

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成19年5月29日

【計算期間】 第2期（自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日）

【発行者名】 日本アコモデーションファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 中井 伸行

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

【事務連絡者氏名】 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
取締役財務本部長 柴田 守郎

【連絡場所】 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

【電話番号】 03-3246-3677

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

期	単位	第1期	第2期
決算年月		平成18年3月	平成19年2月
営業収益	百万円	923	5,072
(うち賃貸事業収入)	百万円	(923)	(5,067)
営業費用	百万円	457	2,366
(うち賃貸事業費用)	百万円	(320)	(1,786)
営業利益	百万円	466	2,705
経常利益	百万円	377	2,029
当期純利益	百万円	376	2,028
総資産額	百万円	43,644	108,096
純資産額	百万円	21,616	63,006
出資総額	百万円	21,240	60,978
発行済投資口総数	口	42,480	113,480
1口当たり純資産額	円	508,871	555,223
分配総額	百万円	376	2,028
1口当たり当期純利益 (注2)	円	12,310	23,375
1口当たり分配金額	円	8,871	17,871
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,871)	(17,871)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)
自己資本利益率 (注3)	%	3.5	4.8
期末自己資本比率 (注4)	%	49.5	58.3
(対前期比増減)		(—)	(+8.8)
[その他参考情報]			
投資物件数	件	7	27
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	56,919.39	135,744.65
期末稼働率	%	96.1	97.2

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「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総数で除することにより算出しています。なお、第1期については平成17年10月12日を期首とみなし日数加重平均投資口総数を計算しており、各期における日数加重平均投

資口数は次のとおりです。

第1期30,612口、第2期86,757口

(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の設立時の投資口払い込み金額100百万円を使用しています。

(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会平成17年12月9日企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

## ② 当期の資産の運用の経過

### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント(現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント、以下「資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、出資金100百万円(200口)にて平成17年10月12日に設立され、平成17年11月11日に関東財務局への登録が完了いたしました(関東財務局長第46号)。さらに、本投資法人は、平成17年11月29日に私募により42,280口の投資口の追加発行を、また、平成18年8月3日に一般募集により67,200口の投資口の追加発行を実施し、同4日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3226)いたしました。その後、平成18年9月4日に第三者割当による投資口(3,800口)の追加発行を行い、規約に定める資産運用の基本方針(投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す)のもと、資産の運用を行ってまいりました。

### (ロ) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期における国内経済は、企業業績の改善により設備投資が安定的に増加を続けていることが雇用情勢の改善につながり、消費は底堅く推移し、景気は緩やかな拡大基調が継続しております。

賃貸住宅市場におきましては、本投資法人がポートフォリオの約95%を投資している東京23区において、他地域からの人口流入、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等が見られることから、賃貸住宅への安定的な需要が継続するものと思われまます。また、地方中核政令指定都市においても同様の現象が進展するものと見込まれます。

供給面では、プライベートファンドやJ-REIT等による賃貸住宅投資の積極的拡大により新規物件が増加しておりますが、本投資法人の保有物件のように立地や管理・設備・仕様等に優れた良質の賃貸住宅は賃貸住宅マーケット全体から見るといまだ限定的であり、こうした競争優位にある物件においては高水準の稼働率と賃料水準の緩やかな上昇が見られています。

不動産流通市場においては、都心部を中心に顕著な地価上昇傾向が見られ、収益用不動産の取得環境は一層厳しくなっておりますが、本投資法人はスポンサーとのパイプラインを活用し、下記のとおり運用資産を取得いたしました。

## b. 資産の取得

本投資法人は、第1期（平成17年10月12日～平成18年3月31日）に取得済みの7物件（取得価格の合計41,036百万円）に加え、当期は平成18年4月に4物件（取得価格の合計12,165百万円）を取得し、さらに平成18年8月に17物件（取得価格の合計48,834百万円）を取得いたしました。

なお、同年6月には1物件の売却を行っており、その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、27物件・取得価格の合計101,385百万円となりました。

## c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人は、賃貸住宅需要が堅調に推移している東京23区に運用資産投資を集中させ、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社との協働により、地域・物件特性を踏まえた効果的なリーシング活動を実施してまいりました。

また、本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟においては、大規模外壁改修工事に加えて一部の住戸で専有部リノベーションを実施し、その他の保有物件についてもパークアクセス日本橋ステージにおける東京防犯優良マンション認定、登録に代表されるようなセキュリティ面を中心とした設備投資を行うなど、物件競争力の維持・向上に注力してまいりました。

その結果、第2期末における全保有物件の平均稼働率は97.2%と高い水準を達成することが出来ました。

今後とも、実施済みの全保有物件についての入居者アンケート調査の結果等を踏まえ、多様なニーズに対応した“アコモデート（便宜をはかる）”なサービス施策の実施に努めてまいります。

（注）東京防犯優良マンションとは、財団法人東京防犯協会連合会が運営する東京防犯優良マンション等登録制度に基づき、犯罪の防止に配慮したマンションや駐車場の防犯性能等の審査基準に合致したものとして登録されたマンションを意味します。

## （ハ）資金調達の詳細

本投資法人は、平成18年4月の4物件の取得に際しては、複数の金融機関より120億円を借入れ、また、同年8月の17物件の取得にあたっては、一般募集により67,200口、第三者割当により3,800口の投資口の追加発行を行い、借入金と合わせ約497億円の資金調達を行いました。その結果、当期末の発行済投資口数は113,480口、出資総額は60,978百万円、有利子負債総額は42,500百万円となり、期末のLTV（総資産有利子負債比率）は39.3%となりました。また、借入金においては金利上昇リスクヘッジのため長期固定金利での調達に重点をおき、期末における総有利子負債に対する長期固定比率は70.6%となっております。なお、今後の投資法人債の発行等資金調達手法の多様化を企図し、格付機関より以下の格付けを取得しております。

格付機関	格付対象	格付け
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付け	A1（格付けの見通し：安定的）
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	AA（格付けの方向性：安定的）
スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ	長期会社格付け 短期会社格付け	A+（アウトルック：安定的） A-1

## (二) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期は、営業収益5,072百万円、営業利益2,705百万円、経常利益2,029百万円となり、当期純利益として2,028百万円を計上いたしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を17,871円としました。

## ③ 次期の見通し

### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在する賃貸住宅を中心に質の高いポートフォリオを構築・運営してまいりました。

第3期以降も、上記方針に基づき、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な外部・内部成長の達成によってさらなる投資主価値の増大を目指します。

#### a. 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインを活用し賃貸住宅等の売却情報を入手することに加えて、独自の情報ルートの強化を推進し、優良物件情報の早期入手に努めます。その中で中長期的に安定的な収益を見込め、かつ競争力のある物件の選別に努め、過度な価格競争については回避したうえで、着実な物件取得の実現を目指します。

なお、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため質の高いデュー・ディリジェンスに努め、ポートフォリオの収益性向上を目指します。

(注) 三井不動産グループとのパイプラインについては、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 三井不動産グループの活用」をご参照ください。

#### b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実行により、賃料水準及び稼働率の向上を目指します。個々の保有物件につき、建物管理グレード及び管理運営コストの妥当性の再検証を行い、マスター・プロパティ・マネジメント会社に一括して管理を発注するメリットを活かし、管理コストの合理的な見直しによるコスト削減に取り組みます。

また、三井不動産グループのバリューチェーンを活用し、ハウスホールドサービスなど入居者のニーズに対応した高付加価値を実現する顧客サービスの実施を図ります。さらに戦略的なリノベーションの実施により、運用資産の市場競争力の維持・向上を目指します。

#### c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点を置いてまいります。また、投資法人債の発行を検討するなど、調達手法の多様化、機動性の向上を図ってまいります。LTV（総資産有利子負債比率）は上限を60%、巡航時40%～50%程度を目途とし、物件取得等の資金需要、財務状況に応じて、市場動向ならびに分配金水準等に留意しながら、新投資口の発行を検討いたします。

#### d. コンプライアンス

投資主を始めステークホルダーの信頼に応えるべく、コーポレートガバナンスを強化し、なお一層法令遵守の姿勢を徹底するように取り組みます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

[平成19年3月23日取得物件]

(i) パークキューブ池袋要町

- (a) 取得価格 : 1,608百万円
- (b) 所在地(住居表示) : 東京都豊島区西池袋五丁目27番9号
- (c) 建築時期 : 平成19年3月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地上14階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡

[平成19年4月19日取得物件]

(ii) パークアクシス目黒本町

- (a) 取得価格 : 1,810百万円
- (b) 所在地(住居表示) : 東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号
- (c) 建築時期 : 平成18年7月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡

(iii) パークアクシス新板橋

- (a) 取得価格 : 3,430百万円
- (b) 所在地(住居表示) : 東京都板橋区板橋四丁目1番1号(イースト)、1番2号(ウエスト)
- (c) 建築時期 : 平成19年2月
- (d) 構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- (e) 総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡(イースト)、2,250.33㎡(ウエスト)

b. 資金調達の実施

短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	1,000	0.9%	H19.9.25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.4.19	1,000	0.8%	H19.7.19		
住友信託銀行株式会社	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	1.6%	H23.4.19		
株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
合計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、本投資法人に属する資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成17年10月13日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用及び管理に係る方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。

資産運用ガイドラインは、本投資法人の運用の基本方針である、中長期的な観点から安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長という理念の下に制定された資産運用会社の社内規程であり、将来においてその時点での投資環境の外的変化や本投資法人の運用資産の状況に応じ、適宜変更されることがあります。

