

平成24年4月期 決算短信 (REIT)

平成24年6月13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7月30日 分配金支払開始予定日 平成24年7月6日

決算補足説明資料作成の有無 ・無
 決算説明会開催の有無 ・無 (機関投資家及びアナリスト向け)

(金額は単位未満切捨て)

1. 平成24年4月期の運用、資産の状況 (平成23年11月1日～平成24年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年4月期	6,318	(27.3)	3,013	(45.9)	2,178	(66.1)	2,178	(66.4)
23年10月期	4,963	(△4.0)	2,064	(△9.1)	1,311	(△14.4)	1,309	(△13.8)

	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	%	%	%
24年4月期	11,342	2.7	1.2	34.5
23年10月期	9,344	1.8	0.8	26.4

(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
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年4月期	10,566	2,078	0	0	95.3	2.2
23年10月期	9,345	1,309	0	0	100.0	1.8

(注1) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。なお、平成24年4月期の配当性向については、当期中に新投資口の追加発行を行っていることから次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注2) 平成24年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1口当たり当期純利益の計算が期中平均投資口数に基づいていること及び圧縮積立金繰入による内部留保(100百万円)を実施したことによるものです。

(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
24年4月期	202,605	87,823	43.3	446,486
23年10月期	170,766	73,267	42.9	522,963

(参考) 自己資本 平成24年4月期 87,823百万円 平成23年10月期 73,267百万円

(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
24年4月期	5,431	△32,207	27,878	10,505
23年10月期	2,229	△88	△2,104	9,402

2. 平成24年10月期の運用状況の予想(平成24年5月1日～平成24年10月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24年10月期	6,176 (△2.2)	2,668 (△11.4)	1,873 (△14.0)	1,872 (△14.1)	10,030	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成24年10月期 9,518円

(注) 「1口当たり分配金」は、平成24年4月期に積み立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金(100百万円)を全額取り崩して「当期純利益」に加算した金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24年4月期 196,699口 平成23年10月期 140,100口
- ② 期末自己投資口数 平成24年4月期 0口 平成23年10月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記25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。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※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9ページ記載の「平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)及び平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30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三井住友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24年1月30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)。

その後も公募増資及び第三者割当増資を重ねつつ資産規模を拡大し、平成24年4月30日現在の出資総額は85,644百万円、発行済投資口数は196,699口となり、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)における49,021百万円から、第19期末(平成24年4月30日)現在においては196,544百万円(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おり、平成15年4月の第1期以降、前期の第18期まで18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)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、東日本大震災から一年が経過する中、寸断されていたサプライチェーンが回復し、企業の生産・流通活動に関する制約は大きく緩和されました。欧州債務問題や海外景気の減速、円高及び原油高といったマイナス要因は多いものの、昨年後半からは個人消費が順調に回復し、企業業績も徐々に持ち直すなど、景気は緩やかに回復しています。

(イ)不動産市場の投資・運用環境は、東日本大震災による賃貸市場への悪影響が薄れる一方、不動産関連融資に関する国内金融機関の柔軟な姿勢やJ-REIT(不動産投資信託)のエクイティ・ファイナンスが再開するなど投資市場は回復基調で推移しています。

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

<オフィスビル>

賃貸市場においては、東日本大震災の影響を受けてテナントの防災やBCP(事業継続計画)への関心が高まり、物件選定基準として耐震性・省エネ性が重視される傾向が見られます。こうした動きを背景にAクラスビルの空室率は低下傾向に転じており、賃料水準は下げ止まりつつありますが、機能面等で相対的に見劣りする物件に関しては空室率の改善が鈍く、賃料水準も依然、下落傾向にあります。

売買市場においては、投資環境の改善を受けて投資家の期待利回りが低下するなど取得意欲の高まりが窺えますが、賃料水準が依然として弱含みで推移しているために売り手と買い手の希望価格が合致せず、取引が停滞しています。

<レジデンス>

賃貸市場においては、東京都心部における築浅物件を中心に賃貸需要が堅調であり、賃料水準も一部の高額物件を除いて底を打ったものとみられます。また、東日本大震災の直後は一時的に低迷した湾岸エリアでの賃貸需要も回復しています。

売買市場においては、賃料動向がオフィスビルに先んじて安定してきたことなどから、J-

REITが投資適格物件を積極的に取得するなど取引が活発化してきました。

(ウ) このような投資環境の中、当期において本投資法人は平成23年11月18日にアーバンネット三田ビル（オフィス、取得価格10,300百万円）、アーバンネット麻布ビル（オフィス、取得価格5,000百万円）、アーバンネット市ヶ谷ビル（オフィス、取得価格1,650百万円）、神田中央通ビル（オフィス、取得価格2,450百万円）、上野トーセイビル（オフィス、取得価格5,900百万円）、NU関内ビル（オフィス、取得価格3,300百万円）及びクエストコート原宿（レジデンス、取得価格4,500百万円）を取得しました。

一方、本投資法人は、平成16年3月より保有していたレジデンス1棟（プレミアステージ日本橋茅場町）を売却し、170百万円の不動産等売却益を実現しています。

こうした活動の結果、平成24年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル21棟、レジデンス32棟、優先出資証券1銘柄（注）の計54物件であり、取得価格の総額は196,544百万円、用途別の投資比率はオフィスビルが50.9%、レジデンスが41.8%、その他（優先出資証券）が7.3%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24年4月30日現在でオフィスビルが前期末比6.7%増の91.1%、レジデンスが前期末比0.1%増の93.4%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. 資金調達の概要等

(ア) 新投資口の発行について

[一般募集による新投資口の発行について]

当期において本投資法人は、以下のとおり一般募集による新投資口の発行を行い、総額約12,816百万円の資金を調達しました。

調達資金は長期借入金及び短期借入金（後記「(イ) 資金の借入等について A.」参照）と合わせて新規資産（アーバンネット三田ビル他計7物件）に係る取得資金の一部に充当しています。

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

[グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当について]

また、本投資法人は、以下のとおりSMBC日興証券を割当先とする第三者割当による新投資口の発行を行い、総額約870百万円の資金を調達しました。

調達資金は手元資金と合わせて短期借入金（後記「(イ) 資金の借入等について A.」参照）の一部返済（1,200百万円）に充当しています。

[第三者割当による新投資口の発行について]

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

(イ) 資金の借入等について

A. 本投資法人は、一般募集による新投資口の発行（前記「(ア) 新投資口の発行について」参照）による手取金12,816百万円と合わせて、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の取得資金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

※短期借入金の期限前返済について

前記の短期借入金（当初借入金額 7,600 百万円）については、第三者割当による新投資口の発行による手取金（前記「（ア）新投資口の発行について」参照）により、平成23年12月16日付けで以下のとおり1,200百万円を期限前返済しました。

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	三菱UFJ信託銀行株式会社	合計
当初借入金額 (百万円)	1,900	1,900	1,900	1,900	7,600
返済金額 (百万円)	300	300	300	300	1,200
返済後借入金額 (百万円)	1,600	1,600	1,600	1,600	6,400

[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（注）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（注）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. 本投資法人は、平成24年2月29日に、平成19年2月28日に借り入れた長期借入金3,650百万円につき、長期借入金2,250百万円により借り換えを行い、残額の1,400百万円については、平成24年2月1日付けで譲渡したレジデンス1棟（プレミアステージ日本橋茅場町）の売却代金の一部をもって返済しました。当該借入金2,250百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先：株式会社三井住友銀行から1,000百万円、株式会社あおぞら銀行から700百万円、中央三井信託銀行株式会社（注）から550百万円

借入日：平成24年2月29日

元本返済日：平成28年8月31日

元本返済方法：期日一括返済

金利：固定金利型（1.34525%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

- D. 本投資法人は、平成24年2月1日付けで譲渡したレジデンス1棟（プレミアステージ

日本橋茅場町)の売却代金の一部により、平成24年2月29日付けで長期借入金1,000百万円の全額を返済(※)しました。

(※)平成22年3月31日に借入を行った長期借入金(当初元本返済日:平成24年3月30日)の期限前一括返済です。

E. 本投資法人は、平成24年3月9日に、平成20年9月9日に借り入れた長期借入金5,400百万円につき、長期借入金5,000百万円により借り換えを行い、残額の400百万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5,000百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

借入先:株式会社あおぞら銀行及び中央三井信託銀行株式会社(注)から各2,000百万円、オリックス銀行株式会社から1,000百万円

借入日:平成24年3月9日

元本返済日:平成26年3月7日

元本返済方法:期日一括返済

金利:固定金利型(1.05500%)

担保・保証の有無:無担保・無保証

(注)当期中の平成24年4月1日付けで中央三井信託銀行株式会社は住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併して三井住友信託銀行株式会社になり、同行が借入金の貸付人としての地位を承継しました。

(ウ)上記のほか、手元資金により、平成23年11月30日及び平成24年2月29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24年4月30日現在の有利子負債総額は107,287.5百万円[短期借入金11,900百万円、長期借入金78,387.5百万円(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88.9%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)	A+	A+
ムーディーズ・ジャパン株式会社	Baa1(安定的)	Baa1	-

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6,318百万円、営業利益3,013百万円、経常利益2,178百万円、当期純利益2,178百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15を適用して利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、分配金水準を安定化する目的で同法第66条の2に規定される「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」を活用して圧縮積立金を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額について、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全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,566円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、原油高の進行や海外景気の悪化、電力の供給制限や料金上昇など、様々なリスク要因を抱えながらも、東日本大震災からの復興需要やデフレ脱却に向けた日本銀行による積極的な金融緩和策等を背景として緩やかな回復基調を辿るものと思われま。

こうした環境下、不動産投資市場においては引続き安定した投資需要が期待されますが、一層のコスト削減を志向する企業経営や新築ビルの大量供給が続く都心部の需給バランスを踏まえると、不動産賃貸市場の活性化、とりわけオフィス賃貸市場全般の底入れには今しばらくの時間を要することが見込まれます。

以上の経営環境及びリスク認識のもと、本投資法人は、内部成長に係る運用方針として、稼働率が落ち込んでいる一部のオフィスの早期埋め戻しに注力していきます。

また、外部成長については、スポンサーのパイプライン・サポート等も活用し、財務の健全性に留意しつつポートフォリオの着実な成長に努めていく方針です。

一方、財務面においては返済期日の分散等を通じて資金調達構造の安定化を図るとともに、資金調達コストの削減や有利子負債比率の抑制などに注力していく方針です。

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ててきた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件の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、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しのリスクが極小化されている場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

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

上記のほかにも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。

- ・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リーシング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。
- ・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。
- ・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（金融機関からの借入、投資法人債の発行）
- ・ 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. 運用状況の見通し

(ア) 平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）及び平成25年4月期（平成24年11月1日～平成25年4月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

平成24年10月期につきましては、前営業期間（平成24年4月期）に比較して、平成23年11月に新たに取得したオフィスビル6物件及びレジデンス1物件が通期で収益に寄与し始める一方、前営業期間に計上した不動産等売却益170百万円が同年10月期においては発生しないことや当該物件売却に起因する減収、前営業期間中に取得した新規7物件にかかる固定資産税の費用計上を開始されることなどによる賃貸事業費用の増加等を要因に、営業収益で141百万円の減収、当期純利益で306百万円の減益を見込んでいます。但し、平成24年4月期に積み立てた圧縮積立金100百万円を全額取崩して分配金に充当することで1口当たり分配金は10,030円を想定しています。

