

平成21年10月期 決算短信 (REIT)

平成21年12月14日

不動産投資信託証券発行者名	プレミア投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8956	URL	http://www.pic-reit.co.jp
代表者	執行役員 松澤 宏		
資産運用会社名	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社		
代表者	代表取締役社長 安武 文宏		
問合せ先責任者	取締役 業務運営本部長 兼 総務部長 鈴木 文夫	TEL	(03)5772-8551
有価証券報告書提出予定日	平成22年1月28日		
分配金支払開始予定日	平成22年1月14日		

(金額は単位未満を切捨て)

1. 平成21年10月期の運用、資産の状況 (平成21年5月1日～平成21年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21年10月期	5,318 (△2.6)	2,561 (△5.3)	1,951 (△9.0)	1,950 (△9.0)
21年4月期	5,462 (△0.8)	2,706 (△1.4)	2,144 (△2.9)	2,143 (△2.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年10月期	14,840	2.7	1.3	36.7
21年4月期	16,311	3.0	1.4	39.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注)	純資産 配当率 (注)
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年10月期	14,840	1,949	0	—	99.9	2.7
21年4月期	16,312	2,143	0	—	100.0	3.0

(注) 配当性向及び純資産配当率については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年10月期	146,906	70,895	48.3	539,538
21年4月期	147,430	71,088	48.2	541,010

(参考) 自己資本 平成21年10月期 70,895 百万円 平成21年4月期 71,088 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年10月期	2,653	△342	△2,180	9,645
21年4月期	3,166	△133	△4,208	9,514

2. 平成22年4月期の運用状況の予想 (平成21年11月1日～平成22年4月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年4月期	5,078 (△4.5)	2,333 (△8.9)	1,730 (△11.3)	1,729 (△11.3)	13,160	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 平成22年4月期 13,160 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成21年10月期 | 131,400口 | 平成21年4月期 | 131,400口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成21年10月期 | 0口 | 平成21年4月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等)についてのご注意)

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

運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、後記7ページ記載の「運用状況の予想に係る注意事項」及び後記8ページ記載の「平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

後記 84 ページ【投資法人の関係法人】をご参照ください。

なお、関係法人とは本投資法人の一般事務受託者兼資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）及び一般事務受託者兼資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社等をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 7 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

ア. ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成 14 年 5 月 2 日に出資総額 2 億円（400 口）で設立され、平成 14 年 9 月 10 日に公募による投資口の追加発行（59,000 口）を実施し、約 272 億円の資金を調達して同日東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8956）。

その後、平成 15 年 11 月 15 日に公募により 18,000 口、平成 15 年 12 月 10 日に第三者割当増資により 2,000 口、平成 17 年 5 月 31 日に公募により 22,000 口、平成 19 年 11 月 26 日に公募により 30,000 口の投資口をそれぞれ追加発行し、平成 21 年 10 月 31 日現在の出資総額は、68,945 百万円となっています。

また、本投資法人の保有物件に係る取得価格（注）の総額は、第 1 期末（平成 15 年 4 月 30 日）において 49,021 百万円でしたが、第 14 期末（平成 21 年 10 月 31 日）現在で 139,374 百万円まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の 1 都 3 県を指します。以下同じです。）に特化し、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っています。平成 15 年 4 月の第 1 期以降、前期の第 13 期まで 13 回の利益分配を行ってきました。

（注）取得価格は、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。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、金融危機に端を発した急速な景気後退の進行により企業収益が減少し、設備投資の低迷や雇用環境の悪化が続きました。しかし、一方では各国の大規模な金融・財政政策の効果が徐々に広がりつつあり、在庫調整の進展等、景気の持ち直しを窺わせる指標も現れはじめています。

（イ）不動産投資市場に関しては、世界的な金融資本市場の混乱が鎮静化してきたこと、また国内においては不動産安定化ファンドの設立といった政策的なセーフティー・ネットの整備が進んだことから、懸案事項となっている資金調達面での極端な制約は解消しつつあります。しかし、機動的に投資資金を調達できる状況にはなお遠く、売買取引量が本格的に回復するまでには今しばらく時間を要するものと思われます。

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

<オフィスビル>

オフィスビルの賃貸市場においては、特に東京都心 5 区を中心に景気悪化を背景に賃料の安い物件への移転を進めるテナントが増加し、大型の新築物件を中心に空室率が顕著に上昇する一方で、賃料水準が比較的低い中小型物件がその受け皿となる傾向が見られました。しかし、使用面積の縮小や統廃合を理由とする退去動向は依然として続いており、中小型物件においてもテナント獲得競争が厳しくなるなか、賃料の引下げは避けられない状況になってきています。

<レジデンス>

レジデンスの賃貸市場においては、東京都区部への人口流入や世帯数の増加を背景とした潜在的な底堅い需要があるものの、景気悪化による法人需要の減退や企業による社員向け住宅補助の削減、あるいは外国人居住者に係る新規需要の減退等といったマイナス要因が賃料の高額な

物件を中心に広く影響しました。このような環境下、テナント獲得競争は一層厳しさを増しており、稼働率を維持するためには周辺相場に見合った水準に賃料を切り下げざるを得ない状況が全般的に広がっています。

なお、売買市場においては、前記のとおりオフィスビル、レジデンスともに成約が低迷する状態が続いており、不動産価格の下落傾向が顕著になっています。

(ウ) このような投資環境の中、当期においては新たな不動産物件の追加取得を行っておらず、平成 21 年 10 月 31 日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル 14 棟、レジデンス 31 棟の計 45 物件であり、取得価格の総額は 139,374 百万円、総賃貸可能面積は 165,532.15 m²、テナント数は 2,356 名、用途別の投資比率はオフィスビルが 46.4%、レジデンスが 53.6%となっています。

また、保有物件の稼働率は、平成 21 年 10 月 31 日現在でオフィスビルが 95.2%（前期末比△2.9%）、レジデンスが 93.2%（同+1.8%）となっています。

ウ. 資金調達の概要等

(ア) 当期において本投資法人は、平成 21 年 5 月 22 日に、平成 20 年 5 月 22 日に借り入れた短期借入金 8,050 百万円及び平成 20 年 6 月 30 日に借り入れた短期借入金 1,550 百万円の総額 9,600 百万円につき、短期借入及び長期借入により借り替えしました。

当該借入金 9,600 百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。

(短期借入金)

借入金額：3,480 百万円

借入先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各 1,190 百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から 1,100 百万円

返済期限：平成 22 年 5 月 21 日

返済方法：期日一括返済

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.00%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

(長期借入金)

・借入金額 3,120 百万円について

借入先：中央三井信託銀行株式会社から 2,200 百万円、株式会社三井住友銀行から 920 百万円

返済期限：平成 23 年 5 月 20 日

返済方法：期日一括返済

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.10%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

・借入金額 3,000 百万円について

借入先：株式会社日本政策投資銀行から 3,000 百万円（注）

返済期限及び返済方法：平成 21 年 8 月末日を初回とし、以降毎年 2 月、5 月、8 月、11 月の末日に各 37,500,000 円を返済し、最終元本返済日の平成 26 年 5 月 22 日に 2,287,500,000 円を返済する。

金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.60%）

担保・保証の有無：無担保・無保証

（注）当該借入に係る元本返済方法に従い、当期中の平成 21 年 8 月 31 日に、当初借入金 3,000 百万円のうち 37.5 百万円を返済しました。

この結果、平成 21 年 10 月 31 日現在の有利子負債総額は 69,462.5 百万円（短期借入金 3,480 百万円、長期借入金 40,982.5 百万円（一年内返済予定の長期借入金を含みます。）、投資法人債 25,000 百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率は 95.0%となりました。

(イ) その他、当面の資金需要に鑑み、金融費用を削減する目的等で、株式会社あおぞら銀行に設定しているコミットメント・ラインのコミットメント額を 1,000 百万円減額して 1,000 百万円に変更しました（設定期間：平成 21 年 7 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）。

(ウ) 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。

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	Baa 1 (安定的)	Baa1

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 5,318 百万円、営業利益 2,561 百万円、経常利益 1,951 百万円、当期純利益は 1,950 百万円を計上しました。また、分配金については、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 14,840 円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、家計部門の直接的支援を中心とした政府の景気刺激策による個人消費の回復や、海外経済の改善を背景とした輸出の増加による景気の持ち直しが期待される一方、雇用情勢の一層の悪化や世界景気の下振れ懸念など、景気を下押しするリスクが存在しています。

こうした経済環境下において、都心部のオフィスビルについてはテナント確保のための競合が厳しく、賃料水準の低下が避けられない情勢が続くものと思われます。

また、レジデンスについても、東京経済圏における潜在需要は底堅いものの、所得減少を背景に賃料負担の削減を指向する動きが強まっており、当面は賃料水準の低下など全般的に厳しい環境が続くものと思われます。

ア. 今後の運用の基本方針

本投資法人は、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た運用を行います。また、ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね 6：4 を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。

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

イ. 新規物件の取得（外部成長）について

（ア）金融環境の動向に機敏に対応しながら、保有物件の入替等も展望し、着実に資産規模の拡大を図ります。また、中長期的に安定した収益を見込めるよう、立地条件、環境及びスペック等の面で競争力のある物件の取得に努めます。

（イ）安定した分配金の実現に繋がる投資利回りを確保するためには、過度な価格競争を回避する必要があります。そのためにも、資産運用会社のスポンサーが属する中央三井トラスト・グループやケン・コーポレーショングループ、そして総合地所グループといった有力な情報ルートを最大限に活用するとともに、資産運用会社がこれまで育んできた多様な情報ルートや取得ノウハウを一層強化して、優良物件取得に繋がる情報の早期入手に努めます。

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

その際、第三者が建築中の物件については、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場合等においては、当該建物の竣工前において投資の決定を行うことがあります。本投資法人は、投資対象とする建築中の物件について、完工（竣工）までの期間を限定することでマーケット変動リスクを極小化し、また、完工（竣工）時のデュー・デリジェンス（詳細調査等）を停止条件とすることで、当該物件に係るリスクの回避を図ります。

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

ウ. 保有物件の売却について

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

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

上記のほかに財務戦略上の観点からの売却、例えば投資法人債の償還など有利子負債の返済に備えて、損失を最小限に抑えることに留意しつつ、一部保有物件の売却による資金手当てを政策的に実施することもあります。

エ. 管理運営（内部成長）について

本投資法人は各テナントとの良好な信頼関係を維持・発展させていきます。具体的には以下の運用管理方針で取得した運用資産の中長期的な収益極大化に努めていきます。

- (ア) テナントニーズの細やかな把握と建物管理サービスの提供、個別物件の特性に応じた誘致活動を通じて既存テナントの解約防止や増床、新規テナントの確保に繋げ、保有物件の安定稼働と稼働率の向上に努めます。
- (イ) 賃貸収益の中長期的な拡大を目指し、地区的な特性や設備グレード等に応じた各物件固有のポテンシャルを最大限に発揮させるべく適切な賃料設定やその他賃貸条件の向上に努めます。
- (ウ) 物件のハード管理面では、各建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行し、中長期的観点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図ります。また、計画的な修繕の実施により、管理コスト計上時期の分散と平準化を図っていきます。

オ. 資金調達について

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

- (1) 調達手段の多様化（銀行借入、投資法人債）
- (2) 返済・償還時期の分散
- (3) 金融・経済環境の動向に応じた金利条件の選択など

カ. コンプライアンスについて

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

キ. 運用状況の見通し

(ア) 平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

なお、各期見通しの前提条件については、後記 8 ページ記載の「平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（運用状況の予想に係る注意事項）

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

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

なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

	平成 22 年 4 月期 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日	平成 22 年 10 月期 自 平成 22 年 5 月 1 日 至 平成 22 年 10 月 31 日
営業収益	5,078 百万円	4,882 百万円
営業利益	2,333 百万円	2,138 百万円
経常利益	1,730 百万円	1,486 百万円
当期純利益	1,729 百万円	1,485 百万円
1 口当たり分配金	13,160 円	11,300 円
1 口当たり利益超過分配金	0 円	0 円

(イ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び

平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【平成 22 年 4 月期】 平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日（181 日） 【平成 22 年 10 月期】 平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日（184 日）
運用資産	【平成 22 年 4 月期】 ・平成 21 年 10 月 31 日現在保有している 45 物件を前提としています。 【平成 22 年 10 月期】 ・平成 22 年 4 月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	【平成 22 年 4 月期】 ・平成 21 年 10 月 31 日現在の発行済投資口数 131,400 口を前提とし、投資口の追加発行がないことを前提としています。 【平成 22 年 10 月期】 ・平成 22 年 4 月期と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【平成 22 年 4 月期】 ・平成 21 年 10 月 31 日時点の有利子負債残高 69,462.5 百万円（長期借入金 40,982.5 百万円、短期借入金 3,480 百万円、5 年債 15,000 百万円及び 7 年債 10,000 百万円）について、長期借入金の分割約定弁済 75 百万円と平成 22 年 3 月 9 日に返済期限が到来する長期借入金 600 百万円の返済を前提としています。なお、これらのほかに返済期限が到来するものはありません。 ・新規の借入等については予定していません。 【平成 22 年 10 月期】 ・平成 22 年 4 月 30 日時点の有利子負債残高 68,787.5 百万円について、平成 22 年 5 月 21 日に到来する短期借入金 3,480 百万円及び平成 22 年 9 月 8 日に償還期限が到来する第 1 回無担保投資法人債 15,000 百万円についてはそれぞれ同額の借換えを行うことを前提としています。 また、長期借入金の分割約定弁済により当該営業期間中に有利子負債が 75 百万円減少する予定です。なお、これらのほかに返済期限が到来するものはありません。 ・これらのほかに新規の借入等は予定していません。
営業収益	・不動産賃貸事業収益については上記の運用資産に係る前提のもと、保有資産に関する締結済みの賃貸借契約をもとに、各物件の競争力や今後の入退居動向等を考慮した賃料水準予想や稼働率予想等から算出しています。 ・不動産等売却損益については発生しない前提としています。
営業費用	・主要な営業費用である賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し営業期間毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）算出しています。 ・修繕費に関しては各保有物件毎に必要と想定される金額を積み上げて算出しています。 ・減価償却費については、保有資産に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 （1）外注委託費については平成 22 年 4 月期に 546 百万円、平成 22 年 10 月期に 537 百万円を想定しています。 （2）公租公課については平成 22 年 4 月期に 296 百万円、平成 22 年 10 月期に 307 百万円を想定しています。 （3）保有物件に係る減価償却費については平成 22 年 4 月期に 903 百万円、平成 22 年 10 月期に 901 百万円を想定しています。 （4）賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については平成 22 年 4 月期に 427 百万円、平成 22 年 10 月期に 397 百万円を想定しています。
営業外費用	・上記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィー等を含みます。）及び投資法人債利息は平成 22 年 4 月期に 600 百万円、平成 22 年 10 月期に 649 百万円を想定しています。
1 口当たり 分配金の額	・投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過 分配金	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。 したがって、平成 22 年 4 月期及び平成 22 年 10 月期においても 1 口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 〔平成21年4月30日〕	当期 〔平成21年10月31日〕
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	888,608	1,313,518
信託現金及び信託預金	8,626,290	8,331,737
営業未収入金	61,944	56,161
前払費用	96,028	129,975
繰延税金資産	2,307	1,223
その他	632	66
流動資産合計	9,675,811	9,832,681
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	145	145
減価償却累計額	△145	△145
工具、器具及び備品（純額）	—	—
信託建物	※1 59,519,213	※1 59,664,154
減価償却累計額	△7,850,362	△8,706,135
信託建物（純額）	51,668,850	50,958,018
信託構築物	1,170,697	1,185,247
減価償却累計額	△303,492	△339,530
信託構築物（純額）	867,204	845,717
信託工具、器具及び備品	148,687	152,752
減価償却累計額	△66,498	△78,124
信託工具、器具及び備品（純額）	82,188	74,628
信託土地	82,903,948	82,903,948
有形固定資産合計	135,522,193	134,782,313
無形固定資産		
信託借地権	1,777,602	1,777,602
信託その他無形固定資産	1,567	1,544
その他	117	9,374
無形固定資産合計	1,779,287	1,788,521
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	102,252	150,798
信託差入敷金及び保証金	326,509	332,060
投資その他の資産合計	438,762	492,858
固定資産合計	137,740,242	137,063,693
繰延資産		
投資口交付費	14,577	9,718
繰延資産合計	14,577	9,718
資産合計	147,430,632	146,906,094

プレミア投資法人(8956)平成 21 年 10 月期決算短信

(単位：千円)

	前期 〔平成 21 年 4 月 30 日〕	当期 〔平成 21 年 10 月 31 日〕
負債の部		
流動負債		
営業未払金	491,061	471,518
短期借入金	9,600,000	3,480,000
一年内返済予定の長期借入金	600,000	750,000
一年内償還予定の投資法人債	—	15,000,000
未払費用	150,925	178,125
未払分配金	17,343	17,084
未払法人税等	885	510
未払事業所税	5,637	3,110
未払消費税等	108,881	27,093
前受金	828,670	761,054
預り金	42,145	56,499
流動負債合計	11,845,550	20,744,997
固定負債		
投資法人債	25,000,000	10,000,000
長期借入金	34,300,000	40,232,500
信託預り敷金及び保証金	5,196,328	5,033,203
固定負債合計	64,496,328	55,265,703
負債合計	76,341,879	76,010,701
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,945,312	68,945,312
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,143,441	1,950,080
剰余金合計	2,143,441	1,950,080
投資主資本合計	71,088,753	70,895,392
純資産合計	※ 3 71,088,753	※ 3 70,895,392
負債純資産合計	147,430,632	146,906,094

(2) 損益計算書

(単位：千円)		
	前期 〔自平成 20 年 11 月 1 日 至平成 21 年 4 月 30 日〕	当期 〔自平成 21 年 5 月 1 日 至平成 21 年 10 月 31 日〕
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1 4,926,767	※ 1 4,789,378
その他貸貸事業収入	※ 1 535,746	※ 1 529,607
営業収益合計	5,462,513	5,318,986
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1 2,337,182	※ 1 2,350,247
資産運用報酬	224,632	213,699
役員報酬	9,000	9,000
資産保管手数料	13,762	13,686
一般事務委託手数料	70,751	67,279
会計監査人報酬	8,500	8,500
その他営業費用	92,438	94,829
営業費用合計	2,756,267	2,757,242
営業利益	2,706,245	2,561,743
営業外収益		
受取利息	6,402	1,892
未払分配金戻入	1,237	940
雑収入	256	4
営業外収益合計	7,896	2,836
営業外費用		
支払利息	423,939	465,734
投資法人債利息	140,326	141,673
投資口交付費償却	4,859	4,859
その他	587	587
営業外費用合計	569,713	612,854
経常利益	2,144,429	1,951,725
税引前当期純利益	2,144,429	1,951,725
法人税、住民税及び事業税	2,165	605
法人税等調整額	△1,129	1,084
法人税等合計	1,035	1,689
当期純利益	2,143,393	1,950,036
前期繰越利益	47	44
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,143,441	1,950,080