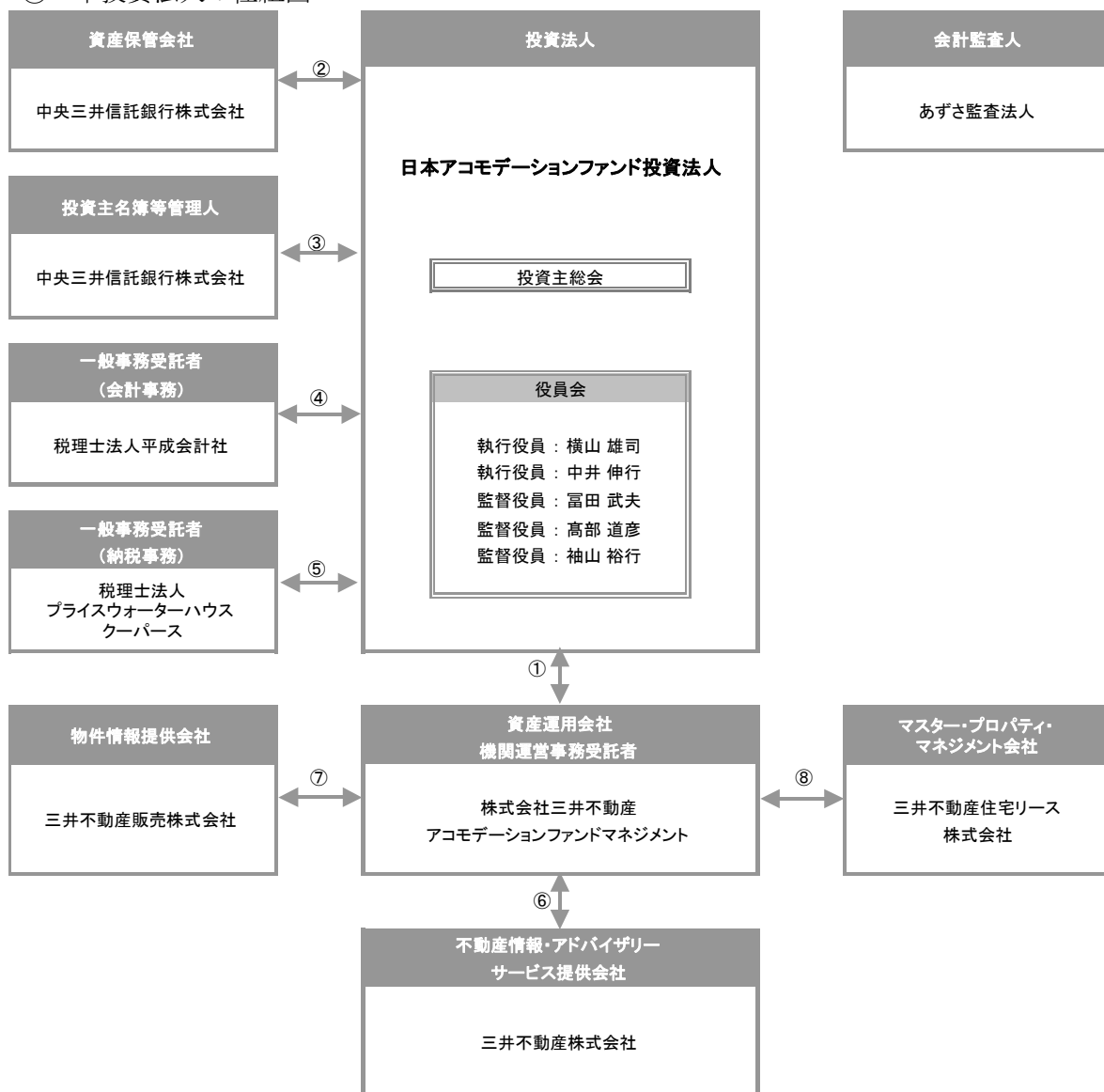
② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図





番号	契約名
①	資産運用委託契約及び一般事務委託契約（機関の運営）
②	資産保管業務委託契約
③	名義書換事務委託契約
④	一般事務委託契約（会計事務等）
⑤	一般事務委託契約（納税事務等）
⑥	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
⑦	不動産仲介情報提供等に関する覚書
⑧	プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書

② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	規約に基づき、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社／ 一般事務受託者	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント（注）	<p>本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の投資信託委託業者（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、本投資法人との間で平成18年3月1日付にて締結した一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（名義書換事務委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、①本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③法定帳簿等の作成事務、④上記に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務、並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者	税理士法人 平成会計社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した会計事務等に関する業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①計算に関する業務、②会計帳簿の作成に関する業務、③納税に関する業務の補助業務、及び④その他上記①ないし③の業務に関連し又は付随する業務を行います。
一般事務受託者	税理士法人 プライスウォーター ハウスクーパース	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した納税事務等に係る一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①本投資法人の法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する業務、②その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等に係る業務を行います。
投資主名簿等 管理人	中央三井信託銀行 株式会社	本投資法人との間で平成17年10月12日付にて締結した名義書換事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事項（上記①ないし⑭に関連する業務に限ります。）、⑯法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項、並びに⑰上記①ないし⑯に掲げる事務の他、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上で定める事項を行います。

（注）資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、平成18年2月8日付にて投信法第34条の11に基づき、

- ①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（名義書換事務委託契約ないし投資主名簿等に関する事務委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務につき、兼業の承認を受けています。

③ 上記以外の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
不動産情報・アドバイザーサービス提供会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）は、資産運用会社との間で平成18年2月23日付にて締結した不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約書（その後の変更契約を含みます。）に基づき、資産運用会社に対し不動産売却情報の提供、不動産運用情報の提供等を行います。
物件情報提供会社	三井不動産販売株式会社	三井不動産販売株式会社（以下「三井不動産販売」といいます。）は、資産運用会社との間で平成18年3月31日付にて締結した不動産仲介情報提供等に関する覚書（その後の変更覚書を含みます。）に基づき、資産運用会社に対し不動産仲介情報の提供等を行います。
マスター・プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	資産運用会社は、三井不動産住宅リース株式会社（以下「三井不動産住宅リース」といいます。）との間で平成18年3月31日付にて締結したプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書（その後の変更合意を含みます。）に基づき、本投資法人の運用資産である不動産（信託受益権にかかる不動産を含みます。）の運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を、原則として、マスター・プロパティ・マネジメント会社に全て委託する方針です。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員3名を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。本投資法人の会計監査人はあずさ監査法人です。

(イ) 投資主総会

a. 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第9条第2項）。

b. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利」をご参照下さい。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第7章）ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

c. 本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督するものとされています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

b. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条第1項）。

c. 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

a. 会計監査人は、投資主総会において選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第96条、第72条、規約第23条）。

b. 本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

c. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第24条第1項及び第2項）。

## ② 投資法人の運用体制

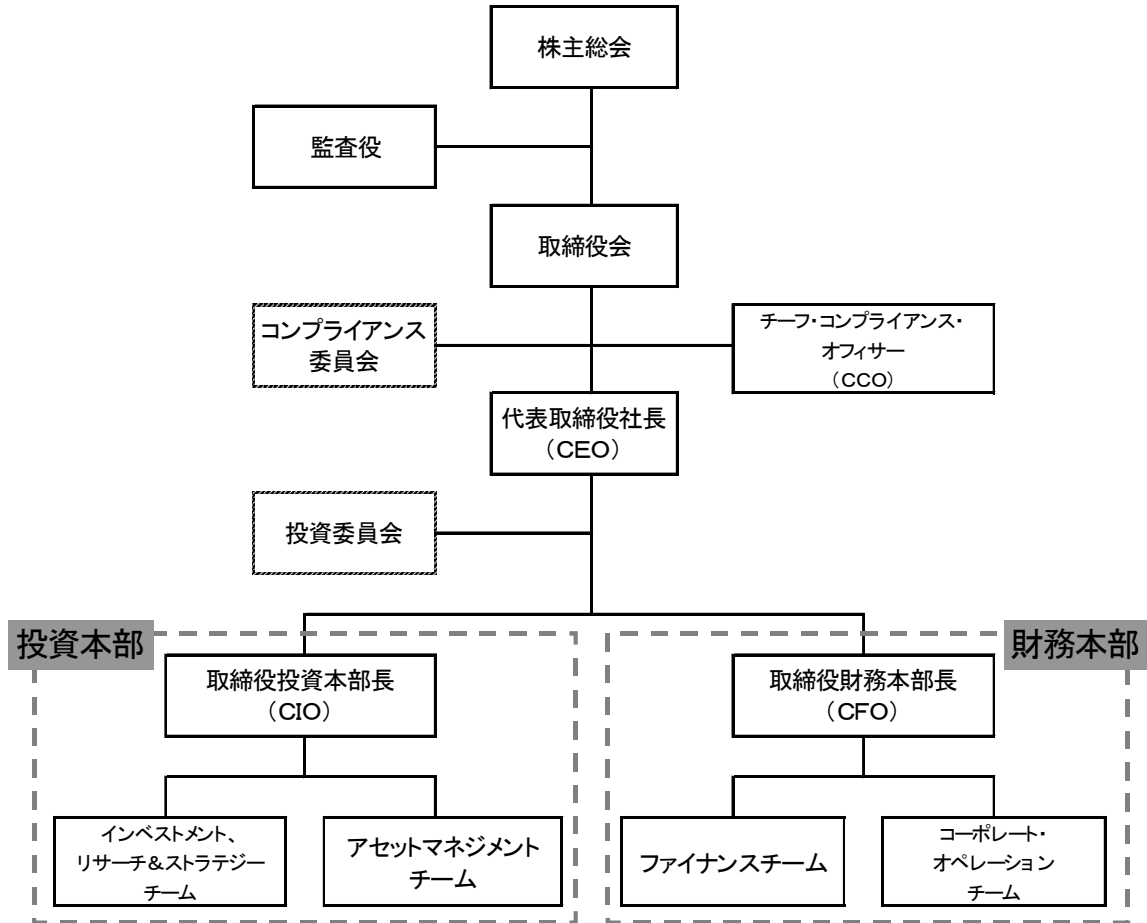
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

