

平成 17 年 10 月期 (平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日) 決算短信

平成 17 年 12 月 14 日

不動産投信発行者名 プレミア投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8956 (URL <http://www.pic-reit.co.jp>)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 (資産運用会社) プレミアリートアドバイザーズ株式会社

責任者役職名 取締役 業務運営本部長 兼 総務部長

氏名 鈴木 文夫 TEL 03-5772-8551

決算役員会開催日 平成 17 年 12 月 14 日

分配金支払開始日 平成 18 年 1 月 16 日 (予定)

1. 平成 17 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 10 月期	3,737	10.9	1,782	17.6	1,483	20.5	1,481	20.5
17 年 4 月期	3,369	3.6	1,514	3.1	1,230	2.5	1,229	2.5

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
17 年 10 月期	15,150	3.3	(6.4)	1.6	(3.2)	39.7
17 年 4 月期	15,489	3.2	(6.5)	1.4	(2.9)	36.5

(注) 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。
 平成 17 年 4 月期 79,400 口 平成 17 年 10 月期 97,813 口
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示 (小数点以下第 2 位を四捨五入) は、対前期増減率です。
 会計処理の方法の変更 無
 年換算値 = 平成 17 年 4 月期: 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 181 日 × 365 (日)
 平成 17 年 10 月期: 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 184 日 × 365 (日)
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定において、純資産、総資本は期首と期末の純資産総額、総資本の平均値をそれぞれ使用しております。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
17 年 10 月期	14,614	1,481	-	-	99.9	3.3
17 年 4 月期	15,490	1,229	-	-	100.0	3.2

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

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
17 年 10 月期	98,215	52,916	53.9	521,861
17 年 4 月期	86,643	38,283	44.2	482,162

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 4 月期 79,400 口 平成 17 年 10 月期 101,400 口

2. 平成 18 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 11 月 1 日 ~ 平成 18 年 4 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 4 月期	3,690	1,370	1,369	13,500	-

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 13,500 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、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。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 64 ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

なお、関係法人とは本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社及び一般事務受託者兼資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社等をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 67 ページ【投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】をご参照ください。

(2) 運用状況

当期の概況

ア．ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成 14 年 5 月 2 日に出資総額 2 億円(400 口)で設立され、平成 14 年 9 月 10 日に公募による投資口の追加発行(59,000 口)を実施し、約 272 億円の資金を調達して同日東京証券取引所に上場いたしました(銘柄コード 8956)。その後、平成 15 年 11 月 15 日に公募により 18,000 口、平成 15 年 12 月 10 日に第三者割当増資により 2,000 口、平成 17 年 5 月 31 日に公募により 22,000 口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成 17 年 10 月 31 日現在の出資総額は、51,434 百万円となっております。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏(注)に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中期的に安定した収益の確保を図ってきております。平成 15 年 4 月の第 1 期以降、前期の第 5 期まで 5 回の利益分配を行ってまいりました。

(注)東京経済圏とは、本書において、以下に定義する都心 5 区を中心とする東京 23 区及び周辺都市部を含むエリアを指します。以下同じです。

- ・都心 5 区：いわゆる都心 3 区(千代田区、中央区、港区)に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを指します。都心 3 区は従前よりビジネスエリアとして中心的役割を果たしてきた地域であり、新宿区及び渋谷区は近年新たにビジネスエリアとして確立されてきた地域です。
- ・東京 23 区：都心 5 区を除いた東京都特別区を指します。
- ・周辺都市部：東京都特別区を除く東京都下、神奈川県(横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等)、埼玉県(さいたま市を中心とする人口集中地等)、千葉県(千葉市を中心とする人口集中地等)の 1 都 3 県を指します。

イ．投資環境と運用実績

(ア) 当期における日本経済は、原油価格の高騰が続きましたものの、企業業績の改善が顕著になるとともに個人消費も回復の兆しを見せるなど、景気全般が緩やかな回復基調を探る展開となりました。

(イ) 不動産市場に関しましては、国土交通省が平成 17 年 9 月 21 日に発表した平成 17 年 7 月 1 日時点の基準地動向によりますと、商業地について、東京都区部及び東京都とも平成 2 年以来 15 年ぶりに全体で上昇に転じた他、大阪市や名古屋市の一定の地域でも上昇地点が増加するなど、東京都区部においては下げ止まりの傾向が明らかになり、この傾向は、東京都区部に近接する地域にも広がりを見せ始めているとともに、大阪圏(近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいいます。)、名古屋圏(中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域の一部の地域をいいます。)の一部にも現れてきていることが確認されました。堅調なオフィス需要や収益型不動産市場への投資の活発化等がその背景にあるものと考えられます。

本投資法人は東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスを投資対象としておりますが、各分野の市場環境は以下のとおりです。

<オフィスビル>

東京経済圏におけるオフィスビルは、企業業績の改善を背景とした増床需要を背景に中型以上の物件で空室率の低下傾向が続いています。一方、不動産売買市場においては、不動産投資法人の新規上場や投資口の追加発行が相次ぐなど、低金利政策の継続やペイオフ全面解禁を背景に運用先を求める投資マネーの流入が勢いを増しており、強い賃貸需要が見込める中型以上のオフィスビルでは投資目的の買い手間における取得競争が一層激しさを増し、取得困難な状況が続いています。

<レジデンス>

当期は、レジデンスを投資対象とする不動産投資法人の新規上場が相次ぐなど、以前にも増して取得環境が激しさを増しています。立地条件に優れ、築年数の浅い物件には投資需要が集中し、東京経済圏における売買価格が上昇を続けています。

(ウ) このような投資環境にありながらも本投資法人は、前期に引き続き運用会社のスポンサーを積極的に活用するとともに設立以来育んできた幅広いネットワークを駆使した情報収集を推進し、優良物件を慎重に選定しつつ取得交渉や入札参加に努めて参りました。その結果、当期はオフィスビル1棟(平成17年6月1日取得の櫻岳ビル(取得価格1,796百万円)並びにレジデンス5棟(平成17年6月1日取得のWalk赤坂(取得価格2,043百万円)、プレミアグランデ馬込(取得価格1,560百万円)、同年7月15日取得のプレミアブラン代々木公園(取得価格2,330百万円)、同年7月21日取得のプレミアステージ市ヶ谷河田町(取得価格1,460百万円)、同年9月20日取得のプレミアステージ内神田(取得価格1,723百万円))の取得を実現致しました。また、保有しているオフィスビルである六番町ビルの一部敷地につき、隣接地と土地の交換(敷地の一部売却と土地の取得)を平成17年10月28日に実施したことにより118百万円の土地売却益を実現しています。こうした活動の結果、平成17年10月31日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル11棟、レジデンス20棟、取得価格の総額91,299百万円、総賃貸可能面積111,759.95㎡、テナント数810となりました。また、用途別の投資金額における比率は、平成17年10月31日現在でオフィスビル53.0%：レジデンス47.0%となっています。

(エ) なお、平成17年10月31日現在、オフィスビルの稼働率は96.9%(前期末比-1.6%)、レジデンスの稼働率は89.6%(同-4.0%)となっております。

ウ. 資金調達概要

(ア) 調達内容

平成17年5月31日に投資口22,000口の追加発行を行い、総額約14,381百万円の資金を調達いたしました。調達資金は新規資産の取得(注1)及び短期借入金(注2)の一部返済(4,500百万円)等に充当しております。また、平成17年9月9日に返済期限を迎えた借入金29,800百万円(注3)のリファイナンスのため、投資法人債25,000百万円及びタームローン6,000百万円(注4)による資金調達を実施しております。

(注1) 櫻岳ビル、Walk赤坂、プレミアグランデ馬込、プレミアブラン代々木公園及びプレミアステージ市ヶ谷河田町の取得資金です。

(注2) 平成17年3月25日に借入を行った短期借入金11,500百万円です。

(注3) 平成14年9月11日に借入を行った長期借入金20,000百万円、平成16年11月30日に借入を行った短期借入金1,500百万円、平成17年1月14日に借入を行った短期借入金1,300百万円及び平成17年3月25日に11,500百万円の借入を行い平成17年6月1日に上記追加発行による調達資金により4,500百万円を返済した短期借入金残額7,000百万円の合計額です。

(注4) 平成17年9月9日に、期間3年のタームローン第001号を中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行及び株式会社りそな銀行の5行より借り入れ、借入金の返済及びプレミアステージ内神田取得資金の一部に充当しました。当該借入は、無担保、固定金利、期日一括返済の条件です。

(イ) 投資法人債の発行と格付けの取得

本投資法人は、平成17年7月15日に投資法人債の発行登録書を提出して700億円の発行枠を設定し、平成17年9月8日に投資法人債を公募により発行いたしました。これは経済環境の好転に伴う長期金利上昇に備え、固定金利での調達比率を高めること及び、調達方法の多様化を進め財務の柔軟性を高めることを企図したものです。この結果、平成17年10月31日現在の有利子負債総額40,400百万円(借入金15,400百万円、投資法人債25,000百万円)のうち、変動金利建ての有利子負債が占める割合は11.6%となり前期末の66.4%から大幅な低下をみるとともに、借入による調達比率についても前期末の100.0%から38.1%に低下しました。なお、発行登録書の概要及び当期に発行した投資法人債の概要は以下のとおりです。

<発行登録書の概要>

(1) 発行予定額	700億円(但し、発行予定額の範囲内で分割発行が可能)
(2) 発行登録書提出日	平成17年7月15日
(3) 発行予定期間	平成17年7月23日から平成19年7月22日まで
(4) 資金用途	特定資産(投信法第2条第1項に定義される意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

<当期に発行した投資法人債の概要>

名称	第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	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)
発行年月日	平成17年9月8日	平成17年9月8日

発行形態	一般募集	一般募集
発行総額	150 億円	100 億円
発行年限	5 年	7 年
利率	年 0.94% (固定)	年 1.41% (固定)
担保・保証	無担保・無保証	無担保・無保証

また、本投資法人は平成 17 年 7 月 14 日及び平成 17 年 8 月 11 日に株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）とムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「ムーディーズ」といいます。）よりそれぞれ下表記載の発行体格付け及び債券の格付けを取得しております。

格付機関	格付け内容	
	発行体格付け（格付けの方向性又は見通し）	債券の格付け（第 1 回無担保投資法人債及び第 2 回無担保投資法人債）
R&I	A（安定的）	A
ムーディーズ	A 3（安定的）	A 3

（ウ）借入条件の変更

本投資法人は、平成 17 年 9 月 7 日に既存ローン契約のシリーズ 2 タームローン契約（注 1）及び、コミットメント・ライン設定契約（注 2）について変更契約を締結し、同年 9 月 9 日付で担保条件を有担保（担保目的たる不動産信託受益権に対する質権）から無担保（質権の解除）に変更いたしました。この結果、平成 17 年 10 月 31 日現在、有利子負債 40,400 百万円全額について無担保です。

（注 1）平成 15 年 11 月 18 日に中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社 UFJ 銀行及び株式会社あおぞら銀行との間で締結した借入金額 9,400 百万円、返済期限 平成 20 年 11 月 18 日の借入金です。

（注 2）平成 16 年 6 月 30 日に株式会社あおぞら銀行との間で締結したコミットメント・ライン設定契約に定める条件に、平成 17 年 6 月 30 日に同行との間で締結した変更契約により一定の変更を加えた上でコミットメント・ライン設定期間を延長したもの（設定額 1,000 百万円、設定期限 平成 18 年 6 月 30 日）です。

エ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 3,737 百万円、営業利益 1,782 百万円、経常利益 1,483 百万円、当期純利益は 1,481 百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 14,614 円といたしました。

次期の見通し

当面の日本経済は、原油価格の高騰といった不安要因があるものの、好調な企業収益や設備投資の増額に加え、雇用賃金の回復が消費支出の増加に波及する好循環も見られ出しましたことから、回復基調はより鮮明になっていくものと思われま。こうした経済環境を受け、都心部においてはオフィス需要の改善傾向が当面続く一方、レジデンスについても、産業集中による東京経済圏における人口増加は今後とも見込めること等から、賃貸住宅需要は高水準で推移するものと思われま。

ア．今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね 6 対 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。ただし、東京経済圏における現況の取得環境は、オフィスビル、レジデンスともに厳しさを増しているものの、新規物件の供給が一段落しているオフィスビルに比べ、レジデンスにおいては安定的な新規物件の供給が確保されています。このような認識の下、当面の新規取得を進めていく過程で短期的にレジデンスへの投資比率が高まることがあります。

イ．新規物件取得（外部成長）について

（ア）資産規模の拡大に偏重することなく、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を厳選した投資に努めます。

- (イ) 安定した1口当たり分配金の実現につながる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、資産運用会社のスポンサーである中央三井信託銀行グループやケン・コーポレーショングループ等の有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育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) 物件取得競争が激しさを増す中、長期的に競争力のあるポートフォリオ構築という観点から、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断でき、完工・引渡しリスクが極小化されている場合等においては、当該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デメリットその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担するリスクを比較検討しつつ開発案件へも取り組んでいきます。

ウ．管理運営(内部成長)について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させてまいります。具体的には以下の運用方針で運用資産の中長期的な収益極大化に努めてまいります。

- (ア) テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナント確保に繋ぎ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
- (イ) 賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、個別物件の市場特性やグレードに応じ、そのポテンシャルを極大化する積極的な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
- (ウ) 物件のハード管理面では、管理グレードの適正化を基本方針とし、管理コストの削減を考慮しつつ、それぞれの建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行することにより、保有物件のクオリティの維持、向上に努めます。

エ．資金調達について

機動的な短期資金と安定的な長期資金をバランスよく組合わせて調達していきます。長期資金については、(1) 調達手段の多様化、(2) 返済・償還時期の分散及び(3) 金融・経済環境の動向に応じた変動/固定金利の選択などに考慮した調達に努めます。

オ．運用状況の見通し

- (ア) 第7期(平成17年11月1日～平成18年4月30日)及び第8期(平成18年5月1日～平成18年10月31日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。なお、各期見通しの前提条件につきましては、7ページ記載の「第7期(平成17年11月1日～平成18年4月30日)及び第8期(平成18年5月1日～平成18年10月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第7期(平成17年11月1日～平成18年4月30日)

営業収益	3,690 百万円
経常利益	1,370 百万円
当期純利益	1,369 百万円
1口当たり分配金	13,500 円
1口当たり利益超過分配金	- 円

第8期(平成18年5月1日～平成18年10月31日)

