




Office & Residence

Tokyo Kanagawa Chiba Saitama

プレミア投資法人

新投資口発行届出目論見書 平成19年11月



Saitama

Tokyo

Office
&
Residence

Kanagawa

Chiba



プレミア投資法人

新投資口発行届出目論見書

本届出目論見書により行うプレミア投資法人投資口20,700,000,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)につきましては、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成19年11月2日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

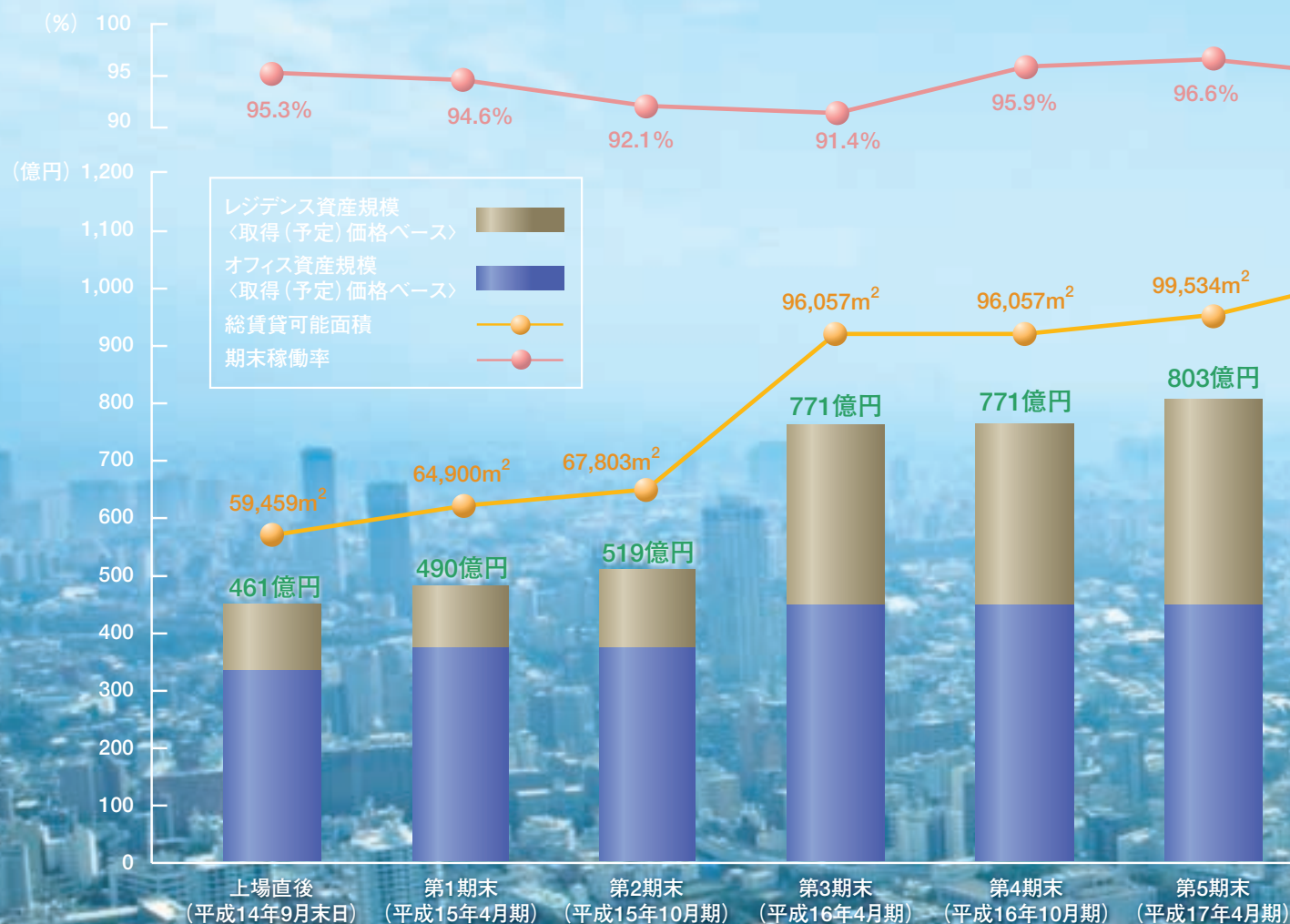
今後、発行価格等(発行価格、発行価額及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集による手取金及び手取金の用途をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日迄の期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]<http://www.pic-reit.co.jp/>)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項】

不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。

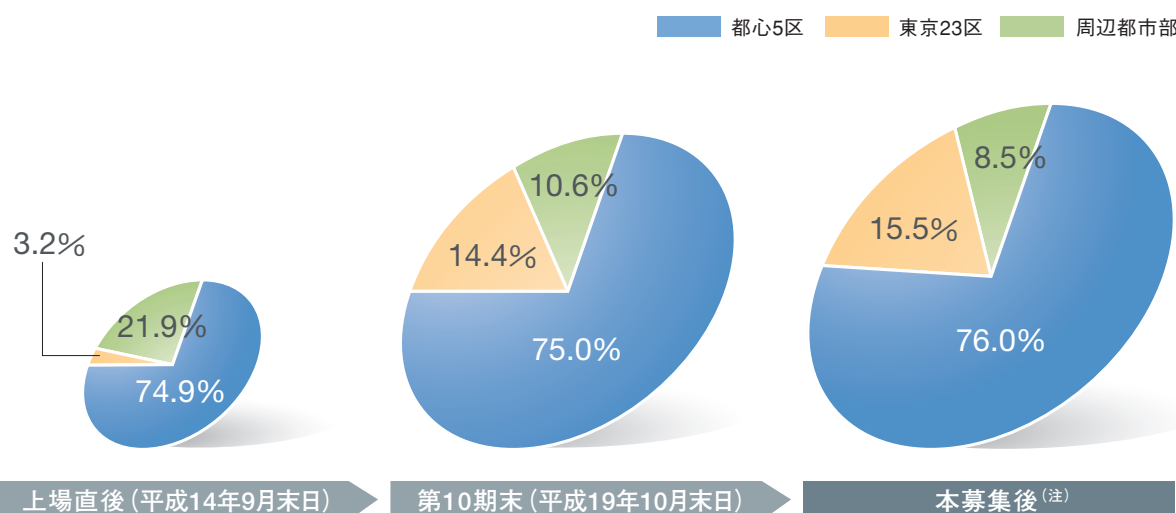
安定成長の実績

本投資法人は、東京経済圏（以下に定義します。）特化型、オフィスとレジデンスの複合型のREITです。市況の変化に合わせ中長期的な観点から競争力のある付加価値の高いポートフォリオを構築しています。

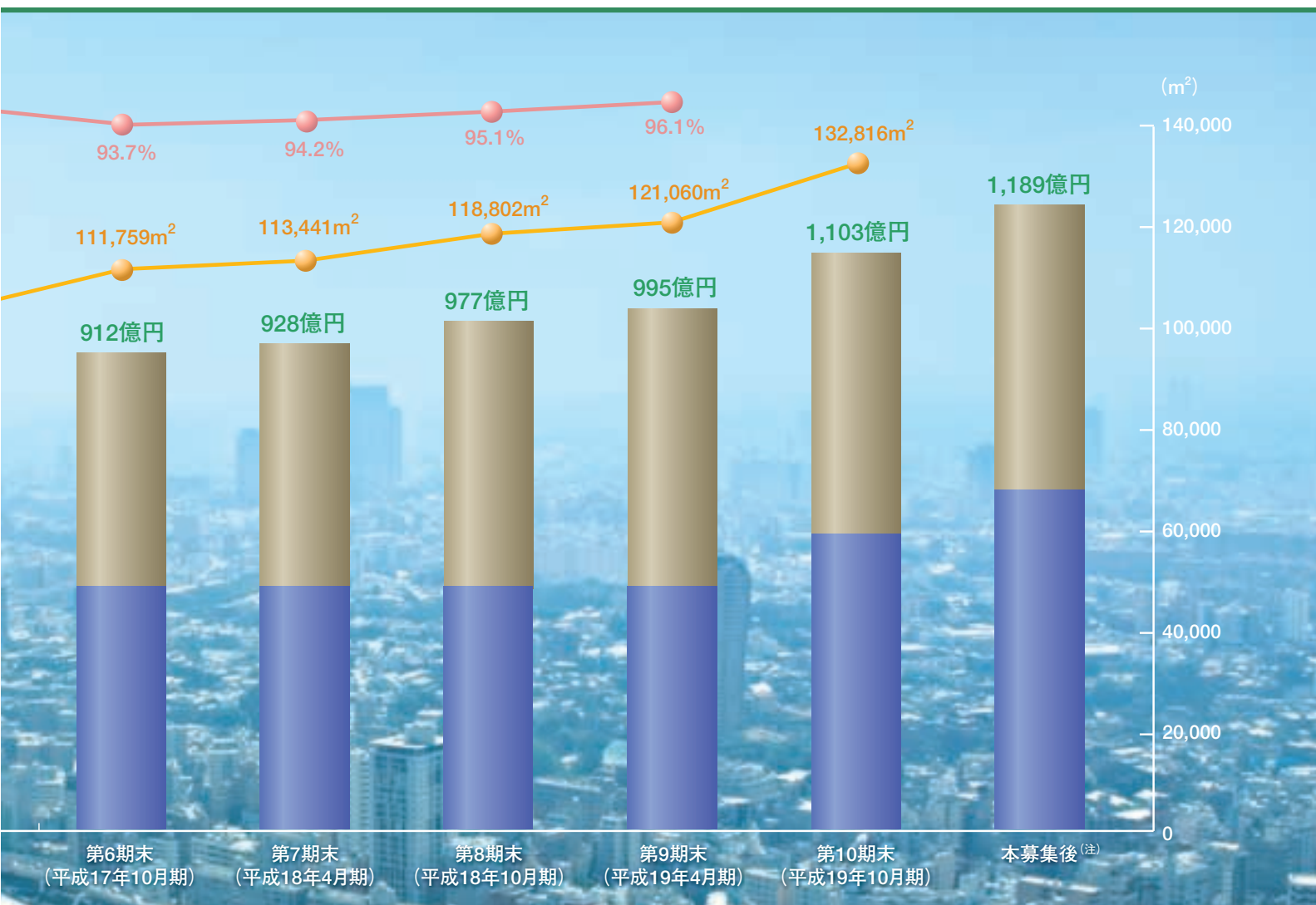


(注1)「レジデンス資産規模」と「オフィス資産規模」の合計は、単位未満切捨てで記載しています。(注2)「総賃貸可能面積」は、単位未満切捨てで記載しています。(注3)「期末稼働率」は総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています(小数第二位を四捨五入)。(注4)第10期末の総賃貸可能面積は、平成19年8月末日現在の数値を記載しています。

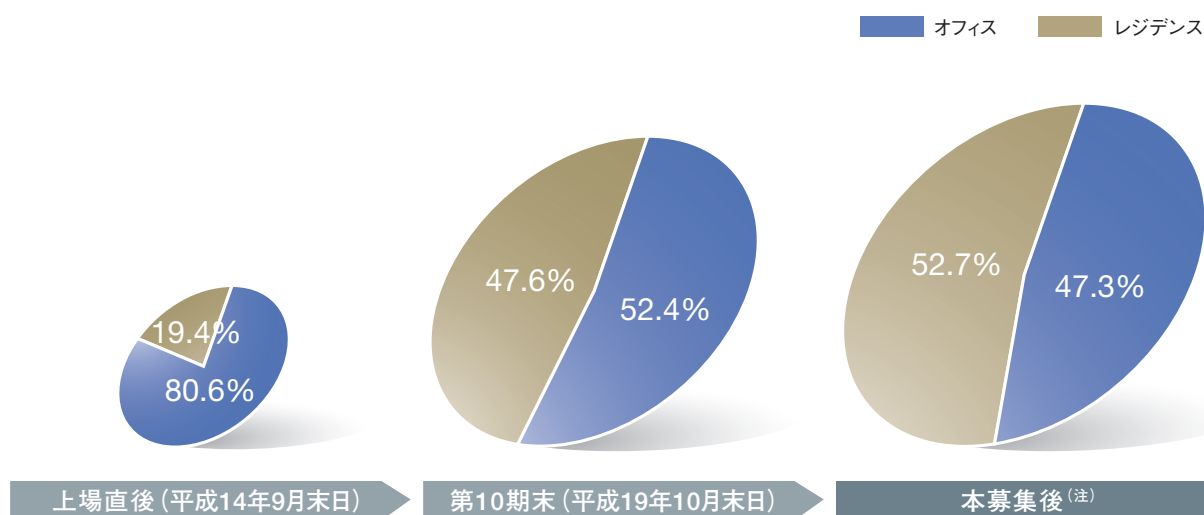
エリア別投資比率 (取得(予定)価格ベース)



(注)「本募集後」とは、第10期末時点のポートフォリオ39物件に本件取得予定資産2物件を加算し、本件売却予定資産1物件を減算したポートフォリオの状況を示したものです。「本件取得予定資産」とは、第11期(平成20年4月期)中に本投資法人が取得を予定している不動産(2物件)を裏付けとする信託の受益権をいい、「本件売却予定資産」とは、第11期(平成20年4月期)中に本投資法人が売却を予定している不動産(1物件)を裏付けとする信託の受益権をいいます。



■ アセット別投資比率〈取得(予定)価格ベース〉



東京経済圏に特化した投資

■ 投資対象地域

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。

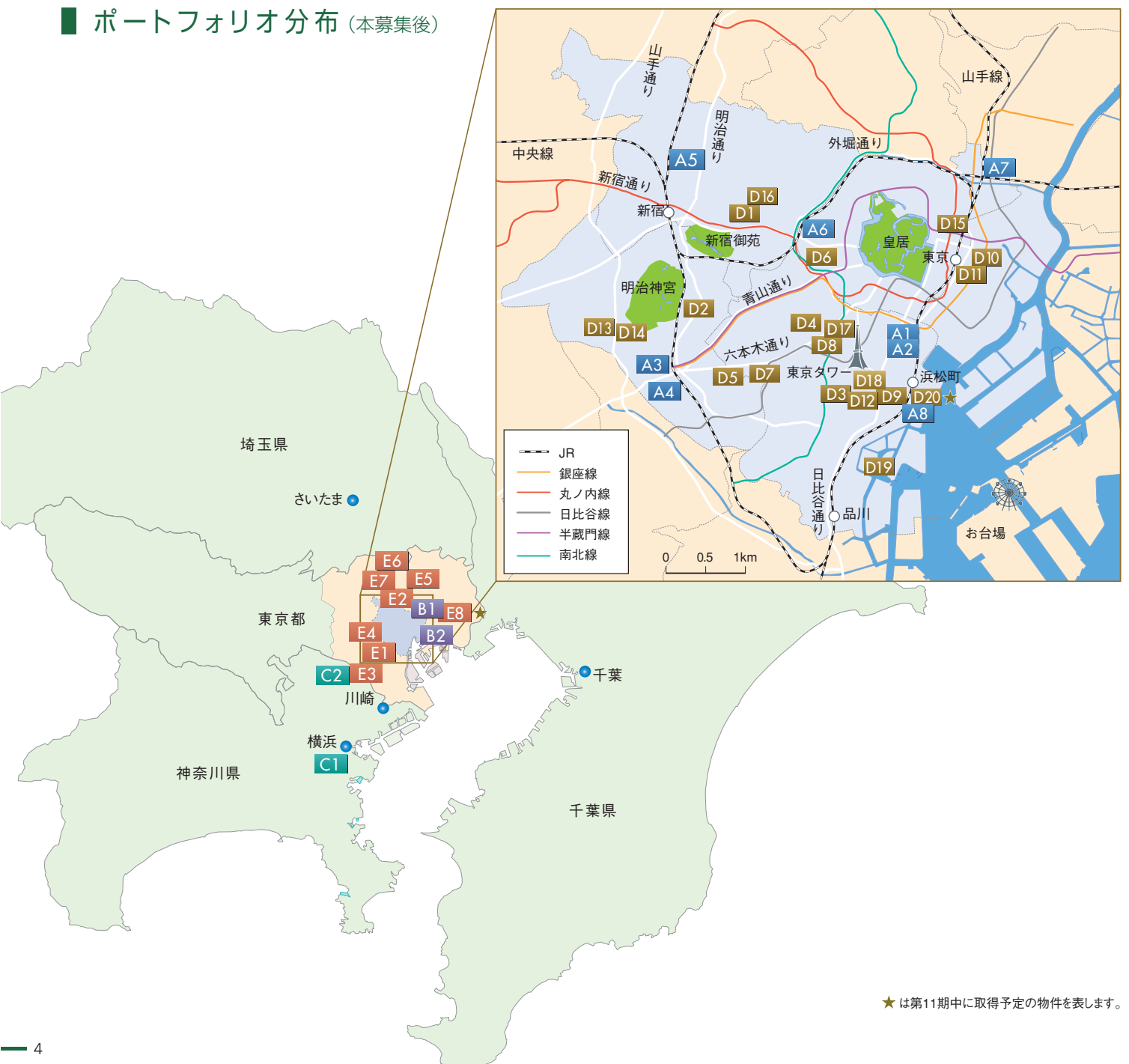
◎東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

都心5区 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区

周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）、千葉県（千葉市等）の1都3県

■ ポートフォリオ分布 (本募集後)



■ ポートフォリオ一覧 (本募集後)

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名(注1) | 所在地(注2) | 取得(予定)価格 (百万円)(注3) | 投資比率 (%)(注4) | PML値 (%)(注5) |
|--------------------|-------|---------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Office オフィス | 都心5区 | A1 | ランディック新橋ビル | 港区西新橋3-8-3 | 6,341 | 5.3 | 10.6 |
| | | A2 | ランディック第2新橋ビル | 港区西新橋3-7-1 | 7,045 | 5.9 | 12.8 |
| | | A3 | フジビル37 | 渋谷区道玄坂1-18-3 | 1,727 | 1.5 | 5.5 |
| | | A4 | KN渋谷3 | 渋谷区桜丘町9-8 | 5,348 | 4.5 | 10.6 |
| | | A5 | 高田馬場センタービル | 新宿区高田馬場1-31-18 | 5,118 | 4.3 | 2.0 |
| | | A6 | 六番町ビル | 千代田区六番町6-28 | 7,860 | 6.6 | 10.8 |
| | | A7 | 櫻岳ビル | 千代田区神田佐久間町2-19 | 1,796 | 1.5 | 14.2 |
| | | A8 | YS海岸ビル | 港区海岸2-2-6 | 5,100 | 4.3 | 10.6 |
| | 東京23区 | B1 | IPB御茶ノ水ビル | 文京区本郷3-3-11 | 1,456 | 1.2 | 8.7 |
| | | B2 | プレミア東陽町ビル | 江東区東陽3-23-21 | 4,310 | 3.6 | 16.2 |
| | 周辺都市部 | C1 | 日総第3ビル | 横浜市西区北幸2-5-15 | 3,558 | 3.0 | 10.2 |
| | | C2 | かながわサイエンスパークR&D棟 | 川崎市高津区坂戸3-2-1 | 6,556 | 5.5 | 10.4 |
| | | 小計 | | | 56,215 | 47.3 | - |
| Residence レジデンス | 都心5区 | D1 | パークアクシス四谷ステージ | 新宿区四谷4-15 | 5,208 | 4.4 | 7.4 |
| | | D2 | パークアクシス明治神宮前 | 渋谷区神宮前1-10-11 | 2,604 | 2.2 | 9.9 |
| | | D3 | サンパレス南麻布 | 港区南麻布1-17-5 | 1,150 | 1.0 | 5.3 |
| | | D4 | キャビンアリーナ赤坂 | 港区赤坂2-12-23 | 1,330 | 1.1 | 10.1 |
| | | D5 | キャビンアリーナ南青山 | 港区南青山7-10-17 | 1,070 | 0.9 | 11.2 |
| | | D6 | ビュロー紀尾井町 | 千代田区平河町2-4-4 | 1,840 | 1.5 | 11.6 |
| | | D7 | ホームウッドビル | 港区西麻布4-12-19 | 5,090 | 4.3 | 7.4 |
| | | D8 | 六本木グリーンテラス | 港区六本木3-3-23 | 4,678 | 3.9 | 10.3 |
| | | D9 | ビーサイト芝公園 | 港区芝1-10-8 | 2,181 | 1.8 | 11.5 |
| | | D10 | プレミアステージ日本橋茅場町 | 中央区日本橋茅場町3-4-1 | 2,430 | 2.0 | 11.7 |
| | | D11 | ラング・タワー京橋 | 中央区京橋2-6-5 | 927 | 0.8 | 12.5 |
| | | D12 | プレミアステージ三田慶大前 | 港区芝5-14-10 | 1,580 | 1.3 | 14.3 |
| | | D13 | プレミアアロッソ | 渋谷区富ヶ谷2-2-6 | 1,662 | 1.4 | 14.0 |
| | | D14 | プレミアブラン代々木公園 | 渋谷区富ヶ谷1-46-7 | 2,330 | 2.0 | 13.1 |
| | | D15 | プレミアステージ内神田 | 千代田区内神田2-10-7 | 1,723 | 1.4 | 13.8 |
| | | D16 | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 新宿区住吉町9-4 | 1,460 | 1.2 | 13.1 |
| | | D17 | Walk赤坂 | 港区赤坂6-12-4 | 2,043 | 1.7 | 13.9 |
| | | D18 | プレミアステージ芝公園 | 港区芝公園2-2-1 | 1,585 | 1.3 | 16.1 |
| | | D19 | MEW | 港区海岸3-7-8 | 1,556 | 1.3 | 13.9 |
| | | D20 | 芝浦アイランド エアタワー | 港区芝浦4-22-1、2 | 7,590 | 6.4 | 11.2 |
| 東京23区 | E1 | ビーサイト大崎 | 品川区大崎5-5-15 | 1,072 | 0.9 | 12.1 | |
| | E2 | プレミアガーデン本郷 | 文京区向丘1-14-2 | 975 | 0.8 | 12.1 | |
| | E3 | プレミアグランデ馬込 | 大田区中馬込1-18-18 | 1,560 | 1.3 | 15.7 | |
| | E4 | プレミアノツツエ祐天寺 | 世田谷区下馬1-6-6 | 1,525 | 1.3 | 13.6 | |
| | E5 | アクロス湯島 | 文京区湯島3-16-11 | 1,803 | 1.5 | 17.2 | |
| | E6 | プレミアステージ駒込 | 豊島区駒込1-3-11 | 1,830 | 1.5 | 18.0 | |
| | E7 | プレミアステージ大塚 | 豊島区南大塚3-34-8 | 1,310 | 1.1 | 22.5 | |
| | E8 | プレミアステージ本所吾妻橋 | 墨田区吾妻橋2-4-8 | 2,640 | 2.2 | 14.7 | |
| | | 小計 | | | 62,753 | 52.7 | - |
| | | 合計 | | | 118,968 | 100.0 | 8.4 |

(注1) 本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得し、又は取得することを予定しています。

(注2) 所在地は住居表示を記載しています。

(注3) 上記取得(予定)価格は、いずれも当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注4) 投資比率は本募集後における取得(予定)価格の総額に対する各資産の取得(予定)価格の比率を記載しています(小数第二位を四捨五入)。

(注5) 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る地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容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年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率(被害総額/全建物の再調達価格)を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

Shibaura Island

Air Tower

芝浦アイランド エアタワー



SS東京:早出直道

■ 物件概要

所在地 東京都港区芝浦4-22-1、22-2
敷地面積 11,280.97m²
延床面積 81,760.00m²
構造 <エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)>
鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建
<エアテラス(店舗棟)>
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
総戸数 住宅871戸、店舗7区画
建築時期 平成19年3月

本投資法人は芝浦アイランド エアタワーの建物に係る共有持分(持分割合23%)及び敷地の一般定期借地権の準共有持分(持分割合23%)を主たる信託財産とした不動産信託受益権を取得する予定です。





芝浦アイランド エアタワー
 <概要図>

■ 芝浦アイランド エアタワー (本投資法人取得予定物件)

エアタワー(エントランス棟)

- 天井高約7m、2層の吹き抜けの開放感のあるメイン・エントランス

エアタワー(賃貸住宅棟)

- 地上48階建、住戸数871戸の高層賃貸住宅
- 最新のIT技術による生活利便性及び安全性を追求

エアテラス(店舗棟)

- 食品スーパーマーケット等の生活利便施設が入居



2 エアタワー(賃貸住宅棟) <外観>



3 エアテラス(店舗棟) <外観>



1 エアタワー(エントランス棟) <外観>

■ エアタワー(エントランス棟)〈内観〉



エントランス(エントランス棟1階)



コンシiergeカウンター



ラウンジ(エントランス棟1階)



シアタールーム(エントランス棟2階)



エレベーターホール

■ ホテルライクな新しいアーバン・ライフスタイルの創出

エアタワー(賃貸住宅棟)

- ICカードによる玄関施錠及び駐車場(収容可能台数400台)の効率的管理
- 携帯電話による玄関施錠の確認等

エアタワー(エントランス棟)

- コンシiergeカウンターによる様々なサービスの提供
- ワインセラー、シアタールーム等の併設

エアテラス(店舗棟)

- 食品スーパーマーケットの大丸ピーコック、保育施設、クリニック等の利便施設が入居

■ 芝浦アイランド エアタワーの概要

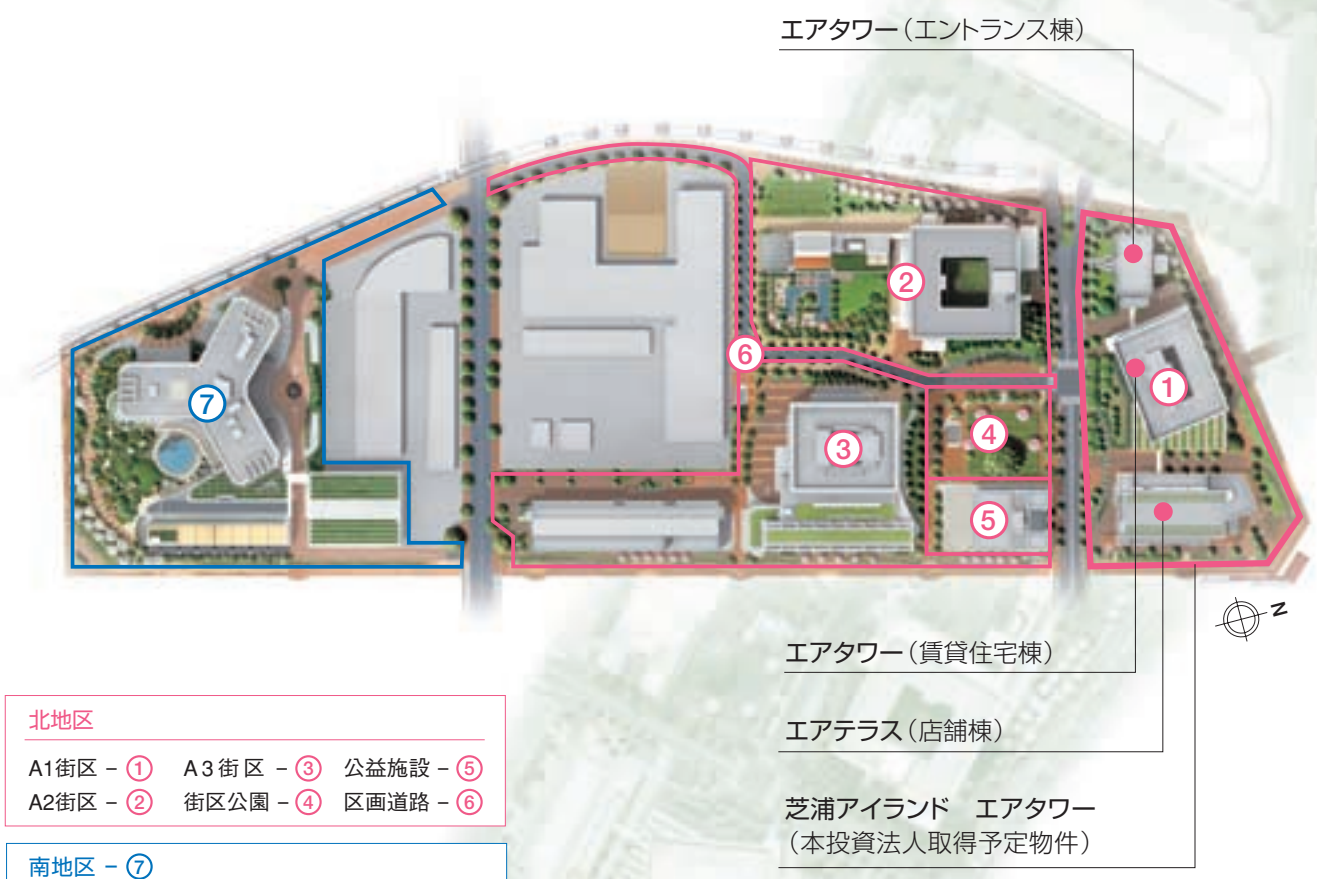
本投資法人が取得予定の芝浦アイランド エアタワーは、東京都港区芝浦四丁目に所在する再開発地区である芝浦アイランド地区の中にあります。

芝浦アイランド地区は、JR山手線「田町」駅から徒歩約8分の距離に位置し、開発面積約62,000㎡（約6.2ha）の再開発地区で、東京都、港区、独立行政法人都市再生機構及び民間事業者の共同のもと、推進されている街づくりプロジェクトです。

当該プロジェクトに際し、株式会社ケン・コーポレーションを含む4事業者が独立行政法人都市再生機構との間で一般定期借地権設定契約を締結しています。本投資法人は、株式会社ケン・コーポレーションの事業割合（23%）に応じた芝浦アイランド エアタワーの建物の共有持分及び敷地の一般定期借地権の準共有持分を主たる信託財産とする不動産信託受益権を取得する予定です。

芝浦アイランド エアタワーは、芝浦アイランド地区の北側の一地区（北地区A1街区／開発総面積約11,000㎡（約1.1ha））に所在し、エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）とエアテラス（店舗棟）の2棟から構成されており、賃貸住宅棟の居室内は柱梁の出ない専用部や内廊下によるホテルライクな共用部を実現しており、またエントランス棟は天井高約7mと開放感に満ち、ワインセラーやシアタールーム等が併設されています。

■ 芝浦アイランド地区全体図



開発案件への取り組み

物件取得競争が激しさを増す中、優良な投資対象不動産の取得のため、開発案件への取り組みも行っています。

● 収益発生 の 遅効性

- ・運用スキルと開発案件への取り組み実績（カラーP.12「開発物件におけるリースアップの履歴」をご参照下さい。）

● 完工・引き渡しリスク

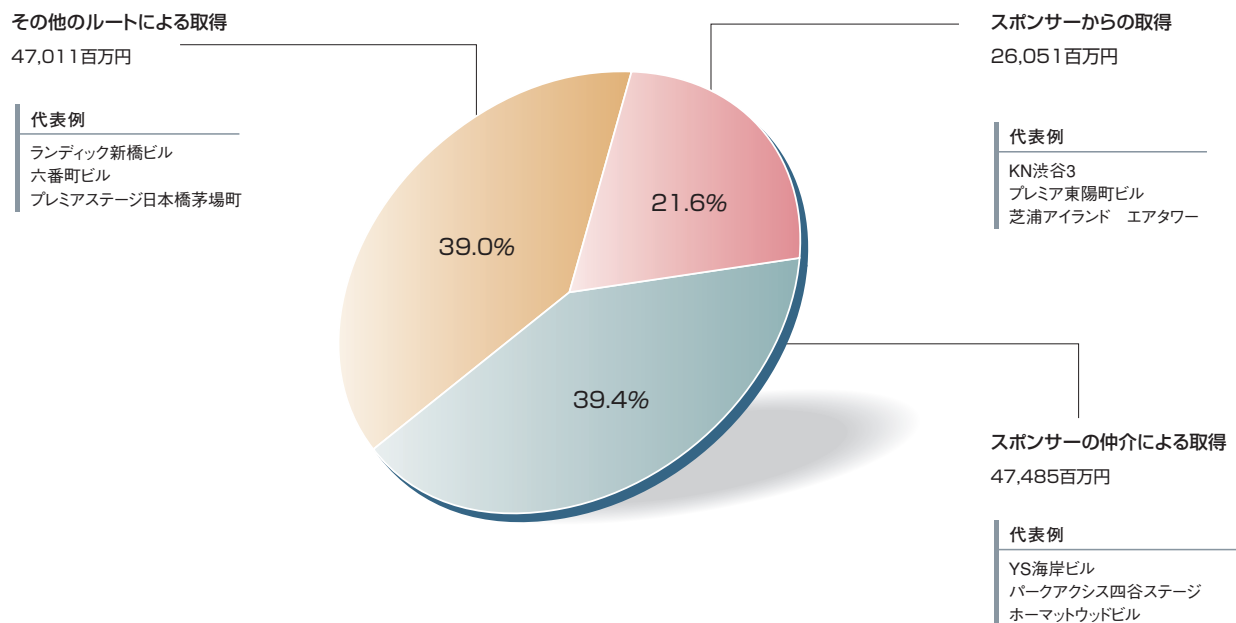
- ・完工までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化
- ・完工時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることによるリスク回避