なお、各期見通しの前提条件については、後記9ページ記載の「平成24年10月期（平成24年5月1日～平成24年10月31日）及び平成25年4月期（平成24年11月1日～平成25年4月30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10月期 〔自平成24年5月1日 至平成24年10月31日〕	平成25年4月期 〔自平成24年11月1日 至平成25年4月30日〕
営業収益	6,176 百万円	6,172 百万円
営業利益	2,668 百万円	2,623 百万円
経常利益	1,873 百万円	1,852 百万円
当期純利益	1,872 百万円	1,850 百万円
1口当たり分配金	10,030 円	9,410 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

該当事項はありません。

平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)及び
平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30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10月期】 平成24年5月1日～平成24年10月31日(184日) 【平成25年4月期】 平成24年11月1日～平成25年4月30日(181日)
運用資産	【平成24年10月期】 ・平成24年4月30日現在保有している既存54物件(優先出資証券1銘柄を含みます。)を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、平成24年10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25年4月期】 ・平成24年10月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。 ・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10月期】 ・平成24年4月30日現在の発行済投資口数(196,699口)を前提とし、以降は新投資口の追加発行がないことを前提としています。 【平成25年4月期】 ・平成24年10月期と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【平成24年10月期】 平成24年4月期末時点の有利子負債残高107,287.5百万円から、以下の変動を前提としています。 (1)借入金及び投資法人債のリファイナンス ・平成24年5月18日に返済期限が到来した短期借入金2,000百万円について、同額の借り換えを行ったこと。 ・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予定であること。 ・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、全額を投資法人債又は借入金でリファイナンスする予定であること。 (2)長期借入金の分割約定弁済 ・当該営業期間中に75百万円を返済する予定であること。 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:107,212.5百万円) 【平成25年4月期】 平成24年10月期末時点の有利子負債予定残高107,212.5百万円から、以下の変動を前提としています。 (1)借入金のリファイナンス ・平成24年11月16日に返済期限が到来する短期借入金6,400百万円について、同額の借り換えを行う予定であること。 ・平成25年2月28日に返済期限が到来する長期借入金2,850百万円について、同額の借り換えを行う予定であること。 ・平成25年3月27日に返済期限が到来する長期借入金7,900百万円について、同額の借り換えを行う予定であること。 (2)長期借入金の分割約定弁済 ・当該営業期間中に75百万円を返済する予定であること。 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:107,137.5百万円)

<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、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。なお、不動産等売却損益の計上は想定していません。 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。
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年4月期中に実施した新規物件の取得及び既存物件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月に取得した7物件については、固定資産税・都市計画税等の精算額が取得価格に算入されたため、平成24年4月期の営業費用には計上されませんでした。平成24年10月期より計上がなされます。 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"> 外注委託費については平成24年10月期に680百万円、平成25年4月期に704百万円を想定しています。 公租公課については平成24年10月期に421百万円、平成25年4月期に420百万円を想定しています。 保有物件に係る減価償却費については平成24年10月期に1,125百万円、平成25年4月期に1,125百万円を想定しています。 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10月期に464百万円、平成25年4月期に474百万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10月期に784百万円、平成25年4月期に761百万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未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10月期については、平成24年4月期において積み立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金（100百万円）を全額取り崩し、当期純利益に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10月期及び平成25年4月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
(単位：千円)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,326,676	1,054,340
信託現金及び信託預金	7,076,239	9,450,900
営業未収入金	53,676	89,195
前払費用	137,901	165,872
未収還付法人税等	49,653	57,459
未収消費税等	—	261,724
繰延税金資産	1,308	2,483
その他	1,190	572
流動資産合計	9,646,646	11,082,548
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 66,605,511	※1 73,050,985
減価償却累計額	△12,285,294	△13,010,477
信託建物(純額)	54,320,216	60,040,508
信託構築物	1,490,530	1,582,438
減価償却累計額	△491,814	△525,460
信託構築物(純額)	998,716	1,056,978
信託工具、器具及び備品	181,293	187,083
減価償却累計額	△126,686	△138,041
信託工具、器具及び備品(純額)	54,607	49,041
信託土地	88,737,629	113,311,635
有形固定資産合計	144,136,683	174,458,163
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	3,328	2,992
その他	5,212	4,171
無形固定資産合計	1,786,143	1,784,766
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	162,896	234,140
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	15,170,604	15,241,849
固定資産合計	161,093,431	191,484,779
繰延資産		
投資口交付費	6,368	24,244
投資法人債発行費	19,800	14,143
繰延資産合計	26,169	38,388
資産合計	170,766,247	202,605,716

プレミア投資法人(8956)平成24年4月期決算短信

(単位：千円)

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
負債の部		
流動負債		
営業未払金	518,308	582,956
未払金	25,513	—
短期借入金	25,500,000	11,900,000
1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,900,000
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
未払費用	211,691	239,915
未払分配金	11,869	10,553
未払法人税等	560	713
未払消費税等	68,253	—
未払事業所税	3,327	6,715
前受金	626,481	862,875
預り金	25,893	32,975
流動負債合計	47,191,900	34,536,704
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	39,062,500	67,487,500
信託預り敷金及び保証金	4,244,657	5,758,038
固定負債合計	50,307,157	80,245,538
負債合計	97,499,057	114,782,243
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	71,957,904	85,644,448
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,309,285	2,179,024
剰余金合計	1,309,285	2,179,024
投資主資本合計	73,267,189	87,823,472
純資産合計	※2 73,267,189	※2 87,823,472
負債純資産合計	170,766,247	202,605,716

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕	〔自平成23年11月1日 至平成24年4月30日〕
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,236,171	※1 5,306,321
その他貸貸事業収入	※1 479,581	※1 553,692
不動産等売却益	—	※2 170,045
受取配当金	247,594	288,644
営業収益合計	4,963,346	6,318,704
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,526,964	※1 2,860,979
資産運用報酬	185,295	245,546
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	8,028	9,604
一般事務委託手数料	60,172	69,836
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	100,708	102,150
営業費用合計	2,898,669	3,305,616
営業利益	2,064,677	3,013,088
営業外収益		
受取利息	895	984
未払分配金戻入	2,872	1,521
雑収入	571	157
営業外収益合計	4,339	2,663
営業外費用		
支払利息	643,666	707,384
投資法人債利息	105,009	104,114
投資法人債発行費償却	5,657	5,657
投資口公開関連費用	—	12,711
投資口交付費償却	2,122	6,122
その他	1,070	784
営業外費用合計	757,527	836,774
経常利益	1,311,489	2,178,976
税引前当期純利益	1,311,489	2,178,976
法人税、住民税及び事業税	605	1,177
法人税等調整額	1,651	△1,174
法人税等合計	2,256	2
当期純利益	1,309,232	2,178,973
前期繰越利益	52	50
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,309,285	2,179,024

(3) 投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期	当期
	〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕	〔自平成23年11月1日 至平成24年4月30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		
新投資口の発行	—	13,686,543
当期変動額合計	—	13,686,543
当期末残高	※1 71,957,904	※1 85,644,448
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,519,577	1,309,285
当期変動額		
剰余金の配当	△1,519,524	△1,309,234
当期純利益	1,309,232	2,178,973
当期変動額合計	△210,292	869,739
当期末残高	1,309,285	2,179,024
投資主資本合計		
当期首残高	73,477,481	73,267,189
当期変動額		
新投資口の発行	—	13,686,543
剰余金の配当	△1,519,524	△1,309,234
当期純利益	1,309,232	2,178,973
当期変動額合計	△210,292	14,556,283
当期末残高	73,267,189	87,823,472
純資産合計		
当期首残高	73,477,481	73,267,189
当期変動額		
新投資口の発行	—	13,686,543
剰余金の配当	△1,519,524	△1,309,234
当期純利益	1,309,232	2,178,973
当期変動額合計	△210,292	14,556,283
当期末残高	73,267,189	87,823,472

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日〕	当期 〔自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日〕
I 当期末処分利益	1,309,285,328	2,179,024,633
II 分配金の額	1,309,234,500	2,078,321,634
(投資口1口当たりの分配金の額)	(9,345)	(10,566)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	100,653,294
IV 次期繰越利益	50,828	49,705
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1,309,234,500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>	<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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2で定められている圧縮積立金を控除し、その残額のうち、発行済投資口数196,699口の整数倍の最大値となる2,078,321,634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	当期
	〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕	〔自平成23年11月1日 至平成24年4月30日〕
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,311,489	2,178,976
減価償却費	990,062	1,117,734
投資法人債発行費償却	5,657	5,657
投資口交付費償却	2,122	6,122
受取利息	△895	△984
未払分配金戻入	△2,872	△1,521
支払利息	748,676	811,499
災害損失引当金の増減額(△は減少)	△10,078	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,677	△35,518
営業未払金の増減額(△は減少)	△41,482	107,831
未収消費税等の増減額(△は増加)	92,587	△261,724
未払消費税等の増減額(△は減少)	68,253	△68,253
前受金の増減額(△は減少)	△130,194	236,393
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,214,242
その他	△3,060	5,621
小計	3,026,588	6,316,077
利息の受取額	895	984
利息の支払額	△760,515	△876,849
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△37,766	△8,831
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,229,201	5,431,380
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	△125,198	△33,720,951
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	489,523	1,882,601
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△453,003	△369,220
投資活動によるキャッシュ・フロー	△88,678	△32,207,570
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	5,500,000	7,600,000
長期借入れによる収入	9,900,000	39,250,000
短期借入金の返済による支出	△2,290,000	△21,200,000
長期借入金の返済による支出	△13,695,000	△10,125,000
分配金の支払額	△1,519,015	△1,309,030
投資口の発行による収入	-	13,686,543
投資口交付費の支出	-	△23,999
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,104,015	27,878,514
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	36,507	1,102,324
現金及び現金同等物の期首残高	9,366,408	9,402,916
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,402,916	※1 10,505,240

(6) 継続企業の前提に関する注記

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～50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い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いては、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の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23,820千円です。
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。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※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

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
信託建物	19,834千円	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

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期 〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕		当期 〔自平成23年11月1日 至平成24年4月30日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	3,706,250千円		4,547,702千円	
共益費	529,920千円	4,236,171千円	758,619千円	5,306,321千円
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	128,871千円		151,782千円	
施設使用料	27,507千円		36,364千円	
付帯収益	204,221千円		277,585千円	
その他の雑収入	118,980千円	479,581千円	87,960千円	553,692千円
不動産賃貸事業収益合計		4,715,752千円		5,860,014千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	588,383千円		699,124千円	
水道光熱費	244,015千円		324,077千円	
公租公課	340,166千円		340,092千円	
損害保険料	12,945千円		14,278千円	
修繕費	170,265千円		178,864千円	
信託報酬	54,481千円		57,582千円	
減価償却費	989,021千円		1,116,694千円	
その他賃貸事業費用	127,686千円		130,264千円	
不動産賃貸事業費用合計		2,526,964千円		2,860,979千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,188,787千円		2,999,035千円

※2 不動産等売却益の内訳

前期〔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。

当期〔自平成23年11月1日至平成24年4月30日〕

プレミアステージ日本橋茅場町

不動産等売却収入		2,400,000千円
不動産等売却原価	2,214,277千円	
その他売却費用	15,676千円	
不動産等売却益		170,045千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕	当期 〔自平成23年11月1日 至平成24年4月30日〕
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	140,100口	196,699口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

