

平成23年10月期 決算短信 (REIT)

平成23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 川守 祐市
 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 村岸 公人
 問合せ先責任者 取締役 業務運営本部長 駒井 厚生 TEL (03)5772-8551
 有価証券報告書提出予定日 平成24年1月30日
 分配金支払開始予定日 平成24年1月16日

(金額は単位未満を切捨て)

1. 平成23年10月期の運用、資産の状況 (平成23年5月1日～平成23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		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年10月期	4,963	(△4.0)	2,064	(△9.1)	1,311	(△14.4)	1,309	(△13.8)
23年4月期	5,171	(△1.3)	2,271	(△6.4)	1,531	(△13.8)	1,519	(△14.4)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年10月期	9,344	1.8	0.8	26.4
23年4月期	10,845	2.1	0.9	29.6

(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1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年10月期	9,345	1,309	0	0	100.0	1.7
23年4月期	10,846	1,519	0	0	100.0	2.0

(注1) 配当性向については[分配金総額/当期純利益]の算式により計算のうえ、小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 純資産配当率については[分配金総額/当期末純資産]の算式により計算のうえ、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	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年10月期	170,766	73,267	42.9	522,963
23年4月期	171,586	73,477	42.8	524,464

(参考) 自己資本 平成23年10月期73,267百万円 平成23年4月期73,477百万円

(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
23年10月期	2,229	△88	△2,104	9,402
23年4月期	2,595	△20,995	18,150	9,366

2. 平成24年4月期の運用状況の予想 (平成23年11月1日～平成24年4月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24年4月期	6,287 (26.7)	2,932 (42.1)	2,095 (59.8)	2,094 (60.0)	10,140	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成24年4月期 10,901円

(注) 「1口当たり分配金」は、「当期純利益」から平成24年4月期に見込んでいる不動産売却益に係る圧縮積立金の積立額 (想定額100百万円) を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 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23年10月期 | 140,100口 | 平成23年4月期 | 140,100口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年10月期 | 0口 | 平成23年4月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、後記8ページ記載の「運用状況の予想に係る注意事項」及び後記12ページ記載の「平成24年4月期（平成23年11月1日～平成24年4月30日）及び平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

後記103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

最近の有価証券報告書（平成23年7月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(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「本資産運用会社」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。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8956）。その後、平成15年11月15日に公募により18,000口、平成15年12月10日に第三者割当増資により2,000口、平成17年5月31日に公募により22,000口、平成19年11月26日に公募により30,000口、平成22年5月14日に第三者割当増資により8,700口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成23年10月31日現在の出資総額は、71,957百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格の総額（注1）は、第1期末（平成15年4月30日）において49,021百万円でしたが、第18期末（平成23年10月31日）現在で165,874百万円（注2）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。）を中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っています。平成15年4月の第1期以降、前期の第17期まで17回の利益分配を行ってきました。

（注1）本書において取得価格は、当該不動産等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）平成22年12月8日に取得したユードゥーエックス特定目的会社優先出資証券の取得価格を含む金額です。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、本年3月に発生した東日本大震災（以下「本震災」といいます。）に伴う生産設備の毀損やサプライチェーンの寸断といった供給面での制約が解消に向かう中で、設備投資、個人消費及び輸出に持ち直しの動きが見られましたが、雇用状況は依然として厳しく、急激な円高傾向もあって景気回復の足取りは重いものとなっています。

（イ）不動産投資市場においては、本震災の発生により、有力な投資家の一角である海外投資家を中心に震災関連リスクへの関心が急速に高まり、全般的に国内不動産への投資が停滞する状況となりました。しかし、投資対象となる不動産における建物の損傷や敷地の液状化などの状況が明らかとなり、本震災の被害が限定的なことが確認されたことから、J-REIT（不動産投資信託）の公募増資による物件取得が再開するなど、市況回復の兆しが出てきています。また、国内金融機関における不動産の取得資金への融資姿勢は前向きであり、資金調達環境は比較的安定した状況にあるといえます。

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>

オフィスビルの賃貸市場においては、本震災直後、一部にオフィス機能を海外や西日本等に避難させるなどの動きが見受けられましたが、その影響は限定的でした。

本震災の影響により、耐震強度や自家発電設備、制震・免震設備の有無に係る関心が高まるなど、従来に増して災害に対する対応力の高い物件の優位性が高まる傾向にあります。総じて東京都心部の賃料の割安感を背景に、Aクラスビルにおいては空室率が低下しており、賃料

水準の下落傾向にも歯止めがかかりつつあります。また、Bクラス以下の物件についても空室率が依然として高水準で推移しているものの、築浅の物件や賃料に値ごろ感のある物件を中心に需要は緩やかながら増加傾向にあり、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあります。

売買市場においては、本震災の影響により耐震性の高い優良物件への関心が強まる一方、東京都心部において安定的な賃料水準や高稼働率を維持している物件のキャップ・レートは概ね横這い傾向で推移しており、取引価格は堅調に推移しています。

<レジデンス>

レジデンスの賃貸市場においては、湾岸エリアの物件や外国人向け高額物件などに本震災によるリーシングの停滞が見られましたが、東京都心部における賃貸用物件の供給が減少しているため、全体としては優良な築浅物件を中心に底堅い需要がみられ、賃料水準の下落幅は縮小傾向にあり、稼働率も緩やかながら改善傾向にあります。

売買市場においては、J-REIT（不動産投資信託）を中心に法人投資家の需要が戻っており、キャップ・レートにはやや下落傾向が出ています。

- (ウ) このような投資環境の中、当期において本投資法人は新たな不動産物件の追加取得を行っておらず、平成23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15棟、レジデンス32棟、優先出資証券1銘柄の計48物件であり、取得価格の総額は165,874百万円、用途別の投資比率はオフィスビルが43.0%、レジデンスが48.3%、その他（優先出資証券）が8.6%となっています。

また、優先出資証券を除いた保有物件の稼働率は、平成23年10月31日現在でオフィスビルが前期末比7.9%増の84.4%、レジデンスが前期末と同じ93.3%となっています。

(注)「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券282,000口のうちの39,480口(持分14.0%)を保有しています。

ウ. 資金調達の詳細等

- (ア) 当期において本投資法人は、平成23年5月20日に、平成21年5月22日に借り入れた長期借入金3,120百万円及び平成22年5月21日に借り入れた短期借入金2,290百万円の総額5,410百万円のうち5,400百万円につき、短期借入金2,000百万円及び長期借入金3,400百万円により借り換えを行い、残額の10百万円については手元資金をもって返済しました。当該借入金5,400百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[短期借入金2,000百万円について]

借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円、株式会社三井住友銀行から900百万円

借入日：平成23年5月20日

元本返済日：平成24年5月18日

元本返済方法：期日一括返済

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+0.70000%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

[長期借入金3,400百万円について]

借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社りそな銀行から1,200百万円

借入日：平成23年5月20日

元本返済日：平成26年5月20日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.36125%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

- (イ) 本投資法人は、平成23年7月29日に、平成19年7月31日に借り入れた長期借入金10,500百万円のうち10,000百万円につき、短期借入金3,500百万円及び長期借入金6,500百万円により借り換えを行い、残額の500百万円については手元資金をもって返済しました。当該借入金10,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[短期借入金3,500百万円について]

借入先：住友信託銀行株式会社から2,500百万円、株式会社みずほコーポレート銀行から1,000百万円

借入日：平成23年7月29日

元本返済日：平成24年7月27日
 元本返済方法：期日一括返済
 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+0.60000%）
 担保・保証の有無：無担保・無保証
 [長期借入金6,500百万円について]

借入先：中央三井信託銀行株式会社から3,000百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,500百万円、株式会社あおぞら銀行および株式会社三井住友銀行から各1,000百万円

借入日：平成23年7月29日
 元本返済日：平成27年7月29日
 元本返済方法：期日一括返済
 金利：固定金利型（1.39250%）
 担保・保証の有無：無担保・無保証

(ウ) 上記のほか、手元資金により、平成23年5月31日及び平成23年8月31日にそれぞれ長期借入金37.5百万円（注）を弁済しました。

（注）平成21年5月22日に株式会社日本政策投資銀行より借り入れた長期借入金（当初借入金3,000百万円）の分割約定弁済です。

この結果、平成23年10月31日現在の有利子負債総額は91,762.5百万円（短期借入金25,500百万円、長期借入金49,262.5百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。））、投資法人債17,000百万円（1年内償還予定の投資法人債を含みます。）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は72.2%となりました。

(エ) 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。

信用格付業者	格付け内容		
	発行体格付け (格付けの方向性又は見通し)	債券の格付け (第2回無担保投資法人債)	債券の格付け (第3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+ (ネガティブ) (注)	A+	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1 (安定的)	Baa1	-

(注) 平成23年9月1日付けで株式会社格付投資情報センター(R&I)は本投資法人の発行体格付け等を下記のとおり変更したことを発表しました。

・発行体格付けA+ [格付けの方向性：安定的→ネガティブ]

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4,963百万円、営業利益2,064百万円、経常利益1,311百万円、当期純利益1,309百万円を計上しました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,345円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、東日本大震災からの復興需要、各種政策効果などを背景に景気の持ち直しが期待される一方で、電力供給における制約の長期化や海外景気の下振れ懸念、急激な円高の進行など、景気低迷に繋がる多くのリスクが存在しています。

こうした経済環境下、回復の兆しが見られるとはいえ、不動産マーケットは依然として停滞気味の状況が続くものと思われまます。

以上の経営環境及びリスク認識のもと、本投資法人は内部成長に係る運営方針として、特に稼働率の落ち込みが大きい一部のオフィスビル（ランディック新橋ビル、ランディック第2新橋ビル等）を中心にテナントの誘致活動に注力し、賃貸事業収支の改善に努めます。

また、外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポートを活用するなどして、優良物件の取得機会を積極的に捉えていく方針です。

一方、財務面においては資金調達の安定化を推進するため、借入期間の長期化や返済期日の分散を図って行く方針です。

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人は、主として、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

した運用を行います。また、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。

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

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

(ア) 金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。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、本資産運用会社のメイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を始め、他のスポンサーが属する三井住友トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして総合地所グループの情報ルートを最大限に活用するとともに、本資産運用会社がこれまで育んできた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

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

その際、第三者が建築中の投資対象不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該投資対象不動産の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

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

ウ. 保有物件の売却について

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

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

上記のほかには財務戦略上の観点からの売却、例えば有利子負債の返済に備えて、損失を最小限に抑えることに留意しつつ、一部保有物件の売却による資金手当てを政策的に実施することも考えられます。

エ. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資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適切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と競争力の維持・向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ. 資金調達について

各金融機関との安定的な取引関係を維持・発展させながら、機動的な短期資金と安定的な長期資金のバランスを考慮した資金調達を行います。長期資金については、以下の点に留意しながら柔軟性を持った調達に努めます。

- ・調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債）
- ・返済・償還時期の分散

・金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

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

キ. 運用状況の見直し

(ア) 平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24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。

平成24年4月期につきましては、前営業期間(平成23年10月期)に比較して既存オフィスビルの稼働率が全体として改善していることに加え、平成23年11月に新たに取得した高稼働率のオフィスビル6物件及びレジデンス1物件が収益に大きく寄与することや平成24年2月に譲渡予定のプレミアステージ日本橋茅場町の不動産等売却益(166百万円を想定)等が生じることを要因に、営業収益で1,323百万円の増収、1口当たり分配金で795円の増額を想定しています。

なお、各期見通しの前提条件については、後記12ページ記載の「平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(運用状況の予想に係る注意事項)

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

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

なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

	平成24年4月期 自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	平成24年10月期 自平成24年5月1日 至平成24年10月31日
営業収益	6,287百万円	6,261百万円
営業利益	2,932百万円	2,746百万円
経常利益	2,095百万円	1,934百万円
当期純利益	2,094百万円	1,933百万円
1口当たり分配金	10,140円	10,140円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人で、決算日(平成23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

本投資法人は、平成23年10月26日及び同年11月7日開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成23年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成23年12月12日に払込が完了しました。

これにより平成23年12月12日現在で出資総額は85,644,448千円、発行済投資口の総数は196,699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 : 53,000口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり250,066円
 (払込金額(発行価額) : 1口当たり241,816円)
 払込期日 : 平成23年11月14日
 払込金額(発行価額)の総額 : 12,816,248,000円
 分配金起算日 : 平成23年11月1日
 資金使途 : 新規資産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(後記「C. 資産の取得について」参照)

[第三者割当による新投資口の発行について]

<グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当>

発行新投資口数 : 3,599口
 払込金額(発行価額) : 1口当たり241,816円
 払込期日 : 平成23年12月12日

払込金額（発行価額）の総額：870,295,784円
分配金起算日：平成23年11月1日
資金使途：借入金の返済の一部に充当

B. 資金の借入について

- a. 本投資法人は、平成23年11月18日付けで取得したアーバンネット三田ビル等7物件に係る不動産信託受益権（後記「C. 資産の取得について」参照）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、同日付けで総額19,600百万円を借入れました。当該借入金19,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[短期借入金7,600百万円について]

借入先：株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社から各1,900百万円

借入日：平成23年11月18日

元本返済日：平成24年11月16日

元本返済方法：期日一括返済

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+0.60000%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

[長期借入金12,000百万円について]

借入先：株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社から各3,000百万円

借入日：平成23年11月18日

元本返済日：平成26年11月18日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.16500%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

- b. 本投資法人は、平成23年12月8日に、平成22年12月8日に借り入れた短期借入金20,000百万円につき、長期借入金により借り換えました。当該借入金20,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[長期借入金11,000百万円について]

借入先：株式会社あおぞら銀行、NTTファイナンス株式会社及び株式会社りそな銀行から各3,000百万円、中央三井信託銀行株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社から各1,000百万円

借入日：平成23年12月8日

元本返済日：平成27年12月8日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.29375%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

[長期借入金9,000百万円について]

借入先：中央三井信託銀行株式会社から4,000百万円、株式会社三井住友銀行から3,000百万円及び株式会社みずほコーポレート銀行から2,000百万円

借入日：平成23年12月8日

元本返済日：平成28年12月8日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.43375%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

C. 資産の取得について

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、一般募集による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行について」参照）及び借入（前記「B. 資金の借入につ

いて」 a. 参照) により、平成23年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。

[アーバンネット三田ビル]

(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)：10,300百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区三田三丁目10番1号

用途：事務所・店舗

敷地面積：2,489.67㎡ 建物延床面積：13,987.76㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建

建築時期：昭和62年9月 総賃貸可能面積：10,103.39㎡

[アーバンネット麻布ビル]

(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)：5,000百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都港区南麻布一丁目6番15号

用途：事務所

敷地面積：1,052.82㎡ 建物延床面積：6,486.42㎡

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4年4月 総賃貸可能面積：4,801.06㎡

[アーバンネット市ヶ谷ビル]

(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)：1,650百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都新宿区払方町25番5号

用途：事務所

敷地面積：1,207.48㎡ 建物延床面積：4,217.01㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

建築時期：平成5年12月 総賃貸可能面積：2,760.05㎡

[神田中央通ビル]

(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)：2,450百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号

用途：事務所・店舗・体育館・銀行

敷地面積：484.74㎡ 建物延床面積：3,214.44㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

建築時期：平成1年1月 総賃貸可能面積：2,654.39㎡

[NU関内ビル]

(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)：3,300百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：神奈川県横浜市中区山下町223番1

用途：事務所

敷地面積：1,726.58㎡ 建物延床面積：10,963.91㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

建築時期：昭和62年2月 総賃貸可能面積：7,983.69㎡

[上野トーセイビル]

(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）：5,900百万円

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都台東区東上野四丁目27番3号

用途：事務所

敷地面積：966.28㎡ 建物延床面積：6,868.83㎡

構造：鉄骨造陸屋根10階建

建築時期：平成19年5月 総賃貸可能面積：5,432.43㎡

[クエストコート原宿]

（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）：4,500百万円

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号

用途：事務所・共同住宅

敷地面積：2,507.75㎡ 建物延床面積：5,408.95㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

建築時期：平成16年1月

戸数：住宅36戸・事務所4区画

総賃貸可能面積：4,729.19㎡

（注）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。

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23年10月26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24年2月1日の譲渡を予定しています。

[プレミアステージ日本橋茅場町]

（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）：2,400百万円

譲渡予定資産の取得日：平成16年3月26日 取得価格：2,430百万円（注2）

帳簿価格：2,225百万円（平成23年10月31日現在）

譲渡予定価格と帳簿価格の差額：174百万円

鑑定評価額：2,400百万円（価格時点：平成23年10月20日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社）

（譲渡予定資産の概要）

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号 用途：共同住宅

敷地面積：479.93㎡ 建物延床面積：4,540.70㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期：平成16年2月 総賃貸可能面積：3,455.68㎡