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 〔自平成 20 年 11 月 1 日 至平成 21 年 4 月 30 日〕	当期 〔自平成 21 年 5 月 1 日 至平成 21 年 10 月 31 日〕
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	68,945,312	68,945,312
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※ 1 68,945,312	※ 1 68,945,312
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	2,207,699	2,143,441
当期変動額		
剰余金の配当	△2,207,651	△2,143,396
当期純利益	2,143,393	1,950,036
当期変動額合計	△64,258	△193,360
当期末残高	2,143,441	1,950,080
投資主資本合計		
前期末残高	71,153,011	71,088,753
当期変動額		
剰余金の配当	△2,207,651	△2,143,396
当期純利益	2,143,393	1,950,036
当期変動額合計	△64,258	△193,360
当期末残高	71,088,753	70,895,392
純資産合計		
前期末残高	71,153,011	71,088,753
当期変動額		
剰余金の配当	△2,207,651	△2,143,396
当期純利益	2,143,393	1,950,036
当期変動額合計	△64,258	△193,360
当期末残高	71,088,753	70,895,392

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自平成 20 年 11 月 1 日 至平成 21 年 4 月 30 日〕	当期 〔自平成 21 年 5 月 1 日 至平成 21 年 10 月 31 日〕
I 当期末処分利益	2, 143, 441, 101	1, 950, 080, 697
II 分配金の額	2, 143, 396, 800	1, 949, 976, 000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(16, 312)	(14, 840)
III 次期繰越利益	44, 301	104, 697
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 13 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の額」の 90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数 131, 400 口の整数倍の最大値となる 2, 143, 396, 800 円を利益分配金として分配することとしました。なお本投資法人規約第 13 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成 20 年 11 月 1 日 至平成 21 年 4 月 30 日)	当期 (自平成 21 年 5 月 1 日 至平成 21 年 10 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,144,429	1,951,725
減価償却費	909,455	904,608
投資口交付費償却	4,859	4,859
受取利息	△6,402	△1,892
未払分配金戻入	△1,237	△940
支払利息	564,266	607,407
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,830	6,168
未収消費税等の増減額 (△は増加)	52,700	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,001	△19,555
未払消費税等の増減額 (△は減少)	108,881	△81,787
前受金の増減額 (△は減少)	△23,561	△67,615
その他	△17,951	27,411
小 計	3,723,608	3,330,390
利息の受取額	6,402	1,892
利息の支払額	△563,297	△677,718
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	204	△1,264
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,166,918	2,653,299
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△166,545	△163,645
無形固定資産の取得による支出	—	△10,407
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	201,072	288,483
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△168,518	△451,607
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△5,550
投資活動によるキャッシュ・フロー	△133,991	△342,727
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	100,000	3,680,000
長期借入れによる収入	—	6,120,000
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	△9,800,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△37,500
分配金の支払額	△2,208,793	△2,142,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,208,793	△2,180,215
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,175,866	130,356
現金及び現金同等物の期首残高	10,690,765	9,514,899
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,514,899	※1 9,645,255

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	当期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期 別 項 目	前期	当期																
	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3 年</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>3 年～66 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>3 年～37 年</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3 年～15 年</td></tr></table> <p>なお、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の 1 円を残して全額償却する方法を採用しています。</p> <p>また、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した有形固定資産につきましては、平成 19 年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の 5 % まで償却した営業期間の翌営業期間以後 5 年間で備忘価格の 1 円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	工具、器具及び備品	3 年	信託建物	3 年～66 年	信託構築物	3 年～37 年	信託工具、器具及び備品	3 年～15 年	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3 年</td></tr><tr><td>信託建物</td><td>3 年～66 年</td></tr><tr><td>信託構築物</td><td>3 年～37 年</td></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3 年～15 年</td></tr></table> <p>なお、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産につきましては残存価格を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価格の 1 円を残して全額償却する方法を採用しています。</p> <p>また、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した有形固定資産につきましては、平成 19 年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の 5 % まで償却した営業期間の翌営業期間以後 5 年間で備忘価格の 1 円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	工具、器具及び備品	3 年	信託建物	3 年～66 年	信託構築物	3 年～37 年	信託工具、器具及び備品	3 年～15 年
工具、器具及び備品	3 年																	
信託建物	3 年～66 年																	
信託構築物	3 年～37 年																	
信託工具、器具及び備品	3 年～15 年																	
工具、器具及び備品	3 年																	
信託建物	3 年～66 年																	
信託構築物	3 年～37 年																	
信託工具、器具及び備品	3 年～15 年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。	投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。																

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--	--

(8) 財務諸表に関する注記事項
[貸借対照表に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)	当 期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)
※ 1 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物 19,834 千円	信託建物 19,834 千円
※ 2 コミットメント・ライン設定契約に係る借入未実行枠残高等	<p>本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 2,000,000 千円</p> <p>当期末借入残高 一千円</p> <p>当期末未実行枠残高 2,000,000 千円</p>	<p>本投資法人は、短期的な資金需要に機動的に対応することを主たる目的として株式会社あおぞら銀行とコミットメント・ライン設定契約を締結しています。</p> <p>コミットメント・ラインの総額 1,000,000 千円</p> <p>当期末借入残高 一千円</p> <p>当期末未実行枠残高 1,000,000 千円</p>
※ 3 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額	50,000 千円	50,000 千円

[損益計算書に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		※1 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料)	4,349,972 千円	(賃料)	4,211,915 千円
(共益費)	576,794 千円	(共益費)	577,463 千円
計	4,926,767 千円	計	4,789,378 千円
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
(駐車場使用料)	132,092 千円	(駐車場使用料)	123,688 千円
(施設使用料)	33,087 千円	(施設使用料)	30,943 千円
(付帯収益)	245,128 千円	(付帯収益)	269,617 千円
(その他の雑収入)	125,436 千円	(その他の雑収入)	105,358 千円
計	535,746 千円	計	529,607 千円
不動産賃貸事業収益合計	5,462,513 千円	不動産賃貸事業収益合計	5,318,986 千円
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(外注委託費)	605,965 千円	(外注委託費)	586,181 千円
(水道光熱費)	272,395 千円	(水道光熱費)	254,027 千円
(公租公課)	249,389 千円	(公租公課)	295,845 千円
(損害保険料)	14,352 千円	(損害保険料)	14,268 千円
(修繕費)	138,162 千円	(修繕費)	147,763 千円
(信託報酬)	54,787 千円	(信託報酬)	53,878 千円
(減価償却費)	909,103 千円	(減価償却費)	903,459 千円
(その他賃貸事業費用)	93,026 千円	(その他賃貸事業費用)	94,823 千円
不動産賃貸事業費用合計	2,337,182 千円	不動産賃貸事業費用合計	2,350,247 千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,125,330 千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,968,738 千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	131,400 口	発行済投資口の総口数	131,400 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(平成21年4月30日現在)		(平成21年10月31日現在)	
現金及び預金	888,608 千円	現金及び預金	1,313,518 千円
信託現金及び信託預金	8,626,290 千円	信託現金及び信託預金	8,331,737 千円
現金及び現金同等物	9,514,899 千円	現金及び現金同等物	9,645,255 千円

[リース取引に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
オペレーティングリース取引 (貸主側)		オペレーティングリース取引 (貸主側)	
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	416,466 千円	1年内	381,221 千円
1年超	877,889 千円	1年超	866,524 千円
合計	1,294,355 千円	合計	1,247,745 千円

[有価証券に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、有価証券取引を全く行っていないので、該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていないので、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主 該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 2,307 千円 繰延税金資産合計 2,307 千円 (繰延税金資産の純額) 2,307 千円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.30% その他 0.03% 税効果会計適用後法人税等の負担率 0.05%	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 未払事業税等損金不算入額 1,223 千円 繰延税金資産合計 1,223 千円 (繰延税金資産の純額) 1,223 千円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.32% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.26% その他 0.03% 税効果会計適用後法人税等の負担率 0.09%

[退職給付に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	当期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。	本投資法人には、関連会社が一切存在せず、該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	当期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
1口当たり純資産額 541,010 円 1口当たり当期純利益 16,311 円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 539,538 円 1口当たり当期純利益 14,840 円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	当期 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
当期純利益 (千円)	2,143,393	1,950,036
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,143,393	1,950,036
期中平均投資口数 (口)	131,400	131,400

[重要な後発事象に関する注記]

前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
<p>資金の借入について</p> <p>本投資法人は、平成21年5月22日に、平成20年5月22日に借り入れた短期借入金8,050百万円及び平成20年6月30日に借り入れた短期借入金1,550百万円の総額9,600百万円につき、短期借入及び長期借入により借り換えを行いました。</p> <p>当該借入金9,600百万円の借入先等の内訳は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入金額3,480百万円について 借入先：住友信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行から各1,190百万円、株式会社三菱東京UFJ銀行から1,100百万円 元本返済日：平成22年5月21日 元本返済方法：期日一括返済 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.00%） 担保の有無：無担保・無保証 ・借入金額3,120百万円について 借入先：中央三井信託銀行株式会社から2,200百万円、株式会社三井住友銀行から920百万円 元本返済日：平成23年5月20日 元本返済方法：期日一括返済 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.10%） 担保の有無：無担保・無保証 ・借入金額3,000百万円について 借入先：株式会社日本政策投資銀行から3,000百万円 元本返済日及び元本返済方法：平成21年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各37,500,000円を返済し、最終元本返済日の平成26年5月22日に2,287,500,000円を返済する。 金利：変動金利型（各利息計算期間に対応するTIBOR+1.60%） 担保の有無：無担保・無保証 	<p>該当事項はありません。</p>

(9) 発行済投資口数の増減

本書の日付までの増資等の状況は以下のとおりです。当期において新投資口の発行等は行っていない。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	(注2)
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	(注3)
平成15年12月10日	グリーンシュエアオプションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	(注4)
平成17年5月31日	公募増資	22,000	101,400	14,381	51,434	(注5)
平成19年11月26日	公募増資	30,000	131,400	17,510	68,945	(注6)

(注1) 1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による 区分	地域等による 区分	前期 (平成21年4月30日現在)		当期 (平成21年10月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	都心5区	39,825	27.0	39,627	27.0
		東京23区	14,467	9.8	14,487	9.9
		周辺都市部	9,205	6.2	9,164	6.2
		小計	63,498	43.1	63,280	43.1
	レジデンス	都心5区	59,569	40.4	59,159	40.3
		東京23区	14,231	9.7	14,120	9.6
		周辺都市部	—	—	—	—
		小計	73,801	50.1	73,279	49.9
	合計		137,299	93.1	136,559	93.0
預金等のその他資産		—	10,130	6.9	10,346	7.0
資産合計 (注1)		—	147,430	100.0	146,906	100.0

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

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

	前期 (平成21年4月30日現在)		当期 (平成21年10月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率 (%)	金額(百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	76,341	51.8	76,010	51.7
純資産総額	71,088	48.2	70,895	48.3
資産総額	147,430	100.0	146,906	100.0

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

① 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末（平成 21 年 10 月 31 日）時点における本投資法人の保有に係る投資対象資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資対象資産については、後記「②個別資産の概要」をご参照ください。なお、下記投資対象資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注 1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注 2)	投資 比率 (%) (注 3)	期末算定 価額 (百万円) (注 4)	期末 稼働率 (%)
オフィス	都心 5 区	A 1	ランディック新橋ビル	6,341	6,336	4.5	7,680	100.0
		A 2	ランディック第 2 新橋ビル	7,045	6,976	5.1	9,270	92.9
		A 3	フジビル 37	1,727	1,570	1.2	2,070	100.0
		A 4	KN渋谷 3	5,348	5,004	3.8	8,010	100.0
		A 5	高田馬場センタービル	5,118	4,569	3.7	6,520	100.0
		A 6	六番町ビル	7,860	8,199	5.6	9,300	100.0
		A 7	櫻岳ビル	1,796	1,818	1.3	1,680	100.0
		A 8	Y S 海岸ビル	5,100	5,153	3.7	4,550	76.9
	東京 23 区	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	1,456	1,313	1.0	1,650	100.0
		B 2	プレミア東陽町ビル	4,310	4,278	3.1	4,450	100.0
		B 3	上野 T H ビル	4,380	4,623	3.1	3,550	87.2
		B 4	五反田 N T ビル（注 5）	4,100	4,271	2.9	3,170	100.0
	周辺 都市 部	C 1	日総第 3 ビル	3,558	3,509	2.6	4,240	95.9
		C 2	かながわサイエンスパーク R & D 棟 （注 6）	6,556	5,655	4.7	7,430	93.2
		オフィス小計		64,695	63,280	46.4	73,570	95.2
レジデンス	都心 5 区	D 1	パークアクシス四谷ステージ	5,208	4,875	3.7	4,480	92.8
		D 2	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,567	1.9	1,900	92.8
		D 3	サンパレス南麻布	1,150	1,105	0.8	861	92.7
		D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,274	1.0	1,300	89.4
		D 5	キャビンアリーナ南青山	1,070	1,005	0.8	1,100	94.3
		D 6	ビュロー紀尾井町	1,840	1,816	1.3	1,560	100.0
		D 7	ホームウッドビル	5,090	5,029	3.7	4,190	88.7
		D 8	六本木グリーンテラス	4,678	4,377	3.4	4,080	79.7
		D 9	ビーサイト芝公園	2,181	2,027	1.6	2,010	100.0
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	2,430	2,312	1.7	2,700	96.2
		D11	ラング・タワー京橋	927	893	0.7	998	93.1
		D12	プレミアステージ三田慶大前	1,580	1,570	1.1	1,600	93.1
		D13	プレミアロッソ	1,662	1,638	1.2	1,430	94.8
		D14	プレミアブラン代々木公園	2,330	2,263	1.7	2,030	92.3
		D15	プレミアステージ内神田	1,723	1,674	1.2	1,890	95.1
		D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,447	1.0	1,450	96.5
		D17	W a l k 赤坂	2,043	1,935	1.5	1,700	92.1
		D18	プレミアステージ芝公園	1,585	1,614	1.1	1,330	97.9
		D19	MEW	1,556	1,556	1.1	1,090	89.5
		D20	芝浦アイランド エアタワー（注 7）	7,590	7,446	5.4	7,020	91.0
		D21	ストーリー赤坂	3,930	4,045	2.8	3,170	98.1
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	6,683	4.7	4,860	97.1
	東京 23 区	E 1	ビーサイト大崎	1,072	986	0.8	1,000	100.0
		E 2	プレミアガーデン本郷	975	992	0.7	952	91.3
		E 3	プレミアグランデ馬込	1,560	1,485	1.1	1,120	96.9
		E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,558	1.1	1,290	93.5
		E 5	アクロス湯島	1,803	1,747	1.3	1,530	93.8
		E 6	プレミアステージ駒込	1,830	1,785	1.3	1,630	97.1
		E 7	プレミアステージ大塚	1,310	1,327	0.9	1,210	96.8

	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	2,640	2,726	1.9	2,400	98.8
	E 9	プレミアステージ両国	1,496	1,510	1.1	1,370	89.6
	レジデンス小計		74,679	73,279	53.6	65,251	93.2
合計			139,374	136,559	100.0	138,821	94.1

- (注1) 「取得価格」は、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2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。また、信託その他無形固定資産（合計 1,544 千円）は含んでいません。
- (注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。
- (注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、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作成の報告書によります。）を記載しています。
 なお、各評価機関による評価対象物件（物件番号で表示しています。）は以下のとおりです。
 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：B 2～B 4、D14、D16、D18、E 4～E 6
 東京建物株式会社：A 8、D19
 日本土地建物株式会社：A 6～A 7、D12～D13、D17、E 3、E 7
 財団法人日本不動産研究所：A 1～A 5、B 1、C 1～C 2、D 1～D11、D15、D20～D22、E 1～E 2、E 8～E 9
- (注5) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分割合（45%）に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
- (注6) かながわサイエンスパークR&D棟の「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（共有持分 27%）に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の保有部分（共有持分 23%）に係る「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」に基づいた数値を記載しています。
- (注8) 本投資法人の保有に係る投資対象資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。
- (注9) 本投資法人の保有に係る投資対象資産は、全て賃貸用資産です。

② 個別資産の概要

個別の保有不動産に関する概要は以下のとおりです。かかる概要は、登記事項証明書等及び保有不動産に関して実施された法務調査、境界確認・越境状況等につき実施された物件調査及び建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお記載内容は、原則として、当期末（平成21年10月31日）時点の情報を基準としています。

<特定資産の概要>	
①	「所在地（住居表示を除きます）」、「面積」、「延床面積」、「構造」、「建築時期」については、登記事項証明書に表示されているものを記載しています。
②	「用途」については、登記事項証明書に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
③	「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。
④	「PM会社」については、プロパティ・マネジメント業務受託者を記載しています。
<損益状況>	
①	不動産賃貸事業損益は、各保有不動産の不動産賃貸事業収益から各保有不動産に直接かかる不動産賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については不動産賃貸事業費用に含まれていません。
②	「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。
③	固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。
④	修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
⑤	「建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。
<賃貸借の概況>	
①	「賃料合計（月額）」は当期末現在において有効な賃貸借契約の契約賃料合計額を記載しています。有効な賃貸借契約の契約賃料合計とは、個々の保有不動産の所有部分に係るテナントとの間で当期末現在において有効に存続している賃貸借契約に関し、賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。
②	マスターリース契約が締結されている物件は、転借人の数をテナント総数としています。
③	当期末現在、一部のテナントより解約予告又は解約の申し出がなされています。なお、特記事項欄において賃貸借の状況に重大な影響を及ぼさない個別物件毎の解約予告又は解約の申し出に係る記載は省略しています。
<取得時の鑑定評価額>（注）	
記載されている鑑定評価額は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、東京建物株式会社、日本土地建物株式会社、又は財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に基づいています。	
<不動産価格調査の概要>（注）	
記載されている期末算定価額は、青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、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調査報告書等に基づいています。	
<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。	
① 物件の権利形態等 ② 他の共有者・区分所有者との取り決め ③ 不動産に関する行政法規 ④ 近隣との関係 ⑤ 隣接地との関係 ⑥ 越境物の状況 ⑦ 有害物質等 ⑧ 賃貸借の概況 ⑨ その他	

（注）鑑定評価額及び期末算定価額の評価の方法について

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

不動産鑑定評価書又は調査報告書等の概要は以下のとおりです。

① 不動産鑑定評価及び不動産価格調査の基本的事項

ア. 価格の種類について

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

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

また、期末算定価額は本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基

づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく、各決算期末を価格時点とした評価額です。

イ. 利害関係について

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

② 鑑定評価又は価格調査において適用した手法及び試算価格の調整方針

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

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

<物件 A 1 ランディック新橋ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目 8 番 3 号 〈地番〉 東京都港区西新橋三丁目 2 番 3 他 6 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,003.27 m ²	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	6,914.84 m ²	建築時期	昭和 57 年 6 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	10
			総賃貸可能面積	5,593.24 m ²
			総賃貸面積	5,593.24 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	263 百万円	賃料合計 (月額)	40 百万円
貸室賃料・共益費		246 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入		16 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	84 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費		17 百万円	取得価格	6,341 百万円
水道光熱費		11 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		23 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費		3 百万円	鑑定評価額	6,450 百万円
減価償却費		25 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		4 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		178 百万円	期末算定価額	7,680 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和 56 年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物ですが、設計地震力について現行基準（新耐震設計法）に準拠して検討されています。しかしながら、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
[越境物の状況] 本物件に関し、隣接地から本物件敷地内へと、本物件の付属物等が敷地外へと、各々わずかな越境があります。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。				