	前期 〔自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日〕	当期 〔自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日〕
現金及び預金	2,326,676 千円	1,054,340 千円
信託現金及び信託預金	7,076,239 千円	9,450,900 千円
現金及び現金同等物	9,402,916 千円	10,505,240 千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
1年内	395,195 千円	492,615 千円
1年超	2,392,179 千円	2,402,367 千円
合計	2,787,374 千円	2,894,982 千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。

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。

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。

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。

(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

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。

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。

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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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（注2参照）。

(単位：千円)

	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	—
(3)短期借入金	25,500,000	25,500,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,252,662	52,662
(5)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,061,100	61,100
(6)長期借入金	39,062,500	39,282,651	220,151
(7)投資法人債	7,000,000	7,024,920	24,920
負債計	91,762,500	92,121,333	358,833

平成24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（注2参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,054,340	1,054,340	—
(2)信託現金及び信託預金	9,450,900	9,450,900	—
資産計	10,505,240	10,505,240	—
(3)短期借入金	11,900,000	11,900,000	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	10,900,000	10,997,864	97,864
(5)1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,030,900	30,900
(6)長期借入金	67,487,500	67,634,090	146,590
(7)投資法人債	7,000,000	7,023,100	23,100
負債計	107,287,500	107,585,955	298,455

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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。

(3)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。

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金

これらの時価については、元金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。

(5)1年内償還予定の投資法人債及び(7)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。

(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貸借対照表計上額

区分	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
投資有価証券※	14,378,482千円	14,378,482千円

※優先出資証券については、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ないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(注3) 金銭債権の決算日〔平成23年10月31日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日〔平成24年4月30日〕後の償還予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(1)現金及び預金	1,054,340	—	—	—	—	—
(2)信託現金及び信託預金	9,450,900	—	—	—	—	—
合計	10,505,240	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成23年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3)短期借入金	25,500,000	—	—	—	—	—
(4)1年内返済予定 の長期借入金	10,200,000	—	—	—	—	—
(5)1年内償還予定 の投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	—
(6)長期借入金	—	14,900,000	5,762,500	18,400,000	—	—
(7)投資法人債	—	7,000,000	—	—	—	—
合計	45,700,000	21,900,000	5,762,500	18,400,000	—	—

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日〔平成24年4月30日〕後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
(3)短期借入金	11,900,000	—	—	—	—	—
(4)1年内返済予定 の長期借入金	10,900,000	—	—	—	—	—
(5)1年内償還予定 の投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	—
(6)長期借入金	—	9,150,000	17,687,500	29,400,000	11,250,000	—
(7)投資法人債	—	7,000,000	—	—	—	—
合計	32,800,000	16,150,000	17,687,500	29,400,000	11,250,000	—

[有価証券に関する注記]

前期〔平成23年10月31日〕

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。

当期〔平成24年4月30日〕

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。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期〔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。

当期〔平成24年4月30日〕

本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期〔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。

当期〔平成24年4月30日〕

本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	1,308千円	2,483千円
繰延税金資産合計	1,308千円	2,483千円
繰延税金資産の純額	1,308千円	2,483千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 〔平成23年10月31日〕	当期 〔平成24年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	39.32%	36.59%
支払分配金の損金算入額	△39.21%	△34.90%
その他	0.06%	△1.69%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%	0.00%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、前期39.32%から当期36.59%に変更となり、繰延税金資産の金額が185千円減少し、当期に費用計上された法人税等調整額の金額が同額増加しています。

[持分法損益等に関する注記]

前期〔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。

当期〔自平成23年11月1日至平成24年4月30日〕

本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要株主等

前期〔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。

当期〔自平成23年11月1日至平成24年4月30日〕

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期〔自平成23年5月1日至平成23年10月31日〕

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。

当期〔自平成23年11月1日至平成24年4月30日〕

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

前期〔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。

当期〔自平成23年11月1日至平成24年4月30日〕

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要株主

前期〔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。

当期〔自平成23年11月1日至平成24年4月30日〕

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(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。

(関連情報)

前期〔自平成23年5月1日 至平成23年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報
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。
2. 地域に関する情報
 - (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。
 - (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。
3. 主要な顧客に関する情報
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。

当期〔自平成23年11月1日 至平成24年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報
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。
2. 地域に関する情報
 - (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。
 - (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。
3. 主要な顧客に関する情報
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。

[賃貸等不動産に関する注記]

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貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自平成23年5月1日 至平成23年10月31日]	[自平成23年11月1日 至平成24年4月30日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	69,369,436	69,146,477
	期中増減額(注3)	△222,958	28,633,247
	期末残高	69,146,477	97,779,724
	期末時価(注4)	67,150,000	95,440,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	77,336,690	76,742,294
	期中増減額(注3)	△594,396	1,713,692
	期末残高	76,742,294	78,455,986
	期末時価(注4)	66,072,000	68,054,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	期首残高	146,706,126	145,888,772
	期中増減額(注3)	△817,354	30,346,939
	期末残高	145,888,772	176,235,711
	期末時価(注4)	133,222,000	163,494,000

(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(前期末合計3,328千円 当期末合計2,992千円)は含んでいません。

(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。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の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。

当期の主な増加額はアーバンネット三田ビルなど7物件の取得(33,458,394千円)及び資本的支出(219,374千円)によるものであり、主な減少額はプレミアステージ日本橋茅場町の売却(2,214,296千円)及び減価償却費(1,116,393千円)によるものです。

(注4) 期末時価は、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。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自平成23年5月1日 至平成23年10月31日]	[自平成23年11月1日 至平成24年4月30日]
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,251,713	3,307,066
	不動産賃貸事業費用	1,178,455	1,533,712
	不動産賃貸事業損益	1,073,258	1,773,353
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,464,038	2,552,948
	不動産賃貸事業費用	1,348,508	1,327,266
	不動産賃貸事業損益	1,115,529	1,225,681
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	4,715,752	5,860,014
	不動産賃貸事業費用	2,526,964	2,860,979
	不動産賃貸事業損益	2,188,787	2,999,035

(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。

[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23年5月1日 至 平成23年10月31日〕	当期 〔自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日〕
1口当たり純資産額	522,963 円	446,486 円
1口当たり当期純利益	9,344 円	11,342 円

(注1) 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2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日〕	当期 〔自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日〕
当期純利益 (千円)	1,309,232	2,178,973
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)	1,309,232	2,178,973
期中平均投資口数 (口)	140,100	192,103

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期末(平成24年4月30日)までの増資等の状況は以下のとおりです。当期においては、平成23年10月26日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行について平成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平成23年12月12日に払込が完了しました。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエーションによる 第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
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)
平成23年11月14日	公募増資	53,000	193,100	12,816	84,774	(注8)
平成23年12月12日	グリーンシュエーションによる 第三者割当	3,599	196,699	870	85,644	(注9)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格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より新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格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より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口当たり発行価格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より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。

(注8) 1口当たり発行価格250,066円(引受価額241,816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公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり241,816円にて、借入金の返済の一部に充当することを目的としてSMB C日興証券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

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(本資産運用会社)は、筆頭株主であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から役員1名が派遣されるとともに、役員1名から退任の申し出があったため、平成24年5月25日付開催の取締役会において、以下の新任取締役候補1名の選任を平成24年6月15日開催予定の株主総会に提案することを決議しました。当該株主総会終結時をもって、以下②の取締役が退任する予定です。

①新任取締役候補

取締役(非常勤) 岡田 昌輝(おかだ まさてる)

②退任予定取締役

取締役(非常勤) 西村 善治(にしむら よしはる)

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10月31日現在〕		当期 〔平成24年4月30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	45,911	26.9	65,300	32.2
		東京23区	14,318	8.4	20,333	10.0
		周辺都市部	8,916	5.2	12,145	6.0
		小計	69,146	40.5	97,779	48.3
	レジデンス	都心5区	63,065	36.9	64,890	32.0
		東京23区	13,676	8.0	13,565	6.7
		周辺都市部	—	—	—	—
		小計	76,742	44.9	78,455	38.7
信託不動産合計		145,888	85.4	176,235	87.0	
優先出資証券	—	14,378	8.4	14,378	7.1	
預金等のその他資産	—	10,498	6.1	11,991	5.9	
資産合計(注2)	—	170,766	100.0	202,605	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) 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10月31日現在〕		当期 〔平成24年4月30日現在〕	
	金額(百万円)	対総資産比率 (%)	金額(百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	97,499	57.1	114,782	56.7
純資産総額	73,267	42.9	87,823	43.3
資産総額	170,766	100.0	202,605	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24年4月30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	7.1	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（取得価額と同じです。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24年4月30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24年4月30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24年4月30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(注1)(百万円)	貸借対照表計上額(注2)(百万円)	投資比率(注3)(%)	期末算定価額(注4)(百万円)	期末稼働率(注5)(%)
オフィス	都心5区	A 1	ランディック新橋ビル	6,341	6,258	3.2	6,140	41.7
		A 2	ランディック第2新橋ビル	7,045	6,878	3.6	6,950	88.1
		A 3	フジビル37	1,727	1,530	0.9	1,810	100.0
		A 4	KN渋谷3	5,348	4,944	2.7	6,250	100.0
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,442	2.6	5,560	100.0
		A 6	六番町ビル	7,860	8,060	4.0	8,870	100.0
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,778	0.9	1,450	100.0
		A 8	YS海岸ビル	5,100	5,151	2.6	3,500	72.2
		A 9	岩本町ビル	6,700	6,820	3.4	6,690	100.0
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,312	5.2	10,400	97.0
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	5,007	2.5	4,800	100.0
		A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	1,650	1,656	0.8	1,740	100.0
		A13	神田中央通ビル	2,450	2,458	1.2	2,650	100.0
東京23区		B 1	I P B御茶ノ水ビル	1,456	1,283	0.7	1,380	88.7
		B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	4,104	2.2	3,820	31.7
		B 3	上野THビル	4,380	4,645	2.2	3,020	100.0
		B 4	五反田NTビル(注5)	4,100	4,231	2.1	2,500	88.6
		B 5	上野トーセイビル	5,900	6,069	3.0	6,140	100.0
周辺都市部		C 1	日総第3ビル	3,558	3,394	1.8	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	5,452	3.3	4,710	94.6
		C 4	NU関内ビル	3,300	3,298	1.7	3,570	96.0
オフィス小計				99,995	97,779	50.9	95,440	91.1