（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24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び
平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【平成24年4月期】 平成23年11月1日～平成24年4月30日(182日) 【平成24年10月期】 平成24年5月1日～平成24年10月31日(184日)
運用資産	【平成24年4月期】 ・平成23年10月31日現在保有している既存48物件(優先出資証券1銘柄を含みます。)に、平成23年11月18日取得済みの7物件(オフィスビル6物件及びレジデンス1物件)を加え、平成24年2月1日に売却予定のレジデンス1物件(以下「売却予定資産」といいます。)を除いた54物件を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、売却予定資産を上記日付に売却したものとみなし、平成24年4月期末日まで運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。 ・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 【平成24年10月期】 ・平成24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。 ・なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	【平成24年4月期】 ・平成23年10月31日現在の発行済投資口数(140,100口)に、平成23年11月14日付けで払込みが完了した公募による新投資口の発行(53,000口)及び平成23年12月12日付けで払込みが完了した第三者割当による新投資口の発行(3,599口)を加算した196,699口を前提としています。 【平成24年10月期】 ・平成24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。
有利子負債	【平成24年4月期】 平成23年10月期末時点の有利子負債残高91,762.5百万円から、以下の変動を前提としています。 (1)追加借入 ・平成23年11月18日に、取得予定資産の取得資金34,000百万円(付随費用を含む概算です。)の一部として、借入金19,600百万円を借り入れています。 (2)借入金のリファイナンス ・平成23年12月8日に返済期限が到来する短期借入金20,000百万円について、長期借入金により同額の借り換えを行っています。 ・平成24年2月29日に返済期限が到来する長期借入金3,650百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ・平成24年3月9日に返済期限が到来する長期借入金5,400百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ・平成24年3月30日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 (3)借入金の返済 ・平成23年12月16日に、第三者割当増資の手取金及び手元資金をもって借入金1,200百万円を返済することを前提としています。 ・平成24年2月1日に、売却予定資産の売却代金の一部をもって借入金2,000百万円を返済することを前提としています。 (4)長期借入金の分割約定弁済 ・当該営業期間中に75百万円を返済します。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。(期末予定残高:108,087.5百万円)

	<p>【平成24年10月期】 平成24年4月期末時点の有利子負債予定残高108,087.5百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <p>(1) 借入金及び投資法人債のリファイナンス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成24年5月18日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ・平成24年7月27日に返済期限が到来する短期借入金3,500百万円について、同額の借り換えを行うことを前提としています。 ・平成24年9月7日に償還期限が到来する第2回無担保投資法人債10,000百万円については、全額を投資法人債又は借入金で償還する予定です。 <p>(2) 長期借入金の分割約定弁済</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該営業期間中に75百万円を返済します。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。(期末予定残高:108,012.5百万円)</p>
<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産賃貸事業収益については上記の運用資産に係る前提のもと、物件の追加取得による増収、保有物件の売却による減収及び不動産等売却益の計上、並びに保有資産に関する締結済みの賃貸借契約を基に、各物件の競争力や今後の入退居動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。 ・優先出資証券による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。 平成24年4月期については不動産売却益として166百万円を想定しています。
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却に伴う影響がありますが、その他の保有物件について特記すべき変動要因はありません。 ・主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を(但し営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)算出しています。 なお、平成23年11月に取得済みの7物件については、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24年4月期の営業費用には計上されません。 ・修繕費に関しては保有物件毎に必要なと想定される金額を積み上げて算出しています。 ・減価償却費については、保有資産に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については平成24年4月期に688百万円、平成24年10月期に705百万円を想定しています。 (2) 公租公課については平成24年4月期に340百万円、平成24年10月期に447百万円を想定しています。 (3) 保有物件に係る減価償却費については平成24年4月期に1,108百万円、平成24年10月期に1,110百万円を想定しています。 (4) 不動産賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については平成24年4月期に471百万円、平成24年10月期に467百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息(アップフロントフィー等を含みます。)及び投資法人債利息は平成24年4月期に814百万円、平成24年10月期に801百万円を想定しています。

<p>1口当たり 分配金の額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 但し、平成24年4月期においては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）に基づき、平成24年4月期に売却予定の保有物件の売却益の見込額166百万円のうち、土地売却益の60%を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金（想定額100百万円）を積み立てるものとし、1口当たり分配金は、当期純利益から当該圧縮積立額を控除した残額を分配する前提としています。 ・また、平成24年10月期においては当該圧縮積立金の一部（想定額60百万円）を取り崩し、当期純利益に当該圧縮積立金取り崩し額を加算した金額を分配する前提としています。 ・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>	<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24年4月期及び平成24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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 〔平成23年4月30日〕	当期 〔平成23年10月31日〕
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,091,402	2,326,676
信託現金及び信託預金	7,275,006	7,076,239
営業未収入金	49,999	53,676
前払費用	140,845	137,901
未収還付法人税等	14,256	49,653
未収消費税等	92,587	—
繰延税金資産	2,960	1,308
その他	182	1,190
流動資産合計	9,667,240	9,646,646
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	145	145
減価償却累計額	△145	△145
工具、器具及び備品（純額）	—	—
建設仮勘定	—	25,513
信託建物	※1 66,443,282	※1 66,605,511
減価償却累計額	△11,349,963	△12,285,294
信託建物（純額）	55,093,318	54,320,216
信託構築物	1,488,674	1,490,530
減価償却累計額	△450,478	△491,814
信託構築物（純額）	1,038,195	998,716
信託工具、器具及び備品	174,013	181,293
減価償却累計額	△114,632	△126,686
信託工具、器具及び備品（純額）	59,380	54,607
信託土地	88,737,629	88,737,629
有形固定資産合計	144,928,524	144,136,683
無形固定資産		
信託借地権	1,777,602	1,777,602
信託その他無形固定資産	3,629	3,328
その他	6,252	5,212
無形固定資産合計	1,787,484	1,786,143
投資その他の資産		
投資有価証券	14,378,482	14,378,482
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	161,287	162,896
信託差入敷金及び保証金	619,226	619,226
投資その他の資産合計	15,168,995	15,170,604
固定資産合計	161,885,004	161,093,431
繰延資産		
投資口交付費	8,491	6,368
投資法人債発行費	25,457	19,800
繰延資産合計	33,949	26,169
資産合計	171,586,194	170,766,247

プレミア投資法人(8956)平成23年10月期決算短信

(単位：千円)

	前期 〔平成23年4月30日〕	当期 〔平成23年10月31日〕
負債の部		
流動負債		
営業未払金	513,623	518,308
未払金	—	25,513
1年内返済予定の長期借入金	23,820,000	10,200,000
短期借入金	22,290,000	25,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
未払費用	224,433	211,691
未払分配金	14,233	11,869
未払法人税等	2,324	560
未払消費税等	—	68,253
未払事業所税	5,912	3,327
前受金	756,675	626,481
預り金	25,793	25,893
災害損失引当金	10,078	—
流動負債合計	47,663,074	47,191,900
固定負債		
投資法人債	17,000,000	7,000,000
長期借入金	29,237,500	39,062,500
信託預り敷金及び保証金	4,208,138	4,244,657
固定負債合計	50,445,638	50,307,157
負債合計	98,108,712	97,499,057
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	71,957,904	71,957,904
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,519,577	1,309,285
剰余金合計	1,519,577	1,309,285
投資主資本合計	73,477,481	73,267,189
純資産合計	※2 73,477,481	※2 73,267,189
負債純資産合計	171,586,194	170,766,247

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 〔自平成22年11月1日 至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,551,152	※1 4,236,171
その他貸貸事業収入	※1 471,615	※1 479,581
受取配当金	148,677	247,594
営業収益合計	5,171,445	4,963,346
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,479,011	※1 2,526,964
資産運用報酬	198,295	185,295
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	15,808	8,028
一般事務委託手数料	82,451	60,172
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	106,699	100,708
営業費用合計	2,899,766	2,898,669
営業利益	2,271,678	2,064,677
営業外収益		
受取利息	1,231	895
未払分配金戻入	1,586	2,872
雑収入	475	571
営業外収益合計	3,293	4,339
営業外費用		
支払利息	616,249	643,666
投資法人債利息	103,667	105,009
租税公課	14,867	—
投資法人債発行費償却	5,657	5,657
投資口交付費償却	2,122	2,122
その他	477	1,070
営業外費用合計	743,042	757,527
経常利益	1,531,930	1,311,489
特別損失		
災害による損失	※2 10,978	—
特別損失合計	10,978	—
税引前当期純利益	1,520,951	1,311,489
法人税、住民税及び事業税	3,182	605
法人税等調整	△1,731	1,651
法人税等合計	1,450	2,256
当期純利益	1,519,501	1,309,232
前期繰越利益	76	52
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,519,577	1,309,285

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 〔自平成22年11月1日 至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	71,957,904	71,957,904
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 71,957,904	71,957,904
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,774,863	1,519,577
当期変動額		
剰余金の配当	△1,774,786	△1,519,524
当期純利益	1,519,501	1,309,232
当期変動額合計	△255,285	△210,292
当期末残高	1,519,577	1,309,285
投資主資本合計		
当期首残高	73,732,767	73,477,481
当期変動額		
剰余金の配当	△1,774,786	△1,519,524
当期純利益	1,519,501	1,309,232
当期変動額合計	△255,285	△210,292
当期末残高	73,477,481	73,267,189
純資産合計		
当期首残高	73,732,767	73,477,481
当期変動額		
剰余金の配当	△1,774,786	△1,519,524
当期純利益	1,519,501	1,309,232
当期変動額合計	△255,285	△210,292
当期末残高	73,477,481	73,267,189

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自平成22年11月1日 至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕
I 当期末処分利益	1,519,577,406	1,309,285,328
II 分配金の額	1,519,524,600	1,309,234,500
(投資口1口当たりの分配金の額)	(10,846)	(9,345)
III 次期繰越利益	52,806	50,828
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>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140,100口の整数倍の最大値となる1,519,524,600円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>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140,100口の整数倍の最大値となる1,309,234,500円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第13条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 〔自平成22年11月1日 至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,520,951	1,311,489
減価償却費	973,725	990,062
投資法人債発行費償却	5,657	5,657
投資口交付費償却	2,122	2,122
受取利息	△1,231	△895
未払分配金戻入	△1,586	△2,872
支払利息	719,916	748,676
災害損失引当金の増減額(△は減少)	10,078	△10,078
営業未収入金の増減額(△は増加)	12,330	△3,677
営業未払金の増減額(△は減少)	△8,052	△41,482
未収消費税等の増減額(△は増加)	△62,650	92,587
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	68,253
前受金の増減額(△は減少)	68,138	△130,194
その他	△4,907	△3,060
小計	3,234,491	3,026,588
利息の受取額	1,231	895
利息の支払額	△624,788	△760,515
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△15,352	△37,766
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,595,581	2,229,201
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	△5,780,496	△125,198
投資有価証券の取得による支出	△14,378,482	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△287,166	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	332,096	489,523
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△881,026	△453,003
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,995,073	△88,678
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	20,000,000	5,500,000
長期借入れによる収入	—	9,900,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,290,000
長期借入金の返済による支出	△75,000	△13,695,000
分配金の支払額	△1,774,781	△1,519,015
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,150,218	△2,104,015
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△249,273	36,507
現金及び現金同等物の期首残高	9,615,682	9,366,408
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,366,408	※1 9,402,916

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期(自 平成23年5月1日至 平成23年10月31日)
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券
 その他有価証券
 時価のないもの
 移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(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。

工具、器具及び備品	3年
信託建物	3年～68年
信託構築物	3年～37年
信託工具、器具及び備品	3年～15年

なお、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しています。

また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、平成19年度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。

(2) 長期前払費用

定額法を採用しています。

3. 繰延資産の処理方法

(1) 投資口交付費

3年間で定額法により償却しています。

(2) 投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

4. 収益及び費用の計上基準

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。

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。

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はありません。

5. 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います。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- ① 信託現金及び信託預金
- ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地
- ③ 信託借地権
- ④ 信託その他無形固定資産
- ⑤ 信託差入敷金及び保証金
- ⑥ 信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 追加情報

当期(自 平成23年5月1日至 平成23年10月31日)

当期の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (平成23年4月30日現在)	当 期 (平成23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 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22年11月1日 至 平成23年4月30日		当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		※1 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料)	4,004,289 千円	(賃料)	3,706,250 千円
(共益費)	546,863 千円	(共益費)	529,920 千円
計	4,551,152 千円	計	4,236,171 千円
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	131,384 千円	(駐車場使用料)	128,871 千円
(施設使用料)	29,742 千円	(施設使用料)	27,507 千円
(付帯収益)	189,255 千円	(付帯収益)	204,221 千円
(その他の雑収入)	121,233 千円	(その他の雑収入)	118,980 千円
計	471,615 千円	計	479,581 千円
不動産賃貸事業収益合計	5,022,768 千円	不動産賃貸事業収益合計	4,715,752 千円
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(外注委託費)	604,712 千円	(外注委託費)	588,383 千円
(水道光熱費)	232,164 千円	(水道光熱費)	244,015 千円
(公租公課)	307,561 千円	(公租公課)	340,166 千円
(損害保険料)	13,184 千円	(損害保険料)	12,945 千円
(修繕費)	170,380 千円	(修繕費)	170,265 千円
(信託報酬)	53,504 千円	(信託報酬)	54,481 千円
(減価償却費)	972,684 千円	(減価償却費)	989,021 千円
(その他賃貸事業費用)	124,819 千円	(その他賃貸事業費用)	127,686 千円
不動産賃貸事業費用合計	2,479,011 千円	不動産賃貸事業費用合計	2,526,964 千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,543,757 千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,188,787 千円
※2 災害による損失		—	
平成23年3月11日に発生した東日本大震災に関連する損失(資産の原状回復費用)を特別損失(災害による損失)として計上しています。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額10,078千円が含まれています。			

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日		当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	
※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	140,100 口	発行済投資口の総口数	140,100 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日		当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成23年4月30日現在)		(平成23年10月31日現在)	
現金及び預金	2,091,402 千円	現金及び預金	2,326,676 千円
信託現金及び信託預金	7,275,006 千円	信託現金及び信託預金	7,076,239 千円
現金及び現金同等物	9,366,408 千円	現金及び現金同等物	9,402,916 千円

[リース取引に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日		当期 自 平成23年5月1日 至 平成23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	352,375 千円	1年内	395,195 千円
1年超	2,398,862 千円	1年超	2,392,179 千円
合計	2,751,238 千円	合計	2,787,374 千円

[金融商品に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日																																																																												
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。</p> <p>また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。</p> <p>さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。</p> <p>なお、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。</p> <p>また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。</p> <p>投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されていますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,091,402</td> <td style="text-align: right;">2,091,402</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,275,006</td> <td style="text-align: right;">7,275,006</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">9,366,408</td> <td style="text-align: right;">9,366,408</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,290,000</td> <td style="text-align: right;">22,290,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">23,820,000</td> <td style="text-align: right;">23,953,942</td> <td style="text-align: right;">133,942</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">29,237,500</td> <td style="text-align: right;">29,231,372</td> <td style="text-align: right;">△6,127</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">17,000,000</td> <td style="text-align: right;">17,093,660</td> <td style="text-align: right;">93,660</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">92,347,500</td> <td style="text-align: right;">92,568,975</td> <td style="text-align: right;">221,475</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>資産</p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>負債</p> <p>(1) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p>		貸借対照表 計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	2,091,402	2,091,402	-	(2) 信託現金及び信託預金	7,275,006	7,275,006	-	資産計	9,366,408	9,366,408	-	(1) 短期借入金	22,290,000	22,290,000	-	(2) 1年内返済予定の長期借入金	23,820,000	23,953,942	133,942	(3) 長期借入金	29,237,500	29,231,372	△6,127	(4) 投資法人債	17,000,000	17,093,660	93,660	負債計	92,347,500	92,568,975	221,475	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。</p> <p>また、一時的な余剰資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。</p> <p>さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。</p> <p>なお、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、当期においては行っていません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。</p> <p>また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整することなどにより当該リスクを管理します。</p> <p>投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されていますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限する他、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,326,676</td> <td style="text-align: right;">2,326,676</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,076,239</td> <td style="text-align: right;">7,076,239</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">9,402,916</td> <td style="text-align: right;">9,402,916</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(1) 短期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,500,000</td> <td style="text-align: right;">25,500,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,200,000</td> <td style="text-align: right;">10,252,662</td> <td style="text-align: right;">52,662</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内償還予定の投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">10,061,100</td> <td style="text-align: right;">61,100</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">39,062,500</td> <td style="text-align: right;">39,282,651</td> <td style="text-align: right;">220,151</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> <td style="text-align: right;">7,024,920</td> <td style="text-align: right;">24,920</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">91,762,500</td> <td style="text-align: right;">92,121,333</td> <td style="text-align: right;">358,833</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>資産</p> <p>(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>負債</p> <p>(1) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられることから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新</p>		貸借対照表 計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	2,326,676	2,326,676	-	(2) 信託現金及び信託預金	7,076,239	7,076,239	-	資産計	9,402,916	9,402,916	-	(1) 短期借入金	25,500,000	25,500,000	-	(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,252,662	52,662	(3) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,100	61,100	(4) 長期借入金	39,062,500	39,282,651	220,151	(5) 投資法人債	7,000,000	7,024,920	24,920	負債計	91,762,500	92,121,333	358,833
	貸借対照表 計上額	時価	差額																																																																										
(1) 現金及び預金	2,091,402	2,091,402	-																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	7,275,006	7,275,006	-																																																																										
資産計	9,366,408	9,366,408	-																																																																										
(1) 短期借入金	22,290,000	22,290,000	-																																																																										
(2) 1年内返済予定の長期借入金	23,820,000	23,953,942	133,942																																																																										
(3) 長期借入金	29,237,500	29,231,372	△6,127																																																																										
(4) 投資法人債	17,000,000	17,093,660	93,660																																																																										
負債計	92,347,500	92,568,975	221,475																																																																										
	貸借対照表 計上額	時価	差額																																																																										
(1) 現金及び預金	2,326,676	2,326,676	-																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	7,076,239	7,076,239	-																																																																										
資産計	9,402,916	9,402,916	-																																																																										
(1) 短期借入金	25,500,000	25,500,000	-																																																																										
(2) 1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,252,662	52,662																																																																										
(3) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,100	61,100																																																																										
(4) 長期借入金	39,062,500	39,282,651	220,151																																																																										
(5) 投資法人債	7,000,000	7,024,920	24,920																																																																										
負債計	91,762,500	92,121,333	358,833																																																																										