競争力のあるポートフォリオの構築

- 計画的な資産規模の拡大
- 優良な新築物件の取得促進

物件取得のルート〈取得（予定）価格ベース〉

本書の日付現在における取得ルート別の取得済み及び取得予定物件の取得（予定）価格^(注1)と投資比率^(注2)は以下のとおりです。



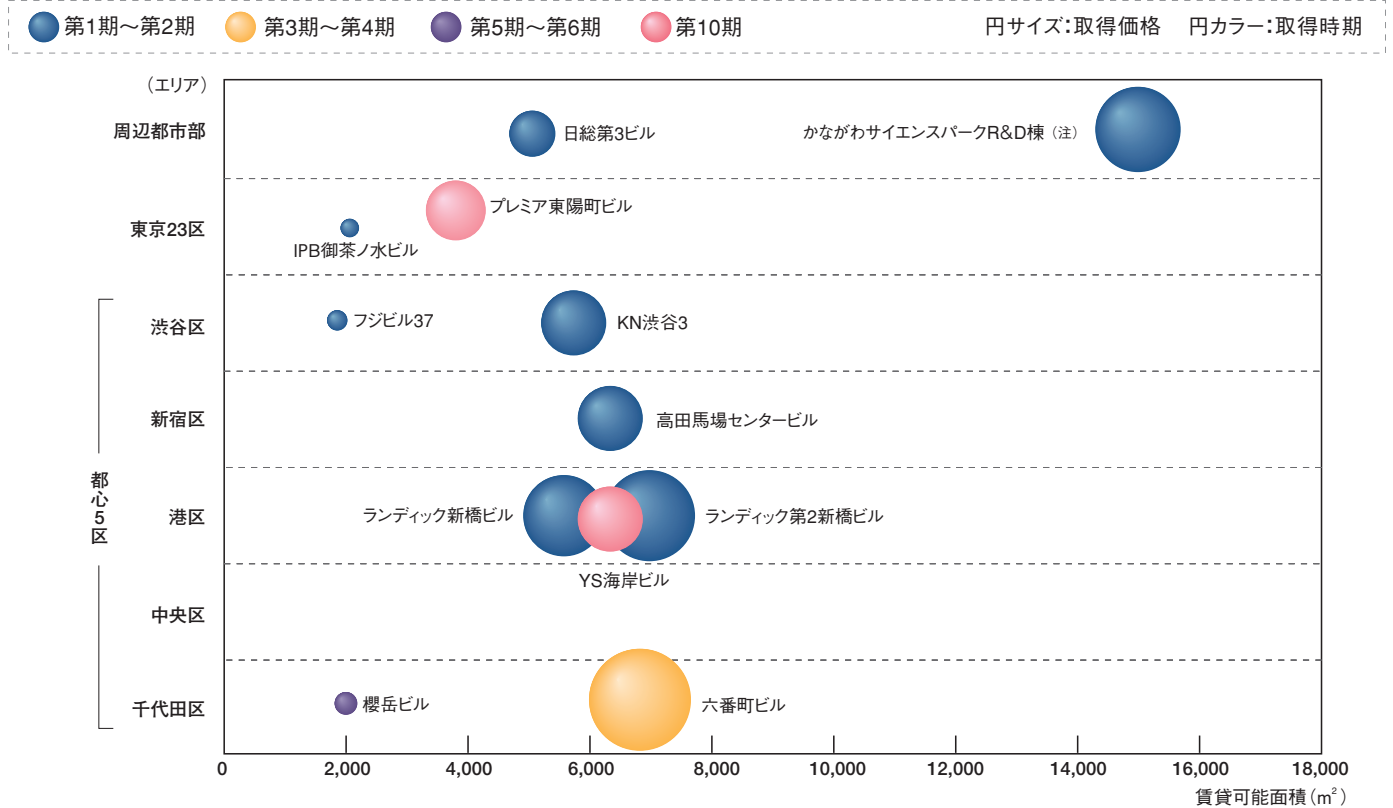
(注1) 取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）の小計を記載しています（百万円未満切捨て）。なお、「その他のルートによる取得」には本件売却予定資産の取得価格が含まれます。

(注2) 「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産の取得価格の総額に、本件取得予定資産の取得予定価格の総額を加算した合計額（本件売却予定資産の取得価格を含みます。）に対する取得ルートの種類毎の取得（予定）価格の小計の占める比率をいいます（小数第二位を四捨五入）。

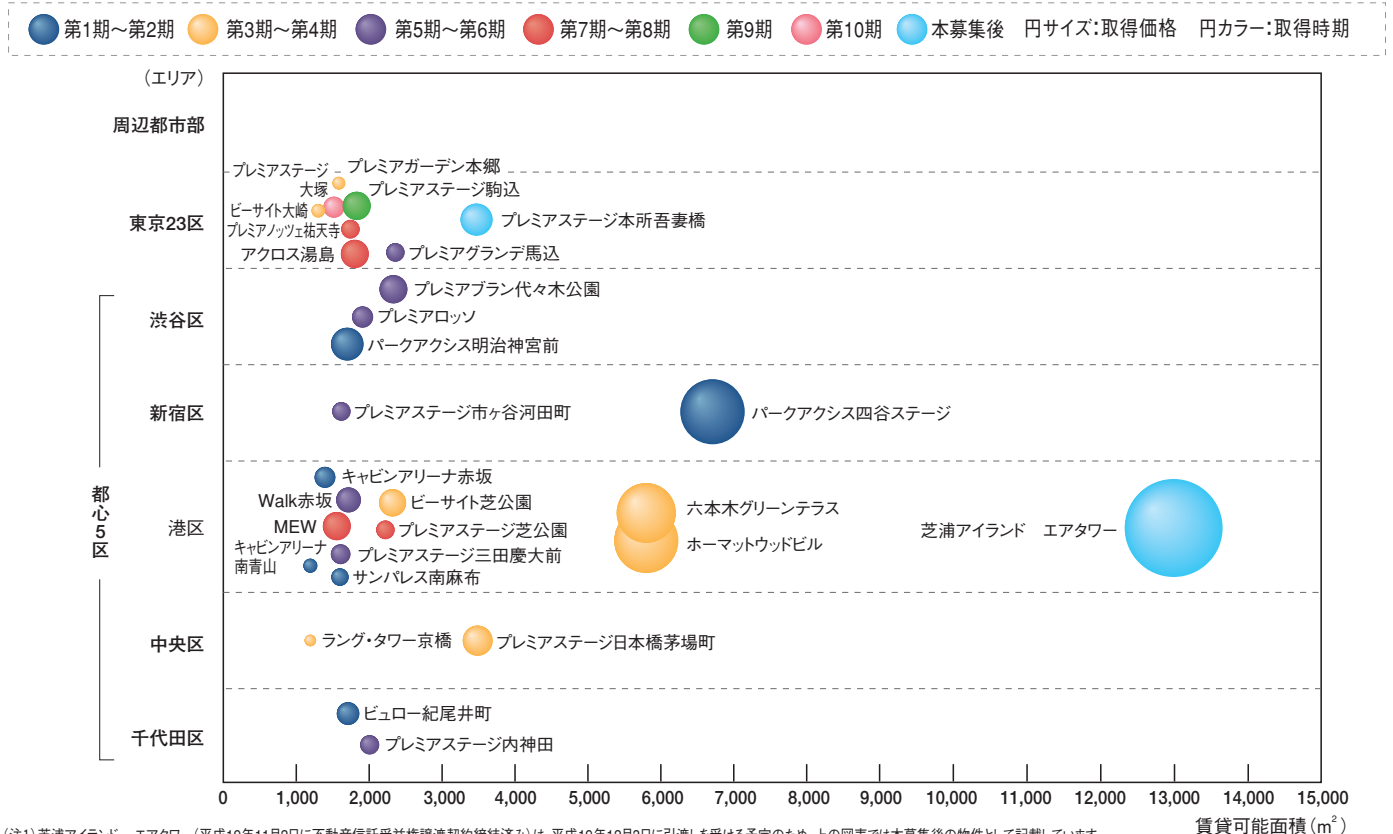
ポートフォリオの状況

■ ポートフォリオの概要〈本募集後〉

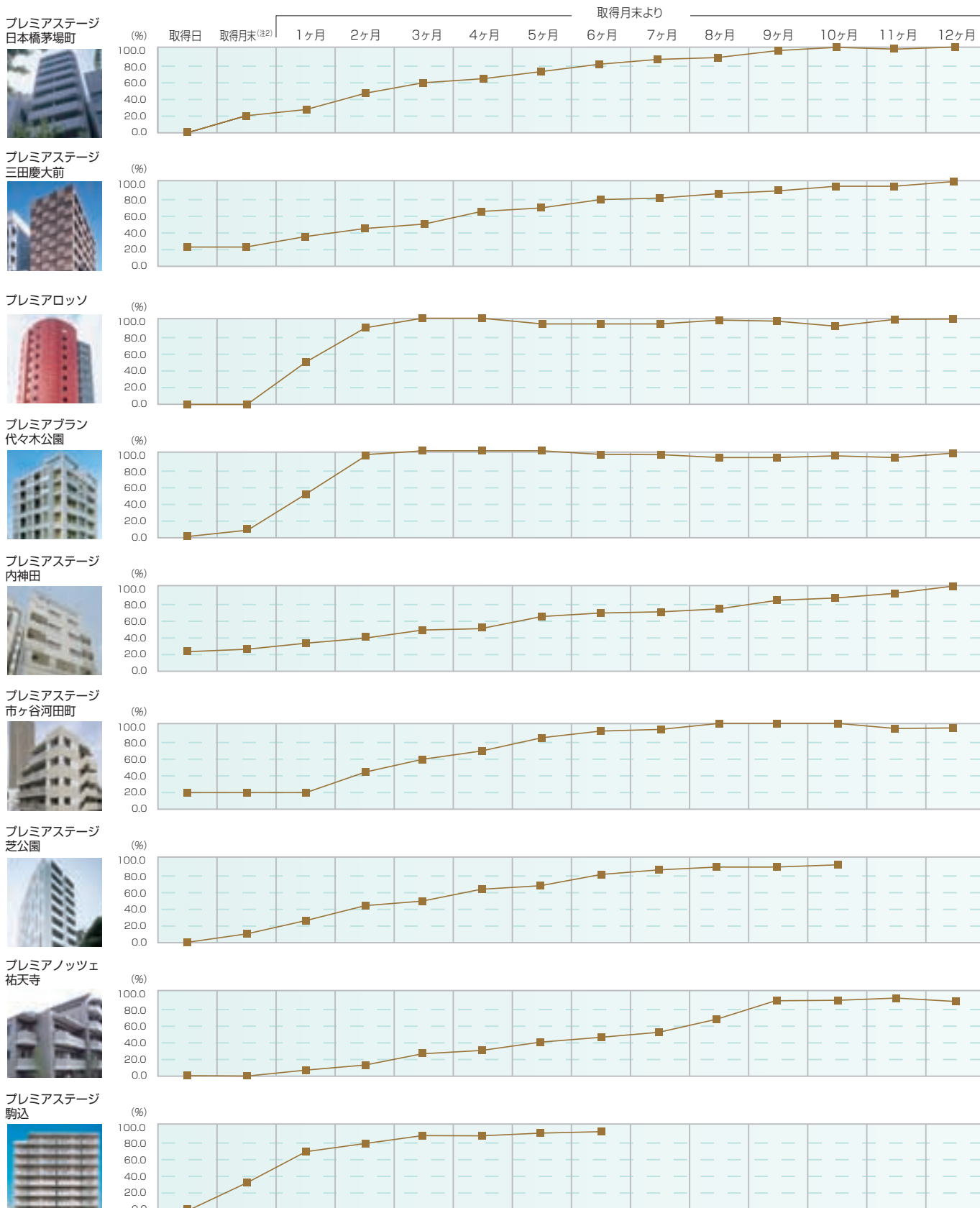
オフィスポートフォリオ



レジデンスポートフォリオ

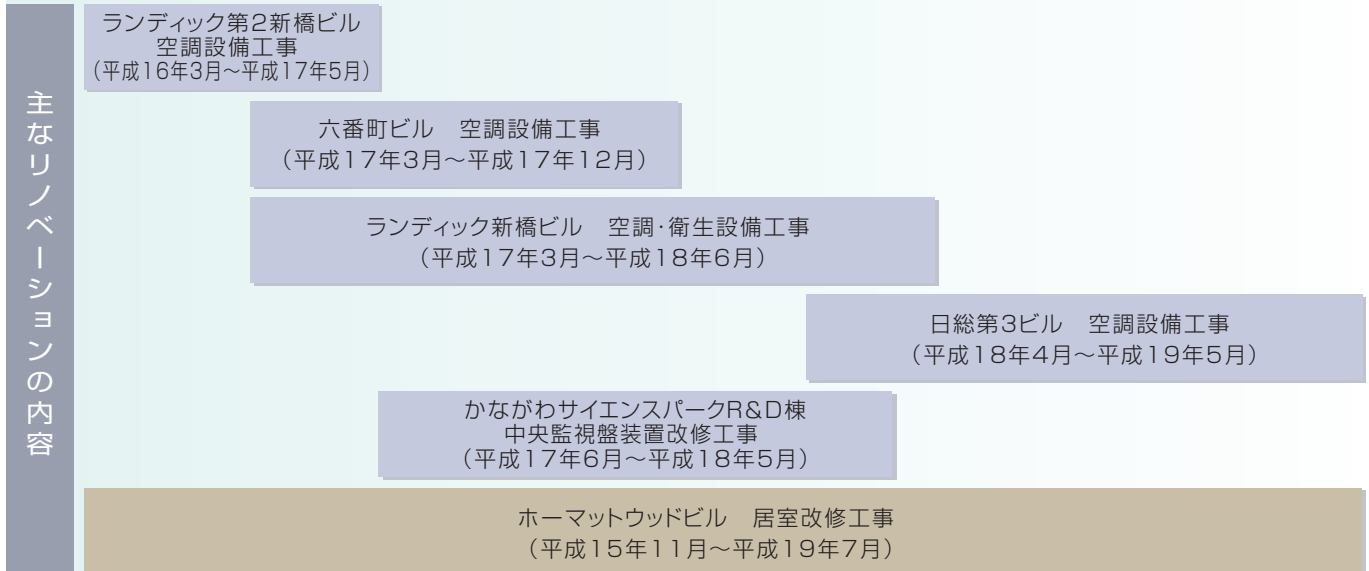
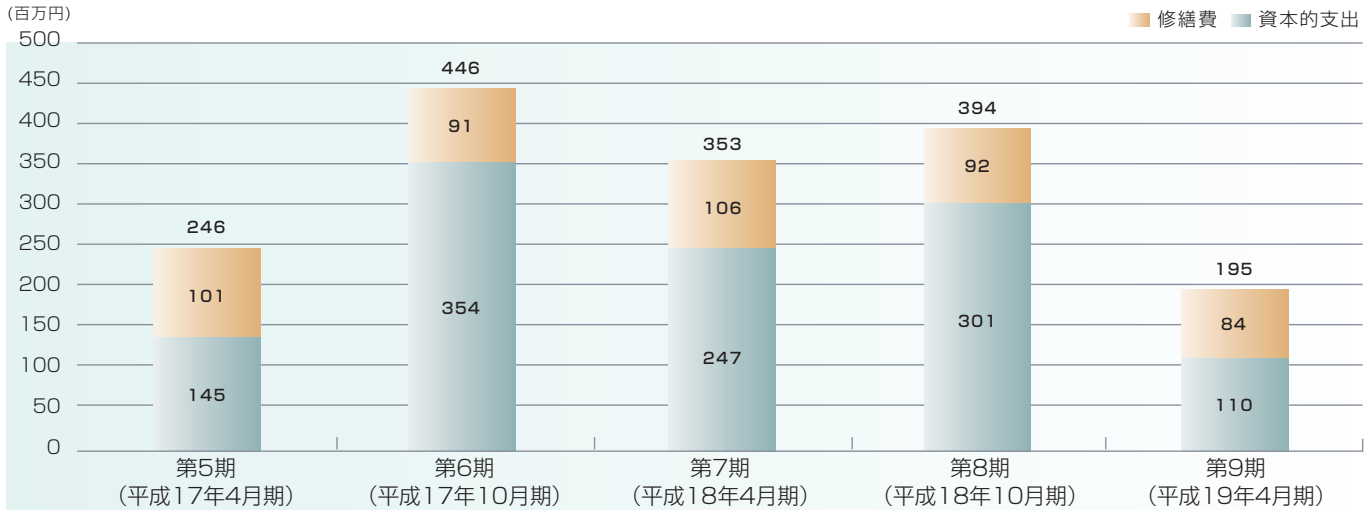


開発物件におけるリースアップの履歴 (注1)

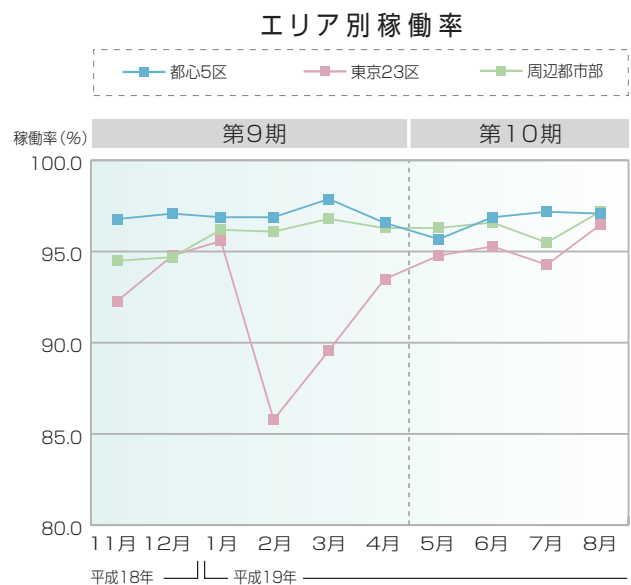
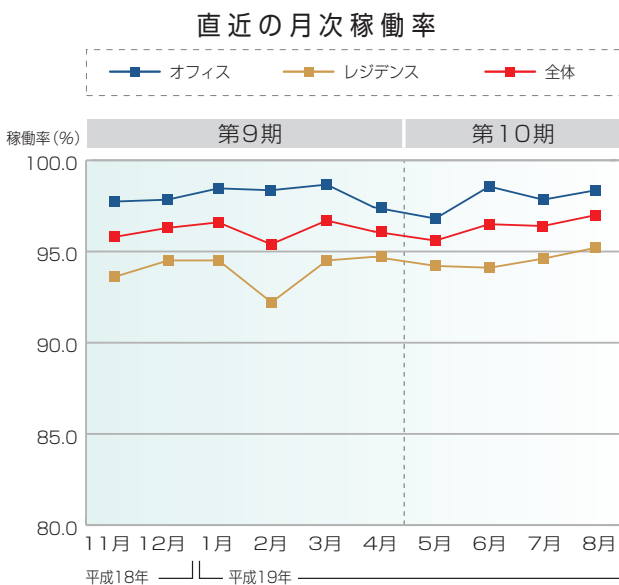


(注1) 本投資法人がこれまでに取得した各開発物件についての取得後約12ヶ月間の稼働率の推移を表示しています。
 (注2) 「取得月末」の欄に記載の数値は、各物件の取得日の属する月の月末時点における稼働率を表示しています。
 (注3) 各稼働率は、各物件の取得日の属する月の翌月から12ヶ月後までの各月の月末時点における稼働率を表示しています。
 (注4) 各稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります(小数第二位を四捨五入)。

リノベーションの実施状況



稼働率の推移

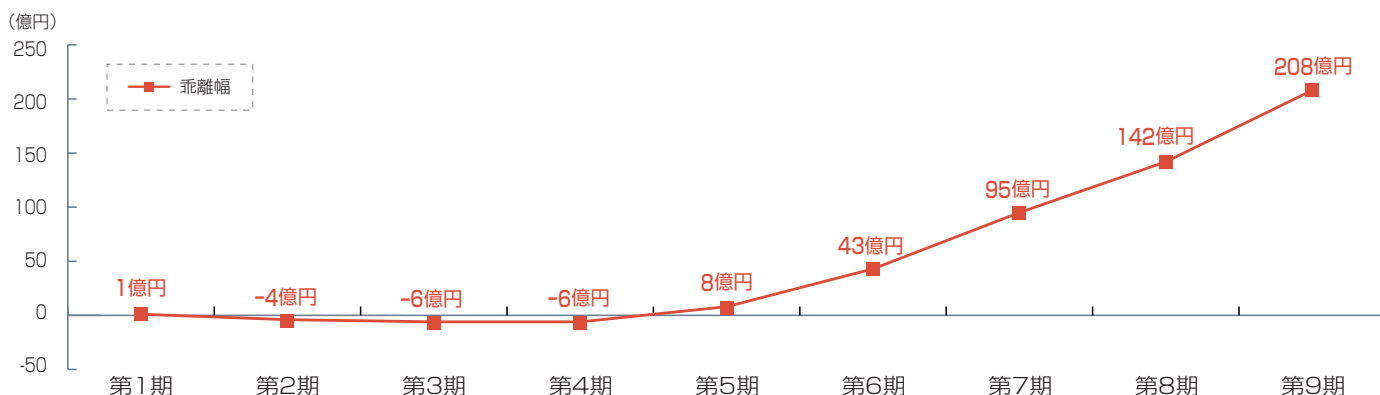


格付けの取得

| | | |
|---------|-------------|-------------------|
| Moody's | 発行体格付け | A3 |
| | アウトルック(見通し) | 安定的 |
| R&I | 発行体格付け | A+ ^(注) |
| | アウトルック(方向性) | 安定的 |

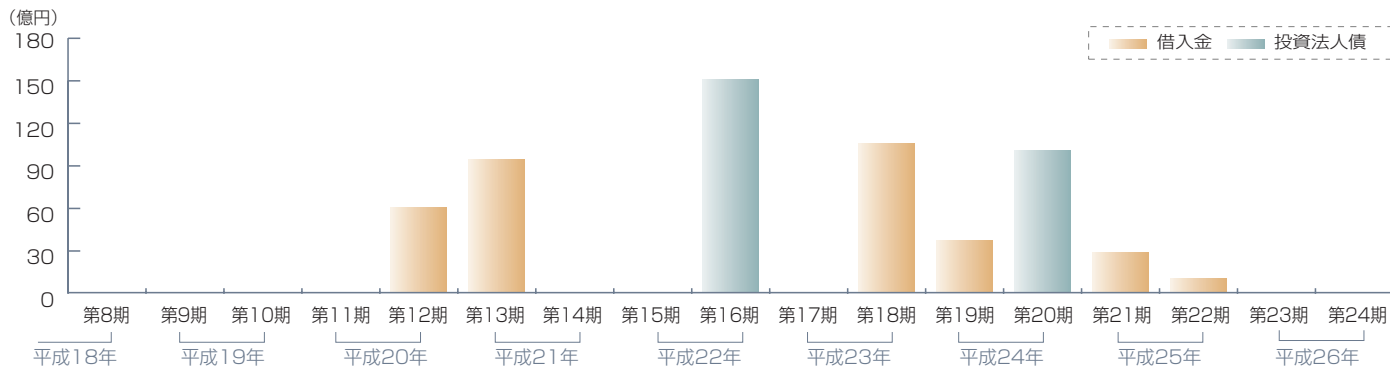
(注) 平成19年3月28日に「A」→「A+」に引上げとなりました。

期末算定価額と期末帳簿価額の乖離幅の推移

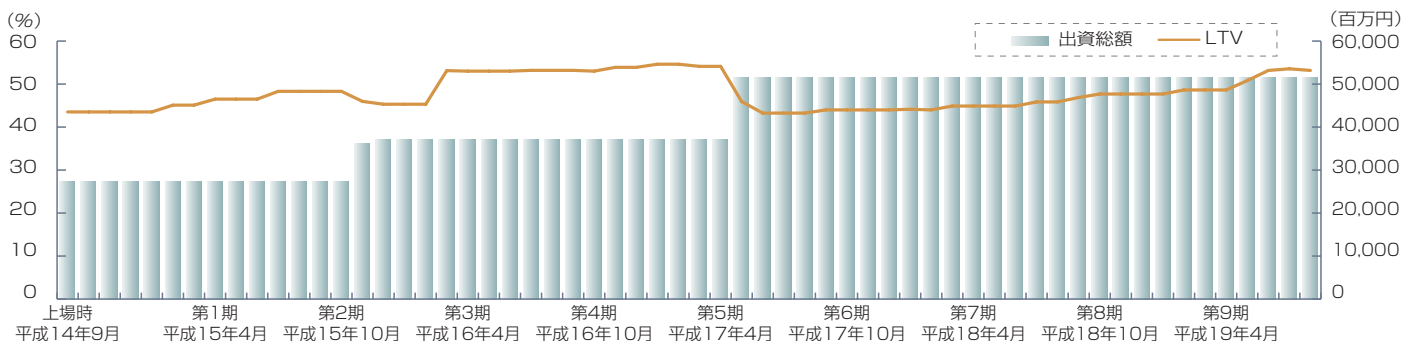


(注1) 「期末算定価額」とは、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく決算日を価格時点とする調査価額です。
 (注2) 各期末時点の「乖離幅」は以下の方法により算出しています(億円未満を切捨て)。
 「乖離幅」=「期末算定価額」-「期末帳簿価額(信託その他無形固定資産は含みません。)」

有利子負債の返済期限分散状況(本書の日付現在)



エクイティファイナンスによるLTVコントロール



(注) 本グラフは、本投資法人の平成14年9月から平成19年8月までの各月末時点におけるLTV(有利子負債比率)を示しています。ここにおいて各月末の「LTV(有利子負債比率)」は以下の計算方法により算出しています(小数第二位を四捨五入)。なお、有利子負債とは借入金残高及び投資法人債残高を指します。
 $LTV(有利子負債比率) = \frac{\text{有利子負債残高}}{\text{有利子負債残高} + \text{出資総額}}$

Office & Residence

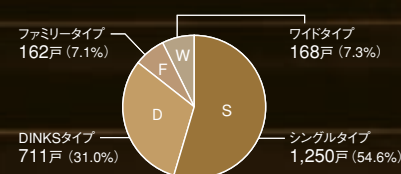
レジデンス

タイプ別分散状況（専有面積ベース）



(注1) 本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。
 (注2) 取得予定物件である芝浦アイランド エアタワーについては本投資法人の保有部分（建物の共有持分23%）に係る数値をもって算出しています。

タイプ別分散状況（戸数ベース）



(注1) 本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。
 (注2) 取得予定物件である芝浦アイランド エアタワーについては建物一棟（レジデンス部分総戸数871戸）に係る数値をもって算出しています。

専有面積及び間取りによるタイプ別分類

S：シングルタイプ D：DINKSタイプ F：ファミリータイプ W：ワイドタイプ

| | | 専有面積 | | | | | | | |
|-----|--------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | | ～30m ² 以下 | ～40m ² | ～60m ² | ～80m ² | ～100m ² | ～120m ² | ～140m ² | ～200m ² 超 |
| 間取り | STUDIO (1R, 1DK) | S | S | S | S | | | | |
| | 1BED (1LDK, 2DK) | S | S | D | D | D | W | W | W |
| | 2BED (2LDK, 1LDK+S, 3DK) | | | D | D | D | W | W | W |
| | 3BED (3LDK, 2LDK+S) | | | | F | F | F | W | W |
| | 4BED (4LDK, 3LDK+S) | | | | F | F | F | W | W |
| | 5BED (5LDK) | | | | | F | F | F | W |

- 1R：主たる居室1部屋のみで構成
- 1(2,3)DK：主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した4.5畳以上の台所で構成
- 1(2,3)LDK：主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間で構成
- 1(2,3)LDK+S：主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間に加え、1つの納戸（サービスルーム）で構成

Residence Portfolio

レジデンスポートフォリオ

新規取得予定物件

D20 RESIDENCE
Residence
芝浦アイランド エアタワー
Shibaura Island Air Tower
都心5区

● 物件概要

所在地 港区芝浦4-22-1、22-2
敷地面積 11,280.97m² (持分23%) (注1)
延床面積 81,760.00m² (持分23%) (注2)
構造 <エアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)>
鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建
<エアテラス(店舗棟)>
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
総戸数 871戸、店舗7区画
建築時期 平成19年3月



(注1) 括弧内の割合は、本物件の敷地に係る一般定期借地権の準共有持分の持分割合を示します。
(注2) 括弧内の割合は、本投資法人の保有する建物の共有持分の持分割合を示します。

E8 RESIDENCE
Residence
プレミアステージ本所吾妻橋
Premier Stage Honjo-Azumabashi
東京23区

● 物件概要

所在地 墨田区吾妻橋2-4-8
敷地面積 860.95m²
延床面積 4,374.92m² (予定)
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付12階建 (予定)
総戸数 126戸 (予定)
建築時期 平成19年10月 (竣工予定)

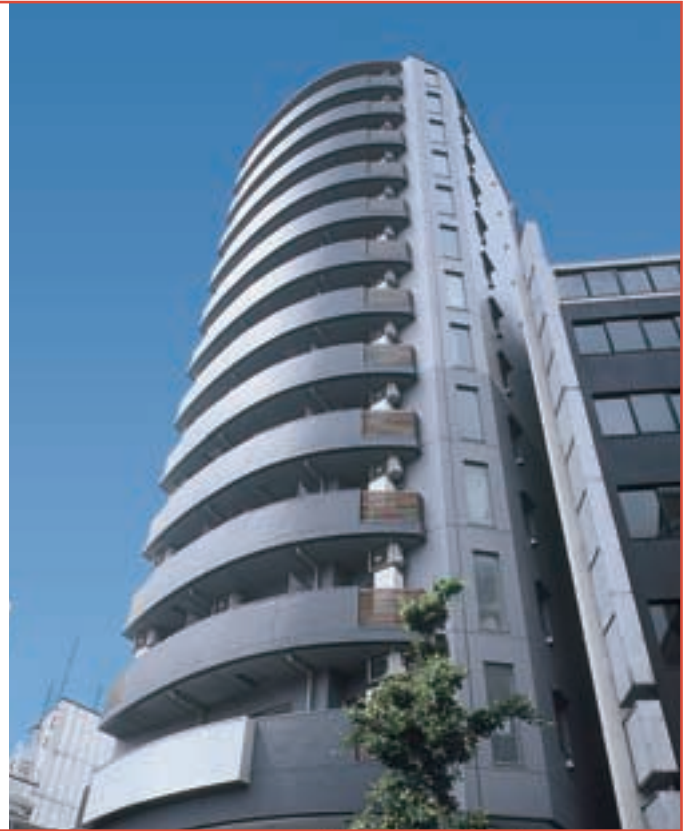


第10期取得物件



● 物件概要

所在地 豊島区南大塚3-34-8
 敷地面積 254.76m²
 延床面積 1,894.61m²
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 14階建
 総戸数 58戸、店舗1区画
 建築時期 平成18年8月



第9期末保有物件

D1 パークアクセス
四谷ステージ

● 物件概要

所在地 新宿区四谷4-15
 敷地面積 1,255.28m²
 延床面積 8,158.30m²
 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付16階建
 総戸数 127戸
 建築時期 平成13年11月

 A photograph of the Park Access Yotsuya Stage building, a tall, modern structure with a curved facade, set against a clear blue sky.