### (イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金の支払いに関する政策、運用資産の取得及び処分並びに運用資産の管理方針を審議するための会議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選任し、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を委員長として法令等遵守に係る基本的事項及び重要事項につき審議及び承認するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム、アセットマネジメントチーム、ファイナンスチーム及びコーポレート・オペレーションチームの分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において今後さらに新たな組織単位が必要となったときは、その都度、取締役会の決議によってこれを設置し又は改廃します。

<組織>



(ロ) 資産運用会社の各部の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
インベストメント、 リサーチ& ストラテジーチーム	(1) 運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 (2) 運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 (3) 物件又はマーケットの調査に関しての計画策定に関する事項 (4) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (5) 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項
アセットマネジメント チーム	(1) 運用資産の管理計画策定・実行の承認に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 (3) 大規模修繕計画策定・実行に関する事項
ファイナンスチーム	(1) ファイナンス計画策定に関する事項 (2) 借入金調達計画策定・実行に関する事項 (3) 投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 (4) 投資口発行計画策定・投資口発行に係る投資家対応に関する事項 (5) ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 (6) 分配計画策定に関する事項 (7) 余剰資金の運用計画策定・実行に関する事項 (8) インベスターリレーションズ（IR）に関する事項
コーポレート・ オペレーションチーム	(1) 投資法人対応に関する事項 (2) 資産運用管理事務全般に関する事項 (3) ファンドの資金管理事務全般に関する事項 (4) ファンドの経理の統括に関する事項 (5) 投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 (6) ディスクロージャー全般に関する事項 (7) 経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 (8) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (9) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (10) 資産運用会社の人事全般に関する事項 (11) 資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 (12) 資産運用会社の総務全般に関する事項 (13) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (14) 広報に関する事項 (15) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (16) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の業務の補佐に関する事項 (17) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項

(ハ) 委員会等

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員長	代表取締役社長（CEO）
構成員	代表取締役社長（CEO） 取締役投資本部長（CIO） 取締役財務本部長（CFO） 以下のチームのジェネラル・マネージャー ・インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム ・アセットマネジメントチーム ・ファイナンスチーム ・コーポレート・オペレーションチーム
審議・決定事項	(1) 運用資産の運用に係る投資方針の策定及び改定 (2) 年度運用計画の策定及び改定 (3) 投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定 (4) 新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕に係る請負契約の締結の決定 (5) 新投資口又は投資法人債の発行及びその条件の決定 (6) その他の投資方針に係る重要事項
開催時期	原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他委員長が必要と判断した場合は随時開催されます。
決定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 承認決定は、議決権を有する委員全員が出席かつ賛成をすることをもって決せられます。</li> <li>・ 上記構成員のうち議決権を有する委員は、代表取締役社長（CEO）、取締役投資本部長（CIO）及び取締役財務本部長（CFO）のみとし、その他の委員は議決権を有しないものとします。なお、スポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることは出来ないものとしています。</li> <li>・ チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、投資委員会に出席し、意見を述べる事ができるものとしています。</li> <li>・ チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が投資委員会の審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、投資委員会の審議を中断することを命じることができるものとしています。</li> </ul>

(注) 本書における「スポンサー関係者」とは以下に該当するものをいいます。

- (1) 投信法に定義される利害関係人等
- (2) 資産運用会社の株主並びに連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
- (3) 資産運用会社の株主並びに連結会計基準における資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）



b. コンプライアンス委員会

委員長	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）
構成員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 代表取締役社長（CEO） 取締役会が指名する外部の専門家2名
審議・決定事項	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 (2) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置 (3) 投資委員会において決定することを必要とする事項でスポンサー関係者と投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無 (4) 投資委員会において決定することを必要とする事項でチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンスに疑義があると判断したもののコンプライアンス上の問題の有無 (5) その他、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 (6) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の選任及び解任に関する事項 (7) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項
開催時期	原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他各委員の要請により必要に応じて随時開催されます。
決定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、議決権を有する委員の3分の2の賛成があり、かつ、外部専門家1名以上が賛成したことにより決せられます。</li> <li>・ 委員は全て議決権を有するものとします。なお、資産運用会社のスポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることは出来ないものとしています。</li> </ul>

(注) 外部の専門家は、コンプライアンスに関する見識を有し、スポンサー関係者と特別な利害関係等を有していない者から指名することとしており、本書の日付現在、弁護士1名及び公認会計士1名が選任されています。

(二) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス担当としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）を選任し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）の業務等は、以下のとおりです。

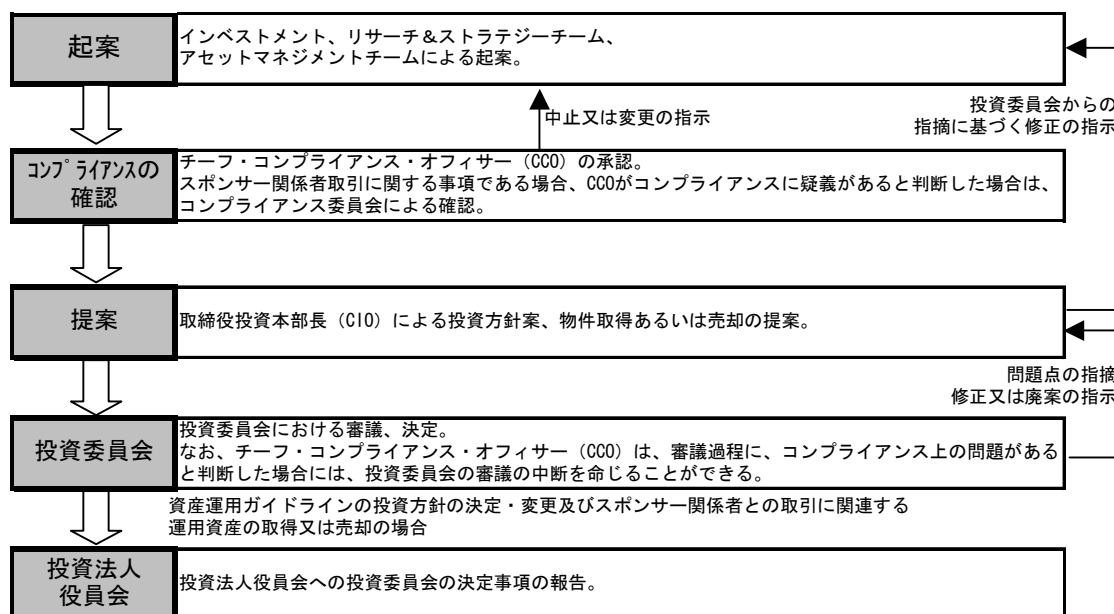
業務	(1) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (3) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (4) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (5) 内部監査方針の立案、計画の策定及び実行に関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (8) 法人関係情報の管理に関する事項
選任・解任方法	法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材をもって選任し、その選任及び解任は、コンプライアンス委員会の承認及び取締役会決議によります。

(ホ) 資産運用会社の意思決定手続

a. 投資方針（資産運用ガイドライン）及び運用資産の取得・売却の決定プロセス

資産運用会社は、資産運用会社がその資産運用を受託する投資法人の規約に従って、当該投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドラインの決定・変更を行います。また、資産運用会社は、資産運用ガイドラインの投資方針に従い、個別に運用資産の取得・売却を決定します。

本投資法人の資産運用ガイドラインの投資方針及び個別の運用資産の取得・売却の決定手続の流れは、以下のとおりです。



(i) 担当チームによる起案

資産運用ガイドラインの投資方針案については、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム又はアセットマネジメントチームが、個別の運用資産の取得案・売却案については、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム（以下各案の起案を担当するチームを「起案担当チーム」といいます。）が、その案を起案し、当該案に付随関連する資料をチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）に提出します。

(ii) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による検討及び承認

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、当該案に関する法令・諸規則（投信法、宅地建物取引業法（昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）、証券取引法等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則及び投資信託協会の定める諸規則並びに社内規則をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を行います。

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）により、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合には、当該案は承認されます。また、当該案につきチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンス上の疑義があると判断した場合又はスポンサー関係者との取引に関連する案である場合には、コンプライアンス委員会の議事に付されます。

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が承認した場合には、起案担当チームの担当者は、当該案を取締役投資本部長（CIO）に提出し、取締役投資本部長（CIO）は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提出します。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による承認がなされない場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）より起案担当チームに対して当該投資方針案の中止又は内容の変更が命じられます。

中止が命じられた案については、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案につき、内容の変更後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を受け、その承認を得た後でなければ、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができないものとなります。

(iii) コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者との取引に関連する案である場合、スポンサー関係者との取引に関連しない場合でもチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンス上、疑義があると判断した場合には、当該案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は、当該案を承認するか否かを審議し、問題がないと認められた場合に限り承認がなされます。

コンプライアンス委員会による承認がなされない場合、コンプライアンス委員会より当該案の中止又は内容の変更が命じられます。

中止の命令を受けた案については、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を受け、その承認を得た後でなければ、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができないものとされます。

(iv) 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、取締役投資本部長（CIO）により提案された案を審議し、当該案を承認するかにつき決定します。かかる承認が得られない場合、投資委員会は取締役投資本部長（CIO）に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。

かかる再提出の指示が出された場合、起案担当チームは、再度起案の上、当該再起案された案につき、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。