<p>(4) 投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 投資有価証券 優先出資証券（貸借対照表計上額 14,378,482 千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>2,091,402</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>7,275,006</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,366,408</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>22,290,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>23,820,000</td> <td>10,900,000</td> <td>4,150,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>10,000,000</td> <td>7,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>46,110,000</td> <td>20,900,000</td> <td>11,150,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>2,287,500</td> <td>11,900,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,287,500</td> <td>11,900,000</td> </tr> </tbody> </table>	区分	1年以内	(1) 現金及び預金	2,091,402	(2) 信託現金及び信託預金	7,275,006	合計	9,366,408		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	22,290,000	—	—	長期借入金	23,820,000	10,900,000	4,150,000	投資法人債	—	10,000,000	7,000,000	合計	46,110,000	20,900,000	11,150,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	短期借入金	—	—	長期借入金	2,287,500	11,900,000	投資法人債	—	—	合計	2,287,500	11,900,000	<p>規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(3) 1年内償還予定の投資法人債及び(5)投資法人債 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 投資有価証券 優先出資証券（貸借対照表計上額 14,378,482 千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>2,326,676</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>7,076,239</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,402,916</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>25,500,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>10,200,000</td> <td>14,900,000</td> <td>5,762,500</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>10,000,000</td> <td>7,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>45,700,000</td> <td>21,900,000</td> <td>5,762,500</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>18,400,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>18,400,000</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	区分	1年以内	(1) 現金及び預金	2,326,676	(2) 信託現金及び信託預金	7,076,239	合計	9,402,916		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	短期借入金	25,500,000	—	—	長期借入金	10,200,000	14,900,000	5,762,500	投資法人債	10,000,000	7,000,000	—	合計	45,700,000	21,900,000	5,762,500		3年超 4年以内	4年超 5年以内	短期借入金	—	—	長期借入金	18,400,000	—	投資法人債	—	—	合計	18,400,000	—
区分	1年以内																																																																																						
(1) 現金及び預金	2,091,402																																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	7,275,006																																																																																						
合計	9,366,408																																																																																						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																				
短期借入金	22,290,000	—	—																																																																																				
長期借入金	23,820,000	10,900,000	4,150,000																																																																																				
投資法人債	—	10,000,000	7,000,000																																																																																				
合計	46,110,000	20,900,000	11,150,000																																																																																				
	3年超 4年以内	4年超 5年以内																																																																																					
短期借入金	—	—																																																																																					
長期借入金	2,287,500	11,900,000																																																																																					
投資法人債	—	—																																																																																					
合計	2,287,500	11,900,000																																																																																					
区分	1年以内																																																																																						
(1) 現金及び預金	2,326,676																																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	7,076,239																																																																																						
合計	9,402,916																																																																																						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																				
短期借入金	25,500,000	—	—																																																																																				
長期借入金	10,200,000	14,900,000	5,762,500																																																																																				
投資法人債	10,000,000	7,000,000	—																																																																																				
合計	45,700,000	21,900,000	5,762,500																																																																																				
	3年超 4年以内	4年超 5年以内																																																																																					
短期借入金	—	—																																																																																					
長期借入金	18,400,000	—																																																																																					
投資法人債	—	—																																																																																					
合計	18,400,000	—																																																																																					

[有価証券に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
<p>有価証券 その他有価証券 優先出資証券（貸借対照表計上額 14,378,482 千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。</p>	<p>有価証券 その他有価証券 優先出資証券（貸借対照表計上額 14,378,482 千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。</p>

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23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おりませんので、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22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23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22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23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) 未払事業税等損金不算入額 <u>2,960 千円</u> 繰延税金資産合計 <u>2,960 千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>2,960 千円</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 <u>1,308 千円</u> 繰延税金資産合計 <u>1,308 千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>1,308 千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.28\%$ その他 <u>0.06%</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.10%</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 39.21\%$ その他 <u>0.06%</u> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.17%</u>

[持分法損益等に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。
2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
3. 兄弟会社等 該当事項はありません。	3. 兄弟会社等 該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要株主 該当事項はありません。	4. 役員及び個人主要株主 該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
<p>1. セグメント情報 本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域毎の情報 ① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客毎の情報 単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p>	<p>1. セグメント情報 本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域毎の情報 ① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を越えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客毎の情報 単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p>

[賃貸等不動産に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日					当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日				
<p>本投資法人では、東京都区部を中心として、賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成23年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>					<p>本投資法人では、東京都区部を中心として、賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成23年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>				
用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注4)	用途	貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注4)
	当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高			当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
オフィスビル	69,641,440	△272,004	69,369,436	67,170,000	オフィスビル	69,369,436	△222,958	69,146,477	67,150,000
レジデンス	72,271,325	5,065,365	77,336,690	64,817,000	レジデンス	77,336,690	△594,396	76,742,294	66,072,000
合計	141,912,765	4,793,361	146,706,126	131,987,000	合計	146,706,126	△817,354	145,888,772	133,222,000
<p>(注1) 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3,629千円)は含んでいません。</p> <p>(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「5. 参考情報(2) 投資資産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」をご覧ください。</p> <p>(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額は芝浦アイランド ブルームタワーの取得(5,646,641千円)及び資本的支出(119,102千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(972,684千円)によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する平成23年4月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>					<p>(注1) 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3,328千円)は含んでいません。</p> <p>(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、「5. 参考情報(2) 投資資産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」をご覧ください。</p> <p>(注3) 「当期増減額」のうち、主な増加額はかながわサイエンスパークR&D棟のOAフロア敷設工事等による資本的支出(171,365千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(989,021千円)によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。</p> <p>また、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>				
用途	損益計算書における金額 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)			用途	損益計算書における金額 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)				
	A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		A. 不動産賃貸事業収益	B. 不動産賃貸事業費用	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		
オフィスビル	2,552,599	1,203,637	1,348,962	オフィスビル	2,251,713	1,178,455	1,073,258		
レジデンス	2,470,168	1,275,373	1,194,795	レジデンス	2,464,038	1,348,508	1,115,529		
合計	5,022,768	2,479,011	2,543,757	合計	4,715,752	2,526,964	2,188,787		
<p>(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、外注委託費、水道光熱費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。</p>					<p>(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用(減価償却費、外注委託費、水道光熱費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。</p>				

[開示の省略]

資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要が大きくないと考えられるため開示を省略します。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日		当期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	
1口当たり純資産額	524,464円	1口当たり純資産額	522,963円
1口当たり当期純利益	10,845円	1口当たり当期純利益	9,344円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
当期純利益(千円)	1,519,501	1,309,232
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)	1,519,501	1,309,232
期中平均投資口数(口)	140,100	140,100

[重要な後発事象に関する注記]

当期(自 平成23年5月1日至 平成23年10月31日)

A. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成23年10月26日及び同年11月7日開催の役員会において、新規資産の取得資金等に充当するため、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成23年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成23年12月12日に払込が完了しました。

これにより平成23年12月12日現在で出資総額は85,644,448千円、発行済投資口の総数は196,699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	: 53,000 口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり250,066円
(払込金額(発行価額))	: 1口当たり241,816円
払込期日	: 平成23年11月14日
払込金額(発行価額)の総額	: 12,816,248,000円
分配金起算日	: 平成23年11月1日
資金使途	: 新規資産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(後記「C. 資産の取得について」参照)

[第三者割当による新投資口の発行について]

<グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当>

発行新投資口数	: 3,599 口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり241,816円
払込期日	: 平成23年12月12日
払込金額(発行価額)の総額	: 870,295,784円
分配金起算日	: 平成23年11月1日
資金使途	: 借入金の返済の一部に充当

B. 資金の借入について

a. 本投資法人は、平成23年11月18日付けで取得したアーバンネット三田ビル等7物件に係る不動産信託受益権(後記「C. 資産の取得について」参照)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、同日付けで総額19,600百万円を借入れました。当該借入金19,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[短期借入金7,600百万円について]

借入先: 株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行から各1,900百万円
 借入日: 平成23年11月18日
 元本返済日: 平成24年11月16日
 元本返済方法: 期日一括返済
 金利: 変動金利型(各利息計算期間に対応するTIBOR+0.60000%)
 担保・保証の有無: 無担保・無保証

[長期借入金12,000百万円について]

借入先: 株式会社日本政策投資銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行から各3,000百万円
 借入日: 平成23年11月18日
 元本返済日: 平成26年11月18日
 元本返済方法: 期日一括返済
 金利: 固定金利型(1.16500%)
 担保・保証の有無: 無担保・無保証

b. 本投資法人は、平成23年12月8日に、平成22年12月8日に借り入れた短期借入金20,000百万円につき、長期借入金により借り換えました。当該借入金20,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

[長期借入金11,000百万円について]

借入先: 株式会社あおぞら銀行、NTTファイナンス株式会社及び株式会社りそな銀行から各3,000百万円、中央三井信託銀行株式会社及び三井住友海上火災保険株式会社から各1,000百万円
 借入日: 平成23年12月8日
 元本返済日: 平成27年12月8日
 元本返済方法: 期日一括返済
 金利: 固定金利型(1.29375%)
 担保・保証の有無: 無担保・無保証

[長期借入金9,000百万円について]

借入先: 中央三井信託銀行株式会社から4,000百万円、株式会社三井住友銀行から3,000百万円及び株式会社みずほコーポレート銀行から2,000百万円
 借入日: 平成23年12月8日
 元本返済日: 平成28年12月8日

元本返済方法：期日一括返済
 金利：固定金利型（1.43375%）
 担保・保証の有無：無担保・無保証

C. 資産の取得について

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、一般募集による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行について」参照）及び借入（前記「B. 資金の借入について」 a. 参照）により、平成23年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。

[アーバンネット三田ビル]

(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）：10,300百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都港区三田三丁目10番1号
 用途：事務所・店舗
 敷地面積：2,489.67㎡ 建物延床面積：13,987.76㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
 建築時期：昭和62年9月 総賃貸可能面積：10,103.39㎡

[アーバンネット麻布ビル]

(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）：5,000百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都港区南麻布一丁目6番15号
 用途：事務所
 敷地面積：1,052.82㎡ 建物延床面積：6,486.42㎡
 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4年4月 総賃貸可能面積：4,801.06㎡

[アーバンネット市ヶ谷ビル]

(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）：1,650百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都新宿区払方町25番5号
 用途：事務所
 敷地面積：1,207.48㎡ 建物延床面積：4,217.01㎡
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
 建築時期：平成5年12月 総賃貸可能面積：2,760.05㎡

[神田中央通ビル]

(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）：2,450百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号
 用途：事務所・店舗・体育館・銀行
 敷地面積：484.74㎡ 建物延床面積：3,214.44㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 建築時期：平成1年1月 総賃貸可能面積：2,654.39㎡

[NU関内ビル]

(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）：3,300百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：神奈川県横浜市中区山下町223番1
 用途：事務所
 敷地面積：1,726.58㎡ 建物延床面積：10,963.91㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
 建築時期：昭和62年2月 総賃貸可能面積：7,983.69㎡

[上野トーセイビル]

(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）：5,900百万円

(取得資産の概要)

所在地（住居表示）：東京都台東区東上野四丁目27番3号
 用途：事務所
 敷地面積：966.28㎡ 建物延床面積：6,868.83㎡
 構造：鉄骨造陸屋根10階建
 建築時期：平成19年5月 総賃貸可能面積：5,432.43㎡

[クエストコート原宿]

(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)：4,500百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号

用途：事務所・共同住宅

敷地面積：2,507.75㎡ 建物延床面積：5,408.95㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建

建築時期：平成16年1月

戸数：住宅36戸・事務所4区画

総賃貸可能面積：4,729.19㎡

(注)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。

(追加情報)

・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23年10月26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24年2月1日の譲渡を予定しています。

[プレミアステージ日本橋茅場町]

(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)：2,400百万円

譲渡予定資産の取得日：平成16年3月26日 取得価格：2,430百万円(注2)

帳簿価格：2,225百万円(平成23年10月31日現在)

譲渡予定価格と帳簿価格の差額：174百万円

鑑定評価額：2,400百万円(価格時点：平成23年10月20日 鑑定評価機関：青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社)

(譲渡予定資産の概要)

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号 用途：共同住宅

敷地面積：479.93㎡ 建物延床面積：4,540.70㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期：平成16年2月 総賃貸可能面積：3,455.68㎡

(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。

(10) 発行済投資口数の増減

当期（平成23年10月期）中の発行済投資口数及び出資金総額の増減はありません。なお、当期末（平成23年10月31日）までの増資等の状況は以下のとおりです。

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)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエアオプションによる 第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)
平成22年5月14日	第三者割当	8,700	140,100	3,012	71,957	(注7)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり346,275円にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的としてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

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23年4月30日現在)		当期 (平成23年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	都心5区	46,035	26.8	45,911	26.9
		東京23区	14,375	8.4	14,318	8.4
		周辺都市部	8,958	5.2	8,916	5.2
		小計	69,369	40.4	69,146	40.5
	レジデンス	都心5区	63,550	37.0	63,065	36.9
		東京23区	13,786	8.0	13,676	8.0
		周辺都市部	—	—	—	—
		小計	77,336	45.1	76,742	44.9
	信託不動産合計		146,706	85.5	145,888	85.4
	優先出資証券(注2)	—	14,378	8.4	14,378	8.4
預金等のその他資産	—	10,501	6.1	10,498	6.1	
資産合計(注3)	—	171,586	100.0	170,766	100.0	

(注1) 上表中の「保有総額」は、「信託不動産」については取得価額(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を、「優先出資証券」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。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。

(注2) 本投資法人は、第17期中の平成22年12月8日付けで「秋葉原UDX」(東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地)から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行した優先出資証券の総口数282,000口のうちの39,480口(持分14.0%)を取得しています。

(注3) 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。

	前期 (平成23年4月30日現在)		当期 (平成23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	98,108	57.2	97,499	57.1
純資産総額	73,477	42.8	73,267	42.9
資産総額	171,586	100.0	170,766	100.0

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（平成23年10月31日）時点において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資証券	ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券	39,480 (注6)	14,300	—	14,378	—	14,378	8.4	100.0

- (注1) 「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（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」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。
- (注3) 「評価額」については、取得原価（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。
- (注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の平成23年10月31日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。
- (注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の平成23年10月31日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。
- (注6) 本投資法人は、「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち39,480口（優先出資持分14.0%）を保有しています。
- (注7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