<物件 A 2 ランディック第 2 新橋ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都港区西新橋三丁目7番1号 〈地番〉 東京都港区西新橋三丁目14番1 他4筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,400.74 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	8,332.65 m ²	建築時期	昭和53年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建(注)		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況(平成21年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成21年 5月 1日 ～平成21年10月31日 (184日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	6,954.06 m ²
			総賃貸面積	6,460.22 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	290 百万円	賃料合計(月額)	43 百万円
貸室賃料・共益費		271 百万円	稼働率	92.9%
その他の賃貸事業収入		18 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	90 百万円	取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費		19 百万円	取得価格	7,045 百万円
水道光熱費		15 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		16 百万円	価格時点	平成14年3月25日
修繕費		3 百万円	鑑定評価額	7,050 百万円
減価償却費		30 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		4 百万円	調査の基準となる時点	平成21年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		200 百万円	期末算定価額	9,270 百万円
(注) 登記事項証明書上は11階建となっていますが、現状11階は塔屋となっており、貸室は1階から10階までです。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件は、昭和56年における改正前の建築基準法令に準拠して設計・施工された建物であり、設計地震力が現行基準(新耐震設計法)に比べて小さく、耐震性能について現行の建築基準法上の基準を満たしていない可能性があります。				
[賃貸借の概要] 本物件の建物賃借人であるテナント2社よりそれぞれ平成22年1月31日(契約上の面積376.31 m ²)、又は平成22年3月31日(契約上の面積1,162.49 m ²)をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				

<物件A3 フジビル37>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区道玄坂一丁目 18 番 3 号 〈地番〉 東京都渋谷区道玄坂一丁目 28 番 11、16			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	435.26 m ²	容積率／建ぺい率	800％／80％（注）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・店舗
	延床面積	2,721.71 m ²	建築時期	平成3年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況（平成21年10月31日現在）◇	
運用期間	平成21年 5月 1日 ～平成21年10月31日 (184日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	1,924.73 m ²
			総賃貸面積	1,924.73 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	82 百万円	賃料合計（月額）	12 百万円	
貸室賃料・共益費	70 百万円	稼働率	100.0％	
その他の賃貸事業収入	11 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	30 百万円	取得年月日	平成14年9月10日	
外注委託費	6 百万円	取得価格	1,727 百万円	
水道光熱費	4 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	5 百万円	価格時点	平成14年3月25日	
修繕費	1 百万円	鑑定評価額	1,740 百万円	
減価償却費	10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成21年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	52 百万円	期末算定価額	2,070 百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、552％が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[越境物の状況] 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				
[その他] 本物件の敷地南東側の地下1階へ至る階段上に、エンドテナント（転借人）の造作による建築確認のなされていない屋根が架けられています。この件に関して、現在当該エンドテナントに対して当該屋根の撤去を申し出ています。				

< 物件A4 KN渋谷3 >

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区桜丘町 9 番 8 号 〈地番〉 東京都渋谷区桜丘町 4 番 4 他 9 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,327.60 m ²	容積率／建ぺい率	500％／80％ (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,737.27 m ²	建築時期	平成 5 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	5,824.31 m ²
			総賃貸面積	5,824.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	283 百万円	賃料合計 (月額)	41 百万円
貸室賃料・共益費		246 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		37 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	91 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費		19 百万円	取得価格	5,348 百万円
水道光熱費		18 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		15 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費		2 百万円	鑑定評価額	5,980 百万円
減価償却費		32 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		3 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		192 百万円	期末算定価額	8,010 百万円
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、327%が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 隣接地との境界について、書面による境界確定が行われていません。				
[越境物の状況] 隣接地より、建物外壁の一部及び造作の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				

<物件A 5 高田馬場センタービル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都新宿区高田馬場一丁目 31 番 18 号 〈地番〉 東京都新宿区高田馬場一丁目 310 番 3、4			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,556.29 m ²	容積率／建ぺい率	500％／80％ (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,906.83 m ²	建築時期	平成4年5月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年10月31日現在) ◇	
運用期間	平成21年 5月 1日 ～平成21年10月31日 (184日)		テナント総数	9
			総賃貸可能面積	6,310.38 m ²
			総賃貸面積	6,310.38 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	261 百万円		賃料合計 (月額)	37 百万円
貸室賃料・共益費	218 百万円		稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入	43 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	117 百万円		取得年月日	平成14年9月11日
外注委託費	33 百万円		取得価格	5,118 百万円
水道光熱費	19 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課	22 百万円		価格時点	平成14年3月25日
修繕費	3 百万円		鑑定評価額	5,100 百万円
減価償却費	34 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出	3 百万円		調査の基準となる時点	平成21年10月31日
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	144 百万円		期末算定価額	6,520 百万円
(注) 本物件は建築基準法第59条の2 (総合設計制度) に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき610％まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。				
◇ 特記事項 ◇				

<物件 A 6 六番町ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都千代田区六番町 6 番 28 号 〈地番〉 東京都千代田区六番町 6 番 28			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,036.66 m ²	容積率／建ぺい率	400％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	9,339.42 m ²	建築時期	昭和 62 年 4 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建		
P M会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1
			総賃貸可能面積	6,872.77 m ²
			総賃貸面積	6,872.77 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	(注)	賃料合計 (月額)	(注)	
貸室賃料・共益費		稼働率	100.0％	
その他の賃貸事業収入		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計		取得年月日	平成 16 年 3 月 26 日	
外注委託費		取得価格	7,860 百万円	
水道光熱費		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		価格時点	平成 16 年 2 月 20 日	
修繕費		鑑定評価額	8,400 百万円	
減価償却費		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日		
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	224 百万円	期末算定価額	9,300 百万円	
(注) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の 80％以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。				
◇ 特記事項 ◇				
[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部（北西側接道部）には道路計画（名称：補助 64 号線、計画決定日：昭和 21 年 4 月 25 日、幅員：15m）が計画決定されており、該当部分には都市計画法第 53 条及び 54 条に基づき、次のとおり建築制限があります。 1. 建築物を建築する場合には、原則として都道府県知事の許可が必要になること。 2. 前号の建築物は階数が 2 以下でかつ地階を有しないもので主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されること。				
[越境物の影響] 隣接地より、隣地建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。				

＜物件A7 櫻岳ビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番地 〈地番〉 東京都千代田区神田佐久間町二丁目 19 番 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	421.21 m ²	容積率／建ぺい率	(注)	
建物	所有形態	所有権	用途	事務所	
	延床面積	2,776.30 m ²	建築時期	昭和 63 年 3 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建			
PM会社	三幸エステート株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	4	
			総賃貸可能面積	2,100.93 m ²	
			総賃貸面積	2,100.93 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	49 百万円	賃料合計 (月額)	10 百万円	
貸室賃料・共益費		41 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入		7 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	30 百万円	取得年月日	平成 17 年 6 月 1 日	
外注委託費		11 百万円	取得価格	1,796 百万円	
水道光熱費		3 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		4 百万円	価格時点	平成 17 年 2 月 7 日	
修繕費		－ 百万円	鑑定評価額	1,830 百万円	
減価償却費		9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		18 百万円	期末算定価額	1,680 百万円	
(注) 容積率／建ぺい率 西側道路より 30m内 800％／80％、西側道路より 30m外 600％／80％					
◇ 特記事項 ◇					
[隣接地との関係] 隣接地との境界について一部、書面による境界確定が行われていません。					

<物件 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) 東京都港区海岸二丁目 2 番 6 号 〈地番〉 東京都港区海岸二丁目 8 番 1 他 2 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,670.99 m ²	容積率／建ぺい率	400％／60％ (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	延床面積	8,476.92 m ²	建築時期	平成 5 年 1 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	14
			総賃貸可能面積	5,947.12 m ²
			総賃貸面積	4,574.31 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	168 百万円	賃料合計 (月額)	21 百万円
貸室賃料・共益費		144 百万円	稼働率	76.9%
その他の賃貸事業収入		23 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	78 百万円	取得年月日	平成 19 年 6 月 29 日
外注委託費		18 百万円	取得価格	5,100 百万円
水道光熱費		10 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		14 百万円	価格時点	平成 19 年 4 月 1 日
修繕費		1 百万円	鑑定評価額	5,130 百万円
減価償却費		29 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		3 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		90 百万円	期末算定価額	4,550 百万円
(注) 本物件は建築基準法第 59 条の 2 (市街地住宅総合設計制度) に基づいて、住宅及び公開空地の設置を条件として容積率につき 505.98%まで緩和措置を受けています。したがって、本物件の 10 階から 12 階において住宅の用途に供されている部分は原則として他の用途に変更することができません。また、公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。				
◇ 特記事項 ◇				
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。				

<物件 B 1 I P B御茶ノ水ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都文京区本郷三丁目 3 番 11 号 〈地番〉 東京都文京区本郷三丁目 301 番 3 他 3 筆			
土地	所有形態	356.88 m ² につき所有権 その他の部分につき敷地利用権	用途地域	商業地域
	面積	460.41 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権（区分所有）	用途	事務所・倉庫
	延床面積	2,314.89 m ²	建築時期	平成 4 年 3 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況（平成 21 年 10 月 31 日現在）◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	2,178.80 m ²
			総賃貸面積	2,178.80 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	66 百万円	賃料合計（月額）	10 百万円
貸室賃料・共益費		59 百万円	稼働率	100.0％
その他の賃貸事業収入		6 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	24 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費		6 百万円	取得価格	1,456 百万円
水道光熱費		3 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		4 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,450 百万円
減価償却費		7 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		42 百万円	期末算定価額	1,650 百万円
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等] 権利形態 1. 建物：本物件は、地下 1 階付地上 9 階建の事務所部分と地上 6 階建の住居部分で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地下 1 階付地上 9 階建の事務所部分に係る専有部分についての信託受益権を保有しています。また、他の区分所有者の専有部分は、以下のとおりです。 種類：共同住宅、構造：鉄骨造陸屋根 6 階建、延床面積 241.28 m ² 、所有者：個人（1 名） 2. 土地：本物件の土地に係る権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の（準）共有ではなく、6 筆に分筆された土地を各専有部分の所有者が共有する形態となっています。このうち、本投資法人が取得している部分は 4 筆です。なお、信託受託者は、他の区分所有者の所有地について敷地利用権を設定していますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。				
[他の共有者・区分所有者との取り決め] 平成 12 年 1 月 31 日付「I P Bお茶の水ビルに関する覚書」により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の敷地利用権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないことが定められています。但し、かかる敷地利用権について登記がなされていないため、第三者に対し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
[越境物の状況] 隣接地より、建物の付属設備の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の全部又は一部を新築又は増改築する際に越境物を撤去することを約した確認書を取得しています。				
[有害物質等] 清水建設株式会社に実施された建物状況調査に基づく平成 14 年 7 月 1 日付エンジニアリングレポートによれば、ヒートポンプの冷媒として、フロン類 R-22 が使用されています。現状のまま使用して差し支えありませんが、交換、修理などの際にはフロンの大気中への放散を防ぐために適切な取扱いが要求されています。				

＜物件 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) 東京都江東区東陽三丁目 23 番 21 号 〈地番〉 東京都江東区東陽三丁目 15 番 20			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・準工業地域
	面積	1,080.98 m ²	容積率／建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	5,054.32 m ²	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・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	2
			総賃貸可能面積	3,857.04 m ²
			総賃貸面積	3,857.04 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	159 百万円	賃料合計 (月額)	24 百万円	
貸室賃料・共益費	145 百万円	稼働率	100.0%	
その他の賃貸事業収入	14 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	65 百万円	取得年月日	平成 19 年 5 月 18 日	
外注委託費	10 百万円	取得価格	4,310 百万円	
水道光熱費	9 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	9 百万円	価格時点	平成 18 年 12 月 1 日	
修繕費	0 百万円	鑑定評価額	4,340 百万円	
減価償却費	35 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	93 百万円	期末算定価額	4,450 百万円	
(注) 容積率／建ぺい率 南側道路境界より 30m内 600％／80％、南側道路境界より 30m外 300％／60％				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 隣接地との境界について、一部書面による境界確定が行われていません。				
[越境物の状況] 西側隣接地の一部について隣接地のコンクリート擁壁及びコンクリート塊の一部が本件土地内に越境しています。当該隣接地所有者より建物又はコンクリート擁壁を建て替え、もしくは改築等を行う場合には越境を解消する旨を確認しています。				

<物件 B 3 上野THビル>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目 39 番 10 号 〈地番〉 東京都文京区湯島三丁目 414 番 他 6 筆				
土地	所有形態 (注)	所有権 (427.43 m ²)、借地権 (401.35 m ²)		用途地域	商業地域
	面積	828.78 m ² (内、借地 401.35 m ²)		容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権		用途	事務所
	延床面積	4,799.97 m ²		建築時期	昭和 60 年 12 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建			
PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	5	
			総賃貸可能面積	4,395.65 m ²	
			総賃貸面積	3,833.25 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	136 百万円	賃料合計 (月額)	19 百万円	
貸室賃料・共益費		120 百万円	稼働率	87.2%	
その他の賃貸事業収入		15 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	78 百万円	取得年月日	平成 20 年 3 月 27 日	
外注委託費		7 百万円	取得価格	4,380 百万円	
水道光熱費		11 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		8 百万円	価格時点	平成 20 年 3 月 1 日	
修繕費		22 百万円	鑑定評価額	4,380 百万円	
減価償却費		11 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		18 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A)－ (B)		57 百万円	期末算定価額	3,550 百万円	
(注) 本物件の敷地の一部 (401.35 m ²) は借地となっていますが、当該借地権の登記はなされていません。					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況]					
1. 本物件の建物の工作物 (扉) が本物件と西側隣接地に跨って設置されています。この件に関して覚書等は締結していません。					
2. 西側隣接地より排気ダクト及び鉄柵の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来、建物等の取り壊し等を行なう場合には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況]					
本物件は、信託受託者を賃貸人とし東西アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、東西アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。					
[その他]					
1. 本物件の借地権に係る土地の所有者兼貸主は個人 1 名であり、登記簿上の面積561.95m ² のうち、401.35m ² 部分について、当該個人 1 名を賃貸人とし、信託受託者を賃借人とする借地借家法による廃止前の旧借地法に基づく、堅固建物の所有を目的とする土地賃貸借契約が締結されています。当該土地賃貸借契約の概要は以下のとおりです。					
(1) 賃借権の目的：堅固な建物の所有					
(2) 借地期間：2002年 4 月 23 日～2015年 5 月 6 日 (期間の更新については、期間満了時に当該賃貸人と賃借人で協議の上決定します。)					
(3) 支払賃料：月額2,620,000円 (但し、公租公課の増減、諸物価の変動等により当該賃料が不相当となったときは、当該賃貸人と賃借人で協議の上で改定できます。)					
(4) 差入れ保証金：なし。					
2. 本物件は東京都の条例に基づく駐車場整備地区に所在するため、法定必要台数である乗用車 9 台分の駐車場を確保する義務を有しますが、本物件には駐車場が設置されていないことから、敷地外に確保しています。					

＜物件B4 五反田NTビル＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区西五反田一丁目 18 番 9 号 <地番> 東京都品川区西五反田一丁目 18 番 1 他 9 筆			
土地	所有形態(注1)	所有権 (588.07 m ²)、借地権 (595.27 m ²)	用途地域	商業地域
	面積	1,183.34 m ² (内借地 595.27 m ²)	容積率／建ぺい率	(注2)
建物	所有形態	区分所有権の共有 (持分割合 100 分の 45)	用途	事務所
	延床面積	7,545.80 m ² (持分割合 100 分の 45) (注3)	建築時期	昭和 62 年 11 月
	構造	(一棟の建物) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇ (注4)			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	5
			総賃貸可能面積 (注5)	3,241.19 m ²
			総賃貸面積 (注5)	3,241.19 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	129 百万円	賃料合計 (月額) (注4)	19 百万円
貸室賃料・共益費		115 百万円	稼働率	100.0%
その他の賃貸事業収入		13 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	46 百万円	取得年月日	平成 20 年 3 月 27 日
外注委託費		9 百万円	取得価格	4,100 百万円
水道光熱費		8 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		7 百万円	価格時点	平成 20 年 3 月 1 日
修繕費		8 百万円	鑑定評価額	4,110 百万円
減価償却費		11 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		82 百万円	期末算定価額	3,170 百万円
(注1) 本物件の敷地の一部 (595.27 m ²) は借地となっていますが、当該借地権の登記はなされていません。				
(注2) 容積率／建ぺい率 南東側道路より 30m内 800％／80％、南東側道路より 30m外 700％／80％				
(注3) 本投資法人の保有する区分所有建物の 1 階から 9 階及び地下 1 階の専有部分の面積の合計です。 また、括弧内の割合は、本投資法人の保有する区分所有建物の専有部分に係る共有持分の持分割合を示します。				
(注4) 本物件の「損益状況」及び「賃料合計 (月額)」は、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分 (持分割合 100 分の 45) に係る数値を記載しています。				
(注5) 本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、1 階から 9 階及び地下 1 階の専有部分に係る実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分 (持分割合 100 分の 45) を乗じた数値を記載しています。				
◇ 特記事項 ◇				
[物件の権利形態等]				
権利形態				
1. 建物：本物件は、地下 1 階付地上 10 階建の事務所部分と住居部分等で構成される区分所有建物です。本投資法人は、地上 1 階から 9 階までの事務所部分、地下 1 階から地上 1 階までの車庫部分及び地下 1 階の物置部分に係る専有部分についての区分所有権の共有持分 (持分割合 100 分の 45) を信託財産とする信託受益権を保有しています。また、本投資法人が区分所有権を有しない専有部分の概要は、以下のとおりです。 種類：居宅、構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建、延床面積：10 階部分 342.49 m ² 、所有者：個人 (1 名)				
2. 土地：本物件の土地に係る権利形態は、一般的な区分所有形態に見られる敷地権の (準) 共有ではなく、10 筆に分筆された土地につき、信託受託者を含む各専有部分の所有者が所有する形態となっています。 このうち、信託受託者が取得している部分は 4 筆です。なお、信託受託者は、所有地につき本物件の建物の他の区分所有権者に対して、また借地部分の土地所有者は信託受託者及び他の区分所有権者に対して期間の定めのない借地権を設定しています。管理規約に基づき、かかる地代は同額とし、本物件の建物が存続する限り、相殺することとしています。				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
平成 16 年 8 月 20 日付「五反田 N T ビル」管理規約により、本物件の敷地についてその所有者が相互に他の所有者の土地に借地権を有すること及び土地と建物を分離して処分できないこと等が定められています。但し、かかる借地権について登記がなされていないため、第三者に對し対抗できない可能性があります。また、本物件の区分所有権の譲渡に際し、事前に他の区分所有者に購入の機会を与える必要があります。				
[越境物の状況]				
北側隣接地よりネットフェンス及び鉄製扉の一部が本物件 (土地・所有権部分) に越境しています。この件に関して覚書等は締結していません。				
[賃貸借の概要]				
1. 本物件の建物賃借人であるテナント 1 社より平成 22 年 2 月 20 日 (本投資法人の共有持分に係る契約上の面積 767.31 m ²) 及び平成 22 年 2 月 26 日 (本投資法人の共有持分に係る契約上の面積 709.16 m ²) をもって賃貸借契約の解除を行う旨の申し出が行われています。				
2. 平成 21 年 10 月 30 日において、空室予定部分 426.03 m ² について賃貸借契約を締結しており、かかる契約に基づき平成 22 年 3 月 1 日に入居予定です。				