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 (%)
レジデンス	都心 5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,704	2.6	4,420	92.4
		D2	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,523	1.3	1,620	93.1
		D3	サンパレス南麻布	1,150	1,070	0.6	660	92.7
		D4	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,235	0.7	1,080	94.5
		D5	キャビンアリーナ南青山	1,070	964	0.5	998	89.6
		D6	ビュロー紀尾井町	1,840	1,760	0.9	1,400	100.0
		D7	ホームウッドビル	5,090	4,921	2.6	3,260	91.5
		D8	六本木グリーンテラス	4,678	4,232	2.4	3,400	93.2
		D9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,991	1.1	1,610	98.0
		D11	ラング・タワー京橋	927	856	0.5	910	100.0
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,526	0.8	1,620	96.6
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,587	0.8	1,360	89.3
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,177	1.2	1,980	100.0
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,622	0.9	1,680	97.4
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,397	0.7	1,450	88.8
		D17	Wall赤坂	2,043	1,853	1.0	1,450	89.3
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,572	0.8	1,250	93.4
		D19	MEW	1,556	1,493	0.8	1,050	95.2
		D20	芝浦アイランド エアタワー(注7)	7,590	6,974	3.9	6,650	95.1
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,955	2.0	2,860	82.5
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,484	3.3	4,970	93.9
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注8)	5,500	5,464	2.8	5,730	95.2
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,520	2.3	4,680	89.1
		東京 23区	E1	ビーサイト大崎	1,072	944	0.5	864
E2	プレミアガーデン本郷		975	978	0.5	792	100.0	
E3	プレミアグランデ馬込		1,560	1,429	0.8	1,060	97.0	
E4	プレミアノッツェ祐天寺		1,525	1,505	0.8	1,180	96.4	
E5	プレミアステージ湯島		1,803	1,677	0.9	1,450	94.2	
E6	プレミアステージ駒込		1,830	1,708	0.9	1,560	88.1	
E7	プレミアステージ大塚		1,310	1,273	0.7	1,230	92.1	
E8	プレミアステージ本所吾妻橋		2,640	2,611	1.3	2,460	95.1	
E9	プレミアステージ両国		1,496	1,436	0.8	1,370	80.6	
レジデンス小計				82,249	78,455	41.8	68,054	93.4
その他	ユードイーエックス特定目的会社優先出資証券(注9)			14,300	14,378	7.3	—	—
合計				196,544	190,614	100.0	163,494	92.2

(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2,992千円)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：A8、A13、B2～B5、C4、D12、D14、D16、D18～D19、E4～E6

一般財団法人日本不動産研究所：A1～A7、A9、A11～A12、B1、C1～C2、D1～D9、D11、D13、D15、D17、

D20～D24、E1～E3、E7～E9

(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) 当該優先出資証券の概要については前記「④投資有価証券の主要銘柄」をご参照下さい。

(注10) 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ではありません。
(注11) 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24年4月30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	三井住友信託銀行株式会社(注)			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	5,567.79 m ²
			総賃貸面積	2,322.54 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	110百万円	賃料合計(月額)	15百万円
貸室賃料・共益費		97百万円	稼働率	41.7%
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	77百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		14百万円	取得価格	6,341百万円
水道光熱費		6百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		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		4百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益	= (A) - (B)	32百万円	期末算定価額	6,140百万円
(注) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付けで中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併して三井住友信託銀行株式会社となり、同行が信託受託者に係る地位を承継しました。中央三井信託銀行株式会社が信託受託者であった他の物件についても同様です。				
◇ 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。				
[越境物の状況] 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。				

<物件A2 ランディック第2新橋ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目7番1号 <地番> 東京都港区西新橋三丁目14番1 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,400.74 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	8,332.65 m ²	建築時期	昭和53年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注)		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	6,948.72 m ²
			総賃貸面積	6,120.70 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	122 百万円		賃料合計(月額)	27 百万円
貸室賃料・共益費	109 百万円		稼働率	88.1%
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	89 百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	21 百万円		取得価格	7,045 百万円
水道光熱費	12 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	33 百万円		期末算定価額	6,950 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	65 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	44 百万円	取得年月日	平成14年9月10日	
外注委託費	6 百万円	取得価格	1,727 百万円	
水道光熱費	4 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	5 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	16 百万円	鑑定評価額	1,740 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	31 百万円	期末算定価額	1,810 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。				
[賃貸借の概況] 1. 本物件の建物賃借人であるテナント2社より、それぞれ平成24年9月1日(契約上の面積730.81㎡)及び平成24年9月8日(契約上の面積185.84㎡)をもって賃貸借契約を解約する旨の申し出が行われています。 2. 空室部分149.13㎡について、平成24年3月30日付けで賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき新しいテナントが平成24年9月2日に入居する予定です。				

<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	三井住友信託銀行株式会社		

◇ 損益状況 ◇

◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇

運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	5,761.34 m ²
			総賃貸面積	5,761.34 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計			賃料合計 (月額)	(注2)
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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	45 百万円		期末算定価額	6,250 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	250百万円	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		43百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	111百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		28百万円	取得価格	5,118百万円
水道光熱費		20百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		23百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		5百万円	鑑定評価額	5,100百万円
減価償却費		31百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		4百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		138百万円	期末算定価額	5,560百万円
(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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	6,872.77 m ²
			総賃貸面積	6,872.77 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注)		賃料合計(月額)	(注)
貸室賃料・共益費			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24年4月30日		
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	197百万円	期末算定価額	8,870百万円	
(注) 本物件については、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1)
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(注2)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			

◇ 損益状況 ◇

◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇

運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	42 百万円	期末算定価額	1,450 百万円	

(注1) 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%

(注2) 三幸エステート株式会社は、平成24年5月1日付けで三幸オフィスマネジメント株式会社に本業務を承継しました。

◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	16
			総賃貸可能面積	5,944.76 m ²
			総賃貸面積	4,292.81 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	111 百万円	賃料合計 (月額)	16 百万円	
貸室賃料・共益費	96 百万円	稼働率	72.2%	
その他の賃貸事業収入	15 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	90 百万円	取得年月日	平成19年6月29日	
外注委託費	13 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	17 百万円	鑑定評価額	5,130 百万円	
減価償却費	28 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	21 百万円	期末算定価額	3,500 百万円	
(注) 本物件は建築基準法第59条の2(市街地住宅総合設計制度)に基づいて、住宅及び公開空地の設置を条件として容積率につき505.98%まで緩和措置を受けています。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。				
◇ 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。				

<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24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	255 百万円	賃料合計(月額)	39 百万円	
貸室賃料・共益費	237 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	90 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	18 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	3 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	2 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	164 百万円	期末算定価額	6,690 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。				
[賃貸借の概況]				
本物件の建物賃借人であるテナント2社より、それぞれ平成24年8月1日(契約上の面積763.69㎡)及び平成24年10月31日(契約上の面積766.00㎡)をもって賃貸借契約を解約する旨の申し出が行われています。				

<物件A10 アーバンネット三田ビル>

◇ 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) 東京都港区三田三丁目10番1号 <地番> 東京都港区三田三丁目707番 他2筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	2,489.67 m ²	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	13,987.76 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8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)		
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24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月18日 ～平成24年4月30日 (165日)	テナント総数	7
		総賃貸可能面積	10,102.05 m ²
		総賃貸面積	9,796.63 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	323 百万円	賃料合計(月額)	59 百万円
貸室賃料・共益費	307 百万円	稼働率	97.0%
その他の賃貸事業収入	16 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	89 百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	40 百万円	取得価格	10,300 百万円
水道光熱費	18 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	- 百万円	価格時点	平成23年9月1日
修繕費	5 百万円	鑑定評価額	10,400 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	1 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	234 百万円	期末算定価額	10,400 百万円
(注) 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 ◇			
[越境物の状況] 北側隣接地の擁壁等構造物(塀)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擁壁等構造物を撤去新設する場合は越境を解消することを約した覚書を取得しています。			
[その他] 本物件の北東部分のネットフェンスは、北側隣接地の擁壁を利用して設置されています。			

<物件A11 アーバンネット麻布ビル>

◇ 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) 東京都港区南麻布一丁目6番15号 <地番> 東京都港区南麻布一丁目24番15 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	1,052.82 m ²	容積率/建ぺい率	(注1)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,486.42 m ²	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PM会社	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	三菱UFJ信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月18日 ～平成24年4月30日 (165日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	4,801.06 m ²
			総賃貸面積	4,801.06 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注3)		賃料合計(月額)	(注3)
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23年11月18日
外注委託費			取得価格	5,000百万円
水道光熱費			◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課			価格時点	平成23年9月1日
修繕費	鑑定評価額	5,140百万円		
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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	103百万円		期末算定価額	4,800百万円
<p>(注1) 容積率/建ぺい率 東側道路より30m内600%/80%、東側道路より30m外400%/60%</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 本物件については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
<p>[物件の権利形態等]</p> <p>本物件の敷地の一部について、隣接地所有者である東京電力株式会社に変電所の改良工事等を目的として本物件敷地内の通路の利用権を認める協定書が締結されていますが、かかる利用権の登記はなされていません。</p>				

<物件A12 アーバンネット市ヶ谷ビル>

◇ 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) 東京都新宿区払方町 25 番 5 号 <地番> 東京都新宿区払方町 25 番 5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・第二種中高層住居専用地域
	面積	1,207.48 m ²	容積率/建ぺい率	(注1)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	4,217.01 m ²	建築時期	平成5年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5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	三井住友信託銀行株式会社(注3)			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成23年11月18日 ～平成24年4月30日 (165日)	テナント総数	1	
		総賃貸可能面積	2,760.05 m ²	
		総賃貸面積	2,760.05 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注4)	賃料合計(月額)	(注4)	
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23年11月18日	
外注委託費		取得価格	1,650百万円	
水道光熱費		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		価格時点	平成23年9月1日	
修繕費		鑑定評価額	1,720百万円	
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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	50百万円	期末算定価額	1,740百万円	
<p>(注1) 容積率/建ぺい率 北東側路線より20m内400%/80%、北東側路線より20m外300%/60%</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付けで中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と合併して三井住友信託銀行株式会社となり、同行が信託受託者に係る地位を承継しました。住友信託銀行株式会社が信託受託者であった他の物件についても同様です。</p> <p>(注4) 本物件については、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況]				
<p>1. 西側隣接地より、フェンス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、フェンスの再設置等を行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。</p> <p>2. 南側隣接地より、万年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、万年塀の再構築等を行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。</p>				

<物件A13 神田中央通ビル>

◇ 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) 東京都千代田区鍛冶町二丁目3番3号 <地番> 東京都千代田区鍛冶町二丁目2番3 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	484.74 m ²	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	3,214.44 m ²	建築時期	平成1年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成23年11月18日 ～平成24年4月30日 (165日)	テナント総数	9	
		総賃貸可能面積	2,654.39 m ²	
		総賃貸面積	2,654.39 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	80 百万円	賃料合計(月額)	13 百万円	
貸室賃料・共益費	74 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	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	15 百万円	取得年月日	平成23年11月18日	
外注委託費	5 百万円	取得価格	2,450 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	- 百万円	価格時点	平成23年9月1日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	2,620 百万円	
減価償却費	4 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	64 百万円	期末算定価額	2,650 百万円	
(注1) 容積率/建ぺい率 西側道路との道路境界線より20m内800%/80%、西側道路との道路境界線より20m外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 ◇				
[越境物の状況]				
1. 本物件の敷地及び東側隣接地上にある建物の付属物の一部が相互に越境しています。この件に関して、前所有者間で覚書が締結されており、現所有者にも覚書の効力が承継されています。				
2. 南側隣接地より塀及びフェンス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していません。				
3. 本物件の工作物(送水口)の一部が西側隣接道路に越境している可能性があります。				
4. 東京電力株式会社が所有する支線柱が、本物件の北側道路部分に設置されています。なお、当該支線柱には所有者及び管理者不明の外灯が備え付けられています。				

＜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	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	2,180.65㎡
			総賃貸面積	1,934.24㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	56百万円	賃料合計(月額)	7百万円	
貸室賃料・共益費	49百万円	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	25百万円	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	2百万円	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	1百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	30百万円	期末算定価額	1,380百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 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。				
[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7月31日(契約上の面積490.90㎡)をもって賃貸借契約を解約する旨の申し出が行われています。				