営業収益	3,654 百万円
経常利益	1,350 百万円
当期純利益	1,348 百万円
1口当たり分配金	13,300 円
1口当たり利益超過分配金	- 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、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。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。

- (イ) 決算後に生じた重要な事実
該当する事項はございません。

その他の参考情報

ア．吹付けアスベスト材（石綿）の調査について

本投資法人は、平成17年10月末現在で保有する31物件のうち、図面及び現地調査の結果、吹付け材等の使用が確認された以下の8物件について、吹付けアスベスト材等（労働安全衛生法第55条本文の規定により使用等が禁止される、石綿を含有する石綿セメント円筒及び住宅屋根用化粧スレートで、その含有する石綿の重量がそれぞれ当該石綿セメント円筒及び住宅屋根用化粧スレートの重量の1%を超えるものをいいます。以下同じです。）の使用状況を調査しましたが、当該8物件の全てについて、その使用は認められませんでしたのでご報告します。

物件名	建物構造/階数	建築時期	エンジニアリングレポート記載事項	現地調査	対応方法	結果 (注1)
ランディック新橋ビル	S・SRC/9階	1982年6月	9階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される断熱材を使用(注2)	2階以上の梁、柱、EV機械室及び立体駐車場全面等に吹付け材を確認	サンプリング分析 (注3)	
KN渋谷3	SRC/地下1階・4階	1993年2月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は機械室天井等に吹付け材を使用	サンプリング分析 (注3)	
高田馬場センタービル	S・RC/地下1階・12階	1992年5月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は柱、梁に耐火被覆吹付あり	サンプリング分析 (注3)	
六番町ビル	S・SRC/地下1階・7階	1987年4月	記載なし	設計図上ロックウールの使用指示。現地は機械室天井等に吹付け材を使用	サンプリング分析 (注3)	(注4)
IPB御茶ノ水ビル	S・RC/地下1階・9階	1992年3月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は柱、梁に耐火被覆吹付あり	サンプリング分析 (注3)	
日総第3ビル	SRC/地下1階・8階	1986年4月	記載なし	設計図上指示材料不明。現地は駐車場天井に吹付け材あり	サンプリング分析 (注3)	
かながわサイエンスパークR&D棟	SRC/地下1階・12階	1989年7月	吹付けアスベスト材等については記載なし	現地は柱、梁に耐火被覆吹付あり	サンプリング分析 (注3)	
NARA BUILDING	S・SRC/地下1階・8階	1992年3月	記載なし	設計図上セラ耐火等の使用指示。現地は柱、梁等に吹付け材を使用	サンプリング分析 (注3)	

(注1) 分析結果の「 」は吹付けアスベスト材等が使用されていないことを表します。

(注2) 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、9階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される吹付け断熱材が使用されており、外観上損傷が認められないことから現状のまま使用して差し支えないものの、建物の改修工事あるいは解体工事の際には、アスベストが大気中に飛散しないように取り扱わなければならないとされておりますが、今回行ったサンプリング分析調査の結果、吹付けアスベスト材は使用されていないことを確認しております。

(注3) サンプリング分析は、X線回折法又は分散染色法によって行っています。

(注4) 六番町ビルについては天井内鉄骨梁部に使用されている吹付け材から、当該吹付け材の重量の0.8%のクリソタイル(石綿)が検出されましたが、労働安全衛生法第55条本文の規定により使用等が禁止される吹付けアスベスト材等に該当しません。

イ．千葉県建築設計事務所による構造計算書の偽装に関する問題について

千葉県の姉歯建築設計事務所が構造計算書を偽装したとされる問題に関し、本投資法人は平成17年10月末現在で保有する全物件（レジデンス20物件及びオフィスビル11物件）について、その構造計算を行った設計事務所に姉歯建築設計事務所が含まれていないかどうかについての調査を行い、当該全物件の構造計算を行った設計事務所に、同建築設計事務所が含まれていないことを確認しております。

本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジェンスにおいて株式会社竹中工務店に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っております。当該調査においては、設計図書（建築一般図、構造図、構造計算書などをいいます。）に基づいた定性的な判断と、独自の診断手法を用いた定量的な分析により建物の耐震性能評価が行われ、地盤条件等も含めた総合的な判断から、地震による建物の予想最大損失率（PML値）が算定されております。

なお、本投資法人が保有する個別物件及びポートフォリオ全体のPML値は、決算期末毎に開示しております。今期末現在の当該数値につきましては、後記58ページに記載の「地震リスク調査報告書の概要」をご参照ください。

第7期(平成17年11月1日~平成18年4月30日)及び第8期(平成18年5月1日~平成18年10月31日)
運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第7期】平成17年11月1日~平成18年4月30日(181日) 【第8期】平成18年5月1日~平成18年10月31日(184日)
運用資産	【第7期】 平成17年10月31日現在保有している31物件を前提としております。なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。 【第8期】 平成17年10月31日現在保有している31物件を前提としております。なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	【第7期】 平成17年10月31日現在の発行済投資口数と同じ101,400口を前提とし、新投資口の追加発行がないことを前提としております。 【第8期】 平成17年10月31日現在の発行済投資口数と同じ101,400口を前提とし、新投資口の追加発行がないことを前提としております。
有利子負債	【第7期】 平成17年10月31日現在の15,400百万円の借入金(全額が長期借入金であります)と投資法人債25,000百万円(5年債15,000百万円、7年債10,000百万円)の計40,400百万円を前提としております。 【第8期】 第7期と残高の異動がないことを前提としております。
営業費用	【第7期】 平成17年1月以降取得の7物件(「プレミアロッソ」、「櫻岳ビル」、「Walk赤坂」、「プレミアグランデ馬込」、「プレミアプラン代々木公園」、「プレミアステージ市ヶ谷河田町」及び「プレミアステージ内神田」)については、固定資産税・都市計画税等の精算額は取得価格に算入され、第7期の営業費用には計上されません。 【第8期】 特記する前提条件はありません。
1口当たり 分配金の額	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。 したがって、第7期及び第8期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期 別		当期 (平成17年10月31日現在)		前期 (平成17年4月30日現在)		増減	
			金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
				(%)		(%)		(%)
資産の部								
流動資産								
現金及び預金		327,253			113,640		213,612	
信託現金及び信託預金 1		6,307,210			5,970,773		336,436	
営業未収入金		43,396			41,880		1,516	
前払費用		47,508			45,919		1,588	
前払金		-			56,939		56,939	
未収消費税等		79,575			22,150		57,425	
繰延税金資産		973			1,589		616	
その他流動資産		507			10,461		9,953	
流動資産合計		6,806,425	6.9		6,263,354	7.2	543,070	8.7
固定資産								
1.有形固定資産								
器具備品	145				145		-	
減価償却累計額	72	72			48	96	24	
信託建物 1	36,212,628				31,078,752			
減価償却累計額	2,999,389	33,213,239			2,389,330	28,689,421	4,523,817	
信託構築物 1	588,342				424,348			
減価償却累計額	114,692	473,649			90,750	333,597	140,051	
信託器具備品 1	50,709				33,859			
減価償却累計額	9,319	41,389			5,545	28,314	13,075	
信託土地 1		57,488,216				51,261,401	6,226,814	
有形固定資産合計		91,216,567	92.9		80,312,832	92.7	10,903,735	13.6
2.無形固定資産								
その他の無形固定資産		5,257			6,232		975	
信託その他の無形固定資産 1		794			755		38	
無形固定資産合計		6,051	0.0		6,988	0.0	936	13.4
3.投資その他の資産								
差入敷金保証金		10,000			10,000		-	
長期前払費用		40,655			26,373		14,282	
投資その他の資産合計		50,655	0.1		36,373	0.0	14,282	39.3
固定資産合計		91,273,275	92.9		80,356,193	92.7	10,917,081	13.6
繰延資産								
創業費		18,323			24,431		6,107	
投資法人債発行費		117,473			-		117,473	
繰延資産合計		135,797	0.1		24,431	0.0	111,366	455.8
資産合計		98,215,497	100.0		86,643,979	100.0	11,571,517	13.4

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成17年10月31日現在)			前 期 (平成17年4月30日現在)			増 減	
	金 額	構成比	(%)	金 額	構成比	(%)	金 額	前期比
負債の部								
流動負債								
営業未払金	248,900			233,946			14,954	
未払費用	71,441			68,814			2,626	
未払分配金	14,218			14,631			412	
短期借入金 1	-			14,300,000			14,300,000	
1年以内返済予定長期借入金 1	-			20,000,000			20,000,000	
未払法人税等	603			1,768			1,165	
未払事業所税	2,471			3,871			1,399	
前受金	611,863			629,949			18,085	
預り金	3,417			3,087			329	
流動負債合計	952,916	1.0		35,256,068	40.7		34,303,152	97.3
固定負債								
投資法人債	25,000,000			-			25,000,000	
長期借入金 1	15,400,000			9,400,000			6,000,000	
信託預り敷金保証金	3,945,780			3,704,231			241,549	
固定負債合計	44,345,780	45.2		13,104,231	15.1		31,241,549	238.4
負債合計	45,298,696	46.1		48,360,299	55.8		3,061,603	6.3
出資の部 3								
出資総額								
出資総額 2	51,434,852	52.4		37,053,760	42.8		14,381,092	38.8
剰余金								
当期末処分利益	1,481,948			1,229,919			252,028	
剰余金合計	1,481,948	1.5		1,229,919	1.4		252,028	20.5
出資合計	52,916,800	53.9		38,283,679	44.2		14,633,120	38.2
負債・出資合計	98,215,497	100.0		86,643,979	100.0		11,571,517	13.4

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別			当期			前期			増 減	
				自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日			自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日				
	金 額		百分比	金 額		百分比	金額	前期比			
経常損益の部			(%)			(%)				(%)	
営業損益の部											
1. 営業収益		3,737,059	100.0		3,369,787	100.0	367,271	10.9			
賃貸事業収入 1	3,180,159			3,008,598			171,560				
その他の賃貸事業収入 1	438,483			361,189			77,294				
不動産等売却益 2	118,416			-			118,416				
2. 営業費用		1,954,947	52.3		1,854,918	55.0	100,028	5.4			
賃貸事業費用 1	1,653,189			1,587,914			65,274				
資産運用報酬	148,731			134,544			14,187				
役員報酬	9,000			9,000			-				
資産保管委託報酬	8,792			7,993			799				
一般事務委託報酬	56,606			48,973			7,632				
会計監査人報酬	5,850			5,500			350				
その他の費用	72,777			60,993			11,784				
営業利益		1,782,112			1,514,869		267,243	17.6			
営業外損益の部											
1. 営業外収益		360	0.0		34	0.0	326	956.3			
受取利息	37			34			3				
雑収入	323			-			323				
2. 営業外費用		299,317	8.0		284,031	8.4	15,286	5.4			
支払利息	200,534			266,640			66,106				
投資法人債利息	41,287			-			41,287				
投資法人債発行費償却	23,494			-			23,494				
投資口公開買付費用	27,151			-			27,151				
新投資口発行費	220			11,283			11,063				
創業費償却	6,107			6,107			-				
その他営業外費用	522			-			522				
経常利益		1,483,155	39.7		1,230,871	36.5	252,284	20.5			
税引前当期純利益		1,483,155	39.7		1,230,871	36.5	252,284	20.5			
法人税、住民税及び事業税		605	0.0		1,774	0.1	1,169	65.9			
法人税等調整額		616	0.0		778	0.0	1,394	179.2			
当期純利益		1,481,934	39.7		1,229,874	36.5	252,059	20.5			
前期繰越利益		13			45		31				
当期末処分利益		1,481,948			1,229,919		252,028				

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当期	前期
		自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
当期末処分利益		1,481,948,680 円	1,229,919,967 円
分配金の額		1,481,859,600 円	1,229,906,000 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)		(14,614 円)	(15,490 円)
次期繰越利益		89,080 円	13,967 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 14 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 101,400 口の整数倍の最大値となる 1,481,859,600 円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお本投資法人規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 14 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 79,400 口の整数倍の最大値となる 1,229,906,000 円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお本投資法人規約第 14 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	期別	
	当期 自 平成17年 5月 1日 至 平成17年10月31日	前期 自 平成16年11月 1日 至 平成17年 4月30日
	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,483,155	1,230,871
減価償却費	640,920	578,372
創業費償却	6,107	6,107
投資法人債発行費償却	23,494	-
受取利息	37	34
支払利息	241,821	266,640
信託有形固定資産除却損	174	6,926
営業未収入金の増加・減少額	1,516	13,635
未収消費税等の増加・減少額	57,425	22,150
営業未払金の増加・減少額	14,954	2,972
未払消費税等の増加・減少額	-	72,124
前受金の増加・減少額	18,085	107,139
長期前払費用の支払額	30,040	-
信託有形固定資産の売却による減少額	531,939	-
その他	90,517	46,738
小計	2,925,981	2,071,620
利息の受取額	37	34
利息の支払額	249,720	260,790
法人税等の支払額	1,770	635
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,674,528	1,810,228
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	12,075,794	3,532,409
信託無形固定資産の取得による支出	38	-
信託預り敷金保証金の収入	453,759	200,019
信託預り敷金保証金の支出	212,209	140,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,834,283	3,473,324
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	-	14,300,000
短期借入金の返済による支出	14,300,000	12,400,000
長期借入金の借入による収入	6,000,000	-
長期借入金の返済による支出	20,000,000	-
投資法人債の発行による収入	25,000,000	-
投資法人債発行費の支出	140,968	-
投資口の発行による収入	14,381,092	-
分配金の支払額	1,230,318	1,197,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,709,804	702,257
現金及び現金同等物の増加・減少額	550,049	960,838
現金及び現金同等物の期首残高	6,084,413	7,045,251
現金及び現金同等物の期末残高	6,634,463	6,084,413

[重要な会計方針]

期 別 項 目	当 期	前 期																
	自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております</p>	器具備品	3年	信託建物	3年～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>器具備品</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております</p>	器具備品	3年	信託建物	3年～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年
器具備品	3年																	
信託建物	3年～47年																	
信託構築物	3年～37年																	
信託器具備品	3年～10年																	
器具備品	3年																	
信託建物	3年～47年																	
信託構築物	3年～37年																	
信託器具備品	3年～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>(1) 創業費 5年間で均等額を償却しております。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 該当ありません。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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相当額は、4,483千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。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相当額は、3,262千円であります。</p>																
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>																
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 信託その他の無形固定資産 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>																

	<p>なお、平成17年5月31日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。</p> <p>平成17年5月31日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は516,868千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は516,868千円少なく計上され、又経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(3)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>
--	---	---