D2 パークアクセス
明治神宮前

● 物件概要

所在地 渋谷区神宮前1-10-11
 敷地面積 771.73m²
 延床面積 1,913.18m²
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付7階建
 総戸数 26戸、店舗3区画
 建築時期 平成14年3月

 A photograph of the Park Access Meiji Shrine Front building, a modern structure with a curved facade, set against a clear blue sky.

D3 サンパレス南麻布

● 物件概要

所在地 港区南麻布1-17-5
 敷地面積 677.02m²
 延床面積 2,227.37m²
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 地下1階付6階建
 総戸数 13戸
 建築時期 平成元年11月

 A photograph of the Sun Palace Nanamachi building, a modern structure with a curved facade, set against a clear blue sky.

D4 キャビンアリーナ赤坂

● 物件概要

所在地 港区赤坂2-12-23
 敷地面積 353.37m²
 延床面積 1,793.32m²
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
 10階建
 総戸数 32戸
 建築時期 平成14年11月

 A photograph of the Cabin Arena Akasaka building, a modern structure with a curved facade, set against a clear blue sky.

Residence Portfolio

レジデンスポートフォリオ

D5 キャビンアリーナ南青山

● 物件概要

所在地 港区南青山7-10-17
敷地面積 210.52m²
延床面積 1,399.33m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
14階建
総戸数 37戸
建築時期 平成15年2月



D6 ビュロー紀尾井町

● 物件概要

所在地 千代田区平河町2-4-4
敷地面積 306.73m²
延床面積 2,008.55m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
11階建
総戸数 50戸
建築時期 平成14年11月



D7 ホームウッドビル

● 物件概要

所在地 港区西麻布4-12-19
敷地面積 2,983.96m²
延床面積 8,269.98m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 28戸
建築時期 昭和63年8月



D8 六本木グリーンテラス

● 物件概要

所在地 港区六本木3-3-23
敷地面積 2,276.48m²
延床面積 8,332.22m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 33戸
建築時期 平成14年10月



D9 ビーサイト芝公園

● 物件概要

所在地 港区芝1-10-8
敷地面積 344.59m²
延床面積 2,548.44m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
12階建
総戸数 88戸
建築時期 平成15年2月



D10 プレミアステージ 日本橋茅場町

● 物件概要

所在地 中央区日本橋茅場町3-4-1
敷地面積 479.93m²
延床面積 4,540.70m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
14階建
総戸数 135戸
建築時期 平成16年2月



D11 ラング・タワー京橋

● 物件概要

所在地 中央区京橋2-6-5
敷地面積 257.46m²
延床面積 1,714.42m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付11階建
総戸数 52戸、店舗2区画
建築時期 平成15年2月



D12 プレミアステージ 三田慶大前

● 物件概要

所在地 港区芝5-14-10
敷地面積 286.67m²
延床面積 1,748.20m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付10階建
総戸数 48戸、店舗2区画
建築時期 平成16年11月



D13 プレミアロッソ

● 物件概要



所在地 渋谷区富ヶ谷2-2-6
敷地面積 495.80m²
延床面積 2,487.72m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
13階建
総戸数 44戸
建築時期 平成16年11月

D14 プレミアブラン
代々木公園

● 物件概要



所在地 渋谷区富ヶ谷1-46-7
敷地面積 598.32m²
延床面積 3,086.04m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付11階建
総戸数 60戸
建築時期 平成17年6月

D15 プレミアステージ
内神田

● 物件概要



所在地 千代田区内神田2-10-7
敷地面積 524.33m²
延床面積 2,458.84m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
10階建
総戸数 43戸、店舗2区画
建築時期 平成17年8月

D16 プレミアステージ
市ヶ谷河田町

● 物件概要



所在地 新宿区住吉町9-4
敷地面積 627.13m²
延床面積 1,779.32m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
8階建
総戸数 36戸、店舗1区画
建築時期 平成17年7月



D17 Walk赤坂

● 物件概要



所在地 港区赤坂6-12-4
敷地面積 595.52m²
延床面積 2,357.60m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付9階建
総戸数 19戸
建築時期 平成16年11月

D18 プレミアステージ
芝公園

● 物件概要



所在地 港区芝公園2-2-1
敷地面積 317.61m²
延床面積 2,129.78m²
構造 鉄骨造陸屋根
12階建
総戸数 44戸
建築時期 平成18年9月



D19 MEW

● 物件概要



所在地 港区海岸3-7-8
敷地面積 388.42m²
延床面積 1,826.50m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
12階建
総戸数 21戸
建築時期 平成17年8月



E1 ビーサイト大崎

● 物件概要



所在地 品川区大崎5-5-15
敷地面積 474.67m²
延床面積 1,462.62m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
9階建
総戸数 64戸
建築時期 平成14年12月



E2 プレミアガーデン本郷

● 物件概要

所在地 文京区向丘1-14-2
敷地面積 1,928.44m²
延床面積 1,583.61m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
3階建
総戸数 14戸
建築時期 平成14年3月



E3 プレミアグランデ馬込

● 物件概要

所在地 大田区中馬込1-18-18
敷地面積 1,232.19m²
延床面積 2,446.34m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
6階建
総戸数 33戸
建築時期 平成17年2月



E4 プレミアノツェ祐天寺

● 物件概要

所在地 世田谷区下馬1-6-6
敷地面積 895.62m²
延床面積 1,904.50m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
5階建
総戸数 32戸
建築時期 平成18年3月



E5 アクロス湯島

● 物件概要

所在地 文京区湯島3-16-11
敷地面積 363.92m²
延床面積 2,527.46m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
14階建
総戸数 70戸
建築時期 平成18年3月



E6 プレミアステージ駒込

● 物件概要

所在地 豊島区駒込1-3-11
敷地面積 393.62m²
延床面積 2,400.76m²
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
14階建
総戸数 75戸
建築時期 平成19年1月

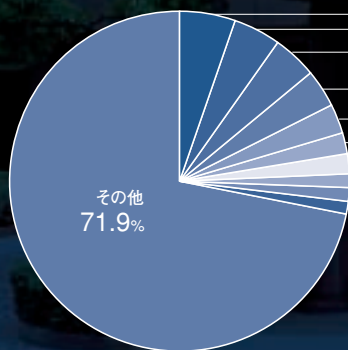


Office

オフィス

R&D Residence

賃貸面積における主要テナント上位10社（平成19年8月31日現在）



| テナントの名称 | 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 | 六番町ビル | 6,872.77 | 5.3 |
| 富士ゼロックス株式会社 | かながわサイエンスパーク R&D棟 | 5,763.92 | 4.5 |
| 株式会社スペースデザイン | ビーサイト芝公園他2物件 | 5,361.25 | 4.2 |
| 富士ゼロックス情報システム株式会社 | KN渋谷3他 | 4,595.32 | 3.6 |
| エバラ食品工業株式会社 | 日総第3ビル | 3,605.56 | 2.8 |
| 明治安田生命保険相互会社 | プレミア東陽町ビル | 2,636.21 | 2.0 |
| 株式会社電通東日本 | ランディック第2新橋ビル | 2,436.76 | 1.9 |
| エコラボ株式会社 | 高田馬場センタービル | 1,678.74 | 1.3 |
| 清水総合開発株式会社 | YS海岸ビル | 1,651.95 | 1.3 |
| 中央商事株式会社 | ランディック新橋ビル | 1,547.87 | 1.2 |

(注1) 「賃貸面積」には、事務所として賃貸借を行っている面積のみを記載し、倉庫や駐車場として賃貸している面積を含みません。
 (注2) 「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸面積は、各テナントと賃貸借契約を締結している実際の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。
 (注3) 「面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。「面積比率」は、小数第二位を四捨五入しています。
 (注4) 上表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。
 この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃貸した上で第三者に転貸借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

第10期取得物件

B2 プレミア東陽町ビル



● 物件概要

所在地 江東区東陽3-23-21 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
敷地面積 1,080.98m² 陸屋根地下1階付7階建
延床面積 5,054.32m² 建築時期 平成18年10月

A8 YS海岸ビル

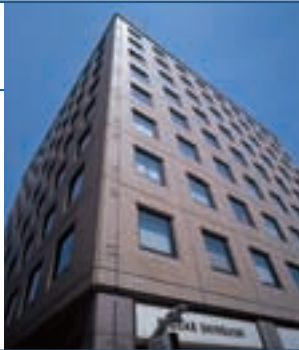


● 物件概要

所在地 港区海岸2-2-6 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
敷地面積 1,670.99m² 12階建
延床面積 8,476.92m² 建築時期 平成5年1月

第9期末保有物件

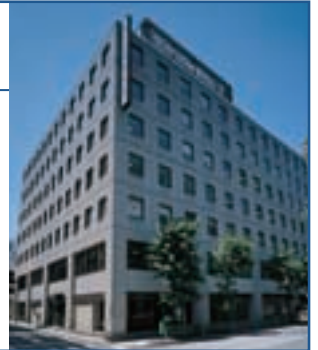
A1 ランディック新橋ビル



● 物件概要

所在地 港区西新橋3-8-3
敷地面積 1,003.27m²
延床面積 6,914.84m²
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根9階建
建築時期 昭和57年6月

A2 ランディック第2新橋ビル



● 物件概要

所在地 港区西新橋3-7-1
敷地面積 1,400.74m²
延床面積 8,332.65m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
11階建
建築時期 昭和53年12月

A3 フジビル37



● 物件概要

所在地 渋谷区道玄坂1-18-3
敷地面積 435.26m²
延床面積 2,721.71m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下2階付8階建
建築時期 平成3年6月

A4 KN渋谷3



● 物件概要

所在地 渋谷区桜丘町9-8
敷地面積 2,327.60m²
延床面積 7,737.27m²
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付4階建
建築時期 平成5年2月

A5 高田馬場センタービル

● 物件概要



所在地 新宿区高田馬場1-31-18
敷地面積 1,556.29m²
延床面積 9,906.83m²
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付12階建
建築時期 平成4年5月



A6 六番町ビル

● 物件概要



所在地 千代田区六番町6-28
敷地面積 2,036.66m²
延床面積 9,339.42m²
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
建築時期 昭和62年4月



A7 櫻岳ビル

● 物件概要



所在地 千代田区神田佐久間町2-19
敷地面積 421.21m²
延床面積 2,776.30m²
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



B1 IPB御茶ノ水ビル

● 物件概要



所在地 文京区本郷3-3-11
敷地面積 460.41m²
延床面積 2,314.89m²
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
建築時期 平成4年3月



※当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

C1 日総第3ビル

● 物件概要



所在地 横浜市西区北幸2-5-15
敷地面積 1,440.14m²
延床面積 7,562.90m²
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61年4月

C2 かながわサイエンス
パークR&D棟

● 物件概要



所在地 川崎市高津区坂戸3-2-1
敷地面積 55,362.76m² (持分18.4591%)^(注1)
延床面積 83,500.67m² (持分27%)^(注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
建築時期 平成元年7月



(注1) 括弧内の割合は、本物件の敷地権割合(1,000,000分の683,672)に対する本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合(27%)を示します。
(注2) 括弧内の割合は、本投資法人の保有する信託受益権に係る共有持分割合を示します。

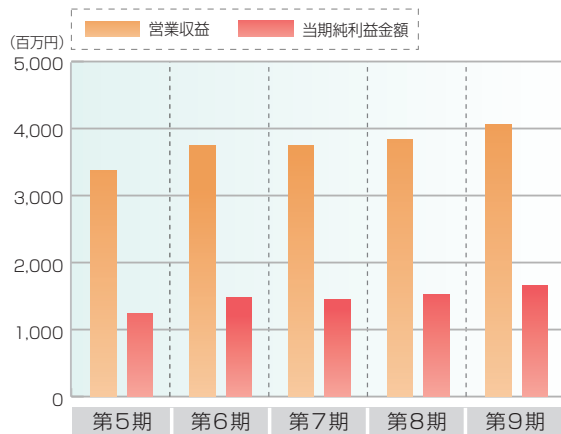
Investment Company Data

パフォーマンスレビュー

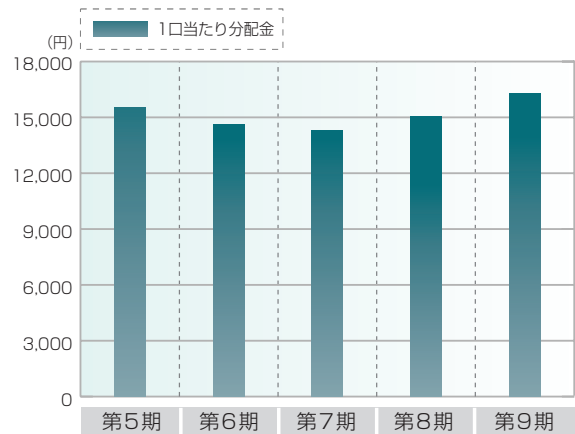
主要項目の推移

| | 第5期 平成17年4月期 | 第6期 平成17年10月期 | 第7期 平成18年4月期 | 第8期 平成18年10月期 | 第9期 平成19年4月期 |
|--------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 営業収益(百万円) | 3,369 | 3,737 | 3,742 | 3,827 | 4,050 |
| 営業利益金額(百万円) | 1,514 | 1,782 | 1,726 | 1,822 | 1,980 |
| 経常利益金額(百万円) | 1,230 | 1,483 | 1,452 | 1,531 | 1,655 |
| 当期純利益金額(百万円) | 1,229 | 1,481 | 1,451 | 1,529 | 1,654 |
| 1口当たり分配金(円) | 15,490 | 14,614 | 14,311 | 15,086 | 16,318 |
| 総資産額(百万円) | 86,643 | 98,215 | 99,783 | 104,878 | 107,017 |
| 純資産額(百万円) | 38,283 | 52,916 | 52,886 | 52,964 | 53,089 |

営業収益・当期純利益金額

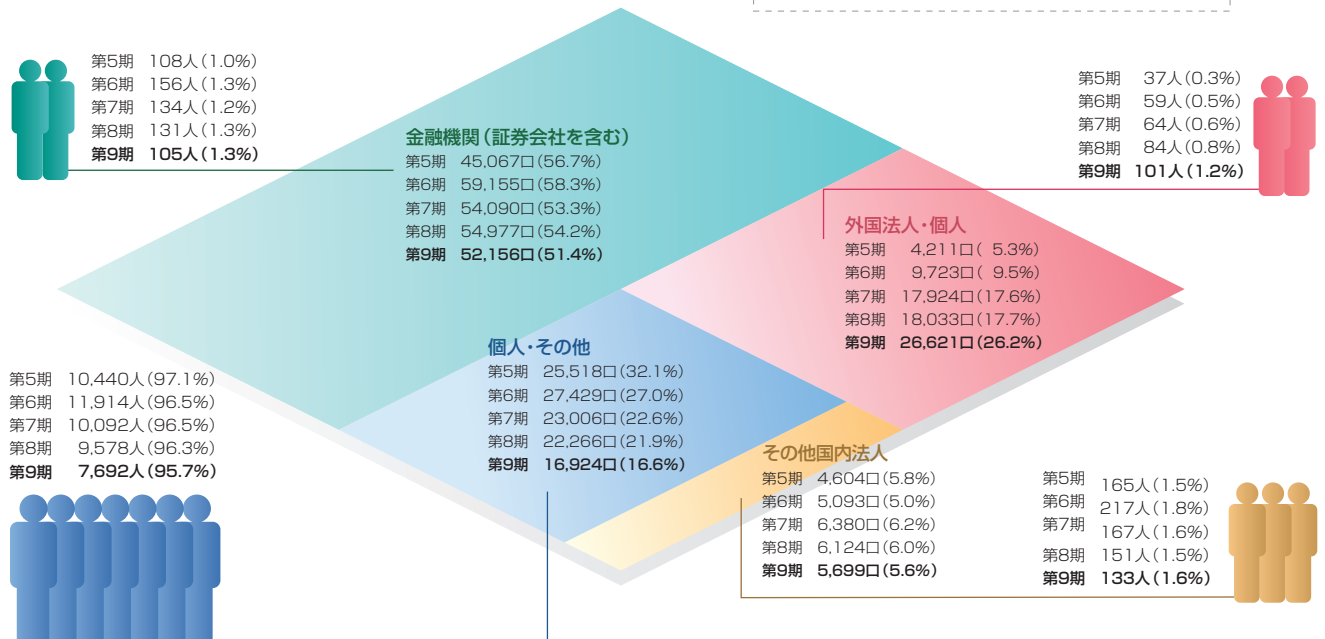


1口当たり分配金



所有者別投資主数、投資口数

| | 投資主数 | 投資口数 |
|----------------|---------|----------|
| 第5期(平成17年4月期) | 10,750人 | 79,400口 |
| 第6期(平成17年10月期) | 12,346人 | 101,400口 |
| 第7期(平成18年4月期) | 10,457人 | 101,400口 |
| 第8期(平成18年10月期) | 9,944人 | 101,400口 |
| 第9期(平成19年4月期) | 8,031人 | 101,400口 |

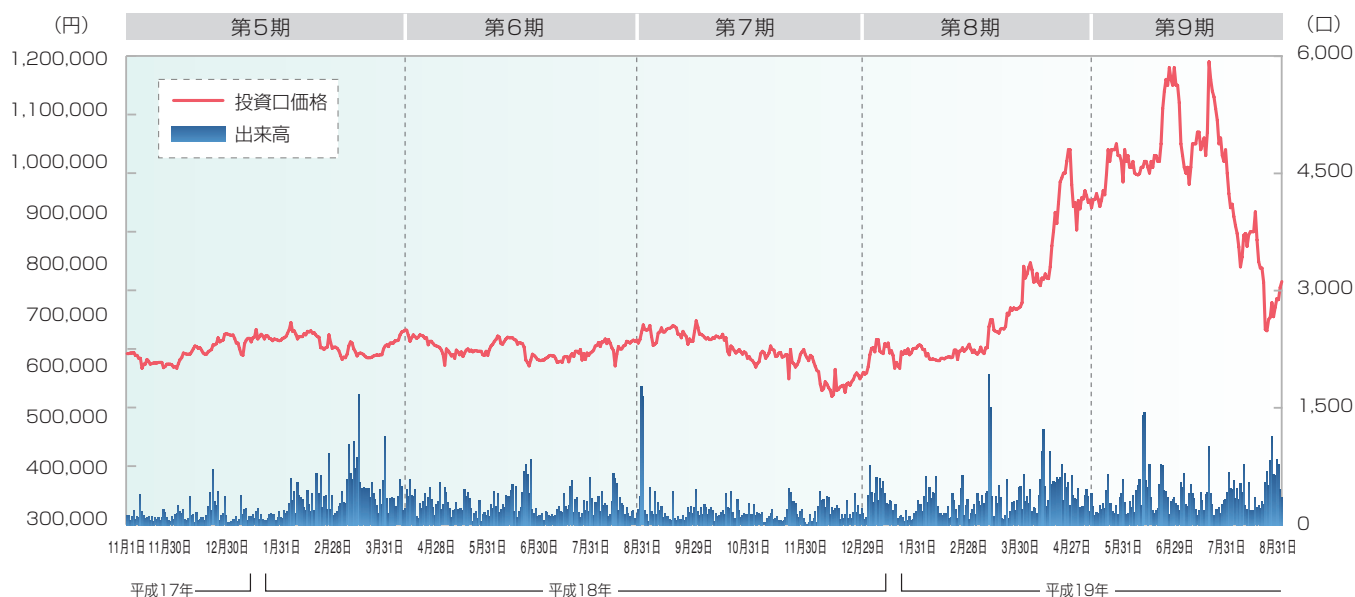


(注) 上記括弧内の比率は、小数第二位を切捨てています。

投資口価格の推移

平成19年8月31日終値現在

平成17年11月1日（第5期期初）から平成19年8月31日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格（注）、出来高の推移（日単位）は以下のとおりです。



（注）投資口の価格は、終値ベースで記載しています。

TOPIX、東証業種別株価指数（不動産業）との対比

平成19年8月31日終値現在

平成17年11月1日（第5期期初）から平成19年8月31日の本投資法人投資口の終値及びインデックスを100%としたパフォーマンスの推移は以下のとおりです。



（注）投資口の価格は、終値ベースで記載しています。

名称、資本の額及び事業の内容

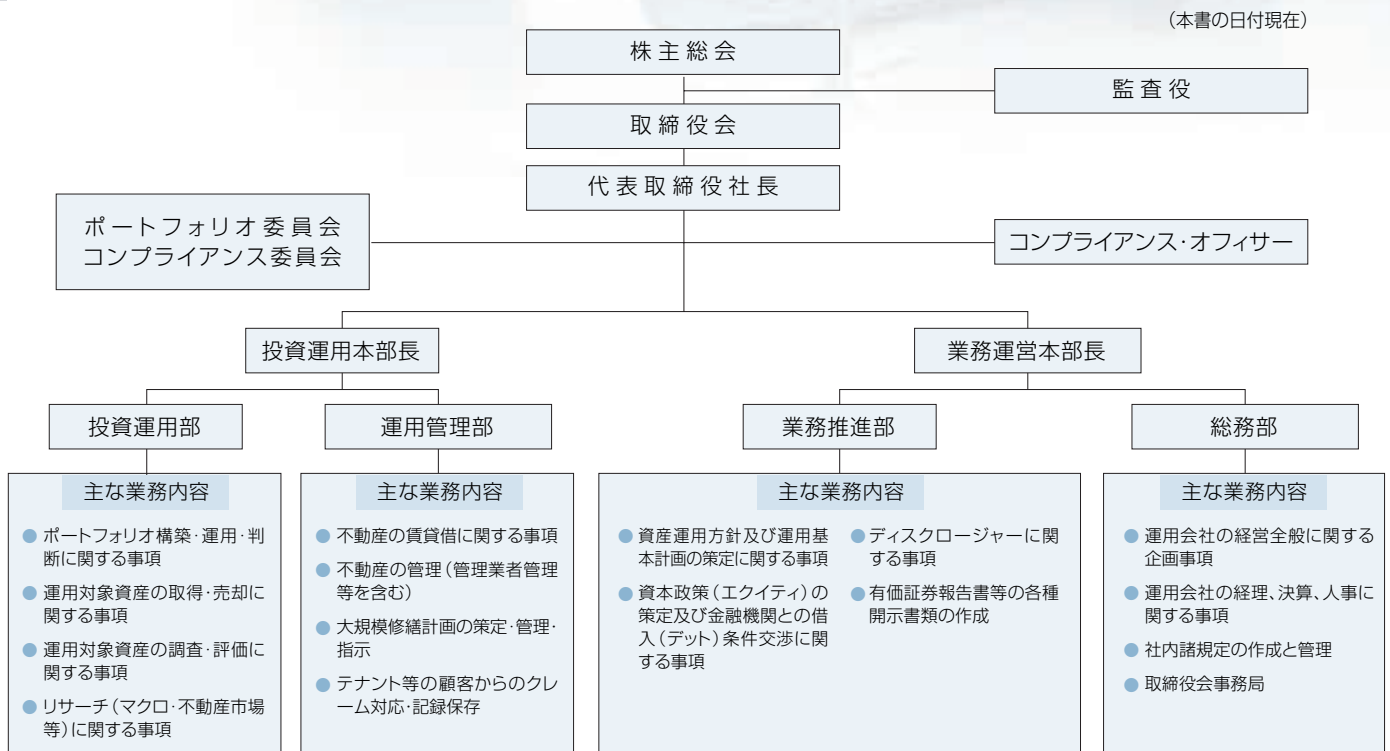
名称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 資本の額：3億円（平成19年3月31日現在）
 事業内容：投資運用業

沿革

平成13年7月17日 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立
 平成13年8月31日 宅地建物取引業者としての免許取得
 平成13年10月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
 平成14年2月19日 投資法人資産運用業の認可取得
 平成17年2月15日 特別目的会社等に対するコンサルタント業務及び委託代行業務についての兼業承認取得
 平成19年7月26日 投資法人の機関の運営に関する事務についての兼業承認取得
 平成19年9月30日 投資運用業としてみなし登録

（注）プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付で投資運用業の登録を行ったものとみなされています。

資産運用会社の組織



株主構成

（本書の日付現在）

| 株主 | 住所 | 株式数 | 比率 |
|--------------------|------------------|--------|--------|
| 株式会社ケン・コーポレーション | 東京都港区西麻布一丁目2番7号 | 1,626株 | 27.1% |
| 日興プロパティーズ株式会社 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 | 1,080株 | 18.0% |
| 中央三井アセットマネジメント株式会社 | 東京都港区芝三丁目23番1号 | 600株 | 10.0% |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 東京都中央区新川二丁目27番2号 | 300株 | 5.0% |
| その他 | | 2,394株 | 39.9% |
| 合計 | | 6,000株 | 100.0% |

【表紙】

| | |
|----------------------------------|---|
| 【提出書類】 | 有価証券届出書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成19年11月2日 |
| 【発行者名】 | プレミア投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員 松澤 宏 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都港区西麻布一丁目2番7号 |
| 【事務連絡者氏名】 | プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役業務運営本部長兼総務部長 鈴木 文夫 |
| 【電話番号】 | 03-5772-8551（代表） |
| 【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】 | プレミア投資法人 |
| 【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】 | 形態：投資証券 発行価額の総額：20,700,000,000円 <small>（注）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額であります。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。</small> |
| 【安定操作に関する事項】 | <ol style="list-style-type: none">1. 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。2. 上記の場合に安定操作取引が行われる金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） |

目 次

頁

| | |
|--|----|
| 第一部 証券情報 | 1 |
| 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）..... | 1 |
| 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）..... | 1 |
| 2 その他の事項..... | 4 |
| 第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）..... | 4 |
| 第3 短期投資法人債..... | 4 |
| 第二部 参照情報 | 5 |
| 第1 参照書類..... | 5 |
| 第2 参照書類の補完情報..... | 6 |
| 1 投資法人の概況..... | 6 |
| (1) 上場以降の本投資法人による資産の運用の概況..... | 6 |
| (2) 第10期（平成19年10月期）における本投資法人の資産の取得実績..... | 8 |
| (3) 第11期（平成20年4月期）における本投資法人の資産の取得計画及び売却計画..... | 10 |
| (4) ポートフォリオの概要..... | 16 |
| (5) 物件取得戦略..... | 40 |
| (6) 不動産管理方針..... | 43 |
| (7) 財務方針..... | 44 |
| (8) その他..... | 47 |
| 2 投資リスク..... | 50 |
| 3 運用実績..... | 74 |
| (1) 本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額..... | 74 |
| (2) 本投資法人の投資口の月別最高・最低投資口価格..... | 74 |
| (3) 所有者別投資主数及び投資口数の推移..... | 76 |
| (4) 稼働率の推移..... | 77 |
| (5) 主要テナントに関する情報..... | 80 |
| (6) 期末算定価額と期末帳簿価額の乖離幅の推移..... | 81 |
| (7) 資産成長の推移..... | 82 |
| (8) エリア別投資金額及び投資比率..... | 83 |
| 第3 参照書類を縦覧に供している場所..... | 84 |
| 第三部 特別情報 | 85 |
| 第1 内国投資証券事務の概要..... | 85 |
| 第2 その他..... | 86 |
| 「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面..... | 87 |
| 投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移..... | 88 |

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「一般募集」といいます。）

(1)【投資法人の名称】

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、Premier Investment Corporationと表示します。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

一般募集の対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

30,000口

(4)【発行価額の総額】

20,700,000,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要（注2）」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記（注2）で定義します。）における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。）の本投資証券の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集による手取金及び手取金の用途をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日迄の期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.pic-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成19年11月16日（金）から平成19年11月20日（火）までの間のいずれかの日（以下この日を「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が一投資口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

（注3）後記「(14) その他 引受け等の概要（注2）」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。

発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成19年11月21日（水）から平成19年11月22日（木）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年11月13日（火）から平成19年11月20日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成19年11月16日（金）から平成19年11月20日（火）までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

発行価格等決定日が平成19年11月16日（金）の場合、申込期間は「自 平成19年11月19日（月） 至 平成19年11月20日（火）」

発行価格等決定日が平成19年11月19日（月）の場合、申込期間は「自 平成19年11月20日（火） 至 平成19年11月21日（水）」

発行価格等決定日が平成19年11月20日（火）の場合、申込期間は「自 平成19年11月21日（水） 至 平成19年11月22日（木）」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成19年11月28日（水）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成19年11月13日（火）から平成19年11月20日（火）までを予定していますが、発行価格等決定日は、平成19年11月16日（金）から平成19年11月20日（火）までの間のいずれかの日を予定しています。

従って、

発行価格等決定日が平成19年11月16日（金）の場合、払込期日は「平成19年11月26日（月）」

発行価格等決定日が平成19年11月19日（月）の場合、払込期日は「平成19年11月27日（火）」

発行価格等決定日が平成19年11月20日（火）の場合、払込期日は「平成19年11月28日（水）」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部

東京都港区芝三丁目33番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（20,700,000,000円）については、特定資産（投信法第2条第1項

における意味を有します。以下同様です。)の取得資金(11,148,000,000円)及び借入金の返済(9,552,000,000円)に充当します。

(注)上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14)【その他】

引受け等の概要

本投資法人及び資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集に関する事務を行います。

| 名称 | 住所 | 引受投資口数 |
|------------------|---------------------|---------|
| 日興シティグループ証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 | 20,400口 |
| 大和証券エスエムピーシー株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 | 5,400口 |
| 極東証券株式会社 | 東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号 | 1,500口 |
| 水戸証券株式会社 | 東京都中央区日本橋二丁目3番10号 | 1,200口 |
| 三菱UFJ証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 | 900口 |
| 藍澤證券株式会社 | 東京都中央区日本橋一丁目20番3号 | 300口 |
| 東海東京証券株式会社 | 東京都中央区京橋一丁目7番1号 | 300口 |
| 合計 | | 30,000口 |

(注1)日興シティグループ証券株式会社を、以下「主幹引受会社」という場合があります。

(注2)上記引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額(引受価額)にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額(引受価額)の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者(証券会社)に投資口の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

(イ)申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ)申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ)申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ)一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従って、

発行価格等決定日が平成19年11月16日(金)の場合、受渡期日は「平成19年11月27日(火)」

発行価格等決定日が平成19年11月19日(月)の場合、受渡期日は「平成19年11月28日(水)」

発行価格等決定日が平成19年11月20日(火)の場合、受渡期日は「平成19年11月29日(木)」

となりますので、ご注意ください。

当該本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の

交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者（証券会社）に通知した投資主には、受渡期日以降に金融商品取引業者（証券会社）を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。機構に当該本投資証券を預託した投資主は、その氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録する必要はありません。

2 【その他の事項】

（前記1の「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

(1) 本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

本投資法人は、一般募集に関し、主幹事引受会社との間で、一般募集の払込期日から3ヶ月を経過するまでの期間、主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行を行わない旨、合意しています。なお、かかる場合においても、主幹事引受会社は、その裁量で当該合意の内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第2 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第9期（自平成18年11月1日 至平成19年4月30日） 平成19年7月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年7月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

そのうち以下は、

- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 当期の資産の運用の経過と今後の運用方針及び対処すべき課題」並びに同「5 運用状況」の「(1) 投資状況」及び「(2) 投資資産」に記載された本投資法人の概況及び投資方針について、
- ・ 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況」に記載された本資産運用会社の概況について、
- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資のリスクについて、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 純資産等の推移」に記載された運用実績及び本投資口価格の市場相場について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の提出日である平成19年11月2日現在において本投資法人が判断したものです。

1 投資法人の概況

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 当期の資産の運用の経過と今後の運用方針及び対処すべき課題」並びに同「5 運用状況」の「(1) 投資状況」及び「(2) 投資資産」に記載された本投資法人の概況及び投資方針について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 上場以降の本投資法人による資産の運用の概況

本投資法人は、投信法に基づき、平成14年5月2日に設立され、投資地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県を指します。）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（複合型）する投資法人として平成14年9月10日に東京証券取引所に上場しました。

本投資法人は、ポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率を概ね6対4とすることを目標としており、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競争力のある付加価値の高いポートフォリオを構築し、中期的に安定した収益の確保を目指します。また今後の取得方針としては、オフィスビルとレジデンスの二市場の市場動向を見ながら、機動的な物件取得を行いつつポートフォリオのバランスを図っていく予定です。但し、不動産市場における環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、実際の投資比率が上記比率と一致しない状況があり得ます。

本投資法人は、第1期中の平成14年9月10日に公募による新投資口の追加発行（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しました。その後、平成15年11