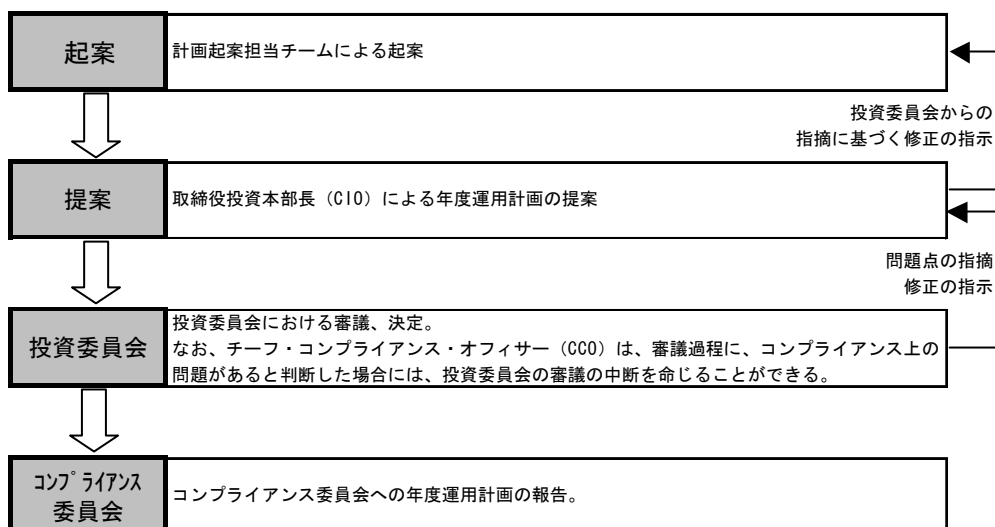
なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

投資委員会の承認を得られたことをもって、当該案が資産運用会社で決定されたこととなります。投資委員会において決定された資産運用ガイドラインの投資方針の決定・変更及びスポンサー関係者との取引に関連する運用資産の取得又は売却については、決定後本投資法人の役員会に報告されます。

b. 年度運用計画の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の資産の運用について、年度毎の年度運用計画（運用資産の年度投資計画、年度管理計画、年度資金調達計画、分配方針、IRの取組方針等を含みます。）を作成することとしています。なお、ここに「年度毎」とは原則として毎年3月1日から翌年2月末日までを指します。但し、当初の年度及び第2期の年度は本投資法人の第1期及び第2期の営業期間にあわせて、それぞれ本投資法人設立の日である平成17年10月12日から平成18年3月末日まで、及び平成18年4月1日から平成19年2月末日までの各年度とします。この年度運用計画のうち、年度投資計画についてはインベストメント、リサーチ&ストラテジーチームにより、年度管理計画についてはアセットマネジメントチームにより、年度資金調達計画、分配方針等についてはファイナンスチームにより（以下各計画・方針案の起案を担当するチームを「計画起案担当チーム」といいます。）、それぞれ起案され、その後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議の上、決定されます。

年度運用計画の策定・決定・改廃に関する具体的な流れは次のとおりです。



(i) 計画起案担当チームによる起案

計画起案担当チームが、チーム内での詳細な検討を経た後に、年度運用計画のうち、所管の各詳細計画（年度投資計画、年度管理計画、年度資金調達計画、分配方針等）を起案し、その提出を受けた取締役投資本部長（CIO）は、当該計画案を投資委員会に議案として提案します。

(ii) 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、取締役投資本部長（CIO）により提案された当該計画案について、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、当該計画案の内容を検討し、当該計画案を承認するか否かにつき決定します。投資委員会の承認が得られない場合、投資委員会は取締役投資本部長（CIO）に問題点等を指摘、報告し、当該計画案の修正及び再提出等の指示を出します。

なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

投資委員会の承認が得られた場合、かかる承認をもって、当該計画案が資産運用会社で決定されたこととなります。投資委員会において決定された年度運用計画については、決定後コンプライアンス委員会に報告されます。

c. 運用資産の管理に関する運用体制

運用資産の管理に関する業務のうち、年度運用計画に従った管理については、取締役投資本部長（CIO）の決裁で行います。但し、年度運用計画において予定されているか否かに拘わらず、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕に係る請負契約を締結する場合には、当該契約の締結の可否についての決定については、運用資産の取得と同様の方法にて決定します。

d. 資金調達に関する運用体制

運用資産の取得のための資金調達のうち、年度運用計画に従った借入れについては、取締役財務本部長（CFO）の決裁で行います。但し、新投資口又は投資法人債の発行を行う場合には、運用資産の取得と同様の方法にて意思決定の上、本投資法人の役員会による決議を経て実行するものとします。

(へ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務について適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任に取り扱う、資産運用会社における法令等遵守の統括者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選任しています。その業務の詳細は前記「(ニ) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）」に記載のとおりです。

b. 内部監査の組織体制及び内容

資産運用会社における内部監査の責任者は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）とし、内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）に加えて、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の上申に基づき、代表取締役社長（CEO）により臨時に任命された従業員によって行うものとします。

内部監査は、全ての組織及び職種を対象とし、その具体的内容は以下のとおりです。

- (i) 各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているかの監査
- (ii) 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規程・諸規則等に従って記載されているか否か等の会計に関する監査
- (iii) その他必要な事項の監査

内部監査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役社長（CEO）が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各チームは、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

c. 内部監査の結果に基づく是正措置

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、監査結果について監査対象チームに通知するとともに、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告を行うものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、当該監査対象チームに対して改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該監査対象チームに求めることができます。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(平成19年2月28日現在)

出資総額	60,978,700,000円
発行可能投資口総数	2,000,000口
発行済投資口数	113,480口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成17年10月12日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年11月29日	私募増資	42,280	42,480	21,140	21,240	(注2)
平成18年8月3日	公募増資	67,200	109,680	37,611	58,851	(注3)
平成18年9月4日	第三者割当増資	3,800	113,480	2,126	60,978	(注4)

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて私募投資口の追加発行を行い、運用を開始いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格580,000円(払込金額559,700円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格559,700円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

(平成19年2月28日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の比率(注1) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,383	10.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	9,626	8.48
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,558	6.66
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	6,600	5.81
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,240	4.61
モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルリミテッド	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA England	4,572	4.02
農林中央金庫	東京都千代田区有楽町一丁目13番2号	4,000	3.52
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	3,963	3.49
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	3,600	3.17
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目3番8号	3,126	2.75
合計		60,668	53.46

(注1) 発行済投資口数の総数(本書の日付現在113,480口)に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てにより表示しています。

(注2) 当期末以降平成19年4月末日現在、下記のとおり大量保有報告書(大量保有報告書提出後に提出されている変更報告書を含みます。)

の写しの送付を受け、以下の旨の報告を受けております。

提出日	提出者及び共同保有者名	保有投資口数 (口)	保有投資口数の比率(注) (%)
平成19年3月6日	株式会社りそな銀行	517	0.46
	株式会社埼玉りそな銀行	424	0.37
	りそな信託銀行株式会社	5,409	4.77
	計	6,350	5.60
平成19年3月19日	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,235	1.09
	三菱UFJ信託銀行株式会社	5,431	4.79
	三菱UFJ投信株式会社	262	0.23
	計	6,928	6.11
平成19年3月23日	野村証券株式会社	1,742	1.54
	NOMURA INTERNATIONAL PLC	587	0.52
	野村アセットマネジメント株式会社	6,422	5.66
	計	8,751	7.71
平成19年4月27日	アイエヌジー・クラリオン・リアル・エステート・ セキュリティーズ・エルピー	6,352	5.59

(注) 上記の保有投資口数の比率は、大量保有報告書(大量保有報告書提出後に提出されている変更報告書を含みます。)記載の株券等保有割合の数値を表示しております。



## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 基本方針

##### (イ) 基本方針

本投資法人は、その規約に従い、投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います（規約第26条）。

本投資法人より資産運用の委託を受けた資産運用会社は、この規約上の目的を達成するため、規約に基づき、その社内規程として資産運用ガイドラインを設定し、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」という2つの戦略を採用しています。

#### a. アコモデーション資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供される不動産又はその不動産を主たる信託財産とする信託受益権に対して投資を行います。

人々のライフスタイルや家族構成の変化に伴い、そのさまざまなニーズに対応する形態の居住用不動産が社会において大きな需要となっており、現在開発されている不動産はこのような社会の変化と新しいニーズを踏まえたものとなっております。本投資法人は、このような社会構造やニーズの変化の中で、主として居住の用に供される不動産のうち、賃貸住宅、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅を「アコモデーション資産」と定義付け、これらを本投資法人の投資対象としていきます。

(注)「アコモデーション (Accommodation)」という言葉の由来となっている“Accommodate”という英語表現には、「人に便宜をはかる」という意味があります。

本投資法人は入居者の多様なニーズに対応した居住・滞在空間において、入居者のウォンツ（要望・要請）に対応した便宜、すなわちアコモデーションを提供することが、居住・滞在空間であるアコモデーション資産の価値の最大化に資すると考えております。

本投資法人は、居住・滞在時間が比較的長い「賃貸住宅」から短期居住の「サービスアパートメント」に至るまで、これらを、本投資法人の目指すアコモデーション資産として適切に運用していくことにより安定的な収益の確保を目指します。

#### b. 三井不動産グループの活用

アコモデーション資産とは、上記のとおり居住・滞在空間を提供する資産であるため、本投資法人は、企画・開発から管理・運営に至るまで統一的な品質管理（トータル・クオリティ・マネジメント）の下、事業が遂行されることが重要と考えています。そのため、このようなノウハウと経験を有する三井不動産並びにその子会社及び関連会社（以下併せて「三井不動産グループ」といいます。）を、本投資法人の資産運用に積極的かつ最大限活用することを基本方針としています。