<物件 C 1 日総第 3 ビル>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 号 〈地番〉 神奈川県横浜市西区北幸二丁目 5 番 15 他 7 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,440.14 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％ (注)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,562.90 m ²	建築時期	昭和 61 年 4 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	6
			総賃貸可能面積	5,589.69 m ²
			総賃貸面積	5,363.08 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	193 百万円	賃料合計 (月額)	25 百万円
貸室賃料・共益費		150 百万円	稼働率	95.9％
その他の賃貸事業収入		42 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	71 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日
外注委託費		17 百万円	取得価格	3,558 百万円
水道光熱費		11 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		10 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日
修繕費		1 百万円	鑑定評価額	3,570 百万円
減価償却費		26 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		3 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		121 百万円	期末算定価額	4,240 百万円
本物件は岡野地区土地区画整理事業（施行：横浜市、規模 51.5ha、換地処分昭和 41 年 6 月）において区画として定められた敷地及び敷地上の建物です。 (注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480％が上限となっています。				
◇ 特記事項 ◇				
[隣接地との関係] 南側隣接地との境界につき、書面による境界確定は行われていません。				
[越境物の状況] 1．南東側隣接地との境界に、本物件に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。 2．南西側隣接地との境界に、隣接地所有者の建物に付属する既存扉があります。かかる扉につき、当事者の申込みによりいつでも撤去できること（但し、費用は申込者の負担）とし、第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させる旨の確認書を隣接地所有者と取り交わしています。				
[有害物質等] 9 階屋上に設置された高圧受電設備につき、平成 18 年 4 月に実施した更新工事に際して、使用済み変圧器から微量のポリ塩化ビフェニル（PCB）が検出されました。当該使用済み変圧器については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号、その後の改正を含みます。）、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号、その後の改正を含みます。）その他の法令等に従い、現在地下 1 階に適切に保管されており、適切な処理方法に基づいて処分する予定です。				
[その他] 本物件の敷地北東側に、建築確認申請が受理されているものの検査済証の発行がなされていない高さ 4 m を越える独立看板が設置されています。当該看板については速やかに撤去等の改修を行う予定です。				

<物件C 2 かながわサイエンスパーク R&D棟>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目 2 番 1 号 〈地番〉 神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目 100 番 1			
土地	所有形態	所有権（敷地権）（敷地権割合：1,000,000 分の 683,672）の共有 （共有持分 1,000,000 分の 270,000）		
	面積	55,362.76 m ²	容積率／建ぺい率	200％／60％（注 1）
	用途地域	工業地域		
建物	所有形態	区分所有権の共有（共有持分：1,000,000 分の 270,000）		
	用途	事務所・研究所	建築時期	平成 1 年 7 月
	延床面積	83,500.67 m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建		
PM会社	株式会社ケイエスピーコミュニティ			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇（注 2）		◇ 賃貸借の概況（平成 21 年 10 月 31 日現在）◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)	テナント総数	47	
		総賃貸可能面積（注 3）	15,064.82 m ²	
		総賃貸面積（注 3）	14,044.69 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	531 百万円	賃料合計（月額）（注 2）	67 百万円	
貸室賃料・共益費	433 百万円	稼働率	93.2%	
その他の賃貸事業収入	97 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	259 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日	
外注委託費	67 百万円	取得価格	6,556 百万円	
水道光熱費	89 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	35 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
修繕費	7 百万円	鑑定評価額	6,670 百万円	
減価償却費	55 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	3 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	271 百万円	期末算定価額	7,430 百万円	
<p>本物件は、かながわサイエンスパーク内の 1 棟の建物（建物の名称 R＆D 棟、区分所有割合 1,000,000 分の 683,672）及びその敷地です。信託受託者は、本物件を他の共有者 3 名と共有しています。信託受託者の本物件に関する共有持分は 1,000,000 分の 270,000 です。また、信託受託者はその共有持分を本投資法人のために保有しています。</p> <p>（注 1）本物件は建築基準法第 59 条の 2（総合設計制度）に基づいて、公開空地の設置を条件として容積率につき 260%まで緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。</p> <p>（注 2）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の土地・建物に係る所有権、又は区分所有権の共有持分（持分割合 1,000,000 分の 270,000、共益費については全区分所有に係る共用部分のうちの保有部分である 1,000,000 分の 184,591）に係る数値を記載しています。</p> <p>（注 3）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合 1,000,000 分の 270,000）を乗じた数値を記載しています。</p>				
◇ 特記事項 ◇				
[他の共有者・区分所有者との取り決め]				
1. 所有権の譲渡に関しては、区分所有者間の協定書の定め及び管理規約により、他の区分所有者及び共有者（以下本項において「区分所有者等」といいます。）に優先交渉権があります。また、他の区分所有者等が取得を希望しない場合には、他の区分所有者等の書面による承諾を得たうえで第三者に譲渡できます。				
2. 区分所有者間の協定書の定めにより、所有権を担保等に提供するに際しては、他の区分所有者の承諾を要します。また、区分所有者は、本物件の管理規約により、区分所有権を担保等に提供する場合は、他の区分所有者に書面をもって通知しなければなりません。				
3. 修繕その他区分所有者の共同の利益に係る管理に関する事項等については、全区分所有者及び共有者により構成され、管理者である株式会社ケイエスピーコミュニティを議長とする管理運営協議会において承認を得る必要があります。				
[不動産に関する行政法規]				
本物件を有償で譲渡するときは、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号、その後の改正を含みます。以下「公拓法」といいます。）第 4 条の規定により、あらかじめ神奈川県知事に対して、譲渡予定価格等について届出を行い、届出後 3 週間を経過するか又は知事から買取りを希望しない旨の通知があるまでは売買契約を締結することはできません。また、上記期間内に地方公共団体等から買取りの協議を行う旨の通知があった場合には、通知の日から 3 週間を協議期間として、売買契約を締結することはできないこととされています。なお、信託設定及び信託受益権譲渡においては、公拓法に基づく届出は不要です。				
[近隣との関係]				
環境保全等に関して、周辺住民との間で「かながわサイエンスパーク環境保全等に関する協定書」及び「K S P 環境保全等住民懇談会規約」を締結しており、環境保全のため原則として行えない実験、入居テナントに対する研究廃棄物処理についての規制等を定めています。				

〔隣接地との関係〕

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

〔有害物質等〕

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

〔かながわサイエンスパークの概要〕

(1) 概要

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

(2) 施設

① R & D 棟 (R & D ビジネスパーク・ビル)

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

② イノベーションセンター・ビル西棟

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

③ イノベーションセンター・ビル東棟

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

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

(3) 区分所有者等

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

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

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

＜事業内容＞

①創業支援・起業家育成等ビジネスインキュベーター (ベンチャー) 事業等

②科学技術イベントの開催等情報交流企画事業等

③館内企業で構成する K S P 交流会等の各種異業種交流グループや学会等の事務局を担当することによるネットワーク事業等

④大小様々な研究開発型企業及び研究開発型ベンチャー企業の需要に対応した、研究開発活動を行うことが可能なスペースの提供をする施設サービス事業等

(注 2) ここでは信託受益者である本投資法人を記載しています。

＜物件D1 パークアクシス四谷ステージ＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都新宿区四谷四丁目 15 〈地番〉 東京都新宿区四谷四丁目 15 番 9 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・第一種住居地域	
	面積	1, 255. 28 m ²			
	容積率／ 建ぺい率	西側道路より 20m 内 (約 1, 165. 64 m ²) 600％／80％、 西側道路より 20m 外 (約 84. 5 m ²) 400％／80％、 西側道路より 20m 外でかつ北端部 (約 5. 14 m ²) 300％／60％			
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8, 158. 30 m ²	建築時期	平成 13 年 11 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 16 階建			
	戸数	総戸数 127 戸	(タイプ) ワンルーム 1 L D K 2 L D K 3 L D K 以上	(31. 32 m ² ～51. 62 m ²) ……………51 戸 (34. 82 m ² ～65. 18 m ²) ……………31 戸 (68. 68 m ² ～80. 90 m ²) ……………40 戸 (72. 45 m ²) …………… 5 戸	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	118	
			総賃貸可能面積	6, 732. 18 m ²	
			総賃貸面積	6, 247. 51 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	160 百万円	賃料合計 (月額)	24 百万円		
貸室賃料・共益費	149 百万円	稼働率	92. 8%		
その他の賃貸事業収入	10 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	74 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日		
外注委託費	17 百万円	取得価格	5, 208 百万円		
水道光熱費	0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇			
公租公課	8 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日		
修繕費	4 百万円	鑑定評価額	5, 220 百万円		
減価償却費	36 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
その他支出	6 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日		
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)	85 百万円	期末算定価額	4, 480 百万円		
◇ 特記事項 ◇					
[近隣との関係] 四谷四丁目町会が祭る田安・鎮守稲荷が本物件の敷地北東側に設置されており、信託受託者は無償にて同町会の占有・使用を認める義務を承継しています。					
[隣接地との関係] 本物件の当初委託者と南側隣接地所有者との間で、本物件の敷地内における擁壁構築について、以下の内容の覚書を取り交わしており、その内容は信託受託者に承継されています。 1. 本擁壁は隣接地の地盤保持のために本物件の建物における躯体コンクリートの一部として、当初委託者により構築されたものであること。 2. 本擁壁は敷地境界線を境に、当初委託者と隣接地所有者各々が所有し、維持管理は双方が所有する範囲で責任を持って行うものとする。こと。 3. 隣接地所有者は、本擁壁を撤去する際は事前に当初委託者に届け出たうえ、隣接地所有者の責任においてこれを行い、本物件を損傷させてはならないこと。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。					
[その他] 本物件の土地面積には、私道 (117. 55 m ²) が含まれています。					

<物件D 2 パークアクシス明治神宮前>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前一丁目 10 番 11 号 〈地番〉 東京都渋谷区神宮前一丁目 10 番 15				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	771.73 m ²	容積率／建ぺい率	300％／60％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,913.18 m ²	建築時期	平成 14 年 3 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建			
	戸数	総戸数 住居 26 戸 店舗 3 区画	(タイプ)		
			ワンルーム	(32.69 m ² ～ 46.37 m ²) …… 7 戸	
1LDK			(42.93 m ² ～ 64.15 m ²) …… 13 戸		
2LDK			(32.69 m ² ～ 79.28 m ²) …… 6 戸		
店舗		(92.78 m ² ～127.69 m ²) …… 3 区画			
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	28	
			総賃貸可能面積	1,706.94 m ²	
			総賃貸面積	1,583.97 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	53 百万円	賃料合計 (月額)	9 百万円	
貸室賃料・共益費		50 百万円	稼働率	92.8%	
その他の賃貸事業収入		3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	22 百万円	取得年月日	平成 14 年 9 月 11 日	
外注委託費		4 百万円	取得価格	2,604 百万円	
水道光熱費		1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		2 百万円	価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
修繕費		1 百万円	鑑定評価額	2,600 百万円	
減価償却費		8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		3 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		30 百万円	期末算定価額	1,900 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[隣接地との関係] 1. 東側隣接地より、樹木の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。 2. 西側隣接地の土地所有者と、境界線付近の形状に関して、現状の確認及び将来敷地境界線付近において工事等を実施する場合には協議の上これを行うこと等を内容とする確認書を取り交わしています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件D 3 サンパレス南麻布>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区南麻布一丁目 17 番 5 号 〈地番〉 東京都港区南麻布一丁目 1 番 32 他 4 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	677.02 m ²	容積率／建ぺい率	400％／60％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,227.37 m ²	建築時期	平成 1 年 11 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建			
	戸数	総戸数 13 戸	(タイプ) 2 LDK 3 LDK	(97.53 m ² ～114.77 m ²) …… 6 戸 (123.54 m ² ～156.31 m ²) …… 7 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	12	
			総賃貸可能面積	1,577.42 m ²	
			総賃貸面積	1,462.68 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	32 百万円		賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費	29 百万円		稼働率	92.7%	
その他の賃貸事業収入	2 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	24 百万円		取得年月日	平成 14 年 9 月 10 日	
外注委託費	5 百万円		取得価格	1,150 百万円	
水道光熱費	1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円		価格時点	平成 14 年 3 月 25 日	
修繕費	3 百万円		鑑定評価額	1,150 百万円	
減価償却費	9 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	8 百万円		期末算定価額	861 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 隣接地より、建物の付属物の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、隣接地の建物の付属物を将来交換する場合、又はそれが使用不能となった場合、越境物を撤去し、本件境界を越えることなく設置することを約した覚書を締結しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件D 4 キャビンアリーナ赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂二丁目 12 番 23 号 〈地番〉 東京都港区赤坂二丁目 1233 番 1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	353.37 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％（注）	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,793.32 m ²	建築時期	平成 14 年 11 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
	戸数	総戸数 32 戸	(タイプ) ワンルーム 1LDK	(35.78 m ²) …………… 14 戸 (42.67 m ² ～75.18 m ²) ……… 18 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況（平成 21 年 10 月 31 日現在）◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	29	
			総賃貸可能面積	1,378.02 m ²	
			総賃貸面積	1,231.28 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	40 百万円	賃料合計（月額）	6 百万円	
貸室賃料・共益費		38 百万円	稼働率	89.4％	
その他の賃貸事業収入		2 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	17 百万円	取得年月日	平成 15 年 4 月 4 日	
外注委託費		5 百万円	取得価格	1,330 百万円	
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		1 百万円	価格時点	平成 14 年 12 月 16 日	
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,360 百万円	
減価償却費		7 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		22 百万円	期末算定価額	1,300 百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により 420.60％が上限となっています。					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 隣接地より、建物空調設備の一部が本物件に越境しています。この件に関して覚書等は締結されていません。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件D 5 キャビンアリーナ南青山>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区南青山七丁目 10 番 17 号 〈地番〉 東京都港区南青山七丁目 211 番 他 2 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	210.52 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,399.33 m ²	建築時期	平成 15 年 2 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	戸数	総戸数 37 戸	(タイプ) 1DK 1LDK	(25.35 m ² ～36.44 m ²) …………… 36 戸 (73.88 m ²) …………… 1 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	35	
			総賃貸可能面積	1,187.12 m ²	
			総賃貸面積	1,119.70 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	38 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	37 百万円		稼働率	94.3%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円		取得年月日	平成 15 年 9 月 1 日	
外注委託費	5 百万円		取得価格	1,070 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円		価格時点	平成 15 年 4 月 16 日	
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	1,080 百万円	
減価償却費	8 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	20 百万円		期末算定価額	1,100 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件D 6 ビュロー紀尾井町>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都千代田区平河町二丁目 4 番 4 号 〈地番〉 東京都千代田区平河町二丁目 6 番 21 他 2 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	306.73 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,008.55 m ²	建築時期	平成 14 年 11 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
	戸数	総戸数 50 戸	(タイプ) 1 K 1 LDK	(26.26 m ² ～36.56 m ²) …………… 31 戸 (35.24 m ² ～45.37 m ²) …………… 19 戸	
PM会社	該当なし				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	1,728.98 m ²	
			総賃貸面積	1,728.98 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	62 百万円	賃料合計 (月額)	10 百万円	
貸室賃料・共益費		62 百万円	稼働率	100.0％	
その他の賃貸事業収入		－ 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	14 百万円	取得年月日	平成 15 年 7 月 1 日	
外注委託費		－ 百万円	取得価格	1,840 百万円	
水道光熱費		－ 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		2 百万円	価格時点	平成 15 年 6 月 1 日	
修繕費		－ 百万円	鑑定評価額	1,860 百万円	
減価償却費		11 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		47 百万円	期末算定価額	1,560 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部 (5.68 m ²) について地下鉄道敷設 (東京メトロ有楽町線) を目的とした地上権設定登記がなされています。					
[不動産に関する行政法規] 本物件の土地の一部には道路計画 (名称: 補助 55 号線、計画決定: 昭和 21 年 4 月 25 日、計画幅員: 15m (拡幅)) が計画決定されており、該当部分には都市計画法第 53 条及び第 54 条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が 3 以下で高さが 10m 以下、かつ地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転・除去することができるものであるときに限り許可されるという建築制限に服します。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのマンション・アパートメント (サービス・アパートメント) として運営・転貸しています。 ①契約形態 定期建物賃貸借契約 ②契約期間 平成 15 年 7 月 1 日から 10 年間 ③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり 賃貸人 (信託受託者) の負担 ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費 (建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) 賃借人の負担 ・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用					

<物件D7 ホーマットウッドビル>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区西麻布四丁目 12 番 19 号 〈地番〉 東京都港区西麻布四丁目 151 番 3 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権		用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	2,983.96 m ²		容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	8,269.98 m ²		建築時期	昭和 63 年 8 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建			
	戸数	総戸数 28 戸	(タイプ)		
			2 LDK	(124.21 m ² ～247.93 m ²) …………… 4 戸	
3 LDK			(141.83 m ² ～213.01 m ²) …………… 16 戸		
4 LDK			(177.74 m ² ～291.52 m ²) …………… 7 戸		
		5 LDK	(449.48 m ²) …………… 1 戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇				◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)			テナント総数	25
				総賃貸可能面積	5,793.93 m ²
				総賃貸面積	5,138.96 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	146 百万円	賃料合計 (月額)	23 百万円	
貸室賃料・共益費		143 百万円	稼働率	88.7%	
その他の賃貸事業収入		3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	85 百万円	取得年月日	平成 15 年 11 月 18 日	
外注委託費		17 百万円	取得価格	5,090 百万円	
水道光熱費		2 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		8 百万円	価格時点	平成 15 年 6 月 2 日	
修繕費		21 百万円	鑑定評価額	5,150 百万円	
減価償却費		31 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		4 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		61 百万円	期末算定価額	4,190 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[不動産に関する行政法規] 本物件の西側に隣接する「提供公園」の緑地の維持等について、当初委託者と東京都港区との間で当該公園の清掃、灌水、剪定等の維持作業は当初委託者の負担で行う旨の協定書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					
[その他] 本物件の開発時において、昭和 61 年 1 月 31 日付けで建築基準法による確認通知書（工作物）により擁壁の確認がなされていますが、建築基準法による検査済証は発行されていません。株式会社竹中工務店にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポートによれば設計どおりの施工が成され安全上問題ないものと推察される旨記載されています。					