月に公募により18,000口、平成15年12月にグリーンシュエオプションの行使による第三者割当増資により2,000口、平成17年5月に公募により22,000口の新投資口をそれぞれ追加発行し、本書の日付現在、出資総額は51,434百万円となっています。その間、本投資法人は、平成14年9月の上場直後に11物件を取得して運用を開始し、本書の日付現在で合計39物件、約1,100億円（取得価格ベース）の資産規模まで成長しました。

また、本投資法人は、投資口1口当たりの分配金につきまして、変則決算の第1期に19,910円としましたが、第2期以降では最低で12,202円、最高で16,318円の分配を実施してきました。今後とも投資主の利益の極大化を図りながら、安定的な分配を目指します。

本投資法人の設立以後の投資口発行の推移、資産規模拡大の推移及び1口当たりの分配金の推移は以下のとおりです。

| 決算期 | 投資口発行の推移 | | | 資産規模拡大の推移 | | 分配金の推移 1口当たりの 分配金 |
|---------------------|---|-------------------------------|------------------------|---|-----------------------------|-------------------------|
| | 発行の日程 及び概要 | 発行済 投資口総数 (増加口数) | 出資金総額 (増加額) (注1) | 取得価格の総額 (取得物件数) (注2) | 資産規模 (取得物件総数) (注3) | |
| 第1期 (平成15年4月期) | 平成14年5月2日 私募設立 | 400口 | 2億円 | 490.2億円 (上場直後11物件、その後第1期中に2物件) | 490.2億円 (13物件) | 19,910円 |
| | 平成14年9月10日 公募 | 59,400口 (59,000口) | 273.8億円 (271.8億円) | | | |
| 第2期 (平成15年10月期) | | 59,400口 (-) | 273.8億円 (-) | 29.1億円 (2物件) | 519.3億円 (15物件) | 14,909円 |
| 第3期 (平成16年4月期) | 平成15年11月15日 公募 | 77,400口 (18,000口) | 360.8億円 (86.9億円) | 252.1億円 (8物件) | 771.4億円 (23物件) | 12,202円 |
| | 平成15年12月10日 グリーンシュエ オプションによる 第三者割当 | 79,400口 (2,000口) | 370.5億円 (9.6億円) | | | |
| 第4期 (平成16年10月期) | | 79,400口 (-) | 370.5億円 (-) | | 771.4億円 (23物件) | 15,105円 |
| 第5期 (平成17年4月期) | | 79,400口 (-) | 370.5億円 (-) | 32.4億円 (2物件) | 803.8億円 (25物件) | 15,490円 |
| 第6期 (平成17年10月期) | 平成17年5月31日 公募 | 101,400口 (22,000口) | 514.3億円 (143.8億円) | 109.1億円 (6物件) | 912.9億円 (31物件) | 14,614円 |
| 第7期 (平成18年4月期) | | 101,400口 (-) | 514.3億円 (-) | 15.2億円 (1物件) | 928.2億円 (32物件) | 14,311円 |
| 第8期 (平成18年10月期) | | 101,400口 (-) | 514.3億円 (-) | 49.4億円 (3物件) | 977.6億円 (35物件) | 15,086円 |
| 第9期 (平成19年4月期) | | 101,400口 (-) | 514.3億円 (-) | 18.3億円 (1物件) | 995.9億円 (36物件) | 16,318円 |
| 第10期 (平成19年10月期) | | 101,400口 (-) | 514.3億円 (-) | 107.2億円 (3物件) | 1,103.1億円 (39物件) | (注4) |
| 第11期 (平成20年4月期) | 公募 (注5) | 131,400口 (30,000口) (注5) | (注5) | 102.3億円 (2物件) 15.8億円 (1物件) (注6) | 1,189.6億円 (40物件) (注6) | (注4) |

(注1) 「出資金総額(増加額)」欄に記載の金額は、1,000万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 「取得価格の総額」欄には、当該決算期中に取得した各物件の取得価格の合計額を記載しています。なお、取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)としています(1千万円未満切捨て)。また、「取得価格の総額(取得物件数)」欄における「」はマイナス表示であり、金額に係るマイナス表示は売却予定物件の取得価格を表し、物件数に係るマイナス表示は売却予定物件数を表します。

(注3) 「資産規模」欄には、本投資法人の不動産ポートフォリオに含まれる取得価格の合計金額を記載しています。なお、取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)としています

(1,000万円未満切捨て)。

- (注4) 第10期については決算が確定しておらず、また、第11期については決算期が終了していないため、1口当たりの分配金はいずれも確定していません。
- (注5) 本書に従って行なわれる本投資法人の投資証券の募集を指します。発行の日程及び概要並びに出資金増加額(発行価額の総額)等につきましては、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(投資法人債券を除く。)」をご参照ください。
- (注6) 第11期の「取得価格の総額(取得物件数)」及び「資産規模(取得物件総数)」の各欄は、本書の日付現在において第11期中に取得・売却することを予定している物件(後記「(3) 第11期(平成20年4月期)における本投資法人の資産の取得計画及び売却計画」参照)に係る取得物件数(2物件)、売却物件数(1物件)及び取得予定物件の取得予定価格の加算と売却予定物件の取得価格の減算を前提として記載しています。

(2) 第10期(平成19年10月期)における本投資法人の資産の取得実績

第10期(平成19年10月期)の取得済資産の概要

第10期(平成19年5月1日～平成19年10月31日)において本投資法人が取得した物件(以下「第10期取得済資産」といいます。)は以下の表に記載のとおりです。なお、下記の表中の「取得不動産(所在地)」の欄に記載の名称をもって各々の土地及び建物に係る投資対象不動産を指すものとし、以下、本書においてその表記を用いるものとします。

(第10期取得済資産)

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 取得不動産 (所在地) | 取得年月日 | 取得価格 (百万円) (投資比率：%) (注1) | 鑑定評価額 (百万円) (注2) | 単独所有・ 共有の別 (注3) | 前所有者又は 前信託受益者 (注4) |
|-----------|-------|------|-------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|--|
| オフィス | 都心5区 | A 8 | Y S 海岸ビル (港区海岸二丁目) | 平成19年6月29日 | 5,100 (4.3) | 5,130 | 単独所有 | オーリート・ツー 株式会社 |
| | 東京23区 | B 2 | プレミア東陽町ビル (江東区東陽三丁目) | 平成19年5月18日 | 4,310 (3.6) | 4,340 | 単独所有 | オリックス・リアルエ ステート株式会社(持分10 分の7)及びケンプラス スリー株式会社(持分10 分の3) |
| レジ デンス | 東京23区 | E 7 | プレミアステージ 大塚 (豊島区南大塚三丁目) | 平成19年6月18日 | 1,310 (1.1) | 1,410 | 単独所有 | 株式会社明豊 エンタープライズ |

- (注1) 「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産の取得価格の総額に、本件取得予定資産(以下に定義します。)の取得予定価格の総額を加算し、本件売却予定資産(以下に定義します。)の取得価格を減算した合計額に対する上記の資産それぞれの取得価格の占める比率をいいます(小数第二位を四捨五入)。なお、取得価格には、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額」は、Y S 海岸ビルについては東京建物株式会社、プレミア東陽町ビルについては青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、プレミアステージ大塚については日本土地建物株式会社によるものです。
- (注3) 「単独所有・共有の別」は、本投資法人が上記の資産それぞれを取得した後における実質的な保有状況を記載したものです。
- (注4) 取得時の社名を記載しています。

第10期取得済資産の従前の権利関係

本投資法人が第10期中に取得した資産に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下のとおりです。

| | |
|------------------------|---|
| <p>Y S 海岸ビル</p> | <p>(ア) 山田倉庫株式会社(以下「山田倉庫」といいます。)は、平成16年12月24日付けにて、Y S 海岸ビルにつき山田倉庫を委託者とし、中央三井信託銀行株式会社(以下「中央三井信託銀行」といいます。)を受託者とする信託設定を行い、かかる信託の受益権を同日付でオーリート・ツー有限会社(以下「オーリート・ツー」といいます。)に譲渡しました。オーリート・ツーはオリックス株式会社100%出資の子会社であり主として不動産(不動産信託受益権を含みます。)の保有を目的として設立された会社です。</p> <p>(イ) 本投資法人は、オーリート・ツーとの間で、Y S 海岸ビルに係る不動産信託受益権譲渡契約を平成19年5月18日に締結し、平成19年6月29日にオーリート・ツーより信託受益権の譲渡実行を受けました。</p> <p>(ウ) なお、本投資法人とオーリート・ツーの間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。</p> |
| <p>プレミア東陽町ビル</p> | <p>(ア) オリックス・リアルエステート株式会社(現オリックス不動産株式会社、以下「オリックス不動産」といいます。)とケンプラススリー株式会社(以下「ケンプラススリー」といいます。)は、プレミア東陽町ビルの敷地を平成17年2月28日に購入し、当該土地上に建物を建築し、その共有者となりました。なお、ケンプラススリーは株式会社ケン・コーポレーション(以下「ケン・コーポレーション」といいます。)の100%出資の子会社であり主として不動産(不動産信託受益権を含みます。)の保有を目的として設立された会社です。</p> <p>(イ) 平成19年2月8日、オリックス不動産とケンプラススリーはプレミア東陽町ビルの敷地及び建物を中央三井信託銀行に信託譲渡し、その信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。</p> <p>(ウ) その後、本投資法人は平成19年5月18日にオリックス不動産とケンプラススリーより信託受益権の譲渡実行を受けました。</p> <p>(エ) ケンプラススリーが本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等に該当したため、本投資法人がオリックス不動産及びケンプラススリーとの間で不動産信託受益権譲渡契約を締結するに際して、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社が社内規程に定める利害関係人等の取引に関する制限及び手続きに従い、信託受益権の譲渡価格を決定しています。なお、本投資法人とオリックス不動産の間には資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。</p> |
| <p>プレミア ステージ大塚</p> | <p>(ア) 明豊エンタープライズ株式会社(以下「明豊エンタープライズ」といいます。)は、プレミアステージ大塚の敷地を平成16年9月28日に購入し、当該土地上に建物を建築しその所有者となりました。</p> <p>(イ) 明豊エンタープライズは、プレミアステージ大塚の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡し、その信託受益権を本投資法人に譲渡する旨の不動産信託受益権譲渡契約を平成19年5月25日に締結しました。</p> |

| | |
|--|---|
| | (ウ) その後、本投資法人は平成19年6月18日に明豊エンタープライズより信託受益権の譲渡実行を受けました。なお、本投資法人と明豊エンタープライズとの間には資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。 |
|--|---|

(3) 第11期(平成20年4月期)における本投資法人の資産の取得計画及び売却計画

第11期(平成20年4月期)中に取得予定の資産の概要

本書の日付現在、本投資法人は、下記の各表中の「取得予定不動産(所在地)」欄に記載の不動産を裏付けとする信託の受益権(以下「本件取得予定資産」といいます。)を取得する旨の不動産信託受益権譲渡契約を締結済みであり、本書による募集の払込みの後、本投資証券の発行手取金により、以下に記載の日程で本件取得予定資産の引渡しを受ける予定です。なお、下記の各表中の「取得予定不動産(所在地)」の欄に記載の名称をもって各々の土地及び建物に係る投資対象不動産を指すものとし、以下、本書においてその表記を用いるものとします。

なお、本投資法人は今後もさらに物件取得の機会を捉えてその資産規模を拡大することがあり、第11期において、下記の各表に記載の物件以外の物件を取得することがあります。

本書の日付現在において本投資法人が取得する予定の物件の概要は以下のとおりです。

(第11期取得予定資産)

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 取得予定不動産(所在地) | 取得予定年月日 | 取得予定価格(百万円) (投資比率: %) (注2) | 鑑定評価額(百万円) (注3) | 単独所有・共有の別 (注4) | 現所有者又は 現信託受益者 |
|-------|-------|------|---------------------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|
| レジデンス | 東京23区 | E8 | プレミアステージ 本所吾妻橋 (墨田区吾妻橋二丁目) | 平成19年11月30日 | 2,640 (2.2) | 2,650 | 単独所有 | 株式会社 グローバン企画 |
| レジデンス | 都心5区 | D20 | 芝浦アイランド エアタワー (注1) (港区芝浦四丁目) | 平成19年12月3日 | 7,590(注5) (6.4) | 7,980 | 共有(建物は共有、敷地に 係る一般定期借地権は準共有) | 有限会社芝浦アイランド・ アパートメント |

(注1) 芝浦アイランドにおいて本投資法人が取得予定のエアタワー(賃貸住宅棟及びエントランス棟)及びエアテラス(店舗棟)の登記簿上2棟の物件をあわせて「芝浦アイランド エアタワー」といいます。

(注2) 「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産の取得価格の総額に、本件取得予定資産の取得予定価格の総額を加算し、本件売却予定資産の取得価格を減算した合計額に対する上記の資産それぞれの取得予定価格の占める比率をいいます(小数第二位を四捨五入)。

なお、取得予定価格には、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注3) プレミアステージ本所吾妻橋については対象となる建物が未竣工であるため、「鑑定評価額」欄には、財団法人日本不動産研究所による「調査評価額」を記載しています。「調査評価額」は、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なり、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したと想定しての価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた調査評価額です。

また、芝浦アイランド エアタワーについては財団法人日本不動産研究所が算定した鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「単独所有・共有の別」欄は、本投資法人が予定どおり本件取得予定資産をそれぞれ取得した後における実質的な保有予定状況を記載したものです。

(注5) 本物件の敷地の全部は、独立行政法人都市再生機構が所有しており、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権の設定を受けています。本物件取得の際に敷地に係る一般定期借地権の準共有持分を取得することに伴い、有限会社芝浦アイランド・アパートメント(現信託受益者)が信託受託者を通じて有している土地所有者(土地貸主)に対する差入保証金返還請求権の準共有持分を取得します。そこで、差入保証金返還請求権の準共有持分の対価として、本件取得予定資産の取得予定価格とは別に、有限会社芝浦アイランド・アパートメント(現信託受益者)へ金326,509,656円を支払います。なお、一般定期借地権設定契約の詳細については、後記「(4) ポートフォリオの概要 各投資対象不動産の内容」<D20 芝浦アイランド エアタワー>特記事項をご参照ください。

第11期取得予定資産に係る権利関係の従前の経緯について

| | |
|----------------------------|--|
| <p>プレミアムステージ 本所吾妻橋</p> | <p>(ア) 下記(イ)に記載の不動産信託受益権譲渡契約締結当時、株式会社グローバン企画(以下「グローバン企画」といいます。)は、その所有するプレミアムステージ本所吾妻橋の敷地上に、建築業者に発注してプレミアムステージ本所吾妻橋の建物を建築中でした。</p> <p>(イ) 本投資法人はグローバン企画との間で、プレミアムステージ本所吾妻橋の建物が竣工すること等を条件として、その竣工時に、プレミアムステージ本所吾妻橋の敷地及び建物を中央三井信託銀行へ信託譲渡した上、当該信託受益権を本投資法人が取得する旨の、不動産信託受益権譲渡契約を平成19年8月10日に締結しました(引渡予定日:平成19年11月30日)。従って、本投資法人は未竣工リスク等を負担しない内容としています。</p> <p>(ウ) なお、本投資法人とグローバン企画との間には、資本関係・役員派遣関係等の特別な利害関係はありません。</p> |
| <p>芝浦アイランド エアタワー</p> | <p>(ア) 都市基盤整備公団(現独立行政法人都市再生機構、以下「UR都市機構」といいます。)は、芝浦アイランド エアタワーの敷地(以下「本件敷地」といいます。)を平成13年3月8日に取得し、本件敷地を賃借し開発する民間事業者としてケン・コーポレーション、三井不動産株式会社、株式会社新日鉄都市開発及びオリックス不動産の4社(以下あわせて「4事業者」といいます。)を選定しました。</p> <p>(イ) 平成16年3月31日にUR都市機構は、4事業者との間で、本件敷地に関して一般定期借地権設定契約(以下「借地契約」といいます。)を締結し、4事業者は借地契約に基づく保証金の一部を差し入れました。4事業者は、同日付で有限会社芝浦アイランド・アパートメント(以下「S I A」といいます。)に本件敷地の借地権者の地位等借地契約に基づく借主たる地位を譲渡し、S I Aは借地契約に基づく保証金の残額を差し入れ、本件敷地上に芝浦アイランド エアタワーを建設しました。なお、S I Aは、芝浦アイランド エアタワーの開発事業を行うことを目的に設立された特別目的会社です。</p> <p>(ウ) S I Aは、平成19年6月28日、芝浦アイランド エアタワーを、4事業者の事業割合に応じて、芝浦アイランド エアタワーの建物は共有、本件敷地の一般定期借地権については準共有にて、それぞれ住友信託銀行株式会社に信託譲渡しました。</p> <p>(エ) 本投資法人とS I Aは、平成19年11月2日に、ケン・コーポレーションの事業割合(23%)に応じた芝浦アイランド エアタワーの建物の共有持分及び本件敷地に係る一般定期借地権の準共有持分を主たる信託財産とする不動産信託受益権(S I A及び住友信託銀行株式会社との間の平成19年6月28日付不動産信託契約書(芝浦A1プロジェクト)に基づく信託受益権)について、譲渡契約を締結しました(引渡予定日:平成19年12月3日)。</p> <p>(オ) S I Aは、本資産運用会社の投信法に定める利害関係人等には該当しません。しかしながら、本資産運用会社の主要な株主であるケン・コーポレーションから匿名組合出資を受けているため、本資産運用会社の社内規程に定める利害関係人等に該当します。従って、不動産信</p> |

| | |
|--|--|
| | 託受益権譲渡契約の締結に際し、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の社内規程に定める利害関係人等の取引に関する制限及び手続きに従い、信託受益権の譲渡価格を決定しています。 |
|--|--|

芝浦アイランド エアタワーに関する物件概要及び権利関係は下図のとおりです。

ア．芝浦アイランド地区の概要

(ア) 本投資法人が取得予定の芝浦アイランド エアタワーを含む再開発地区である芝浦アイランド地区は、JR山手線・京浜東北線「田町」駅から、南東側徒歩約8分の距離の湾岸エリアに位置します(下記図1参照)。

同地区は周辺を運河で囲まれた島状の地域であり、開発面積約62,000㎡(約6.2ha)の再開発地区で(下記図2参照)、レインボーブリッジや東京湾に広がる夜景等の眺望がきわめて良好な、住環境としてポテンシャルの高い立地にあります。

芝浦アイランド地区における再開発プロジェクトは、「官・公・民」(注)の共同のもと、推進されている街づくりプロジェクトであり、その概要は以下のとおりです。

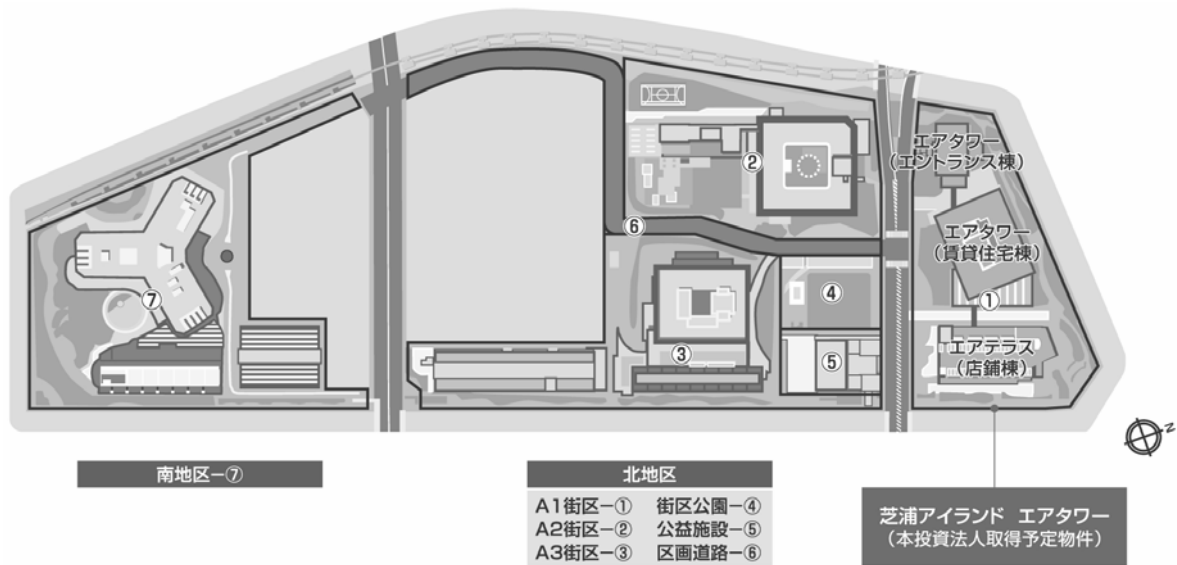
(注)ここに「官」とは東京都及び港区を、「公」とはUR都市機構を、「民」とは民間事業者を、それぞれ示します。

(図1) 芝浦アイランド地区位置図



(注) 上記図1の島状の地域のうち、再開発が行われていない地区(白抜きの部分)は、芝浦アイランド地区に含まれません。

(図2) 芝浦アイランド地区全体図



(注) 上記図2は設計図をもとにしたイラストです。上記図2のうち、 から の部分を芝浦アイランド地区と総称します。また、芝浦アイランド地区に存在する、若しくは建築中の物件の全てを本投資法人が取得するわけではありません。本投資法人は、上記図2の北地区A1街区(イラスト 部分)の敷地内の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分のそれぞれ23%を、信託受益権の形で取得する予定です。

(イ) 芝浦アイランド地区全体の土地利用計画は下表のとおりです。

| 土地利用 | 建設設備等 | 事業者 | 面積 |
|--------|--------------------------|--------|--|
| 住宅用地 | 賃貸住宅 分譲住宅 | 民間事業者 | 約5.4ha (本投資法人が取得しない分譲住宅部分の面積を含みます。) |
| 公共施設用地 | 街区公園 区画道路 | UR都市機構 | 約0.6ha |
| 公共施設用地 | 幼稚園・保育所一体施設 児童高齢者一体施設 | 港区 | 約0.2ha |

(注) その他の関連整備として、耐震護岸を「東京都」が、特別区道を「港区」が、歩行者専用橋を「UR都市機構」が整備します。

(ウ) また、芝浦アイランド地区全体において民間事業者が行う土地利用計画の概要は下表のとおりです。

| 地区 | 街区 | 主要用途 | 敷地面積 | 土地の利用形態 |
|-----|------|--|-----------------------|---------------|
| 北地区 | A1街区 | 賃貸住宅 生活便利施設 | 約11,300m ² | UR都市機構からの「賃借」 |
| | A2街区 | 分譲住宅 | 約12,600m ² | 所有 |
| | A3街区 | 賃貸住宅 高齢者向け住宅及び施設 医療クリニック フィットネス施設 | 約13,800m ² | UR都市機構からの「賃借」 |
| 南地区 | | 分譲住宅 | 約16,600m ² | 所有 |

イ. 芝浦アイランド エアタワーについて

本投資法人がその共有持分を取得予定である「芝浦アイランド エアタワー」は、芝浦アイランド地区の北地区A1街区（開発総面積約11,300㎡（約1.1ha））に所在する「エアタワー」（地上48階建、住戸数871戸の賃貸住宅棟及びその出入り口であるエントランス棟の2棟から構成されます。）及び商業施設を含む店舗棟1棟から構成される「エアテラス（店舗棟）」の登記簿上2棟の物件を指します（図3）。

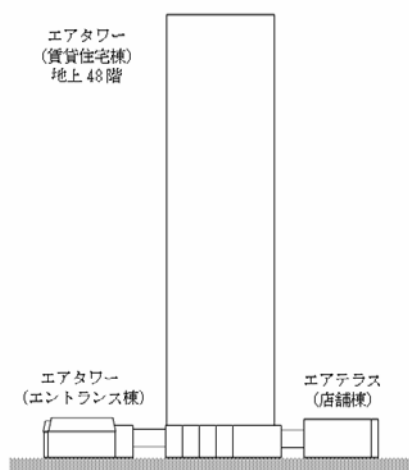
本投資法人はこれら登記簿上2棟の物件の建物に係る共有持分（持分割合23%）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合23%）を信託財産とした不動産信託受益権を取得する予定です。

（図3）北地区 A1街区 芝浦アイランド
エアタワー概要図

（注）右の図は前記「芝浦アイランド地区概要図」の北地区A1街区の部分を拡大したものです。設計図をもとにしたイラストであり、実物とは異なります。また、この図の実線内に示される物件について上記の不動産の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（それぞれ持分割合23%）の信託受益権を取得します。



(図 4) 北地区 A 1 街区 芝浦アイランド エアタワー概要図



(注) 上記図はイメージ図であり、正確な縮尺等に基づくものではありません。

ウ．エアタワー（賃貸住宅棟）

エアタワーの賃貸住宅棟は、居室内に柱梁の出ない専用部や内廊下によるホテルライクな共用部を実現しています。貸室はライフスタイルや価値観の多様化を踏まえ、スタジオタイプから 3LDK までの幅広い層に対応した豊富なバリエーションとなっています。また、最新の IT 技術を駆使することにより、IC カードによる玄関施錠及び駐車場（収容可能台数 400 台）の効率的管理、また携帯電話による玄関施錠の確認及び宅配ボックスの着荷の知らせ等が可能となる等の設備を備える等、新たなアーバン・ライフスタイルの創出を目指します。

エ．エアタワー（エントランス棟）

エアタワーのエントランス棟は賃貸住宅棟とは別棟となっており、天井高約 7 m、2 層の吹き抜けの開放感あふれるメイン・エントランスであるとともに、コンシアーージュカウンターにより宅配便発送サービス、タクシー配車サービス、各種ケータリング等の業者の紹介サービスを提供しています。また、ワインセラー、カフェ、シアタールーム、多目的ルーム、会議室等を併設し、居住者の利用に供されています。

オ．エアテラス（店舗棟）

店舗棟であるエアテラスは、エアタワーの賃貸住宅棟の 2 階と直結しており、食品スーパーマーケットの大丸ピーコックのほか、保育施設、クリニック、カフェテラス等の便民施設が入居しています。

第11期（平成20年4月期）の売却予定資産の概要

本投資法人は、取得する投資対象不動産について中長期的な保有を基本方針としており、取得から短期間の間の売却は原則として行わない方針です。

下記物件については、中長期的な観点から不動産市況、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等の見込み等を考慮のうえ総合的に判断した結果、売却を決定したものです。

本書の日付現在において本投資法人が売却する予定の物件（以下「本件売却予定資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

（第11期売却予定資産）

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 売却予定不動産 （所在地） | 譲渡先 | 譲渡予定 価格 （百万円） （注1） | 第9期末 帳簿価格 （百万円） | 第9期末 算定価額 （百万円） （注2） | 譲渡予定日 |
|------|-----------|------|------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|--|
| オフィス | 周辺 都市部 | C3 | NARA BUILDING | CENTRAL SUB2 合同会社 | 3,315 | 1,401 | 2,260 | 平成19年11月2日 本件譲渡に係る不動産信託受益権譲渡 契約の締結 平成20年1月31日 本件譲渡に係る不動産信託受益権譲渡 契約に基づく譲渡の実行予定 |

（注1）譲渡予定価格には、当該不動産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を減算しない、又は当該不動産の譲渡に際して受領する公租公課等を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注2）「第9期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価に基づく平成19年4月30日を価格時点とする調査価額を記載しています。

（4）ポートフォリオの概要

本投資法人では、東京経済圏に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的（注）な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っています。ポートフォリオに占めるオフィスとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6：4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針としています。

なお、本件取得予定資産の取得及び本件売却予定資産の売却により、ポートフォリオに占めるオフィスとレジデンスの投資金額の比率については、本書による募集の後、一時的に前記比率と一致しない状況となりますが、本投資法人の基本方針に変更はなく、今後、新規取得を進めていく過程でオフィスの取得機会も積極的にうかがっていく方針です。

（注）ここで中期とは3年以上7年未満、長期とは7年以上の期間をいうものとします。

以下は、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産に本投資法人が取得を予定している各信託受益権（本件取得予定資産）の信託財産である投資対象不動産を加え、売却を予定している信託受益権（本件売却予定資産）の信託財産である投資対象不動産を控除したポートフォリオ全体を示した概要です。

ポートフォリオ一覧

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名（所在地） （注1） | 敷地面積 （㎡） （注1） | 延床面積 （㎡） （注1） | 総賃貸面積 （㎡） （注2） | 稼働率 （注2） | テナント数 （注2） （注3） |
|-------|--------|------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------------------|
| オフィス | 都心5区 | A1 | ランディック新橋ビル（港区西新橋三丁目） | 1,003.27 | 6,914.84 | 5,593.24 | 100.0% | 11 |
| | | A2 | ランディック第2新橋ビル（港区西新橋三丁目） | 1,400.74 | 8,332.65 | 6,973.52 | 100.0% | 9 |
| | | A3 | フジビル37（渋谷区道玄坂一丁目） | 435.26 | 2,721.71 | 1,905.52 | 100.0% | 6 |
| | | A4 | KN渋谷3（渋谷区桜丘町） | 2,327.60 | 7,737.27 | 5,824.31 | 100.0% | 2 |
| | | A5 | 高田馬場センタービル（新宿区高田馬場一丁目） | 1,556.29 | 9,906.83 | 6,302.81 | 100.0% | 8 |
| | | A6 | 六番町ビル（千代田区六番町） | 2,036.66 | 9,339.42 | 6,872.77 | 100.0% | 1 |
| | | A7 | 櫻岳ビル（千代田区神田佐久間町二丁目） | 421.21 | 2,776.30 | 2,082.94 | 100.0% | 5 |
| | | A8 | YS海岸ビル（港区海岸二丁目） | 1,670.99 | 8,476.92 | 6,053.10 | 96.8% | 15 |
| | 東京23区 | B1 | IPB御茶ノ水ビル（文京区本郷三丁目） | 460.41 | 2,314.89 | 1,930.25 | 88.6% | 5 |
| | | B2 | プレミアム東陽町ビル（江東区東陽三丁目） | 1,080.98 | 5,054.32 | 3,857.04 | 100.0% | 2 |
| | 周辺都市部 | C1 | 日総第3ビル（横浜市西区北幸二丁目） | 1,440.14 | 7,562.90 | 5,487.17 | 100.0% | 7 |
| | | C2 | かながわサイエンスパークR&D棟（川崎市高津区坂戸三丁目）（注7） | 55,362.76 | 83,500.67 | 14,468.63 | 96.0% | 48 |
| | オフィス小計 | | | | 69,196.31 | 154,638.72 | 67,351.30 | - |
| レジデンス | 都心5区 | D1 | パークアクシス四谷ステージ（新宿区四谷四丁目） | 1,255.28 | 8,158.30 | 6,498.42 | 96.5% | 122 / 127 |
| | | D2 | パークアクシス明治神宮前（渋谷区神宮前一丁目） | 771.73 | 1,913.18 | 1,706.94 | 100.0% | 29 / 29 |
| | | D3 | サンパレス南麻布（港区南麻布一丁目） | 677.02 | 2,227.37 | 1,453.88 | 92.2% | 12 / 13 |
| | | D4 | キャビンアリーナ赤坂（港区赤坂二丁目） | 353.37 | 1,793.32 | 1,279.49 | 92.8% | 30 / 32 |
| | | D5 | キャビンアリーナ南青山（港区南青山七丁目） | 210.52 | 1,399.33 | 1,069.00 | 90.0% | 33 / 37 |
| | | D6 | ビュロー紀尾井町（千代田区平河町二丁目） | 306.73 | 2,008.55 | 1,728.98 | 100.0% | 1 / 1 |
| | | D7 | ホームウッドビル（港区西麻布四丁目） | 2,983.96 | 8,269.98 | 5,793.93 | 100.0% | 28 / 28 |
| | | D8 | 六本木グリーンテラス（港区六本木三丁目） | 2,276.48 | 8,332.22 | 5,202.45 | 90.5% | 29 / 33 |
| | | D9 | ピーサイト芝公園（港区芝一丁目） | 344.59 | 2,548.44 | 2,312.75 | 100.0% | 1 / 1 |
| | | D10 | プレミアステージ日本橋茅場町（中央区日本橋茅場町三丁目） | 479.93 | 4,540.70 | 3,334.53 | 96.5% | 130 / 135 |
| | | D11 | ラング・タワー京橋（中央区京橋二丁目） | 257.46 | 1,714.42 | 1,030.00 | 84.7% | 45 / 54 |
| | | D12 | プレミアステージ三田慶大前（港区芝五丁目） | 286.67 | 1,748.20 | 1,572.48 | 98.4% | 49 / 50 |
| | | D13 | プレミアロッソ（渋谷区富ヶ谷二丁目） | 495.80 | 2,487.72 | 1,803.25 | 96.0% | 42 / 44 |
| | | D14 | プレミアブラン代々木公園（渋谷区富ヶ谷一丁目） | 598.32 | 3,086.04 | 1,745.50 | 74.7% | 45 / 60 |
| | | D15 | プレミアステージ内神田（千代田区内神田二丁目） | 524.33 | 2,458.84 | 1,953.71 | 95.8% | 43 / 45 |
| | | D16 | プレミアステージ市ヶ谷河田町（新宿区住吉町） | 627.13 | 1,779.32 | 1,655.66 | 100.0% | 37 / 37 |
| | | D17 | Walk赤坂（港区赤坂六丁目） | 595.52 | 2,357.60 | 1,736.70 | 100.0% | 19 / 19 |
| | | D18 | プレミアステージ芝公園（港区芝公園二丁目） | 317.61 | 2,129.78 | 1,639.78 | 93.2% | 41 / 44 |
| | | D19 | MEW（港区海岸三丁目） | 388.42 | 1,826.50 | 1,439.49 | 92.8% | 19 / 21 |
| | | D20 | 芝浦アイランド エアタワー（港区芝浦四丁目） （注8） | 11,280.97 | 81,760.00 | 11,706.81 | 89.4% | 804 / 878 |