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

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（平成23年10月31日）時点における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の運用資産（優先出資証券を除きます。）については、後記「イ. 個別資産の概要」をご参照ください。なお、下記運用資産（優先出資証券を除きます。）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	6,271	3.8	6,330	49.0	
		A 2	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,901	4.2	6,970	52.3	
		A 3	フジビル37	1,727	1,539	1.0	1,970	100.0	
		A 4	KN渋谷3	5,348	4,956	3.2	6,270	84.7	
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,464	3.1	5,550	100.0	
		A 6	六番町ビル	7,860	8,090	4.7	8,860	100.0	
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,784	1.1	1,440	100.0	
		A 8	Y S 海岸ビル	5,100	5,061	3.1	3,540	70.5	
		A 9	岩本町ビル	6,700	6,842	4.0	6,710	100.0	
	東京 23区	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	1,456	1,288	0.9	1,510	88.7	
		B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	4,138	2.6	3,980	100.0	
		B 3	上野THビル	4,380	4,654	2.6	3,020	100.0	
		B 4	五反田NTビル(注5)	4,100	4,236	2.5	2,550	88.6	
	周辺 都市部	C 1	日総第3ビル	3,558	3,417	2.1	3,490	100.0	
		C 2	かながわサイエンスパークR&D棟 (注6)	6,556	5,498	4.0	4,960	76.4	
	オフィス小計				71,395	69,146	43.0	67,150	84.4
	レジデンス	都心 5区	D 1	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,739	3.1	4,430	98.3
D 2			パークアクシス明治神宮前	2,604	2,532	1.6	1,650	90.0	
D 3			サンパレス南麻布	1,150	1,078	0.7	644	92.2	
D 4			キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,242	0.8	1,080	97.4	
D 5			キャビンアリーナ南青山	1,070	972	0.6	1,010	88.7	
D 6			ビュロー紀尾井町	1,840	1,771	1.1	1,420	100.0	
D 7			ホームマツウッドビル	5,090	4,948	3.1	3,290	86.4	
D 8			六本木グリーンテラス	4,678	4,258	2.8	3,440	89.6	
D 9			プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	2,008	1.3	1,600	92.1	
D 10			プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,225	1.5	2,400	91.0	
D 11			ラング・タワー京橋	927	864	0.6	909	91.7	
D 12			プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,535	1.0	1,620	96.8	
D 13			プレミアロッソ	1,662	1,597	1.0	1,360	96.9	
D 14			プレミアブラン代々木公園	2,330	2,194	1.4	1,970	89.2	
D 15			プレミアステージ内神田	1,723	1,633	1.0	1,680	97.5	
D 16			プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,407	0.9	1,450	92.4	
D 17			W a l k 赤坂	2,043	1,869	1.2	1,480	86.2	
D 18			プレミアステージ芝公園	1,585	1,581	1.0	1,290	82.0	
D 19			MEW	1,556	1,505	0.9	1,070	86.7	
D 20			芝浦アイランド エアタワー(注7)	7,590	7,069	4.6	6,670	94.0	
D 21			ストーリー赤坂	3,930	3,973	2.4	2,920	91.0	
D 22			ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,525	3.9	4,990	94.7	
D 23			芝浦アイランド ブルームタワー (注8)	5,500	5,529	3.3	5,740	95.6	
東京 23区		E 1	ビーサイト大崎	1,072	953	0.6	856	100.0	
		E 2	プレミアガーデン本郷	975	981	0.6	803	100.0	
		E 3	プレミアグランデ馬込	1,560	1,440	0.9	1,060	88.3	
		E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,515	0.9	1,180	93.3	

	E 5	プレミアステージ湯島(注9)	1,803	1,691	1.1	1,450	94.4
	E 6	プレミアステージ駒込	1,830	1,723	1.1	1,560	96.0
	E 7	プレミアステージ大塚	1,310	1,284	0.8	1,220	93.8
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,634	1.6	2,460	96.9
	E 9	プレミアステージ両国	1,496	1,451	0.9	1,370	95.4
	レジデンス小計		80,179	76,742	48.3	66,072	93.3
その他	ユニーディーエックス特定目的会社優先出資証券(注10)		14,300	14,378	8.6	—	—
合計			165,874	160,267	100.0	133,222	89.3

(注1) 「取得価格」は、当該資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3,328千円)は含んでいません。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

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

(注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

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

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A 8、B 2～B 4、D10、D12、D14、D16、D18～D19、E 4～E 6

一般財団法人日本不動産研究所：A 1～A 7、A 9、B 1、C 1～C 2、D 1～D 9、D11、D13、D15、D17、D20～D23、E 1～E 3、E 7～E 9

(注5) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注6) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注7) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注8) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、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16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注9) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。

(注10) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照下さい。

(注11) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

(注12) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 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、当期末（平成23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、登記事項証明書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、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。</p> <p>③ 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。</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営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</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）」は当期末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当期末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 当期末現在、一部のテナントより解約予告又は解約の申し出がなされています。なお、特記事項欄において賃貸借の状況に重大な影響を及ぼさない個別物件毎の解約予告又は解約の申し出に係る記載は省略しています。</p>
<p><取得時の鑑定評価額>（注）</p> <p>記載されている鑑定評価額は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は一般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><不動産価格調査の概要>（注）</p> <p>記載されている期末算定価額は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般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><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>

(注) 鑑定評価額及び期末算定価額の評価の方法について

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

不動産鑑定評価書又は調査報告書等の概要は以下のとおりです。

① 不動産鑑定評価及び不動産価格調査の基本的事項

ア. 価格の種類について

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

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

認められます。

また、期末算定価額は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく、各決算期末を価格時点とした評価額です。

イ. 利害関係について

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

② 鑑定評価又は価格調査において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

<物件A1 ランディック新橋ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目8番3号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目2番3 他6筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,003.27 m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,914.84 m ²	建築時期	昭和57年6月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
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23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)	テナント総数	7	
		総賃貸可能面積	5,568.00 m ²	
		総賃貸面積	2,730.33 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	127 百万円	賃料合計 (月額)	18 百万円	
貸室賃料・共益費	115 百万円	稼働率	49.0%	
その他の賃貸事業収入	12 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	73 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	11 百万円	取得価格	6,341 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	24 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	6,450 百万円	
減価償却費	26 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	54 百万円	期末算定価額	6,330 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計耐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。また、平成23年2月に実施した外部の専門家による耐震診断によって、当該現行基準を満たす耐震性能を有していることを確認しています。</p> <p>[越境物の状況] 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。</p>				

<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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	6,948.72 m ²
			総賃貸面積	3,636.64 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	120 百万円		賃料合計(月額)	18 百万円
貸室賃料・共益費	108 百万円		稼働率	52.3%
その他の賃貸事業収入	11 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	78 百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	12 百万円		取得価格	7,045 百万円
水道光熱費	11 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	16 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	7,050 百万円
減価償却費	32 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	4 百万円		調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	41 百万円		期末算定価額	6,970 百万円
(注) 登記事項証明書上は11階建となっておりますが、現状11階は塔屋となっており、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、設計耐震力が現行基準(新耐震設計法)に比べて小さく、平成23年2月に実施した外部の専門家による耐震診断によって、耐震性能が当該現行基準を一部満たしていないものとされたことから、建物躯体の一部について現行基準を満たすための耐震補強工事を実施しました。				

<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㎡	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㎡	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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	1,926.01㎡
			総賃貸面積	1,926.01㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	75 百万円	賃料合計 (月額)	11 百万円	
貸室賃料・共益費	57 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	17 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	40 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	3 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	10 百万円	鑑定評価額	1,740 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	34 百万円	期末算定価額	1,970 百万円	

(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552%が上限となっています。

◇ 特記事項 ◇

[越境物の状況]

隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。

<物件A4 KN渋谷3>

◇ 特定資産の概要 ◇

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区桜丘町9番8号 <地番> 東京都渋谷区桜丘町4番4 他9筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率/建ぺい率 500%/80% (注1)
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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	5,761.34 m ²
			総賃貸面積	4,882.50 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注2)		賃料合計 (月額)	(注2)
貸室賃料・共益費			稼働率	84.7%
その他の賃貸事業収入		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計			取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費			取得価格	5,348百万円
水道光熱費		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課			価格時点	平成14年3月25日
修繕費		鑑定評価額	5,980百万円	
減価償却費	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
その他支出		調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	△4百万円	期末算定価額	6,270百万円	

(注1) 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。

(注2) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

◇ 特記事項 ◇

[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㎡	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㎡	建築時期	平成4年5月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	8
			総賃貸可能面積	6,313.02㎡
			総賃貸面積	6,313.02㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	254百万円	賃料合計(月額)	35百万円
貸室賃料・共益費		206百万円	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	109百万円	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	5,118百万円
水道光熱費		21百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		23百万円	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		32百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		3百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		145百万円	期末算定価額	5,550百万円
(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	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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日	テナント総数	1
	～平成23年10月31日 (184日)	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		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計		取得年月日	平成16年3月26日
外注委託費		取得価格	7,860百万円
水道光熱費		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		価格時点	平成16年2月20日
修繕費		鑑定評価額	8,400百万円
減価償却費		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	199百万円	期末算定価額	8,860百万円

(注) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

◇ 特記事項 ◇

[不動産に関する行政法規]

本物件の土地の一部(北西側接道部)には道路計画(名称:補助64号線、計画決定日:昭和21年4月25日、幅員:15m)が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び54条に基づき、次のとおり建築制限があります。

1. 建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事の許可が必要になること。
2. 前号の建築物は階数が2以下でかつ地階を有しないもので主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されること。

[越境物の状況]

隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。

<物件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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	4
			総賃貸可能面積	2,100.93 m ²
			総賃貸面積	2,100.93 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	60 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	26 百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	5 百万円	取得価格	1,796 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	4 百万円	価格時点	平成17年2月7日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,830 百万円	
減価償却費	9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	42 百万円	期末算定価額	1,440 百万円	

(注) 容積率/建ぺい率 西側道路より30m内800%/80%、西側道路より30m外600%/80%

◇ 特記事項 ◇

[隣接地との関係]

隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。

<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23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	15
			総賃貸可能面積	5,944.76 m ²
			総賃貸面積	4,192.54 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	144 百万円	賃料合計 (月額)	16 百万円
貸室賃料・共益費		123 百万円	稼働率	70.5%
その他の賃貸事業収入		20 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	74 百万円	取得年月日	平成19年6月29日
外注委託費		14 百万円	取得価格	5,100 百万円
水道光熱費		11 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		15 百万円	価格時点	平成19年4月1日
修繕費		4 百万円	鑑定評価額	5,130 百万円
減価償却費		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23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		69 百万円	期末算定価額	3,540 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。したがって、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A9 岩本町ビル>

◇ 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) 〈地番〉	東京都千代田区岩本町三丁目2番4号 東京都千代田区岩本町三丁目8番1 他13筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,291.39㎡	容積率/建ぺい率	(注1)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	9,756.89㎡	建築時期	昭和48年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PM会社	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社(注2)			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況(平成23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	7,391.87㎡
			総賃貸面積	7,391.87㎡
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	249百万円	賃料合計(月額)	39百万円
貸室賃料・共益費		231百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		18百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	88百万円	取得年月日	平成22年5月17日
外注委託費		23百万円	取得価格	6,700百万円
水道光熱費		20百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		14百万円	価格時点	平成22年4月1日
修繕費		1百万円	鑑定評価額	6,700百万円
減価償却費		27百万円	◇ 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23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益	= (A) - (B)	161百万円	期末算定価額	6,710百万円
(注1) 容積率/建ぺい率 北東側隅切部分及び西側道路境界より20m内800%/80%、東側道路境界より20m内700%/80%、その他の部分600%/80% (注2) エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社は、同社の100%親会社であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が本資産運用会社の主要株主であることから投信法に定める利害関係人等に該当します。				
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等]				
本物件敷地の一部(138.40㎡)について地下鉄道施設(都営地下鉄新宿線)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、設計耐震力について現行基準(新耐震設計法)を満たす耐震改修工事がなされており、平成10年8月3日付けで東京都より耐震改修計画認定を取得しています。				
[越境物の状況]				
1. 本物件の建物の工作物(扉)の一部が南西側隣接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、将来、建物等の建替え等を行なう場合には越境を解消することを約した覚書を取り交わしています。				
2. 南西側隣接地より、窓縦格子が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、建物等の建替え等を行なう場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				

＜物件B1 I P B御茶ノ水ビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区本郷三丁目3番11号 <地番> 東京都文京区本郷三丁目301番3 他3筆			
土地	所有形態	356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権(区分所有)		用途
	延床面積	2,314.89㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	2,179.15㎡
			総賃貸面積	1,932.74㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	58百万円	賃料合計(月額)	8百万円	
貸室賃料・共益費	52百万円	稼働率	88.7%	
その他の賃貸事業収入	6百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	22百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	6百万円	取得価格	1,456百万円	
水道光熱費	3百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	4百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,450百万円	
減価償却費	7百万円	◇ 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	36百万円	期末算定価額	1,510百万円	
◇ 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係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: 本物件の土地に係る権利形態は、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共有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定していますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
平成12年1月31日付「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の敷地利用権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
[越境物の状況]				
隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。				
[有害物質等]				
清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成22年4月12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、フロン類のR-22が使用されています。現状のまま使用することに差し支えありませんが、機器の修理や処分などの際にはフロン類の大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。				

＜物件B2 プレミア東陽町ビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇			
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
所在地	(住居表示) 東京都江東区東陽三丁目23番21号 <地番> 東京都江東区東陽三丁目15番20		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	1,080.98 m ²	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	5,054.32 m ²	建築時期
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数
			総賃貸可能面積
			総賃貸面積
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	155 百万円	賃料合計 (月額)	24 百万円
貸室賃料・共益費	145 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	64 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	7 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	9 百万円	価格時点	平成18年12月1日
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	4,340 百万円
減価償却費	35 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	91 百万円	期末算定価額	3,980 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。			
[賃貸借の概況] 本物件の建物賃借人であるテナント1社より平成24年2月29日(契約上の面積2,636.21 m ²)をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。			

<物件B3 上野THビル>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目39番10号 <地番> 東京都文京区湯島三丁目414番 他6筆				
土地	所有形態(注)	所有権(427.43㎡)、借地権(401.35㎡)		用途地域	商業地域
	面積	828.78㎡(内、借地401.35㎡)		容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権		用途	事務所
	延床面積	4,799.97㎡		建築時期	昭和60年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			
PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	6	
			総賃貸可能面積	4,419.13㎡	
			総賃貸面積	4,419.13㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	120百万円	賃料合計(月額)	20百万円	
貸室賃料・共益費		109百万円	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	70百万円	取得年月日	平成20年3月27日	
外注委託費		10百万円	取得価格	4,380百万円	
水道光熱費		9百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		8百万円	価格時点	平成20年3月1日	
修繕費		6百万円	鑑定評価額	4,380百万円	
減価償却費		14百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		20百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益	= (A) - (B)	50百万円	期末算定価額	3,020百万円	
(注) 本物件の敷地の一部(401.35㎡)は借地となっておりますが、当該借地権の登記はなされていません。					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況]					
1. 本物件の建物の工作物(扉)が本物件と西側隣接地に跨って設置されています。この件に関して覚書等は締結していません。					
2. 西側隣接地より排気ダクト及び鉄柵の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、建物等の取り壊し等を行なう場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況]					
本物件は、信託受託者を賃貸人とし東西アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、東西アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。					
[その他]					
1. 本物件の借地権に係る土地の所有者兼貸主は個人1名であり、登記簿上の面積561.95㎡のうち、401.35㎡部分について、当該個人1名を賃貸人とし、信託受託者を賃借人とする借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。当該土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。					
(1) 賃借権の目的: 堅固な建物の所有					
(2) 借地期間: 2002年4月23日～2015年5月6日(期間の更新については、期間満了時に当該賃貸人と賃借人で協議の上決定します。)					
(3) 支払賃料: 月額2,620,000円(但し、公租公課の増減、諸物価の変動等により当該賃料が不相当となったときは、当該賃貸人と賃借人で協議の上で改定できます。)					
(4) 差入れ保証金: なし。					
2. 本物件は東京都の条例に基づく駐車場整備地区に所在するため、法定必要台数である乗用車9台分の駐車場を確保する義務を有しますが、本物件には駐車場が設置されていないことから、敷地外に確保しています。					

<物件B4 五反田NTビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区西五反田一丁目18番9号 <地番> 東京都品川区西五反田一丁目18番1 他9筆			
土地	所有形態(注1)	所有権 (588.07㎡)、借地権 (595.27㎡)	用途地域	商業地域
	面積	1,183.34㎡ (内借地595.27㎡)	容積率/建ぺい率	(注2)
建物	所有形態	区分所有権の共有 (持分割合100分の45)	用途	事務所
	延床面積	7,545.80㎡ (持分割合100分の45) (注3)	建築時期	昭和62年11月
	構造	(一棟の建物) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注4)			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積 (注5)	3,241.19㎡
			総賃貸面積 (注5)	2,873.30㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	83百万円	賃料合計(月額) (注4)	13百万円	
貸室賃料・共益費	72百万円	稼働率	88.6%	
その他の賃貸事業収入	11百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	39百万円	取得年月日	平成20年3月27日	
外注委託費	6百万円	取得価格	4,100百万円	
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20年3月1日	
修繕費	2百万円	鑑定評価額	4,110百万円	
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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	44百万円	期末算定価額	2,550百万円	
<p>(注1) 本物件の敷地の一部(595.27㎡)は借地となっていますが、当該借地権の登記はなされていません。</p> <p>(注2) 容積率/建ぺい率 南東側道路より30m内800%/80%、南東側道路より30m外700%/80%</p> <p>(注3) 本投資法人の保有する区分所有建物の1階から9階及び地下1階の専有部分の面積の合計です。 また、括弧内の割合は、本投資法人の保有する区分所有建物の専有部分に係る共有持分の持分割合を示します。</p> <p>(注4) 本物件の「損益状況」及び「賃料合計(月額)」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る数値を記載しています。</p> <p>(注5) 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、1階から9階及び地下1階の専有部分に係る実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)を乗じた数値を記載しています。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等]				
権利形態				
1. 建物：本物件は、地下1階付地上10階建の事務所部分と住居部分等で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地上1階から9階までの事務所部分、地下1階から地上1階までの車庫部分及び地下1階の物置部分に係る専有部分についての区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)を信託財産とする信託受益権を保有しています。また、本投資法人が区分所有権を有しない専有部分の概要は、以下のとおりです。 種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建、延床面積：10階部分342.49㎡、所有者：個人(1名)				
2. 土地：本物件の土地に係る権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、10筆に分筆された土地につき、信託受託者を含む各専有部分の所有者が分有する形態となっています。 このうち、信託受託者が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、所有地につき本物件の建物の他の区分所有権者に対して、また借地部分の土地所有者は信託受託者及び他の区分所有権者に対して期間の定めのない借地権を設定しています。管理規約に基づき、かかる地代は同額とし、本物件の建物が存続する限り、相殺することとしています。				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
平成16年8月20日付「五反田NTビル」管理規約により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の土地に借地権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないこと等が定められています。但し、かかる借地権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
[越境物の状況]				
北側隣接地よりネットフェンス及び鉄製扉の一部が本物件(土地・所有権部分)に越境しています。この件に関して覚書等は締結していません。				