このような基本方針に従い、資産運用会社は、三井不動産、三井不動産販売、三井不動産住宅リース、それぞれとの間で、以下の契約を締結しています。

契約	相手方	契約締結日	主な契約内容
不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約	三井不動産	平成18年2月23日	不動産売却情報の提供、不動産運用情報の提供、アドバイザーサービスの提供等

物件情報提供に関する覚書	三井不動産販売	平成18年3月31日	不動産仲介情報の提供
プロパティ・マネジメント基本合意書	三井不動産住宅リース	平成18年3月31日	プロパティ・マネジメント業務の包括的な受託

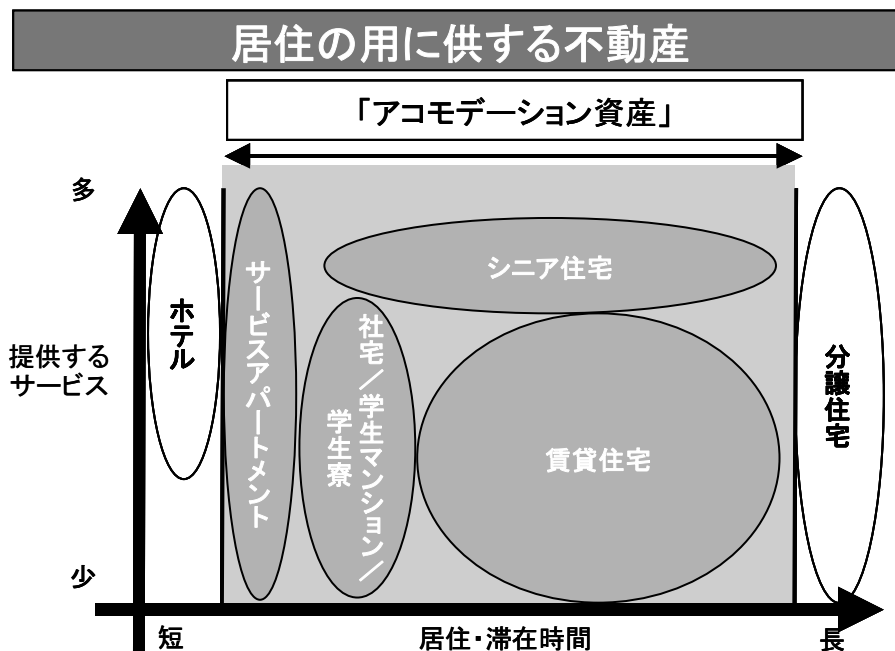
(ロ) アコモデーション資産への投資

本投資法人が、本書の日付現在で保有する運用資産は、すべてがアコモデーション資産のうち賃貸住宅に分類される資産です。今後、本投資法人が賃貸住宅以外のアコモデーション資産である、学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅へ投資を行う場合も、賃貸住宅と同様に、投資採算性、マーケット環境等を検討の上、個別物件の選定を行います。

本書において学生寮・学生マンション、サービスアパートメント、シニア住宅、社宅とは主として以下のとおりであり、本投資法人が投資を行う場合、以下の諸点に配慮して慎重に投資判断を行います。

学生寮・学生マンション	主として学生に向けて貸し出される寮及び賃貸マンションであり、本投資法人の場合、原則としてワンルームマンション形式のものを投資対象とする方針です。
サービスアパートメント	家具付きでリネン（寝具）サービス、クリーニングサービス、フロント（受付）サービス等を提供する賃貸住宅のことをいい、もっぱら短期の居住用に供されます。そのサービス提供・運営には独自の運営組織が必要となることがあるため、本投資法人がサービスアパートメントに投資を行う場合、専門のオペレータに運営を委託することを視野に入れます。
シニア住宅	介護サービスの提供が行えることを視野に入れた賃貸住宅であり、上記のサービスアパートメント同様、介護サービス提供等には独自の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がシニア住宅に投資を行う場合、専門のオペレータに一括賃貸することを検討します。
社宅	法人がテナントとなり、当該法人が自社グループ社員等へ転貸する形式の賃貸住宅です。本投資法人が社宅に投資を行う場合、テナントである法人への一括賃貸を原則とします。また、テナントが退去した際にも、一般の賃貸住宅として個別に賃貸運営が可能な構造・様式・特性を有する物件を投資対象とする方針です。

以下の表は、「賃貸住宅」「学生寮・学生マンション」「サービスアパートメント」「シニア住宅」「社宅」の位置付けを示したものです。



(ハ) 三井不動産グループの活用

本投資法人は、スポンサーである三井不動産とそのグループ会社が有する情報収集力、住宅開発能力、管理運営能力等の総合力を、本投資法人の外部成長及び内部成長に積極的かつ最大限活用して参ります。また、本投資法人が運営上で得られたテナントのウォンツ・ニーズを三井不動産とそのグループ会社にフィードバックすることでさらに付加価値を高め、賃貸住宅開発能力、管理運営能力の向上を図り、外部成長及び内部成長に活かして参ります。

a. 三井不動産グループの「バリューチェーン」の活用

三井不動産グループは、賃貸住宅のマーケティング、用地選定・取得、企画・開発からリーシング、管理・運営に至るまでのそれぞれの業務を行うグループ会社を擁し、賃貸住宅に関するすべての業務をグループ内で完結する一貫した業務体制を有しており、全体で一つの有機的なバリューチェーン（価値連鎖）として既に機能しているといえます。

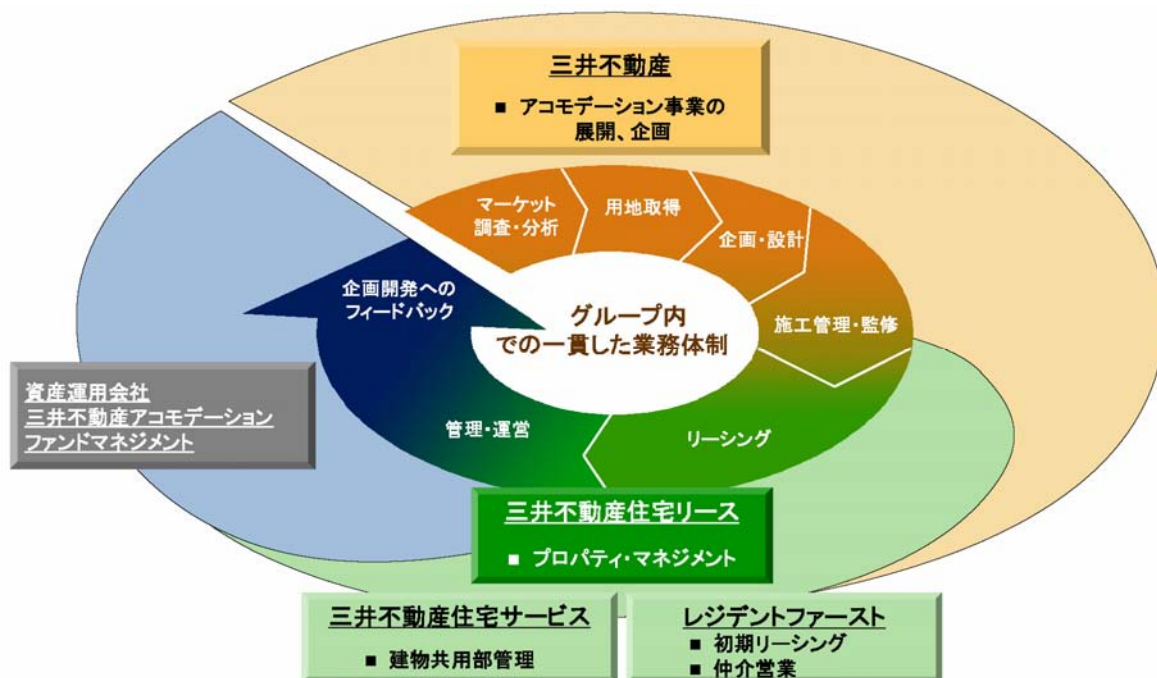
本投資法人がその資産運用を遂行するにあたり、このようなバリューチェーンを有する三井不動産グループのグループ各社がそれぞれのフェーズ（段階）において業務を遂行します。

(i) 三井不動産グループの「バリューチェーン」（賃貸住宅の開発、管理・運営業務一貫体制）

以下の表は、賃貸住宅の開発、管理・運営業務の各フェーズにおける一連の業務の内容を示したものです。

フェーズ	業務内容
マーケット調査・分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 経済、不動産、分譲住宅、賃貸住宅に関する各種統計資料・データ分析、他社物件供給計画調査、新規供給物件の稼働状況調査、定点観測等によりマーケットの需給動向の把握、検討物件・開発物件周辺の供給事例調査、仲介会社へのヒアリング、賃料・稼働率の推移といった豊富なトラックレコード（実績）等により、マイクロマーケットの特性とニーズを検証</li> </ul>
用地取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ マクロマーケットや潜在需要動向も踏まえた用地取得戦略の策定</li> <li>▶ 小規模な物件の開発から複合開発・大規模開発までさまざまなタイプの物件開発能力等により裏付けられる豊富な用地情報の収集</li> </ul>
企画・設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 用途、居住人数、家族構成、ライフスタイルに応じた詳細なターゲット顧客設定と物件コンセプトの策定</li> <li>▶ 設定ターゲット及びコンセプトに合致した戦略的プランバリエーション、スペック、グレード、テイスト等の企画</li> <li>▶ デザイン、安全性、機能性、管理・運営、ランニングコスト、メンテナンス・更新性等の視点で検討された戦略的プラン設計</li> </ul>
施工管理・監修	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 許認可、コストコントロール、スケジュールコントロール、設計施工管理（テナント・入居者からのフィードバック等不動産開発ノウハウの活用）</li> <li>▶ クオリティコントロール（約1,300項目にわたる賃貸住宅設計チェックリスト等の活用）</li> <li>▶ 建築、構造、設備各方面のプロフェッショナル・スタッフによる現場打ち合わせ、チェックの実施</li> </ul>
リーシング	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 個別のプラン評価、住環境、競争環境等の与条件の検討ときめ細かな賃料設定</li> <li>▶ 商品の魅力を確実に伝達するための体制構築（リーシング専門会社の活用）</li> <li>▶ 仲介業者ネットワークのコントロール・活用</li> </ul>
管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 入居者ニーズの把握と再投資、開発へのフィードバック</li> <li>▶ 適切な投資収益分析に基づくリニューアル、リノベーション（再投資）の実施</li> <li>▶ スケールメリットを活かした付加価値サービスの提供</li> </ul>