[会計方針の変更]

期別 項目	当期 [自平成17年5月1日 至平成17年10月31日]	前期 [自平成16年11月1日 至平成17年4月30日]
1. 固定資産の減損に係る会計基準	<p>当計算期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)を適用しております。これにより損益に与える影響はありません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

期別 項目	当期 (平成17年10月31日現在)	前期 (平成17年4月30日現在)																						
1. 1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>該当ありません。</p>	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="925 1523 1436 1792"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,970,773千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">28,689,421千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">333,597千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: right;">28,314千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">51,261,401千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">755千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">86,284,264千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="925 1904 1436 2105"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,300,000千円</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,400,000千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">43,700,000千円</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	5,970,773千円	信託建物	28,689,421千円	信託構築物	333,597千円	信託器具備品	28,314千円	信託土地	51,261,401千円	信託その他の無形固定資産	755千円	合計	86,284,264千円	短期借入金	14,300,000千円	一年以内返済予定長期借入金	20,000,000千円	長期借入金	9,400,000千円	合計	43,700,000千円
信託現金及び信託預金	5,970,773千円																							
信託建物	28,689,421千円																							
信託構築物	333,597千円																							
信託器具備品	28,314千円																							
信託土地	51,261,401千円																							
信託その他の無形固定資産	755千円																							
合計	86,284,264千円																							
短期借入金	14,300,000千円																							
一年以内返済予定長期借入金	20,000,000千円																							
長期借入金	9,400,000千円																							
合計	43,700,000千円																							

2. 2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 発行済投資口数	2,000,000 口 101,400 口	発行する投資口の総数 発行済投資口数	2,000,000 口 79,400 口
3. 3 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額		50,000 千円		50,000 千円

(損益計算書関係)

当期		前期	
自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日		自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日	
1 不動産賃貸事業損益の内訳		1 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料)	2,697,434 千円	(賃料)	2,523,303 千円
(共益費)	<u>482,725 千円</u>	(共益費)	<u>485,295 千円</u>
計	3,180,159 千円	計	3,008,598 千円
その他の賃貸事業収入		その他の賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	85,140 千円	(駐車場使用料)	74,518 千円
(施設使用料)	23,466 千円	(施設使用料)	24,022 千円
(付帯収益)	238,886 千円	(付帯収益)	196,365 千円
(その他の雑収入)	<u>90,989 千円</u>	(その他の雑収入)	<u>66,281 千円</u>
計	<u>438,483 千円</u>	計	<u>361,189 千円</u>
不動産賃貸事業収益合計	3,618,643 千円	不動産賃貸事業収益合計	3,369,787 千円
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(外注委託費)	442,134 千円	(外注委託費)	408,109 千円
(水道光熱費)	219,816 千円	(水道光熱費)	189,318 千円
(公租公課)	175,866 千円	(公租公課)	206,920 千円
(損害保険料)	14,451 千円	(損害保険料)	14,054 千円
(修繕費)	91,741 千円	(修繕費)	101,005 千円
(信託報酬)	39,594 千円	(信託報酬)	36,206 千円
(減価償却費)	639,920 千円	(減価償却費)	577,372 千円
(その他の賃貸事業費用)	<u>29,663 千円</u>	(その他の賃貸事業費用)	<u>54,926 千円</u>
不動産賃貸事業費用合計	1,653,189 千円	不動産賃貸事業費用合計	1,587,914 千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,965,454 千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,781,873 千円
2 不動産等売却損益の内訳		2 不動産等売却損益の内訳	
(六番町ビル)		該当ありません。	
A. 不動産等売却収入	655,356 千円		
B. 不動産等売却原価	531,939 千円		
C. その他売却費用	<u>5,000 千円</u>		
D. 不動産等売却益 (A - B - C)	118,416 千円		

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 17 年 4 月 30 日現在)
現金及び預金 327,253 千円	現金及び預金 113,640 千円
信託現金及び信託預金 6,307,210 千円	信託現金及び信託預金 5,970,773 千円
現金及び現金同等物 6,634,463 千円	現金及び現金同等物 6,084,413 千円

(リース取引関係)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
オペレーティングリース取引(貸主側) 未経過リース料	オペレーティングリース取引(貸主側) 未経過リース料
1年内 396,142 千円	1年内 396,142 千円
1年超 1,283,682 千円	1年超 1,481,753 千円
合計 1,679,825 千円	合計 1,877,896 千円

(有価証券関係)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付会計)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)
未払事業税等損金不算入額 973 千円	未払事業税等損金不算入額 1,589 千円
繰延税金資産合計 973 千円	繰延税金資産合計 1,589 千円

(繰延税金資産の純額)	973千円	(繰延税金資産の純額)	1,589千円
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、当該差異となった主要な項目別の内訳		2.法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.35%	支払分配金の損金算入額	39.36%
その他	0.04%	その他	0.05%
税効果会計適用後法人税等負担率	0.08%	税効果会計適用後法人税等負担率	0.08%

(持分法損益等)

当期	前期
自 平成17年 5月 1日	自 平成16年11月 1日
至 平成17年10月31日	至 平成17年 4月30日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当期	前期
自 平成17年 5月 1日	自 平成16年11月 1日
至 平成17年10月31日	至 平成17年 4月30日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。
3. 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。	3. 子会社等 本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

当期	前期
自 平成17年 5月 1日	自 平成16年11月 1日
至 平成17年10月31日	至 平成17年 4月30日
1口当たり純資産額 521,861円	1口当たり純資産額 482,162円
1口当たり当期純利益 15,150円	1口当たり当期純利益 15,489円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載しておりません。	また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、転換社債、新株予約権付社債を発行していないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。

	当期	前期
	自 平成17年 5月 1日	自 平成16年11月 1日
	至 平成17年10月31日	至 平成17年 4月30日
当期純利益(千円)	1,481,934	1,229,874
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)	1,481,934	1,229,874
期中平均投資口数(口)	97,813	79,400

(重要な後発事象)

当期 自 平成 17 年 5 月 1 日 至 平成 17 年 10 月 31 日	前期 自 平成 16 年 11 月 1 日 至 平成 17 年 4 月 30 日
<p>該当事項はありません。</p>	<p>(1) 新投資口の発行について 平成 17 年 5 月 9 日及び同年 5 月 23 日開催の役員会において、新規資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり一般募集による新投資口の発行を決議し、平成 17 年 5 月 31 日に払込が完了しました。これにより、平成 17 年 5 月 31 日現在で出資総額は 51,434,852 千円、発行済投資口の総数は 101,400 口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資証券の発行〕</p> <p>発行新投資口数 : 22,000 口 発行価格 : 1 口当たり 677,180 円 払込期日 : 平成 17 年 5 月 31 日 発行価額の総額 : 14,381,092,000 円 投資証券交付日 : 平成 17 年 6 月 1 日 分配金起算日 : 平成 17 年 5 月 1 日</p> <p>(2) 資産の取得について 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記(1)記載の一般募集による手取金により、平成 17 年 6 月 1 日に以下のとおり資産を取得いたしました。</p> <p>〔櫻岳ビル〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：1,796 百万円 (取得資産の概要) 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 用途：事務所 敷地面積：421.21 m² 建物延床面積：2,776.30 m² 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建 建築時期：昭和 63 年 3 月 総賃貸可能面積：2,099.57 m² (注) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。</p> <p>〔Walk 赤坂〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：2,043 百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都港区赤坂六丁目 12 番 4 号 用途：共同住宅 敷地面積：595.52 m² 建物延床面積：2,357.60 m² 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建 建築時期：平成 16 年 11 月 戸数：19 戸 総賃貸可能面積：1,736.70 m² (注) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。</p> <p>〔プレミアグランデ馬込〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：1,560 百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都大田区中馬込一丁目 18 番 18 号 用途：共同住宅 敷地面積：1,232.19 m² 建物延床面積：2,446.34 m² 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 建築時期：平成 17 年 2 月 戸数：33 戸 総賃貸可能面積：2,378.13 m² (注) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。</p>

(2) 発行済投資口数の増減

平成17年5月31日に投資口22,000口を追加発行致しました。なお、本投資法人の設立から当期までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

4. 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	当期 (平成17年10月31日現在)		前期 (平成17年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) ^(注2)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円) ^(注2)	対総資産 比率(%)
			信託不動産	オフィスビル	都心5区	35,491
東京23区	1,404	1.4			1,416	1.6
周辺都市部	10,985	11.2			11,123	12.8
小計	47,881	48.8			46,086	53.2
レジデンス	都心5区	39,692		40.4	32,146	37.1
	東京23区	3,642		3.7	2,080	2.4
	周辺都市部	-		-	-	-
	小計	43,335		44.1	34,226	39.5
合計		91,216		92.9	80,312	92.7
預金等のその他資産	-	6,999		7.1	6,331	7.3
資産合計 ^(注1)	-	98,215	100.0	86,643	100.0	

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

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

	当期 (平成17年10月31日現在)		前期 (平成17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	45,298	46.1	48,360	55.8
純資産総額	52,916	53.9	38,283	44.2
資産総額	98,215	100.0	86,643	100.0

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成17年10月31日時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「個別資産の概要」をご参照ください。なお、下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資比率 (注3) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	期末稼働率 (注3)	
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	6,341	6,334	6.9%	6,170	100.0%	
		A2	ランディック第2新橋ビル	7,045	7,207	7.7%	7,290	100.0%	
		A3	フジビル37	1,727	1,681	1.9%	1,900	100.0%	
		A4	KN渋谷3	5,348	5,253	5.9%	6,370	100.0%	
		A5	高田馬場センタービル	5,118	4,905	5.6%	5,450	100.0%	
		A6	六番町ビル	7,860	8,300	8.6%	9,010	100.0%	
		A7	櫻岳ビル	1,796	1,808	2.0%	1,840	100.0%	
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	1,456	1,404	1.6%	1,480	88.6%	
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	3,558	3,486	3.9%	4,110	100.0%	
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	6,556	6,021	7.2%	6,380	88.7%	
		C3	NARA BUILDING	1,580	1,477	1.7%	1,830	100.0%	
	オフィス小計				48,385	47,881	53.0%	51,830	96.9%
	レジデンス	都心5区	D1	パークアクセス四谷ステージ	5,208	5,162	5.7%	5,210	97.2%
D2			パークアクセス明治神宮前	2,604	2,637	2.9%	2,370	92.6%	
D3			サンパレス南麻布	1,150	1,148	1.3%	968	92.2%	
D4			キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,334	1.5%	1,470	94.8%	
D5			キャビンアリーナ南青山	1,070	1,070	1.2%	1,170	96.9%	
D6			ビュロー紀尾井町	1,840	1,905	2.0%	1,740	100.0%	
D7			ホームウッドビル	5,090	5,153	5.6%	4,850	90.7%	
D8			六本木グリーンテラス	4,678	4,612	5.1%	5,070	94.2%	
D9			ビーサイト芝公園	2,181	2,146	2.4%	2,060	100.0%	
D10			プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,487	2.7%	2,610	96.4%	
D11			ラング・タワー京橋	927	949	1.0%	1,010	91.6%	
D12			プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,639	1.7%	1,800	96.8%	
D13			プレミアロッソ	1,662	1,721	1.8%	1,710	98.2%	
D14			プレミアブラン代々木公園	2,330	2,374	2.6%	2,410	100.0%	
D15			プレミアステージ内神田	1,723	1,756	1.9%	2,110	36.2%	
D16			プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,526	1.6%	1,570	60.9%	
D17			Wall赤坂	2,043	2,064	2.2%	2,090	100.0%	
東京23区		E1	ビーサイト大崎	1,072	1,053	1.2%	1,060	100.0%	
E2		プレミアガーデン本郷	975	1,015	1.1%	1,000	93.1%		
E3		プレミアグランデ馬込	1,560	1,573	1.7%	1,420	44.2%		
レジデンス小計				42,914	43,335	47.0%	43,698	89.6%	
合計				91,299	91,216	100.0%	95,528	93.7%	

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。
- (注2) 「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794,372円)は含んでおりません。
- (注3) 「投資比率」及び「期末稼働率」は、小数点第二位を四捨五入しております。
- (注4) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。
- (注5) 「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社及び青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社作成の報告書によります。)に記載しております(百万円未満を切捨てにより表示しております。)

個別資産の概要

個別の不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記簿謄本等及び投資対象不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しております。なお記載内容は、原則として、平成 17 年 10 月 31 日時点の情報を基準としております。

< 特定資産の概要 >
「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しております。 「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しております。 「用途地域」については、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しております。 「PM 会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しております。
< 損益状況 >
不動産賃貸事業損益は、各本件不動産の不動産賃貸事業収益から各本件不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれておりません。 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれております。 金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しております。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 修繕費は年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、本件不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。 「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれております。
< 賃貸借の概況 >
「賃料合計（月額）」（百万円未満切捨て）は平成 17 年 10 月 31 日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しております。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の投資対象不動産の所有部分にかかるテナントとの間で平成 17 年 10 月 31 日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている 1 ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。 マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としております。
< 取得時の鑑定評価額 >
記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、及び青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による不動産鑑定評価書に基づいております。 不動産鑑定評価書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
< 不動産価格調査の概要 >
記載されている数値は、財団法人日本不動産研究所及び青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による調査報告書並びに日本土地建物株式会社による不動産価格調査書に基づいております。 資産運用会社としては、決算期末毎にその価格の推移を知るために調査報告書又は不動産価格調査書を取る方針です。 調査報告書又は不動産価格調査書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。
< 特記事項 >
特記事項の記載については、投資対象不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しております。 物件の権利形態等 他の共有者・区分所有者との取り決め 不動産に関する行政法規 近隣との関係 隣接地との関係 越境物の状況 有害物質等 賃貸借の概況 その他