<物件C1 日総第3ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号 <地番> 神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15 他7筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和61年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	5,519.01 m ²
			総賃貸面積	5,519.01 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	168 百万円	賃料合計 (月額)	22 百万円	
貸室賃料・共益費	133 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	34 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	69 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	16 百万円	取得価格	3,558 百万円	
水道光熱費	10 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	11 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	27 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	99 百万円	期末算定価額	3,490 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]</p> <p>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]</p> <p>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。</p> <p>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]</p> <p>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いては、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㎡	容積率/建ぺい率 200%/60%(注1)
	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㎡	
	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 ◇ (注2)		◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数 41
			総賃貸可能面積(注3) 15,036.24㎡
			総賃貸面積(注3) 11,494.01㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	261百万円	賃料合計(月額)(注2)	41百万円
貸室賃料・共益費	197百万円	稼働率	76.4%
その他の賃貸事業収入	63百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	252百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	68百万円	取得価格	6,556百万円
水道光熱費	76百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	35百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費	10百万円	鑑定評価額	6,670百万円
減価償却費	57百万円	◇ 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23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	8百万円	期末算定価額	4,960百万円
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の一棟の建物(建物の名称R&D棟、区分所有割合1,000,000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1,000,000分の270,000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1)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> <p>(注2)本物件の「損益状況」及び「賃料合計(月額)」は、本投資法人の土地・建物に係る所有権、又は区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000、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1,000,000分の184,591)に係る数値を記載しています。</p> <p>(注3)本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)を乗じた数値を記載しています。</p>			
◇ 特記事項 ◇			
[他の共有者・区分所有者との取り決め]			
<p>1. 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者(以下本項において「区分所有者等」といいます。)に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡できます。</p> <p>2. 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。</p> <p>3. 修繕その他区分所有者の共同の利益に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。</p>			
[不動産に関する行政法規]			
<p>本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律(以下「公拡法」といいます。)第4条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後3週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することはできません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から3週間を協議期間として、売買契約を締結することはできないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拡法に基づく届出は不要です。</p>			
[近隣との関係]			
<p>環境保全等に関して、周辺住民との間で「かながわサイエンスパーク環境保全等に関する協定書」及び「KSP環境保全等住民懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めています。</p>			

[隣接地との関係]

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22年3月25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」、「神奈川県条例」、「川崎市条例」及び「土壤汚染対策法」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. 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。

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

③イノベーションセンター・ビル東棟

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

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

(3) 区分所有者等

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

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

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

<事業内容>

- ①創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベーター(ベンチャー)事業等
- ②科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等
- ③館内企業で構成するKSP交流会等の各種異業種交流グループや学会等の事務局を担当することによるネットワーク事業等
- ④大小様々な研究開発型企業及び研究開発型ベンチャー企業の需要に対応した、研究開発活動を行うことが可能なスペースの提供をする施設サービス事業等

(注2) ここでは信託受益者である本投資法人を記載しています。

<物件D1 パークアクシス四谷ステージ>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目15 <地番> 東京都新宿区四谷四丁目15番9 他1筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域	
	面積	1,255.28㎡			
	容積率/ 建ぺい率	西側道路より20m内(約1,165.64㎡) 600%/80%、 西側道路より20m外(約84.5㎡) 400%/80%、 西側道路より20m外でかつ北端部(約5.14㎡) 300%/60%			
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8,158.30㎡		建築時期	平成13年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建			
	戸数	総戸数127戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 3LDK以上	(31.32㎡~51.62㎡) ……51戸 (34.82㎡~65.18㎡) ……31戸 (68.68㎡~80.90㎡) ……40戸 (72.45㎡) ……5戸	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	125	
			総賃貸可能面積	6,732.18㎡	
			総賃貸面積	6,617.31㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	159 百万円	賃料合計(月額)	25 百万円		
貸室賃料・共益費	145 百万円	稼働率	98.3%		
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	79 百万円	取得年月日	平成14年9月11日		
外注委託費	19 百万円	取得価格	5,208 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	8 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	5,220 百万円		
減価償却費	36 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
その他支出	6 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日		
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	79 百万円	期末算定価額	4,430 百万円		
◇ 特記事項 ◇					
[近隣との関係] 四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、信託受託者は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しています。					
[隣接地との関係] 本物件の当初委託者と南側隣接地所有者との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は信託受託者に承継されています。 1. 本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。 2. 本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとする。こと。 3. 隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならないこと。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。					
[その他] 本物件の土地面積には、私道(117.55㎡)が含まれています。					

<物件D2 パークアクセス明治神宮前>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号 <地番> 東京都渋谷区神宮前一丁目10番15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	771.73 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・店舗
	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 (64.69 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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	27
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²
			総賃貸面積	1,536.32 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	45 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	41 百万円	稼働率	90.0%	
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	21 百万円	取得年月日	平成14年9月11日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	2,604 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	2,600 百万円	
減価償却費	8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	24 百万円	期末算定価額	1,650 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 ~136.40 m ²) 6戸 4LDK (156.31 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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日 ~平成23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	1,453.88 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	28百万円	賃料合計(月額)	4百万円
貸室賃料・共益費	27百万円	稼働率	92.2%
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	20百万円	取得年月日	平成14年9月10日
外注委託費	4百万円	取得価格	1,150百万円
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	2百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費	1百万円	鑑定評価額	1,150百万円
減価償却費	9百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	0百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	8百万円	期末算定価額	644百万円

◇ 特記事項 ◇

[越境物の状況]

隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しています。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。

[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D4 キャビンアリーナ赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目12番23号 <地番> 東京都港区赤坂二丁目1233番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	353.37㎡	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,793.32㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK	(35.78㎡) 14戸 (42.67㎡~75.18㎡) 18戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	31
			総賃貸可能面積	1,378.02㎡
			総賃貸面積	1,342.24㎡
(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	37	百万円	稼働率	97.4%
その他の賃貸事業収入	1	百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17	百万円	取得年月日	平成15年4月4日
外注委託費	4	百万円	取得価格	1,330百万円
水道光熱費	0	百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	1	百万円	価格時点	平成14年12月16日
修繕費	1	百万円	鑑定評価額	1,360百万円
減価償却費	7	百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1	百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	21	百万円	期末算定価額	1,080百万円
(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 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,399.33 m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数37戸	(タイプ) 1DK (25.35 m ² ~36.44 m ²) 36戸 1LDK (73.88 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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	33
			総賃貸可能面積	1,187.12 m ²
			総賃貸面積	1,052.45 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	38 百万円	賃料合計(月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費	35 百万円	稼働率	88.7%	
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15年9月1日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,070 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成15年4月16日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,080 百万円	
減価償却費	8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	21 百万円	期末算定価額	1,010 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23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	2 百万円	価格時点	平成15年6月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	47 百万円	期末算定価額	1,420 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部 (5.68 m ²) について地下鉄敷設 (東京メトロ有楽町線) を目的とした地上権設定登記がなされています。				
[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部には道路計画 (名称: 補助55号線、計画決定: 昭和21年4月25日、計画幅員: 15m (拡幅)) が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのマンション・アパートメント (サービス・アパートメント) として運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成15年7月1日から10年間				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり。				
賃貸人 (信託受託者) の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費 (建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

<物件D7 ホームウッドビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西麻布四丁目12番19号 <地番> 東京都港区西麻布四丁目151番3 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	2,983.96 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98 m ²	建築時期	昭和63年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数28戸	(タイプ) 2LDK (124.21 m ² ~247.93 m ²) 4戸 3LDK (141.83 m ² ~213.01 m ²) 16戸 4LDK (177.74 m ² ~291.52 m ²) 7戸 5LDK (449.48 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	25
			総賃貸可能面積	5,793.93 m ²
			総賃貸面積	5,007.08 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	120 百万円	賃料合計(月額)	19 百万円	
貸室賃料・共益費	118 百万円	稼働率	86.4%	
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	84 百万円	取得年月日	平成15年11月18日	
外注委託費	14 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	22 百万円	鑑定評価額	5,150 百万円	
減価償却費	32 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	36 百万円	期末算定価額	3,290 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の西側に隣接する「提供公園」の緑地の維持等について、当初委託者と東京都港区との間で当該公園の清掃、灌水、剪定等の維持作業は当初委託者の負担で行う旨の協定書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				
[その他] 本物件の開発時において、昭和61年1月31日付けで建築基準法による確認通知書(工作物)により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されていません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計どおりの施工が成され安全上問題ないものと推察される旨記載されています。				

<物件D8 六本木グリーンテラス>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木三丁目3番23号 <地番> 東京都港区六本木三丁目106番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,276.48 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) 2LDK (113.55 m ² ~140.84 m ²) 12戸 3LDK (162.77 m ² ~191.73 m ²) 13戸 4LDK (216.62 m ² ~295.48 m ²) 8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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	30
			総賃貸可能面積	5,748.89 m ²
			総賃貸面積	5,150.68 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	119 百万円	賃料合計(月額)	18 百万円	
貸室賃料・共益費	116 百万円	稼働率	89.6%	
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	62 百万円	取得年月日	平成15年11月18日	
外注委託費	11 百万円	取得価格	4,678 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	7 百万円	価格時点	平成15年6月2日	
修繕費	6 百万円	鑑定評価額	5,070 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	56 百万円	期末算定価額	3,440 百万円	
◇ 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D9 プレミアステージ芝公園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) 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 1K	(22.98㎡~28.54㎡) 44戸 (26.97㎡~27.87㎡) 44戸
PM会社	総合地所株式会社			
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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	81
			総賃貸可能面積	2,312.75㎡
			総賃貸面積	2,129.47㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	52 百万円	貸料合計(月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	51 百万円	稼働率	92.1%	
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	27 百万円	取得年月日	平成15年11月18日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	2,181 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	3 百万円	価格時点	平成15年6月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	2,190 百万円	
減価償却費	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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25 百万円	期末算定価額	1,600 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総合地所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、総合地所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D10 プレミアステージ日本橋茅場町>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1 <地番> 東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	479.93 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,540.70 m ²	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数135戸	(タイプ) 1K (21.60 m ² ~34.19 m ²)89戸 1DK (28.09 m ² ~32.46 m ²)44戸 1LDK (40.44 m ² ~48.95 m ²)2戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	123
			総賃貸可能面積	3,455.68 m ²
			総賃貸面積	3,143.66 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	90 百万円	賃料合計 (月額)	13 百万円	
貸室賃料・共益費	83 百万円	稼働率	91.0%	
その他の賃貸事業収入	6 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	43 百万円	取得年月日	平成16年3月26日	
外注委託費	10 百万円	取得価格	2,430 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	4 百万円	価格時点	平成16年2月26日	
修繕費	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	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	46 百万円	期末算定価額	2,400 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	共同住宅・店舗
	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 住居52戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(18.54 m ² ~ 22.51 m ²) 52戸 (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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	49
			総賃貸可能面積	1,216.10 m ²
			総賃貸面積	1,114.94 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	33 百万円	稼働率	91.7%	
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	14 百万円	取得年月日	平成15年12月22日	
外注委託費	3 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19 百万円	期末算定価額	909 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転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（60.92 m ² ）が含まれています。				

<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	共同住宅・店舗
	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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	48
			総賃貸可能面積	1,597.73㎡
			総賃貸面積	1,547.23㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	53 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	53 百万円	稼働率	96.8%	
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	16 百万円	取得年月日	平成16年11月30日	
外注委託費	3 百万円	取得価格	1,580 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成16年11月11日	
修繕費	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	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	37 百万円	期末算定価額	1,620 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社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。				
[その他] 本物件の地下1階の小荷物専用昇降機前の廊下は外廊下として建築確認申請がなされていますが、現状は壁面に開放部のない内廊下となっています。この件に関しては、当該壁面の一部を解体して解放部を設ける予定です。				

<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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	42
			総賃貸可能面積	1,878.60 m ²
			総賃貸面積	1,820.38 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	49 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	47 百万円	稼働率	96.9%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	21 百万円	取得年月日	平成17年1月14日	
外注委託費	5 百万円	取得価格	1,662 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	3 百万円	価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,700 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28 百万円	期末算定価額	1,360 百万円	

(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内400%/80%、南東側道路より20m外400%/60%

◇ 特記事項 ◇

[近隣地との関係]

隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。

[賃貸借の概況]

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

<物件D14 プレミアプラン代々木公園>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目46番7号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目1527番10 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	598.32㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,086.04㎡	建築時期	平成17年6月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	戸数	総戸数60戸	(タイプ) ワンルーム (30.17㎡~37.67㎡) 28戸 1LDK (37.55㎡~46.11㎡) 28戸 2LDK (64.31㎡~65.88㎡) 4戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	54
			総賃貸可能面積	2,336.95㎡
			総賃貸面積	2,084.19㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	62百万円	賃料合計(月額)	9百万円	
貸室賃料・共益費	57百万円	稼働率	89.2%	
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	33百万円	取得年月日	平成17年7月15日	
外注委託費	6百万円	取得価格	2,330百万円	
水道光熱費	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	3百万円	価格時点	平成17年7月1日	
修繕費	3百万円	鑑定評価額	2,365百万円	
減価償却費	17百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	29百万円	期末算定価額	1,970百万円	
◇ 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 (198.68㎡~298.14㎡)……………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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	44
			総賃貸可能面積	2,040.19㎡
			総賃貸面積	1,988.18㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	55百万円	賃料合計(月額)	9百万円	
貸室賃料・共益費	52百万円	稼働率	97.5%	
その他の賃貸事業収入	3百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	23百万円	取得年月日	平成17年9月20日	
外注委託費	6百万円	取得価格	1,723百万円	
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17年9月1日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	2,110百万円	
減価償却費	10百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	32百万円	期末算定価額	1,680百万円	
(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、河田町18番14			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・ 第二種住居地域
	面積	627.13 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,779.32 m ²	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	戸数	総戸数 住居36戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(26.28 m ² ~34.50 m ²) 22戸 (37.67 m ² ~50.89 m ²) 4戸 (51.07 m ² ~57.94 m ²) 10戸 (316.95 m ²) 1区画
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	34
			総賃貸可能面積	1,655.66 m ²
			総賃貸面積	1,529.55 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	45 百万円	稼働率	92.4%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円	取得年月日	平成17年7月21日	
外注委託費	3 百万円	取得価格	1,460 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成17年7月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,540 百万円	
減価償却費	9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28 百万円	期末算定価額	1,450 百万円	
(注) 容積率/建ぺい率 南西側道路より20m内400%/80%、南西側道路より20m外300%/60% 但し、本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より20m内441%、南西側道路より20m外294%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 北東側隣接地より石積擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
2. 東側隣接地より、コンクリート構造物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
[隣接地との関係]				
本件信託建物に付属するコンクリート擁壁の新設に際して、隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件D17 Walk赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目12番4号 <地番> 東京都港区赤坂六丁目1203番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	595.52 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	2,357.60 m ²	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	戸数	総戸数19戸	(タイプ) 1BR 2BR 3BR	(49.10 m ² ~136.50 m ²) 12戸 (102.20 m ² ~103.60 m ²) 6戸 (199.80 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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	17
			総賃貸可能面積	1,736.70 m ²
			総賃貸面積	1,497.10 m ²
(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	41 百万円	稼働率	86.2%	
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	33 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	2,043 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成16年10月29日	
修繕費	4 百万円	鑑定評価額	2,080 百万円	
減価償却費	16 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	11 百万円	期末算定価額	1,480 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。</p>				

<物件D18 プレミアステージ芝公園>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区芝公園二丁目2番1号 <地番> 東京都港区芝公園二丁目12番2 他5筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	317.61㎡	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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	36
			総賃貸可能面積	1,759.89㎡
			総賃貸面積	1,443.06㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	40百万円	賃料合計(月額)	6百万円	
貸室賃料・共益費	37百万円	稼働率	82.0%	
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	20百万円	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	1百万円	価格時点	平成18年10月1日	
修繕費	2百万円	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	2百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19百万円	期末算定価額	1,290百万円	

◇ 特記事項 ◇

[物件の権利形態等]

本物件敷地の一部(97.65㎡)について地下鉄道施設(都営地下鉄大江戸線)を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。

[不動産に関する行政法規]

本物件北側前面道路である大門通りは、都市計画道路(名称:補助4号線、計画決定:昭和21年4月25日、計画幅員:20m)として計画決定されており、本物件は北側道路境界線から約0.3mの部分が都市計画道路区域となります。当該区域には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ、地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転又は除去することができるものであるとき、その他都市計画法第54条第1号又は第2号に該当する場合は許可されるという建築制限に服します。

[越境物の状況]