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名(所在地) (注1) | 敷地面積 (㎡) (注1) | 延床面積 (㎡) (注1) | 総賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (注2) | テナント数 (注2) (注3) |
|-------|-----------|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------------------|
| レジデンス | 東京 23区 | E1 | ピーサイト大崎(品川区大崎五丁目) | 474.67 | 1,462.62 | 1,319.52 | 100.0% | 1 / 1 |
| | | E2 | プレミアガーデン本郷(文京区向丘一丁目) | 1,928.44 | 1,583.61 | 1,573.87 | 100.0% | 14 / 14 |
| | | E3 | プレミアグランデ馬込(大田区中馬込一丁目) | 1,232.19 | 2,446.34 | 2,165.55 | 91.1% | 30 / 33 |
| | | E4 | プレミアノッツェ祐天寺(世田谷区下馬一丁目) | 895.62 | 1,904.50 | 1,734.04 | 100.0% | 32 / 32 |
| | | E5 | アクロス湯島(文京区湯島三丁目) | 363.92 | 2,527.46 | 2,065.58 | 100.0% | 70 / 70 |
| | | E6 | プレミアステージ駒込(豊島区駒込一丁目) | 393.62 | 2,400.76 | 2,064.80 | 91.8% | 69 / 75 |
| | | E7 | プレミアステージ大塚(豊島区南大塚三丁目) | 254.76 | 1,894.61 | 1,596.74 | 97.1% | 57 / 59 |
| | | E8 | プレミアステージ本所吾妻橋(墨田区吾妻橋二丁目) | 860.95 | 4,374.92 | - | - | - |
| | | | レジデンス小計 | | 31,436.01 | 161,134.63 | 69,183.85 | - |
| | | ポートフォリオ合計 | | 100,632.32 | 315,773.35 | 136,535.15 | - | - |

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名(所在地) (注1) | 建築 時期 (注4) | 取得(予定) 価格(百万円) (注5) | 投資比率 (%) (注6) | 取得(予定) 年月 (注4) | PML (注9) |
|-------|-----------|----------|-----------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|-------------|
| オフィス | 都心 5区 | A1 | ランディック新橋ビル(港区西新橋三丁目) | S57.6 | 6,341 | 5.3% | H14.9 | 10.6% |
| | | A2 | ランディック第2新橋ビル(港区西新橋三丁目) | S53.12 | 7,045 | 5.9% | H14.9 | 12.8% |
| | | A3 | フジビル37(渋谷区道玄坂一丁目) | H3.6 | 1,727 | 1.5% | H14.9 | 5.5% |
| | | A4 | KN渋谷3(渋谷区桜丘町) | H5.2 | 5,348 | 4.5% | H14.9 | 10.6% |
| | | A5 | 高田馬場センタービル(新宿区高田馬場一丁目) | H4.5 | 5,118 | 4.3% | H14.9 | 2.0% |
| | | A6 | 六番町ビル(千代田区六番町) | S62.4 | 7,860 | 6.6% | H16.3 | 10.8% |
| | | A7 | 櫻岳ビル(千代田区神田佐久間町二丁目) | S63.3 | 1,796 | 1.5% | H17.6 | 14.2% |
| | | A8 | YS海岸ビル(港区海岸二丁目) | H5.1 | 5,100 | 4.3% | H19.6 | 10.6% |
| | 東京 23区 | B1 | IPB御茶ノ水ビル(文京区本郷三丁目) | H4.3 | 1,456 | 1.2% | H14.9 | 8.7% |
| | | B2 | プレミアム東陽町ビル(江東区東陽三丁目) | H18.10 | 4,310 | 3.6% | H19.5 | 16.2% |
| | 周辺 都市部 | C1 | 日総第3ビル(横浜市西区北幸二丁目) | S61.4 | 3,558 | 3.0% | H14.9 | 10.2% |
| | | C2 | かながわサイエンスパークR&D棟(川崎市高津区坂戸三丁目)(注7) | H1.7 | 6,556 | 5.5% | H14.9 | 10.4% |
| | オフィス小計 | | | | - | 56,215 | 47.3% | - |
| レジデンス | 都心 5区 | D1 | パークアクシス四谷ステージ(新宿区四谷四丁目) | H13.11 | 5,208 | 4.4% | H14.9 | 7.4% |
| | | D2 | パークアクシス明治神宮前(渋谷区神宮前一丁目) | H14.3 | 2,604 | 2.2% | H14.9 | 9.9% |
| | | D3 | サンパレス南麻布(港区南麻布一丁目) | H1.11 | 1,150 | 1.0% | H14.9 | 5.3% |
| | | D4 | キャビンアリーナ赤坂(港区赤坂二丁目) | H14.11 | 1,330 | 1.1% | H15.4 | 10.1% |
| | | D5 | キャビンアリーナ南青山(港区南青山七丁目) | H15.2 | 1,070 | 0.9% | H15.9 | 11.2% |
| | | D6 | ビュロー紀尾井町(千代田区平河町二丁目) | H14.11 | 1,840 | 1.5% | H15.7 | 11.6% |
| | | D7 | ホームウッドビル(港区西麻布四丁目) | S63.8 | 5,090 | 4.3% | H15.11 | 7.4% |
| | | D8 | 六本木グリーンテラス(港区六本木三丁目) | H14.10 | 4,678 | 3.9% | H15.11 | 10.3% |
| | | D9 | ビーサイト芝公園(港区芝一丁目) | H15.2 | 2,181 | 1.8% | H15.11 | 11.5% |
| | | D10 | プレミアステージ日本橋茅場町(中央区日本橋茅場町三丁目) | H16.2 | 2,430 | 2.0% | H16.3 | 11.7% |
| | | D11 | ラング・タワー京橋(中央区京橋二丁目) | H15.2 | 927 | 0.8% | H15.12 | 12.5% |
| | | D12 | プレミアステージ三田慶大前(港区芝五丁目) | H16.11 | 1,580 | 1.3% | H16.11 | 14.3% |
| | | D13 | プレミアロソ(渋谷区富ヶ谷二丁目) | H16.11 | 1,662 | 1.4% | H17.1 | 14.0% |
| | | D14 | プレミアブラン代々木公園(渋谷区富ヶ谷一丁目) | H17.6 | 2,330 | 2.0% | H17.7 | 13.1% |
| | | D15 | プレミアステージ内神田(千代田区内神田二丁目) | H17.8 | 1,723 | 1.4% | H17.9 | 13.8% |
| | | D16 | プレミアステージ市ヶ谷河田町(新宿区住吉町) | H17.7 | 1,460 | 1.2% | H17.7 | 13.1% |
| | | D17 | Walk赤坂(港区赤坂六丁目) | H16.11 | 2,043 | 1.7% | H17.6 | 13.9% |
| | | D18 | プレミアステージ芝公園(港区芝公園二丁目) | H18.9 | 1,585 | 1.3% | H18.10 | 16.1% |
| | | D19 | MEW(港区海岸三丁目) | H17.8 | 1,556 | 1.3% | H18.7 | 13.9% |
| | | D20 | 芝浦アイランド エアタワー(港区芝浦四丁目) (注8) | H19.3 | 7,590 | 6.4% | H19.12予 | 11.2% |
| | 東京 23区 | E1 | ビーサイト大崎(品川区大崎五丁目) | H14.12 | 1,072 | 0.9% | H15.11 | 12.1% |
| | | E2 | プレミアガーデン本郷(文京区向丘一丁目) | H14.3 | 975 | 0.8% | H16.4 | 12.1% |
| | | E3 | プレミアグランデ馬込(大田区中馬込一丁目) | H17.2 | 1,560 | 1.3% | H17.6 | 15.7% |
| | | E4 | プレミアノッツェ祐天寺(世田谷区下馬一丁目) | H18.3 | 1,525 | 1.3% | H18.3 | 13.6% |
| | | E5 | アクロス湯島(文京区湯島三丁目) | H18.3 | 1,803 | 1.5% | H18.9 | 17.2% |
| | | E6 | プレミアステージ駒込(豊島区駒込一丁目) | H19.1 | 1,830 | 1.5% | H19.2 | 18.0% |

| 用途 | 地域 | 物件 番号 | 物件名(所在地) (注1) | 建築 時期 (注4) | 取得(予定) 価格(百万円) (注5) | 投資比率 (%) (注6) | 取得(予定) 年月 (注4) | PML (注9) |
|-----------|-----------|----------|--------------------------|------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|-------------|
| レジデンス | 東京 23区 | E7 | プレミアステージ大塚(豊島区南大塚三丁目) | H18.8 | 1,310 | 1.1% | H19.6 | 22.5% |
| | | E8 | プレミアステージ本所吾妻橋(墨田区吾妻橋二丁目) | H19.10予 | 2,640 | 2.2% | H19.11予 | 14.7% |
| | レジデンス小計 | | | - | 62,753 | 52.7% | - | - |
| ポートフォリオ合計 | | | | - | 118,968 | 100.0% | - | 8.4% |

(注1)「所在地」、「敷地面積」及び「延床面積」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、本書の日付現在で未竣工のプレミアステージ本所吾妻橋の「延床面積」は、建築確認済証の記載に基づいています。

(注2)「総賃貸面積」、「稼働率」及び「テナント数」については、平成19年8月31日現在の情報に基づいて記載しています。また、本件取得予定資産に関しては、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。但し、プレミアステージ本所吾妻橋は建物が未竣工であるため、記載を省略しています。

(注3)レジデンスの「テナント数」については、入居戸数/総戸数を記載しています。なお、マスターリース契約を締結している物件については、転借人(最終の賃借人)の数を入居戸数としています。また、ひとつのテナントとの間で建物全戸について定期建物賃貸借契約を締結しているピュロー紀尾井町、ピーサイト芝公園及びピーサイト大崎については「テナント数」の欄を「1/1」と記載しています。

(注4)「S」は昭和を、「H」は平成を、「予」は予定をそれぞれ表します。

(注5)取得(予定)価格には、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています(百万円未満切捨て)。

(注6)「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産(39物件)の取得価格の総額に、本件取得予定資産(2物件)の取得予定価格の総額を加算し、本件売却予定資産(1物件)の取得価格を減算した合計額に対する上記の資産それぞれの取得(予定)価格の占める比率をいいます(小数第二位を四捨五入)。

(注7)かながわサイエンスパークR&D棟の「総賃貸面積」は、本投資法人の保有部分(共有持分27%)に係る数値を記載しています。

(注8)芝浦アイランド エアタワーの「総賃貸面積」は、本投資法人の取得予定部分(建物の共有持分23%)に係る数値を記載しています。

(注9)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る地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。PML(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別の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。個別物件のPML値とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率と定義されます。但し、PML値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

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

レジデンス・ポートフォリオの構成

(ア) レジデンスの各タイプの定義及び投資ポイント

本資産運用会社は、レジデンス・ポートフォリオの構成に関して、様々な人々のライフスタイル（生活習慣等）を考慮して、以下のとおり各タイプを分類のうえ、投資を行っています。

| | | | |
|-----|----------|--|--|
| 分類 | ワイドタイプ | a . | 投資対象エリア...都心5区及びその周辺区 |
| | | b . | 主として外国人向け（欧米系企業・多国籍企業が東京経済圏に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者向け）に、そのライフスタイル（生活習慣等）に即して限られた立地条件下において特別に企画されたレジデンスをいいます。 |
| | | c . | 近時は、日本人富裕者層のファミリーにも本タイプへのテナント需要が高まっています。かかるテナントは、上記のb . の場合と同様に、他のタイプと比較してテナントの信用力が高く、賃料遅延等のリスクが小さいと考えられます。 |
| | | d . | オフィス・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できるとともに、マネジメントの巧拙により収益性に差が生じる可能性がある投資対象であると考えられます。 |
| | ファミリータイプ | a . | 投資対象エリア...東京23区及びその他周辺都市部 |
| | | b . | 平均的な所得層の日本人ファミリー（特に、子供を含めた3名以上で構成される家族）向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。 |
| | | c . | 一般に、街並みや住環境を重視する傾向があることから立地条件としては都心から離れていく傾向にあります。このタイプの物件は相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。 |
| | DINKSタイプ | a . | 投資対象エリア...都心5区及びその周辺区 |
| | | b . | 子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます（DINKSとはDouble Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が二つあり（Double Income）、子供がいないこと（No Kids）をいいます。）。 |
| | | c . | 都心への通勤の便が良好なエリアにテナント需要が集中する傾向にあり、そのようなエリアでは供給不足の状況と見られること、また、DINKSは世帯としての所得水準が高いことから、このタイプの物件は希少価値があり相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。 |
| | シングルタイプ | a . | 投資対象エリア...都心5区及びその周辺区 |
| | | b . | 単身生活者向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。 |
| c . | | ライフスタイルの多様化に伴い、より広く、より優良なシングルタイプのレジデンスに対するマーケット動向は堅調であり、今後も安定した収益を期待できる投資対象であると考えられます。 | |
| d . | | 都心5区においても特に、港区、渋谷区、新宿区は、都心5区以外の地域と比べ平均賃料も高く、需要も安定的であることから、投資対象とすることによりキャッシュフローを増大させる可能性があると考えられます。 | |

(イ) レジデンスの専有面積及び間取りによるタイプ別分類

レジデンスは、一棟がすべて同一のタイプで構成されている物件もあれば、一棟に複数のタイプが混在して構成されている物件もあります。本資産運用会社では、様々な視点からレジデンスポートフォリオの構成を検討するために原則として各住戸の1戸あたりの専有面積及び間取りを基準に以下のとおり各タイプの分類を行っています。

S : シングルタイプ D : DINKSタイプ F : ファミリータイプ W : ワイドタイプ

| | | 専有面積 | | | | | | | | |
|-----|---------------------------|------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | ~30㎡ 以下 | ~40㎡ | ~60㎡ | ~80㎡ | ~100㎡ | ~120㎡ | ~140㎡ | ~200㎡ | 200㎡超 |
| 間取り | STUDIO (1R/1DK) | S | S | S | S | | | | | |
| | 1BED (1LDK/2DK) | S | S | D | D | D | W | W | W | |
| | 2BED (2LDK/1LDK+S/3DK) | | | D | D | D | W | W | W | W |
| | 3BED (3LDK/2LDK+S) | | | | F | F | F | W | W | W |
| | 4BED (4LDK/3LDK+S) | | | | F | F | F | W | W | W |
| | 5BED (5LDK) | | | | | F | F | F | W | W |

1R : 主たる居室1部屋のみで構成

1(2,3)DK : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した4.5畳以上の台所で構成

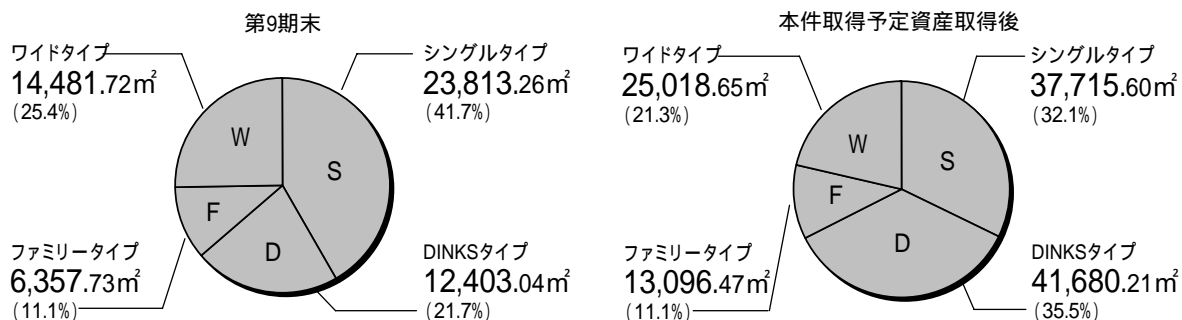
1(2,3)LDK : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間で構成

1(2,3)LDK+S : 主たる居室1(2,3)部屋とは別に区切られ独立した8畳以上の台所と居間に加え、1つの納戸(サービスルーム)で構成

(ウ) 専有面積及び間取りによるタイプ別分散状況（本件取得予定資産取得後）

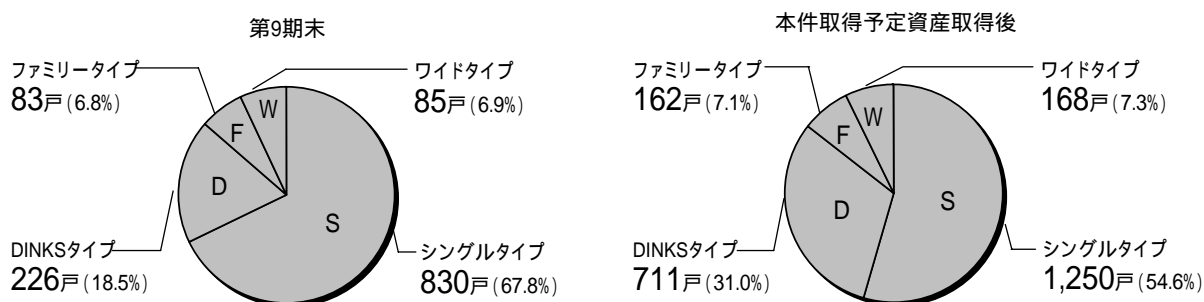
第9期末で保有する運用資産に加え、本件取得予定資産を全て取得した後の本投資法人のレジデンスポートフォリオにおける専有面積及び間取りによるタイプ別の分散状況は以下のとおりです。

タイプ別分散状況について（専有面積ベース）



- (注1) 建物の用途が住宅と店舗から構成されているレジデンスについては、店舗の用に供されている部分の専有面積は含みません。また、Y S 海岸ビルに付置されているレジデンス部分の専有面積を含みます。
- (注2) 本件取得予定資産取得後については、本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。また、取得予定物件である芝浦アイランド エアタワーについては本投資法人の保有部分（建物の共有持分23%）に係る数値をもって算出しています。

タイプ別分散状況について（戸数ベース）



- (注1) 建物の用途が住宅と店舗から構成されているレジデンスについては、レジデンスの用に供されている部分の戸数のみを含みます。また、Y S 海岸ビルに付置されているレジデンス部分の戸数を含みます。
- (注2) 本件取得予定資産取得後については、本書に記載の取得予定物件の購入後におけるポートフォリオを想定しています。また、取得予定物件である芝浦アイランド エアタワーについては建物一棟（レジデンス部分総戸数871戸）に係る数値をもって算出しています。

各投資対象不動産の内容

本投資法人の第10期取得済資産及び本件取得予定資産の裏付けである投資対象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並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。

| |
|--|
| <p>< 特定資産の概要 ></p> <p>「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、本書の日付現在で未竣工のプレミアステージ本所吾妻橋の「延床面積」は、建築確認済証の記載に基づいています。</p> <p>「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。但し、本件取得予定資産のうち建物を建築中の投資対象不動産については、建築確認済証に記載されているもののうち、主要なものを記載しています。</p> <p>「用途地域」については、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。</p> <p>「PM会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しています。但し、本件取得予定資産については、プロパティ・マネジメント業務受託予定者を記載しており、本投資法人は受託者を変更する可能性があります。</p> |
| <p>< 「鑑定評価額」、「鑑定評価書の概要」、「調査価額」、「調査報告書の概要」 ></p> <p>「鑑定評価額」、「鑑定評価書の概要」及び「調査価額」、「調査報告書の概要」欄に記載されている数値は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書又は調査報告書に基づいています。なお、調査報告書に基づく「調査価額」は、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象不動産が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。</p> <p>不動産の鑑定評価額又は調査価額は、それぞれ鑑定評価又は価格調査を行った不動産鑑定士等が、価格時点又は調査の基準となった時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものに留まります。同じ不動産について再度鑑定評価等を行った場合でも、鑑定評価等を行う不動産鑑定士、鑑定評価等の方法若しくは時期によって鑑定評価額（又は調査価額）が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価及び価格調査は、現在及び将来において当該鑑定評価額（又は調査価額）による売買の可能性を保証または約束するものではなく意見にすぎません。</p> |
| <p>< 賃貸借の概況 ></p> <p>「賃料合計（月額）」（百万円未満切捨て）は平成19年8月31日現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の投資対象不動産の所有部分に係るテナントとの間で平成19年8月31日現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。</p> <p>本件取得予定資産に関する「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、その現所有者等から提供を受けた数値及び情報に基づいて記載しています。</p> <p>マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としています。</p> <p>「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります（小数第二位を四捨五入）。</p> <p>平成19年8月31日現在、一部のテナントより解約予告又は解約の申し出がなされています。</p> |
| <p>< 建物状況評価報告書の概要 ></p> <p>記載されている数値は、株式会社竹中工務店（物件番号「A8」、「D20」、「E7」、「E8」）及び日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社（物件番号「B2」）による建物状況調査に基づき作成された建物状況評価報告書に基づいています（かかる報告書を以下「エンジニアリングレポート」といいます。）。但し、報告の内容については、報告者の意見にすぎず内容の確実性については保証されていません。</p> <p>各社はエンジニアリングレポートにおいて、修繕費用分析に係る各用語を、以下のとおり定義しています。</p> <p>ア．株式会社竹中工務店</p> <p>（修繕）：劣化した部材、部品・機器等の性能・機能を原状あるいは実用上支障のない状態にまで回復させること。但し、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除く。</p> <p>（更新）：劣化した部材・部品や機器等を新しいものに取替えること。</p> <p>イ．日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社</p> <p>（修繕）：部分修理、部品取替え、塗り替え、張り替え、解体修理並びにその工事に付随して発生する費用（養生・解体・撤去・搬入・据付等）</p> <p>（更新）：機器及び部位全体の交換、並びにその工事に付随して発生する費用（養生・解体・撤去・搬入・据付等）</p> <p>今後の修繕更新費用を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮していません。</p> <p>PML値の詳細については、前記「(4) ポートフォリオの概要」をご参照ください。</p> |

| | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------|---------|---------|--------|-------|--------|-----|--|
| <立地条件> | | | | | | | | | | |
| 立地条件は、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第2号）に基づき、80mにつき1分間を要するものとして算出した数値（端数切上げ）を表示しています。 | | | | | | | | | | |
| <特記事項> | | | | | | | | | | |
| 特記事項の記載については、保有不動産の権利関係や利用等で重要と考えられること、また評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられることに関して、次の分類により記載しています。 | | | | | | | | | | |
| <table border="0"> <tr> <td>物件の権利形態等</td> <td>他の共有者・区分所有者との取り決め</td> <td>不動産に関する行政法規</td> <td>近隣との関係</td> <td>隣接地との関係</td> </tr> <tr> <td>越境物の状況</td> <td>有害物質等</td> <td>賃貸借の概況</td> <td>その他</td> <td></td> </tr> </table> | 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 | | | | | | | |

（注）金額は百万円未満を切り捨てて、パーセントの表示については小数第二位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

< 第10期取得済資産 >

| < A 8 Y S 海岸ビル > | | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------------|------------|-----------------|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | | |
| 所在地 | (住居表示) 地番 | 東京都港区海岸二丁目2番6号 東京都港区海岸二丁目8番1他2筆 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 面積 | 1,670.99㎡ | 容積率 / 建ぺい率 | 400% / 60% (注1) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 事務所・共同住宅 |
| | 延床面積 | 8,476.92㎡ | 建築時期 | 平成5年1月 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | | |
| PM会社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 (注2) | | | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行 | | | |
| 取得年月日 | | 賃貸借の概況 (平成19年8月31日現在) | | |
| 平成19年6月29日 | | テナント総数 | 15 | |
| 取得価格 | | 総賃貸可能面積 | 6,253.57㎡ | |
| 総額 | 5,100百万円 | 総賃貸面積 | 6,053.10㎡ | |
| 土地 | 3,500百万円 | 賃料合計 (月額) | 25百万円 | |
| 建物 | 1,600百万円 | 稼働率 | 96.8% | |
| 鑑定評価額 | | 建物状況評価報告書の概要 | | |
| 鑑定評価額 | 5,130百万円 | 調査年月日 | 平成19年4月16日 | |
| 直接還元法による価格 | 5,270百万円 | 委託調査業者 | 株式会社竹中工務店 | |
| DCF法による価格 | 5,130百万円 | 早期修繕費 | | |
| 積算価格 | 4,670百万円 | 緊急を要する修繕項目及び費用 | 該当なし | |
| 調査の基準となる時点 | 平成19年4月1日 | 1年以内に必要とする費用 | 0百万円 | |
| 立地条件 | | 今後12年間に必要と思われる修繕更新費用 | | |
| 新交通ゆりかもめ 日の出駅 徒歩2分 | | 修繕更新費用 | 466百万円 | |
| JR山手線 浜松町駅 徒歩9分 | | PML値 | 10.6% | |
| <p>(注1) 本物件は建築基準法第59条の2 (市街地住宅総合設計制度) に基づいて、住宅及び公開空地の設置を条件として容積率につき505.98%まで緩和措置を受けています。従って、本物件の10階から12階において住宅の用途に供されている部分は原則として他の用途に変更することができません。また、公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p> <p>(注2) アール・エー・アセット・マネジメント株式会社は本資産運用会社の主要株主であるケン・コーポレーション及びその子会社等が株式の100%を保有している会社であり、従来は投信法上の利害関係人等に該当しましたが、平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴う投信法の改正により、投信法上の利害関係人等には該当しなくなりました。但し、本資産運用会社の平成19年10月15日付社内規程変更により、同社内規程上の利害関係人等に該当しています。</p> | | | | |
| 特記事項 | | | | |
| <p>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。</p> | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 物件名：Y S 海岸ビル | | 内容 | | 根拠等 | |
| 不動産鑑定業者 | | 東京建物株式会社 | | | |
| 鑑定評価額 | | 5,130,000,000円 | | | |
| 価格時点 | | 平成19年4月1日 | | | |
| 収益価格 | | 5,130,000,000円 | | | |
| 直接還元法による価格 (÷) | | 5,270,000,000円 | | | |
| 総収益 | 定額収入 | 可能総収益 | 賃料、共益費 | 326,389,000円 | 現行賃料等を基に査定 |
| | | | 駐車場 | 35,544,000円 | 現行賃料を基に査定 |
| | | | 倉庫 | 2,830,000円 | 現行賃料を基に査定 |
| | | | 小計 | 364,763,000円 | |
| | | 空室損 | 賃料、共益費 | 10,594,000円 | 事務所3.0%、共同住宅5.0%の空室率を想定しています。 |
| | | | 駐車場 | 14,218,000円 | 40.0%の空室率を想定 |
| | | | 倉庫 | 85,000円 | 3.0%の空室率を想定 |
| | | | 小計 | 24,897,000円 | |
| | | 有効総収益 | 賃料、共益費 | 315,795,000円 | |
| | | | 駐車場 | 21,326,000円 | 現行賃料を基に査定 |
| | | | 倉庫 | 2,745,000円 | |
| | | | 小計 (-) | 339,866,000円 | |
| | 変動収入 | 礼金・更新料償却額 | | 662,000円 | 空室率、回転率等を基に査定 |
| | | 小計 | | 662,000円 | |
| (1) 総収益 (+) | | 340,528,000円 | | | |
| 運営総費用 | 建物保守管理費、水道光熱費 | | 32,744,000円 | 現行コストを基に査定 | |
| | 公租公課 | | 28,676,000円 | 土地・建物共に平成18年度実額を端数処理して計上した。 | |
| | 損害保険料 | | 1,687,000円 | 標準的契約内容を基に査定 | |
| | 修繕費 | | 9,960,000円 | 実績を基に査定 | |
| | その他、運営費用 | | 8,306,000円 | 実績を基に査定 | |
| (2) 運営総費用 | | 81,373,000円 | | | |
| (3) 賃貸純収益 1 (NOI (1) - (2)) | | 259,155,000円 | | | |
| (4) 大規模修繕費 | | 28,920,000円 | 管理組合に支払う大規模修繕費を均一化 | | |
| (5) 賃貸純収益 2 (NCF (3) - (4)) | | 230,235,000円 | | | |
| (6) 敷金運用益 | | 1,833,000円 | 運用利回り1.0% | | |
| (7) 初年度標準純収益 ((5) + (6)) | | 232,068,000円 | | | |
| 還元利回り | | 4.40% | | | |
| DCF法による価格 | | 5,130,000,000円 | | | |
| 割引率 | | 4.30% | | | |
| 最終還元利回り | | 4.50% | | | |
| 積算価格 | | 4,670,000,000円 | | | |
| 土地比率 | | 68.09% | | | |
| 建物比率 | | 31.91% | | | |
| 評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項 | | 調査対象不動産は収益事務所ビルであり、収益を得る目的で所有されるものであり、需要者は法人不動産投資家等が中心となるものと判断されることから、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。 | | | |