< 物件 A 1 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) <地番>	東京都港区西新橋三丁目 8 番 3 号 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		
P M 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 (注)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	11
			総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
			総賃貸面積	5,593.24 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	241 百万円	賃料合計 (月額)	35 百万円
貸室賃料・共益費		213 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		28 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		16 百万円	取得価格	6,341 百万円
水道光熱費		17 百万円	取得時の鑑定評価額	
公租公課		22 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費		5 百万円	鑑定評価額	6,450 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		4 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		151 百万円	期末評価価格	6,170 百万円
<p>(注)アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は資産運用会社プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の主要株主である株式会社ケン・コーポレーション及びそのグループ会社による 100% 出資会社です。</p> <p align="center">特記事項</p> <p>【不動産に関する行政法規】 本物件は、昭和 56 年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準 (新耐震設計法) に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。</p> <p>【越境物の状況】 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。</p> <p>【有害物質等】 1. 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成 14 年 7 月 1 日付エンジニアリングレポートによれば、9 階屋上機械室の壁面にアスベストを含むと判断される吹付断熱材が使用されており、外観上損傷が認められないことから現状のまま使用して差し支えないものの、建物の改修工事あるいは解体工事の際には、アスベストが大気中に飛散しないように取り扱わなければならないとされていますが、平成 17 年 9 月実施のサンプリング分析調査の結果、当該吹付断熱材にはアスベストが含有されていないことが判明しました。 2. また、上記レポートによれば、9 階の屋上に設置されたヒートポンプチラーには冷媒としてフロン類の R - 22 が充填されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理等の際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。</p> <p>【賃貸借の概況】 1. 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社より平成 17 年 12 月 21 日 (契約書上の賃貸面積 26.52 m²) をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。 2. 平成 17 年 10 月 26 日において、上記 1. の空室部分 26.52 m² について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成 17 年 12 月 22 日入居予定となっています。</p>				

< 物件 A 2 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) <地番>	東京都港区西新橋三丁目 7 番 1 号 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		
P M 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	7
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	275 百万円	賃料合計 (月額)	総賃貸可能面積	6,962.30 m ²
貸室賃料・共益費	254 百万円		総賃貸面積	6,962.30 m ²
その他の賃貸事業収入	20 百万円	稼働率	100.0%	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	102 百万円	取得年月日及び取得価格		
外注委託費	20 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日	
水道光熱費	18 百万円	取得価格	7,045 百万円	
公租公課	16 百万円	取得時の鑑定評価額		
修繕費	8 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
減価償却費	34 百万円	鑑定評価額	7,050 百万円	
その他支出	4 百万円	不動産価格調査の概要		
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	172 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
		期末評価価格	7,290 百万円	

(注)登記簿上は 11 階建となっておりますが、現状 11 階は塔屋となっており、貸室は 1 階乃至 10 階です。

特記事項

【不動産に関する行政法規】

本物件は、昭和 56 年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準（新耐震設計法）に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。

【有害物質等】

清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成 14 年 7 月 1 日付エンジニアリングレポートによれば、10 階の屋上に設置されたヒートポンプチャラー並びに 8 階及び 3 階の屋上に設置されたヒートポンプエアコンには冷媒としてフロン類の K-22 が充填されています。現状のまま使用して差し支えないものの交換、修理等の際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いを要する旨、同エンジニアリングレポートに記載されていますが、当期中に実施した当該ヒートポンプチャラー並びにヒートポンプエアコンの交換工事に際して、フロンの放散がなされないよう適切に処理されました。

【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 18 年 3 月 15 日（契約書上の賃貸面積 585.40 m²）をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。

< 物件 A 3 フジビル 37 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 18 番 3 <地番> 東京都渋谷区道玄坂一丁目 28 番 11、16			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26 m ²	容積率 / 建ぺい率	800% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	2,721.71 m ²	建築時期	平成 3 年 6 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建		
P M 会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	8
			総賃貸可能面積	1,905.52 m ²
			総賃貸面積	1,905.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	95 百万円	賃料合計 (月額)	12 百万円
貸室賃料・共益費		63 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		31 百万円	取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	43 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 10 日
外注委託費		11 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		5 百万円	鑑定評価額	1,740 百万円
減価償却費		15 百万円	不動産価格調査の概要	
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		51 百万円	期末評価価格	1,900 百万円
<p>(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552%が上限となっております。</p> <p style="text-align: center;">特記事項</p> <p>【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おります。この件に関して覚書等は締結されておられません。</p> <p>【賃貸借の概況】</p> <ol style="list-style-type: none"> 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社より平成 17 年 11 月 30 日 (契約書上の賃貸面積 216.79 m²) をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。 平成 17 年 10 月 31 日において、上記 1. の空室部分 216.79 m² について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成 17 年 12 月 1 日に入居済みです。 				

< 物件 A 4 KN渋谷 3 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区桜丘町 9 番 8 号 <地番> 東京都渋谷区桜丘町 4 番 4 他 9 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,737.27 m ²	建築時期	平成 5 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
P M 会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	5,824.31 m ²
			総賃貸面積	5,824.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	257 百万円		賃料合計 (月額)	36 百万円
貸室賃料・共益費	220 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	37 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	94 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費	21 百万円		取得価格	5,348 百万円
水道光熱費	19 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	16 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	5,980 百万円
減価償却費	31 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	4 百万円		調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	163 百万円		期末評価価格	6,370 百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっております。				
特記事項				
【隣接地との関係】 隣接地との境界について、本書の日付現在、境界確定のための合意を取得しておりません。				
【越境物の状況】 隣接地より、建物外壁の一部及び造作の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておりません。				

< 物件 A5 高田馬場センタービル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区高田馬場一丁目 31 番 18 号 <地番> 東京都新宿区高田馬場一丁目 310 番 3、4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,556.29 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,906.83 m ²	建築時期	平成 4 年 5 月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建		
PM会社	ケネディクス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	8
			総賃貸可能面積	6,302.81 m ²
			総賃貸面積	6,302.81 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	234 百万円		賃料合計 (月額)	34 百万円
貸室賃料・共益費	198 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	36 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	143 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費	33 百万円		取得価格	5,118 百万円
水道光熱費	19 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	24 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費	10 百万円		鑑定評価額	5,100 百万円
減価償却費	51 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5 百万円		調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	90 百万円		期末評価価格	5,450 百万円
<p>(注) 本物件は建築基準法第 59 条の 2 (総合設計制度) に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき 610% まで緩和措置を受けております。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p> <p align="center">特記事項</p>				

< 物件 A 6 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 <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 2 種住居地域
	面積	2,036.66 m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,339.42 m ²	建築時期	昭和 62 年 4 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
PM会社	ケネディクス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況		賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	6,872.77 m ²
			総賃貸面積	6,872.77 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	- 百万円	賃料合計 (月額)	- 百万円	
貸室賃料・共益費	- 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	- 百万円	取得年月日	平成 16 年 3 月 26 日	
外注委託費	- 百万円	取得価格	7,860 百万円	
水道光熱費	- 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 16 年 2 月 20 日	
修繕費	- 百万円	鑑定評価額	8,400 百万円	
減価償却費	- 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	- 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	217 百万円	期末評価価格	9,010 百万円	
特記事項				
<p>【不動産に関する行政法規】 本物件の土地の一部（北西側接道部）には道路計画（名称：補助 64 号線、計画決定日：昭和 21 年 4 月 25 日、幅員：15m）が計画決定されており、該当部分には都市計画法第 53 条及び 54 条に基づき、次のとおり建築制限があります。 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。 前号の建築物は階数が 2 以下でかつ地階を有しないもので主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造 その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されること。</p>				
<p>【越境物の影響】 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されていません。</p>				
<p>【賃貸借の概況】 当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当物件の契約賃料合計の 80%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>				
<p>【その他】 当物件の土地の一部につきまして、隣接地を取得した丸紅株式会社との間で平成 17 年 3 月 23 日に以下の土地売買契約（土地交換）を締結、平成 17 年 10 月 28 日に引渡を実施しております。 譲渡にかかる土地売買契約（対象土地の登記面積 175.87 m²） 取得にかかる土地売買契約（対象土地の登記面積 176.59 m²） この結果、引渡し後の登記上の敷地面積は 2,035.95 m²から 2,036.66 m²へ増加しました。</p>				

< 物件 A 7 櫻岳ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番地 <地番> 東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番 他 1 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	421.21 m ²	容積率 / 建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,776.30 m ²	建築時期	昭和 63 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
P M 会社	三幸エステート株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (153 日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	2,099.57 m ²
			総賃貸面積	2,099.57 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	58 百万円	賃料合計 (月額)	10 百万円
貸室賃料・共益費		48 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		9 百万円	取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	19 百万円	取得年月日	平成 17 年 6 月 1 日
外注委託費		5 百万円	取得価格	1,796 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		- 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		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 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		38 百万円	期末評価価格	1,840 百万円
(注) 容積率 / 建ぺい率 西側道路より 30m 内 800% / 80%、西側道路より 30m 外 600% / 80%				
特記事項				
【隣接地との関係】 隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。				

< 物件 B 1 I P B 御茶ノ水ビル >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区本郷三丁目3番11号 <地番> 東京都文京区本郷三丁目301番3、6、11、14			
土地	所有形態	356.88㎡につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権(区分所有)	用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PM会社	ケネディクス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積	2,178.65㎡
			総賃貸面積	1,930.25㎡
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	56百万円	賃料合計(月額)	8百万円	
貸室賃料・共益費	50百万円	稼働率	88.6%	
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	33百万円	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	4百万円	鑑定評価額	1,450百万円	
減価償却費	12百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	1百万円	調査の基準となる時点	平成17年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	23百万円	期末評価価格	1,480百万円	
特記事項				
【物件の権利形態等】				
権利形態				
(1) 建物: 本物件は、地下1階付地上9階建の事務所部分と地上6階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下1階付地上9階建の事務所部分にかかる専有部分についての信託受益権を保有しております。また、他の区分所有者の専有部分は、以下のとおりです。				
種類: 共同住宅、構造: 鉄骨造陸屋根6階建、延床面積241.28㎡、所有者: 個人(1名)				
(2) 土地: 本物件の土地にかかる権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の(準)共有ではなく、6筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が分有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は4筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定しておりますが、かかる敷地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出来ないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗出来ない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
【越境物の状況】				
隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しております。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しております。				
【有害物質等】				
清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づく平成14年7月1日付エンジニアリングレポートによれば、ヒートポンプの冷媒として、フロン類R-22が使用されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理などの際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。				

< 物件 C 1 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) <地番>	横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 号 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		
P M 会社	ケネディクス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	7
			総賃貸可能面積	5,487.17 m ²
			総賃貸面積	5,487.17 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	202 百万円	賃料合計 (月額)	24 百万円
貸室賃料・共益費		148 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		53 百万円	取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	73 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費		20 百万円	取得価格	3,558 百万円
水道光熱費		12 百万円	取得時の鑑定評価額	
公租公課		5 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費		8 百万円	鑑定評価額	3,570 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 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		128 百万円	期末評価価格	4,110 百万円
<p>本物件は岡野地区土地区画整理事業 (施行: 横浜市、規模 51.5ha、換地処分昭和 41 年 6 月) において区画として定められた敷地及び敷地上の建物です。 (注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480%が上限となっております。</p>				
特記事項				
<p>【隣接地との関係】 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われておりません。</p>				
<p>【越境物の状況】</p> <ol style="list-style-type: none"> 南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去出来ること (但し、費用は申込者の負担) とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしております。 南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去出来ること (但し、費用は申込者の負担) とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしております。 				

< 物件 C 2 かながわサイエンスパーク R & D 棟 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目 2 番 1 号 <地番> 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目 100 番 1			
土地	所有形態	所有権(敷地権)(敷地権割合:1,000,000分の683,672)の共有(共有持分1,000,000分の270,000)		
	面積	55,362.76 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%(注)
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	区分所有権の共有(共有持分:1,000,000分の270,000)		
	用途	事務所・研究所	建築時期	平成1年7月
	延床面積	83,500.67 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	株式会社ケイエスピーコミュニティ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	47
			総賃貸可能面積	15,111.96 m ²
			総賃貸面積	13,409.20 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	506 百万円	賃料合計(月額)	60 百万円
貸室賃料・共益費		402 百万円	稼働率	88.7%
その他の賃貸事業収入		103 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	314 百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		80 百万円	取得価格	6,556 百万円
水道光熱費		94 百万円	取得時の鑑定評価額	
公租公課		19 百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		10 百万円	鑑定評価額	6,670 百万円
減価償却費		104 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17年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		191 百万円	期末評価価格	6,380 百万円
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の1棟の建物(建物の名称R&D棟、区分所有割合100万分の683,672)及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者3名と共有しております。信託受託者の本物件に関する共有持分は100万分の27万です。また、信託受託者はその共有持分を現信託受益者のために保有しております。</p> <p>(注)本物件は建築基準法第59条の2(総合設計制度)に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき260%まで緩和措置を受けております。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p>				
特記事項				
【他の共有者・区分所有者との取り決め】				
<ol style="list-style-type: none"> 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者(以下本項において「区分所有者等」といいます。)に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡出来ます。 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。 修繕その他区分所有者の共同の利益にかかる管理に関する事項等については、全区分所有者及び共有者により構成され、管理者である株式会社ケイエスピーコミュニティを議長とする管理運営協議会において承認を得る必要があります。 				
【不動産に関する行政法規】				
<p>本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。以下「公拡法」といいます。)第4条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後3週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することは出来ません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から3週間を協議期間として、売買契約を締結することは出来ないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拡法に基づく届出は不要です。</p>				

【近隣との関係】

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

【隣接地との関係】

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

【有害物質等】

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

【賃貸借の概況】

1. 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は実際の賃貸借可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の所有割合（共有持分27%）を乗じた数字を示しています。また「賃貸事業収入」は本投資法人の保有部分（共有持分27%、共益費については全区分所有にかかる共用部分のうちの保有部分である18.4591%）としての金額を記載しています。
2. 本物件の建物賃借人であるテナント6社よりそれぞれ平成17年12月28日（契約書上の賃貸面積186.38㎡）、平成18年2月28日（契約書上の賃貸面積43.18㎡）、平成18年3月6日（契約書上の賃貸面積153.98㎡）、平成18年3月6日（契約書上の賃貸面積42.20㎡）、平成18年3月31日（契約書上の賃貸面積132.80㎡）及び平成18年4月30日（契約書上の賃貸面積690.80㎡）をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。

【かながわサイエンスパークの概要】

（1）概要

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

（2）施設

R & D棟（R & Dビジネスパーク・ビル）

本投資法人が取得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。

イノベーションセンター・ビル西棟

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

イノベーションセンター・ビル東棟

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

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

（3）区分所有者等

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

区分所有者等	R & D 棟持分	全体土地及び 全体共用部分持分
日本生命保険相互会社	33.0%	22.5612%
明治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		2.0392%
株式会社オフィスネットワーク		15.0693%
プレミア投資法人（注2）	27.0%	18.4591%
合 計	100%	100%