本物件東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者との間で、将来越境を解消する際に必要な費用は解消しようとする側の負担にて行う旨の合意書を締結しています。

[賃貸借の概況]

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

<物件D19 MEW>

◇ 特定資産の概要 ◇

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区海岸三丁目7番8号 <地番> 東京都港区海岸三丁目109番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	388.42 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	1,826.50 m ²	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 m ²) 2戸 1LDK (57.54 m ² ~75.19 m ²) 6戸 2LDK (74.29 m ² ~105.16 m ²) 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23年10月31日現在) ◇

運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)	テナント総数	18
		総賃貸可能面積	1,551.65 m ²
		総賃貸面積	1,345.27 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	30 百万円	稼働率	86.7%
その他の賃貸事業収入	5 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	24 百万円	取得年月日	平成18年7月31日
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,556 百万円
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	2 百万円	価格時点	平成18年7月1日
修繕費	2 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	2 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	12 百万円	期末算定価額	1,070 百万円

◇ 特記事項 ◇

[越境物の状況]

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

[賃貸借の概況]

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

＜物件D20 芝浦アイランド エアタワー＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）			
所在地	（住居表示） 東京都港区芝浦四丁目22番1号（賃貸住宅棟及びエントランス棟）、 22番2号（店舗棟） 〈地番〉 東京都港区芝浦四丁目31番24 他2筆			
土地	所有形態	一般定期借地権の準共有 （準共有持分100分の23）	用途地域	第二種住居地域
	面積	11,280.97㎡	容積率/ 建ぺい率	400%/60%（注2）
建物	所有形態	所有権の共有 （共有持分100分の23）	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	81,760.00㎡ 〈うち賃貸住宅棟及びエントランス棟〉 78,333.26㎡ 〈うち店舗棟〉 3,426.74㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	〈賃貸住宅棟及びエントランス棟〉 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 〈店舗棟〉 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		
	戸数	住宅：871戸 店舗等：7区画	（タイプ） ワンルーム (37.15㎡～41.55㎡) …… 176戸 1DK (37.59㎡～41.82㎡) …… 76戸 1LDK (37.37㎡～77.75㎡) …… 297戸 2LDK (55.09㎡～165.41㎡) …… 205戸 3LDK (80.72㎡～225.03㎡) …… 117戸 店舗等 (139.00㎡～1,413.15㎡) …… 7区画	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇（注3）			◇ 賃貸借の概況（平成23年10月31日現在）◇	
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 （184日）		テナント総数	830
			総賃貸可能面積（注4）	13,092.43㎡
			総賃貸面積（注4）	12,309.04㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	326 百万円	賃料合計（月額）（注3）	49 百万円	
貸室賃料・共益費	279 百万円	稼働率	94.0%	
その他の賃貸事業収入	46 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	239 百万円	取得年月日	平成19年12月3日	
外注委託費	55 百万円	取得価格	7,590 百万円	
水道光熱費	7 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	12 百万円	価格時点	平成19年10月1日	
修繕費	18 百万円	鑑定評価額	7,980 百万円	
減価償却費	95 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	48 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	86 百万円	期末算定価額	6,670 百万円	
（注1）本受益権は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上2棟の建物（建物の名称 エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟））の所有権の共有持分（持分割合100分の23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。以下、「UR都市機構」といいます。）を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。				
（注2）容積率/建ぺい率 本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法第52条及び第57条の2に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、587.81%までの緩和措置を受けています。また、一団地認定（建築基準法第86条第1項）により施設計画上の緩和措置を受けています。				
（注3）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）及び建物の所有権の共有持分（持分割合100分の23）に係る数値を記載しています。				
（注4）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合100分の23）を乗じた数値を記載しています。				

◇ 特記事項 ◇

[物件の権利形態等]

1. 本物件の一部敷地 (246.90 m²) について公共下水道施設埋設を目的とした地上権設定登記 (地上権者: 東京都) がなされています。
2. 本物件の建物に付帯する施設として、浮棧橋を設置しています。当該浮棧橋の設置に当たり、港湾法第37条第1項第1号に基づく水域占用許可を取得しています。

[他の共有者・区分所有者との取り決め]

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

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

[越境物の状況]

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

[賃貸借の概況]

1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。
2. 本物件のエンドテナント (転借人) の募集に当たっては、UR都市機構との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

[その他]

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

- (1) 賃借権の目的: 賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
- (2) 借地期間: 2004年3月31日~2074年3月30日 (70年間)
- (3) 支払賃料: 月額 27,694,000円 但し、固定資産税の基準年度 (通常は3年に一度) 毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分 (持分割合 100分の23) に応じた金額である月額 6,369,620円を信託勘定を通じて負担しています。

- (4) 差入れ保証金: 1,443,741,000円 但し、固定資産税の基準年度 (通常は3年に一度) 毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。

なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分 (持分割合 100分の23) に応じた金額である 332,060,430円を信託差入敷金保証金として差し入れています。

(5) その他:

- ① 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。
- ② 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。
- ③ UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。
- ④ 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円 (消費者物価指数の変動に応じて調整される。) の違約金を支払う義務を負います。

<物件D21 ストーリア赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目18番11号 <地番> 東京都港区赤坂六丁目1804番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域
	面積	1,607.97 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,329.52 m ²	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建		
	戸数	総戸数 50戸	(タイプ) 1 K 1 LDK 2 LDK	(52.43 m ² ~81.55 m ²)18戸 (59.83 m ² ~93.36 m ²)25戸 (94.40 m ² ~156.32 m ²)7戸
PM会社	総合地所株式会社			
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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	47
			総賃貸可能面積	3,988.86 m ²
			総賃貸面積	3,630.05 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	94 百万円	賃料合計 (月額)	14 百万円	
貸室賃料・共益費	87 百万円	稼働率	91.0%	
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	39 百万円	取得年月日	平成20年5月22日	
外注委託費	9 百万円	取得価格	3,930 百万円	
水道光熱費	1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	6 百万円	価格時点	平成20年3月1日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	3,930 百万円	
減価償却費	18 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	54 百万円	期末算定価額	2,920 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 南側隣接地より花壇及びコンクリート擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より花壇及び擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、総合地所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、総合地所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D22 ルネ新宿御苑タワー>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都新宿区新宿一丁目30番16号 <地番> 東京都新宿区新宿一丁目30番1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,323.07 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権(注1)		用途	居宅・店舗
	延床面積	11,203.40 m ²		建築時期	平成14年12月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建			
	戸数	総戸数 住居163戸 店舗1区画	(タイプ) ワンルーム	(24.63 m ² ~54.69 m ²)	122戸
			1K	(55.05 m ²)	1戸
		1LDK	(52.28 m ² ~55.05 m ²)	20戸	
		2LDK	(72.05 m ² ~95.77 m ²)	15戸	
		3LDK	(95.39 m ² ~95.84 m ²)	5戸	
		店舗	(144.61 m ²)	1区画	
PM会社	総合地所株式会社				
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23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	155	
			総賃貸可能面積	6,555.04 m ²	
			総賃貸面積	6,206.29 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	187 百万円	賃料合計(月額)	28 百万円		
貸室賃料・共益費	167 百万円	稼働率	94.7%		
その他の賃貸事業収入	19 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	107 百万円	取得年月日	平成20年5月22日		
外注委託費	36 百万円	取得価格	6,500 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	13 百万円	価格時点	平成20年3月1日		
修繕費	7 百万円	鑑定評価額	6,500 百万円		
減価償却費	43 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
その他支出	3 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日		
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	80 百万円	期末算定価額	4,990 百万円		
<p>(注1) 本物件は区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は、一棟の建物を構成する各専有部分の全て及び共用部分並びにその敷地を一括して保有しています。</p> <p>(注2) 本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として隣地斜線制限の緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>					
◇ 特記事項 ◇					
<p>[越境物の状況] 南西側隣接地よりコンクリートタタキの一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者よりコンクリートタタキの作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。</p>					
<p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、総合地所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、総合地所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D23 芝浦アイランド ブルームタワー＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）				
所在地	〈ブルームタワー〉 東京都港区芝浦四丁目20番2号（賃貸住宅） （住居表示） 東京都港区芝浦四丁目20番3号（フィットネスジム） 〈ブルームホームズ〉 東京都港区芝浦四丁目20番4号				
	〈地番〉 東京都港区芝浦四丁目31番17 他7筆				
土地	所有形態	一般定期借地権及び地役権の準共有 （準共有持分100分の16）	用途地域	第二種住居地域	
	面積	13,848.38㎡	容積率／ 建ぺい率	400%/60%（注2）	
建物	所有形態	所有権の共有 （共有持分100分の16）		用途 〈ブルームタワー〉 共同住宅・フィットネスジム 〈ブルームホームズ〉 老人ホーム・診療所・共同住宅	
	延床面積	104,186.74㎡ 〈うちブルームタワー〉 90,085.18㎡ 〈うちブルームホームズ〉 14,101.56㎡	建築時期	平成20年9月	
	構造	〈ブルームタワー〉 鉄筋コンクリート造陸屋根48階建 〈ブルームホームズ〉 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建			
	戸数	〈ブルームタワー〉 住宅：964戸 店舗：1区画	（タイプ） ワンルーム 1DK 1LDK 2LDK 3LDK 4LDK 店舗	(37.04㎡～37.90㎡) …… 82戸 (37.13㎡～37.37㎡) …… 20戸 (37.03㎡～75.79㎡) …… 452戸 (50.07㎡～168.14㎡) …… 280戸 (75.02㎡～204.89㎡) …… 117戸 (95.07㎡～246.75㎡) …… 13戸 (2,462.02㎡) …… 1区画	
		〈ブルームホームズ〉 老人ホーム：84室 高齢者向け賃貸住宅：74戸 クリニック：5区画			
PM会社	〈ブルームタワー〉 三井不動産住宅リース株式会社 〈ブルームホームズ〉 オリックス不動産株式会社				
信託受託者	住友信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇（注3）			◇ 賃貸借の概況（平成23年10月31日現在） ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 （184日）		テナント総数	921	
			総賃貸可能面積（注4）	12,254.17㎡	
			総賃貸面積（注4）	11,713.86㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	264 百万円	賃料合計（月額）（注3）	41 百万円		
貸室賃料・共益費	239 百万円	稼働率	95.6%		
その他の賃貸事業収入	24 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	162 百万円	取得年月日	平成22年12月9日		
外注委託費	39 百万円	取得価格	5,500 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	2 百万円	価格時点	平成22年9月1日		
修繕費	16 百万円	鑑定評価額	5,740 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	35 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日		
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	102 百万円	期末算定価額	5,740 百万円		
（注1）本受益権は、芝浦アイランド地区の北地区A3街区内の登記簿上2棟の建物（建物の名称 ブルームタワー〔賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される1棟〕及びブルームホームズ〔老人ホーム、診療所及び高齢者向け賃貸住宅から構成される1棟〕）の所有権の共有持分（持分割合100分の16）並びに敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分（持分割合100分の16）。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。以下「UR都市機構」といいます。）を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権及び地役権の準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。					
（注2）容積率／建ぺい率 本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法第52条及び第57条の2に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、568.47%までの緩和措置を受けています。また、一団地認定（建築基準法第86条第1項）により施設計画上の緩和措置を受けています。					

- (注3) 本物件の「損益状況」及び「賃料合計(月額)」は、本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権及び地役権の準共有持分(持分割合100分の16)並びに建物の所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る数値を記載しています。
- (注4) 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)を乗じた数値を記載しています。

◇ 特記事項 ◇

[物件の権利形態等]

1. 本物件の敷地について、隣接地(港区芝浦四丁目31番71)を承役地とする地役権設定登記がなされています。
このため、要役地である本物件の敷地に建設した建物に対する建築基準法で定める容積率による建物敷地確保等を目的として、当該承役地においては建築する建物の延べ床面積が制限されています。
2. 本物件の一部敷地(441.29㎡)について公共下水道施設埋設を目的とした地上権設定登記(地上権者:東京都)がなされています。
3. 本物件の一部敷地(124.08㎡)についてガスガバナ施設への引き込み管の設置を目的とした地上権設定登記(地上権者:東京瓦斯株式会社)がなされています。

[他の共有者・区分所有者との取り決め]

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

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

[賃貸借の概況]

1. 本物件は、ブルームタワー(賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される1棟)について、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、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社及び大和リビング株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。当該部分のテナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社及び大和リビング株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。
一方、ブルームホームズ(老人ホーム、診療所及び高齢者向け賃貸住宅から構成される1棟)については、信託受託者を賃貸人とし、オリックス不動産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。オリックス不動産株式会社は第三者と転貸借契約を締結していますが、賃貸人である受託者に対して一定の賃料を支払う契約としていることから、当該部分のテナント総数を1として、本物件全体のテナント数を計算しています。
2. ブルームタワー(賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される1棟)のエンドテナント(転借人)の募集に当たっては、UR都市機構との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

[その他]

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

- (1) 賃借権の目的: ア. 賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するために使用します。
イ. 賃借人は、UR都市機構が賃借人に配布した募集・申込要領に定める各項目のほか、賃借人がUR都市機構に提出した事業計画書に基づき使用する義務を負います。
したがって、ブルームタワー(賃貸住宅及びフィットネスジム等から構成される1棟)及びブルームホームズ(老人ホーム、診療所及び高齢者向け賃貸住宅から構成される1棟)については用途の変更を任意に行うことはできません。
- (2) 借地期間: 2005年3月22日~2075年3月21日(70年間)
- (3) 支払賃料: 月額27,502,000円 但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分(持分割合100分の16)に応じた金額である月額4,400,320円を信託勘定を通じて負担しています。
- (4) 差入れ保証金: 1,794,788,000円 但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分(持分割合100分の16)に応じた金額である287,166,080円を信託差入金保証金として差し入れています。
- (5) その他:
 - ①賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。
 - ②定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。
 - ③UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を

分離して譲渡することはできません。

- ④賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は15億4千万円（消費者物価指数の変動に応じて調整される。）の違約金を支払う義務を負います。

<物件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㎡) 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23年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成23年5月1日 ～平成23年10月31日 (184日)	テナント総数	1	
		総賃貸可能面積	1,318.40㎡	
		総賃貸面積	1,318.40㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	28百万円	賃料合計(月額)	4百万円	
貸室賃料・共益費	28百万円	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	0百万円	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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17百万円	期末算定価額	856百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのサービス・アパートメントとして運営・転貸しています。				
①契約形態 定期建物賃貸借契約				
②契約期間 平成23年8月1日から平成25年7月末日				
③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり。				
賃貸人(信託受託者)の負担				
・ 土地・建物に係る公租公課				
・ 損害保険料				
・ 修繕費(建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費(建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

<物件E2 プレミアガーデン本郷>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区向丘一丁目14番2号 <地番> 東京都文京区向丘一丁目154番 他5筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	1,928.44 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,583.61 m ²	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	戸数	総戸数14戸	(タイプ) 2LDK (98.36 m ²) 2戸 3LDK (106.51 m ² ~129.00 m ²) 11戸 4LDK (136.41 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23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	26 百万円	賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費	26 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	15 百万円	取得年月日	平成16年4月1日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	975 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成16年2月16日	
修繕費	4 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	11 百万円	期末算定価額	803 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 隣接地との境界につき、一部書面による境界確定が行われていません。				
[越境物の状況] 南西側隣接地上の建物の壁等が対象地に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者と、建物の改築又は再建築をする際、越境部分を自己の責任と負担において撤去すること、及び第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させることを約した確認書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。				

<物件E3 プレミアグランデ馬込>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都大田区中馬込一丁目18番18号 <地番> 東京都大田区中馬込一丁目2番2 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	1,232.19 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,446.34 m ²	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	戸数	総戸数33戸	(タイプ) 2LDK (60.89 m ²) 5戸 3LDK (70.86 m ² ~78.12 m ²) 28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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	29
			総賃貸可能面積	2,378.13 m ²
			総賃貸面積	2,100.32 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	42 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	88.3%	
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	21 百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	4 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	2 百万円	価格時点	平成17年1月17日	
修繕費	2 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23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	21 百万円	期末算定価額	1,060 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
1. 東側隣接地より、建物の工作物（ベランダ及び庇）の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替及び改築等を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。				
2. 東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来越境を解消する際には工事及び費用は本物件土地所有者の負担にて行い、当該隣接地所有者はこれに協力することを約した確認書を取得しています。				
3. 南側隣接地よりモルタルタタキの一部が本物件に越境しています。この件に関して、隣接地所有者より、当該越境を本物件土地所有者の費用負担にて解消することを承諾する旨の承諾書を取得しています。				
[賃貸借の概況]				
本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。				

