15 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	84 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費	26 百万円		取得価格	5,208 百万円
水道光熱費	1 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	5,220 百万円
減価償却費	48 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	7 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	151 百万円		期末評価価格	5,280 百万円
特記事項				
【近隣との関係】				
1. 四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、本投資法人は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しております。				
【隣接地との関係】				
1. 本物件の当初委託者と南側隣接地との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は、本投資法人に承継されております。 本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。 本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとする。 隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならない。				
【その他】				
1. 本物件の土地面積には、私道 (117.55 m ²) が含まれております。				
【賃貸借の概要】				
1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				
2. 本物件の建物賃借人 7 戸 (契約書上の賃貸面積 348.93 m ²) より賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。				

< 物件 D2 パークアクセス明治神宮前 >

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前一丁目 10 番 11 号 <地番> 東京都渋谷区神宮前一丁目 10 番 15				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	771.73 m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60% (注)	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅	
	延床面積	1,913.18 m ²	建築時期	平成 14 年 3 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建			
	戸数	総戸数 住居 26 戸 店舗 3 区画	(タイプ) ワンルーム	(32.69 m ² ~ 46.37 m ²) 7 戸
			1LDK	(42.93 m ² ~ 64.15 m ²) 13 戸
2LDK			(64.69 m ² ~ 79.28 m ²) 6 戸	
店舗			(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 15 年 4 月 30 日現在)		
運用期間	平成 14 年 9 月 11 日 ~ 平成 15 年 4 月 30 日 (232 日)		テナント総数	28	
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²	
			総賃貸面積	1,670.47 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	93 百万円		賃料合計 (月額)	12 百万円	
貸室賃料・共益費	84 百万円		稼働率	97.9%	
その他の賃貸事業収入	8 百万円		取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	30 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日	
外注委託費	10 百万円		取得価格	2,604 百万円	
水道光熱費	1 百万円		取得時の鑑定評価額		
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	2,600 百万円	
減価償却費	12 百万円		不動産価格調査の概要		
その他支出	5 百万円		調査の基準となる時点	平成 15 年 4 月 30 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	63 百万円		期末評価価格	2,570 百万円	
特記事項					
【隣接地との関係】					
1. 東側隣接地より、樹木の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておられません。					
2. 西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしております。					
【賃貸借の概要】					
1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。					
2. 本物件の建物賃借人 1 戸 (契約書上の賃貸面積 64.69 m ²) より賃貸借契約の解除を行う旨の申出が行われています。					

< 物件D3 サンパレス南麻布 >

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

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

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

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

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

今期中に行った資本的支出

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

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

修繕費の積み立て

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

(単位：百万円)

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

(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各投資対象不動産ごとに調査業者に委託し報告を受けております。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておられません。

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

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

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

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

地震リスク調査報告書の概要

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

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

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値としております。

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

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

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

(5) テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成15年4月30日現在)

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

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

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

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の第1期の不動産賃貸事業収益を示しており、百万円未満を切り捨てております。

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

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

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

稼働率推移

(%)

用途	番号	物件名	平成14年 9月末日	平成14年 10月末日	平成14年 11月末日	平成14年 12月末日	平成15年 1月末日	平成15年 2月末日	平成15年 3月末日	平成15年 4月末日
オ フ イ ス	A1	ランディック 新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	76.7	76.7	76.7	100.0
	A2	ランディック 第2新橋ビル	96.3	96.3	96.3	96.3	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
	A4	KN渋谷3	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
	B1	IPB御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C1	日総第3ビル	77.0	77.0	84.4	89.2	89.2	89.2	89.2	89.2
	C2	かながわサイエンス パークR&D棟(注2)	97.0	95.7	95.7	95.7	94.3	94.3	93.3	94.0
	C3	NARA BUILDING	-	-	-	-	-	80.1	80.1	74.8
		オフィス計	96.0	95.6	96.4	97.0	94.4	93.3	93.1	95.3
用途	番号	物件名	平成14年 9月末日	平成14年 10月末日	平成14年 11月末日	平成14年 12月末日	平成15年 1月末日	平成15年 2月末日	平成15年 3月末日	平成15年 4月末日
レ ジ デ ン ス	D1	パークアクセス 四谷ステージ	99.1	100.0	99.0	96.1	96.1	96.9	94.7	93.0
	D2	パークアクセス 明治神宮前	69.7	78.9	81.6	100.0	100.0	97.9	97.9	97.9
	D3	サンパレス南麻布	84.1	74.2	74.2	74.2	81.4	92.7	92.7	100.0
	D4	キャビンアリーナ 赤坂	-	-	-	-	-	-	-	63.9
			レジデンス計	91.7	92.3	92.1	93.3	94.5	96.4	95.0
		合計	95.3	95.1	95.7	96.4	94.4	93.8	93.4	94.6