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

事業内容

創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベート（ベンチャー）事業等

科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等

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

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

（注2） ここでは信託受益者を記載しております。

< 物件 C 3 NARA BUILDING >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 横浜市港北区新横浜二丁目2番8号 <地番> 横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	700.59 m ²	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,356.99 m ²	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
PM会社	三幸エステート株式会社			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	15
			総賃貸可能面積	4,049.99 m ²
			総賃貸面積	4,049.99 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	105百万円	賃料合計(月額)	14百万円
貸室賃料・共益費		88百万円	稼働率	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	55百万円	取得年月日	平成15年2月26日
外注委託費		9百万円	取得価格	1,580百万円
水道光熱費		8百万円	取得時の鑑定評価額	
公租公課		4百万円	価格時点	平成14年12月16日
修繕費		5百万円	鑑定評価額	1,620百万円
減価償却費		25百万円	不動産価格調査の概要	
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成17年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		50百万円	期末評価価格	1,830百万円
特記事項				
該当事項はありません。				

< 物件 D 1 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、46				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域	
	面積	1,255.28 m ²			
	容積率 / 建ぺい率	西側道路より 20m 内 (約 1,165.64 m ²) 600% / 80%、 西側道路より 20m 外 (約 84.5 m ²) 400% / 80%、 西側道路より 20m 外でかつ北端部 (約 5.14 m ²) 300% / 60%			
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8,158.30 m ²		建築時期	平成 13 年 11 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 16 階建			
	戸数	総戸数 127 戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 3LDK 以上	(31.32 m ² ~ 51.62 m ²) 51 戸 (34.82 m ² ~ 65.18 m ²) 31 戸 (68.68 m ² ~ 80.90 m ²) 40 戸 (72.45 m ²) 5 戸	
PM 会社	三井不動産住宅リース株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)		
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	124	
			総賃貸可能面積	6,732.18 m ²	
			総賃貸面積	6,542.22 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	172 百万円	賃料合計 (月額)	26 百万円	
貸室賃料・共益費		158 百万円	稼働率	97.2%	
その他の賃貸事業収入		14 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	73 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日	
外注委託費		21 百万円	取得価格	5,208 百万円	
水道光熱費		0 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課		6 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
修繕費		2 百万円	鑑定評価額	5,220 百万円	
減価償却費		36 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出		5 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		98 百万円	期末評価価格	5,210 百万円	
特記事項					
<p>【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、本投資法人は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しております。</p> <p>【隣接地との関係】 本物件の当初委託者と南側隣接地との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は、本投資法人に承継されております。 本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。 本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとする。 隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならない。</p> <p>【その他】 本物件の土地面積には、私道 (117.55 m²) が含まれております。</p> <p>【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を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。 2. 本物件の建物転借人 10 戸 (契約書上の賃貸面積 518.67 m²) よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われております。</p>					

< 物件 D 2 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	店舗・共同住宅
	延床面積	1,913.18 m ²	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
	戸数	総戸数 住居 26 戸 店舗 3 区画	(タイプ) ワンルーム 1 LDK 2 LDK 店舗	(32.69 m ² ~ 46.37 m ²) 7 戸 (42.93 m ² ~ 64.15 m ²) 13 戸 (32.69 m ² ~ 79.28 m ²) 6 戸 (92.78 m ² ~ 127.69 m ²) 3 区画
PM 会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	27
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²
			総賃貸面積	1,580.47 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	64 百万円	稼働率	92.6%	
その他の賃貸事業収入	3 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日	
外注委託費	4 百万円	取得価格	2,604 百万円	
水道光熱費	1 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	2,600 百万円	
減価償却費	8 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	49 百万円	期末評価価格	2,370 百万円	
特記事項				
【隣接地との関係】				
1. 東側隣接地より、樹木の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておられません。				
2. 西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしております。				
【賃貸借の概況】				
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を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				
2. 本物件の建物転借人 2 戸 (契約書上の賃貸面積 98.50 m ²) よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

< 物件D3 サンパレス南麻布 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南麻布一丁目17番5号 <地番> 東京都港区南麻布一丁目1番32 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	677.02 m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,227.37 m ²	建築時期	平成1年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	戸数	総戸数 13戸	(タイプ) 2LDK (97.53 m ² ~ 114.77 m ²) 6戸 3LDK (123.54 m ² ~ 156.31 m ²) 7戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~ 平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	12
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²
			総賃貸面積	1,453.88 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	37百万円	賃料合計(月額)	5百万円
貸室賃料・共益費		35百万円	稼働率	92.2%
その他の賃貸事業収入		1百万円	取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	25百万円	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		2百万円	鑑定評価額	1,150百万円
減価償却費		13百万円	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17年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)		12百万円	期末評価価格	968百万円
特記事項				
【越境物の状況】 隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しております。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、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おります。				
【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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。 2. 本物件の建物転借人1戸(契約書上の賃貸面積100.50 m ²)より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

< 物件 D 4 キャビンアリーナ赤坂 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目 12 番 23 号 <地番> 東京都港区赤坂二丁目 1233 番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	353.37 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,793.32 m ²	建築時期	平成 14 年 11 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
	戸数	総戸数 32 戸	(タイプ) ワンルーム (35.78 m ²) 14 戸 1LDK (42.67 m ² ~ 75.18 m ²) 18 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	30
			総賃貸可能面積	1,378.02 m ²
			総賃貸面積	1,306.46 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46 百万円		賃料合計 (月額)	7 百万円
貸室賃料・共益費	42 百万円		稼働率	94.8%
その他の賃貸事業収入	4 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	19 百万円		取得年月日	平成 15 年 4 月 4 日
外注委託費	6 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	0 百万円		価格時点	平成 14 年 12 月 16 日
修繕費	2 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 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27 百万円		期末評価価格	1,470 百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により 420.60% が上限となっております。				
特記事項				
【越境物の状況】 隣接地より、建物空調設備の一部が本物件に越境しております。この件に関して覚書等は締結されておられません。				
【賃貸借の概況】 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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。 2. 本物件の建物転借人 2 戸 (契約書上の賃貸面積 86.16 m ²) よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

< 物件 D 5 キャビンアリーナ南青山 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山七丁目 10 番 17 号 <地番> 東京都港区南青山七丁目 211 番 他 2 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	210.52 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,399.33 m ²	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建		
	戸数	総戸数 37 戸	(タイプ) 1DK (25.35 m ² ~ 36.44 m ²) 1LDK (73.88 m ²)	… 36 戸 … 1 戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	36
			総賃貸可能面積	1,187.12 m ²
			総賃貸面積	1,150.68 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	37 百万円	賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	34 百万円	稼働率	96.9%	
その他の賃貸事業収入	2 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円	取得年月日	平成 15 年 9 月 1 日	
外注委託費	6 百万円	取得価格	1,070 百万円	
水道光熱費	0 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	0 百万円	価格時点	平成 15 年 4 月 16 日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	1,080 百万円	
減価償却費	8 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	2 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	18 百万円	期末評価価格	1,170 百万円	
特記事項				
【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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				
2. 本物件の建物転借人 1 戸 (契約書上の賃貸面積 30.98 m ²) より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

< 物件 D 6 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) <地番>	東京都千代田区平河町二丁目4番4号 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 1 L D K	(26.26 m ² ~ 36.56 m ²) 31戸 (35.24 m ² ~ 45.37 m ²) 19戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~ 平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	1,728.98 m ²
			総賃貸面積	1,728.98 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	62百万円	賃料合計(月額)	10百万円	
貸室賃料・共益費	62百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	-百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	13百万円	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	0百万円	価格時点	平成14年12月16日	
修繕費	-百万円	鑑定評価額	1,860百万円	
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17年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	49百万円	期末評価価格	1,740百万円	
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(営団地下鉄有楽町線)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条に基づき、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、上記に該当する建築物は階数が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おります。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のマンション・アパートメント(サービス・アパートメント)として運営・転貸しております。				
契約形態 定期建物賃貸借契約				
契約期間 平成15年7月1日から10年間				
諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人(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・基本設備に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1種中高層住居専用地域
	面積	2,983.96 m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98 m ²	建築時期	昭和63年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	戸数	総戸数28戸	(タイプ別) 2LDK (124.21 m ² ~ 291.52 m ²) 5戸 3LDK (141.83 m ² ~ 247.93 m ²) 16戸 4LDK (177.74 m ² ~ 284.80 m ²) 6戸 5LDK (449.48 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~ 平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	25
			総賃貸可能面積	5,793.93 m ²
			総賃貸面積	5,257.58 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	142百万円		賃料合計(月額)	24百万円
貸室賃料・共益費	139百万円		稼働率	90.7%
その他の賃貸事業収入	3百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	89百万円		取得年月日	平成15年11月18日
外注委託費	19百万円		取得価格	5,090百万円
水道光熱費	2百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	8百万円		価格時点	平成15年6月2日
修繕費	13百万円		鑑定評価額	5,150百万円
減価償却費	40百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	5百万円		調査の基準となる時点	平成17年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	52百万円		期末評価価格	4,850百万円
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、その内容は本投資法人に承継されます。				
【その他】 本物件の開発時において、昭和61年1月31日付で建築基準法による確認通知書(工作物)により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されておりません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計とおりの施工が成され安全上問題ないものと推察されると記載されています。				
【賃貸借の概況】 1. 本物件は、信託受益者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。 2. 本物件の建物転借人1戸(契約書上の賃貸面積187.12 m ²)より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。 3. 平成17年10月12日において空室部分172.87 m ² について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成17年11月1日入居済みです。				

< 物件 D 8 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) 2 B R 3 B R 4 B R	(113.55 m ² ~ 140.84 m ²) 12 戸 (162.77 m ² ~ 191.73 m ²) 13 戸 (216.62 m ² ~ 295.48 m ²) 8 戸
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~ 平成17年10月31日 (184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	5,414.25 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	162 百万円	賃料合計 (月額)	27 百万円	
貸室賃料・共益費	157 百万円	稼働率	94.2%	
その他の賃貸事業収入	4 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	62 百万円	取得年月日	平成15年11月18日	
外注委託費	16 百万円	取得価格	4,678 百万円	
水道光熱費	1 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	4 百万円	価格時点	平成15年6月2日	
修繕費	4 百万円	鑑定評価額	5,070 百万円	
減価償却費	30 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	4 百万円	調査の基準となる時点	平成17年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	99 百万円	期末評価価格	5,070 百万円	
<p>(注) ここにある「BR」とは、「ベッドルーム」の略であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。以下同じとします。</p> <p align="center">特記事項</p> <p>【不動産に関する行政法規】 本物件の敷地の一部(地番106-2,面積204.93 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おります。当該位置指定道路の管理について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、その内容は本投資法人に承継されます。 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。 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】 1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。 2. 本物件の建物転借人4戸(契約書上の賃貸面積752.36 m²)よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。</p>				

< 物件 D 9 ビーサイト芝公園 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) <地番>	東京都港区芝一丁目 10 番 8 号 東京都港区芝一丁目 312 番 1		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	344.59 m ²	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,548.44 m ²	建築時期	平成 15 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建		
	戸数	総戸数 88 戸	(タイプ) ワンルーム	(22.98 m ² ~ 28.54 m ²) …… 88 戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	2,312.75 m ²
			総賃貸面積	2,312.75 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	74 百万円		賃料合計 (月額)	12 百万円
貸室賃料・共益費	74 百万円		稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入	- 百万円		取得年月日及び取得価格	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円		取得年月日	平成 15 年 11 月 18 日
外注委託費	- 百万円		取得価格	2,181 百万円
水道光熱費	- 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	2 百万円		価格時点	平成 15 年 6 月 1 日
修繕費	- 百万円		鑑定評価額	2,190 百万円
減価償却費	15 百万円		不動産価格調査の概要	
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	55 百万円		期末評価価格	2,060 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おります。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しております。				
契約形態 定期建物賃貸借契約				
契約期間 平成 15 年 7 月 24 日から平成 20 年 7 月末日				
諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり				
賃貸人 (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・基本設備に経年劣化による修繕・更新費用)				
賃借人の負担				
・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。)				
・ 水道光熱費				
・ 転借人への貸与に伴う諸費用				

< 物件D10 プレミアステージ日本橋茅場町 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) <地番>	東京都中央区日本橋茅場町3丁目4番1 東京都中央区日本橋茅場町3丁目12番6		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	479.93 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,540.70 m ²	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建		
	戸数	総戸数 135戸	(タイプ) 1 K 1 D K 1 L D K	(21.60 m ² ~ 29.43 m ²) 88戸 (28.09 m ² ~ 34.19 m ²) 45戸 (40.44 m ² ~ 48.95 m ²) 2戸
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~ 平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	130
			総賃貸可能面積	3,455.68 m ²
			総賃貸面積	3,330.96 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	92百万円	賃料合計(月額)	15百万円	
貸室賃料・共益費	87百万円	稼働率	96.4%	
その他の賃貸事業収入	5百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	39百万円	取得年月日	平成16年3月26日	
外注委託費	9百万円	取得価格	2,430百万円	
水道光熱費	1百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	2百万円	価格時点	平成16年2月26日	
修繕費	1百万円	鑑定評価額	2,590百万円	
減価償却費	21百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	2百万円	調査の基準となる時点	平成17年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	53百万円	期末評価価格	2,610百万円	
(注) 本物件は「街並み誘導型地区計画(新川・茅場町地区)」に基づいて、容積率について840%まで緩和措置を受けております。				
特記事項				
【賃貸借の概況】				
1. 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おります。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)の総数としております。				
2. 本物件の建物転借人8戸(契約書上の賃貸面積227.65 m ²)よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

< 物件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) <地番>	東京都中央区京橋二丁目6番5号 東京都中央区京橋二丁目6番15 他3筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	257.46 m ²	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	1,714.42 m ²	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	戸数	総戸数 住居52戸 店舗2区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(18.54 m ² ~ 22.51 m ²) 52戸 (31.75 m ² ~ 122.21 m ²) 2区画
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年5月1日 ~ 平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	49
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	38百万円		総賃貸可能面積	1,216.10 m ²
貸室賃料・共益費	34百万円		総賃貸面積	1,113.44 m ²
その他の賃貸事業収入	3百万円		賃料合計(月額)	5百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	15百万円		稼働率	91.6%
外注委託費	4百万円		取得年月日及び取得価格	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成15年12月22日
公租公課	1百万円		取得価格	927百万円
修繕費	0百万円		取得時の鑑定評価額	
減価償却費	7百万円		価格時点	平成15年12月17日
その他支出	0百万円		鑑定評価額	1,010百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	22百万円		不動産価格調査の概要	
			調査の基準となる時点	平成17年10月31日
			期末評価価格	1,010百万円
特記事項				
【私道負担】 本物件の土地面積には、私道(60.92 m ²)が含まれております。				
【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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。				
2. 本物件の建物転借人1戸(契約書上の賃貸面積21.01 m ²)より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