<物件D 8 六本木グリーンテラス>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区六本木三丁目 3 番 23 号 〈地番〉 東京都港区六本木三丁目 106 番 1 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域	
	面積	2, 276. 48 m ²	容積率／建ぺい率	300％／60％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8, 332. 22 m ²	建築時期	平成 14 年 10 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建			
	戸数	総戸数 33 戸	(タイプ) 2 B R (注) 3 B R 4 B R	(113. 55 m ² ～140. 84 m ²) …………… 12 戸 (162. 77 m ² ～191. 73 m ²) …………… 13 戸 (216. 62 m ² ～295. 48 m ²) …………… 8 戸	
	P M会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	26	
			総賃貸可能面積	5, 748. 89 m ²	
			総賃貸面積	4, 583. 42 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	117 百万円		賃料合計 (月額)	18 百万円	
貸室賃料・共益費	111 百万円		稼働率	79. 7%	
その他の賃貸事業収入	5 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	80 百万円		取得年月日	平成 15 年 11 月 18 日	
外注委託費	18 百万円		取得価格	4, 678 百万円	
水道光熱費	2 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	8 百万円		価格時点	平成 15 年 6 月 2 日	
修繕費	16 百万円		鑑定評価額	5, 070 百万円	
減価償却費	30 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	4 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	36 百万円		期末算定価額	4, 080 百万円	
(注) ここにある「BR」とは、「ベッドルーム」の略であり、リビングルーム以外で寝室として利用可能な居室の数をもって表示されるものです。以下同じです。					
◇ 特記事項 ◇					
[不動産に関する行政法規] 本物件の敷地の一部(地番 106-2、面積 204.93 m ²)は隣接する敷地(地番 105-3)と合わせて位置指定道路の認定を受けています。当該位置指定道路の管理について当初委託者と当該隣接地所有者との間で以下の内容の覚書が締結されており、その内容は信託受託者に承継されています。 ①本物件所有者は、本件建物の入居者に対して位置指定道路を利用しないように指導する。 ②当該位置指定道路の維持管理は共同で行い、費用負担は折半とする。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし三井不動産住宅リース株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、三井不動産住宅リース株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント(転借人)の総数としています。					

<物件D 9 ビーサイト芝公園>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区芝一丁目 10 番 8 号 〈地番〉 東京都港区芝一丁目 312 番 1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	344.59 m ²	容積率／建ぺい率	700％／80％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,548.44 m ²	建築時期	平成 15 年 2 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建			
	戸数	総戸数 88 戸	(タイプ) ワンルーム	(22.98 m ² ～28.54 m ²) …………… 88 戸	
PM会社	該当なし				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	2,312.75 m ²	
			総賃貸面積	2,312.75 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	74 百万円		賃料合計 (月額)	12 百万円	
貸室賃料・共益費	74 百万円		稼働率	100.0％	
その他の賃貸事業収入	－ 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20 百万円		取得年月日	平成 15 年 11 月 18 日	
外注委託費	－ 百万円		取得価格	2,181 百万円	
水道光熱費	－ 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	3 百万円		価格時点	平成 15 年 6 月 1 日	
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	2,190 百万円	
減価償却費	15 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	54 百万円		期末算定価額	2,010 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのマンション・アパートメント（サービス・アパートメント）として運営・転貸しています。 ①契約形態 定期建物賃貸借契約 ②契約期間 平成 20 年 8 月 1 日から平成 22 年 7 月末日 ③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり 賃貸人（信託受託者）の負担 ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費（建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用） 賃借人の負担 ・ 管理費（建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。） ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用					

<物件D10 プレミアステージ日本橋茅場町>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 4 番 1 〈地番〉 東京都中央区日本橋茅場町三丁目 12 番 6				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	479.93 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％ (注)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	4,540.70 m ²	建築時期	平成 16 年 2 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	戸数	総戸数 135 戸	(タイプ)		
			1 K	(21.60 m ² ～29.43 m ²) ……………88 戸	
1 D K			(28.09 m ² ～34.19 m ²) ……………45 戸		
		1 L D K	(40.44 m ² ～48.95 m ²) …………… 2 戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	129	
			総賃貸可能面積	3,455.68 m ²	
			総賃貸面積	3,323.42 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	94 百万円	賃料合計 (月額)	14 百万円	
貸室賃料・共益費		88 百万円	稼働率	96.2%	
その他の賃貸事業収入		5 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	42 百万円	取得年月日	平成 16 年 3 月 26 日	
外注委託費		11 百万円	取得価格	2,430 百万円	
水道光熱費		1 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		4 百万円	価格時点	平成 16 年 2 月 26 日	
修繕費		2 百万円	鑑定評価額	2,590 百万円	
減価償却費		21 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝ (A) － (B)		51 百万円	期末算定価額	2,700 百万円	
(注) 本物件は、「街並み誘導型地区計画 (新川・茅場町地区)」に基づいて、容積率について 840％まで緩和措置を受けています。					
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。					

<物件D11 ラング・タワー京橋>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都中央区京橋二丁目 6 番 5 号 〈地番〉 東京都中央区京橋二丁目 6 番 15 他 3 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域		商業地域
	面積	257.46 m ²	容積率／建ぺい率		700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途		共同住宅・店舗
	延床面積	1,714.42 m ²	建築時期		平成 15 年 2 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建			
	戸数	総戸数 住居 52 戸 店舗 2 区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(18.54 m ² ～ 22.51 m ²) …………… 52 戸 (31.75 m ² ～122.21 m ²) …………… 2 区画	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	50	
			総賃貸可能面積	1,216.10 m ²	
			総賃貸面積	1,132.69 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	34 百万円	賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費		33 百万円	稼働率	93.1％	
その他の賃貸事業収入		1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	15 百万円	取得年月日	平成 15 年 12 月 22 日	
外注委託費		4 百万円	取得価格	927 百万円	
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		1 百万円	価格時点	平成 15 年 12 月 17 日	
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,010 百万円	
減価償却費		7 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		19 百万円	期末算定価額	998 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					
[その他] 本物件の土地面積には、私道（60.92 m ² ）が含まれています。					

<物件D12 プレミアステージ三田慶大前>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区芝五丁目 14 番 10 号 〈地番〉 東京都港区芝五丁目 110 番 1 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域
	面積	286.67 m ²		容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,748.20 m ²		建築時期	平成 16 年 11 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建			
	戸数	総戸数 住居 48 戸 店舗 2 区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(25.24 m ² ～ 29.87 m ²) …… 48 戸 (143.84 m ² ～205.01 m ²) …… 2 区画	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	46	
			総賃貸可能面積	1,597.73 m ²	
			総賃貸面積	1,487.50 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	54 百万円		賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	53 百万円		稼働率	93.1％	
その他の賃貸事業収入	1 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	18 百万円		取得年月日	平成 16 年 11 月 30 日	
外注委託費	4 百万円		取得価格	1,580 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円		価格時点	平成 16 年 11 月 11 日	
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,750 百万円	
減価償却費	8 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	36 百万円		期末算定価額	1,600 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転賃貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件D13 プレミアロッソ>

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目 2 番 6 号 <地番> 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目 1389 番 7 他 1 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域・ 近隣商業地域
	面積	495.80 m ²	容積率/建ぺい率	(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,487.72 m ²	建築時期	平成 16 年 11 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建		
	戸数	総戸数 44 戸	(タイプ)	
			ワンルーム	(25.01 m ²) 8 戸
			1DK	(33.21 m ²) 8 戸
			1LDK	(42.14 m ² ~45.01 m ²) 12 戸
			1LDK+S	(55.35 m ²) 4 戸
			2LDK	(56.19 m ²) 12 戸
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	42
			総賃貸可能面積	1,878.60 m ²
			総賃貸面積	1,781.11 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	51 百万円	賃料合計 (月額)	8 百万円
貸室賃料・共益費		47 百万円	稼働率	94.8%
その他の賃貸事業収入		3 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	23 百万円	取得年月日	平成 17 年 1 月 14 日
外注委託費		5 百万円	取得価格	1,662 百万円
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		2 百万円	価格時点	平成 16 年 11 月 30 日
修繕費		2 百万円	鑑定評価額	1,700 百万円
減価償却費		10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		27 百万円	期末算定価額	1,430 百万円
(注) 容積率/建ぺい率 南東側道路より 20m内 400%/80%、南東側道路より 20m外 400%/60%				
◇ 特記事項 ◇				
<p>[近隣地との関係]</p> <p>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>[賃貸借の概況]</p> <p>本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。</p>				

<物件D14 プレミアブラン代々木公園>

◇ 特定資産の概要 ◇						
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権					
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目 46 番 7 号 〈地番〉 東京都渋谷区富ヶ谷一丁目 1527 番 10 他 2 筆					
土地	所有形態	所有権		用途地域		近隣商業地域
	面積	598.32 m ²		容積率／建ぺい率		400％／80％
建物	所有形態	所有権		用途		共同住宅
	延床面積	3,086.04 m ²		建築時期		平成 17 年 6 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建				
	戸数	総戸数 60 戸	(タイプ)			
			ワンルーム	(30.17 m ² ～37.67 m ²)	28 戸	
1 L D K			(37.55 m ² ～46.11 m ²)	28 戸		
		2 L D K	(64.31 m ² ～65.88 m ²)	4 戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社					
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社					
◇ 損益状況 ◇				◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)			テナント総数	56	
				総賃貸可能面積	2,336.95 m ²	
				総賃貸面積	2,155.98 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	69 百万円		賃料合計 (月額)	10 百万円	
貸室賃料・共益費		63 百万円		稼働率	92.3%	
その他の賃貸事業収入		5 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	33 百万円		取得年月日	平成 17 年 7 月 15 日	
外注委託費		7 百万円		取得価格	2,330 百万円	
水道光熱費		1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		2 百万円		価格時点	平成 17 年 7 月 1 日	
修繕費		3 百万円		鑑定評価額	2,365 百万円	
減価償却費		17 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		35 百万円		期末算定価額	2,030 百万円	
◇ 特記事項 ◇						
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。						

<物件D15 プレミアステージ内神田>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都千代田区内神田二丁目 10 番 7 号 〈地番〉 東京都千代田区内神田二丁目 14 番 1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	524.33 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％（注）	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	2,458.84 m ²	建築時期	平成 17 年 8 月	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
	戸数	総戸数 住居 43 戸 店舗 2 区画	(タイプ) ワンルーム 1 LDK 店舗	(22.02 m ² ～ 40.74 m ²) …………… 31 戸 (36.72 m ² ～ 54.23 m ²) …………… 12 戸 (298.14 m ² ～301.53 m ²) …………… 2 区画	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況（平成 21 年 10 月 31 日現在）◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	42	
			総賃貸可能面積	2,040.19 m ²	
			総賃貸面積	1,940.96 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	66 百万円		賃料合計（月額）	9 百万円	
貸室賃料・共益費	56 百万円		稼働率	95.1％	
その他の賃貸事業収入	9 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	27 百万円		取得年月日	平成 17 年 9 月 20 日	
外注委託費	9 百万円		取得価格	1,723 百万円	
水道光熱費	3 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円		価格時点	平成 17 年 9 月 1 日	
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	2,110 百万円	
減価償却費	10 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	39 百万円		期末算定価額	1,890 百万円	
(注) 本物件の容積率については、建築基準法により、480％が上限となっています。					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 南側隣接地より、屋根、庇、雨樋、雨戸の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件D16 プレミアステージ市ヶ谷河田町>

◇ 特定資産の概要 ◇						
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権					
所在地	(住居表示) 東京都新宿区住吉町 9 番 4 〈地番〉 東京都新宿区住吉町 18 番 11 他 1 筆					
土地	所有形態	所有権		用途地域	近隣商業地域・ 第二種住居地域	
	面積	627.13 m ²		容積率／建ぺい率	(注)	
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,779.32 m ²		建築時期	平成 17 年 7 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
	戸数	総戸数	(タイプ)			
		住居 36 戸	ワンルーム	(26.28 m ² ～34.50 m ²) …………… 21 戸		
店舗 1 区画		1 LDK	(33.48 m ² ～47.76 m ²) …………… 5 戸			
		2 LDK	(50.89 m ² ～57.94 m ²) …………… 10 戸			
		店舗	(316.95 m ²) …………… 1 区画			
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社					
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社					
◇ 損益状況 ◇				◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)			テナント総数	36	
				総賃貸可能面積	1,655.66 m ²	
				総賃貸面積	1,597.72 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	46 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円		
貸室賃料・共益費		44 百万円	稼働率	96.5%		
その他の賃貸事業収入		1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇			
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	18 百万円	取得年月日	平成 17 年 7 月 21 日		
外注委託費		4 百万円	取得価格	1,460 百万円		
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇			
公租公課		1 百万円	価格時点	平成 17 年 7 月 1 日		
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,540 百万円		
減価償却費		9 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇			
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日		
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		27 百万円	期末算定価額	1,450 百万円		
(注) 容積率／建ぺい率 南西側道路より 20m内 400％／80％、南西側道路より 20m外 300％／60％ 但し、本物件の容積率については、建築基準法により、南西側道路より 20m内 441％、南西側道路より 20m外 294％が上限となっています。						
◇ 特記事項 ◇						
[越境物の状況]						
1. 北東側隣接地より石積擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。						
2. 東側隣接地より、コンクリート構造物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。						
[隣接地との関係]						
本件信託建物に付属するコンクリート擁壁の新設に際して、隣接地所有者が所有していた既存コンクリート擁壁を埋蔵するに当たり、当該隣接地所有者より、当該埋設に同意し、将来的に当該擁壁が地中障害となった場合、自己の負担で撤去することを約した覚書を取得しています。						
[賃貸借の概況]						
本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。						

<物件D17 W a l k 赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目 12 番 4 号 〈地番〉 東京都港区赤坂六丁目 1203 番 1 他 1 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域	
	面積	595.52 m ²	容積率／建ぺい率	400％／60％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,357.60 m ²	建築時期	平成 16 年 11 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建			
	戸数	総戸数 19 戸	(タイプ)		
			1 B R	(49.10 m ² ～136.50 m ²) …… 11 戸	
2 B R			(102.20 m ² ～114.00 m ²) …… 7 戸		
3 B R	(199.80 m ²) …………… 1 戸				
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	18	
			総賃貸可能面積	1,736.70 m ²	
			総賃貸面積	1,600.20 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	58 百万円		賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	55 百万円		稼働率	92.1％	
その他の賃貸事業収入	2 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	27 百万円		取得年月日	平成 17 年 6 月 1 日	
外注委託費	5 百万円		取得価格	2,043 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	2 百万円		価格時点	平成 16 年 10 月 29 日	
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	2,080 百万円	
減価償却費	16 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	31 百万円		期末算定価額	1,700 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

＜物件D18 プレミアステージ芝公園＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区芝公園二丁目 2 番 1 号 〈地番〉 東京都港区芝公園二丁目 12 番 2 他 5 筆				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域
	面積	317.61 m ²		容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	2,129.78 m ²		建築時期	平成 18 年 9 月
	構造	鉄骨造陸屋根 12 階建			
	戸数	総戸数 44 戸	(タイプ) ワンルーム	(37.49 m ² ～41.31 m ²) …………… 44 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	43	
			総賃貸可能面積	1,759.89 m ²	
			総賃貸面積	1,722.40 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	46 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費		44 百万円	稼働率	97.9%	
その他の賃貸事業収入		2 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	17 百万円	取得年月日	平成 18 年 10 月 13 日	
外注委託費		5 百万円	取得価格	1,585 百万円	
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		0 百万円	価格時点	平成 18 年 10 月 1 日	
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,620 百万円	
減価償却費		8 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		2 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		28 百万円	期末算定価額	1,330 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[物件の権利形態等] 本物件敷地の一部 (97.65 m ²) について地下鉄道施設 (都営地下鉄大江戸線) を目的とした地上権が設定され、登記がなされています。					
[不動産に関する行政法規] 本物件北側前面道路である大門通りは、都市計画道路 (名称：補助 4 号線、計画決定：昭和 21 年 4 月 25 日、計画幅員：20m) として計画決定されており、本物件は北側道路境界線から約 0.3m の部分が都市計画道路区域となります。当該区域には都市計画法第 53 条及び第 54 条並びに東京都の定める基準に基づき、①建築物を建築する場合には原則として東京都知事の許可が必要になり、②上記①に該当する建築物は階数が 3 以下で高さが 10m 以下、かつ、地階を有しないもので主要構造部分が木造、鉄筋造、コンクリートブロック造その他これに類する構造であり、かつ容易に移転又は除去することができるものであるとき、その他都市計画法第 54 条第 1 号又は第 2 号に該当する場合は許可されるという建築制限に服します。					
[越境物の状況] 本物件東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者との間で、将来越境を解消する際に必要な費用は解消しようとする側の負担にて行う旨の合意書を締結しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。					

<物件D19 MEW>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区海岸三丁目 7 番 8 号 〈地番〉 東京都港区海岸三丁目 109 番 3				
土地	所有形態	所有権		用途地域	準工業地域
	面積	388.42 m ²		容積率／建ぺい率	400％／60％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	1,826.50 m ²		建築時期	平成 17 年 8 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建			
	戸数	総戸数 21 戸	(タイプ) ワンルーム 1 LDK 2 LDK	(54.62 m ²) …………… 2 戸 (57.54 m ² ～75.19 m ²) …………… 6 戸 (74.29 m ² ～105.16 m ²) …………… 13 戸	
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	19	
			総賃貸可能面積	1,551.65 m ²	
			総賃貸面積	1,388.95 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	44 百万円	賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費		33 百万円	稼働率	89.5%	
その他の賃貸事業収入		11 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	21 百万円	取得年月日	平成 18 年 7 月 31 日	
外注委託費		4 百万円	取得価格	1,556 百万円	
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		1 百万円	価格時点	平成 18 年 7 月 1 日	
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,520 百万円	
減価償却費		12 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		22 百万円	期末算定価額	1,090 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 北東側隣接地より、建物の壁の一部及びケーブルが本物件に越境している可能性があります。この件に関して、覚書等は締結されていません。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