< 第10期取得済資産 >

| < B 2 プレミア東陽町ビル > | | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | | |
| 所在地 | (住居表示) 地番 | 東京都江東区東陽三丁目23番21号 東京都江東区東陽三丁目15番20 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域・ 準工業地域 |
| | 面積 | 1,080.98㎡ | 容積率 / 建ぺい率 | (注1) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 事務所 |
| | 延床面積 | 5,054.32㎡ | 建築時期 | 平成18年10月 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 | | |
| PM会社 | アール・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 | | | |
| 取得年月日 | | 賃貸借の概況 (平成19年8月31日現在) | | |
| 平成19年5月18日 | | テナント総数 | 2 | |
| 取得価格 | | 総賃貸可能面積 | 3,857.04㎡ | |
| 総額 | 4,310百万円 | 総賃貸面積 | 3,857.04㎡ | |
| 土地 | 2,510百万円 | 賃料合計 (月額) | 24百万円 | |
| 建物 | 1,800百万円 | 稼働率 | 100% | |
| 鑑定評価額 | | 建物状況評価報告書の概要 | | |
| 評価額 | 4,340百万円 | 調査年月日 | 平成18年11月22日 | |
| 直接還元法による価格 | 4,360百万円 | 委託調査業者 | 日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社 | |
| DCF法による価格 | 4,310百万円 | 早期修繕費 | | |
| 積算価格 | 2,770百万円 | 緊急を要する修繕項目及び費用 | 該当なし | |
| 調査の基準となる時点 | 平成18年12月1日 | 1年以内に必要とする費用 | - 百万円 | |
| 立地条件 | | 今後12年間に必要と思われる修繕更新費用 | | |
| 東京メトロ東西線 東陽町駅 徒歩3分 | | 修繕更新費用 | 44百万円 | |
| | | PML値 (注2) | 13.6% | |
| <p>(注1) 容積率 / 建ぺい率 南側道路境界より30m内 600% / 80% 南側道路境界より30m外 300% / 60%</p> <p>(注2) 本物件の施工者は株式会社竹中工務店であり、客観性を確保する観点から日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社に建物状況評価報告書の作成を依頼しており、上記PML値は同書に記載の数値によります。なお、本投資法人が保有するポートフォリオ全体のPML値を算出するために株式会社竹中工務店からもPML値を取得しており、同社が算出した数値は16.2%となっています。</p> <p style="text-align: center;">特記事項</p> <p>[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。</p> <p>[越境物の状況] 西側隣接地の一部について隣接地のコンクリート擁壁及びコンクリート塊の一部が本件土地内に越境しています。当該隣接地所有者より建物又はコンクリート擁壁を建て替え、もしくは改築等を行う場合には越境を解消する旨を確認しています。</p> | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|-------------------------------------|----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|-------|----------|-------------|-------|------------|---|--|--|
| 物件名：プレミア東陽町ビル | | 内容 | 根拠等 | | | | | | | | | | | | |
| 不動産鑑定業者 | | 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 | - | | | | | | | | | | | | |
| 鑑定評価額 | | 4,340,000,000円 | - | | | | | | | | | | | | |
| 価格時点 | | 平成18年12月1日 | - | | | | | | | | | | | | |
| 収益価格 | | 4,340,000,000円 | 直接還元法とDCF法の各価格の中庸値とした。 | | | | | | | | | | | | |
| 直接還元法による価格 | | 4,360,000,000円 | - | | | | | | | | | | | | |
| (1) 総収益 (有効収益 -) | | 253,005,000円 | - | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)</td> <td>267,727,900円</td> <td>類似地域に所在する賃貸事務所の賃貸条件を勘案して査定</td> </tr> <tr> <td>空室損失相当額及び貸倒損失相当額</td> <td>14,722,900円</td> <td>事務所5%、駐車場20%の空室率を想定</td> </tr> </table> | | 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等) | 267,727,900円 | 類似地域に所在する賃貸事務所の賃貸条件を勘案して査定 | 空室損失相当額及び貸倒損失相当額 | 14,722,900円 | 事務所5%、駐車場20%の空室率を想定 | | | | | | | | |
| 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等) | 267,727,900円 | 類似地域に所在する賃貸事務所の賃貸条件を勘案して査定 | | | | | | | | | | | | | |
| 空室損失相当額及び貸倒損失相当額 | 14,722,900円 | 事務所5%、駐車場20%の空室率を想定 | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 総費用 (+ + +) | | 46,472,800円 | - | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>維持・管理費、水道光熱費等</td> <td>24,688,500円</td> <td>調査対象建物の仕様や類似不動産の実績値等を参考に査定</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>18,055,700円</td> <td>平成18年度固定資産税等課税明細書等を参考に査定</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>847,000円</td> <td>再調達原価を参考に査定</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td>2,881,600円</td> <td>-</td> </tr> </table> | | 維持・管理費、水道光熱費等 | 24,688,500円 | 調査対象建物の仕様や類似不動産の実績値等を参考に査定 | 公租公課 | 18,055,700円 | 平成18年度固定資産税等課税明細書等を参考に査定 | 損害保険料 | 847,000円 | 再調達原価を参考に査定 | その他費用 | 2,881,600円 | - | | |
| 維持・管理費、水道光熱費等 | 24,688,500円 | 調査対象建物の仕様や類似不動産の実績値等を参考に査定 | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 18,055,700円 | 平成18年度固定資産税等課税明細書等を参考に査定 | | | | | | | | | | | | | |
| 損害保険料 | 847,000円 | 再調達原価を参考に査定 | | | | | | | | | | | | | |
| その他費用 | 2,881,600円 | - | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 賃貸純収益 (NOI(1) - (2)) | | 73,760,900円 | - | | | | | | | | | | | | |
| (4) 一時金の運用益等 | | 6,570,100円 | 3.0%を想定 | | | | | | | | | | | | |
| (5) 長期修繕積立金 | | 3,738,000円 | 調査対象建物の仕様等を勘案して査定 | | | | | | | | | | | | |
| (6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5)) | | 209,364,300円 | - | | | | | | | | | | | | |
| (7) 還元利回り | | 4.8% | 投資用不動産の利回りの将来動向や調査対象不動産の個別性等を勘案して査定 | | | | | | | | | | | | |
| DCF法による価格 | | 4,310,000,000円 | - | | | | | | | | | | | | |
| 割引率 | | 4.6% | - | | | | | | | | | | | | |
| 最終還元利回り | | 5.1% | - | | | | | | | | | | | | |
| 積算価格 | | 2,770,000,000円 | - | | | | | | | | | | | | |
| 土地比率 | | 56.3% | - | | | | | | | | | | | | |
| 建物比率 | | 43.7% | - | | | | | | | | | | | | |
| 評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項 | | 調査対象不動産は収益事務所ビルであり、収益を得る目的で所有されるものであり、需要者は法人不動産投資家等が中心となるものと判断されることから、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。 | | | | | | | | | | | | | |

< 第10期取得済資産 >

| < E 7 プレミアステージ大塚 > | | | | |
|--|----------------|--|---------------------------------------|------------|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | | |
| 所在地 | (住居表示) 地番 | 東京都豊島区南大塚三丁目34番8号 東京都豊島区南大塚三丁目34番21 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 254.76㎡ | 容積率 / 建ぺい率 | (注1) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 延床面積 | 1,894.61㎡ | 建築時期 | 平成18年8月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | | |
| | 戸数 | 総戸数 住宅：58戸 店舗：1区画 | ワンルーム (23.02㎡～74.84㎡) 店舗 (141.12㎡) | 58戸 1区画 |
| PM会社 | 株式会社明豊プロパティーズ | | | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行 | | | |
| 取得年月日 | | 賃貸借の概況 (平成19年8月31日現在) | | |
| 平成19年6月18日 | | テナント総数 | 57 | |
| 取得価格 | | 総賃貸可能面積 | 1,644.64㎡ | |
| 総額 | 1,310百万円 | 総賃貸面積 | 1,596.74㎡ | |
| 土地 | 730百万円 | 賃料合計 (月額) | 7百万円 | |
| 建物 | 580百万円 | 稼働率 | 97.1% | |
| 鑑定評価額 | | 建物状況評価報告書の概要 | | |
| 鑑定評価額 | 1,410百万円 | 調査年月日 | 平成19年5月22日 | |
| 直接還元法による価格 | 1,440百万円 | 委託調査業者 | 株式会社竹中工務店 | |
| DCF法による価格 | 1,400百万円 | 早期修繕費 | | |
| 積算価格 | 991百万円 | 緊急を要する修繕項目及び費用 | 該当なし | |
| 調査の基準となる時点 | 平成19年5月7日 | 1年以内に必要とする修繕費 | - 百万円 | |
| 立地条件 | | 今後12年間に必要と思われる修繕更新費用 | | |
| JR山手線 大塚駅 徒歩1分 東京メトロ丸の内線 新大塚駅 徒歩8分 都電荒川線 大塚駅前駅 徒歩1分 | | 修繕更新費用 | 37百万円 | |
| | | PML値 | 22.5% (注2) | |
| <p>(注1) 容積率 / 建ぺい率 北側区道より20m内 700% / 80% 北側区道より20m超 500% / 80%</p> <p>(注2) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5% (PML値が20%を超過する部分) に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。</p> <p style="text-align: center;">特記事項</p> <p>[越境物の状況] 北西側隣接地より侵入防止用メッシュフェンスの一部が越境している可能性があります。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。 テナント総数は、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。</p> | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|--|---------------------------------|----------------------------|
| 物件名：プレミアステージ大塚 | | 内容 | | 根拠等 |
| 不動産鑑定業者 | | 日本土地建物株式会社 | | - |
| 鑑定評価額 | | 1,410,000,000円 | | - |
| 価格時点 | | 平成19年5月7日 | | - |
| 収益価格 | | 1,410,000,000円 | | - |
| 直接還元法による価格 | | 1,440,000,000円 | | - |
| 年間 総収入 | 住宅・ 店舗 | 満室時収入（賃料収入、 共益費収入） | 88,932,000円 | 賃貸借契約をもとに査定 |
| | | 空室損失等 | 4,061,000円 | 住宅5%、店舗3%の空室率を想定 |
| | | 小計（ - ） | 84,871,000円 | |
| | 駐 車 場 | 満室時収入（賃料収入、 共益費収入） | 804,000円 | 賃貸借契約をもとに査定 |
| | | 空室損失等 | 241,000円 | 30%の空室率を想定 |
| | | 小計（ - ） | 563,000円 | |
| | 水道光熱費収入 | | - | に含む。 |
| | (1) 年間総収入合計(+ +) | | 85,434,000円 | |
| | 一時金の運用益及び償却額 | | 3,380,000円 | |
| | (2) 年間総収益(+ + +) | | 88,814,000円 | |
| 年間 運営 支出 | | 水道光熱費等 | 2,415,000円 | 過去の実績等をもとに査定 |
| | | 維持・管理費 | 2,950,000円 | 管理会社との管理委託契約等を基に査定 |
| | | 運営管理委託料 | 4,272,000円 | 類似建物のPMフィーや稼働率等を考慮して査定 |
| | | 公租公課 | 4,955,000円 | 提示資料等により査定 |
| | | 損害保険料 | 380,000円 | 提示資料、建物再調達原価に対する割合等を勘案して査定 |
| | | その他費用 | 407,000円 | - |
| (3) 年間運営支出合計 | | 15,379,000円 | - | |
| 年間非運営支出 | | 3,115,000円 | エンジニアリングレポート等をもとに査定 | |
| (4) 年間総費用合計(+) | | 18,494,000円 | - | |
| | (5) 賃貸純収益1 (NOI(1) - (3)) | 70,055,000円 | - | |
| | (6) 賃貸純収益2 (NCF(2) - (4)) | 70,320,000円 | - | |
| | (7) 還元利回り | 4.90% | 東京都心部での賃貸中の投資用不動産の取引利回り等を勘案して査定 | |
| DCF法による価格 | | 1,400,000,000円 | - | |
| | 割引率 | 4.70% | - | |
| | 最終還元利回り | 5.30% | - | |
| 積算価格 | | 991,000,000円 | - | |
| | 土地比率 | 55.50% | - | |
| | 建物比率 | 44.50% | - | |
| 評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項 | | 原価法による積算価格は、複合不動産である収益物件に土地建物とは別個の市場が形成されつつある現在、規範性にやや欠ける面が否めないため参考に留めることとし、将来の投資採算性から見た需要者価格的位置付けにあり、対象不動産の収益性を反映する規範性の高い価格といえる収益価格を採用した。 | | |

< 本件取得予定資産 >

| < D20 芝浦アイランド エアタワー > | | | | |
|--|--------------------|---|--|--|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権（注1） | | | |
| 所在地 | （住居表示） 地番 | 東京都港区芝浦四丁目22番1号（賃貸住宅棟）、22番2号（店舗棟） 東京都港区芝浦四丁目31番24、31番49、31番50 | | |
| 土地 | 所有形態 | 一般定期借地権の準共有 （準共有持分100分の23） 土地所有者はUR都市機構 | 用途地域 | 第二種住居地域 |
| | 面積 | 11,280.97㎡ | 容積率 / 建ぺい率 | 400% / 60%（注2） |
| 建物 | 所有形態 | 所有権の共有 （共有持分100分の23） | 用途 | 共同住宅・店舗 |
| | 延床面積 | 81,760.00㎡ うち賃貸住宅棟 及びエントランス棟： 78,333.26㎡ うち店舗棟： 3,426.74㎡ | 建築時期 | 平成19年3月 |
| | 構造 | エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）： 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 エアテラス（店舗棟）： 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 | | |
| | 戸数 | 総戸数 住宅：871戸 店舗：7区画 | ワンルーム（37.15㎡～41.55㎡）…………… 1DK（37.59㎡～41.82㎡）…………… 1LDK（37.37㎡～77.75㎡）…………… 2LDK（55.09㎡～165.41㎡）…………… 3LDK（80.72㎡～225.03㎡）…………… 店舗（139.00㎡～1,413.15㎡）…………… | 176戸 76戸 297戸 205戸 117戸 7区画 |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | | |
| 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | | | |
| 取得予定年月日 | | 賃貸借の概況（平成19年8月31日現在） | | |
| 平成19年12月3日 | | テナント総数 | 804 | |
| 取得予定価格 | | 総賃貸可能面積 | 13,092.43㎡ | |
| 総額 | 7,590百万円 | 総賃貸面積 | 11,706.81㎡ | |
| 土地 | - 百万円 | 賃料合計（月額） | 50百万円 | |
| 建物 | 7,590百万円 | 稼働率 | 89.4% | |
| 鑑定評価額 | | 建物状況評価報告書の概要 | | |
| 鑑定評価額 | 7,980百万円 | 調査年月日 | 平成19年10月23日 | |
| DCF法による価格 | 7,980百万円 | 委託調査業者 | 株式会社竹中工務店 | |
| 積算価格 | 6,330百万円 | 早期修繕費（注3） | | |
| 調査の基準となる時点 | 平成19年10月1日 | 緊急を要する修繕項目及び費用 | 該当なし | |
| 立地条件 | | 1年以内に必要とする修繕費 | 0百万円 | |
| JR山手線・京浜東北線 田町駅 徒歩8分 | | 今後12年間に必要と思われる修繕更新費用（注3） | | |
| | | 修繕更新費用 | 830百万円 | |
| | | PML値 | 11.2% | |
| <p>（注1）本受益権は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上2棟の建物（建物の名称 エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟））の所有権の共有持分（持分割合100分の23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合100分の23）を信託財産とします。</p> <p>信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。</p> <p>（注2）容積率 / 建ぺい率 本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法52条及び57条の2に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、587.81%までの緩和措置を受けています。また、一団地認定（建築基準法86条1項）により施設計画上の緩和措置を受けています。</p> <p>（注3）早期修繕費及び修繕更新費用につきましては、芝浦アイランド エアタワー全体に係る金額を記載しています。本投資法人が負担する金額は当該金額に本投資法人の持分割合（100分の23）を乗じた金額となります。</p> | | | | |

特記事項

[物件の権利形態等]

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

[他の共有者・区分所有者との取り決め]

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

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

[越境物の状況]

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

[賃貸借の概況]

1. 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社及びアール・イー・アセット・マネジメント株式会社と転賃借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。
2. 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本物件の実際の賃貸借可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分 (持分割合100分の23) を乗じた数字を示しています。
3. 本物件のエンドテナント (転借人) の募集に当たっては、UR都市機構との取り決めにより、性別、年齢、家族構成等による申込の制限を設けてはならないこととされています。

[その他]

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

- (1) 賃借権の目的: 賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
- (2) 借地期間: 2004年3月31日 ~ 2074年3月30日 (70年間)
- (3) 支払賃料: 月額28,091,000円 但し、固定資産税の基準年度 (通常は3年に一度) 毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
- (4) 差入れ保証金: 1,419,607,200円 但し、固定資産税の基準年度 (通常は3年に一度) 毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
- (5) その他:

賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。

定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。

UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。

賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円 (消費者物価指数の変動に応じて調整される。) の違約金を支払う義務を負います。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|---|------------------|--|
| 物件名：芝浦アイランド エアタワー | 内容 | 根拠等 |
| 不動産鑑定業者 | 財団法人 日本不動産研究所 | - |
| 鑑定評価額 | 7,980,000,000円 | - |
| 価格時点 | 平成19年10月1日 | - |
| 収益価格 | 7,980,000,000円 | DCF法にて算定 |
| DCF法による収益価格.....一棟の建物 | 34,700,000,000円 | - |
| 割引率 | 4.4% | |
| 最終還元利回り | 6.1% | |
| (1) 運営収益 (有効収益 -) | 3,072,744,000円 | - |
| 潜在総収益 (賃料収入、 共益費収入、その他収入 等) | 3,353,373,000円 | 周辺地域における成約賃料水準をもと に査定 |
| 空室損失相当額及び貸倒 損失相当額 | 280,629,000円 | 住宅 (1階~39階部分) 7%、住宅 (40階~48階部分) 10%、店舗 5%、 駐車場25%の空室率を想定 |
| (2) 運営費用 (+ + +) | 1,044,786,800円 | |
| 維持管理費、水道光熱費 | 331,739,000円 | 類似の賃貸マンション等を参考に査定 |
| 公租公課等 | 436,631,800円 | 土地は現行契約等、建物は再調達原価 等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 9,693,000円 | 現行の保険契約に基づき査定 |
| その他費用 | 266,723,000円 | - |
| (3) 運営純収益 (NOI(1) - (2)) | 2,027,957,200円 | - |
| (4) 差入保証金の機会費用損失相 当額 | 28,392,000円 | |
| (5) 資本的支出 | 72,629,000円 | 類似不動産の標準的な支出状況を勘案 して査定 |
| (6) 純収益 (NCF(3) - (4) - (5)) | 1,926,936,200円 | - |
| (7) 分析期間中の純収益の現在価 値の合計額 | 15,388,021,000円 | |
| (8) 売却価格 (11年目の純収益 ÷ 最終還元利回り) | 30,585,525,000円 | |
| (9) 売却費用 ((8) × 3%) | 917,566,000円 | |
| (10) 復帰価格 ((8) - (9)) | 29,667,959,000円 | |
| (11) 複利現価率 (10年目) | 0.6501 | |
| (12) 復帰価格現在価値 ((9) × (10)) | 19,287,140,000円 | |
| (13) DCF法による収益価格 ((7) + (12)) ...一棟の価格 | 34,700,000,000円 | - |
| (14) 共有持分 | 23% | - |
| 収益価格 ((13) × (14)) | 7,980,000,000円 | - |

| | |
|---------------------------------------|--|
| <p>評価手法の適用及び鑑定評価額の決定に当たって特に留意した事項</p> | <p>本物件の敷地利用権は借地契約に基づく借地権であり、当該契約に基づき、将来、借地権と底地の併合により、敷地利用権が完全所有権になる可能性がある。底地の取得が実行された場合には、地代の支払い義務が消滅することによりキャッシュフローが改善する可能性を内在しているが、底地の取得費用が発生する可能性、完全所有権化が不成立に終わる可能性、さらに完全所有権化が実現したとしても、将来における土地価格の不安定さ等も内在している。将来におけるこれらの可能性を、直接還元法で採用する単年度の純収益を還元する利回りに反映させることは、鑑定評価手法の適用上の限界があるとの不動産鑑定業者の判断で、直接還元法は適用せず、DCF法を適用して収益価格を評価している。</p> |
|---------------------------------------|--|

(注) 上記表中の「運営収益」「運営費用」「差入保証金の機会費用損失相当額」「資本的支出」の各金額については本鑑定評価書のDCF法による分析期間中の各金額の平均値を記載しています。

< 本件取得予定資産 >

| < E 8 プレミアステージ本所吾妻橋 > | | | | |
|--|----------------|---|--|------------------|
| 特定資産の概要 | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | | | |
| 所在地 | (住居表示) 地番 | 東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 東京都墨田区吾妻橋二丁目1番2、他2筆 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域・近隣商業地域 |
| | 面積 | 860.95㎡ | 容積率 / 建ぺい率 | (注1) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅(予定) |
| | 延床面積 | 4,374.92㎡(予定) (注2) | 建築時期 | 平成19年10月(予定)(注2) |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建(予定)(注2) | | |
| | 戸数 | 総戸数 126戸(予定) (注2) | 1K(21.28㎡~21.42㎡).....87戸 1LDK(40.88㎡~42.56㎡).....39戸 | |
| PM会社 | 株式会社長谷工ライブネット | | | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行 | | | |
| 取得予定年月日 | | 賃貸借の概況(平成19年8月31日現在) | | |
| 平成19年11月30日 | | テナント総数 | - | |
| 取得予定価格 | | 総賃貸可能面積 | (予定) 3,465㎡ | |
| 総額 | 2,640百万円 | 総賃貸面積 | - ㎡ | |
| 土地 | 1,440百万円 | 賃料合計(月額) | - 百万円 | |
| 建物 | 1,200百万円 | 稼働率 | - % | |
| 調査価額 | | 建物状況評価報告書の概要 | | |
| 調査価額 | 2,650百万円 | 調査年月日 | 平成19年8月9日 | |
| 直接還元法による価格 | 2,680百万円 | 委託調査業者 | 株式会社竹中工務店 | |
| DCF法による価格 | 2,610百万円 | 早期修繕費(注3) | | |
| 積算価格 | 2,112百万円 | 緊急を要する修繕項目及び費用 | - 百万円 | |
| 調査の基準となる時点 | 平成19年6月30日 | 1年以内に必要とする修繕費 | - 百万円 | |
| 立地条件 | | 今後12年間に必要と思われる修繕更新費用 | | |
| 都営浅草線 本所吾妻橋駅 徒歩2分 東京メトロ銀座線 浅草駅 徒歩6分 | | 修繕更新費用(注3) | - 百万円 | |
| | | PML値 | 14.7% | |
| <p>(注1) 容積率 / 建ぺい率 南側の道路境界より20m内 500% / 80% 南側の道路境界より20m外 300% / 80%</p> <p>(注2) 本物件は本書の日付現在において未竣工であることから、建物の延床面積、建築時期等は変更になる可能性があります。なお、建物の延床面積は確認済証の記載に基づいています。</p> <p>(注3) 早期修繕費及び今後12年間に必要と思われる修繕更新費用は建物未竣工につき、算出されていません。</p> <p style="text-align: center;">特記事項</p> <p>[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、一部書面による境界確定が行われていません。</p> <p>[越境物の状況] 西側隣接地のブロック塀の一部が越境しています。この件に関しては当該隣接地所有者と、ブロック塀を建替える等の際には越境を解消することを合意した覚書を締結しています。</p> <p>[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。</p> | | | | |

| 調査報告書の概要 | | | |
|--------------------------------|--|---|------------------------------------|
| 物件名：プレミアステージ本所吾妻橋 | | 内容 | 根拠等 |
| 不動産鑑定業者 | | 財団法人 日本不動産研究所 | - |
| 調査価額 | | 2,650,000,000円 | - |
| 価格時点 | | 平成19年6月30日 | - |
| 収益価格 | | 2,650,000,000円 | 直接還元法とDCF法の各価格の中庸値とした。 |
| 直接還元法による価格 | | 2,680,000,000円 | - |
| (1) 総収益 (有効収益 -) | | 168,052,000円 | - |
| 潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等) | | 177,464,000円 | 周辺地域における成約賃料水準をもとに査定 |
| 空室損失相当額及び貸倒損失相当額 | | 9,412,000円 | 住宅5%、駐車場20%の空室率を想定 |
| (2) 総費用 (+ + +) | | 33,097,000円 | - |
| 維持・管理費、水道光熱費等 | | 21,928,000円 | 類似の賃貸マンション等を参考に査定 |
| 公租公課 | | 10,592,000円 | 再調達原価等に基づき査定 |
| 損害保険料 | | 577,000円 | 類似の建物の保険料率等を参考に査定 |
| その他費用 | | - | - |
| (3) 賃貸純収益 (NOI(1) - (2)) | | 134,955,000円 | - |
| (4) 一時金の運用益等 | | 481,000円 | 類似不動産の賃貸条件を勘案して査定 |
| (5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む) | | 4,040,000円 | 類似不動産の標準的な支出状況を勘案して査定 |
| (6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5)) | | 131,396,000円 | - |
| (7) 還元利回り | | 4.9% | 調査対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格 | | 2,610,000,000円 | - |
| 割引率 | | 4.7% | - |
| 最終還元利回り | | 5.1% | - |
| 積算価格 | | 2,112,000,000円 | - |
| 土地比率 | | 54.5% | - |
| 建物比率 | | 45.5% | - |
| 評価手法の適用及び調査価額の決定に当たって特に留意した事項 | | 調査対象不動産の特性に鑑み、その需要者は収益性に着目して取引を行うことが予想されることから、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。 | |

設計者、施工者、構造計算者及び建築確認機関

本書の日付現在における本投資法人の保有する運用資産及び本件取得予定資産（本件売却予定資産を除きます。）の設計者、施工者、構造計算者及び建築確認機関は下表のとおりです。

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名 | 設計者 | 施工者 | 構造計算者 | 建築確認機関 |
|-------|-------|--------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| オフィス | 都心5区 | A 1 | ランディック新橋ビル | 株式会社レーモンド設計事務所 | 鹿島建設・東海興業共同事業体 | 株式会社レーモンド設計事務所 | 東京都都市計画局 |
| | | A 2 | ランディック第2新橋ビル | 株式会社レーモンド設計事務所 | 鹿島建設株式会社 | 株式会社レーモンド設計事務所 | 東京都都市計画局 |
| | | A 3 | フジビル37 | 株式会社丹青社 | 清水建設株式会社 | 株式会社丹青社 | 渋谷区 |
| | | A 4 | KN渋谷3 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 東京都都市計画局 |
| | | A 5 | 高田馬場センタービル | 株式会社アイ・エヌ・エー新建築研究所 | 東海興業株式会社 | 株式会社アイ・エヌ・エー新建築研究所 | 東京都都市計画局 |
| | | A 6 | 六番町ビル | 五味建築設計事務所 | 清水建設株式会社 | 五味建築設計事務所 | 東京都都市計画局 |
| | | A 7 | 櫻岳ビル | 株式会社直井建築設計事務所 | 三平建設株式会社 | 株式会社直井建築設計事務所 | 千代田区 |
| | | A 8 | YS 海岸ビル | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 東京都都市計画局 |
| | 東京23区 | B 1 | IPB 御茶ノ水ビル | 株式会社日建ハウジングシステム | 株式会社竹中工務店 | 株式会社日建ハウジング | 文京区 |
| | | B 2 | プレミア東陽町ビル | 株式会社レーモンド設計事務所 | 株式会社竹中工務店 | 株式会社レーモンド設計事務所 | 江東区 |
| | 周辺都市部 | C 1 | 日総第3ビル | 鹿島建設株式会社 | 鹿島建設株式会社 | 鹿島建設株式会社 | 横浜市 |
| C 2 | | かながわサイエンスパークR & D棟 | 株式会社日本設計 | 飛鳥建設株式会社 | 株式会社日本設計 | 川崎市 | |
| C 3 | | NARA BUILDING | 奈良建設株式会社 | 奈良建設株式会社 | 奈良建設株式会社 | 横浜市 | |
| レジデンス | 都心5区 | D 1 | パークアクシス四谷ステージ | 有限会社古沢行雄建築工房 | 大日本土木・熊谷組建設共同企業体 | 有限会社古沢行雄建築工房 | 東京都都市計画局 |
| | | D 2 | パークアクシス明治神宮前 | 松井建設株式会社 | 松井建設株式会社 | 株式会社井上剛構造設計事務所 | 渋谷区 |
| | | D 3 | サンパレス南麻布 | 株式会社東急設計コンサルタント | 鹿島建設株式会社 | 株式会社東急設計コンサルタント | 港区 |
| | | D 4 | キャビンアリーナ赤坂 | 株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク一級建築士事務所 | 東海興業株式会社 | 株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク一級建築士事務所 | 港区 |
| | | D 5 | キャビンアリーナ南青山 | 株式会社レーモンド設計事務所 | 川鉄シビル株式会社 | 株式会社レーモンド設計事務所 | 財団法人日本建築設備・昇降機センター |
| | | D 6 | ビュロー-紀尾井町 | 有限会社環境デザイン研究所 | 日東みらい建設株式会社 | 株式会社REN設計 | 日本ERI株式会社 |
| | | D 7 | ホームウッドビル | 松林一級建築士事務所 | 株式会社大林組 | さい建築研究所 | 東京都都市計画局 |
| | | D 8 | 六本木グリーンテラス | 鹿島建設株式会社 | 鹿島建設株式会社 | 鹿島建設株式会社 | 財団法人日本建築設備・昇降機センター |
| | | D 9 | ビーサイト芝公園 | 株式会社地崎工業 | 株式会社地崎工業 | 株式会社セブテック建築研究所 | 港区 |
| | | D 10 | プレミアステージ日本橋茅場町 | 株式会社岡田総合計画、株式会社円建築設計事務所 | 松井建設株式会社 | 章永設計事務所 | イーホームズ株式会社 |
| | | D 11 | ラング・タワー京橋 | 株式会社エーエーアンドサン（旧、株式会社サン・アーテクト一級建築士事務所） | 株式会社志田組 | 後藤建築設計事務所 | 中央区 |

| 用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名 | 設計者 | 施工者 | 構造計算者 | 建築確認機関 |
|-------|------|-------|----------------|----------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| レジデンス | 都心5区 | D12 | プレミアステージ三田慶大前 | スターツ株式会社 | スターツ株式会社 | 株式会社ライト構造一級設計事務所 | イーホームズ株式会社 |
| | | D13 | プレミアロッソ | 有限会社陣設計 | 住友不動産株式会社 | 有限会社東都設計 | ハウスプラス住宅保証株式会社 |
| | | D14 | プレミアブラン代々木公園 | 東急建設株式会社 | 東急建設株式会社 | 東急建設株式会社 | 日本E R I 株式会社 |
| | | D15 | プレミアステージ内神田 | 安藤建設株式会社 | 安藤建設株式会社 | 安藤建設株式会社 | 株式会社都市居住評価センター |
| | | D16 | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 株式会社安宅設計 | 若築建設株式会社 | 株式会社安宅設計 | イーホームズ株式会社 |
| | | D17 | Walk 赤坂 | 株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク一級建築士事務所 | 東海興業株式会社 | 上甲隆一級建築士事務所 | 港区 |
| | | D18 | プレミアステージ芝公園 | 株式会社UG都市建築 | 株式会社大林組 | 株式会社UG都市建築、株式会社大林組 | 日本E R I 株式会社 |
| | | D19 | M E W | 株式会社都市デザインシステム | 株式会社ビーエス三菱 | 株式会社都市デザインシステム | ビューローベリタスジャパン株式会社 |
| | | D20 | 芝浦アイランド エアタワー | 鹿島建設株式会社 | 鹿島建設株式会社 | 鹿島建設株式会社 | 財団法人日本建築センター |
| | | 東京23区 | E 1 | ビーサイト大崎 | 有限会社キメラ | 西松建設株式会社 | 有限会社キメラ |
| | E 2 | | プレミアガーデン本郷 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 清水建設株式会社 | 日本E R I 株式会社 |
| | E 3 | | プレミアグランデ馬込 | 東急建設株式会社 | 東急建設株式会社 | 東急建設株式会社 | 日本E R I 株式会社 |
| | E 4 | | プレミアノツェ祐天寺 | 株式会社佐藤秀一級建築士事務所 | 株式会社佐藤秀 | 株式会社佐藤秀一級建築士事務所 | ビューローベリタスジャパン株式会社 |
| | E 5 | | アクロス湯島 | 株式会社ノルテック総合設計 | 日本国土開発株式会社 | 株式会社市川建築設計事務所 | 財団法人日本建築設備・昇降機センター |
| | E 6 | | プレミアステージ駒込 | 株式会社設計工房 | 株式会社イチケン | 株式会社設計工房 | 財団法人日本建築設備・昇降機センター |
| | E 7 | | プレミアステージ大塚 | 株式会社イチケン | 株式会社イチケン | 第一エンジニアリング株式会社 | 株式会社国際確認検査センター |
| | E 8 | | プレミアステージ本所吾妻橋 | 株式会社グローバン企画 | 馬淵建設株式会社 | 株式会社セブテック建築研究所 | 株式会社国際確認検査センター |

(5) 物件取得戦略

スポンサーとの積極的な協働関係

本投資法人は、平成14年9月の東京証券取引所への上場時をはじめとして、スポンサー（ここに「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主のことを指し、その意向を受けた特別目的会社、子会社等を含みます。）から複数の物件を購入しています。また、各スポンサーが有する不動産情報ネットワークを活用して、新規取得候補物件の情報を適宜収集してきています。

特に主要スポンサーであり、不動産業を営むケン・コーポレーションからは開発案件を含む各種物件の紹介を受け、また金融機関である中央三井信託銀行からは数多くの不動産仲介情報を得ることにより、これまで本投資法人はその外部成長を図ってまいりました。

本投資法人がその上場から本募集後の時点までにおいて、スポンサーから取得の物件及びスポンサーの仲介による取得物件の合計金額は約735億円であり、本募集後の取得価格総額（本件売却予定資産の取得価格を含みます。）において約61%を占めます。

プライベートファンド、不動産投資法人等による物件取得競争が激化する現在の状況下において、本投資法人は継続的な外部成長を実現していくため、今後とも更なるスポンサーとの協働による物件取得を積極的に推進してまいります。