< 物件 D 12 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	店舗・共同住宅
	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造・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	戸数	総戸数 住居 48 戸 店舗 2 区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(25.24 m ² ~ 29.87 m ²) 48 戸 (143.84 m ² ~ 205.01 m ²) 2 区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	48
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	49 百万円		総賃貸可能面積	1,597.73 m ²
貸室賃料・共益費	48 百万円		総賃貸面積	1,547.23 m ²
その他の賃貸事業収入	0 百万円		賃料合計 (月額)	8 百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20 百万円		稼働率	96.8%
外注委託費	6 百万円		取得年月日及び取得価格	
水道光熱費	0 百万円		取得年月日	平成 16 年 11 月 30 日
公租公課	1 百万円		取得価格	1,580 百万円
修繕費	0 百万円		取得時の鑑定評価額	
減価償却費	8 百万円		価格時点	平成 16 年 11 月 11 日
その他支出	3 百万円		鑑定評価額	1,750 百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	28 百万円		不動産価格調査の概要	
			調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
			期末評価価格	1,800 百万円
特記事項				
【賃貸借の概況】				
1. 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おります。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				
2. 平成 17 年 10 月 31 日において空室部分 25.25 m ² について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成 17 年 11 月 1 日に入居済みです。				

< 物件D13 プレミアロッソ >

特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) <地番>	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目2番6号 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2種住居地域 近隣商業地域	
	面積	495.80 m ²	容積率/建ぺい率	(注)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,487.72 m ²	建築時期	平成16年11月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			
	戸数	総戸数44戸	(タイプ)		
			ワンルーム	(25.01 m ²) 8戸
1DK			(33.21 m ²) 8戸	
1LDK			(42.14 m ² ~45.01 m ²) 12戸	
1LDK+S			(55.35 m ²) 4戸	
2LDK	(56.19 m ²) 12戸			
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
損益状況			賃貸借の概況(平成17年10月31日現在)		
運用期間	平成17年5月1日 ~平成17年10月31日 (184日)		テナント総数	43	
			総賃貸可能面積	1,878.60 m ²	
			総賃貸面積	1,845.39 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	51百万円		稼働率	98.2%	
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	17百万円		取得年月日	平成17年1月14日	
外注委託費	4百万円		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	-百万円		価格時点	平成16年11月30日	
修繕費	0百万円		鑑定評価額	1,700百万円	
減価償却費	10百万円		不動産価格調査の概要		
その他支出	1百万円		調査の基準となる時点	平成17年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	36百万円		期末評価価格	1,710百万円	
(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おりません。					
【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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。 2.本物件の建物転借人2戸(契約書上の賃貸面積58.22m ²)よりそれぞれ賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。					

< 物件 D 14 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 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	3,086.04 m ²	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 m ² ~ 37.67 m ²) 1LDK (37.55 m ² ~ 46.11 m ²) 2LDK (64.31 m ² ~ 65.88 m ²) 28 戸 28 戸 4 戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 7 月 15 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (109 日)		テナント総数	60
			総賃貸可能面積	2,336.95 m ²
			総賃貸面積	2,336.95 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	50 百万円	賃料合計 (月額)	11 百万円	
貸室賃料・共益費	26 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	23 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	41 百万円	取得年月日	平成 17 年 7 月 15 日	
外注委託費	26 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	- 百万円	価格時点	平成 17 年 7 月 1 日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	2,365 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	2 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	8 百万円	期末評価価格	2,410 百万円	
特記事項				
<p>【賃貸借の概況】 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しております。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としております。</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) <地番>	東京都千代田区内神田二丁目 10 番 7 号 東京都千代田区内神田二丁目 14 番 1		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	524.33 m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80% (注1)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	2,458.84 m ²	建築時期	平成 17 年 8 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
	戸数	総戸数 住居：43 戸 店舗：2 区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 店舗 2 区画	(22.02 m ² ~ 40.74 m ²) …… 31 戸 (36.72 m ² ~ 54.23 m ²) …… 12 戸 (298.14 m ² ~ 301.53 m ²) …… 2 区画
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 9 月 20 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (42 日)		テナント総数	10
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	9 百万円		総賃貸可能面積	2,056.49 m ²
貸室賃料・共益費	6 百万円		総賃貸面積	745.27 m ²
その他の賃貸事業収入	2 百万円		賃料合計 (月額)	5 百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10 百万円		稼働率	36.2%
外注委託費	1 百万円		取得年月日及び取得価格	
水道光熱費	0 百万円		取得年月日	平成 17 年 9 月 20 日
公租公課	- 百万円		取得価格	1,723 百万円
修繕費	- 百万円		取得時の鑑定評価額	
減価償却費	3 百万円		価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
その他支出	4 百万円		鑑定評価額	2,110 百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	1 百万円		不動産価格調査の概要	
			調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
			期末評価価格	2,110 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、当該土地所有者より、建物の立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おります。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転賃借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としております。

< 物件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) <地番>	東京都新宿区住吉町 9 番 4 東京都新宿区住吉町 18 番 11 他 1 筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域・ 第 2 種住居地域
	面積	627.13 m ²	容積率 / 建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,779.32 m ²	建築時期	平成 17 年 7 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
	戸数	総戸数 住居 : 36 戸 店舗 : 1 区画	(タイプ) ワンルーム 1LDK 2LDK 店舗	(26.28 m ² ~ 34.50 m ²) 21 戸 (33.48 m ² ~ 47.76 m ²) 5 戸 (50.89 m ² ~ 57.94 m ²) 10 戸 (316.95 m ²) 1 区画
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 7 月 21 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (103 日)		テナント総数	19
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	16 百万円		総賃貸可能面積	1,655.66 m ²
貸室賃料・共益費	10 百万円		総賃貸面積	1,007.88 m ²
その他の賃貸事業収入	5 百万円		賃料合計 (月額)	5 百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	16 百万円		稼働率	60.9%
外注委託費	7 百万円		取得年月日及び取得価格	
水道光熱費	0 百万円		取得年月日	平成 17 年 7 月 21 日
公租公課	- 百万円		取得価格	1,460 百万円
修繕費	0 百万円		取得時の鑑定評価額	
減価償却費	6 百万円		価格時点	平成 17 年 7 月 1 日
その他支出	2 百万円		鑑定評価額	1,540 百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	0 百万円		不動産価格調査の概要	
			調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日
			期末評価価格	1,570 百万円
<p>(注) 容積率/建ぺい率 南西側道路より 20m内 400% / 80%、南西側道路より 20m外 300% / 60% 但し本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より 20m内 441%、南西側道路より 20m外 294%が上限となっています。</p> <p align="center">特記事項</p> <p>【越境物の状況】</p> <p>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、当該土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。</p> <p>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、当該土地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。</p> <p>【近隣地との関係】</p> <p>本件信託建物に付属するコンクリート擁壁の新設に際して、隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。</p> <p>【賃貸借の概況】</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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。</p>				

< 物件D17 Walk赤坂 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目12番4号 <地番> 東京都港区赤坂六丁目1203番1 他1筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	面積	595.52 m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,357.60 m ²	建築時期	平成16年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	戸数	総戸数19戸	タイプ(注) 1BR (49.10 m ² ~ 136.50 m ²) 11戸 2BR (102.20 m ² ~ 114.00 m ²) 7戸 3BR (199.80 m ²) 1戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況(平成17年10月31日現在)	
運用期間	平成17年6月1日 ~平成17年10月31日 (153日)		テナント総数	19
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	52百万円		総賃貸可能面積	1,736.70 m ²
貸室賃料・共益費	48百万円		総賃貸面積	1,736.70 m ²
その他の賃貸事業収入	3百万円		賃料合計(月額)	10百万円
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	24百万円		稼働率	100.0%
外注委託費	8百万円		取得年月日及び取得価格	
水道光熱費	0百万円		取得年月日	平成17年6月1日
公租公課	-百万円		取得価格	2,043百万円
修繕費	0百万円		取得時の鑑定評価額	
減価償却費	13百万円		価格時点	平成16年10月29日
その他支出	1百万円		鑑定評価額	2,080百万円
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	27百万円		不動産価格調査の概要	
			調査の基準となる時点	平成17年10月31日
			期末評価価格	2,090百万円
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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としております。</p>				

< 物件 E 1 ビーサイト大崎 >

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区大崎五丁目 5 番 15 号 <地番> 東京都品川区大崎五丁目 17 番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	474.67 m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,462.62 m ²	建築時期	平成 14 年 12 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
	戸数	総戸数 64 戸	(タイプ) ワンルーム	(20.60 m ² ~ 20.67 m ²) …… 64 戸
PM会社	該当なし			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	1,319.52 m ²
			総賃貸面積	1,319.52 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39 百万円	賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	39 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	- 百万円	取得年月日及び取得価格		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10 百万円	取得年月日	平成 15 年 11 月 18 日	
外注委託費	- 百万円	取得価格	1,072 百万円	
水道光熱費	- 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	1 百万円	価格時点	平成 15 年 6 月 1 日	
修繕費	- 百万円	鑑定評価額	1,070 百万円	
減価償却費	8 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	29 百万円	期末評価価格	1,060 百万円	
特記事項				
<p>【賃貸借の概況】</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しております。また、賃借人は本物件を家具・サービス付のサービス・アパートメントとして運営・転貸しております。</p> <p>契約形態 定期建物賃貸借契約</p> <p>契約期間 平成 15 年 7 月 24 日から平成 20 年 7 月末日</p> <p>諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり</p> <p>賃貸人 (受託者) の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費 (建物躯体・基本設備に経年劣化による修繕・更新費用) <p>賃借人の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用 				

< 物件 E 2 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) 2 LDK (98.36 m ²) 2 戸 3 LDK (106.51 m ² ~ 129.0 m ²) 11 戸 4 LDK (136.41 m ²) 1 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 5 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	13
			総賃貸可能面積	1,573.87 m ²
			総賃貸面積	1,465.47 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	33 百万円	賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費	33 百万円	稼働率	93.1%	
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	9 百万円	取得年月日	平成 16 年 4 月 1 日	
外注委託費	3 百万円	取得価格	975 百万円	
水道光熱費	0 百万円	取得時の鑑定評価額		
公租公課	0 百万円	価格時点	平成 16 年 2 月 16 日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,000 百万円	
減価償却費	3 百万円	不動産価格調査の概要		
その他支出	0 百万円	調査の基準となる時点	平成 17 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	23 百万円	期末評価価格	1,000 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おりません。				
【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おります。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」を締結しております。				
【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おります。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				

< 物件 E 3 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) <地番>	東京都大田区中馬込一丁目 18 番 18 号 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 1 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) 2 L D K (60.89 m ²) 5 戸 3 L D K (70.86 m ² ~ 75.20 m ²) 16 戸 3 L D K + S (70.86 m ² ~ 78.12 m ²) 12 戸	
P M 会社	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
損益状況			賃貸借の概況 (平成 17 年 10 月 31 日現在)	
運用期間	平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 10 月 31 日 (153 日)		テナント総数	15
			総賃貸可能面積	2,378.13 m ²
			総賃貸面積	1,051.51 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	11 百万円		賃料合計 (月額)	3 百万円
貸室賃料・共益費	9 百万円		稼働率	44.2%
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	18 百万円		取得年月日	平成 17 年 6 月 1 日
外注委託費	6 百万円		取得価格	1,560 百万円
水道光熱費	0 百万円		取得時の鑑定評価額	
公租公課	- 百万円		価格時点	平成 17 年 1 月 17 日
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,560 百万円
減価償却費	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 17 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益 = (A) - (B)	6 百万円		期末評価価格	1,420 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、当該建物所有より、建物の立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、当該ブロック塀所有者より、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、当該ブロック塀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】				
1. 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おります。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としております。				
2. 本物件の建物転借人 1 戸 (契約書上の賃貸面積 70.86 m ²) より賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				
3. 平成 17 年 10 月 25 日において空室部分 74.86 m ² について、平成 17 年 10 月 27 日において空室部分 74.86 m ² について、平成 17 年 10 月 31 日において空室部分 70.86 m ² について、それぞれ賃貸借契約を締結しており、かかる各契約に基づき平成 17 年 11 月 1 日、平成 17 年 11 月 20 日、平成 17 年 11 月 28 日にそれぞれ入居済みです。				

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

本投資法人が投資する信託不動産に関し、平成 17 年 10 月 31 日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれております。また、今後とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度や競争力維持向上を目的としたリニューアル工事を実施してまいります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
六番町ビル	東京都千代田区	空調・衛生・電気設備工事	自平成 17 年 3 月 至平成 17 年 12 月	266.91	134.33	
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自平成 17 年 3 月 至平成 18 年 6 月	220.64	66.98	
かながわサイエンスパーク R&D 棟	神奈川県川崎市高津区	中央監視盤装置改修工事	自平成 17 年 8 月 至平成 18 年 4 月	108.66		

期中に行った資本的支出について

投資対象不動産において、今期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 354.58 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 91.74 百万円と合わせ、446.32 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額(百万円)
六番町ビル	東京都千代田区	空調設備工事	自平成 17 年 3 月 至平成 17 年 5 月	134.33
ランディック第 2 新橋ビル	東京都港区	空調設備工事	自平成 16 年 3 月 至平成 17 年 5 月	79.75
ランディック新橋ビル	東京都港区	空調・衛生設備工事	自平成 17 年 3 月 至平成 17 年 9 月	66.98
ホームウッドビル	東京都港区	204 号室・205 号室・301 号室・502 号室改修工事	自平成 17 年 5 月 至平成 17 年 10 月	30.04
その他の工事				43.46
合計				354.58

修繕費の積み立て

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	当期	前期
		自平成 17 年 5 月 1 日 至平成 17 年 10 月 31 日	自平成 16 年 11 月 1 日 至平成 17 年 4 月 30 日
前期末積立金残高		196	196
当期積立額		46	0
当期積立金取崩額		40	-
次期繰越額		202	196

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は投資対象不動産ごとに調査業者に委託し報告を受けております。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