＜物件D20 芝浦アイランド エアタワー＞

◇ 特定資産の概要 ◇				
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注 1）			
所在地	（住居表示）東京都港区芝浦四丁目 22 番 1 号（賃貸住宅棟及びエントランス棟）、 22 番 2 号（店舗棟） ＜地番＞東京都港区芝浦四丁目 31 番 24 他 2 筆			
土地	所有形態	一般定期借地権の準共有 （準共有持分 100 分の 23）	用途地域	第二種住居地域
	面積	11,280.97 m ²	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 m ² （うち賃貸住宅棟及びエントランス棟） 78,333.26 m ² （うち店舗棟） 3,426.74 m ²	建築時期	平成 19 年 3 月
	構造	（賃貸住宅棟及びエントランス棟）鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 48 階建 （店舗棟）鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建		
	戸数	住宅：871 戸 店舗：7 区画	（タイプ） ワンルーム (37.15 m ² ～41.55 m ²) …… 176 戸 1DK (37.59 m ² ～41.82 m ²) …… 76 戸 1LDK (37.37 m ² ～77.75 m ²) …… 297 戸 2LDK (55.09 m ² ～165.41 m ²) …… 205 戸 3LDK (80.72 m ² ～225.03 m ²) …… 117 戸 店舗 (139.00 m ² ～1,413.15 m ²) …… 7 区画	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
◇ 損益状況 ◇（注 3）			◇ 賃貸借の概況（平成 21 年 10 月 31 日現在）◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 （184 日）		テナント総数	812
			総賃貸可能面積（注 4）	13,092.43 m ²
			総賃貸面積（注 4）	11,920.22 m ²
（A）不動産賃貸事業収益	小計	336 百万円	賃料合計（月額）（注 3）	50 百万円
貸室賃料・共益費		284 百万円	稼働率	91.0％
その他の賃貸事業収入		52 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇	
（B）不動産賃貸事業費用	小計	220 百万円	取得年月日	平成 19 年 12 月 3 日
外注委託費		58 百万円	取得価格	7,590 百万円
水道光熱費		8 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇	
公租公課		3 百万円	価格時点	平成 19 年 10 月 1 日
修繕費		8 百万円	鑑定評価額	7,980 百万円
減価償却費		95 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇	
その他支出		46 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日
（C）不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）		116 百万円	期末算定価額	7,020 百万円
（注 1）本受益権は、芝浦アイランド エアタワー内の登記簿上 2 棟の建物（建物の名称 エアタワー（賃貸住宅棟及びエントランス棟）及びエアテラス（店舗棟））の所有権の共有持分（持分割合 100 分の 23）及び敷地に係る一般定期借地権の準共有持分（持分割合 100 分の 23）。借地権に係る土地所有者は独立行政法人都市再生機構。以下、「UR 都市機構」といいます。）を信託財産とします。 信託受託者はその共有持分及び準共有持分を本投資法人のために保有しています。信託受託者は、本物件に関するその他の建物の共有持分及び敷地に係る一般定期借地権準共有持分を、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有します。				
（注 2）容積率／建ぺい率 本物件は、高層住宅の建設を誘導すべき地区として、建築基準法第 52 条及び第 57 条の 2 に基づく高層住居誘導地区に指定されており、一定の住宅を建設することを条件として容積率につき、587.81％までの緩和措置を受けています。また、一団地認定（建築基準法第 86 条第 1 項）により施設計画上の緩和措置を受けています。				
（注 3）本物件の「損益状況」及び「賃料合計（月額）」は、本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権の準共有持分（持分割合 100 分の 23）及び建物の所有権の共有持分（持分割合 100 分の 23）に係る数値を記載しています。				
（注 4）本物件の「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、実際の総賃貸可能面積及び総賃貸面積に本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合 100 分の 23）を乗じた数値を記載しています。				

◇ 特記事項 ◇

[物件の権利形態等]

1. 本物件の一部敷地 (246.90㎡) 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られています。

1. 本受益権譲渡その他の処分に際しては、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
2. 本受益権について、適格機関投資家以外の者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会社で作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記 4 の手続にしたがって決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記 4 の手続にしたがって決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー (現時点では三井不動産株式会社) に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。

[越境物の状況]

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

[賃貸借の概況]

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

[その他]

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

- (1) 賃借権の目的: 賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため
- (2) 借地期間: 2004年 3 月 31 日～2074年 3 月 30 日 (70年間)
- (3) 支払賃料: 月額27,358,000円 但し、固定資産税の基準年度 (通常は 3 年に一度) 毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、且つ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分 (持分割合100分の23) に応じた金額である月額6,292,340円を信託勘定を通じて負担しています。
- (4) 差入れ保証金: 1,443,741,000円 但し、固定資産税の基準年度 (通常は 3 年に一度) 毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。
なお、本投資法人は一般定期借地権の準共有持分 (持分割合100分の23) に応じた金額である332,060,430円を信託差入金保証金として差し入れています。
- (5) その他:
 - ① 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。
 - ② 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の 1 年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。
 - ③ UR都市機構の書面による承諾なしに、本件敷地に係る一般定期借地権を譲渡し、又は本物件の建物所有権を区分所有権として分割することはできません。また、本件敷地の借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。
 - ④ 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億 5 千万円 (消費者物価指数の変動に応じて調整される。) の違約金を支払う義務を負います。

<物件D21 ストーリア赤坂>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区赤坂六丁目 18 番 11 号 〈地番〉 東京都港区赤坂六丁目 1804 番				
土地	所有形態	所有権		用途地域	第二種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域
	面積	1,607.97 m ²		容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	6,329.52 m ²		建築時期	平成 14 年 12 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建			
	戸数	総戸数 50 戸	(タイプ) 1 K 1 LDK 2 LDK	(52.43 m ² ～81.55 m ²) …… 22 戸 (59.83 m ² ～93.36 m ²) …… 21 戸 (94.40 m ² ～156.32 m ²) …… 7 戸	
PM会社	総合地所株式会社 (注)				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇				◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)			テナント総数	49
				総賃貸可能面積	3,988.86 m ²
				総賃貸面積	3,911.17 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	102 百万円		賃料合計 (月額)	16 百万円	
貸室賃料・共益費	94 百万円		稼働率	98.1％	
その他の賃貸事業収入	7 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	44 百万円		取得年月日	平成 20 年 5 月 22 日	
外注委託費	12 百万円		取得価格	3,930 百万円	
水道光熱費	1 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	6 百万円		価格時点	平成 20 年 3 月 1 日	
修繕費	3 百万円		鑑定評価額	3,930 百万円	
減価償却費	18 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	57 百万円		期末算定価額	3,170 百万円	
(注) 平成 21 年 6 月 1 日付けで総合地所株式会社はグループ会社であるトータルハウジング株式会社と合併し、本物件に関する PM 契約に基づくトータルハウジング株式会社の一切の権利・義務は総合地所株式会社が承継しました。 また、トータルハウジング株式会社が保有していた本資産運用会社の株式は全て総合地所株式会社が承継しました。					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 南側隣接地より花壇及びコンクリート擁壁の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より花壇及び擁壁の作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、総合地所株式会社 (※) を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、総合地所株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント (転借人) の総数としています。 (※) 平成 21 年 6 月 1 日付けで総合地所株式会社は、当該マスターリース契約に基づく一切の権利・義務をトータルハウジング株式会社より承継しました。					

＜物件D22 ルネ新宿御苑タワー＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都新宿区新宿一丁目 30 番 16 号 〈地番〉 東京都新宿区新宿一丁目 30 番 1				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域
	面積	1,323.07 m ²		容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権（注 1）		用途	居宅・店舗
	延床面積	11,203.40 m ²		建築時期	平成 14 年 12 月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 25 階建			
	戸数	総戸数 住居 163 戸 店舗 1 区画	(タイプ)		
			1 R	(24.63 m ² ～54.69 m ²) …………… 122 戸	
			1 K	(55.05 m ²) …………… 1 戸	
1 LDK			(52.28 m ² ～55.05 m ²) …………… 20 戸		
2 LDK			(72.05 m ² ～95.77 m ²) …………… 15 戸		
3 LDK	(95.39 m ² ～95.84 m ²) …………… 5 戸				
店舗	(144.61 m ²) …………… 1 区画				
PM会社	総合地所株式会社（注 2）				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇				◇ 賃貸借の概況（平成 21 年 10 月 31 日現在）◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	158	
			総賃貸可能面積	6,555.04 m ²	
			総賃貸面積	6,367.32 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	199 百万円		賃料合計（月額）	31 百万円	
貸室賃料・共益費	180 百万円		稼働率	97.1％	
その他の賃貸事業収入	18 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	108 百万円		取得年月日	平成 20 年 5 月 22 日	
外注委託費	38 百万円		取得価格	6,500 百万円	
水道光熱費	4 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	13 百万円		価格時点	平成 20 年 3 月 1 日	
修繕費	7 百万円		鑑定評価額	6,500 百万円	
減価償却費	43 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	2 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝（A）－（B）	90 百万円		期末算定価額	4,860 百万円	
(注 1) 本物件は区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は、一棟の建物を構成する各専有部分の全て及び共用部分並びにその敷地を一括して保有しています。					
(注 2) 平成 21 年 6 月 1 日付けで総合地所株式会社はグループ会社であるトータルハウジング株式会社と合併し、本物件に関する PM 契約に基づくトータルハウジング株式会社の一切の権利・義務は総合地所株式会社が承継しました。					
(注 3) 本物件は建築基準法第 59 条の 2（総合設計制度）に基づいて、公開空地の設置を条件として隣地斜線制限の緩和措置を受けています。公開空地の所有者は、かかる公開空地を一般に開放し適正に維持・管理する義務を負います。					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 南西側隣接地よりコンクリートタタキの一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者よりコンクリートタタキの作り替えを行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、総合地所株式会社（※）を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、総合地所株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。 （※）平成 21 年 6 月 1 日付けで総合地所株式会社は、当該マスターリース契約に基づく一切の権利・義務をトータルハウジング株式会社より承継しました。					

<物件 E 1 ビーサイト大崎>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都品川区大崎五丁目 5 番 15 号 〈地番〉 東京都品川区大崎五丁目 17 番 1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	474.67 m ²	容積率／建ぺい率	300％／60％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,462.62 m ²	建築時期	平成 14 年 12 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
	戸数	総戸数 64 戸	(タイプ) ワンルーム	(20.60 m ² ～20.67 m ²) …………… 64 戸	
PM会社	該当なし				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	1	
			総賃貸可能面積	1,319.52 m ²	
			総賃貸面積	1,319.52 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	39 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	39 百万円		稼働率	100.0％	
その他の賃貸事業収入	－ 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	10 百万円		取得年月日	平成 15 年 11 月 18 日	
外注委託費	－ 百万円		取得価格	1,072 百万円	
水道光熱費	－ 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円		価格時点	平成 15 年 6 月 1 日	
修繕費	－ 百万円		鑑定評価額	1,070 百万円	
減価償却費	8 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	0 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	28 百万円		期末算定価額	1,000 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社スペースデザインを賃借人として以下の賃貸借契約を締結しています。また、賃借人は本物件を家具・サービス付きのサービス・アパートメントとして運営・転貸しています。 ①契約形態 定期建物賃貸借契約 ②契約期間 平成 20 年 8 月 1 日から平成 22 年 7 月末日 ③諸費用の負担 主な費用の負担区分は次のとおり 賃貸人 (信託受託者) の負担 ・ 土地・建物に係る公租公課 ・ 損害保険料 ・ 修繕費 (建物躯体・基本設備の経年劣化による修繕・更新費用) 賃借人の負担 ・ 管理費 (建物基本設備の保守・点検・消耗品交換費用等を含みます。) ・ 水道光熱費 ・ 転借人への貸与に伴う諸費用					

<物件 E 2 プレミアガーデン本郷>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都文京区向丘一丁目 14 番 2 号 〈地番〉 東京都文京区向丘一丁目 154 番 他 5 筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	1,928.44 m ²	容積率／建ぺい率	300％／60％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,583.61 m ²	建築時期	平成 14 年 3 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建			
	戸数	総戸数 14 戸	(タイプ)		
			2 LDK	(98.36 m ²) …………… 2 戸	
3 LDK			(106.51 m ² ～129.00 m ²) …………… 11 戸		
	4 LDK	(136.41 m ²) …………… 1 戸			
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	13	
			総賃貸可能面積	1,573.87 m ²	
			総賃貸面積	1,437.46 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	29 百万円	賃料合計 (月額)	5 百万円	
貸室賃料・共益費		28 百万円	稼働率	91.3％	
その他の賃貸事業収入		1 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	12 百万円	取得年月日	平成 16 年 4 月 1 日	
外注委託費		4 百万円	取得価格	975 百万円	
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		2 百万円	価格時点	平成 16 年 2 月 16 日	
修繕費		2 百万円	鑑定評価額	1,000 百万円	
減価償却費		3 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		16 百万円	期末算定価額	952 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[隣接地との関係] 隣接地との境界につき、一部書面による境界確定が行われていません。					
[越境物の状況] 南西側隣接地上の建物の壁等が対象地に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者と、建物の改築又は再建築をする際、越境部分を自己の責任と負担において撤去すること、及び第三者に譲渡した場合でもかかる事項を承継させることを約した確認書を締結しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件E 3 プレミアグランデ馬込>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都大田区中馬込一丁目 18 番 18 号 〈地番〉 東京都大田区中馬込一丁目 2 番 2 他 2 筆				
土地	所有形態	所有権		用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	1,232.19 m ²		容積率／建ぺい率	200％／60％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	2,446.34 m ²		建築時期	平成 17 年 2 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建			
	戸数	総戸数 33 戸	(タイプ) 2 L D K 3 L D K 3 L D K + S	(60.89 m ²) …………… 5 戸 (70.86 m ² ～75.20 m ²) …………… 16 戸 (70.86 m ² ～78.12 m ²) …………… 12 戸	
PM会社	株式会社社長谷エライブネット				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	32	
			総賃貸可能面積	2,378.13 m ²	
			総賃貸面積	2,303.27 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	45 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	40 百万円		稼働率	96.9％	
その他の賃貸事業収入	4 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	20 百万円		取得年月日	平成 17 年 6 月 1 日	
外注委託費	5 百万円		取得価格	1,560 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円		価格時点	平成 17 年 1 月 17 日	
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	1,560 百万円	
減価償却費	11 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	24 百万円		期末算定価額	1,120 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 1. 東側隣接地より、建物の工作物（ベランダ及び庇）の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、建物の建替及び改築等を行う際には越境を解消することを約した確認書を取得しています。 2. 東側隣接地より、ブロック塀の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より、将来越境を解消する際には工事及び費用は本物件土地所有者の負担にて行い、当該隣接地所有者はこれに協力することを約した確認書を取得しています。 3. 南側隣接地よりモルタルタタキの一部が本物件に越境しています。この件に関して、隣接地所有者より、当該越境を本物件土地所有者の費用負担にて解消することを承諾する旨の承諾書を取得しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社社長谷エライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社社長谷エライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件 E 4 プレミアノツェ祐天寺>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区下馬一丁目 6 番 6 号 〈地番〉 東京都世田谷区下馬一丁目 110 番 4				
土地	所有形態	所有権		用途地域	第一種中高層住居 専用地域
	面積	895.62 m ²		容積率／建ぺい率	200％／60％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	1,904.50 m ²		建築時期	平成 18 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建			
	戸数	総戸数 32 戸	(タイプ)		
			1 L D K	(38.07 m ² ～52.65 m ²) …………… 12 戸	
1 L D K + S			(59.40 m ²) …………… 4 戸		
2 L D K			(56.43 m ² ～61.99 m ²) …………… 15 戸		
		3 L D K	(70.11 m ²) …………… 1 戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇				◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇	
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)			テナント総数	30
				総賃貸可能面積	1,734.04 m ²
				総賃貸面積	1,621.99 m ²
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	42 百万円		賃料合計 (月額)	6 百万円	
貸室賃料・共益費	39 百万円		稼働率	93.5%	
その他の賃貸事業収入	2 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	17 百万円		取得年月日	平成 18 年 3 月 28 日	
外注委託費	4 百万円		取得価格	1,525 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	0 百万円		価格時点	平成 18 年 3 月 20 日	
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,530 百万円	
減価償却費	10 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	24 百万円		期末算定価額	1,290 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人としアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件 E 5 アクロス湯島>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都文京区湯島三丁目 16 番 11 号 〈地番〉 東京都文京区湯島三丁目 108 番 2				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域
	面積	363.92 m ²		容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	2,527.46 m ²		建築時期	平成 18 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	戸数	総戸数 70 戸	(タイプ) ワンルーム	(22.49 m ²) …………… 34 戸 (33.51 m ²) …………… 12 戸 (37.45 m ²) …………… 24 戸	
PM会社	株式会社アクロス				
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	65	
			総賃貸可能面積	2,065.58 m ²	
			総賃貸面積	1,938.17 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	53 百万円		賃料合計 (月額)	8 百万円	
貸室賃料・共益費	51 百万円		稼働率	93.8%	
その他の賃貸事業収入	1 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	26 百万円		取得年月日	平成 18 年 9 月 1 日	
外注委託費	6 百万円		取得価格	1,803 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円		価格時点	平成 18 年 8 月 1 日	
修繕費	1 百万円		鑑定評価額	1,820 百万円	
減価償却費	14 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	26 百万円		期末算定価額	1,530 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 北側隣接地より、建物のコンクリート基礎及び設備配管の一部が本物件に越境しています。この件に関して、当該隣接地所有者より将来、建物の建替工事及び大規模改修工事の際は、越境を解消し、自己の敷地内に設置することを約した確認書を取得しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし株式会社アクロス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、株式会社アクロスと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

＜物件 E 6 プレミアステージ駒込＞

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都豊島区駒込一丁目3番11号 〈地番〉 東京都豊島区駒込一丁目3番11				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	393.62 m ²	容積率／建ぺい率	600％／80％	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,400.76 m ²	建築時期	平成19年1月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			
	戸数	総戸数75戸	(タイプ)		
			1K	(23.80～30.25 m ²) …………… 48戸	
1DK			(29.75～35.70 m ²) …………… 25戸		
		1LDK	(32.55～38.50 m ²) …………… 2戸		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成21年 5月 1日 ～平成21年10月31日 (184日)		テナント総数	73	
			総賃貸可能面積	2,249.25 m ²	
			総賃貸面積	2,183.80 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	54百万円	賃料合計 (月額)	8百万円	
貸室賃料・共益費		52百万円	稼働率	97.1％	
その他の賃貸事業収入		2百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	25百万円	取得年月日	平成19年2月9日	
外注委託費		5百万円	取得価格	1,830百万円	
水道光熱費		0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		1百万円	価格時点	平成19年2月1日	
修繕費		0百万円	鑑定評価額	1,830百万円	
減価償却費		15百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1百万円	調査の基準となる時点	平成21年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		29百万円	期末算定価額	1,630百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 北西側隣接地より、建物の構造物（出窓）の一部が本物件に越境しています。この件に関して当該隣接地所有者との間で、建物の構造物を将来再建築する際には越境を解消することを約した覚書を締結しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

＜物件 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) 東京都豊島区南大塚三丁目 34 番 8 号 〈地番〉 東京都豊島区南大塚三丁目 34 番 21				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	254.76 m ²	容積率／建ぺい率	(注)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,894.61 m ²	建築時期	平成 18 年 8 月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建			
	戸数	総戸数 住居 58 戸 店舗 1 区画	(タイプ) ワンルーム 店舗	(23.02 m ² ～74.84 m ²) …… 58 戸 (141.12 m ²) …… 1 区画	
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	56	
			総賃貸可能面積	1,644.64 m ²	
			総賃貸面積	1,592.29 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	43 百万円	賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費		42 百万円	稼働率	96.8%	
その他の賃貸事業収入		0 百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	18 百万円	取得年月日	平成 19 年 6 月 18 日	
外注委託費		4 百万円	取得価格	1,310 百万円	
水道光熱費		0 百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		1 百万円	価格時点	平成 19 年 5 月 7 日	
修繕費		0 百万円	鑑定評価額	1,410 百万円	
減価償却費		10 百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		1 百万円	調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		24 百万円	期末算定価額	1,210 百万円	
(注) 容積率／建ぺい率 北側区道より 20m内 700％／80％、北側区道より 20m外 500％／80％					
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 北西側隣接地より侵入防止用メッシュ・フェンスの一部が越境している可能性があります。この件に関して、覚書等は締結していません。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社明豊プロパティーズを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社明豊プロパティーズと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