＜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	三井住友信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	117 百万円	賃料合計 (月額)	6 百万円
貸室賃料・共益費	110 百万円	稼働率	31.7%
その他の賃貸事業収入	7 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	63 百万円	取得年月日	平成19年5月18日
外注委託費	8 百万円	取得価格	4,310 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	9 百万円	価格時点	平成18年12月1日
修繕費	2 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	2 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	53 百万円	期末算定価額	3,820 百万円
(注) 容積率/建ぺい率 南側道路境界より30m内600%/80%、南側道路境界より30m外300%/60%			
◇ 特記事項 ◇			
[隣接地との関係] 隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。			
[越境物の状況] 西側隣接地の一部について隣接地のコンクリート擁壁及びコンクリート塊の一部が本件土地内に越境しています。当該隣接地所有者より建物又はコンクリート擁壁を建て替え、もしくは改築等を行う場合には越境を解消する旨を確認しています。			

<物件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	三井住友信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	6	
			総賃貸可能面積	4,422.86㎡	
			総賃貸面積	4,422.86㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	136	百万円	賃料合計(月額)	20	
貸室賃料・共益費	125	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	61	百万円	取得年月日	平成20年3月27日	
外注委託費	8	百万円	取得価格	4,380	
水道光熱費	8	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	0	百万円	鑑定評価額	4,380	
減価償却費	15	百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	19	百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	74	百万円	期末算定価額	3,020	
(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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注4)			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	84百万円	賃料合計(月額)(注4)	12百万円	
貸室賃料・共益費	74百万円	稼働率	88.6%	
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	38百万円	取得年月日	平成20年3月27日	
外注委託費	7百万円	取得価格	4,100百万円	
水道光熱費	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	1百万円	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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	46百万円	期末算定価額	2,500百万円	
<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B5 上野トーセイビル>

◇ 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) 東京都台東区東上野四丁目27番3号 <地番> 東京都台東区東上野四丁目113番1 他2筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	面積	966.28 m ²	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	6,868.83 m ²	建築時期
	構造	鉄骨造陸屋根10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)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月18日 ～平成24年4月30日 (165日)	テナント総数	4
		総賃貸可能面積	5,432.43 m ²
		総賃貸面積	5,432.43 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	200 百万円	賃料合計(月額)	33 百万円
貸室賃料・共益費	182 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	71 百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	13 百万円	取得価格	5,900 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	- 百万円	価格時点	平成23年9月1日
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	6,030 百万円
減価償却費	46 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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	129 百万円	期末算定価額	6,140 百万円
(注) 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	167 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	9 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	0 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	2 百万円		調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	98 百万円		期末算定価額	3,490 百万円
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的の建物です。 (注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われていません。				
[越境物の状況] 1. 南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。 2. 南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。				
[有害物質等] 9階屋上に設置された高圧受電設備につき、平成18年4月に実施した更新工事に際して、使用済み変圧器から微量のポリ塩化ビフェニル（PCB）が検出されました。当該使用済み変圧器については、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。				

<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	三井住友信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇ (注2)		◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)	テナント総数	41
		総賃貸可能面積(注3)	15,084.23㎡
		総賃貸面積(注3)	14,275.94㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	342百万円	賃料合計(月額)(注2)	48百万円
貸室賃料・共益費	264百万円	稼働率	94.6%
その他の賃貸事業収入	78百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	259百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	59百万円	取得価格	6,556百万円
水道光熱費	82百万円	◇ 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	22百万円	鑑定評価額	6,670百万円
減価償却費	56百万円	◇ 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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	83百万円	期末算定価額	4,710百万円
<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努めますが、テナントが使用する化学物質・有害物質が環境上での問題を起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

① R&D棟 (R&D ビジネスパーク・ビル)

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

② イノベーションセンター・ビル西棟

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

③ イノベーションセンター・ビル東棟

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

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

(3) 区分所有者等

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

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

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

<事業内容>

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

(注2) ここでは信託受益者である本投資法人を記載しています。

<物件C4 NU関内ビル>

◇ 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) 神奈川県横浜市中区山下町223番1 <地番> 神奈川県横浜市中区山下町223番1 他5筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域 商業地域
	面積	1,726.58㎡	容積率/建ぺい率 (注1)
建物	所有形態	所有権	用途 事務所
	延床面積	10,963.91㎡	建築時期 昭和62年2月
	構造	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	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	三井住友信託銀行株式会社		
◇ 損益状況 ◇		◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月18日 ～平成24年4月30日 (165日)	テナント総数	23
		総賃貸可能面積	7,991.71㎡
		総賃貸面積	7,675.78㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	160百万円	賃料合計(月額)	26百万円
貸室賃料・共益費	142百万円	稼働率	96.0%
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	64百万円	取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	26百万円	取得価格	3,300百万円
水道光熱費	14百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	-百万円	価格時点	平成23年9月1日
修繕費	2百万円	鑑定評価額	3,590百万円
減価償却費	20百万円	◇ 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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	95百万円	期末算定価額	3,570百万円
(注1) 容積率/建ぺい率 北西側都市計画道路線より35m内700%/80%、北西側都市計画道路線より35m外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 ◇			
[不動産に関する行政法規] 本物件北西側道路は、都市計画道路(名称:3・3・6大棧橋浦舟線、計画最終決定:昭和47年3月18日、計画幅員:25m)として計画決定されており、本物件は北西側道路境界線から約4.6mの部分が都市計画道路区域となります。			
[賃貸借の概況] 本物件の建物地下1階部分について、信託受託者を賃貸人とし、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を賃借人として、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされる賃料保証型のマスターリース契約を締結しています。			

<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	(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	三井住友信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	117	
			総賃貸可能面積	6,732.18㎡	
			総賃貸面積	6,223.23㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	156百万円	賃料合計(月額)	23百万円		
貸室賃料・共益費	144百万円	稼働率	92.4%		
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	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	1百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇			
公租公課	8百万円	価格時点	平成14年3月25日		
修繕費	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	7百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日		
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	76百万円	期末算定価額	4,420百万円		
◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	26
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²
			総賃貸面積	1,588.71 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	51 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	93.1%	
その他の賃貸事業収入	3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	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	2 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	29 百万円	期末算定価額	1,620 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内容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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	12
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
			総賃貸面積	1,462.65 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	32 百万円	賃料合計 (月額)	4 百万円	
貸室賃料・共益費	31 百万円	稼働率	92.7%	
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	19 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	0 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	1 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	12 百万円	期末算定価額	660 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[越境物の状況] 隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、又はそれが使用不能となった場合、越境物を撤去し、本件境界を越えることなく設置することを約した覚書を締結しています。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。</p>				

<物件D4 キャビンアリーナ赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目12番23号 <地番> 東京都港区赤坂二丁目1233番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	353.37㎡	容積率/建ぺい率	600%/80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,793.32㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	戸数	総戸数32戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK	(35.78㎡) 14戸 (42.67㎡~75.18㎡) 18戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	31
			総賃貸可能面積	1,378.02㎡
			総賃貸面積	1,302.84㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	38	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	94.5%
その他の賃貸事業収入	1	百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	16	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	0	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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	22	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㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,399.33㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	戸数	総戸数37戸	(タイプ) 1DK (25.35㎡~36.44㎡) 36戸 1LDK (73.88㎡) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	33
			総賃貸可能面積	1,187.12㎡
			総賃貸面積	1,063.54㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	34	百万円	賃料合計(月額)	5百万円
貸室賃料・共益費	32	百万円	稼働率	89.6%
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	1	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	1	百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17	百万円	期末算定価額	998百万円
◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	47 百万円	期末算定価額	1,400 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部 (5.68 m ²) について地下鉄道敷設 (東京メトロ有楽町線) を目的とした地上権設定登記がなされています。				
[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部には道路計画 (名称: 補助55号線、計画決定: 昭和21年4月25日、計画幅員: 15m (拡幅)) が計画決定されており、該当部分には都市計画法第53条及び第54条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が3以下で高さが10m以下、かつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのマンション・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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	26
			総賃貸可能面積	5,793.93 m ²
			総賃貸面積	5,299.58 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	129 百万円	賃料合計(月額)	20 百万円
貸室賃料・共益費		128 百万円	稼働率	91.5%
その他の賃貸事業収入		0 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	78 百万円	取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費		15 百万円	取得価格	5,090 百万円
水道光熱費		1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		8 百万円	価格時点	平成15年6月2日
修繕費		15 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		3 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		50 百万円	期末算定価額	3,260 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	31
			総賃貸可能面積	5,748.89 m ²
			総賃貸面積	5,356.67 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	113 百万円	賃料合計 (月額)	19 百万円	
貸室賃料・共益費	111 百万円	稼働率	93.2%	
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	63 百万円	取得年月日	平成15年11月18日	
外注委託費	12 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	8 百万円	価格時点	平成15年6月2日	
修繕費	5 百万円	鑑定評価額	5,070 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	4 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	50 百万円	期末算定価額	3,400 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[不動産に関する行政法規]</p> <p>本物件の敷地の一部(地番106-2、面積204.93 m²)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。</p> <p>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。</p> <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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	86
			総賃貸可能面積	2,312.75㎡
			総賃貸面積	2,266.79㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	53 百万円	賃料合計(月額)	9 百万円	
貸室賃料・共益費	52 百万円	稼働率	98.0%	
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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25 百万円	期末算定価額	1,610 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1)
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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇ (注2)	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年1月31日 (92日) (注2)		テナント総数	—
			総賃貸可能面積	— m ²
			総賃貸面積	— m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	45 百万円	賃料合計 (月額)	— 百万円	
貸室賃料・共益費	41 百万円	稼働率	— %	
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	28 百万円	取得年月日	平成16年3月26日	
外注委託費	7 百万円	取得価格	2,430 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	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	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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	17 百万円	期末算定価額	— 百万円	
<p>(注1) 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。 (注2) 本物件については平成23年10月26日付けで不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成24年2月1日に譲渡を完了しました。 譲渡の概要は以下のとおりです なお、上記の不動産賃貸事業損益以外に、当該譲渡で不動産等売却益170,045千円が発生しています。 譲渡価格※: 2,400百万円 帳簿価格: 2,214百万円(平成24年1月31日現在) 譲渡価格と帳簿価格の差額: 185,722百万円 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) ※譲渡価格には、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(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。</p>				
◇ 特記事項 ◇				

<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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	54
			総賃貸可能面積	1,216.10 m ²
			総賃貸面積	1,216.10 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	35 百万円	賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費	34 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	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	16 百万円	取得年月日	平成15年12月22日	
外注委託費	4 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	0 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19 百万円	期末算定価額	910 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 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,748.20 m ²	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	戸数	総戸数 住居48戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(25.24 m ² ~29.87 m ²) 48戸 (143.84 m ² ~205.01 m ²) 2区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	48
			総賃貸可能面積	1,597.73 m ²
			総賃貸面積	1,542.61 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	54 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	53 百万円	稼働率	96.6%	
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16年11月30日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,580 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円	価格時点	平成16年11月11日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,750 百万円	
減価償却費	8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	36 百万円	期末算定価額	1,620 百万円	
◇ 特記事項 ◇				
<p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。</p>				