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

物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円)(注1)	平均値 (1年当たり) (千円)	
A 1	ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	594,016	39,601
A 2	ランディック第 2 新橋ビル	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	546,511	36,434
A 3	フジビル 37	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	120,410	10,034
A 4	KN渋谷 3	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	313,170	26,098
A 5	高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	281,660	23,472
A 6	六番町ビル	株式会社竹中工務店	平成 16 年 2 月 25 日	500,030	41,669
A 7	櫻岳ビル	株式会社竹中工務店	平成 16 年 12 月 22 日	98,280	8,190
B 1	IPB 御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	83,836	5,589
C 1	日総第 3 ビル	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	232,240	19,353
C 2	かながわサイエンスパーク R & D 棟	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	4,128,173 (注 2)	344,014 (注 2)
C 3	NARA BUILDING	鹿島建設株式会社	平成 15 年 2 月 3 日	201,400	14,386
D 1	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	100,620	8,385
D 2	パークアクシス明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	31,930	2,661
D 3	サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	75,670	6,306
D 4	キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成 14 年 12 月 27 日	25,630	2,136
D 5	キャビンアリーナ南青山	株式会社竹中工務店	平成 15 年 4 月 30 日	36,900	3,075
D 6	ビュロー紀尾井町	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	46,310	3,859
D 7	ホームウッドビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	392,950	32,746
D 8	六本木グリーンテラス	株式会社竹中工務店	平成 15 年 7 月 4 日	68,040	5,670
D 9	ビーサイト芝公園	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	34,350	2,863
D 10	プレミアステージ 日本橋茅場町	株式会社竹中工務店	平成 16 年 3 月 22 日	115,340	9,612
D 11	ラング・タワー京橋	株式会社竹中工務店	平成 15 年 12 月 17 日	41,300	3,442
D 12	プレミアステージ三田慶大前	株式会社竹中工務店	平成 16 年 11 月 25 日	13,430	1,119
D 13	プレミアロッソ	株式会社竹中工務店	平成 16 年 12 月 22 日	50,230	4,186
D 14	プレミアブラン代々木公園	株式会社竹中工務店	平成 17 年 7 月 12 日	142,690	11,891
D 15	プレミアステージ内神田	株式会社竹中工務店	平成 17 年 9 月 5 日	32,430	2,703
D 16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	株式会社竹中工務店	平成 17 年 7 月 21 日	24,640	2,053
D 17	Walk 赤坂	株式会社竹中工務店	平成 16 年 12 月 8 日	17,420	1,452
E 1	ビーサイト大崎	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	40,090	3,341
E 2	プレミアガーデン本郷	株式会社竹中工務店	平成 16 年 2 月 17 日	28,630	2,386
E 3	プレミアグランデ馬込	株式会社竹中工務店	平成 17 年 2 月 23 日	43,590	3,633

(注 1) 「ランディック新橋ビル」「ランディック第 2 新橋ビル」「IPB 御茶ノ水ビル」については報告書の日付から 15 年間に必要と思われる修繕費・更新費を、「フジビル 37」「KN 渋谷 3」「高田馬場センタービル」「櫻岳ビル」「日総第 3 ビル」「かながわサイエンスパーク R & D 棟」「六番町ビル」「パークアクシス四谷ステージ」「パークアクシス明治神宮前」「サンパレス南麻布」「キャビンアリーナ赤坂」「キャビンアリーナ南青山」「ビュロー紀尾井町」「ホームウッドビル」「六本木グリーンテラス」「ビーサイト芝公園」「プレミアステージ日本橋茅場町」「ラング・タワー京橋」「プレミアステージ三田慶大前」「プレミアロッソ」「プレミアブラン代々木公園」「プレミアステージ内神田」「プレミアステージ市ヶ谷河田町」「Walk 赤坂」「ビーサイト大崎」「プレミアガーデン本郷」「プレミアグランデ馬込」については報告書の日付から 12 年間に必要と思われる修繕費・更新費を、「NARA BUILDING」については報告書の日付から 14 年間に必要な修繕費・更新費を算出しております。

(注 2) かながわサイエンスパーク (KSP) の東棟と西棟にかかる区分所有部分以外 (すなわち、KSP の R & D 棟とその全体のうち

の共用部分)に関し、報告書の日付から12年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、R&D棟の共有持分及びKSP全体にかかる持分割合に応じて費用負担します。

地震リスク調査報告書の概要

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

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

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額/全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としております。なお、今期末現在、本投資法人が投資する以下の信託不動産については、当該報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保していません。

用途	物件名称		PML値	
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	10.6%	
	A 2	ランディック第2新橋ビル	12.8%	
	A 3	フジビル37	5.5%	
	A 4	KN渋谷3	10.6%	
	A 5	高田馬場センタービル	2.0%	
	A 6	六番町ビル	10.8%	
	A 7	櫻岳ビル	14.2%	
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	8.7%	
	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 3	NARA BUILDING	10.1%	
	レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	7.4%
		D 2	パークアクシス明治神宮前	9.9%
D 3		サンパレス南麻布	5.3%	
D 4		キャビンアリーナ赤坂	10.1%	
D 5		キャビンアリーナ南青山	11.2%	
D 6		ビュロー紀尾井町	11.6%	
D 7		ホームウッドビル	7.4%	
D 8		六本木グリーンテラス	10.3%	
D 9		ビーサイト芝公園	11.5%	
D 10		プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%	
D 11		ラング・タワー京橋	12.5%	
D 12		プレミアステージ三田慶大前	14.3%	
D 13		プレミアロッソ	14.0%	
D 14		プレミアプラン代々木公園	13.1%	
D 15		プレミアステージ内神田	13.8%	
D 16		プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%	
D 17		Walk赤坂	13.9%	
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%		
	ポートフォリオ全体		7.1%	

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

(5) テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成17年10月31日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	11	241	6.7
	A 2	ランディック第2新橋ビル	6,962.30	6,962.30	7	275	7.6
	A 3	フジビル37	1,905.52	1,905.52	8	95	2.6
	A 4	KN渋谷3	5,824.31	5,824.31	2	257	7.1
	A 5	高田馬場センタービル	6,302.81	6,302.81	8	234	6.5
	A 6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注4)	(注4)
	A 7	櫻岳ビル	2,099.57	2,099.57	5	58	1.6
	B 1	IPB御茶ノ水ビル	2,178.65	1,930.25	5	56	1.6
	C 1	日総第3ビル	5,487.17	5,487.17	7	202	5.6
	C 2	かながわサイエンスパーク R & D棟 (注5)	15,111.96	13,409.20	47	506	14.0
	C 3	NARA BUILDING	4,049.99	4,049.99	15	105	2.9
			小計	62,388.29	60,437.13	116	2,367
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11)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%)
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,542.22	124/127	172	4.8
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注6)	1,706.94	1,580.47	27/29	68	1.9
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,453.88	12/13	37	1.0
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,306.46	30/32	46	1.3
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,150.68	36/37	37	1.0
	D 6	ピュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.7
	D 7	ホームウッドビル	5,793.93	5,257.58	25/28	142	3.9
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	5,414.25	31/33	162	4.5
	D 9	ビーサイト芝公園	2,312.75	2,312.75	1/1	74	2.1
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,330.96	130/135	92	2.6
	D 11	ラング・タワー京橋 (注7)	1,216.10	1,113.44	49/54	38	1.1
	D 12	プレミアステージ三田慶大前 (注8)	1,597.73	1,547.23	48/50	49	1.4
	D 13	プレミアアロッソ	1,878.60	1,845.39	43/44	54	1.5
	D 14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,336.95	60/60	50	1.4
	D 15	プレミアステージ内神田 (注9)	2,056.49	745.27	10/45	9	0.3
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注10)	1,655.66	1,007.88	19/37	16	0.5
	D 17	Walk 赤坂	1,736.70	1,736.70	19/19	52	1.4
	E 1	ビーサイト大崎	1,319.52	1,319.52	1/1	39	1.1
	E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,465.47	13/14	33	0.9
E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	1,051.51	15/33	11	0.3	
		小計	49,371.66	44,247.59	694/793	1,250	34.6
合計			111,759.95	104,684.72	810	3,618	100.0

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な事務所、店舗及び住宅の合計面積を意味します。
- (注2) 「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。
- (注3) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の第6期の不動産賃貸事業収益を示しており、百万円未満を切り捨てております。
- (注4) 六番町ビルにつきましては、1つの主要テナントとの賃貸借契約による賃貸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、記載しておりません。
- (注5) 「かながわサイエンスパーク R&D棟」における「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は本投資法人の保有部分(共有持分27%)を示しております。また「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分(共有持分27%、共益費については全区分所有にかかる共用部分のうちの保有部分である18.4591%)としての金額を記載しております。
- (注6) パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗3区画を含んでおります。
- (注7) ラング・タワー京橋の「総戸数」には、店舗2区画を含んでおります。
- (注8) プレミアステージ三田慶大前の「総戸数」には、店舗2区画を含んでおります。
- (注9) プレミアステージ内神田の「総戸数」には、店舗2区画を含んでおります。
- (注10) プレミアステージ市ヶ谷河田町の「総戸数」には、店舗1区画を含んでおります。
- (注11) マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数を入居者数としております。

稼働率（注1）推移

（単位：％）

用途	番号	物件名	平成 15 年		平成 16 年		平成 17 年							
			4月 末日	10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日	
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	100.0	79.6	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A2	ランディック第2新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A3	フジビル37	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A4	KN 渋谷3	100.0	76.2	76.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	73.4	91.1	100.0	100.0	
	A6	六番町ビル	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	A7	櫻岳ビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	B1	IPB 御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	77.3	77.3	77.3	88.6	88.6	88.6	
	C1	日総第3ビル	89.2	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C2	かながわサイエンスパーク R&D 棟 (注2)	94.0	90.8	88.8	86.4	94.0	93.0	94.2	94.2	94.2	95.1	88.7	
	C3	NARA BUILDING	74.8	83.7	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
			オフィス計	95.3	90.4	93.7	96.6	98.5	97.4	97.8	95.1	97.3	98.4	96.9
	用途	番号	物件名	平成 15 年		平成 16 年		平成 17 年						
4月 末日				10月 末日	4月 末日	10月 末日	4月 末日	5月 末日	6月 末日	7月 末日	8月 末日	9月 末日	10月 末日	
レジデンス	D1	パークアクシス四谷ステージ	93.0	100.0	97.4	100.0	98.1	96.0	96.9	95.4	96.4	98.5	97.2	
	D2	パークアクシス明治神宮前	97.9	100.0	93.1	92.1	100.0	97.3	93.5	93.0	93.0	92.6	92.6	
	D3	サンバレス南麻布	100.0	100.0	69.6	84.7	92.0	100.0	100.0	92.2	92.2	92.2	92.2	
	D4	キャビンアリーナ赤坂	63.9	94.7	92.3	94.7	84.0	80.9	89.0	91.6	91.7	94.3	94.8	
	D5	キャビンアリーナ南青山	-	88.2	94.3	91.7	87.7	87.7	87.7	87.7	80.8	94.8	96.9	
	D6	ビュロー紀尾井町	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	D7	ホームウッドビル	-	-	92.9	90.8	87.7	88.5	88.5	80.7	84.2	85.3	90.7	
	D8	六本木グリーンテラス	-	-	92.2	95.5	94.2	87.2	86.8	86.8	93.4	94.2	94.2	
	D9	ビーサイト芝公園	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	-	-	31.5	90.6	96.1	91.7	91.2	93.1	95.0	92.6	96.4	
	D11	ラング・タワー京橋	-	-	84.6	98.5	92.0	93.5	97.0	93.8	93.7	96.5	91.6	
	D12	プレミアステージ三田慶大前	-	-	-	-	70.0	79.5	81.0	85.8	88.9	95.3	96.8	
	D13	プレミアロッソ	-	-	-	-	100.0	100.0	97.6	97.6	97.6	100.0	98.2	
	D14	プレミアブラン代々木公園	-	-	-	-	-	-	-	7.4	57.7	98.3	100.0	
	D15	プレミアステージ内神田	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.0	36.2	
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	-	-	-	-	-	-	-	19.1	19.1	43.3	60.9	
	D17	Walk 赤坂	-	-	-	-	-	-	86.1	100.0	96.6	100.0	100.0	
	E1	ビーサイト大崎	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	E2	プレミアガーデン本郷	-	-	92.3	85.7	91.8	91.8	91.8	100.0	100.0	100.0	93.1	
	E3	プレミアグランデ馬込	-	-	-	-	-	-	19.7	19.7	31.5	41.1	44.2	
		レジデンス計	91.2	98.5	87.5	94.7	93.6	92.5	88.4	81.6	86.0	87.9	89.6	
		合計	94.6	92.1	91.4	95.9	96.6	95.5	94.0	89.3	92.4	93.8	93.7	

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

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

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産等資産のうち、第6期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上(総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上)を占める物件は、以下のとおりです。

(平成17年10月31日現在)

<物件A6 六番町ビル>

テナント総数	1	
不動産賃貸事業収益(注)	- 百万円(注)	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合(注)	- %(注)	
総賃貸面積	6,872.77 m ²	
総賃貸可能面積	6,872.77 m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成17年10月31日	100.0%
	平成16年10月31日	100.0%
	平成15年10月31日	100.0%
	平成14年10月31日	100.0%
	平成13年10月31日	100.0%

(注) 本物件につきましては、1つの主要テナントとの賃貸借契約による賃貸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記載しておりません。

<物件C2 かながわサイエンスパークR&D棟>

テナント総数	47	
不動産賃貸事業収益	506 百万円	
不動産賃貸事業収益の合計に占める割合	14.0%	
総賃貸面積	13,409.20 m ²	
総賃貸可能面積	15,111.96 m ²	
最近5年間の稼働率の推移(注)	平成17年10月31日	88.7%
	平成16年10月31日	86.4%
	平成15年10月31日	90.8%
	平成14年10月31日	95.7%
	平成13年10月31日	95.2%

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

(7) 主要テナントに関する情報

平成 17 年 10 月 31 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントは該当ありません。

(参考) 総賃貸面積における上位 10 位までのテナント

(平成 17 年 10 月 31 日現在)