＜物件 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) 東京都墨田区吾妻橋二丁目4番8号 〈地番〉 東京都墨田区吾妻橋二丁目1番2 他2筆				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域・近隣商業地域	
	面積	860.95 m ²	容積率／建ぺい率	(注)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	3,852.86 m ²	建築時期	平成19年11月	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建			
	戸数	総戸数126戸	(タイプ) 1K 1LDK	(21.28 m ² ～21.42 m ²) …………… 87戸 (40.88 m ² ～42.56 m ²) …………… 39戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成21年10月31日現在) ◇		
運用期間	平成21年 5月 1日 ～平成21年10月31日 (184日)		テナント総数	125	
			総賃貸可能面積	3,465.00 m ²	
			総賃貸面積	3,424.12 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益	小計	82百万円	賃料合計 (月額)	13百万円	
貸室賃料・共益費		77百万円	稼働率	98.8%	
その他の賃貸事業収入		4百万円	◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用	小計	37百万円	取得年月日	平成19年11月30日	
外注委託費		6百万円	取得価格	2,640百万円	
水道光熱費		0百万円	◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課		1百万円	価格時点	平成19年11月1日	
修繕費		1百万円	鑑定評価額	2,670百万円	
減価償却費		23百万円	◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出		3百万円	調査の基準となる時点	平成21年10月31日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)		44百万円	期末算定価額	2,400百万円	
(注) 容積率／建ぺい率 南東側道路より20m内500％／80％、南東側道路より20m外300％／80％					
◇ 特記事項 ◇					
[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。					
[越境物の状況] 西側隣接地のブロック塀の一部が越境しています。この件に関しては当該隣接地所有者と、ブロック塀を建替える等の際には越境を解消することを合意した覚書を締結しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、株式会社長谷工ライブネットを賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、株式会社長谷工ライブネットと転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

<物件E 9 プレミアステージ両国>

◇ 特定資産の概要 ◇					
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権				
所在地	(住居表示) 東京都墨田区緑二丁目 18 番 1 号 〈地番〉 東京都墨田区緑二丁目 1 番 6				
土地	所有形態	所有権		用途地域	近隣商業地域
	面積	480.32 m ²		容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権		用途	共同住宅
	延床面積	2,475.38 m ²		建築時期	平成 20 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
	戸数	総戸数 67 戸	(タイプ) 1 K 2 LDK	(22.08 m ² ～25.65 m ²) …………… 46 戸 (50.31 m ² ～51.51 m ²) …………… 21 戸	
PM会社	スターツアメニティー株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
◇ 損益状況 ◇			◇ 賃貸借の概況 (平成 21 年 10 月 31 日現在) ◇		
運用期間	平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日 (184 日)		テナント総数	60	
			総賃貸可能面積	2,215.68 m ²	
			総賃貸面積	1,985.95 m ²	
(A) 不動産賃貸事業収益 小計	46 百万円		賃料合計 (月額)	7 百万円	
貸室賃料・共益費	45 百万円		稼働率	89.6％	
その他の賃貸事業収入	0 百万円		◇ 取得年月日及び取得価格 ◇		
(B) 不動産賃貸事業費用 小計	22 百万円		取得年月日	平成 20 年 6 月 30 日	
外注委託費	4 百万円		取得価格	1,496 百万円	
水道光熱費	0 百万円		◇ 取得時の鑑定評価額 ◇		
公租公課	1 百万円		価格時点	平成 20 年 4 月 1 日	
修繕費	0 百万円		鑑定評価額	1,560 百万円	
減価償却費	14 百万円		◇ 不動産価格調査の概要 ◇		
その他支出	1 百万円		調査の基準となる時点	平成 21 年 10 月 31 日	
(C) 不動産賃貸事業損益＝(A)－(B)	23 百万円		期末算定価額	1,370 百万円	
◇ 特記事項 ◇					
[越境物の状況] 北東側隣接地より建物の一部が越境しています。この件に関して、当該隣接地の借地人より建物の建替、改修等を行う際には越境を解消することを約した覚書を取得しています。					
[賃貸借の概況] 本物件は、信託受託者を賃貸人とし、スターツアメニティー株式会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、スターツアメニティー株式会社と転貸借契約を締結しているエンドテナント（転借人）の総数としています。					

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総 額	当期支払額	既払総額
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自 平成21年3月 至 平成22年2月	139,402	74,893	—
ホームattuウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成19年10月 至 平成22年10月	129,041	16,171	31,531

② 期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は163,556千円であり、当期費用に区分された修繕費147,763千円と合わせ、311,319千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	支出金額(千円)
上野THビル	東京都文京区	空調設備等更新工事	自 平成21年3月 至 平成21年7月	74,893
かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区	自動火災報知設備等改修工事	自 平成21年4月 至 平成21年8月	28,242
ホームattuウッドビル	東京都港区	空調設備等更新工事	自 平成21年5月 至 平成21年10月	16,171
日総第3ビル	神奈川県横浜市西区	機械式駐車場改修工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	11,652
その他の工事等				32,596
合 計				163,556

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

項目	営業期間	前期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	当期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
前期末積立金残高		274,445	280,195
当期積立額		5,750	5,750
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		280,195	285,945

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名		調査委託業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円) (注1)	平均値 (1年当たり) (千円)
A 1	ランディック新橋ビル	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	594,016	39,601
A 2	ランディック第2新橋ビル	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	546,511	36,434
A 3	フジビル 37	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	359,870	22,202
A 4	KN渋谷3	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	313,170	26,098
A 5	高田馬場センタービル	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	281,660	23,472
A 6	六番町ビル	株式会社竹中工務店	平成 16 年 2 月 25 日	500,030	41,669
A 7	櫻岳ビル	株式会社竹中工務店	平成 16 年 12 月 22 日	98,280	8,190
A 8	YS海岸ビル	株式会社竹中工務店	平成 19 年 4 月 16 日	466,970	38,914
B 1	IPB御茶ノ水ビル	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	83,836	5,589
B 2	プレミアム東陽町ビル	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成 18 年 12 月 8 日	44,860	3,738
B 3	上野THビル	株式会社竹中工務店	平成 20 年 3 月 6 日	308,630	25,719
B 4	五反田NTビル (注2)	株式会社竹中工務店	平成 20 年 3 月 6 日	235,510	19,625
C 1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	508,280	36,192
C 2	かながわサイエンスパークR&D棟 (注3)	清水建設株式会社	平成 14 年 7 月 1 日	4,128,173	344,014
D 1	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	268,680	20,844
D 2	パークアクシス明治神宮前	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	57,700	4,808
D 3	サンパレス南麻布	株式会社竹中工務店	平成 14 年 7 月 1 日	75,670	6,306
D 4	キャビンアリーナ赤坂	株式会社竹中工務店	平成 14 年 12 月 27 日	25,630	2,136
D 5	キャビンアリーナ南青山	株式会社竹中工務店	平成 15 年 4 月 30 日	36,900	3,075
D 6	ビュロー紀尾井町	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	46,310	3,859
D 7	ホームマッドウッドビル	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	392,950	32,746
D 8	六本木グリーンテラス	株式会社竹中工務店	平成 15 年 7 月 4 日	68,040	5,670
D 9	ビーサイト芝公園	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	34,350	2,863
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	株式会社竹中工務店	平成 16 年 3 月 22 日	115,340	9,612
D11	ラング・タワー京橋	株式会社竹中工務店	平成 15 年 12 月 17 日	41,300	3,442
D12	プレミアステージ三田慶大前	株式会社竹中工務店	平成 16 年 11 月 25 日	13,430	1,119
D13	プレミアロッソ	株式会社竹中工務店	平成 16 年 12 月 22 日	50,230	4,186
D14	プレミアブラン代々木公園	株式会社竹中工務店	平成 17 年 7 月 12 日	80,590	6,716
D15	プレミアステージ内神田	株式会社竹中工務店	平成 17 年 9 月 5 日	32,430	2,703
D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	株式会社竹中工務店	平成 17 年 7 月 21 日	24,640	2,053
D17	Walk赤坂	株式会社竹中工務店	平成 16 年 12 月 8 日	17,420	1,452
D18	プレミアステージ芝公園	株式会社竹中工務店	平成 18 年 9 月 29 日	31,600	2,633
D19	MEW	株式会社竹中工務店	平成 18 年 7 月 25 日	29,440	2,453
D20	芝浦アイランド エアタワー (注4)	株式会社竹中工務店	平成 19 年 10 月 23 日	830,040	69,170
D21	ストーリー赤坂	株式会社竹中工務店	平成 20 年 2 月 27 日	92,050	7,670
D22	ルネ新宿御苑タワー	株式会社竹中工務店	平成 20 年 2 月 27 日	252,950	21,079
E 1	ビーサイト大崎	株式会社竹中工務店	平成 15 年 6 月 6 日	40,090	3,341
E 2	プレミアガーデン本郷	株式会社竹中工務店	平成 16 年 2 月 17 日	28,630	2,386
E 3	プレミアグランデ馬込	株式会社竹中工務店	平成 17 年 2 月 23 日	43,590	3,633
E 4	プレミアノッツェ祐天寺	株式会社竹中工務店	平成 18 年 3 月 24 日	22,480	1,873
E 5	アクロス湯島	株式会社竹中工務店	平成 18 年 8 月 10 日	48,990	4,082
E 6	プレミアステージ駒込	株式会社竹中工務店	平成 19 年 2 月 5 日	53,020	4,418
E 7	プレミアステージ大塚	株式会社竹中工務店	平成 19 年 5 月 22 日	37,380	3,115
E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	株式会社竹中工務店	平成 19 年 11 月 26 日	76,340	6,361
E 9	プレミアステージ両国	株式会社竹中工務店	平成 20 年 5 月 20 日	33,260	2,771

- (注 1) ランディック新橋ビル、ランディック第 2 新橋ビル及び I P B 御茶ノ水ビルについては報告書の日付から 15 年間に、その他の物件については報告書の日付から 12 年間に、それぞれ必要と思われる修繕費・更新費を算出しています。
- (注 2) 五反田 N T ビルについては一棟の建物のうち、1 階から 9 階及び地下 1 階の専有部分及び共用部分につき、報告書の日付から 12 年間の修繕費・更新費を算出し、当該金額を本投資法人の区分所有部分に関する共有持分割合に応じて按分した金額を記載しています。
- (注 3) かながわサイエンスパーク (K S P) の東棟と西棟に係る区分所有部分以外（すなわち、K S P の R & D 棟とその全体のうちの共用部分）に関し、報告書の日付から 12 年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、R & D 棟に係る区分所有部分に関する共有持分割合及び K S P 全体の共用部分に係る共有持分割合に応じて費用負担します。
- (注 4) 芝浦アイランド エアタワーについては登記事項証明書上 2 棟の建物全体に関し、報告書の日付から 12 年間の修繕費・更新費を算出しています。本投資法人は、記載の費用のうち、共有持分割合に応じた金額について費用負担します。

② 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書については、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 P M L 値 (Probable Maximum Loss : 予想最大損失率) とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震 (P M E = Probable Maximum Earthquake : 再現期間 475 年 = 50 年間で 10% の確率で起こり得る大きさの地震) が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費 (= 再調達価格) に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

ポートフォリオの P M L 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 P M L 値としています。P M L 値の定義については以下同じです。

用途	物件名称		P M L 値
オ フ ィ ス	A 1	ランディック新橋ビル	10.6%
	A 2	ランディック第 2 新橋ビル	12.9%
	A 3	フジビル 37	5.5%
	A 4	KN渋谷 3	10.6%
	A 5	高田馬場センタービル	2.0%
	A 6	六番町ビル	10.8%
	A 7	櫻岳ビル	14.2%
	A 8	Y S 海岸ビル	10.6%
	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	8.7%
	B 2	プレミア東陽町ビル	16.2%
	B 3	上野 T H ビル	12.8%
	B 4	五反田 N T ビル	14.3%
	C 1	日総第 3 ビル	10.2%
	C 2	かながわサイエンスパーク R & D 棟	10.4%
レ ジ デ ン ス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	7.4%
	D 2	パークアクシス明治神宮前	9.9%
	D 3	サンパレス南麻布	5.3%
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	10.1%
	D 5	キャビンアリーナ南青山	11.2%
	D 6	ビュロー紀尾井町	11.6%
	D 7	ホームウッドビル	7.4%
	D 8	六本木グリーンテラス	10.3%
	D 9	ビーサイト芝公園	11.5%
	D 10	プレミアステージ日本橋茅場町	11.7%
	D 11	ラング・タワー京橋	12.5%
	D 12	プレミアステージ三田慶大前	14.3%
	D 13	プレミアロッソ	14.0%
	D 14	プレミアブラン代々木公園	13.1%
	D 15	プレミアステージ内神田	13.8%
	D 16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1%
	D 17	W a l k 赤坂	13.9%
	D 18	プレミアステージ芝公園	16.1%

	D19	MEW	13.9%
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2%
	D21	ストーリー赤坂	11.7%
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2%
	E1	ビーサイト大崎	12.1%
	E2	プレミアガーデン本郷	12.1%
	E3	プレミアグランデ馬込	15.7%
	E4	プレミアノッツェ祐天寺	13.6%
	E5	アクロス湯島	17.2%
	E6	プレミアステージ駒込	18.0%
	E7	プレミアステージ大塚(注)	22.5%
	E8	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7%
	E9	プレミアステージ両国	12.8%
	ポートフォリオ全体		8.6%

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

(5) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成21年10月31日現在)

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
オフィス	A1	ランディック新橋ビル	5,593.24	5,593.24	10	263	4.9
	A2	ランディック第2新橋ビル	6,954.06	6,460.22	9	290	5.5
	A3	フジビル37	1,924.73	1,924.73	6	82	1.5
	A4	KN渋谷3	5,824.31	5,824.31	2	283	5.3
	A5	高田馬場センタービル	6,310.38	6,310.38	9	261	4.9
	A6	六番町ビル	6,872.77	6,872.77	1	(注5)	(注5)
	A7	櫻岳ビル	2,100.93	2,100.93	4	49	0.9
	A8	YS海岸ビル	5,947.12	4,574.31	14	168	3.2
	B1	IPB御茶ノ水ビル	2,178.80	2,178.80	6	66	1.3
	B2	プレミア東陽町ビル	3,857.04	3,857.04	2	159	3.0
	B3	上野THビル	4,395.65	3,833.25	5	136	2.6
	B4	五反田NTビル(注6)	3,241.19	3,241.19	5	129	2.4
	C1	日総第3ビル	5,589.69	5,363.08	6	193	3.6
	C2	かながわサイエンスパーク R&D棟(注7)	15,064.82	14,044.69	47	531	10.0
	小計		75,854.73	72,178.94	126	2,950	55.5

プレミア投資法人(8956)平成 21 年 10 月期決算短信

用途	番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	入居者数／ 総戸数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
レ ジ デ ン ス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	6,732.18	6,247.51	118/127	160	3.0
	D 2	パークアクシス明治神宮前 (注8)	1,706.94	1,583.97	28/29	53	1.0
	D 3	サンパレス南麻布	1,577.42	1,462.68	12/13	32	0.6
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	1,378.02	1,231.28	29/32	40	0.8
	D 5	キャビンアリーナ南青山	1,187.12	1,119.70	35/37	38	0.7
	D 6	ビュロー紀尾井町	1,728.98	1,728.98	1/1	62	1.2
	D 7	ホームマットウッドビル	5,793.93	5,138.96	25/28	146	2.8
	D 8	六本木グリーンテラス	5,748.89	4,583.42	26/33	117	2.2
	D 9	ビーサイト芝公園	2,312.75	2,312.75	1/1	74	1.4
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	3,455.68	3,323.42	129/135	94	1.8
	D11	ラング・タワー京橋 (注9)	1,216.10	1,132.69	50/54	34	0.6
	D12	プレミアステージ三田慶大前 (注10)	1,597.73	1,487.50	46/50	54	1.0
	D13	プレミアロッソ	1,878.60	1,781.11	42/44	51	1.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	2,336.95	2,155.98	56/60	69	1.3
	D15	プレミアステージ内神田 (注11)	2,040.19	1,940.96	42/45	66	1.2
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町 (注12)	1,655.66	1,597.72	36/37	46	0.9
	D17	W a l k 赤坂	1,736.70	1,600.20	18/19	58	1.1
	D18	プレミアステージ芝公園	1,759.89	1,722.40	43/44	46	0.9
	D19	MEW	1,551.65	1,388.95	19/21	44	0.8
	D20	芝浦アイランド エアタワー (注13)	13,092.43	11,920.22	812/878	336	6.3
	D21	ストーリー赤坂	3,988.86	3,911.17	49/50	102	1.9
	D22	ルネ新宿御苑タワー (注14)	6,555.04	6,367.32	158/164	199	3.8
	E 1	ビーサイト大崎	1,319.52	1,319.52	1/1	39	0.7
	E 2	プレミアガーデン本郷	1,573.87	1,437.46	13/14	29	0.6
	E 3	プレミアグランデ馬込	2,378.13	2,303.27	32/33	45	0.9
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	1,734.04	1,621.99	30/32	42	0.8
	E 5	アクロス湯島	2,065.58	1,938.17	65/70	53	1.0
	E 6	プレミアステージ駒込	2,249.25	2,183.80	73/75	54	1.0
	E 7	プレミアステージ大塚 (注15)	1,644.64	1,592.29	56/59	43	0.8
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	3,465.00	3,424.12	125/126	82	1.6
	E 9	プレミアステージ両国	2,215.68	1,985.95	60/67	46	0.9
	小計			89,677.42	83,545.46	2,230/2,379	2,368
合計			165,532.15	155,724.40	2,356	5,318	100.0

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

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

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

(注 4) 「不動産賃貸事業収益」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益を示しています。

(注 5) 六番町ビルにつきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の 80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」について、記載していません。

- (注 6) 五反田 N T ビルにおける「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合 100 分の 45）に係る数値を記載しています。
- (注 7) かながわサイエンスパーク R & D 棟における「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合 1,000,000 分の 270,000）に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の土地・建物に係る所有権、又は区分所有権の共有持分（持分割合 1,000,000 分の 270,000、共益費については全区分所有に係る共用部分のうちの保有部分である 1,000,000 分の 184,591）に係る数値を記載しています。
- (注 8) パークアクシス明治神宮前の「総戸数」には、店舗 3 区画を含んでいます。
- (注 9) ラング・タワー京橋の「総戸数」には、店舗 2 区画を含んでいます。
- (注 10) プレミアステージ三田慶大前の「総戸数」には、店舗 2 区画を含んでいます。
- (注 11) プレミアステージ内神田の「総戸数」には、店舗 2 区画を含んでいます。
- (注 12) プレミアステージ市ヶ谷河田町の「総戸数」には、店舗 1 区画を含んでいます。
- (注 13) 芝浦アイランド エアタワーにおける「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分（持分割合 100 分の 23）に係る数値を記載しています。また、「不動産賃貸事業収益」は本投資法人の保有部分、すなわち一般定期借地権の準共有持分及び建物の所有権の共有持分（いずれも持分割合 100 分の 23）に係る数値を記載しています。
また、「総戸数」には、店舗 7 区画を含んでいます。
- (注 14) ルネ新宿御苑タワーの「総戸数」には、店舗 1 区画を含んでいます。
- (注 15) プレミアステージ大塚の「総戸数」には、店舗 1 区画を含んでいます。