＜物件D13 プレミアロッソ＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1389番7 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域・近隣商業地域
	面積	495.80㎡	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,487.72㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	戸数	総戸数44戸	(タイプ) ワンルーム (25.01㎡) 8戸 1DK (33.21㎡) 8戸 1LDK (42.14㎡~55.35㎡) 16戸 2LDK (56.19㎡) 12戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	40
			総賃貸可能面積	1,878.60㎡
			総賃貸面積	1,677.66㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	49 百万円	貸料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	47 百万円	稼働率	89.3%	
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	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	1 百万円	鑑定評価額	1,700 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28 百万円	期末算定価額	1,360 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	60
			総賃貸可能面積	2,336.95㎡
			総賃貸面積	2,336.95㎡
(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	59百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	31百万円	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	2百万円	鑑定評価額	2,365百万円	
減価償却費	17百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	31百万円	期末算定価額	1,980百万円	
◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	44
			総賃貸可能面積	2,040.19㎡
			総賃貸面積	1,986.54㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	59百万円	賃料合計(月額)	9百万円	
貸室賃料・共益費	55百万円	稼働率	97.4%	
その他の賃貸事業収入	4百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	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	1百万円	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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	36百万円	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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	1,655.66 m ²
			総賃貸面積	1,471.02 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	44 百万円	賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	43 百万円	稼働率	88.8%	
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17年7月21日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	1,460 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成17年7月1日	
修繕費	1 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	25 百万円	期末算定価額	1,450 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㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,357.60㎡	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	戸数	総戸数19戸	(タイプ) 1LDK 2LDK 3LDK	(49.10㎡~136.50㎡).....12戸 (102.20㎡~103.60㎡).....6戸 (199.80㎡).....1戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	17
			総賃貸可能面積	1,736.70㎡
			総賃貸面積	1,551.10㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	42百万円	賃料合計(月額)	7百万円	
貸室賃料・共益費	39百万円	稼働率	89.3%	
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	28百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	5百万円	取得価格	2,043百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2百万円	価格時点	平成16年10月29日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	2,080百万円	
減価償却費	16百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	13百万円	期末算定価額	1,450百万円	
◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	1,759.89㎡
			総賃貸面積	1,644.30㎡
(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		40百万円	稼働率	93.4%
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	17百万円	取得年月日	平成18年10月13日
外注委託費		5百万円	取得価格	1,585百万円
水道光熱費		0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		1百万円	価格時点	平成18年10月1日
修繕費		0百万円	鑑定評価額	1,620百万円
減価償却費		8百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		25百万円	期末算定価額	1,250百万円
◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			

◇ 損益状況 ◇

◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇

運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)	テナント総数	20
		総賃貸可能面積	1,551.65 m ²
		総賃貸面積	1,476.46 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	32 百万円	稼働率	95.2%
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	20 百万円	取得年月日	平成18年7月31日
外注委託費	3 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	0 百万円	鑑定評価額	1,520 百万円
減価償却費	12 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	15 百万円	期末算定価額	1,050 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]

1. 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。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。
2. 本物件の建物転借人4戸（契約書の賃貸面積318.22 m²）よりそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の申し出が行われています。

＜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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇（注3）			◇ 賃貸借の概況（平成24年4月30日現在） ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 （182日）		テナント総数	840
			総賃貸可能面積（注4）	13,092.43㎡
			総賃貸面積（注4）	12,454.10㎡
(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	288 百万円	稼働率	95.1%	
その他の賃貸事業収入	37 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	222 百万円	取得年月日	平成19年12月3日	
外注委託費	50 百万円	取得価格	7,590 百万円	
水道光熱費	8 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	12 百万円	価格時点	平成19年10月1日	
修繕費	9 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	45 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	104 百万円	期末算定価額	6,650 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) 1K 1LDK 2LDK	(52.43 m ² ~81.15 m ²)17戸 (59.83 m ² ~93.36 m ²)26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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	41
			総賃貸可能面積	3,988.86 m ²
			総賃貸面積	3,291.53 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	86 百万円	賃料合計 (月額)	13 百万円	
貸室賃料・共益費	80 百万円	稼働率	82.5%	
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	44 百万円	取得年月日	平成20年5月22日	
外注委託費	8 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	7 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	42 百万円	期末算定価額	2,860 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	三井住友信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇		
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	154	
			総賃貸可能面積	6,555.04 m ²	
			総賃貸面積	6,154.14 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	170 百万円	稼働率	93.9%		
その他の賃貸事業収入	16 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	104 百万円	取得年月日	平成20年5月22日		
外注委託費	34 百万円	取得価格	6,500 百万円		
水道光熱費	4 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇			
公租公課	13 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	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	2 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日		
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	82 百万円	期末算定価額	4,970 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	（住居表示） <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） 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	三井住友信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇（注3）			◇ 賃貸借の概況（平成24年4月30日現在）◇		
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 （182日）		テナント総数	916	
			総賃貸可能面積（注4）	12,254.17㎡	
			総賃貸面積（注4）	11,667.97㎡	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	265百万円	賃料合計（月額）（注3）	41百万円	
貸室賃料・共益費		243百万円	稼働率	95.2%	
その他の賃貸事業収入		22百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	147百万円	取得年月日	平成22年12月9日	
外注委託費		37百万円	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		6百万円	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		32百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		118百万円	期末算定価額	5,730百万円	
（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案の提出、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。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。
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賃借します。
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。
 - 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D24 クエストコート原宿>

◇ 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) 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目59番4号 <地番> 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目292番26			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	2,507.75㎡	容積率/建ぺい率	300%/60% (注1)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	5,408.95㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	戸数	総戸数 住居36戸 事務所4区画	(タイプ) 1LDK 2LDK 3LDK オフィス	(72.08㎡~90.42㎡).....21戸 (85.38㎡~143.61㎡).....12戸 (129.55㎡).....3戸 4区画
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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月18日 ~平成24年4月30日 (165日)		テナント総数	34
			総賃貸可能面積	4,729.18㎡
			総賃貸面積	4,211.51㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	129 百万円		賃料合計(月額)	23 百万円
貸室賃料・共益費	123 百万円		稼働率	89.1%
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	42 百万円		取得年月日	平成23年11月18日
外注委託費	13 百万円		取得価格	4,500 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	- 百万円		価格時点	平成23年9月1日
修繕費	3 百万円		鑑定評価額	4,550 百万円
減価償却費	20 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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	86 百万円		期末算定価額	4,680 百万円
(注1) 道路幅員容積率: 215.6% (道路幅員 5.39mとして算出しています。)				
(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 ◇				
[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] 東側隣接地より路盤等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、当該路盤等の撤去新設を行う場合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。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービ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、エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。				

<物件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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182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	29百万円	賃料合計(月額)	4百万円	
貸室賃料・共益費	29百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	0百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10百万円	取得年月日	平成15年11月18日	
外注委託費	-百万円	取得価格	1,072百万円	
水道光熱費	-百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1百万円	価格時点	平成15年6月1日	
修繕費	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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	18百万円	期末算定価額	864百万円	
◇ 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182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	31 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	100.0%	
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	9 百万円	取得年月日	平成16年4月1日	
外注委託費	2 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	0 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	22 百万円	期末算定価額	792 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	32
			総賃貸可能面積	2,378.13 m ²
			総賃貸面積	2,307.27 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	41 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	97.0%	
その他の賃貸事業収入	4 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	22 百万円	取得年月日	平成17年6月1日	
外注委託費	5 百万円	取得価格	1,560 百万円	
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19 百万円	期末算定価額	1,060 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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	31
			総賃貸可能面積	1,734.04 m ²
			総賃貸面積	1,672.05 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	38 百万円	賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	35 百万円	稼働率	96.4%	
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	17 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	0 百万円	鑑定評価額	1,530 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	20 百万円	期末算定価額	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>

◇ 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24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	66
			総賃貸可能面積	2,065.58㎡
			総賃貸面積	1,945.70㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	51百万円	賃料合計(月額)	8百万円	
貸室賃料・共益費	48百万円	稼働率	94.2%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	27百万円	取得年月日	平成18年9月1日	
外注委託費	6百万円	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	1百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	24百万円	期末算定価額	1,450百万円	
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 北側隣接地より、建物のコンクリート基礎及び設備配管の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より将来、建物の建替工事及び大規模改修工事の際は、越境を解消し、自己の敷地内に設置することを約した確認書を取得しています。				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・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) 1R (23.80㎡~29.75㎡) 36戸 1K (29.75㎡~30.25㎡) 12戸 1DK (29.75㎡~35.70㎡) 25戸 1LDK (32.55㎡~38.50㎡) 2戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	65
			総賃貸可能面積	2,249.25㎡
			総賃貸面積	1,981.50㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	50百万円	賃料合計(月額)	7百万円	
貸室賃料・共益費	49百万円	稼働率	88.1%	
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	30百万円	取得年月日	平成19年2月9日	
外注委託費	7百万円	取得価格	1,830百万円	
水道光熱費	0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	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	3百万円	調査の基準となる時点	平成24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	19百万円	期末算定価額	1,560百万円	
(注)平成23年11月1日付けで本物件の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ました。				
◇ 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、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1)
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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(注2)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	53
			総賃貸可能面積	1,644.64㎡
			総賃貸面積	1,514.82㎡
(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	39百万円	稼働率	92.1%	
その他の賃貸事業収入	2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	21百万円	取得年月日	平成19年6月18日	
外注委託費	5百万円	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	1百万円	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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	20百万円	期末算定価額	1,230百万円	
(注1) 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% (注2) 平成23年11月1日付で本物件の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ました。				
◇ 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、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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ~平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	119
			総賃貸可能面積	3,465.00㎡
			総賃貸面積	3,294.06㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	82百万円		賃料合計(月額)	12百万円
貸室賃料・共益費	74百万円		稼働率	95.1%
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	38百万円		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	1百万円		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24年4月30日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	43百万円		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	三井住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成24年4月30日現在) ◇	
運用期間	平成23年11月1日 ～平成24年4月30日 (182日)		テナント総数	54
			総賃貸可能面積	2,215.68 m ²
			総賃貸面積	1,786.86 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	41 百万円	稼働率	80.6%	
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	3 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	1 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24年4月30日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	20 百万円	期末算定価額	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) 保有不動産の資本的支出

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	107,949	—
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	—	80,550
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	1,268	10,943
フジビル37	東京都渋谷区	空調設備更新工事	自平成24年4月 至平成24年11月	26,164	—	—
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	機械式駐車場改修工事	自平成24年8月 至平成24年9月	21,471	—	—
五反田NTビル	東京都品川区	空調設備更新工事	自平成24年3月 至平成24年5月	13,929	—	—

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219,374千円であり、当期費用に区分された修繕費178,864千円と合わせ、398,238千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(千円)
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1月	107,949
その他の工事等				111,424
合計				219,374

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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23年5月1日 至平成23年10月31日]	[自平成23年11月1日 至平成24年4月30日]
当期首積立金残高		345,941	360,264
当期積立額		14,323	15,983
当期積立金取崩額		—	330
次期繰越額		360,264	375,917

(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 (注1)	報告書日付 (注1)	長期修繕の 費用見積合計 (千円) (注2)	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	株式会社イー・アール・エス	平成24年 2月 3日	426,846	35,571
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
A10	アーバンネット三田ビル	清水建設株式会社	平成23年 9月 9日	595,311	49,609
A11	アーバンネット麻布ビル	清水建設株式会社	平成23年 9月 9日	143,932	11,994
A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	清水建設株式会社	平成23年 9月 9日	154,476	12,873
A13	神田中央通ビル	清水建設株式会社	平成23年 9月 9日	159,082	13,256
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	清水建設株式会社	平成24年 2月 17日	84,769	7,064
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3)	株式会社竹中工務店	平成20年 3月 6日	235,510	19,625
B 5	上野トーセイビル	株式会社ERIソリューション	平成23年 9月 21日	79,658	6,630
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4)	清水建設株式会社	平成22年 3月 25日	1,576,010	131,334
C 4	NU関内ビル	清水建設株式会社	平成23年 9月 9日	538,430	44,869
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
D11	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
D12	プレミアステージ三田慶大前	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	78,960	6,580
D13	プレミアロッソ	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	93,180	7,765
D14	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
D15	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
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	70,600	5,883
D17	Walk赤坂	株式会社竹中工務店	平成23年 4月 15日	68,690	5,724
D18	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
D19	MEW	株式会社竹中工務店	平成23年 10月 11日	76,280	6,357
D20	芝浦アイランド エアタワー(注5)	株式会社竹中工務店	平成19年 10月 23日	830,040	69,170
D21	ストーリー赤坂	株式会社竹中工務店	平成20年 2月 27日	92,050	7,670
D22	ルネ新宿御苑タワー	株式会社竹中工務店	平成20年 2月 27日	252,950	21,079
D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注6)	株式会社竹中工務店	平成22年 9月 30日	1,400,750	116,729
D24	クエストコート原宿	清水建設株式会社	平成23年 9月 9日	62,183	5,181