三井不動産グループは、以上の表のような一連の賃貸住宅の開発、管理・運営業務を一貫して遂行できる体制を構築しています。以下は、各フェーズにおける三井不動産グループ各社の役割分担を図で示したものです。



(ii) 三井不動産グループとの各種サポート契約の締結

上記のとおり三井不動産グループは賃貸住宅について全体として一つの有機的なバリューチェーンを有しており、本投資法人は、この三井不動産グループの持つ賃貸住宅における総合力とバリューチェーンを活用して、そのポートフォリオを構築し、管理・運営して参ります。

このために、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務の確実かつ円滑な遂行のため、三井不動産との間で平成18年2月23日付にて不動産情報・アドバイザリーサービス提供契約を締結し、三井不動産販売との間で平成18年3月31日付にて物件情報提供に関する覚書を締結し、また三井不動産住宅リースとの間で平成18年3月31日付にてプロパティ・マネジメント基本合意書を締結いたしました。

b. 三井不動産グループを活用したポートフォリオ構築方針

本投資法人は、三井不動産グループの賃貸住宅における総合力とバリューチェーンを活用してそのポートフォリオを構築します。

本書の日付現在で保有する運用資産のうち、大川端賃貸棟及び「パークアクシス」シリーズは、企画、開発から管理・運営までの全ての業務を三井不動産グループが一貫して遂行した賃貸住宅です。「パークキューブ」シリーズは、三井不動産グループ以外の他社が企画、開発を行った物件で、三井不動産が持つ技術力やノウハウに基づき、本投資法人における独自の基準の下、企画、設計、施工の各段階で必要と判断された要件を満たすものと確認された賃貸住宅です。

## ② 成長戦略

### (イ) 外部成長

本投資法人は、「a. 三井不動産との不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の活用」、「b. 三井不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用」、「c. 資産運用会社独自の情報収集」、以上3つの物件情報収集ルートを活用することにより、競争力の高い優良物件を取得し、着実な外部成長を目指します。

#### a. 三井不動産との不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の活用

本投資法人は、三井不動産が開発するアコモデーション資産を安定的かつ継続的に取得することに努めます。また、三井不動産に集まる物件情報のうち、本投資法人が取得可能な物件に関する情報は、この不動産情報・アドバイザーサービス提供契約に基づいて収集、活用し、本投資法人による物件取得に繋がります。不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の内容は主として以下のとおりです。

不動産情報・アドバイザーサービス提供契約は、本投資法人がその運用資産を取得し管理運営するにあたり、三井不動産の情報とノウハウを活用するため、三井不動産は多様なサポートを資産運用会社に提供します。

三井不動産及び資産運用会社は、互いに自由に不動産等の売買を行うことを原則とし、本投資法人による不動産等の売買は、いかなる意味においても制限されません。一方、三井不動産は、同社のアコモデーション事業本部が所管しない情報等を資産運用会社以外の第三者に自由に提供できます。不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の概要は以下の表のとおりです。

契約名称	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
契約当事者	三井不動産、資産運用会社
主な業務内容	<p>資産運用会社は三井不動産に対して資産運用ガイドラインのうち取得ガイドラインを予め開示します。</p> <p><b>&lt;三井不動産が保有・開発する不動産等の情報の提供&gt;</b></p> <p>三井不動産アコモデーション事業本部が所管し、保有又は開発中の不動産等で資産運用ガイドラインに合致する不動産等の売却を予定する場合、三井不動産は、権利関係者等の同意等を理由とする止むを得ない事情がある場合等を除き、原則として遅くとも第三者に対して売却活動を開始すると同時に、資産運用会社に通知することとします。</p> <p>これを受けて資産運用会社が当該売却対象不動産等の購入を検討する意向を三井不動産に書面にて示した場合、三井不動産は、本投資法人を、少なくとも第三者と同順位の購入候補者として取り扱うものとします。</p> <p><b>&lt;第三者の不動産売却情報の提供&gt;</b></p> <p>三井不動産は、取得源と取得経路を問わず、三井不動産アコモデーション事業本部が入手した第三者保有の不動産等に関する情報で資産運用ガイドラインに合致するものである場合には、権利関係者等の同意等を理由とする止むを得ない事情がある場合や、開発及び保有を目的として三井不動産自身が直接取得する意向がある場合等を除き、原則としてこれを資産運用会社に通知することとします。</p> <p><b>&lt;不動産運用情報の提供&gt;</b></p> <p>三井不動産アコモデーション事業本部が所管する不動産運用情報（注）のうち、資産運用会社が必要と判断し、三井不動産が提供することに同意したものは資産運用会社の要請に応じて少なくとも年に1回、書面により資産運用会社に報告するものとしています。</p> <p>（注）ここに「不動産運用情報」とは、以下の情報を指します。</p> <p>(a) 日本経済の動向、人口動態、住宅ストック動向等を踏まえた中長期の不動産賃貸市場の事業環境の動向</p> <p>(b) 賃貸住宅の新規供給動向（物件概要、賃料水準及び初期リーシング状況に関する情報を含む。）、個別賃貸住宅の募集成約事例、エリアマーケティング調査並びに他の不動産投資法人の財務データ及び個別物件の収支データ等、不動産賃貸市場の動向（空室率及び賃料トレンドに関する情報を含む。）</p> <p>(c) その他資産運用会社が随時依頼する上記各号に関連し又は付随する事項</p> <p><b>&lt;アドバイザーサービスの提供&gt;</b></p> <p>三井不動産の不動産等の運用に関する知識及びノウハウ等を活用することにより、資産運用会社が本投資法人から委託を受けた資産運用業務をより効率的に行うこと並びにそれにより本投資法人及びその投資家の利益を図ることを目的として、三井不動産は、次に掲げる業務を資産運用会社より受託します。</p> <p>(a) 不動産等の取得業務の補助業務（取得検討物件のデュー・ディリジェンス並びに同物件の図面及び施工の確認等を含みます。）</p> <p>(b) 本投資法人が既に取得し、又は取得検討中の不動産等の運営・管理に関する助言</p> <p>なお、かかる助言には、(i)当該不動産等に関し、資産運用会社が建物及び設備の運営管理にかかる計画及び長期修繕計画並びにそれらの予算の作成又は検討を行う際の助言及び補助、(ii)当該不動産等について実施される修繕・更新工事について、その内容及び金額等の検討及び査定等を行う際の助言及び補助、並びに(iii)当該不動産等について実施される大規模修繕工事についての助言及び補助等が含まれますが、これらに限られません。</p>
報酬	資産運用会社は、三井不動産に本契約にかかる報酬を別途協議の上支払います。
期間	本契約の有効期間は契約締結日から1年間とします。期間満了日の3ヶ月前までに互いに相手方に対し書面による本契約更新拒絶の通知を送付した場合を除き、本契約の有効期間は期間満了日より1年間、同一の条件にて更新され、以後も同様とします。但し、本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約書（平成17年10月13日締結）が解除又は終了した場合には、本契約は終了します。

## b. 三井不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用

本投資法人は、三井不動産販売を始めとするグループ各社の広範な情報ネットワークを活用し、良質なアコモデーション資産の取得機会獲得に努めます。なお、資産運用会社は三井不動産販売との間で物件情報提供に関する覚書を締結しています。物件情報提供に関する覚書の概要は以下の表のとおりです。

契約名称	不動産仲介情報提供等に関する覚書
契約当事者	三井不動産販売、資産運用会社
主な業務内容	<p>&lt;第三者の不動産売却情報の提供&gt;</p> <p>三井不動産販売は、自らが入手した第三者保有の不動産等に関する情報のうち資産運用会社が定めた資産運用ガイドラインに合致するものである場合には、権利関係者等の同意等を理由とする止むを得ない事情がある場合等を除き、原則としてこれを資産運用会社に通知することとします。</p>
期間	<p>本覚書の有効期間は覚書締結日から1年間とします。期間満了日の3ヶ月前までに互いに相手方に対し書面による本覚書更新拒絶の通知を送付した場合を除き、本覚書の有効期間は期間満了日より1年間、同一の条件にて更新され、以後も同様とします。但し、本投資法人与資産運用会社との間の資産運用委託契約書（平成17年10月13日締結）が解除又は終了した場合には、本覚書は終了します。</p>