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

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

(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かかる不動産等資産のうち、第1期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上(総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上)を占める物件は、以下の通りです。

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

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

<物件A4 KN渋谷3>

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

<物件A2 ランディック第2新橋ビル>

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

< 物件 A5 高田馬場センタービル >

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

< 物件 A1 ランディック新橋ビル >

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

(注) 平成 14 年 4 月 30 日より前の稼働率については、物件の前所有者又は前々所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しておりますが、一部の物件について前所有者又は前々所有者等からの情報の取得及び正確性には一定の制約があります。

(7) 主要テナントに関する情報

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

(平成15年4月30日現在)

テナント名	富士ゼロックス株式会社
業種	ゼログラフィック製品及び関連諸製品の製造及び販売
入居物件	かながわサイエンスパークR&D棟
賃貸面積(注1)	6,269.70 m ²
総賃貸面積の合計に占める割合(注2)	10.2%
契約満了日	平成16年7月31日(対象賃貸面積5,950.52 m ²)(注3) 平成15年10月31日(対象賃貸面積319.18 m ²)
契約更改の方法	契約満了日6ヶ月前までに相手方に対し、書面による別段の意思表示がない場合は、賃貸借契約は契約満了日の翌日からさらに2年間延長継続するものとし、以後も同様とします。
期間内解約	契約期間内に契約の一部又は全部を解約しようとする場合は、解約日の6ヶ月前までに相手方に書面をもって予告する必要があります。但し、この予告にかえて、賃貸借契約書に定める賃料及び共益費の6ヶ月分相当額を貸主に支払い、即時解約することが出来ます。

(注1) 「賃貸面積」は、対象物件の全賃貸面積のうち本投資法人の保有部分(持分比率27%)に相当する面積を表示しております。

(注2) 「総賃貸面積の合計に占める割合」は、小数点第二位を四捨五入しております。

(注3) 平成15年9月30日付にて一部(186.64 m²)解約予定です。

(参考) 総賃貸面積における上位 10 位までのテナント

(平成 15 年 4 月 30 日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)(注1)(注2)	面積比率 (%)(注3)
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィック製品及び 関連諸製品の製造及び販売	かながわサイエンス パーク R & D 棟	6,269.70 (注4)	10.2
富士ゼロックス情報システム株式会社	システムインテグレーション	KN 渋谷 3、かな がわサイエンスパ ーク R & D 棟	4,595.32	7.5
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日総第 3 ビル	2,904.73	4.7
日立トリプルウィン株式会社	総務、経理出納、人事給 与等の業務受託	ランディック第 2 新橋ビル	2,244.72	3.7
株式会社アド電通東京	広告業務全般	ランディック第 2 新橋ビル	1,853.50	3.0
エコラボ株式会社	業務用洗浄剤製造販売	高田馬場センター ビル	1,678.74	2.7
株式会社オックスプランニング	広告及びディスプレイ企 画、施工、販売	KN 渋谷 3	1,387.76	2.3
中央商事株式会社	不動産業及び福利サービ ス業	ランディック新橋 ビル	1,304.40	2.1
株式会社セルート	バイク便	高田馬場センター ビル	1,266.59 (注5)	2.1
株式会社 N E C 情報システムズ	情報システム開発	かながわサイエンス パーク R & D 棟	1,172.87	1.9
合計				40.2