本書の日付現在における取得ルート別の取得済み及び取得予定物件の金額は以下のとおりです。

| 取得ルートの種類 | 金額（百万円） | | 物件数 | |
|---------------|---------|---------------------|-----|---------------|
| | | 投資比率 （％） （注1） | | 比率（％） （注2） |
| スポンサーからの取得 | 26,051 | 21.6 | 9 | 22.0 |
| スポンサーの仲介による取得 | 47,485 | 39.4 | 17 | 41.5 |
| その他ルートによる取得 | 47,011 | 39.0 | 15 | 36.6 |
| 合 計 | 120,548 | 100.0 | 41 | 100.0 |

（注1）「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産の取得価格の総額に、本件取得予定資産の取得予定価格の総額を加算した合計額（本件売却予定資産の取得価格を含みます。）に対する取得ルートの種類毎の取得（予定）価格の小計の占める比率をいいます（小数第二位を四捨五入）。

なお、取得（予定）価格には、当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています（百万円未満切捨て）。

（注2）「比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産の物件数の総額に本件取得予定資産の物件数を加算した合計額（本件売却予定資産の物件数を含みます。）に対する取得ルートの種類毎の物件取得件数の占める比率をいいます。

開発案件への取組み

(ア) 本投資法人は、賃貸事業収入が安定的に生じている又は生じる見込みがある運用資産の取得を原則としており、開発案件においても本投資法人が自ら土地を取得して建物を建設することは予定していません。但し、物件取得競争が激しさを増す中、優良な投資対象不動産を取得するため、開発案件への取組みも行い、計画的な資産規模の拡大を図っています。

その際、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能であり、賃料収入の発生が遅れが少ないと判断でき、また完工・引渡しリスクが極小化されている

る場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図っています。また、建物は竣工してもその直後でテナントが確保できていない場合には、取得後早期にテナントの確保が十分可能と判断できる場合に投資の決定を行うことがあります。その際には、当該運用資産を取得するメリットと一定の期間について賃貸事業収入が生じないことその他当該運用資産の取得により本投資法人が負担しうるリスクを比較検討して投資判断を行うこととします。

このようなリスクの検討を行うことを前提として、本投資法人は、過熱する物件取得競争を避け、新築で競争力のある優良物件を取得することを目的として開発案件にも積極的に取り組んでいます。

かかる開発案件として、平成15年9月プレミアステージ日本橋茅場町での取組みを行なって以来、数多くの開発案件への取組みを行ってきました。上場以来これまでに本投資法人が取組んできた開発案件は以下のとおりです。

| 物件名 | 建築（予定） 時期 | 売買契約締結日 （停止条件付） | 不動産引渡 （予定）日 | 金額（百万円） | |
|----------------|------------------|--------------------|---------------------|---------|----------------|
| | | | | | 投資比率 （％）（注） |
| プレミアステージ日本橋茅場町 | 平成16年2月 | 平成15年9月29日 | 平成16年3月26日 | 2,430 | 2.0 |
| プレミアステージ三田慶大前 | 平成16年11月 | 平成16年3月26日 | 平成16年11月30日 | 1,580 | 1.3 |
| プレミアロッソ | 平成16年11月 | 平成16年12月28日 | 平成17年1月14日 | 1,662 | 1.4 |
| プレミアプラン代々木公園 | 平成17年6月 | 平成17年1月31日 | 平成17年7月15日 | 2,330 | 1.9 |
| プレミアステージ内神田 | 平成17年8月 | 平成17年3月23日 | 平成17年9月20日 | 1,723 | 1.4 |
| プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 平成17年7月 | 平成17年4月15日 | 平成17年7月21日 | 1,460 | 1.2 |
| プレミアステージ芝公園 | 平成18年9月 | 平成18年2月22日 | 平成18年10月13日 | 1,585 | 1.3 |
| プレミアノッツェ祐天寺 | 平成18年3月 | 平成18年3月28日 | 平成18年3月28日 | 1,525 | 1.3 |
| プレミアステージ駒込 | 平成19年1月 | 平成18年10月30日 | 平成19年2月9日 | 1,830 | 1.5 |
| プレミアステージ本所吾妻橋 | 平成19年10月 （予定） | 平成19年8月10日 | 平成19年11月30日 （予定） | 2,640 | 2.2 |
| 開発案件 合計 | - | - | - | 18,766 | 15.6 |

（注）「投資比率」とは、本投資法人が本書の日付現在保有する運用資産の取得価格の総額に、本件取得予定資産の取得予定価格の総額を加算した合計額（本件売却予定資産の取得価格を含みます。）に対する上記の資産それぞれの取得（予定）価格の占める比率をいいます（小数第二位を四捨五入）。

なお、取得価格には、消費税、固定資産税、都市計画税及び諸経費を含みません。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(イ) 本投資法人がこれまでに取得した各開発物件について、取得後約12ヶ月間の稼働率の推移は下表のとおりです。

(単位：%)

| 物件名(物件番号) | 取得日 | 取得 月末 (注1) | 取得月末からの月数(注2) | | | | |
|---------------------|------|------------------|---------------|------|-------|-------|-------|
| | | | 1ヶ月 | 2ヶ月 | 3ヶ月 | 4ヶ月 | 5ヶ月 |
| プレミアステージ日本橋茅場町(D10) | - | 17.7 | 31.5 | 49.3 | 60.2 | 67.6 | 74.5 |
| プレミアステージ三田慶大前(D12) | 21.8 | 21.8 | 37.8 | 44.1 | 54.2 | 65.2 | 70.0 |
| プレミアロッソ(D13) | - | - | 49.9 | 93.0 | 100.0 | 100.0 | 97.6 |
| プレミアブラン代々木公園(D14) | - | 7.4 | 57.7 | 98.3 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| プレミアステージ内神田(D15) | 24.2 | 26.0 | 36.2 | 41.5 | 48.4 | 53.8 | 63.6 |
| プレミアステージ市ヶ谷河田町(D16) | 19.1 | 19.1 | 19.1 | 43.3 | 60.9 | 71.6 | 85.8 |
| プレミアステージ芝公園(D18) | - | 6.6 | 22.7 | 43.1 | 52.2 | 63.6 | 66.0 |
| プレミアノッツェ祐天寺(E4) | - | - | 4.0 | 17.7 | 28.3 | 30.9 | 40.1 |
| プレミアステージ駒込(E6) | - | 35.2 | 67.7 | 81.2 | 86.8 | 86.8 | 87.8 |

| 物件名(物件番号) | 取得月末からの月数(注2) | | | | | | |
|---------------------|---------------|------|-------|-------|-------|------|-------|
| | 6ヶ月 | 7ヶ月 | 8ヶ月 | 9ヶ月 | 10ヶ月 | 11ヶ月 | 12ヶ月 |
| プレミアステージ日本橋茅場町(D10) | 82.4 | 90.6 | 92.7 | 98.2 | 100.0 | 98.7 | 100.0 |
| プレミアステージ三田慶大前(D12) | 79.5 | 81.0 | 85.8 | 88.9 | 95.3 | 96.8 | 100.0 |
| プレミアロッソ(D13) | 97.6 | 97.6 | 100.0 | 98.2 | 96.9 | 98.7 | 100.0 |
| プレミアブラン代々木公園(D14) | 98.7 | 98.7 | 97.0 | 97.0 | 98.3 | 98.0 | 100.0 |
| プレミアステージ内神田(D15) | 70.3 | 72.2 | 78.5 | 82.7 | 87.9 | 93.2 | 100.0 |
| プレミアステージ市ヶ谷河田町(D16) | 93.0 | 94.7 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 96.7 | 96.9 |
| プレミアステージ芝公園(D18) | 81.6 | 86.4 | 88.7 | 88.7 | 93.2 | - | - |
| プレミアノッツェ祐天寺(E4) | 43.5 | 56.9 | 66.7 | 90.5 | 90.5 | 93.9 | 86.9 |
| プレミアステージ駒込(E6) | 91.8 | - | - | - | - | - | - |

(注1) 「取得月末」の欄に記載の数値は、各物件の取得日の属する月の末日時点における稼働率を表示しています。

(注2) 「取得月からの月数」の欄に記載の数値は、各物件の取得日の属する月の翌月から12ヶ月後までの各月の末日時点における稼働率を表示しています。

(注3) 各稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります(小数第二位を四捨五入)。

(6) 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) 本資産運用会社は、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係る過去の関与度等を考慮に入れながら、委託業務の内容や報酬等について細部を交渉し投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

| 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 |

第5期以降第9期までの資本的支出及び修繕費の推移は以下のとおりです。

(百万円)

| | 第5期 平成17年4月期 | 第6期 平成17年10月期 | 第7期 平成18年4月期 | 第8期 平成18年10月期 | 第9期 平成19年4月期 |
|---------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 資本的支出 | 145 | 354 | 247 | 301 | 110 |
| 修繕費 | 101 | 91 | 106 | 92 | 84 |
| 合計(+) | 246 | 446 | 353 | 394 | 195 |

本投資法人がこれまでに実施した主要な工事は以下のとおりです。

| 物件名 | 主要な工事内容 | 工事期間 |
|------------------|-------------|------------------|
| ランディック第2新橋ビル | 空調設備工事 | 平成16年3月～平成17年5月 |
| 六番町ビル | 空調設備工事 | 平成17年3月～平成17年12月 |
| ランディック新橋ビル | 空調・衛生設備工事 | 平成17年3月～平成18年6月 |
| 日総第3ビル | 空調設備工事 | 平成18年4月～平成19年5月 |
| かながわサイエンスパークR&D棟 | 中央監視盤装置改修工事 | 平成17年6月～平成18年5月 |
| ホームウッドビル | 居室改修工事 | 平成15年11月～平成19年7月 |

(7) 財務方針

借入金の状況

参照有価証券報告書に記載した本投資法人の借入金の状況は、その後変動し本書の日付現在において次の「借入金明細表」に記載のとおりです。

なお、本投資法人は、以下に記載の経緯のとおり、今後の金利上昇に備えて、物件取得に際して調達した変動金利建ての短期借入を第10期において、固定金利建ての長期借入へ借り換えをしています。第10期における短期変動金利建て借入の長期固定金利建て借入への借換の経緯は次のとおりです。

(ア) 本投資法人は、平成19年5月18日にプレミア東陽町ビルの取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当する目的で、中央三井信託銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行から各1,100百万円、合計4,400百万円を短期借入金（期日：平成20年5月16日）として調達しました。

(イ) また、平成19年6月29日にY S 海岸ビルの取得資金及び当該取得に関連する諸費用の一部に充当する目的で、中央三井信託銀行から5,300百万円を短期借入金（期日：平成20年6月27日）として調達しました。

(ウ) 上記(ア)記載の短期借入金4,400百万円、(イ)記載の短期借入金5,300百万円及び平成19年2月9日にプレミアステージ駒込取得資金の一部に充当する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から調達した短期借入金1,800百万円の合計11,500百万円については、平成19年7月31日に調達した長期借入金11,500百万円により全額返済いたしました。

当該長期借入金11,500百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

- ・借入金額：10,500百万円について

期 日：平成23年7月29日

借 入 先：中央三井信託銀行から3,000百万円、住友信託銀行株式会社から2,500百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から2,000百万円、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友海上火災保険株式会社から各1,000百万円

- ・借入金額：1,000百万円について

期 日：平成25年7月31日

借 入 先：日本政策投資銀行から1,000百万円

(エ) この結果、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は33,400百万円（すべて長期借入金）となっています。

本書の日付現在における借入金の明細は以下のとおりです。

< 借入金明細表 >

(本書の日付現在)

| 区 分 | 借入先 | 借入日 | 借入額 (百万円) | 平均利率 (%) (注) | 返済期限 | 返済 方法 | 摘 要 |
|----------------|----------------|-------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|--------------|
| | | | | | | | |
| 長期借入金 | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成15年11月18日 | 2,350 | 1.78125 | 平成20年11月18日 | 期限一括 | 無担保・無保証・固定金利 |
| | 株式会社りそな銀行 | | 2,350 | 1.78125 | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 2,350 | 1.49096 | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 2,350 | 1.49096 | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成17年9月9日 | 2,000 | 0.91750 | 平成20年9月9日 | 期限一括 | 無担保・無保証・固定金利 |
| | 株式会社りそな銀行 | | 1,000 | 0.91750 | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 1,000 | 0.91750 | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 1,000 | 0.91750 | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 1,000 | 0.91750 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 平成19年2月28日 | 1,500 | 1.82505 | 平成24年2月29日 | 期限一括 | 無担保・無保証・固定金利 |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | 1,150 | 1.82505 | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 1,000 | 1.82505 | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 平成19年2月28日 | 1,850 | 2.08000 | 平成25年2月28日 | 期限一括 | 無担保・無保証・固定金利 |
| | 三井住友海上火災保険株式会社 | | 1,000 | 2.08000 | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成19年7月31日 | 3,000 | 1.89375 | 平成23年7月29日 | 期限一括 | 無担保・無保証・固定金利 |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 2,500 | 1.89375 | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 2,000 | 1.89375 | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | 1,000 | 1.89375 | | | |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 1,000 | | 1.89375 | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 1,000 | | 1.89375 | | | | |
| 日本政策投資銀行 | 平成19年7月31日 | 1,000 | 2.23875 | 平成25年7月31日 | 期限一括 | 無担保・無保証・固定金利 | |
| 合 計 | | | 33,400 | | | | |

(注) 変動金利借入金については、第9期(平成19年4月期)中の期中の平均利率(加重平均)を表示しています。

投資法人債の状況

参照有価証券報告書に記載した本投資法人の投資法人債の発行状況は、参照有価証券報告書の提出後、本書の日付現在までの間に変動はありません。

本書の日付現在における投資法人債の明細は以下のとおりです。

| 銘柄 (注) | 発行年月日 | 第9期末 残高 (百万円) | 本書の日付 現在の残高 (百万円) | 利率 (%) | 償還期限 | 償還 方法 |
|-------------|-----------|---------------------|-------------------------|-----------|-----------|----------|
| 第1回無担保投資法人債 | 平成17年9月8日 | 15,000 | 15,000 | 0.94 | 平成22年9月8日 | 期限 一括 |
| 第2回無担保投資法人債 | 平成17年9月8日 | 10,000 | 10,000 | 1.41 | 平成24年9月7日 | |
| 合計 | | 25,000 | 25,000 | | | |

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

格付けについて

本投資法人が取得している発行体格付け及び債券の格付けは下表のとおりです。

株式会社格付投資情報センター(R&I)より平成17年7月14日に取得した発行体格付け「A(安定的)」並びに平成17年8月11日に取得した第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の格付け「A」について、平成19年3月28日付けで下表のとおり引き上げられました。

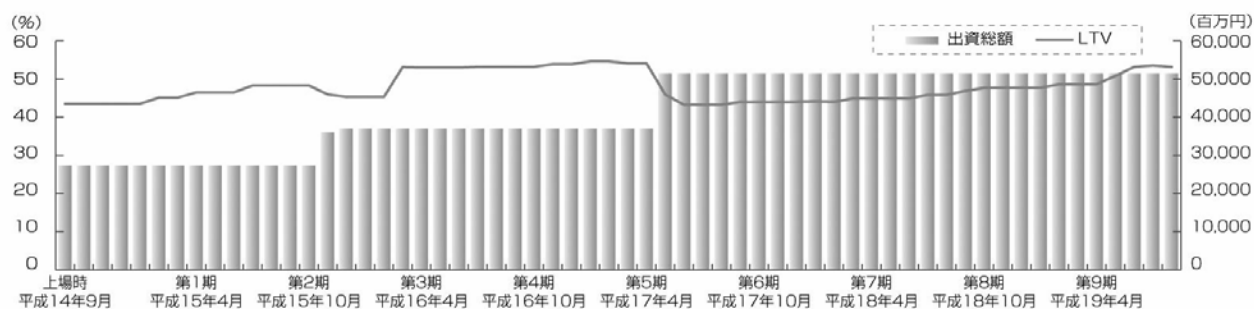
| 格付機関 | 格付け内容 | |
|-----------------------------|--------------------------|--|
| | 発行体格付け (格付けの方向性又は見通し) | 債券の格付け (第1回無担保投資法人債及び 第2回無担保投資法人債) |
| 株式会社格付投資情報センター (R&I) | A+(安定的) | A+ |
| ムーディーズ・インベスターズ・ サービス・インク | A3(安定的) | A3 |

LTV(有利子負債比率)の推移について

本投資法人の上場直後の平成14年9月末日から平成19年9月末日までの各月末時点におけるLTV(有利子負債比率)(注)の推移は下記のグラフのとおりです。

本投資法人は設立以来、エクイティファイナンスを実施し、LTV(有利子負債比率)をコントロールすることで、バランスシートのリスク管理を適切に実施してまいりました。

LTV（有利子負債比率）の推移



(注) ここにおいて各月末の「LTV(有利子負債比率)」は以下の計算方法により算出しています(小数第二位を四捨五入)。なお、有利子負債とは借入金残高及び投資法人債残高を指します。

$$\text{LTV(有利子負債比率)} = \text{有利子負債残高} / (\text{有利子負債残高} + \text{出資総額})$$

(8) その他

ア．本投資法人は、従来、中央三井信託銀行に委託してきた一般事務のうち「投資法人の機関の運営に関する事務」の委託先を本資産運用会社に変更する目的で、同社と平成19年9月1日付けで以下のとおり一般事務委託契約を締結しました。

本件業務は、資産運用に関する業務と密接に関連しており、本資産運用会社が両業務を兼務することで、より効率的な運営が可能と判断したものです。

なお、本資産運用会社は、平成19年7月26日に金融庁より証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法第34条の11第1項ただし書に基づき、兼業の承認を取得しており、証券取引法等の一部を改正する法律附則第167条第3項により、機関運営に関する事務に係る兼業の届出を行ったものとみなされています。

(1) 締結契約：一般事務委託契約書

(2) 委託事務の範囲：

投信法第117条第4号に基づく次に掲げる事務

本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書(又は委任状)に関する事務は除きます。)

本投資法人の役員会の運営に関する事務

(3) 委託事務報酬(税抜)：

投資主総会の運営事務に係る委託報酬

投資主総会1回の開催につき500万円

役員会の運営事務に係る委託報酬

半年間につき150万円

イ．上記の契約締結に合せて、中央三井信託銀行と締結している平成14年5月15日付一般事務委託契約につき、本投資法人の機関の運営に係る事務を委託業務から除外し、当該業務範囲の減少に応じて委託報酬を引き下げること等を目的として、平成19年9月1日付けで以下のとおり一般事務委託契約変更契約を締結いたしました。

| | |
|-----|--|
| 変更前 | 委託報酬は次の計算式により算出した月額報酬の合計金額とする。 各月末時点における本投資法人の資産の総額 × 0.085% ÷ 12 |
| 変更後 | 委託報酬は次の計算式により算出した月額報酬の合計金額とする。 各月末時点における本投資法人の資産の総額 × 0.08% ÷ 12 |

ウ．本資産運用会社は、法令の定める利害関係人等のほか、社内規程による利害関係人等を定めていましたが、社内規程による利害関係人等を平成19年10月15日より下記のとおり変更しました。

| 変更前 | 変更後 |
|--|---|
| 1．法令の定める利害関係人等を除く本資産運用会社のすべての株主 2．本資産運用会社が委託業務を受託している特別目的会社 | 1．法令の定める利害関係人等を除く本資産運用会社のすべての株主 2．本資産運用会社の総議決権の10%以上を保有する本資産運用会社の主要株主の親会社等、子会社等、特定個人株主、当該親会社等の子会社等、当該特定個人株主の子会社等（以下総称して「主要株主等」といいます。）及び本資産運用会社の主要株主等が過半の出資、匿名組合又は優先出資を行っている等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社等 3．本資産運用会社がコンサルタント業務及び委託代行業務を行う特別目的会社 |

エ．本資産運用会社は、上記ウ．記載の社内規程の改定に伴い、投資法人との間で締結している資産運用委託契約に係る委託業務報酬の規定を下記とおり変更し、平成19年10月15日付変更契約を締結しました。

| 変更前 | 変更後 |
|---|--|
| <p>(委託業務報酬)</p> <p>第7条 甲は乙に対して、乙が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法にて支払うものとします。</p> <p>(1) 運用報酬1 記載省略</p> <p>(2) 運用報酬2 記載省略</p> <p>(3) 運用報酬3 記載省略</p> <p>なお、乙の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>また、投信法第15条第2項に規定する乙の利害関係人等及び乙が投信法第34条の11第1項但書に従い取得した承認に基づく兼業業務に係る業務委託契約締結先の特別目的会社から取得した場合も、上記料率の2分の1とする。</p> | <p>(委託業務報酬)</p> <p>第7条 甲は乙に対して、乙が行う委託業務に対する報酬として、以下の委託業務報酬を以下に定める方法にて支払うものとします。</p> <p>(1) 運用報酬1 現行どおり</p> <p>(2) 運用報酬2 現行どおり</p> <p>(3) 運用報酬3 現行どおり</p> <p>なお、乙の株主及びその連結対象会社から取得した場合は、上記料率の2分の1とする。</p> <p>また、次に掲げる者から取得した場合も、上記料率の2分の1とする。</p> <p>投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定する乙の利害関係人等乙の総議決権の10%以上を保有している乙の主要株主の親会社等、子会社等、特定個人株主、当該親会社等の子会社等、当該特定個人株主の子会社等(以下総称して「主要株主等」という。)、乙の主要株主等が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社等</p> <p>乙がコンサルティング業務及び委託代行業務を行う特別目的会社</p> |

2 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

(1) 一般的なリスク

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

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

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

(3) 信託の受益権特有のリスク

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

(4) 不動産に関するリスク

- 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- 物件取得の競争に関するリスク
- 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力なきことに由来するリスク
- 共有物件に関するリスク
- 区分所有物件に関するリスク
- 借地物件に関するリスク
- 開発物件に関するリスク
- 鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク
- 賃料収入の減少に関するリスク
- わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- テナントの建物使用態様に関するリスク
- 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- 偶然不測の事故・自然災害に関するリスク
- 不動産の偏在に関するリスク
- テナント集中に関するリスク
- 不動産に関する所有者責任等に関するリスク
- 法令の変更に関するリスク
- 有害物質に関するリスク

(5) 税制等に関するリスク

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

(6) その他

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

(7) 投資リスクに対する管理体制について

- 本資産運用会社の体制
- 本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

(1) 一般的リスク

投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

投資証券・投資法人債の価格変動に関するリスク

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

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

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

投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

金銭の分配に関するリスク

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

(2) 商品設計及び関係者に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

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

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

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

収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

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

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

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

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

場合に代替テナントが入居するまでの空室期間が生じ、その結果本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

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

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

ローン・トゥ・バリュー・レシオに関するリスク

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

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

借入及び投資法人債に関するリスク

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

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

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

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

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

投資法人の倒産リスク

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

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

本投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算が開始され、又は倒産手続きにより清算される場合、投資法人債の債権者はその元利金の金額の償還を受けられないこととなるおそれがあり、また、投資主は本投資証券の持つエクイティ証券としての性質より、全ての債権者への弁済又は投資法人債の償還後の残余財産をもってする分配によってのみ投資元本を回収することとなります。このため、投資主は、本投資法人の清算の場合、投資額のほとんどの回収を期待できない可能性があり、特に倒産手続きに基づく清算の場合にはこの傾向が顕著となります。

本投資法人の登録が取消されるリスク

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

本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

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

(投信法第117条、第198条、第208条)ため、各委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。

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

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

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

役員の職務遂行に関するリスク

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

インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

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

資家の信頼を確保するように努めます。

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

本資産運用会社に関するリスク

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

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

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

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

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

本資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を将来行う可能性があります。本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、

資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性が存在します。

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

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

プロパティ・マネジメント業務受託者に関するリスク

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

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

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

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

また、複数の不動産に関して、他の顧客から不動産の管理及び運営業務を受託し、他の不動産投資法人においても、本投資法人の保有不動産に係るプロパティ・マネジメント業務受託者

と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティ・マネジメント業務受託者は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

(ア) 投資主

(イ) 不動産売買の仲介業者

(ウ) 新規テナント斡旋の仲介業者

(エ) インターネットによる賃貸情報提供サイトの利用サービス提供者

(オ) 本資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合27.1%）

(カ) 本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員2名）

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

(ア) 一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社

(イ) 不動産売買の仲介業者

(ウ) 新規テナント斡旋の仲介業者

(エ) 本資産運用会社の株主（本書の日付現在における出資割合4.9%）

(オ) 本資産運用会社の役職員の出向元企業（本書の日付現在における常勤の出向役職員1名）

(カ) 本投資法人が取得済み及び取得を予定している投資対象不動産に係る信託の信託受託者

(キ) 貸付人

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

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

(3) 信託の受益権特有のリスク

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

旧信託法が適用されず（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第2条）。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて信託受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

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

信託の受益権の流動性リスク

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

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

信託受託者に関するリスク

ア．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続き又は会社更生手続きその他の倒産手続きの対象となった場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産

法第34条第1項)。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられており、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得してきました。

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

イ. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

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

信託の受益権の共有等に関するリスク

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

(4) 不動産に関するリスク

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

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がないうえ、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産をめぐる権利関係の調査、賃貸借契約に関する調査、修繕履歴の調査、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有不動産からの収益獲得を主な目的としていますが、かかる不動産の売買に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は不動産が取得又は売却できなかった場合には、本投資法人の収益等につき悪影響が生じる可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に

属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、本投資法人が取得を希望する投資対象不動産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する保有不動産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、収益等が悪影響を受ける可能性があります。

物件取得の競争に関するリスク

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

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

不動産の欠陥、瑕疵等により本投資法人が思わぬ損害を被ることのないよう、本資産運用会社は、投資対象不動産の選定・取得の判断を行うに当たって、対象となる投資対象不動産について専門業者からエンジニアリングレポートを取得する等の調査を行います。しかし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性があります。取得後に欠陥、瑕疵等が判明した場合において、特約で排除されない限り、売主は、原則として民法第570条に定める瑕疵担保責任を負担することから、本投資法人は、かかる責任を追及することが可能です。加えて、本資産運用会社は、不動産の売買に当たり、原則として投資対象不動産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとし、瑕疵担保責任を拡張して負担させるよう働きかけることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。

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

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

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

者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

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

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

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

共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者

の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押え等の対象となる可能性があります。

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

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

これらのほかにも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

区分所有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されており、また通常、管理規約で分離処分することは認められていません。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。これに対し、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部

分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

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

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

借地物件に関するリスク

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

開発物件に関するリスク

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

ア．開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。

イ．工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。

ウ．開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。

エ．天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。

オ．行政上の許認可手続きにより開発が遅延、変更又は中止される可能性。

カ．開発過程において事故が生じる可能性。

キ．その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

鑑定評価額及び建物状況評価に関するリスク

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

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

賃料収入の減少に関するリスク

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

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

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

わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体

についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

テナントの建物使用態様に関するリスク

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

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

不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

偶然不測の事故・自然災害に関するリスク

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

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

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

他方、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波等の天災に起因して生じる損害に関しては、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定する

こととしており、本書の日付現在、本投資法人の保有不動産については第9期終了後に取得したプレミアムステージ大塚に限り地震保険を付保しています。

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

不動産の偏在に関するリスク

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

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

テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、1テナントしか存在しない不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

不動産に関する所有者責任等に関するリスク

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

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

法令の変更にに関するリスク

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

せられた場合、当該保有不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

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

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

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

有害物質に関するリスク

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

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

(5) 税制等に関するリスク

利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

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

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

会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク

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

税務調査等による更正処分のため、90%超支払配当要件が満たされないリスク

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

同族会社に該当するリスク

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

不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

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

税制変更に関するリスク

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

投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

減損会計の適用に関するリスク

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

(6) その他

取得予定資産を組入れることができないリスク

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

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

売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

(7) 投資リスクに対する管理体制について

上記の各々のリスクについて対応すべく、本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法の規制を遵守し、様々な社内規則を設けてこれに対処する他、最適と思われる以下のような管理体制と人材の配置・遵法精神の涵養を含めた教育を行う等の対応策をとっています。しかしながらかかる管理体制が万全であるとの保証はなく、かかる管理体制の不備により本投資

法人が損失を被るおそれがあります。

本資産運用会社の体制

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

(ア) ポートフォリオ運用基準

A. 用途・地域・資産規模・デュー・デリジェンス（詳細調査等）・投資額等の取得基準

B. 保有不動産の売却に関する方針

C. 保有不動産の付保・財務に関する方針

(イ) 保有不動産の管理運営に係る不動産管理方針

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

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

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

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

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

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

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

本投資法人の体制

本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社から定期的に運用状況の報告を受けるほか、執行役員が必要に応じて本資産運用会社より運用状況について意見聴取を

行う上、関係書類の閲覧・調査を行っています。これにより、本資産運用会社関係者等との取引について、利益相反取引のおそれがないか調査を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

3 運用実績

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 純資産等の推移」に記載された運用実績及び本投資口価格の市場相場について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

(1) 本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額

平成19年5月末日から平成19年8月末日までの各月末における本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。

| 年月日 | 総資産額 (百万円) | 純資産総額 (百万円) | 1口当たり純資産額 (円) |
|------------|---------------|----------------|------------------|
| 平成19年5月31日 | 111,969 | 53,382 | 526,449 |
| 平成19年6月30日 | 117,693 | 52,000 | 512,822 |
| 平成19年7月31日 | 118,787 | 52,310 | 515,881 |
| 平成19年8月31日 | 116,774 | 52,659 | 519,326 |

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を用いています。なお、本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。また、単位未満切捨てで記載しています。

(2) 本投資法人の投資口の月別最高・最低投資口価格

本投資法人の投資口に係る、平成19年5月以降平成19年9月末日までの月別最高・最低投資口価格(東京証券取引所での終値ベース)は以下のとおりです。

(単位:円)

| 月別 | 平成19年5月 | 平成19年6月 | 平成19年7月 | 平成19年8月 | 平成19年9月 |
|----|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| 最高 | 1,180,000 | 1,190,000 | 1,160,000 | 934,000 | 831,000 |
| 最低 | 1,000,000 | 981,000 | 840,000 | 731,000 | 728,000 |

(参考情報 - 本投資法人の投資口価格の推移・出来高、各種指標の推移)

| 月別 | 本投資法人の 投資口価格 (円) | 本投資法人の 出来高 (口) | TOPIX | 東証業種別 株価指数 (不動産業) |
|----------|------------------------|----------------------|----------|-------------------------|
| 平成17年11月 | 686,000 | 3,176 | 1,536.21 | 1,346.22 |
| 平成17年12月 | 711,000 | 5,998 | 1,649.76 | 1,712.42 |
| 平成18年1月 | 710,000 | 5,402 | 1,710.77 | 1,757.96 |
| 平成18年2月 | 729,000 | 7,098 | 1,660.42 | 1,653.91 |
| 平成18年3月 | 725,000 | 3,323 | 1,728.16 | 1,844.54 |
| 平成18年4月 | 702,000 | 3,903 | 1,716.43 | 1,734.65 |
| 平成18年5月 | 684,000 | 2,904 | 1,579.94 | 1,531.13 |
| 平成18年6月 | 695,000 | 3,673 | 1,586.96 | 1,623.61 |
| 平成18年7月 | 665,000 | 3,646 | 1,572.01 | 1,586.38 |
| 平成18年8月 | 702,000 | 4,960 | 1,634.46 | 1,749.01 |
| 平成18年9月 | 692,000 | 5,831 | 1,610.73 | 1,789.91 |
| 平成18年10月 | 684,000 | 5,705 | 1,617.42 | 1,918.88 |
| 平成18年11月 | 698,000 | 4,535 | 1,603.03 | 1,850.19 |
| 平成18年12月 | 758,000 | 8,908 | 1,681.07 | 1,942.21 |
| 平成19年1月 | 808,000 | 6,234 | 1,721.96 | 2,106.77 |
| 平成19年2月 | 980,000 | 11,245 | 1,752.74 | 2,249.25 |
| 平成19年3月 | 998,000 | 6,029 | 1,713.61 | 2,281.46 |
| 平成19年4月 | 999,000 | 6,400 | 1,701.00 | 2,262.07 |
| 平成19年5月 | 1,180,000 | 10,392 | 1,755.68 | 2,350.71 |
| 平成19年6月 | 1,190,000 | 7,782 | 1,774.88 | 2,132.38 |
| 平成19年7月 | 894,000 | 7,883 | 1,706.18 | 1,934.32 |
| 平成19年8月 | 815,000 | 10,566 | 1,608.25 | 1,906.89 |