(注) なお、本覚書に関し、本投資法人は、三井不動産販売に対し、不動産売買契約の成約の場合、宅地建物取引業法に規定される仲介手数料を支払います。

c. 資産運用会社独自の情報収集

資産運用会社は、三井不動産グループからの物件情報獲得に加え、今後、資産運用会社独自の情報収集ルートも開拓し、良質なアコモデーション資産の取得に努めます。

d. 運用資産の取得における三井不動産グループの活用実績

本投資法人は、これまで三井不動産グループの活用により資産を取得しており、本投資法人の運用資産はすべて三井不動産グループの活用により取得した資産です。

(ロ) 内部成長

本投資法人は、以下に記載のとおり、「a. 本投資法人の運用資産におけるブランド戦略の推進」、「b. 三井不動産グループのノウハウを活かした管理・運営」、「c. 資産価値維持のための施策」により、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

a. 本投資法人の運用資産におけるブランド戦略の推進

本投資法人は、運用資産のうち大川端賃貸棟を除く賃貸住宅については、原則として「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズによりポートフォリオを構築していく方針です。

資産運用会社は、「パークアクシス」シリーズ及び「パークキューブ」シリーズのブランド化の推進を図ることが、本投資法人の資産ポートフォリオの一体的価値向上に資すると考えており、三井不動産グループとの協働により、両シリーズを運用資産における商品ブランドとして確立することを目指していきます。

(i) 商品ブランドの確立

資産運用会社は、現在の賃貸住宅に求められるさまざまな機能、性能を備えた賃貸住宅への投資が投資主の価値の最大化に資すると考えています。本投資法人の運用資産である「パークアクシス」シリーズ等は、原則として以下のような特性をもつ賃貸住宅です。



<p>多様化するニーズに応える企画</p>	<p>シングルからファミリーまでの多様化するライフスタイルや、若年層からシニア世代までの幅広いライフステージに対応することが、現在の賃貸住宅には求められています。「パークアクシス」シリーズは、三井不動産グループのマーケティング力を活かし、立地・環境等の外部条件に応じて、きめ細かなターゲット設定がなされ、そのターゲットのニーズに即した企画（間取り、設備、仕様等）で開発されています。たとえば、ペット飼育対応、SOHO（在宅勤務に適した住宅）等、多様なライフスタイルやライフステージに対応した企画となっています。</p>
<p>より確かな品質</p>	<p>「パークアクシス」シリーズは、三井不動産の分譲マンションで培ったノウハウをもとに、トータル・クオリティ・マネジメントの下で設計、施工されています。三井不動産独自の1,300項目を超える設計基準に沿った専門スタッフによる図面及び現場のチェック、検査を経て竣工します。竣工後の設備更新の容易性、低コストメンテナンス、テナントの使い勝手にも配慮されています。本投資法人は、同様の考え方に基づき品質確認がなされた「パークキューブ」シリーズをポートフォリオに加えて、その運用資産とすることで、ポートフォリオ全体での資産価値の劣化を防ぎ、かつ資産価値の維持向上を図ります。</p>
<p>機能とデザインを兼ね備えた意匠</p>	<p>長期的な魅力を維持するため、三井不動産は、「パークアクシス」シリーズの設計にあたり、ファサード（外観）、エントランス（入口）、共用廊下、住戸アプローチに至るまで、機能性を有しつつデザイン性にも富む意匠を採用しています。立地と顧客特性に応じたデザインを建築デザイナーとの協働関係の中で構築し、更なる差別化を目指しています。</p>
<p>先進的な情報・通信環境</p>	<p>多様な情報通信網が整備され進展していく中で、光ファイバーの導入によるインターネット対応環境の整備、豊富な情報コンテンツの提供を可能とする通信情報環境（CATV、BS、CS放送等の受信設備）の整備を行うことで、テナントニーズに対応した情報インフラを提供しています。</p>
<p>安全と安心</p>	<p>現代社会において居住空間の最も重要な課題のひとつが、安全と安心の確保です。「パークアクシス」シリーズ、「パークキューブ」シリーズは先進的セキュリティ機能（入口オートロック、ディンプルキー、ダブルロック（二重鍵）、24時間365日の機械警備体制、防犯カメラ設置等）を導入し、かつ設計上の配慮により侵入しやすいルートを回避した賃貸住宅です。</p>

(ii) テナントに対するサービス・サポートの充実によるブランド戦略の推進

資産運用会社は、テナントに対するサービス・サポートの充実により、利便性と快適性の向上を図り、競合物件との差別化を実現するブランド戦略を推進します。

本投資法人の賃貸住宅においては、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リースにより、さまざまなサービスとサポートが提供される体制が整えられています。

以下は、本投資法人の運用資産において既に提供されているサービス・サポートの概要を記載したものです。これらは、すべての運用資産において提供されているわけではありませんが、本投資法人は、今後、このようなサービス・サポートをさらに充実させ、提供対象をより多くの運用資産に拡大していく意向です。

利便性向上を図るサービス・サポート	
コンシェルジュ	日常生活のみならず、充実したライフスタイルを追求する入居者のニーズを満たすため、コンシェルジュ（ホテル接客業務担当）に類似のフロントサービスの提供。
ハウスホールドサービス	ハウスクリーニングや家電1台からの家具・家電リース、食材、料理等のケータリングサービス、洗濯や買い物の代行、病院・学校への送迎等、入居者の利便性を高めるサービスを、他業者との提携により提供。
カード決済	契約金（敷金・礼金等）をインターネット上で24時間クレジットカードにて支払うことが可能な決済サービスを提供。
安全と安心確保のためのサービス・サポート	
c - d e s k	水漏れ、エアコン・給湯器等の設備機器トラブルのみならず、賃貸借契約更新や車庫証明の発行等も24時間年中無休・フリーダイヤルで受付、対処するサービスを提供。
入居者ガイドブック	入居の準備から退居時まで賃貸ライフのガイドとなる「ご入居者ガイドブック」を配布。水道、ガス、電気等の公共料金の諸手続きもサポート。

b. 三井不動産グループのノウハウを活かした管理・運営

本投資法人は、専門性の高い三井不動産グループ各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持することにより、賃料、稼働率の維持、向上に努めます。

本投資法人は、中長期的な管理・運營業務の品質の維持向上及び効率化を目指し、三井不動産住宅リースをマスター・プロパティ・マネジメント会社として選定しています。

(i) マスターリース及びプロパティ・マネジメント業務

本投資法人は、運用資産及び将来取得する運用資産（主として賃貸住宅に限りません。）に関するマスターリース及びプロパティ・マネジメント業務を、原則として、三井不動産住宅リースに一括委託（但し、大川端賃貸棟のマスターリース契約を除きます。）する方針です。本書の日付現在において、大川端賃貸棟以外の運用資産に関する上記業務を、三井不動産住宅リースに一括委託しています。物件の管理・運営に関するデータを三井不動産住宅リースが一元管理することで業務遂行の現実性の向上と効率化をはかります。資産運用会社は三井不動産住宅リースとの間で平成18年3月31日付けにて、プロパティ・マネジメント基本合意書を締結済みです。

三井不動産住宅リースは、本投資法人が将来取得する運用資産について、資産運用会社が要請した場合、原則として当該運用資産のマスターリース会社となり、かつ当該運用資産のプロパティ・マネジメント業務をすべて受託することになります。

三井不動産住宅リースが行うプロパティ・マネジメント業務のうち主要な業務は以下のとおりです。

賃貸管理業務

- ・リーシング業務
- ・契約関連業務
- ・出入金業務
- ・テナント対応業務（入退居を含む）

建物管理業務

- ・建物・設備の保守、点検
- ・建物維持管理プランの策定
- ・建物・設備の修理、改修、更新の実施

資産運用会社に対するレポートニング業務

以下、マスター・プロパティ・マネジメント会社から再委託される主要な業務の概要を記載します。

#### (ii) リーシング

本投資法人は、運用資産（主として賃貸住宅に限ります。）のリーシングを三井不動産住宅リースに委託しています。三井不動産住宅リースは、「パークアクシス」シリーズの初期リーシングを担当しているレジデントファースト株式会社（三井不動産住宅リース100%子会社、以下「レジデントファースト」といいます。）を中心に賃貸仲介会社のネットワークを活用してリーシングを行っています。

レジデントファーストは、三井不動産グループ内において賃貸住宅のリーシング機能を担う会社として、深いブランド理解の下、顧客に直接営業することによって、より効率的なリーシングを行っています。

また、レジデントファーストが顧客ニーズを直接獲得し、資産運用会社及び三井不動産グループ各社にそれらをフィードバックすることによって、新規物件の取得、開発、運用資産の管理・運営、リニューアルにも活かされています。

(iii) 建物共用部管理

建物共用部管理業務（ビルメンテナンス）は、資産価値の維持、向上に関して最も重要な業務のひとつです。資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社を通じ、建物共用部管理を建物管理会社に再委託しています。建物管理会社は、コスト及び提供されるサービスのレベルを考慮の上、物件特性に応じて決定されます。

三井不動産グループには、建物管理会社として三井不動産住宅サービス株式会社（以下「三井不動産住宅サービス」といいます。）があります。三井不動産住宅サービスは三井不動産が分譲したマンションを中心に、幅広いタイプのマンションにおいて建物共用部管理を行っております。本投資法人も三井不動産住宅サービスを建物管理会社のひとつとして、長期的競争力の維持のためにその建物管理能力を活用していく方針です。

c. 資産価値維持のための施策

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社を通じて運用資産の状況やテナントの満足度を常時注視し、最適な修繕計画の策定に努めます。また修繕計画の実施にあたっては、三井不動産グループ各社の技術力や分譲住宅事業においても蓄積されたノウハウを活用し、有効かつ効果的な方法を選択します。

本投資法人が保有する大川端賃貸棟（昭和63年及び平成1年竣工）は、竣工後相当の期間が経過しておりますが、外壁改修（平成11年）、ホームセキュリティシステムの更新（平成12年～15年）、住戸内エアコンの早期更新（平成12年～）等の資本的支出を長期的視点から適切に実施してきています。さらに、住戸内の間取り、仕様の変更等のリノベーション工事にも必要に応じて実施しており、競争力の維持・向上に努めています。評判の高い入居者サービスと三井不動産グループの管理・運營業務と併せて、現時点まで高水準の稼働率を維持してまいりました。