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

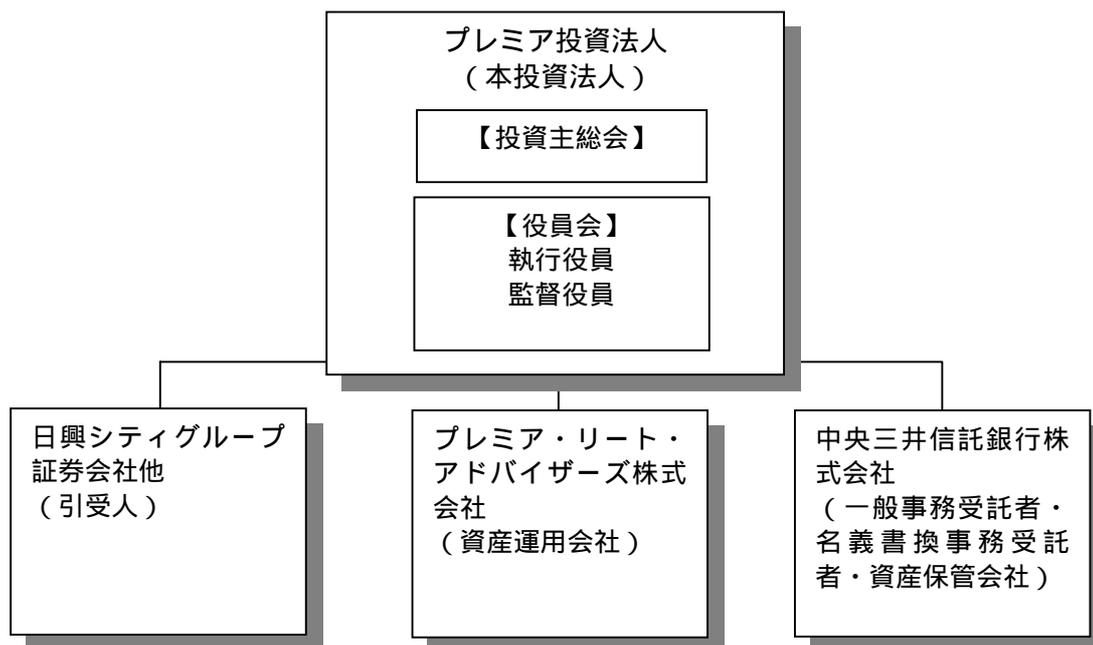
(注2) かながわサイエンスパーク R & D 棟の賃貸面積は、各々の賃貸面積に、本投資法人の持分比率 27% を乗じて得た数値を記載しております。

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

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

(注5) 平成 15 年 5 月 9 日付にて一部 (559.58 ㎡) 解約予定です。かかる一部解約により、賃貸面積は 707.01 ㎡になります。

投資法人の関係法人（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）



(1) プレミア投資法人(本投資法人)

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

(2) プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)

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

資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人の資産運用の一環として、投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権また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、資産にかかる維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。

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

中央三井信託銀行株式会社が行う業務は主として以下の通りです。

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

(4) 引受人(投資口の募集に関する一般事務受託者(投信法第 111 条第 1 号))

本投資法人は払込期日を平成 14 年 9 月 9 日として新投資口を追加発行いたしました。これらの新投資口については、日興シティグループ証券会社(旧名称:日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社)を主幹事引受会社とし、複数の証券会社によって引き受けられております。

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

（１）投資方針

基本方針

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

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

かかる資産運用ガイドラインは、資産運用会社において、現在の市場環境と経済情勢の下で、本投資法人の資産運用の基本方針に最も適合するとの判断の下に制定されたものであります。なお、将来において、市場環境その他に照らしてかかる資産運用ガイドライン上の運用方針が本投資法人の規約上の資産運用の基本方針に適合しないと判断される場合には、本投資法人の規約に最も適合するように、資産運用会社はかかる資産運用ガイドラインを変更することがあります。

基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主たる投資対象とします。また、前記の通り、資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて、資産運用ガイドラインを社内規程として制定しており、以下はその概要を示したものです。なお、資産運用会社は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針であります。但し、当該資産の所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得する場合もあります。

A．保有期間

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

B．取得基準

a．取得基準

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

b．用途

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

イ．本投資法人は、以下の表に記載の不動産の各用途における特性を考慮し、オフィスに比重を置きつつ、オフィス、レジデンス双方とも主な投資対象として用途の分散化を図

り、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、もって中長期的に安定したキャッシュフローの創出を図ることを目的としております。

ウ．本投資法人は、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（それを裏付けとする信託の受益権）を取得していく計画であります。但し、かかる計画どおりに投資対象不動産を順調に取得出来るとの保証はありません。

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

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

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

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

ｃ．地域

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

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

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

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

d . 1 物件当たりの資産規模

ア . オフィスビル

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

イ . レジデンス

原則として、用途タイプ分類に従い以下の規模を投資の目安とします。

	1 戸当たりの専有面積	戸数
ワイドタイプ	80 m ² 以上	10 戸以上
ファミリータイプ	60 m ² 以上	20 戸以上
DINKSタイプ	40 m ² ~ 80 m ²	20 戸以上
シングルタイプ	25 m ² ~ 40 m ²	30 戸以上