<物件E4 プレミアノツェ祐天寺>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区下馬一丁目6番6号 <地番> 東京都世田谷区下馬一丁目110番4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	895.62 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,904.50 m ²	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	戸数	総戸数 32戸	(タイプ) 1LDK (38.07 m ² ~59.40 m ²) 20戸 2LDK (56.43 m ² ~61.99 m ²) 11戸 3LDK (70.11 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	30
			総賃貸可能面積	1,734.04 m ²
			総賃貸面積	1,618.21 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39百万円		賃料合計(月額)	5百万円
貸室賃料・共益費	36百万円		稼働率	93.3%
その他の賃貸事業収入	3百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19百万円		取得年月日	平成18年3月28日
外注委託費	3百万円		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	1百万円		価格時点	平成18年3月20日
修繕費	1百万円		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	0百万円		調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	20百万円		期末算定価額	1,180百万円
◇ 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 プレミアステージ湯島(注)>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目16番11号 <地番> 東京都文京区湯島三丁目108番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	363.92㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,527.46㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数70戸	(タイプ) ワンルーム	(22.49㎡~37.45㎡).....70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	三菱UFJ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	66
			総賃貸可能面積	2,065.58㎡
			総賃貸面積	1,949.64㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	52百万円	賃料合計(月額)	8百万円	
貸室賃料・共益費	50百万円	稼働率	94.4%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	28百万円	取得年月日	平成18年9月1日	
外注委託費	7百万円	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	2百万円	価格時点	平成18年8月1日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	1,820百万円	
減価償却費	14百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	23百万円	期末算定価額	1,450百万円	
(注) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北側隣接地より、建物のコンクリート基礎及び設備配管の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より将来、建物の建替工事及び大規模改修工事の際は、越境を解消し、自己の敷地内に設置することを約した確認書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・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。 なお、平成23年6月1日以降、本物件のPM会社及びマスターリース契約締結先を株式会社アクロスからアール・エー・アセット・マネジメント株式会社に変更しました。				

<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㎡	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㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数75戸	(タイプ) 1K (23.80㎡~30.25㎡) 48戸 1DK (29.75㎡~35.70㎡) 25戸 1LDK (32.55㎡~38.50㎡) 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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	72
			総賃貸可能面積	2,249.25㎡
			総賃貸面積	2,159.50㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	53百万円	賃料合計(月額)	8百万円	
貸室賃料・共益費	50百万円	稼働率	96.0%	
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	29百万円	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	2百万円	価格時点	平成19年2月1日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	1,830百万円	
減価償却費	15百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	24百万円	期末算定価額	1,560百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北西側隣接地より、建物の構造物(出窓)の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、建物の構造物を将来再建築する際には越境を解消することを約した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。 なお、平成23年11月1日以降、本物件のPM会社及びマスターリース契約締結先を株式会社明豊プロパティーズからアール・エー・アセット・マネジメント株式会社に変更しています。				

<物件E7 プレミアステージ大塚>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 <地番> 東京都豊島区南大塚三丁目34番21			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	254.76㎡	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23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	54
			総賃貸可能面積	1,644.64㎡
			総賃貸面積	1,542.29㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	42百万円	賃料合計(月額)	6百万円	
貸室賃料・共益費	41百万円	稼働率	93.8%	
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	19百万円	取得年月日	平成19年6月18日	
外注委託費	4百万円	取得価格	1,310百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2百万円	価格時点	平成19年5月7日	
修繕費	0百万円	鑑定評価額	1,410百万円	
減価償却費	10百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	23百万円	期末算定価額	1,220百万円	
(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。 なお、平成23年11月1日以降、本物件のPM会社及びマスターリース契約締結先を株式会社明豊プロパティーズからアール・イー・アセット・マネジメント株式会社に変更しています。				

<物件E8 プレミアステージ本所吾妻橋>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 <地番> 東京都墨田区吾妻橋二丁目1番2 他2筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・近隣商業地域
	面積	860.95㎡	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,852.86㎡	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	戸数	総戸数126戸	(タイプ) 1K (21.28㎡~21.42㎡) 87戸 1LDK (40.88㎡~42.56㎡) 39戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	122
			総賃貸可能面積	3,465.00㎡
			総賃貸面積	3,358.18㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	79百万円		賃料合計(月額)	12百万円
貸室賃料・共益費	73百万円		稼働率	96.9%
その他の賃貸事業収入	6百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	41百万円		取得年月日	平成19年11月30日
外注委託費	8百万円		取得価格	2,640百万円
水道光熱費	0百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	3百万円		価格時点	平成19年11月1日
修繕費	3百万円		鑑定評価額	2,670百万円
減価償却費	23百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	2百万円		調査の基準となる時点	平成23年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	37百万円		期末算定価額	2,460百万円
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より20m内500%/80%、南東側道路より20m外300%/80%				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 西側隣接地のブロック塀の一部が越境しています。この件に関しては当該隣接地所有者と、ブロック塀を建替える等の際には越境を解消することを合意した覚書を締結しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件E9 プレミアステージ両国>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都墨田区緑二丁目18番1号 <地番> 東京都墨田区緑二丁目1番6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	480.32 m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,475.38 m ²	建築時期	平成20年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	戸数	総戸数 67戸	(タイプ) 1K 2LDK	(22.08 m ² ~25.65 m ²)46戸 (50.31 m ² ~51.51 m ²)21戸
PM会社	スターツアメニティー株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成23年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成23年5月1日 ~平成23年10月31日 (184日)		テナント総数	64
			総賃貸可能面積	2,215.68 m ²
			総賃貸面積	2,113.15 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	47 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	46 百万円	稼働率	95.4%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	22 百万円	取得年月日	平成20年6月30日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,496 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0 百万円	価格時点	平成20年4月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,560 百万円	
減価償却費	14 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成23年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25 百万円	期末算定価額	1,370 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北東側隣接地より建物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地の借地人より建物の建替、改修等を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、スターツアメニティー株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、スターツアメニティー株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。				

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
YS海岸ビル	東京都港区	空調設備更新工事	自 平成23年10月 至 平成24年12月	143,789	—	—
ホームウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成19年10月 至 平成25年10月	129,041	8,476	72,073
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	居室仕様変更工事	自 平成22年4月 至 平成27年4月	33,750	2,266	8,677

② 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当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171,365千円であり、当期費用に区分された修繕費170,265千円と合わせ、341,630千円の工事等を実施しています。

なお、この他に、当期中において東日本大震災に係る原状回復工事を実施しており、当該工事費用に関しては前期末(第17期末)において計上した災害損失引当金10,078千円の全額を取り崩して充当しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(千円)
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	OAフロア敷設工事	自 平成23年7月 至 平成23年9月	20,655
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市	高圧配電盤更新工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	17,749
ランディク新橋ビル	東京都港区	衛生設備改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	14,343
ランディク第2新橋ビル	東京都港区	耐震補強工事	自 平成23年8月 至 平成23年10月	12,768
ランディク新橋ビル	東京都港区	エレベーターホール改修工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	10,138
その他の工事等				95,711
合計				171,365

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22年11月1日 至 平成23年4月30日	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日
当期首積立金残高		297,445	345,941
当期積立額		48,496	14,323
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		345,941	360,264

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名	調査委託業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円) (注1)	平均値 (1年当たり) (千円)	
A 1	ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成22年 5月 20日	346,288	28,857
A 2	ランディック第2新橋ビル	清水建設株式会社	平成22年 2月 26日	267,392	22,282
A 3	フジビル37	株式会社竹中工務店	平成21年10月30日	266,420	22,202
A 4	KN渋谷3	株式会社竹中工務店	平成22年 4月 20日	379,000	31,583
A 5	高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成22年 4月 20日	841,047	70,087
A 6	六番町ビル	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	573,770	47,814
A 7	櫻岳ビル	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	316,947	26,412
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
A 9	岩本町ビル	清水建設株式会社	平成22年 4月 13日	442,887	36,907
B 1	IPB御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成22年 4月 12日	174,673	14,556
B 2	プレミア東陽町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成18年12月 8日	44,860	3,738
B 3	上野THビル	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	308,630	25,719
B 4	五反田NTビル(注2)	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	235,510	19,625
C 1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成21年10月30日	434,300	36,192
C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	清水建設株式会社	平成22年 3月 25日	1,576,010	131,334
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21年10月30日	250,130	20,844
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21年10月30日	57,700	4,808
D 3	サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成22年 4月 20日	124,580	10,381
D 4	キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成22年 4月 20日	75,670	6,305
D 5	キャビンアリーナ南青山	株式会社竹中工務店	平成22年 4月 20日	77,430	6,452
D 6	ビュロー紀尾井町	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	118,410	9,868
D 7	ホームウッドビル	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	406,160	33,847
D 8	六本木グリーンテラス	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	162,000	13,500
D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	141,990	11,833
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22年10月 8日	204,160	17,013
D 11	ラング・タワー京橋	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	84,470	7,039
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23年 4月 15日	78,960	6,580
D 13	プレミアロツ	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	93,180	7,765
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23年 4月 15日	170,110	14,176
D 15	プレミアステージ内神田	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	81,560	6,797
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23年 4月 15日	70,600	5,883
D 17	Walk赤坂	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	68,690	5,724
D 18	プレミアステージ芝公園	株式会社竹中工務店	平成23年10月11日	101,200	8,433
D 19	MEW	株式会社竹中工務店	平成23年10月11日	76,280	6,357
D 20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	株式会社竹中工務店	平成19年10月23日	830,040	69,170
D 21	ストーリー赤坂	株式会社竹中工務店	平成20年 2月 27日	92,050	7,670
D 22	ルネ新宿御苑タワー	株式会社竹中工務店	平成20年 2月 27日	252,950	21,079
D 23	芝浦アイランド ブルームタワー(注5)	株式会社竹中工務店	平成22年 9月 30日	1,400,750	116,729
E 1	ビーサイト大崎	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	91,210	7,601
E 2	プレミアガーデン本郷	株式会社竹中工務店	平成22年10月 8日	68,190	5,683
E 3	プレミアグランデ馬込	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	92,640	7,720
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	74,770	6,231

E 5	プレミアステージ湯島（注6）	株式会社竹中工務店	平成23年10月11日	129,450	10,788
E 6	プレミアステージ駒込	株式会社竹中工務店	平成19年2月5日	53,020	4,418
E 7	プレミアステージ大塚	株式会社竹中工務店	平成19年5月22日	37,380	3,115
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	株式会社竹中工務店	平成19年11月26日	76,340	6,361
E 9	プレミアステージ両国	株式会社竹中工務店	平成20年5月20日	33,260	2,771

- (注1) 「長期修繕の費用見積合計」は、報告書の日付から12年間にそれぞれ必要と思われる修繕費・更新費を算出しています。
- (注2) 五反田NTビルについては一棟の建物のうち、1階から9階及び地下1階の専有部分及び共用部分につき、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出し、当該金額を本投資法人の区分所有部分に関する共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。
- (注3) かながわサイエンスパーク（KSP）の東棟と西棟に係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・更新費について、本投資法人のR&D棟に係る区分所有部分に関する共有持分割合及びKSP全体の共用部分に係る共有持分割合に応じて按分した金額を算出し、記載しています。
- (注4) 芝浦アイランド エアタワーについては登記事項証明書上2棟の建物全体に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、記載の費用のうち、共有持分割合に応じた金額について費用負担します。
- (注5) 芝浦アイランド ブルームタワーについては登記事項証明書上2棟の建物全体に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、記載の費用のうち、共有持分割合に応じた金額について費用負担します。
- (注6) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。

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は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。本書においてPML値の定義は以下のとおりです。

すなわち、個別物件のPML値(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震(PME=Probable Maximum Earthquake: 再現期間475年=50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震)が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費(=再調達価格)に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

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

用途	物件名称		PML値
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	10.6%
	A 2	ランディック第2新橋ビル	12.9%
	A 3	フジビル37	5.5%
	A 4	KN渋谷3	10.6%
	A 5	高田馬場センタービル	2.0%
	A 6	六番町ビル	10.8%
	A 7	櫻岳ビル	14.2%
	A 8	YS海岸ビル	10.6%
	A 9	岩本町ビル	12.2%
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	8.7%
	B 2	プレミア東陽町ビル	16.2%
	B 3	上野THビル	12.8%
	B 4	五反田NTビル	14.3%
	C 1	日総第3ビル	10.2%
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4%
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	7.4%
	D 2	パークアクシス明治神宮前	9.9%
	D 3	サンパレス南麻布	5.3%
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	10.1%
	D 5	キャビンアリーナ南青山	11.2%
	D 6	ビュロー紀尾井町	11.6%
	D 7	ホームウッドビル	7.4%
	D 8	六本木グリーンテラス	10.3%
	D 9	プレミアステージ芝公園II	11.5%
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	D 11	ラング・タワー京橋	12.5%
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	D 13	プレミアロッソ	14.0%
	D 14	プレミアブラン代々木公園	13.1%
	D 15	プレミアステージ内神田	13.8%

	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%
	D17	Walk赤坂	13.9%
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1%
	D19	MEW	13.9%
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2%
	D21	ストーリー赤坂	11.7%
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2%
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0%
	E1	ビーサイト大崎	12.1%
	E2	プレミアガーデン本郷	12.1%
	E3	プレミアグランデ馬込	15.7%
	E4	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
	E5	プレミアステージ湯島(注1)	17.2%
	E6	プレミアステージ駒込	18.0%
	E7	プレミアステージ大塚(注2)	22.5%
	E8	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7%
	E9	プレミアステージ両国	12.8%
	ポートフォリオ全体		8.9%

(注1) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。

(注2) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%(PML値が20%を超過する部分)に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成23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4)	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	5,568.00	2,730.33	7	127	2.7	
	A2	ランディック第2新橋ビル	6,948.72	3,636.64	6	120	2.5	
	A3	フジビル37	1,926.01	1,926.01	5	75	1.6	
	A4	KN渋谷3	5,761.34	4,882.50	1	(注5)	(注5)	
	A5	高田馬場センタービル	6,313.02	6,313.02	8	254	5.4	
	A6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注6)	(注6)	
	A7	櫻岳ビル	2,100.93	2,100.93	4	68	1.5	
	A8	YS海岸ビル	5,944.76	4,192.54	15	144	3.1	
	A9	岩本町ビル(注7)	7,391.87	7,391.87	9	249	5.3	
	B1	IPB御茶ノ水ビル	2,179.15	1,932.74	5	58	1.2	
	B2	プレミア東陽町ビル	3,857.04	3,857.04	2	155	3.3	
	B3	上野THビル	4,419.13	4,419.13	6	120	2.5	
	B4	五反田NTビル(注8)	3,241.19	2,873.30	7	83	1.8	
	C1	日総第3ビル	5,519.01	5,519.01	7	168	3.6	
	C2	かながわサイエンスパーク R&D棟(注9)	15,036.24	11,494.01	41	261	5.5	
		小計		83,079.18	70,141.84	124	2,251	47.7

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	入居者数/ 総戸数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
レ ジ デ ン ス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,617.31	125/127	159	3.4
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注10)	1,706.94	1,536.32	27/29	45	1.0
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,453.88	12/13	28	0.6
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,342.24	31/32	39	0.8
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,052.45	33/37	38	0.8
	D 6	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.3
	D 7	ホームマツウッドビル	5,793.93	5,007.08	25/28	120	2.6
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,150.68	30/33	119	2.5
	D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,312.75	2,129.47	81/88	52	1.1
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,143.66	123/135	90	1.9
	D11	ラング・タワー京橋 (注11)	1,216.10	1,114.94	49/54	34	0.7
	D12	プレミアステージ三田慶大前 (注12)	1,597.73	1,547.23	48/50	53	1.1
	D13	プレミアロッソ	1,878.60	1,820.38	42/44	49	1.1
	D14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,084.19	54/60	62	1.3
	D15	プレミアステージ内神田 (注13)	2,040.19	1,988.18	44/45	55	1.2
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注14)	1,655.66	1,529.55	34/37	46	1.0
	D17	Walk 赤坂	1,736.70	1,497.10	17/19	44	1.0
	D18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,443.06	36/44	40	0.8
	D19	MEW	1,551.65	1,345.27	18/21	36	0.8
	D20	芝浦アイランド エアタワー (注15)	13,092.43	12,309.04	830/878	326	6.9
	D21	ストーリー赤坂	3,988.86	3,630.05	47/50	94	2.0
	D22	ルネ新宿御苑タワー (注16)	6,555.04	6,206.29	155/164	187	4.0
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注17)	12,254.17	11,713.86	921/966	264	5.6
E 1	ビーサイト大崎	1,318.40	1,318.40	1/1	28	0.6	
E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,573.87	14/14	26	0.6	
E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,100.32	29/33	42	0.9	
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,734.04	1,618.21	30/32	39	0.8	
E 5	プレミアステージ湯島 (注18)	2,065.58	1,949.64	66/70	52	1.1	
E 6	プレミアステージ駒込	2,249.25	2,159.50	72/75	53	1.1	
E 7	プレミアステージ大塚 (注19)	1,644.64	1,542.29	54/59	42	0.9	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465.00	3,358.18	122/126	79	1.7	
E 9	プレミアステージ両国	2,215.68	2,113.15	64/67	47	1.0	
		小計	101,930.47	95,124.77	3,235/3,432	2,464	52.3
		合計	185,009.65	165,266.61	3,359	4,715	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せん。