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	プレミアノツツェ祐天寺	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	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E R I ソリューション	平成24年2月17日	47,290	3,940
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) 「調査委託業者」及び「報告書日付」については長期修繕の費用見積合計を含む直近の建物状況調査に係る報告書の作成者及び作成日付を記載しています。

(注2) 「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3) 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4) 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5) 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6) 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。

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%
	A 10	アーバンネット三田ビル	7.2%
	A 11	アーバンネット麻布ビル	10.5%
	A 12	アーバンネット市ヶ谷ビル	7.0%
	A 13	神田中央通ビル	14.0%
	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%
	B 5	上野トーセイビル	10.7%
	C 1	日総第3ビル	10.2%
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟	10.4%
C 4	NU関内ビル	14.3%	
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 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%
	D24	クエストコート原宿	12.7%
	E 1	ビーサイト大崎	12.1%
	E 2	プレミアガーデン本郷	12.1%
	E 3	プレミアグランデ馬込	15.7%
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
	E 5	プレミアステージ湯島	17.2%
	E 6	プレミアステージ駒込	18.0%
	E 7	プレミアステージ大塚 (注)	22.5%
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7%
	E 9	プレミアステージ両国	12.8%
	ポートフォリオ全体		8.6%

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

(5) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成24年4月30日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	5,567.79	2,322.54	6	110	1.9
	A 2	ランディック第2新橋ビル	6,948.72	6,120.70	7	122	2.1
	A 3	フジビル37	1,926.01	1,926.01	5	75	1.3
	A 4	KN渋谷3	5,761.34	5,761.34	2	(注5)	(注5)
	A 5	高田馬場センタービル	6,313.02	6,313.02	8	250	4.3
	A 6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注5)	(注5)
	A 7	櫻岳ビル	2,100.93	2,100.93	4	68	1.2
	A 8	YS海岸ビル	5,944.76	4,292.81	16	111	1.9
	A 9	岩本町ビル (注7)	7,391.87	7,391.87	9	255	4.4
	A10	アーバンネット三田ビル	10,102.05	9,796.63	7	323	5.5
	A11	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	4,801.06	1	(注5)	(注5)
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	2,760.05	2,760.05	1	(注5)	(注5)
	A13	神田中央通ビル	2,654.39	2,654.39	9	80	1.4
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	2,180.65	1,934.24	5	56	1.0
	B 2	プレミア東陽町ビル	3,857.04	1,220.83	1	117	2.0
	B 3	上野THビル	4,422.86	4,422.86	6	136	2.3
	B 4	五反田NTビル (注6)	3,241.19	2,873.30	7	84	1.4
	B 5	上野トーセイビル	5,432.43	5,432.43	4	200	3.4
	C 1	日総第3ビル	5,519.01	5,519.01	7	167	2.9
	C 2	かながわサイエンスパーク R&D棟 (注7)	15,084.23	14,275.94	41	342	5.9
C 4	NU関内ビル	7,991.71	7,675.78	23	160	2.7	
	小計		116,873.88	106,468.51	170	3,307	56.4

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	6,223.23	117/127	156	2.7
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注8)	1,706.94	1,588.71	26/29	51	0.9
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,462.65	12/13	32	0.5
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,302.84	31/32	38	0.7
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,063.54	33/37	34	0.6
	D 6	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.1
	D 7	ホームウッドビル	5,793.93	5,299.58	26/28	129	2.2
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,356.67	31/33	113	1.9
	D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	2,312.75	2,266.79	86/88	53	0.9
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町 (注9)	-	-	-	45 (注9)	0.8 (注9)
	D11	ラング・タワー京橋 (注10)	1,216.10	1,216.10	54/54	35	0.6
	D12	プレミアステージ三田慶大前 (注11)	1,597.73	1,542.61	48/50	54	0.9
	D13	プレミアロッソ	1,878.60	1,677.66	40/44	49	0.9
	D14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,336.95	60/60	62	1.1
	D15	プレミアステージ内神田 (注12)	2,040.19	1,986.54	44/45	59	1.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注13)	1,655.66	1,471.02	32/37	44	0.8
	D17	Walk赤坂	1,736.70	1,551.10	17/19	42	0.7
	D18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,644.30	41/44	42	0.7
	D19	MEW	1,551.65	1,476.46	20/21	36	0.6
	D20	芝浦アイランド エアタワー (注14)	13,092.43	12,454.10	840/878	326	5.6
	D21	ストーリー赤坂	3,988.86	3,291.53	41/50	86	1.5
	D22	ルネ新宿御苑タワー (注15)	6,555.04	6,154.14	154/164	187	3.2
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注16)	12,254.17	11,667.97	916/966	265	4.5
	D24	クエストコート原宿 (注17)	4,729.18	4,211.51	34/40	129	2.2
E 1	ビーサイト大崎	1,318.40	1,318.40	1/1	29	0.5	
E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,573.87	14/14	31	0.5	
E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,307.27	32/33	41	0.7	
E 4	プレミアノツェ祐天寺	1,734.04	1,672.05	31/32	38	0.7	
E 5	プレミアステージ湯島	2,065.58	1,945.70	66/70	51	0.9	
E 6	プレミアステージ駒込	2,249.25	1,981.50	65/75	50	0.9	
E 7	プレミアステージ大塚 (注18)	1,644.64	1,514.82	53/59	42	0.7	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465.00	3,294.06	119/126	82	1.4	
E 9	プレミアステージ両国	2,215.68	1,786.86	54/67	42	0.7	
		小計	103,203.97	96,369.51	3,139/3,337	2,552	43.6
		合計	220,077.85	202,838.02	3,309	5,860	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、共同住宅及び店舗等の合計面積を意味します。

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

(注3) 「入居者数/総戸数」は、マスターリース契約が締結されている物件に関しては転借人（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) ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」について、記載していません。

(注6) 五反田NTビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合100分の45）に係る数値を記載しています。

(注7) かながわサイエンスパークR&D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8) 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9) プレミアステージ日本橋茅場町は平成24年2月1日に売却しており、当期中の営業日数は92日となります。
- (注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) クエストコート原宿の「総戸数」には、事務所4区画を含んでいます。
- (注18) 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19年		平成20年		平成21年		平成22年	
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	95.7
	A 2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.9	76.2	76.2
	A 3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	82.8	100.0	100.0	100.0
	A 4	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	76.6
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 7	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	85.3	85.3	100.0	100.0	100.0
	A 8	YS海岸ビル	—	96.8	95.6	90.9	90.7	76.9	90.7	88.9
	A 9	岩本町ビル	—	—	—	—	—	—	—	78.3
	A10	アーバンネット三田ビル	—	—	—	—	—	—	—	—
	A11	アーバンネット麻布ビル	—	—	—	—	—	—	—	—
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	—	—	—	—	—	—	—	—
	A13	神田中央通ビル	—	—	—	—	—	—	—	—
	B 1	I P B御茶ノ水ビル	100.0	80.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 2	プレミア東陽町ビル	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 3	上野THビル	—	—	100.0	100.0	100.0	87.2	87.2	87.2
	B 4	五反田NTビル(注2)	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	67.6	67.6
	B 5	上野トーセイビル	—	—	—	—	—	—	—	—
	C 1	日総第3ビル	100.0	100.0	100.0	95.8	95.9	95.9	94.5	100.0
	C 2	かながわサイエンスパークR&D棟(注3)	96.0	95.7	97.6	99.0	99.9	93.2	86.4	85.7
C 4	NU関内ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	
		オフィス計	97.5	98.2	99.2	98.4	98.1	95.2	91.5	88.8

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成19年		平成20年		平成21年		平成22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	98.4	97.9	91.7	93.7	95.8	92.8	97.9	94.9
	D 2	パークアクシス明治神宮前	100.0	96.7	100.0	88.8	80.7	92.8	82.4	90.9
	D 3	サンパレス南麻布	93.8	92.7	100.0	100.0	77.9	92.7	82.8	83.9
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	100.0	84.4	100.0	97.4	86.6	89.4	87.1	92.3
	D 5	キャビンアリーナ南青山	97.4	87.0	88.6	78.7	95.3	94.3	97.9	92.7
	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
	D 7	ホームウッドビル	100.0	96.5	97.9	95.0	95.9	88.7	97.2	88.4
	D 8	六本木グリーンテラス	92.6	90.4	95.9	97.1	81.0	79.7	94.6	92.2
	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	41.8
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	96.0	98.7	95.2	92.4	93.0	96.2	94.3	98.7
	D 11	ラング・タワー京橋	95.0	83.0	96.6	91.8	93.3	93.1	91.6	98.3
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	95.0	98.4	94.7	93.1	96.8	93.1	95.3	93.7
	D 13	プレミアロッソ	91.8	97.8	92.7	86.4	91.9	94.8	94.0	95.2
	D 14	プレミアブラン代々木公園	80.7	74.5	98.6	86.3	96.5	92.3	94.3	91.7
	D 15	プレミアステージ内神田	88.5	100.0	100.0	88.6	88.5	95.1	90.7	95.5
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	100.0	96.8	87.2	87.6	96.5	96.5	95.2	98.4
	D 17	Walk赤坂	100.0	100.0	100.0	76.4	100.0	92.1	100.0	81.6
	D 18	プレミアステージ芝公園	81.6	93.2	91.0	81.8	91.1	97.9	91.1	95.5
	D 19	MEW	92.6	100.0	89.8	84.9	94.6	89.5	88.4	100.0
	D 20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	—	—	97.3	91.9	87.4	91.0	94.2	96.0
	D 21	ストーリー赤坂	—	—	—	94.8	82.8	98.1	93.4	90.0
	D 22	ルネ新宿御苑タワー	—	—	—	92.6	93.2	97.1	95.3	92.9
	D 23	芝浦アイランド ブルームタワー(注5)	—	—	—	—	—	—	—	—
	D 24	クエストコート原宿	—	—	—	—	—	—	—	—
	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	100.0	79.5	93.1	86.9	91.3	92.3	92.5
	E 3	プレミアグランデ馬込	90.7	94.0	100.0	93.6	93.4	96.9	93.9	100.0
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	90.0	100.0	100.0	97.6	89.7	93.5	90.5	91.0
	E 5	プレミアステージ湯島	96.6	98.9	87.2	89.7	97.1	93.8	87.1	92.0
	E 6	プレミアステージ駒込	81.2	98.7	92.3	100.0	95.8	97.1	89.6	96.0
	E 7	プレミアステージ大塚	—	98.5	97.2	92.4	92.4	96.8	93.5	92.5
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	—	—	90.7	93.2	90.8	98.8	93.2	96.3
	E 9	プレミアステージ両国	—	—	—	52.1	94.4	89.6	94.4	94.4
レジデンス計			94.7	95.5	95.4	91.6	91.4	93.2	94.0	92.6
オフィス・レジデンス合計			96.1	97.0	97.3	94.7	94.5	94.1	92.9	90.8