② 稼働率推移（注 1）

（単位：％）

用途	番号	物件名	平成 16 年		平成 17 年		平成 18 年		平成 19 年	
			4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	10 月 末日
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	88.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.3	100.0
	A 2	ランディック第 2 新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	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
	A 4	KN渋谷 3	76.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 7	櫻岳ビル	—	—	—	100.0	85.3	100.0	100.0	100.0
	A 8	YS 海岸ビル	—	—	—	—	—	—	—	96.8
	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	80.1
	B 2	プレミア東陽町ビル	—	—	—	—	—	—	—	100.0
	B 3	上野 T H ビル	—	—	—	—	—	—	—	—
	B 4	五反田 N T ビル(注 2)	—	—	—	—	—	—	—	—
	C 1	日総第 3 ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	90.8	100.0	100.0	100.0
	C 2	かながわサイエンスパーク R & D 棟(注 3)	88.8	86.4	94.0	88.7	89.1	89.6	96.0	95.7
	オフィス計		93.7	96.6	98.5	96.9	95.5	97.0	97.5	98.2

(単位：％)

用途	番号	物件名	平成 16 年		平成 17 年		平成 18 年		平成 19 年	
			4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	10 月 末日
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	97.4	100.0	98.1	97.2	96.7	97.4	98.4	97.9
	D 2	パークアクシス明治神宮前	93.1	92.1	100.0	92.6	89.6	96.7	100.0	96.7
	D 3	サンパレス南麻布	69.6	84.7	92.0	92.2	100.0	100.0	93.8	92.7
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	92.3	94.7	84.0	94.8	94.8	92.4	100.0	84.4
	D 5	キャビンアリーナ南青山	94.3	91.7	87.7	96.9	92.2	92.6	97.4	87.0
	D 6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 7	ホームマッドビル	92.9	90.8	87.7	90.7	89.2	100.0	100.0	96.5
	D 8	六本木グリーンテラス	92.2	95.5	94.2	94.2	100.0	93.7	92.6	90.4
	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
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	31.5	90.6	96.1	96.4	96.1	97.5	96.0	98.7
	D11	ラング・タワー京橋	84.6	98.5	92.0	91.6	98.5	98.3	95.0	83.0
	D12	プレミアステージ三田慶大前	—	—	70.0	96.8	100.0	92.8	95.0	98.4
	D13	プレミアロッソ	—	—	100.0	98.2	98.2	97.0	91.8	97.8
	D14	プレミアブラン代々木公園	—	—	—	100.0	97.0	98.3	80.7	74.5
	D15	プレミアステージ内神田	—	—	—	36.2	72.2	100.0	88.5	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	—	—	—	60.9	100.0	97.1	100.0	96.8
	D17	W a l k 赤坂	—	—	—	100.0	96.6	100.0	100.0	100.0
	D18	プレミアステージ芝公園	—	—	—	—	—	6.6	81.6	93.2
	D19	MEW	—	—	—	—	—	94.6	92.6	100.0
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	—	—	—	—	—	—	—	—
	D21	ストーリーア赤坂	—	—	—	—	—	—	—	—
	D22	ルネ新宿御苑タワー	—	—	—	—	—	—	—	—
	E 1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E 2	プレミアガーデン本郷	92.3	85.7	91.8	93.1	100.0	86.9	100.0	100.0
	E 3	プレミアグランデ馬込	—	—	—	44.2	100.0	96.9	90.7	94.0
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	—	—	—	—	4.0	56.9	90.0	100.0
	E 5	アクロス湯島	—	—	—	—	—	97.8	96.6	98.9
	E 6	プレミアステージ駒込	—	—	—	—	—	—	81.2	98.7
	E 7	プレミアステージ大塚	—	—	—	—	—	—	—	98.5
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	—	—	—	—	—	—	—	—
	E 9	プレミアステージ両国	—	—	—	—	—	—	—	—
	レジデンス計			87.5	94.7	93.6	89.6	92.7	93.0	94.7
オフィス・レジデンス合計			91.4	95.9	96.6	93.7	94.2	95.1	96.1	97.0

(単位：％)

用途	番号	物件名	平成 20 年		平成 21 年						
			4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	5 月 末日	6 月 末日	7 月 末日	8 月 末日	9 月 末日	10 月 末日
オフィス	A 1	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	92.9	92.9	92.9	92.9
	A 3	フジビル 37	100.0	100.0	82.8	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
	A 5	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 6	六番町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A 7	櫻岳ビル	100.0	85.3	85.3	85.3	85.3	85.3	71.5	28.6	100.0
	A 8	Y S 海岸ビル	95.6	90.9	90.7	90.7	89.1	89.1	76.9	76.9	76.9
	B 1	I P B 御茶ノ水ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 2	プレミア東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B 3	上野 T H ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	87.2	87.2	87.2	87.2	87.2
	B 4	五反田 N T ビル(注 2)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C 1	日総第 3 ビル	100.0	95.8	95.9	95.9	95.9	95.9	95.9	95.9	95.9
	C 2	かながわサイエンスパーク R & D 棟(注 3)	97.6	99.0	99.9	99.9	99.7	99.7	99.7	98.5	93.2
	オフィス計			99.2	98.4	98.1	98.5	97.6	97.0	95.7	94.2

(単位：％)

用途	番号	物件名	平成 20 年		平成 21 年						
			4 月 末日	10 月 末日	4 月 末日	5 月 末日	6 月 末日	7 月 末日	8 月 末日	9 月 末日	10 月 末日
レジデンス	D 1	パークアクシス四谷ステージ	91.7	93.7	95.8	93.3	92.8	91.7	93.8	95.6	92.8
	D 2	パークアクシス明治神宮前	100.0	88.8	80.7	72.7	78.8	83.0	85.8	89.0	92.8
	D 3	サンパレス南麻布	100.0	100.0	77.9	77.9	86.0	86.0	70.9	86.5	92.7
	D 4	キャビンアリーナ赤坂	100.0	97.4	86.6	86.6	81.4	84.0	76.4	83.5	89.4
	D 5	キャビンアリーナ南青山	88.6	78.7	95.3	91.7	97.4	100.0	96.9	88.6	94.3
	D 6	ビュロー紀尾井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D 7	ホームアットウッドビル	97.9	95.0	95.9	86.2	89.2	89.7	89.7	88.7	88.7
	D 8	六本木グリーンテラス	95.9	97.1	81.0	75.3	77.2	74.8	69.6	75.2	79.7
	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
	D10	プレミアステージ日本橋茅場町	95.2	92.4	93.0	93.8	94.1	95.5	95.8	96.8	96.2
	D11	ラング・タワー京橋	96.6	91.8	93.3	91.6	89.9	89.9	89.9	89.9	93.1
	D12	プレミアステージ三田慶大前	94.7	93.1	96.8	98.4	96.8	95.0	89.9	93.1	93.1
	D13	プレミアロッソ	92.7	86.4	91.9	94.8	90.1	90.6	95.4	95.4	94.8
	D14	プレミアブラン代々木公園	98.6	86.3	96.5	96.5	93.7	88.3	88.3	92.5	92.3
	D15	プレミアステージ内神田	100.0	88.6	88.5	87.9	91.7	94.9	95.1	95.1	95.1
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	87.2	87.6	96.5	94.7	96.5	89.2	89.2	88.7	96.5
	D17	W a l k 赤坂	100.0	76.4	100.0	94.1	94.1	100.0	92.1	92.1	92.1
	D18	プレミアステージ芝公園	91.0	81.8	91.1	95.6	93.3	95.6	95.6	95.7	97.9
	D19	MEW	89.8	84.9	94.6	94.6	100.0	93.2	89.5	89.5	89.5
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注4)	97.3	91.9	87.4	86.5	86.2	86.6	89.0	90.4	91.0
	D21	ストーリー赤坂	—	94.8	82.8	90.9	91.5	90.9	96.1	96.5	98.1
	D22	ルネ新宿御苑タワー	—	92.6	93.2	91.8	95.1	93.6	93.3	93.9	97.1
	E 1	ビーサイト大崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	E 2	プレミアガーデン本郷	79.5	93.1	86.9	79.9	86.8	86.8	79.9	84.4	91.3
	E 3	プレミアグランデ馬込	100.0	93.6	93.4	93.4	90.9	94.2	96.7	100.0	96.9
	E 4	プレミアノッツェ祐天寺	100.0	97.6	89.7	94.5	91.3	96.7	96.7	96.7	93.5
	E 5	アクロス湯島	87.2	89.7	97.1	96.0	92.2	93.3	92.2	92.2	93.8
	E 6	プレミアステージ駒込	92.3	100.0	95.8	92.9	89.9	98.7	100.0	100.0	97.1
	E 7	プレミアステージ大塚	97.2	92.4	92.4	89.2	93.8	95.4	92.4	93.8	96.8
	E 8	プレミアステージ本所吾妻橋	90.7	93.2	90.8	96.4	98.2	92.8	95.8	97.6	98.8
	E 9	プレミアステージ両国	—	52.1	94.4	92.0	92.0	92.1	91.9	96.5	89.6
	レジデンス計			95.4	91.6	91.4	90.1	90.8	90.8	90.7	92.3
オフィス・レジデンス合計			97.3	94.7	94.5	94.0	94.0	93.7	93.0	93.2	94.1

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

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

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

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

(注5) 平成 16 年 4 月末日から平成 19 年 10 月末日までのオフィス稼働率とオフィス・レジデンス合計の稼働率は、平成 20 年 1 月 31 日に売却した NARA BUILDING II の稼働率を含めて算出しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有に係る不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の 1 割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の 10%以上）を占める物件はありません。（平成 21 年 10 月 31 日現在）

(7) 主要テナントに関する情報

平成 21 年 10 月 31 日時点において、全賃貸面積の 10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位 10 位までのテナント

(平成21年10月31日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積比率 (%) (注 2)
住友大阪セメント株式会社	セメントの製造・販売	六番町ビル	6,872.77	4.4
富士ゼロックス株式会社	ゼログラフィー製品及び 関連諸製品の製造及び販売	かながわサイエンス パーク R & D 棟	6,029.52 (注 3)	3.9
株式会社スペースデザイン	不動産業	ビュロー紀尾井町 ビーサイト芝公園 ビーサイト大崎	5,361.25	3.4
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 (注 3)	3.0
エバラ食品工業株式会社	調味料食品の製造販売	日総第 3 ビル	3,762.45	2.4
明治安田生命保険相互会社	生命保険業	プレミア東陽町ビル	2,636.21	1.7
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	2,426.69	1.6
清水総合開発株式会社	不動産業	Y S 海岸ビル	1,651.95	1.1
郵船商事株式会社	石油製品全般の販売	Y S 海岸ビル	1,651.95	1.1
日本ロレアル株式会社	化粧品品の販売	かながわサイエンス パーク R & D 棟	1,623.05 (注 3)	1.0
合計				23.5

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

(注 2) 「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。

(注 3) 「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、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分（持分割合 1,000,000 分の 270,000）を乗じて得た数値を記載しています。

(注 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)に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人)である当該 PM 会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パススルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該 PM 会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。なお、本投資法人の保有するレジデンスにつき、信託受託者がマスターリース契約を締結している PM 会社は以下のとおりです。

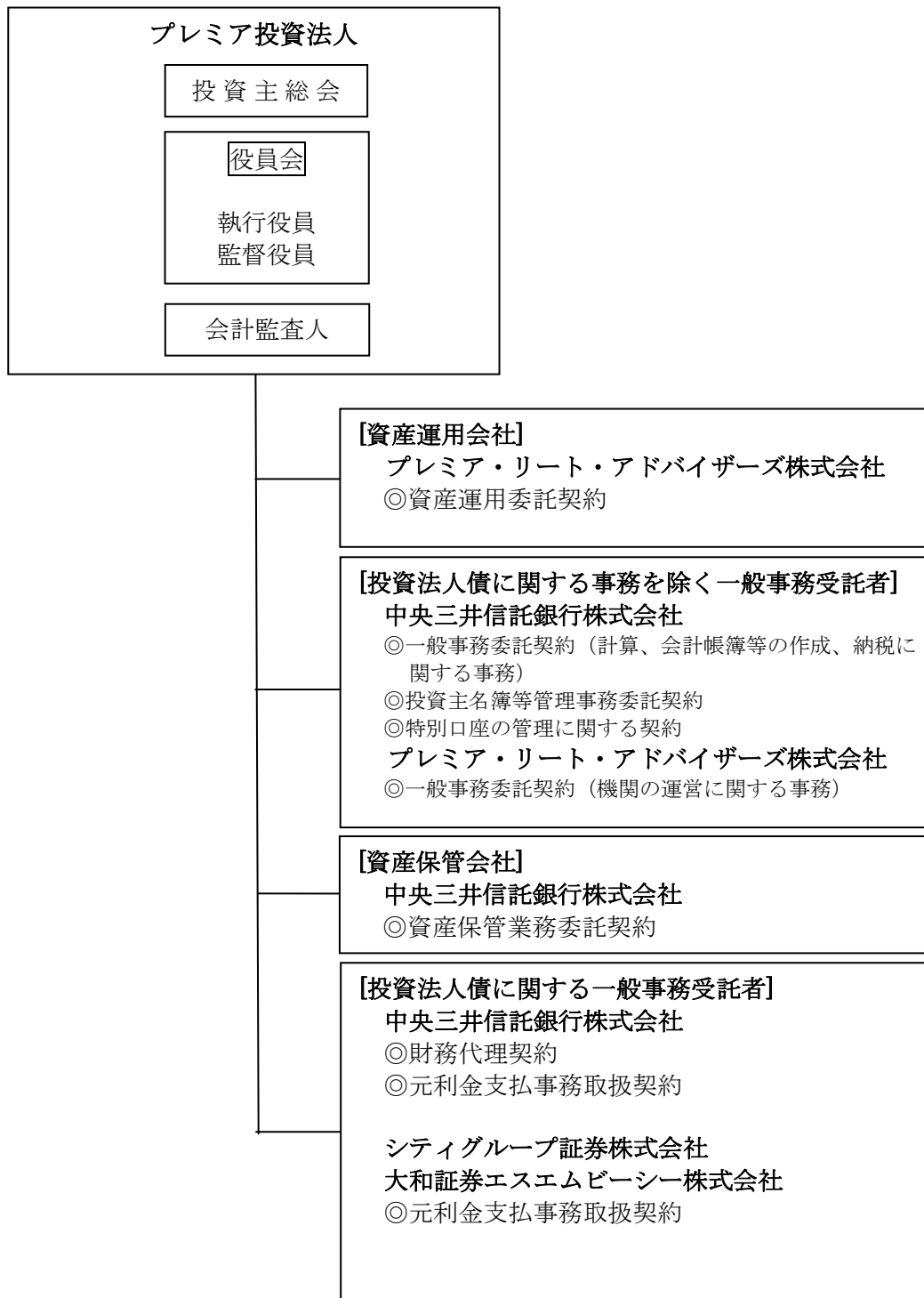
PM 会社	マスターリース契約に よる賃貸面積 (㎡)	対レジデンス総賃貸可能 面積比率 (%) (注 1)	対総賃貸可能 面積比率 (%) (注 2)
三井不動産住宅リース株式会社	27,280.44	30.0	16.5
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	26,650.36	29.3	16.1
株式会社長谷工ライブネット	12,936.73	14.2	7.8
総合地所株式会社(注 3)	10,543.90	11.6	6.4
株式会社明豊プロパティーズ	3,893.89	4.3	2.4
スターツアメニティー株式会社	2,215.68	2.4	1.3
株式会社アクロス	2,065.58	2.3	1.2
合計	85,586.58	94.1	51.7

(注 1) 「対レジデンス総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人が保有する投資対象不動産のうちレジデンスの総賃貸可能面積（Y S 海岸ビルの付置住宅部分 1,270.41 ㎡を含みます。）の合計に対する当該マスターリース会社への賃貸面積の割合をいいます。

(注 2) 「対総賃貸可能面積比率」とは、本投資法人が保有す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マスターリース会社への賃貸面積の割合をいいます。

(注 3) 平成 21 年 6 月 1 日付けで総合地所株式会社はグループ会社であるトータルハウジング株式会社と合併し、本物件に関するマスターリース契約に基づくトータルハウジング株式会社の一切の権利・義務は総合地所株式会社が承継しました。

【投資法人の関係法人】（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）



委託先等の名称	業務内容
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（資産運用会社）	<p>資産運用委託契約に従い、資産運用会社として、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の保有する資産の運用を行います。</p> <p>資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人の資産運用の一環として、本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産を信託する信託の受益権の取得の適否、資産に係る維持・管理の方針、資産の売却等を検討し実行します。</p>
中央三井信託銀行株式会社 （投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者）	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の経理に関する事務に係る一般事務受託者として、計算・会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 （投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関）	<p>投資主名簿等管理事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p> <p>また、特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者）	<p>一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 （資産保管会社）	<p>資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産保管会社として、本投資法人の取得する資産に係る権利を行使する際に必要となる当該資産に係る権利を証する書面（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）及びその他の書類の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、投信法に基づく帳簿等の作成事務、輸送事務等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社 （投資法人債に関する一般事務受託者である財務代理人）	<p>プレミア投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約及びプレミア投資法人第 2 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、払込金の受領及び払込金の本投資法人への交付、投資法人債券の調製及び本投資法人が指定する者に対する当該投資法人債券の交付、応募者登録請求書への各投資法人債の金額、払込金額及び投資法人債券を発行すべき場合の投資法人債券の記番号その他必要事項の附記等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社（第 1 回無担保投資法人債及び第 2 回無担保投資法人債） シティグループ証券株式会社（注） （第 1 回無担保投資法人債及び第 2 回無担保投資法人債） 大和証券エスエムビーシー株式会社 （第 2 回無担保投資法人債） （投資法人債に関する一般事務受託者である元利金支払事務取扱者）	<p>プレミア投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約及びプレミア投資法人第 2 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）元利金支払事務取扱契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人債の元利金支払事務を行います。</p> <p>(注) 日興シティグループ証券株式会社は平成 21 年 10 月 1 日付けでシティグループ証券株式会社に商号変更しました。</p>

以上

平成 22 年 8 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂八丁目 4 番 14 号
プレミアム投資法人

代表者名 執行役員 松 澤 宏
(コード番号 8956)

資産運用会社名
プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 村 岸 公 人
問合せ先 取締役 駒 井 厚 生
業務運営本部長
(TEL:03-5772-8551)

(訂正)平成 21 年 10 月期決算短信の一部訂正について

平成 21 年 12 月 14 日発表の「平成 21 年 10 月期決算短信」について、下記のとおり一部を訂正いたします。

記

1. 訂正理由

74 ページ「(4) エンジニアリングレポートにおける数値」に記載している内容の一部に誤りがあったため。

2. 訂正内容

下線は訂正箇所を示します。

(訂正後)

物件名		調査委託業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円)(注1)	平均値 (1年当たり) (千円)
A3	フジビル 37	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	<u>266,420</u>	22,202
C1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	<u>434,300</u>	36,192
D1	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	<u>250,130</u>	20,844

(訂正前)

物件名		調査委託業者	報告書日付	長期修繕の 費用見積合計 (千円)(注1)	平均値 (1年当たり) (千円)
A3	フジビル 37	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	359,870	22,202
C1	日総第3ビル	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	508,280	36,192
D1	パークアクシス四谷ステージ	株式会社竹中工務店	平成 21 年 10 月 30 日	268,680	20,844

以上

※ 本資料の配布先: 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>