(注1) なお、平成17年11月1日終値時点の本投資法人の投資口価格、TOPIX及び東証業種別株価指数(不動産業)はそれぞれ、691,000円、1,473.02及び1,343.68です。

(注2) 本投資法人の投資口価格、TOPIX及び東証業種別株価指数(不動産業)は各月の最終取引日の終値です。

(注3) 本投資法人の出来高は当該月の出来高の合計を記載しています。

(3) 所有者別投資主数及び投資口数の推移

本投資法人の投資口に係る、第1期（平成15年4月期）以降の各計算期間末における所有者別投資主数及び投資口数は以下のとおりです。

< 所有者別投資主数（人） >

| | 第1期 平成15年 4月期 | 第2期 平成15年 10月期 | 第3期 平成16年 4月期 | 第4期 平成16年 10月期 | 第5期 平成17年 4月期 | 第6期 平成17年 10月期 | 第7期 平成18年 4月期 | 第8期 平成18年 10月期 | 第9期 平成19年 4月期 |
|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 個人その他 | 11,712 (97.9%) | 10,599 (97.9%) | 12,167 (97.4%) | 11,142 (97.3%) | 10,440 (97.1%) | 11,914 (96.5%) | 10,092 (96.5%) | 9,578 (96.3%) | 7,692 (95.7%) |
| 金融機関 (証券会社を含む) | 54 (0.4%) | 58 (0.5%) | 98 (0.7%) | 94 (0.8%) | 108 (1.0%) | 156 (1.3%) | 134 (1.2%) | 131 (1.3%) | 105 (1.3%) |
| その他の法人 | 172 (1.4%) | 153 (1.4%) | 191 (1.5%) | 181 (1.5%) | 165 (1.5%) | 217 (1.8%) | 167 (1.6%) | 151 (1.5%) | 133 (1.6%) |
| 外国法人・個人 | 16 (0.1%) | 19 (0.2%) | 28 (0.2%) | 23 (0.2%) | 37 (0.3%) | 59 (0.5%) | 64 (0.6%) | 84 (0.8%) | 101 (1.2%) |
| 合計 | 11,954 (100.0%) | 10,829 (100.0%) | 12,484 (100.0%) | 11,440 (100.0%) | 10,750 (100.0%) | 12,346 (100.0%) | 10,457 (100.0%) | 9,944 (100.0%) | 8,031 (100.0%) |

(注) 比率は小数第二位未満を切捨てています。

< 所有者別投資口数（口） >

| | 第1期 平成15年 4月期 | 第2期 平成15年 10月期 | 第3期 平成16年 4月期 | 第4期 平成16年 10月期 | 第5期 平成17年 4月期 | 第6期 平成17年 10月期 | 第7期 平成18年 4月期 | 第8期 平成18年 10月期 | 第9期 平成19年 4月期 |
|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 個人その他 | 26,999 (45.4%) | 26,080 (43.9%) | 29,974 (37.7%) | 27,537 (34.7%) | 25,518 (32.1%) | 27,429 (27.0%) | 23,006 (22.6%) | 22,266 (21.9%) | 16,924 (16.6%) |
| 金融機関 (証券会社を含む) | 18,804 (31.6%) | 22,771 (38.3%) | 36,927 (46.5%) | 42,252 (53.2%) | 45,067 (56.7%) | 59,155 (58.3%) | 54,090 (53.3%) | 54,977 (54.2%) | 52,156 (51.4%) |
| その他の法人 | 7,238 (12.1%) | 6,115 (10.2%) | 6,684 (8.4%) | 6,275 (7.9%) | 4,604 (5.8%) | 5,093 (5.0%) | 6,380 (6.2%) | 6,124 (6.0%) | 5,699 (5.6%) |
| 外国法人・個人 | 6,359 (10.7%) | 4,434 (7.4%) | 5,815 (7.3%) | 3,336 (4.2%) | 4,211 (5.3%) | 9,723 (9.5%) | 17,924 (17.6%) | 18,033 (17.7%) | 26,621 (26.2%) |
| 合計 | 59,400 (100.0%) | 59,400 (100.0%) | 79,400 (100.0%) | 79,400 (100.0%) | 79,400 (100.0%) | 101,400 (100.0%) | 101,400 (100.0%) | 101,400 (100.0%) | 101,400 (100.0%) |

(注) 比率は小数第二位未満を切捨てています。

(4) 稼働率の推移

下記の表は、本投資法人が本書の日付現在で保有している39物件について、第9期（平成19年4月期）以降平成19年8月までの毎月末の稼働率の推移を示しています。

ア．物件別稼働率推移

| 用途 | 番号 | 物件名 | 平成18年 | | 平成19年 | | | | | | | |
|-------|------|----------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 第9期 | | | | 第10期 | | | | | |
| | | | 11月 末日 | 12月 末日 | 1月 末日 | 2月 末日 | 3月 末日 | 4月 末日 | 5月 末日 | 6月 末日 | 7月 末日 | 8月 末日 |
| オフィス | A 1 | ランディック新橋ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 88.3 | 79.6 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | A 2 | 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 |
| | A 3 | 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 |
| | A 4 | KN渋谷3 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | A 5 | 高田馬場センタービル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | A 6 | 六番町ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | A 7 | 櫻岳ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | A 8 | YS海岸ビル | - | - | - | - | - | - | - | 96.8 | 96.8 | 96.8 |
| | B 1 | IPB御茶ノ水ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 88.6 | 88.6 |
| | B 2 | プレミア東陽町ビル | - | - | - | - | - | - | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | C 1 | 日総第3ビル | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | C 2 | かながわサイエンスパークR&D棟（注2） | 91.0 | 91.3 | 93.7 | 93.6 | 94.8 | 96.0 | 96.0 | 96.0 | 96.0 | 96.0 |
| | C 3 | NARA BUILDING | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 92.3 | 92.3 | 94.4 | 87.7 | 97.7 |
| | | | オフィス計 | 97.8 | 97.9 | 98.5 | 98.4 | 98.7 | 97.5 | 96.9 | 98.6 | 97.9 |
| レジデンス | D 1 | パークアクシス四谷ステージ | 95.7 | 95.7 | 94.9 | 94.3 | 98.2 | 98.4 | 100.0 | 98.2 | 96.2 | 96.5 |
| | D 2 | パークアクシス明治神宮前 | 97.3 | 94.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | D 3 | サンパレス南麻布 | 100.0 | 100.0 | 92.0 | 100.0 | 100.0 | 93.8 | 93.8 | 100.0 | 92.2 | 92.2 |
| | D 4 | キャビンアリーナ赤坂 | 84.3 | 90.6 | 93.7 | 97.4 | 97.4 | 100.0 | 96.8 | 100.0 | 100.0 | 92.8 |
| | D 5 | キャビンアリーナ南青山 | 92.6 | 92.2 | 89.6 | 91.7 | 97.4 | 97.4 | 90.5 | 85.3 | 92.2 | 90.0 |
| | D 6 | ビューロー紀尾井町 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | D 7 | ホームウッドビル | 100.0 | 100.0 | 96.4 | 96.4 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | D 8 | 六本木グリーンテラス | 100.0 | 95.0 | 95.0 | 97.1 | 97.1 | 92.6 | 90.1 | 86.6 | 86.6 | 90.5 |
| | D 9 | ビーサイト芝公園 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | D 10 | プレミアステージ日本橋茅場町 | 96.2 | 96.9 | 93.9 | 95.1 | 94.3 | 96.0 | 93.8 | 95.2 | 97.1 | 96.5 |
| | D 11 | ラング・タワー京橋 | 93.0 | 94.8 | 94.8 | 93.2 | 98.3 | 95.0 | 96.5 | 96.7 | 98.3 | 84.7 |
| | D 12 | プレミアステージ三田慶大前 | 96.3 | 100.0 | 100.0 | 98.4 | 95.3 | 95.0 | 93.4 | 96.6 | 98.1 | 98.4 |
| | D 13 | プレミアロッソ | 97.0 | 91.0 | 97.0 | 94.2 | 97.8 | 91.8 | 94.0 | 92.3 | 98.2 | 96.0 |
| | D 14 | プレミアブラン代々木公園 | 92.0 | 95.2 | 97.0 | 88.5 | 85.0 | 80.7 | 79.1 | 80.4 | 79.7 | 74.7 |
| | D 15 | プレミアステージ内神田 | 97.8 | 98.7 | 100.0 | 93.5 | 93.6 | 88.5 | 85.3 | 85.9 | 95.8 | 95.8 |
| | D 16 | プレミアステージ市ヶ谷河田町 | 100.0 | 98.4 | 96.9 | 93.6 | 100.0 | 100.0 | 96.5 | 96.5 | 96.0 | 100.0 |
| | D 17 | Wall 赤坂 | 94.1 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

| 用途 | 番号 | 物件名 | 平成18年 | | 平成19年 | | | | | | | |
|-------|-----|-------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 第9期 | | | | 第10期 | | | | | |
| | | | 11月 末日 | 12月 末日 | 1月 末日 | 2月 末日 | 3月 末日 | 4月 末日 | 5月 末日 | 6月 末日 | 7月 末日 | 8月 末日 |
| レジデンス | D18 | プレミアステージ芝公園 | 22.7 | 43.1 | 52.2 | 63.6 | 66.0 | 81.6 | 86.4 | 88.7 | 88.7 | 93.2 |
| | D19 | MEW | 94.6 | 94.6 | 89.8 | 85.0 | 96.3 | 92.6 | 92.6 | 87.7 | 89.1 | 92.8 |
| | E 1 | ビーサイト大崎 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | E 2 | プレミアガーデン本郷 | 86.9 | 93.1 | 93.1 | 93.1 | 93.1 | 100.0 | 100.0 | 92.3 | 92.3 | 100.0 |
| | E 3 | プレミアグランデ馬込 | 96.9 | 90.7 | 93.6 | 93.6 | 90.7 | 90.7 | 81.9 | 90.7 | 90.9 | 91.1 |
| | E 4 | プレミアノツェ祐天寺 | 66.7 | 90.5 | 90.5 | 93.9 | 86.9 | 90.0 | 93.0 | 90.4 | 93.9 | 100.0 |
| | E 5 | アクロス湯島 | 98.9 | 95.3 | 96.0 | 94.9 | 93.7 | 96.6 | 96.8 | 97.3 | 97.3 | 100.0 |
| | E 6 | プレミアステージ駒込 | - | - | - | 35.2 | 67.7 | 81.2 | 86.8 | 86.8 | 87.8 | 91.8 |
| | E 7 | プレミアステージ大塚 | - | - | - | - | - | - | - | 97.1 | 95.6 | 97.1 |
| | | | レジデンス計 | 93.6 | 94.5 | 94.5 | 92.2 | 94.5 | 94.7 | 94.2 | 94.1 | 94.6 |
| | | 合計 | 95.8 | 96.3 | 96.6 | 95.4 | 96.7 | 96.1 | 95.6 | 96.5 | 96.4 | 97.0 |

(注1) 「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります(小数第二位を四捨五入)。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報につきましては、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

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

(注3) 平成19年8月末日現在、一部のテナントより解約予告又は解除の申し出がなされています。

イ．エリア別稼働率推移

| エリア | | 平成18年 | | 平成19年 | | | | | | | |
|-------|-------|---------------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|----------|----------|----------|
| | | 第9期（平成19年4月期） | | | | | | 第10期（平成19年10月期） | | | |
| | | 11月 末日 | 12月 末日 | 1月 末日 | 2月 末日 | 3月 末日 | 4月 末日 | 5月 末日 | 6月 末日 | 7月 末日 | 8月 末日 |
| 都心5区 | オフィス | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 98.2% | 96.8% | 99.5% | 99.5% | 99.5% |
| | レジデンス | 94.2% | 94.7% | 94.5% | 94.4% | 96.1% | 95.3% | 94.7% | 94.4% | 94.9% | 94.9% |
| | 合計 | 96.7% | 97.0% | 96.8% | 96.8% | 97.8% | 96.5% | 95.6% | 96.8% | 97.1% | 97.0% |
| 東京23区 | オフィス | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 95.9% | 95.9% |
| | レジデンス | 90.3% | 93.5% | 94.4% | 83.0% | 87.5% | 92.2% | 91.9% | 93.0% | 93.5% | 96.6% |
| | 合計 | 92.2% | 94.7% | 95.5% | 85.7% | 89.5% | 93.4% | 94.7% | 95.2% | 94.2% | 96.4% |
| 周辺都市部 | オフィス | 94.5% | 94.7% | 96.2% | 96.1% | 96.8% | 96.3% | 96.3% | 96.6% | 95.5% | 97.2% |
| | レジデンス | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 合計 | 94.5% | 94.7% | 96.2% | 96.1% | 96.8% | 96.3% | 96.3% | 96.6% | 95.5% | 97.2% |

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

（注2）平成19年8月末日現在、一部のテナントより解約予告又は解除の申し出がなされています。

下記の表は、本投資法人が本書の日付現在で保有している39物件について、上場直後（平成14年9月末日）及び第1期（平成15年4月期）以降第9期末までの各期末時点における稼働率の推移並びに上場直後（平成14年9月末）及び第1期（平成15年4月期）以降第10期の各期末時点の総賃貸可能面積の推移を示しています。

| | 上場直後 平成14年9月末日 | 第1期 平成15年4月期 | 第2期 平成15年10月期 | 第3期 平成16年4月期 | 第4期 平成16年10月期 | 第5期 平成17年4月期 |
|--------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 稼働率（%） （注1） | 95.3 | 94.6 | 92.1 | 91.4 | 95.9 | 96.6 |
| 総賃貸可能面積（㎡） （注2） | 59,459 | 64,900 | 67,803 | 96,057 | 96,057 | 99,534 |

| | 第6期 平成17年10月期 | 第7期 平成18年4月期 | 第8期 平成18年10月期 | 第9期 平成19年4月期 | 第10期 平成19年10月期 |
|--------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 稼働率（%） （注1） | 93.7 | 94.2 | 95.1 | 96.1 | - |
| 総賃貸可能面積（㎡） （注2） | 111,759 | 113,441 | 118,802 | 121,060 | 132,816 （注3） |

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

（注2）総賃貸可能面積は表示単位未満を切捨てて表示しています。

（注3）第10期末の総賃貸可能面積は平成19年8月末日現在の数値を記載しています。

(5) 主要テナントに関する情報

本投資法人が平成19年8月末日時点において保有している物件について、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは該当ありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(平成19年8月末日現在)

| テナントの名称 | 業種 | 物件名称 | 賃貸面積(m ²) (注1)(注2) | 面積比率 (%)(注3) |
|-----------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 住友大阪セメント株式会社 | セメントの製造・販売 | 六番町ビル | 6,872.77 | 5.3 |
| 富士ゼロックス株式会社 | ゼログラフィック製品及び 関連諸製品の製造及び販売 | かながわサイエンス パークR&D棟 | 5,763.92 | 4.5 |
| 株式会社スペースデザイン | 不動産業 | ビュロー紀尾井町 ビーサイト芝公園 ビーサイト大崎 | 5,361.25 | 4.2 |
| 富士ゼロックス情報システム株式 会社 | システムインテグレーション | KN渋谷3、かなが わサイエンスパーク R&D棟 | 4,595.32 | 3.6 |
| エバラ食品工業株式会社 | 調味料食品の製造販売 | 日総第3ビル | 3,605.56 | 2.8 |
| 明治安田生命保険相互会社 | 生命保険業 | プレミアム東陽町ビル | 2,636.21 | 2.0 |
| 株式会社電通東日本 | 広告業務全般 | ランディック第2新 橋ビル | 2,436.76 | 1.9 |
| エコラボ株式会社 | 業務用洗浄剤製造販売 | 高田馬場センタービ ル | 1,678.74 | 1.3 |
| 清水総合開発株式会社 | 不動産業 | YS海岸ビル | 1,651.95 | 1.3 |
| 中央商事株式会社 | 不動産業及び福祉サービ ス業 | ランディック新橋ビ ル | 1,547.87 | 1.2 |
| 合計 | | | | 28.1 |

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

(注2) 「かながわサイエンスパークR&D棟」の賃貸面積は、各テナントと賃貸借契約を締結している実際の賃貸面積に、本投資法人の持分比率27%を乗じて得た数値を記載しています。

(注3) 「面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合をいいます。「面積比率」は、小数第二位を四捨五入しています。

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

なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結しているPM会社は以下のとおりです（Y S 海岸ビルの付置住宅部分1,270.41㎡を含みます。）。

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

（注1）「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産のうちレジデンスの総賃貸可能面積の合計に対する当該PM会社への賃貸面積の割合をいいます。「対レジデンス面積比率」は、小数第二位を四捨五入しています。

（注2）「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人の保有に係る投資対象不動産の総賃貸可能面積の合計に対する当該PM会社への賃貸面積の割合をいいます。「対総賃貸可能面積比率」は、小数第二位を四捨五入しています。

（6）期末算定価額と期末帳簿価額の乖離幅の推移

下記の表は、本投資法人の第1期から第9期までの期末帳簿価額、期末算定価額及びそれらの乖離幅の推移を示しています。

| | 期末帳簿価額 | 期末算定価額 | 乖離幅（ - ） |
|------------------|--------|---------|----------|
| 第1期 平成15年4月期 | 49,456 | 49,620 | 163 |
| 第2期 平成15年10月期 | 52,191 | 51,790 | 401 |
| 第3期 平成16年4月期 | 77,732 | 77,060 | 672 |
| 第4期 平成16年10月期 | 77,364 | 76,724 | 640 |
| 第5期 平成17年4月期 | 80,312 | 81,151 | 838 |
| 第6期 平成17年10月期 | 91,216 | 95,528 | 4,311 |
| 第7期 平成18年4月期 | 92,435 | 102,026 | 9,590 |
| 第8期 平成18年10月期 | 97,194 | 111,420 | 14,225 |
| 第9期 平成19年4月期 | 98,515 | 119,400 | 20,884 |

（注1）期末算定価額は、本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、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、日本土地建物株式会社、青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社及び東京建物株式会社作成の報告書によります。）を記載しています。

（注2）帳簿価額には、信託その他無形固定資産は含んでいません（百万円未満切捨ての金額です）。

（注3）「乖離幅」における「 - 」はマイナス表示です（百万円未満切捨ての金額です）。

(7) 資産成長の推移

下記の表は、本投資法人の上場直後の平成14年9月末日、第1期から第10期の各期末現在及び本募集後におけるポートフォリオについて用途別の取得価格総額の推移を示しています。

(単位：百万円)

| 用途 | 上場直後 平成14年9月末日 | | 第1期 平成15年4月期 | | 第2期 平成15年10月期 | | 第3期 平成16年4月期 | | 第4期 平成16年10月期 | |
|-------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) |
| オフィス | 37,149 | 80.6 | 38,729 | 79.0 | 38,729 | 74.6 | 46,589 | 60.4 | 46,589 | 60.4 |
| レジデンス | 8,962 | 19.4 | 10,292 | 21.0 | 13,202 | 25.4 | 30,555 | 39.6 | 30,555 | 39.6 |
| 合計 | 46,111 | 100.0 | 49,021 | 100.0 | 51,931 | 100.0 | 77,144 | 100.0 | 77,144 | 100.0 |

| 用途 | 第5期 平成17年4月期 | | 第6期 平成17年10月期 | | 第7期 平成18年4月期 | | 第8期 平成18年10月期 | | 第9期 平成19年4月期 | |
|-------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) |
| オフィス | 46,589 | 58.0 | 48,385 | 53.0 | 48,385 | 52.1 | 48,385 | 49.5 | 48,385 | 48.6 |
| レジデンス | 33,798 | 42.0 | 42,914 | 47.0 | 44,439 | 47.9 | 49,383 | 50.5 | 51,213 | 51.4 |
| 合計 | 80,387 | 100.0 | 91,299 | 100.0 | 92,824 | 100.0 | 97,768 | 100.0 | 99,598 | 100.0 |

| 用途 | 第10期 平成19年10月期 | | 本募集後 (注2) | |
|-------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | 取得価格 | 比率 (注1) (%) | 取得価格 | 比率 (注1) (%) |
| オフィス | 57,795 | 52.4 | 56,215 | 47.3 |
| レジデンス | 52,523 | 47.6 | 62,753 | 52.7 |
| 合計 | 110,318 | 100.0 | 118,968 | 100.0 |

(注1) 「比率」とは、本投資法人が平成14年9月末日、各決算期末日時点及び本募集後において保有し又は保有予定の運用資産の取得価格の総額に対する各用途分類別の運用資産の取得価格の総額の占める比率をいいます(小数第二位を四捨五入)。

なお、取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)としています。

(注2) 「本募集後」とは、第10期末時点のポートフォリオ39物件に本件取得予定資産2物件を加算し、本件売却予定資産1物件を減算したポートフォリオの状況を示したものです。

(8) エリア別投資金額及び投資比率

本投資法人のエリア別投資金額及び投資比率は以下の表のとおりです。

| エリア | 上場直後 平成14年9月末日 | | 第10期末 平成19年10月末日 | | 本募集後 (注2) | |
|-------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 取得価格 (百万円) | 比率(注1) (%) | 取得価格 (百万円) | 比率(注1) (%) | 取得価格 (百万円) | 比率(注1) (%) |
| 都心5区 | 34,541 | 74.9 | 82,783 | 75.0 | 90,373 | 76.0 |
| 東京23区 | 1,456 | 3.2 | 15,841 | 14.4 | 18,481 | 15.5 |
| 周辺都市部 | 10,114 | 21.9 | 11,694 | 10.6 | 10,114 | 8.5 |
| 合計 | 46,111 | 100.0 | 110,318 | 100.0 | 118,968 | 100.0 |

(注1)「比率」とは、本投資法人が平成14年9月末日、各決算期末日時点及び本募集後において保有し、又は保有予定の運用資産の取得価格の総額に対する各用途分類別の運用資産の取得価格の総額の占める比率をいいます(小数第二位を四捨五入)。なお、取得価格には、消費税、固定資産税、都市計画税及び諸経費を含みません。また、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2)「本募集後」とは、第10期末時点のポートフォリオ39物件に本件取得予定資産2物件を加算し、本件売却予定資産1物件を減算したポートフォリオの状況を示したものです。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

プレミア投資法人本店

（東京都港区西麻布一丁目2番7号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行の定める手続きによって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。投資主名簿等管理人の名称、同事務取扱所、同取次所及び手数料は次のとおりです。

| | |
|--------------|---|
| 投資主名簿等管理人の名称 | 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 |
| 同事務取扱所 | 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 |
| 同取次所 | 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店 |
| 手数料 | なし（中央三井信託銀行に対して直接名義書換手続きを行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の金融商品取引業者（証券会社）等を通じて名義書換手続きを行う場合、当該金融商品取引業者（証券会社）等に対する手数料は別途必要となる場合があります。） |

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 投資主総会の開催時期、場所及び手続き

本投資法人の投資主総会は原則として2年に1回開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都港区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
- 2 目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」

- 3 目論見書の表紙の次に、以下の内容をカラー印刷したものを記載します。
 - (1) 投資対象不動産の写真・説明図・完成予想図
 - (2) 投資対象不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造及び建築時期
 - (3) ポートフォリオマップ（投資対象不動産・取得予定資産の所在地を示す地図）
 - (4) ポートフォリオの概要（資産規模の拡大履歴、投資対象不動産の用途別・地域別投資比率、稼働率の推移、取得（予定）価格及び投資比率一覧、地域・価格・面積を示すグラフその他投資対象不動産に関する情報）
 - (5) 本投資法人の格付け取得状況及び財務状況を示すグラフ
 - (6) 本投資法人の概要（本投資法人の目的及び投資方針、本投資法人の仕組み、本資産運用会社の組織体系、投資口、投資口価格の推移、主要な経営指標等の推移及び投資主に関する情報）

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 プレミア投資法人

代表者の役職氏名 執行役員 松澤 宏

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
- 3 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

75,745百万円

(参考)

(平成17年9月28日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数
おける最終価格

713,000円 × 101,400口 = 72,298百万円

(平成18年9月28日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数
おける最終価格

697,000円 × 101,400口 = 70,675百万円

(平成19年9月28日の上場時価総額)

東京証券取引所に 発行済投資口総数
おける最終価格

831,000円 × 101,400口 = 84,263百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に基づき、資産を主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に対する投資として運用することを目的に設立された法人です。その資産の運用を、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託しています。本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」並びに当該規約及び規約別紙に基づき資産運用会社がその内規として定めた本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインにより、本投資法人は、東京経済圏に立地しオフィス又は住宅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めざして運用を行います。

2. 主要な経営指標等の推移(注1)

| 期 | | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 | 第5期 |
|----------------------|----------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 決算年月 | | 平成15年4月 | 平成15年10月 | 平成16年4月 | 平成16年10月 | 平成17年4月 |
| 営業収益（注2） | 百万円 | 2,858 | 2,398 | 2,816 | 3,252 | 3,369 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | (2,858) | (2,398) | (2,816) | (3,252) | (3,369) |
| 営業費用 | 百万円 | 1,416 | 1,318 | 1,606 | 1,783 | 1,854 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | (1,178) | (1,126) | (1,350) | (1,521) | (1,587) |
| 営業利益金額 | 百万円 | 1,441 | 1,080 | 1,209 | 1,469 | 1,514 |
| 経常利益金額 | 百万円 | 1,184 | 886 | 969 | 1,200 | 1,230 |
| 当期純利益金額 | 百万円 | 1,182 | 885 | 968 | 1,199 | 1,229 |
| 出資総額 | 百万円 | 27,387 | 27,387 | 37,053 | 37,053 | 37,053 |
| 発行済投資口総数 | 口 | 59,400 | 59,400 | 79,400 | 79,400 | 79,400 |
| 純資産額 | 百万円 | 28,569 | 28,272 | 38,022 | 38,253 | 38,283 |
| 総資産額 | 百万円 | 55,751 | 57,232 | 84,340 | 84,619 | 86,643 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 480,974 | 475,973 | 478,874 | 481,777 | 482,162 |
| 1口当たり当期純利益金額（注3） | 円 | 30,987 (19,910) | 14,909 | 12,487 | 15,105 | 15,489 |
| 分配総額 | 百万円 | 1,182 | 885 | 968 | 1,199 | 1,229 |
| 1口当たり分配金額 | 円 | 19,910 | 14,909 | 12,202 | 15,105 | 15,490 |
| うち1口当たり利益分配金額 | 円 | (19,910) | (14,909) | (12,202) | (15,105) | (15,490) |
| うち1口当たり利益超過分配金額 | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 自己資本比率 | % | 51.2 | 49.4 | 45.1 | 45.2 | 44.2 |
| 自己資本利益率 （注4）（注5） | % | 4.1 (6.4) | 3.1 (6.2) | 2.9 (5.8) | 3.1 (6.2) | 3.2 (6.5) |
| [その他参考情報] | | | | | | |
| 総資産経常利益率 （注4）（注5） | % | 2.1 (3.3) | 1.6 (3.1) | 1.3 (2.7) | 1.4 (2.8) | 1.4 (2.9) |
| 配当性向 | % | 99.9 | 100.0 | 99.9 | 99.9 | 100.0 |
| 期末投資物件数 | 件 | 13 | 15 | 23 | 23 | 25 |
| 期末テナント数（注6） | 件 | 282 | 330 | 491 | 587 | 662 |
| 期末総賃貸可能面積（注7） | m ² | 64,900.91 | 67,803.99 | 96,057.86 | 96,057.86 | 99,534.09 |
| 期末稼働率（注6） | % | 94.6 | 92.1 | 91.4 | 95.9 | 96.6 |
| 当期減価償却費（注8） | 百万円 | 469 | 386 | 511 | 554 | 577 |

| 期 | | 第 1 期 | 第 2 期 | 第 3 期 | 第 4 期 | 第 5 期 |
|------------------------------|-----|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 決算年月 | | 平成15年 4 月 | 平成15年10月 | 平成16年 4 月 | 平成16年10月 | 平成17年 4 月 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 58 | 59 | 79 | 192 | 145 |
| 賃貸NOI（ネット・オペレーティング・インカム）（注4） | 百万円 | 2,150 | 1,658 | 1,977 | 2,285 | 2,359 |

| 期 | | 第 6 期 | 第 7 期 | 第 8 期 | 第 9 期 |
|------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 決算年月 | | 平成17年10月 | 平成18年 4 月 | 平成18年10月 | 平成19年 4 月 |
| 営業収益（注2） | 百万円 | 3,737 | 3,742 | 3,827 | 4,050 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | (3,618) | (3,742) | (3,827) | (4,050) |
| 営業費用 | 百万円 | 1,954 | 2,015 | 2,005 | 2,070 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | (1,653) | (1,705) | (1,695) | (1,749) |
| 営業利益金額 | 百万円 | 1,782 | 1,726 | 1,822 | 1,980 |
| 経常利益金額 | 百万円 | 1,483 | 1,452 | 1,531 | 1,655 |
| 当期純利益金額 | 百万円 | 1,481 | 1,451 | 1,529 | 1,654 |
| 出資総額 | 百万円 | 51,434 | 51,434 | 51,434 | 51,434 |
| 発行済投資口総数 | 口 | 101,400 | 101,400 | 101,400 | 101,400 |
| 純資産額 | 百万円 | 52,916 | 52,886 | 52,964 | 53,089 |
| 総資産額 | 百万円 | 98,215 | 99,783 | 104,878 | 107,017 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 521,861 | 521,558 | 522,333 | 523,565 |
| 1口当たり当期純利益金額（注3） | 円 | 15,150 | 14,310 | 15,085 | 16,318 |
| 分配総額 | 百万円 | 1,481 | 1,451 | 1,529 | 1,654 |
| 1口当たり分配金額 | 円 | 14,614 | 14,311 | 15,086 | 16,318 |
| うち1口当たり利益分配金額 | 円 | (14,614) | (14,311) | (15,086) | (16,318) |
| うち1口当たり利益超過分配金額 | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 自己資本比率 | % | 53.9 | 53.0 | 50.5 | 49.6 |
| 自己資本利益率 （注4）（注5） | % | 3.3 (6.4) | 2.7 (5.5) | 2.9 (5.7) | 3.1 (6.3) |
| [その他参考情報] | | | | | |
| 総資産経常利益率 （注4）（注5） | % | 1.6 (3.2) | 1.5 (3.0) | 1.5 (3.0) | 1.6 (3.2) |
| 配当性向 | % | 99.9 | 100.0 | 100.0 | 99.9 |
| 期末投資物件数 | 件 | 31 | 32 | 35 | 36 |
| 期末テナント数（注6） | 件 | 810 | 869 | 995 | 1,079 |
| 期末総賃貸可能面積（注7） | m ² | 111,759.95 | 113,441.78 | 118,802.27 | 121,060.99 |
| 期末稼働率（注6） | % | 93.7 | 94.2 | 95.1 | 96.1 |
| 当期減価償却費（注8） | 百万円 | 639 | 659 | 688 | 657 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 354 | 247 | 301 | 110 |
| 賃貸NOI（ネット・オペレーティング・インカム）（注4） | 百万円 | 2,605 | 2,695 | 2,820 | 2,958 |

(注1) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期につきましては、関東財務局における投資法人の登録手続完了後、実際に運用を開始した日である平成14年9月10日を期首とみなして233日の日数加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を参考数値として()内に併記しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、第1期の計算においては、実際に運用を開始した日である平成14年9月10日時点を期首とみなしています。

| | | |
|--------------------------|--------------|---|
| 自己資本利益率 | 第1期 第2期以降 | 当期純利益金額 / 期末純資産額 × 100 当期純利益金額 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100 |
| 総資産経常利益率 | 第1期 第2期以降 | 経常利益金額 / 期末総資産額 × 100 経常利益金額 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100 |
| 賃貸NOI(ネット・オペレーティング・インカム) | | 当期不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費(投資対象の不動産に係る減価償却費に限ります。) |

(注5) ()内は、年率換算値であります。なお、第1期は平成14年9月10日より実際に運用を開始したため、実質的な運用期間である233日間を年換算した数値を()内に内書きしています。

(注6) 期末テナント数は物件毎の延べ賃貸先の合計数を、期末稼働率は総賃貸面積に占める賃貸面積の割合をそれぞれ記載しています。

(注7) 共有物件につきましては本投資法人の持分比率を乗じた数値で計算しています。

(注8) 投資対象の不動産に係る減価償却費に限ります。