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成23年				平成24年			
			4月 末日	10月 末日	11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	84.0	49.0	49.0	41.7	41.7	41.7	41.7	41.7
	A 2	ランディック第2新橋ビル	49.6	52.3	52.3	52.3	88.1	88.1	88.1	88.1
	A 3	フジビル37	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 4	KN渋谷3	16.9	84.7	84.7	84.7	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 7	櫻岳ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 8	YS海岸ビル	89.1	70.5	72.2	72.2	72.2	72.2	72.2	72.2
	A 9	岩本町ビル	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A10	アーバンネット三田ビル	—	—	89.5	89.5	89.5	89.5	89.5	97.0
	A11	アーバンネット麻布ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A12	アーバンネット市ヶ谷ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A13	神田中央通ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	88.7	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	31.7	31.7
	B 3	上野THビル	89.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 4	五反田NTビル(注2)	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6
	B 5	上野トーセイビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C 1	日総第3ビル	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)	45.1	76.4	76.4	76.2	88.3	94.6	94.6	94.6
C 4	NU関内ビル	—	—	94.5	94.5	94.5	94.5	96.0	96.0	
		オフィス計	76.5	84.4	87.7	87.3	91.8	92.6	90.4	91.1

(単位：%)

用途	番号	物件名	平成23年				平成24年			
			4月 末日	10月 末日	11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	90.6	98.3	98.1	95.6	95.9	93.4	93.5	92.4
	D 2	パークアクシス明治神宮前	80.5	90.0	87.1	97.1	97.1	97.1	95.0	93.1
	D 3	サンパレス南麻布	84.7	92.2	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0	92.7
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	92.4	97.4	91.9	91.9	91.9	91.9	91.4	94.5
	D 5	キャビンアリーナ南青山	97.9	88.7	88.7	87.7	87.7	90.8	83.9	89.6
	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	95.1	86.4	97.0	97.0	100.0	100.0	95.7	91.5
	D 8	六本木グリーンテラス	97.2	89.6	89.6	89.6	86.7	91.7	91.7	93.2
	D 9	プレミアステージ芝公園Ⅱ	92.7	92.1	92.1	89.7	87.2	94.3	94.3	98.0
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	97.1	91.0	89.5	93.5	95.9	—	—	—
	D11	ラング・タワー京橋	95.1	91.7	95.1	95.1	94.9	96.6	100.0	100.0
	D12	プレミアステージ三田慶大前	96.8	96.8	96.6	98.1	98.1	98.1	98.1	96.6
	D13	プレミアロッソ	85.2	96.9	96.5	96.5	96.5	94.1	92.8	89.3
	D14	プレミアブラン代々木公園	95.2	89.2	89.2	92.6	96.8	100.0	100.0	100.0
	D15	プレミアステージ内神田	82.8	97.5	94.7	90.4	88.8	91.5	97.4	97.4
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	98.2	92.4	90.6	90.6	98.4	96.9	92.2	88.8
	D17	Walk赤坂	78.7	86.2	81.6	75.6	72.8	72.8	89.3	89.3
	D18	プレミアステージ芝公園	90.7	82.0	84.1	93.2	93.4	97.9	97.7	93.4
	D19	MEW	95.1	86.7	86.7	86.7	91.6	96.5	96.5	95.2
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	93.6	94.0	95.0	94.7	95.0	95.7	95.7	95.1
	D21	ストーリー赤坂	86.6	91.0	85.3	87.1	89.5	83.9	80.2	82.5
	D22	ルネ新宿御苑タワー	91.8	94.7	95.7	93.6	95.5	95.5	93.6	93.9
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注5)	93.9	95.6	95.8	96.4	95.8	95.7	96.2	95.2
	D24	クエストコート原宿	—	—	93.6	92.1	92.1	92.1	88.7	89.1
	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	93.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E 3	プレミアグランデ馬込	97.0	88.3	85.0	85.0	90.8	87.6	87.6	97.0
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	96.4	93.3	96.7	89.6	92.9	96.4	96.4	96.4
	E 5	プレミアステージ湯島	96.0	94.4	95.5	93.3	92.0	95.6	97.1	94.2
	E 6	プレミアステージ駒込	94.4	96.0	97.3	95.7	93.4	95.2	92.9	88.1
E 7	プレミアステージ大塚	95.6	93.8	93.9	92.6	92.6	92.7	91.0	92.1	
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	97.0	96.9	94.5	93.8	93.8	95.1	95.7	95.1	
E 9	プレミアステージ両国	98.9	95.4	92.0	89.7	87.4	84.0	84.0	80.6	
レジデンス計			93.3	93.3	93.5	93.4	93.9	94.3	93.9	93.4
オフィス・レジデンス合計			85.8	89.3	90.5	90.2	92.8	93.4	92.1	92.2

- (注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報につきましては、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。
- (注2) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(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) 平成19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24年4月30日現在)

(7) 主要テナントに関する情報

平成24年4月30日時点において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成24年4月30日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	3.4
株式会社NTTファシリティーズ	建築物・電力設備のコンサル ティング企画、設計、維持管理	アーバンネット三田ビル	6,122.55	3.0
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	2.4
エヌ・ティ・ティラーニングシ ステムズ株式会社	教育・研修ソリューション、 Webソリューション、映像 ソリューションの事業	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	2.4
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	1.9
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町 ビーサイト大崎	3,047.38	1.5
(注3)	(注3)	アーバンネット市ヶ谷 ビル	(注3)	1.4
テルウェル東日本株式会社	建物等の維持管理業務、NT Tグループの事業に付帯関連 する業務等	NU関内ビル	2,610.75	1.3
株式会社日立システムズ	情報サービス業	かながわサイエンスパ ークR&D棟	2,563.82 (注4)	1.3
株式会社ジャパンディスプレイ	中小小型ディスプレイデバイ スの開発、製造販売	ランディック第2新橋 ビル	2,484.06	1.2
合計				19.7

(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上記以外の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7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) 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。

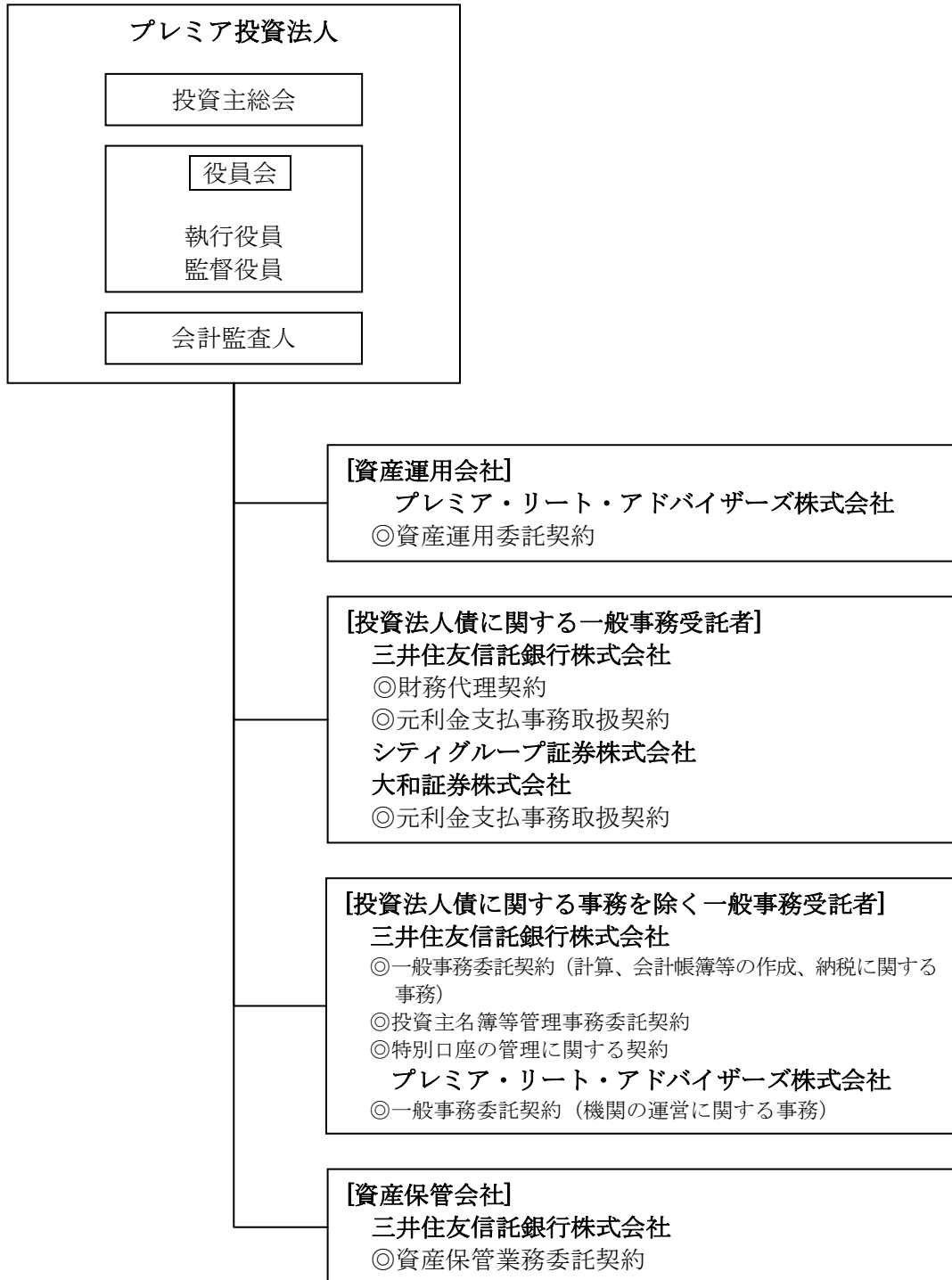
(注5) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社(第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人)である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。なお、本投資法人の保有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	38,358.72	37.2	17.4
三井不動産住宅リース株式会社	31,418.56	30.5	14.3
総合地所株式会社	12,856.65	12.5	5.8
株式会社長谷工ライブネット	9,481.05	9.2	4.3
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	3,350.61	3.3	1.5
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.1	1.0
合計	97,681.27	94.7	44.4

※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(Y S 海岸ビルの付置住宅部分 1,270.41㎡を含み、クエストコート原宿の事務所部分 1,378.57㎡を除きます。)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>
三井住友信託銀行株式会社(注1) (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>
三井住友信託銀行株式会社(注1) (投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関)	<p>投資主名簿等管理事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p> <p>また、特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律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>
三井住友信託銀行株式会社(注1) (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>
三井住友信託銀行株式会社(注1) (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並びに投資法人債原簿の管理等を行います。</p>
三井住友信託銀行株式会社(注1) シティグループ証券株式会社 大和証券株式会社(注2) (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>

(注1) 当期中の平成24年4月1日付けで、中央三井信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併して、三井住友信託銀行株式会社となり、同行が当該各事務に係る地位を承継しました。

(注2) 当期中の平成24年4月1日付けで、大和証券キャピタル・マーケット株式会社は大和証券株式会社に吸収合併され、同社が当該事務に係る地位を承継しました。

以上