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

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

- (注4) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しています。
- (注5) KN渋谷3については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」について、記載していません。
- (注6) 六番町ビルについては、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7) 岩本町ビルの「総戸数」には、店舗4区画を含んでいます。
- (注8) 五反田NTビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る数値を記載しています。
- (注9) 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」は本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の土地・建物に係る所有権、又は区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000、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1,000,000分の184,591)に係る数値を記載しています。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 芝浦アイランド エアタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権の準共有持分及び建物の所有権の共有持分(いずれも持分割合100分の23)に係る数値を記載しています。また、「総戸数」には、店舗等7区画を含んでいます。
- (注16) ルネ新宿御苑タワーの「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。
- (注17) 芝浦アイランド ブルームタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権及び地役権の準共有持分及び建物の所有権の共有持分(いずれも持分割合100分の16)に係る数値を記載しています。また、「総戸数」には、店舗等2区画を含んでいます。
- (注18) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。
- (注19) プレミアステージ大塚の「総戸数」には、店舗1区画を含んでいます。

② 稼働率推移 (注1)

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成18年		平成19年		平成20年		平成21年		
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.9	
	A 3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.8	100.0	
	A 4	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 7	櫻岳ビル	85.3	100.0	100.0	100.0	100.0	85.3	85.3	100.0	
	A 8	YS海岸ビル	—	—	—	96.8	95.6	90.9	90.7	76.9	
	A 9	岩本町ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	80.1	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 2	プレミア東陽町ビル	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 3	上野THビル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	87.2	
	B 4	五反田NTビル(注2)	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C 1	日総第3ビル	90.8	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	95.9	95.9	
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	89.1	89.6	96.0	95.7	97.6	99.0	99.9	93.2	
			オフィス計	95.5	97.0	97.5	98.2	99.2	98.4	98.1	95.2

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成18年		平成19年		平成20年		平成21年	
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	96.7	97.4	98.4	97.9	91.7	93.7	95.8	92.8
	D 2	パークアクシス明治神宮前	89.6	96.7	100.0	96.7	100.0	88.8	80.7	92.8
	D 3	サンパレス南麻布	100.0	100.0	93.8	92.7	100.0	100.0	77.9	92.7
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	94.8	92.4	100.0	84.4	100.0	97.4	86.6	89.4
	D 5	キャビンアリーナ南青山	92.2	92.6	97.4	87.0	88.6	78.7	95.3	94.3
	D 6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 7	ホームウッドビル	89.2	100.0	100.0	96.5	97.9	95.0	95.9	88.7
	D 8	六本木グリーンテラス	100.0	93.7	92.6	90.4	95.9	97.1	81.0	79.7
	D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	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	97.5	96.0	98.7	95.2	92.4	93.0	96.2
	D11	ラング・タワー京橋	98.5	98.3	95.0	83.0	96.6	91.8	93.3	93.1
	D12	プレミアステージ三田慶大前	100.0	92.8	95.0	98.4	94.7	93.1	96.8	93.1
	D13	プレミアロッソ	98.2	97.0	91.8	97.8	92.7	86.4	91.9	94.8
	D14	プレミアブラン代々木公園	97.0	98.3	80.7	74.5	98.6	86.3	96.5	92.3
	D15	プレミアステージ内神田	72.2	100.0	88.5	100.0	100.0	88.6	88.5	95.1
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	97.1	100.0	96.8	87.2	87.6	96.5	96.5
	D17	Walk赤坂	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	76.4	100.0	92.1
	D18	プレミアステージ芝公園	—	6.6	81.6	93.2	91.0	81.8	91.1	97.9
	D19	MEW	—	94.6	92.6	100.0	89.8	84.9	94.6	89.5
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	—	—	—	—	97.3	91.9	87.4	91.0
	D21	ストーリー赤坂	—	—	—	—	—	94.8	82.8	98.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー	—	—	—	—	—	92.6	93.2	97.1
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注5)	—	—	—	—	—	—	—	—
E 1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
E 2	プレミアガーデン本郷	100.0	86.9	100.0	100.0	79.5	93.1	86.9	91.3	
E 3	プレミアグランデ馬込	100.0	96.9	90.7	94.0	100.0	93.6	93.4	96.9	
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	4.0	56.9	90.0	100.0	100.0	97.6	89.7	93.5	
E 5	プレミアステージ湯島(注6)	—	97.8	96.6	98.9	87.2	89.7	97.1	93.8	
E 6	プレミアステージ駒込	—	—	81.2	98.7	92.3	100.0	95.8	97.1	
E 7	プレミアステージ大塚	—	—	—	98.5	97.2	92.4	92.4	96.8	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	—	—	—	—	90.7	93.2	90.8	98.8	
E 9	プレミアステージ両国	—	—	—	—	—	52.1	94.4	89.6	
		レジデンス計	92.7	93.0	94.7	95.5	95.4	91.6	91.4	93.2
		オフィス・レジデンス合計	94.2	95.1	96.1	97.0	97.3	94.7	94.5	94.1

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成22年		平成23年							
			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	A 1	ランディック新橋ビル	95.7	95.7	84.0	49.0	49.0	49.0	49.0	49.0	49.0	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	76.2	76.2	49.6	64.3	64.3	64.3	52.3	52.3	52.3	
	A 3	フジビル37	100.0	100.0	88.6	88.6	88.6	76.2	87.7	87.7	100.0	
	A 4	KN渋谷3	100.0	76.6	16.9	39.1	39.1	58.1	84.7	84.7	84.7	
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 7	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A 8	YS海岸ビル	90.7	88.9	89.1	98.3	98.3	98.3	98.3	70.5	70.5	
	A 9	岩本町ビル	—	78.3	98.5	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	100.0	100.0	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	
	B 2	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 3	上野THビル	87.2	87.2	89.2	89.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B 4	五反田NTビル(注2)	67.6	67.6	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	
	C 1	日総第3ビル	94.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	86.4	85.7	45.1	47.8	50.9	53.8	72.8	76.2	76.4	
			オフィス計	91.5	88.8	76.5	78.1	79.4	80.9	85.5	84.1	84.4

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成22年		平成23年						
			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	D 1	パークアクシス四谷ステージ	97.9	94.9	90.6	91.9	93.7	96.0	98.4	97.0	98.3
	D 2	パークアクシス明治神宮前	82.4	90.9	80.5	78.4	74.5	86.5	86.5	87.3	90.0
	D 3	サンパレス南麻布	82.8	83.9	84.7	84.7	84.7	77.6	84.9	92.2	92.2
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	87.1	92.3	92.4	96.9	92.3	95.4	97.4	97.4	97.4
	D 5	キャビンアリーナ南青山	97.9	92.7	97.9	100.0	100.0	91.7	91.3	91.7	88.7
	D 6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 7	ホームウッドビル	97.2	88.4	95.1	95.1	87.8	81.9	81.9	81.9	86.4
	D 8	六本木グリーンテラス	94.6	92.2	97.2	97.2	95.1	95.5	93.6	91.6	89.6
	D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	100.0	41.8	92.7	93.8	92.7	88.3	91.2	93.3	92.1
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	94.3	98.7	97.1	95.0	92.8	95.0	93.2	92.7	91.0
	D 11	ラング・タワー京橋	91.6	98.3	95.1	95.1	91.7	93.4	93.4	91.7	91.7
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	95.3	93.7	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8
	D 13	プレミアロッソ	94.0	95.2	85.2	91.8	97.0	100.0	98.2	96.9	96.9
	D 14	プレミアブラン代々木公園	94.3	91.7	95.2	93.5	92.2	92.5	89.3	86.5	89.2
	D 15	プレミアステージ内神田	90.7	95.5	82.8	81.2	81.2	81.2	95.8	97.5	97.5
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	95.2	98.4	98.2	98.2	96.5	96.5	98.2	98.2	92.4
	D 17	Wal k赤坂	100.0	81.6	78.7	75.9	80.6	80.6	92.1	86.2	86.2
	D 18	プレミアステージ芝公園	91.1	95.5	90.7	86.3	83.9	81.8	86.4	84.3	82.0
	D 19	MEW	88.4	100.0	95.1	86.7	81.8	76.9	76.9	81.8	86.7
	D 20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	94.2	96.0	93.6	91.5	90.1	90.5	91.0	93.5	94.0
	D 21	ストーリー赤坂	93.4	90.0	86.6	88.0	90.1	92.2	90.7	91.0	91.0
	D 22	ルネ新宿御苑タワー	95.3	92.9	91.8	92.2	94.7	91.4	91.8	92.8	94.7
	D 23	芝浦アイランド ブルームタワー(注5)	—	—	93.9	92.7	92.7	93.5	94.8	95.6	95.6
E 1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
E 2	プレミアガーデン本郷	92.3	92.5	93.8	93.8	93.8	87.5	87.5	78.8	100.0	
E 3	プレミアグランデ馬込	93.9	100.0	97.0	97.0	93.9	90.9	87.9	88.3	88.3	
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	90.5	91.0	96.4	93.2	96.7	96.6	93.3	93.3	93.3	
E 5	プレミアステージ湯島(注6)	87.1	92.0	96.0	98.9	97.1	97.1	96.0	96.0	94.4	
E 6	プレミアステージ駒込	89.6	96.0	94.4	92.7	95.9	93.3	93.0	95.6	96.0	
E 7	プレミアステージ大塚	93.5	92.5	95.6	94.0	93.8	93.7	93.7	95.3	93.8	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	93.2	96.3	97.0	94.5	94.5	92.7	87.4	93.3	96.9	
E 9	プレミアステージ両国	94.4	94.4	98.9	98.9	100.0	98.9	93.1	93.1	95.4	
レジデンス計			94.0	92.6	93.3	92.7	92.1	91.7	92.1	92.5	93.3
オフィス・レジデンス合計			92.9	90.8	85.8	86.1	86.4	86.8	89.1	88.7	89.3

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

(注2) 五反田N T ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注3) かながわサイエンスパークR & D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注4) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注5) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、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16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注6) 本物件は、平成23年8月1日付けにて「アクロス湯島」から現在の物件名称に名称を変更しています。

(注7) 平成18年4月末日から平成19年10月末日までのオフィス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成20年1月31日に売却したNARA BUILDINGⅡの稼働率を含めて算出しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有に係る不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上(総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上)を占める物件はありません。(平成23年10月31日現在)

(7) 主要テナントに関する情報

平成23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23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)	面積比率 (%) (注2)
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	4.2
フィールズ株式会社	キャラクター、コンテンツの企画開発、販売・映像制作	KN渋谷3	4,882.50	3.0
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日総第3ビル	3,762.45	2.3
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町 ビーサイト大崎	3,047.38	1.8
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	1.6
(注3)	(注3)	かながわサイエンスパークR&D棟	(注3)	1.5
オリックス不動産株式会社	不動産業	芝浦アイランド ブルームタワー	2,367.16 (注4)	1.4
日本ロレアル株式会社	化粧品の販売	かながわサイエンスパークR&D棟	2,226.16 (注5)	1.3
清水総合開発株式会社	不動産業	YS海岸ビル	1,651.95	1.0
株式会社エヌ・ティ・ティ・データ・ウェブ	ソフトウェアの開発・販売・運用・維持管理	岩本町ビル	1,603.83	1.0
合計				19.1

(注1) 「賃貸面積」には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載し、倉庫や駐車場として賃貸している面積及び当該テナントに対するレジデンスの賃貸面積は含みません。

(注2) 「面積比率」とは、本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。

(注3) 上表において、総賃貸面積における賃貸面積が第6位のテナントについては、当該テナントからテナント名称等を開示することにつき、同意を得られていないため、記載していません。

(注4) 芝浦アイランドブルームタワーの賃貸面積は、当該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、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)を乗じて得た数値を記載しています。

(注5) かながわサイエンスパークR&D棟の賃貸面積は、当該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、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合1,000,000分の270,000)を乗じて得た数値を記載しています。

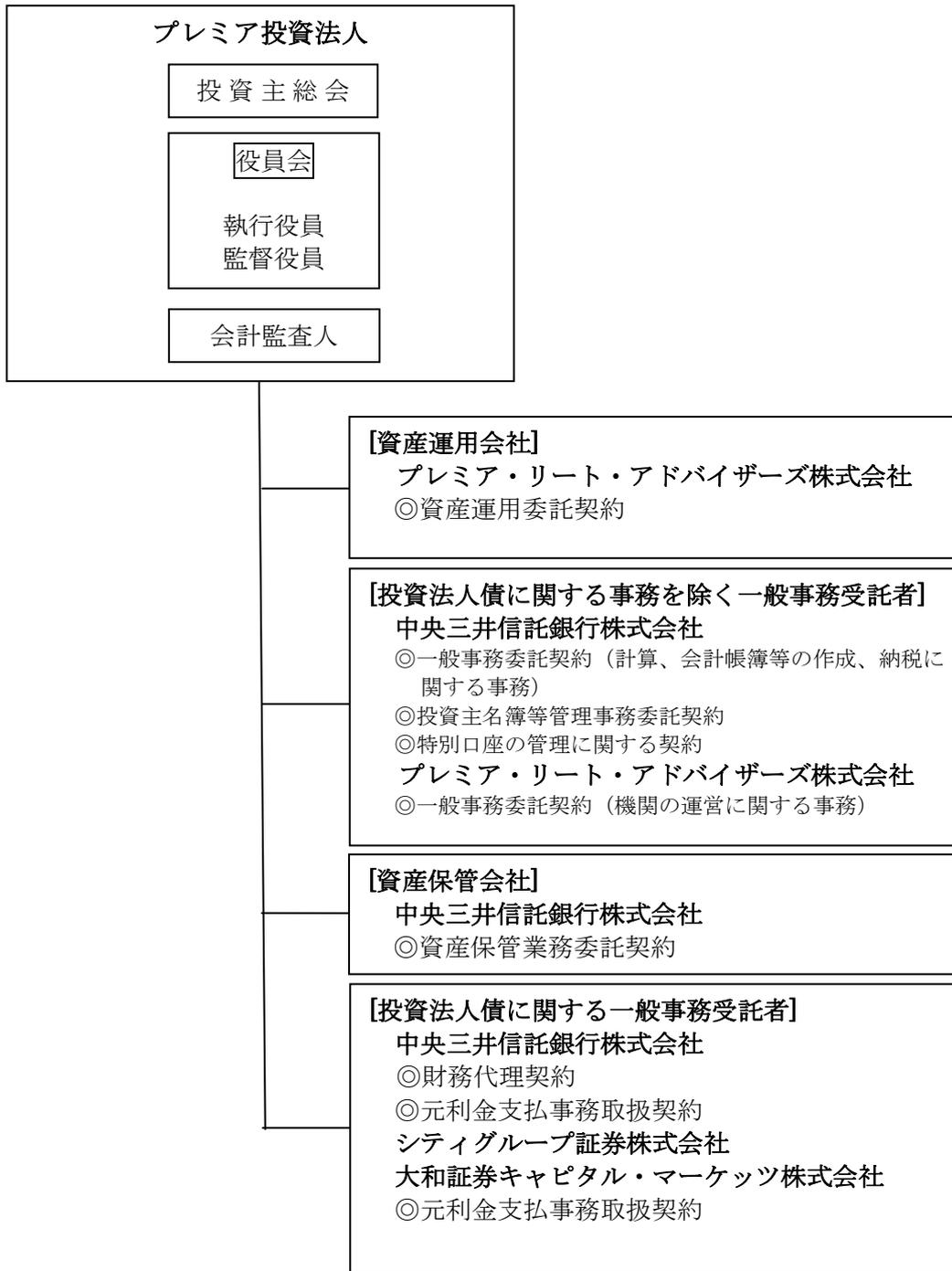
(注6) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社(第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人)である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。なお、本投資法人の保有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(%) ※1	対総賃貸可能面積比率(%) ※2
アール・イー・アセット・マネジメント株式会社	34,464.83	33.4	18.6
三井不動産住宅リース株式会社	31,418.56	30.4	17.0
株式会社長谷工ライブネット	12,936.73	12.5	7.0
総合地所株式会社	12,856.65	12.5	6.9
株式会社明豊プロパティーズ	3,893.89	3.8	2.1
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.1	1.2
合計	97,786.34	94.8	52.9

※1 「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)のうちレジデンスの総賃貸可能面積(YS海岸ビルの付置住宅部分1,270.41㎡を含みます。)の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合をいいます。

※2 「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)に係る総賃貸可能面積の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合をいいます。

【投資法人の関係法人】（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）



委託先等の名称	業務内容
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(資産運用会社)	<p>資産運用委託契約に従い、資産運用会社として、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の保有する資産の運用を行います。</p> <p>資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人の資産運用の一環として、本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産を信託する信託の受益権等の取得の適否、資産に係る維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者)	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に係る一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関)	<p>投資主名簿等管理事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受け付けに関する事務等を行います。</p> <p>また、特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者)	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (資産保管会社)	<p>資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面(不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類)及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 (投資法人債に関する一般事務受託者である財務代理人)	<p>プレミア投資法人第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、投資法人債券の調製及び本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付、応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額及び投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記等を行います。</p> <p>また、プレミア投資法人第3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、本投資法人債の元金の償還及び利息支払の事務、投資法人債原簿および謄本の調製ならびに投資法人債原簿の管理等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 シティグループ証券株式会社 大和証券キャピタル・マーケット株式会社 (投資法人債に関する一般事務受託者である元利金支払事務取扱者)	<p>プレミア投資法人第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>

以上