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

e . デュー・デリジェンス (詳細調査)

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

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

f. テナント選定基準

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

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

イ. 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は、オフィスもレジデンスもともに2年間とするのが通例であり、また、一般的に、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約出来ると定めている場合が多く見られます。

g. 投資額

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

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

C. 売却方針

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

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

ア．戦略的区分について

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

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

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

イ．売却の検討を行う具体的な事象

）戦略的に売却を行うことが投資法人の収益に寄与する場合

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

）魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

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

）戦略的な重要性が失われた場合

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

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

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

D．開発案件への投資方針

本投資法人は、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が生じている若しくは生じる見込みがある不動産の取得を原則としており、投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては当該建物の竣工前であっても投資することがありますが、この際には当該不動産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないデメリットその他当該不動産の取得により本投資法人が負担するリスクを比較検討して投資判断を行うこととします。

E．付保方針

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

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

F．財務方針

a．借入れ及び投資法人債

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

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

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

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

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

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

b．投資口の追加発行

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

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

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

不動産管理方針

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

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

- C. 本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることが出来ます。
- D. 災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じるよう努めます。
- E. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則としてすべての投資対象不動産を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。かかる賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れることがあり、かかる金銭は、規約別紙「資産運用の対象及び方針」の定めに基づいて運用されます（規約別紙「資産運用の対象及び方針」（１）（２）参照）。
- F. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用が出来ない場合があります。

開示方針

- A. 投資家に対して出来る限りの情報開示を行い、投資家にわかりやすい商品を提供することを開示の方針とします。
- B. すべての投資家に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達出来る環境を常に整えることに努めます。
- C. 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- D. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価額をもって開示評価額とします（規約別紙「資産評価の方法及び基準」 2. 参照）。
- E. 上記 D. につき、投資対象不動産取得時からその後最初に到達する決算日にかかる評価額を開示するまでの期間においては、当該投資対象不動産の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

その他

- A. 本投資法人は、資産の総額のうち占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、土地の賃借権、地上権のみを信託するものに限ります。）及び不動産に関する匿名組合出資持分（不動産、土地の賃借権及び地上権のみに運用するものに限ります。））の価額の割合として財務省令（平成 13 年 6 月 6 日財務省令第 44 号）第 3 条で定める割合を 100 分の 75 以上とします。（なお、本項は、本投資法人規約の「資産

運用の対象及び方針」 11.(2) イ記載の投資態度として定められておりますが、財務省令第3条(平成13年省令第44号)は既に廃止されております。)

- B. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合を100分の75以上とします。

(2) 投資対象

基本的投資対象

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

A. 主たる投資対象とする特定資産

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

a. 不動産等

ア. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

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

エ. 当事者の一方が相手方の行う上記ア. からウ. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

b. 不動産対応証券

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

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

イ. 受益証券 投信法第2条第12項に定める受益証券

ウ. 投資証券 投信法第2条第22項に定める投資証券

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

B. その他の特定資産

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

a. 預金

b. コール・ローン

c. 国債証券(証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。)

d. 地方債証券(証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。)

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

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

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

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

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

- j . 貸付信託の受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 7 号の 3 で定めるものをいいます。）
 - k . 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項で定めるものをいいます。但し、上記 A . b . エ . に定めるものを除きます。）
 - l . コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号で定めるものをいいます。）
 - m . 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記 c . 乃至 g . 及び l . の証券又は証書の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 1 項第 9 号に該当するものをいいます。）
 - n . 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号で定めるものをいいます。）
 - o . オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 2 で定めるものをいいます。但し、上記 c . 乃至 n . 及び下記 p . 乃至 s . にかかるものに限ります。）
 - p . 預託証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号の 3 で定めるもので、上記 c . 乃至 e . 及び g . の証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。）
 - q . 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 11 号で定めるもので、本邦通貨建のものとしします。）
 - r . 貸付債権信託受益証券（証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号で定めるものをいいます。）
 - s . 外国法人に対する権利で、上記 r . の権利の性質を有するもの（証券取引法第 2 条第 2 項第 2 号で定めるものをいいます。）
 - t . 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 1 号、第 12 号及び第 14 号に該当するものを除きます。）
 - u . 金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号において定義される意味を有します。）にかかる権利
- C . 有価証券に対する投資
本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的とはしません。
- D . 特定資産以外の資産に対する投資
本投資法人が運用資産の対象とする特定資産以外の資産はありません。