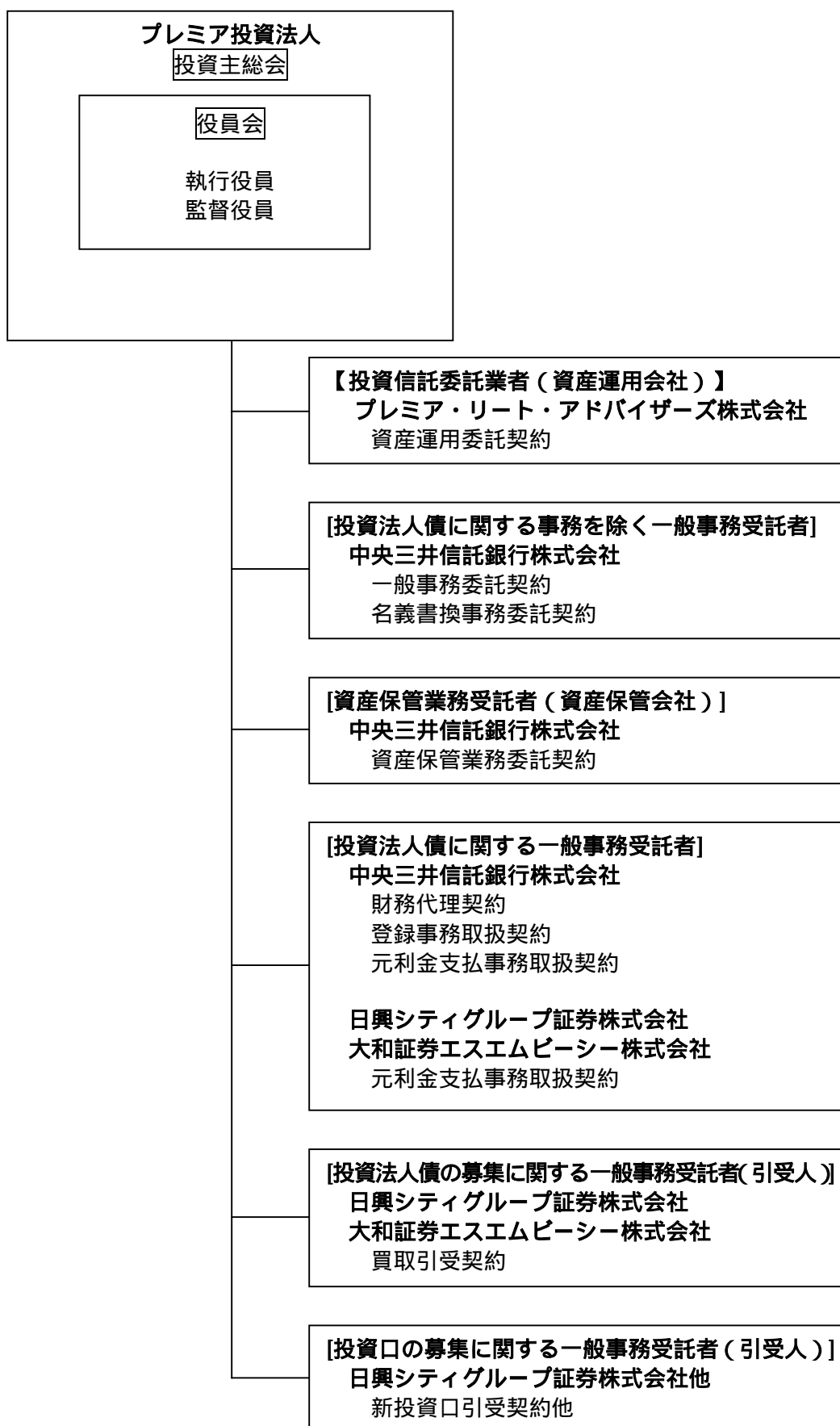
テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) ^(注1) (注2)	面積比率 (%) ^(注3)
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	6.6
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィー製品及び 関連諸製品の製造及び販売	かながわサイエンス パーク R & D 棟	5,763.92	5.5
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町 ビーサイト芝公園 ビーサイト大崎	5,361.25	5.1
富士ゼロックス情報システム 株式会社	システムインテグレーション	KN 渋谷 3、かなが わサイエンスパー ク R & D 棟	4,595.32	4.4
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	3,605.54	3.4
日立トリプルウィン株式会社	総務、経理出納、人事給与 等の業務受託	ランディック第 2 新橋ビル	3,074.38	2.9
株式会社電通東日本	広告業務全般	ランディック第 2 新橋ビル	2,168.57	2.1
エコラボ株式会社	業務用洗浄剤製造販売	高田馬場センター ビル	1,678.74	1.6
日本ロレアル株式会社	化粧品販売	かながわサイエンス パーク R & D 棟	1,500.95	1.4
株式会社 セック	リアルタイムソフトウェア 開発	KN 渋谷 3	1,387.76	1.3
合計				34.4

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

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

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

【投資法人の関係法人】（「1.投資法人の関係法人」の参照資料）



関係法令等	委託先等の名称	業務内容
投信法第198条	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（資産運用会社）	資産運用委託契約に従い、資産運用会社として、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の保有する資産の運用を行います。 資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人の資産運用の一環として、投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産を信託する信託の受益権の取得の適否、資産にかかる維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。
投信法第111条第2号乃至第6号関係	中央三井信託銀行株式会社 （投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者）	一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に関する一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。さらに、本投資法人の総務に関する事務に関する一般事務受託者として、投資主総会の運営に関する一定の事務及び役員会の運営に関する事務を行います。
	中央三井信託銀行株式会社 （名義書換事務受託者）	名義書換事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、名義書換事務受託者として、本投資法人の投資口を表象する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受けに関する事務を行います。
投信法第208条	中央三井信託銀行株式会社 （資産保管業務受託者）	資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産にかかる権利を行使する際に必要となる当該資産にかかる権利を証する書面（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。
投信法第111条第1号乃至第6号関係	中央三井信託銀行株式会社 （投資法人債に関する一般事務受託者である財務代理人）	プレミア投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約証書及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約証書に従い、本投資法人からの委託に基づき、払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、投資法人債券の調整及び本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付、応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額、投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記及び登録機関への交付等を行います。
	中央三井信託銀行株式会社（第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債） 日興シティグループ証券株式会社（第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債） 大和証券エスエムピーシー株式会社（第2回無担保投資法人債） （投資法人債に関する一般事務受託者である元利金事務取扱者）	プレミア投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約証書及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約証書に従い、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。
	日興シティグループ証券株式会社（第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債） 大和証券エスエムピーシー株式会社（第2回無担保投資法人債） （引受人）	平成17年9月に実施した一般募集によるプレミア投資法人第1回無担保投資法人債の新規発行に際し、日興シティグループ証券株式会社とプレミア投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）買取引受契約証書を締結し、投資法人債の募集に関する事務を委託しました。 平成17年9月に実施した一般募集によるプレミア投資法人第2回無担保投資法人債の新規発行に際し、大和証券エスエムピーシー株式会社及び日興シティグループ証券株式会社と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）買取引受契約証書を締結し、投資法人債の募集に関する事務を委託しました。 なお、平成17年9月8日に払込が完了しておりますので、現在委託事務はいずれも終了しております。
投信法施行令第83条及び社債等登録法施行令第1条	中央三井信託銀行株式会社	プレミア投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）登録事務取扱契約及びプレミア投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）登録事務取扱契約証書に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債の登録事務を行います。

<p>投信法第 111条第1 号</p>	<p>日興シティグループ証券株式会社他 (引受人)</p>	<p>平成 17 年 5 月に実施した一般募集による投資口の追加発行に際し、日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、極東証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、藍澤証券株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社及びみずほ証券株式会社とプレミア投資法人新投資口引受契約証書を締結し、投資口の募集に関する事務を委託しました。</p> <p>なお、平成 17 年 5 月 31 日に払込が完了しておりますので、現在委託事務は終了しております。</p>
------------------------------	-----------------------------------	--

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

（1）投資方針

基本方針

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

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

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

基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

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

ア．保有期間

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

イ．取得基準

（ア）取得基準

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

（イ）用途

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

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

C．本投資法人は、中長期的に、本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスとレジデンスとの投資金額における比率を6対4とすることを目標としており、今後、かかる方針に基づいて、投資対象不動産（それを裏付けとする信託の受益権）を取得していく計画であります。但し、かかる計画どおりに投資対象不動産を順調に取得出来るとの保証はありません。

用途	投資ポイント
オフィスビル	<p>日本国内の不動産にあって、オフィスビルはその他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、このため市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において主な投資対象と位置付けています。</p> <p>オフィスビルに対するテナント（賃借人）からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルにかかる本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応します。</p>
レジデンス	<p>日本国内の不動産にあって、外観・エントランス等の意匠、階高・外壁等の仕様、面積、間取り等の点で相対的に良質な賃貸用レジデンスを投資対象とします。</p> <p>賃貸用レジデンスは、オフィスビル・分譲用レジデンス等他の用途に供される不動産と比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有し、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待出来ます。賃貸用レジデンスの持つこのような特性により、キャッシュ・フローの安定化及び投資資産の分散化を図るとの目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。</p> <p>資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資に当たり近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えておりますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる投資判断を行うことがあります。</p> <p>賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を以下のとおり分析・把握したうえで投資を行います。</p>
分 類	<p>ワイドタイプ</p> <p>投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>主として外国人向け（欧米系企業・多国籍企業が東京経済圏に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者向け）に、そのライフスタイル（生活習慣等）に即して限られた立地条件下において特別に企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>近時は、日本人富裕者層のファミリーにも本タイプへのテナント需要が高まっています。かかるテナントは、上記の場合と同様に、他のタイプと比較してテナントの信用力が高く、賃料遅延等のリスクが小さいと考えられます。</p> <p>オフィスビル・日本人向けレジデンス等、他の用途に供される不動産に比較して供給量が少なく、希少性等から安定収益が期待出来るとともに、マネジメントの巧拙により収益性に差が生じる可能性がある投資対象であると考えられます。</p>
	<p>ファミリータイプ</p> <p>投資対象エリア…東京23区及びその他周辺都市部</p> <p>平均的な所得層の日本人ファミリー（特に、子供を含めた3名以上で構成される家族）向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>一般に、街並みや住環境を重視する傾向があることから立地条件としては都心から離れていく傾向にあります。相対的に高い収益性を期待出来る投資対象であると考えられます。</p>
	<p>DINKSタイプ</p> <p>投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます（DINKSとはDouble Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が二つあり（Double Income）、子供がいないこと（No Kids）をいいます。）。</p> <p>都心への通勤の便が良好なエリアにテナント需要が集中する傾向にあり、そのようなエリアでは供給不足の状況と見られること、また世帯としての所得水準が高いことから、希少価値があり相対的に高い収益性を期待出来る投資対象であると考えられます。</p>
	<p>シングルタイプ</p> <p>投資対象エリア…都心5区及びその周辺区</p> <p>単身生活者向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>ライフスタイルの多様化に伴い、より広く、より優良なシングルタイプのレジデンスに対するマーケット動向は堅調であり、今後も安定した投資対象であると考えられます。</p> <p>都心5区においても特に、港区、渋谷区、新宿区は、都心5区以外の地域と比べ平均賃料も高く、需要も安定的であることから、投資対象とすることによりキャッシュフローを増大させる可能性があると考えられます。</p>

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

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

(ウ) 地域

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

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

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

(エ) 1物件当たりの資産規模

A. オフィスビル

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

B. レジデンス

原則として、用途タイプ分類に従い以下の規模を投資の目安とします。

	1戸当たりの専有面積	戸数
ワイドタイプ	80㎡以上	10戸以上
ファミリータイプ	60㎡以上	20戸以上
DINKSタイプ	40㎡～100㎡	20戸以上
シングルタイプ	25㎡～40㎡	30戸以上

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

(オ) デュー・デリジェンス(詳細調査)

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

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

(カ)テナント選定基準

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

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

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

(キ)投資額

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

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

ウ. 売却方針

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

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

A. 戦略的区分について

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

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

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

B. 売却の検討を行う具体的な事象

a. 戦略的に売却を行うことが投資法人の収益に寄与する場合

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

b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例) 購入希望者の特殊事情等により鑑定評価額を10%以上上回る等、周辺地域における想定

価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合。

c. 戦略的な重要性が失われた場合

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

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

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

エ. 開発案件への投資方針

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

オ. 付保方針

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

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

カ. 財務方針

(ア) 借入れ及び投資法人債

A. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することが出来ます。但し、その限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第15条)。

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

C. 前記A.に基づき資金を借入れる場合は、適格機関投資家(証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第2条第3項第1号に定める意味を有します。以下同じとします。)からの借入れに限るものとします(規約第15条)。

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

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

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

(イ) 投資口の追加発行

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

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

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

不動産管理方針

ア.取得した運用資産においては、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用低減（外注委託費、水道光熱費等の削減）による運用収益の安定的な成長を目指します。

イ.資産運用会社は、以下に示す定量・定性分析の内容を検討しつつ各投資対象不動産にかかる過去の関与度等を考慮に入れながら、委託業務の内容や報酬等について細部を交渉し、投資対象不動産ごとに可能な限り最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

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

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

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

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

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

開示方針

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

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

ウ.本投資法人は、投信法、証券取引法、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）、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

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

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

その他

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

(2) 投資対象

基本的投資対象

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

ア．主たる投資対象とする特定資産

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

(ア) 不動産等

- A．不動産、不動産の賃借権及び地上権
- B．不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
- C．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- D．当事者の一方が相手方の行う上記A．からC．に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(イ) 不動産対応証券

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

- A．優先出資証券 「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
- B．受益証券 投信法第2条第12項に定める受益証券
- C．投資証券 投信法第2条第22項に定める投資証券
- D．特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記(ア) B．又はC．に掲げる資産に該当するものは除きます。）

イ．その他の特定資産

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

(ア) 預金

(イ) コール・ローン

(ウ) 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）

(エ) 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(タ) 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記(ウ)乃至(オ)及び(キ)の証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、）

(チ) 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第2条第1項第11号で定めるもので、本邦通貨

建のものとしします。)

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

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

(ト) 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)

(ナ) 金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)にか
かる権利

ウ. 有価証券に対する投資

本投資法人は、主として有価証券に対する投資として運用することを目的とはしません。

エ. 特定資産以外の資産に対する投資

本投資法人が運用資産の対象とする特定資産以外の資産はありません。

(3) 分配方針

利益の分配

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとしします(規約第14条第1項)。

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

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

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投信法第131条第1項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることが出来ます。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度としします(規約第14条第2項)。

分配金の分配方法

上記及びに規定する分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、所有投資口数に応じて分配します(規約第14条第3項)。

分配金の時効等

上記に規定する分配金はその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとしします。なお、未払分配金には利息を付さないものとしします(規約第14条第4項)。

決算期間中に発行された投資口に対する金銭の分配

本投資法人の決算期間中に追加で投資口を発行するときは、当該投資口に対応する金銭の分配については、投信法その他関係法令上認められる限り、役員会の決議に基づき日割りにより計算出来るものとしします(規約第14条第5項)。

その他

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

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

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

ウ. 本投資法人が租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)第67条の15に規定する投資法人の課税の特例の適用を受けるための要件を満たす必要が生じた場合等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合。