### ③ ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、その内規である資産運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針や個別物件の投資基準を以下のとおり定めています。

#### (イ) 投資エリア

本投資法人は、東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市に所在するアコモデーション資産への投資を行います。地域別投資比率は、東京23区内に対する比率を80%以上とします。

個別の投資の検討にあたっては、地域の特性やテナントのニーズを調査検討の上、それらに合致した住戸プラン構成、グレードの物件に投資いたします。

#### (ロ) 投資基準

資産運用会社は、投資対象となる運用資産の選定にあたっては、資産運用ガイドラインに定められる以下の表の基準に基づき、投資の可否を判断します。

項目	基準
投資額	原則として、1棟10億円以上としますが、物件特性や収益性等を考慮の上、原則に該当しない物件にも投資することがあります。
権利関係	1棟完全所有を原則としますが、区分所有物件についても、物件ごとに検討を行って投資します。借地（定期借地を含む）については収益性・権利の安定性等を総合的に判断の上、投資します。
構造	構造はRC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。建物診断を行った上で、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に適合しているもの）又はそれと同水準以上のものを原則とします。
開発物件	取得時において既に安定的な賃料収入が確保されている物件を取得することとし、自ら土地取得後建物の建築を行う開発型物件への投資は原則として行わないものとします。但し、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されていると判断できる物件については、当該物件未竣工時点での取得契約の締結も検討可能とします。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象となる運用資産の選定にあたっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを資産運用ガイドラインに基づき行います。デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家より不動産鑑定評価書、建物診断報告書等を取得し、これらの内容を参考に、原則として下記事項を調査の上、資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。

項目		調査事項
経済的調査	市場調査	① 所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 ② 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 ③ 所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④ 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） ⑤ 割引率及び還元利回りの水準
	テナント調査	① テナントの信用度、賃料収入状況 ② テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係調査	① 建物運営経費の現況確認及び削減余地 ② 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 ③ 修繕・更新費の中長期計画の策定 ④ 物件収支見込みの策定 ⑤ ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	① 街路の状況、主要交通機関からの利便性 ② 利便施設、官公署からの接近性 ③ 隣地との境界・越境の現況 ④ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤ 嫌悪施設の有無 ⑥ 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備・仕様	① 建物構造、築年数、施工業者等 ② 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） ③ 緊急修繕の必要性
	建物管理関係	① 関係法令（建築基準法、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。））、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 ② 実際の管理状況 ③ 管理会社の質及び契約関係
	耐震性能・PML	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 施工会社、設計会社、構造設計会社、建築確認検査機関のチェックと、構造計算書に偽造がなされていないことの確認 ③ 地震PML（予想最大損失率）値15%未満を原則とし、20%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
	環境・土壌等	① 建物有害物質含有調査 ② 土地利用履歴、土壌汚染調査

項目		調査事項
法的調査	権利関係	① 所有権・抵当権の権利関係 ② 賃貸借契約関係 ③ 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 ④ 道路法（昭和27年法律第180号、その後の改正を含みます。）に基づく道路占用許可 ⑤ 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号、その後の改正を含みます。）、都市緑地法（昭和48年法律第72号、その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 前所有者の権利の現実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 ① 借地権に関しての対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有物件の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 不動産を信託する信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確認書、境界確定証明書等の確認

#### ④ ポートフォリオ運営管理方針

##### (イ) 基本運営方針

資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用等について、年度毎の年度運用計画を作成しています。年度運用計画には、運用資産の管理計画、物件資本支出見込（含大規模修繕計画）等が含まれており、投資委員会によって決定されます。

資産運用会社は、策定された年度運用計画により、プロパティ・マネジメント会社と協働して運用資産の運営・管理を行い、年度運用計画の見直しが必要となるような著しい環境等の変化が起きた場合には、適宜年度運用計画の修正や見直しを行います。

##### (ロ) プロパティ・マネジメント会社の選定・モニタリング

アコモデーション資産、なかでも賃貸住宅の管理において特に重要なことは、日常の現場レベルでのテナント管理及び建物管理に関する種々の施策の提案、実施等、業務を遂行するプロパティ・マネジメント会社の果たす役割です。プロパティ・マネジメント業務に精通した高い専門性は勿論のこと、多数の分散された物件・テナントを対象に高品質かつ均質なサービスを提供するための組織的かつ効率的な業務遂行能力が不可欠であると考えておりま

す。

本投資法人は、当該要件を満たすプロパティ・マネジメント会社として三井不動産住宅リースをマスター・プロパティ・マネジメント会社として選定しています。本投資法人は、以下の要件を満たすことを条件として、将来取得する運用資産に関しても原則としてプロパティ・マネジメント業務を三井不動産住宅リースに委託する予定です。

- ・資産運用会社が求める運用業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されていること。
- ・新規テナント募集業務が円滑に遂行されることが可能な体制が構築されていること。
- ・プロパティ・マネジメント業務に対する報酬が、物件所在地域における報酬水準と比較して妥当な範囲であること。

また、資産運用会社は、選定したプロパティ・マネジメント会社が選定基準に合致する能力等を維持しているかを定期的にモニタリングし、その結果によっては、改善の指示を行う他、プロパティ・マネジメント会社を変更する場合があります。

#### (ハ) 建物損害保険の付保方針

建物損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は第三者からの損害賠償請求に対応するため、本投資法人は資産特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。

地震保険の付保に関しては、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等を勘案して総合的に判断します。個別物件の地震予想損失率PML値が20%を上回る場合、又は当該物件が加わることによってポートフォリオ全体のPML値が15%を上回る場合は、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。

#### (ニ) 修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

本投資法人の運用資産に関する修繕計画については、通常必要とされる経常的支出（小修繕）の他、中長期的な市場競争力及びテナント満足度の維持向上に必要な資本的支出を考慮した営業戦略的な修繕計画とし、必要な修繕と資本的支出を行います。

12年間の中期修繕計画を物件ごとに策定した上で、年度管理計画において1年ごとの修繕計画の策定と見直しを行います。

修繕積立金については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえて、減価償却費と修繕計画を考慮した上で必要な額を積み立てます。資本的支出については、原則としてポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲内で実施します。

#### ⑤ 売却方針

本投資法人の運用資産は、原則として中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを目的としており、原則として短期的な売却は行いません。

但し、個別運用資産を売却する際には、将来における当該エリアの賃貸マーケット動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

#### ⑥ 財務方針

##### (イ) 新投資口の発行

資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並



びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として投資口の追加発行を機動的に行うことができます。

(ロ) デットファイナンス

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。また、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第35条)。

(ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオ

本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合(以下「ローン・トゥー・バリュー・レシオ」といいます。)の上限について資産運用会社が定めた運用資産の中長期運用方針及び年度運用計画の中で定められています。これらにおいては、ローン・トゥー・バリュー・レシオの上限につき60%を目途としています(但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。)

(ニ) デリバティブ

本投資法人が行う金融デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(規約第29条第2項)。

⑦ 情報開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整え、情報開示においても投資家に対して“Accommodate”(アコモデート=人に便宜をはかるもの)との本投資法人の基本方針に合致したものとなるよう努めます。

本投資法人は投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行う他、自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類、内容等(規約第28条)

(イ) 本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています(規約第28条第1項)。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産(以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。)

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。)

- (iv) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- (v) 当事者の一方が相手方の行う上記 a. 不動産又は b. (i)ないし(iv)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- (vi) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）
  - (i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
  - (ii) 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
  - (iii) 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
  - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記 b. (iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除きます。））
- (ロ) 本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、以下の特定資産に投資します（規約第28条第2項）。
  - a. 預金
  - b. 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）
  - c. 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）
  - d. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
  - e. 株券（但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）
  - f. 譲渡性預金
  - g. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。）
  - h. 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券をいいます。）
  - i. 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）
  - j. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第11号に定めるものをいいます。）
  - k. 信託財産を主として上記 a. ないし j. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
  - l. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産の他、商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）、温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備、資産流動化法に規定する特定出資

(資産流動化法第2条第6項に定められるものをいいます。)、有限会社法(昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。)に規定する有限会社の出資持分その他東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」において定める「不動産関連資産」に投資することがあります。但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとします(規約第28条第3項)。

② 投資基準及び種類別、地域別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資エリア」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

投資主に分配する金銭の総額のうち、利益(投信法第136条第1項に規定される本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除して算出した金額をいい、以下同じとします。)の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします(規約第34条第1項第1号)。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人が適切と判断する場合、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を限度として利益の金額を超えて、投資主に金銭で分配することができます。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第34条第2項)。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、この分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の分配方法等

決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配を行います。分配金の支払いは、原則として決算期から3ヶ月以内に、

必要な税金を控除した後の金額をもって行います（規約第34条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配が行われずに、分配金の支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付しません（規約第34条第5項）。

⑤ 本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第34条第4項）。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約第28条）(ロ)」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約第28条）(イ)」に定める特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第1項）。

(ロ) 前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約第28条）(ロ)」に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第2項）。

(ハ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、又は本投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入に限り（規約第35条第1項）。その場合には、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第2項）。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

② 投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

a. 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

(i) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

(a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合
- III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- IV. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

(b) 有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

(ii) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

(iii) その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

b. 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

(i) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

(a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- I. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- II. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合
- III. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- IV. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

- (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- (ii) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
    - I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
    - II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
    - III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - IV. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- (iii) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
- (iv) その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- c. 第三者の利益を図る取引
  - 資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。
- d. 投資法人の利益を害する取引
  - 資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。
- e. その他投信法施行規則で定める取引
  - 上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。
  - (i) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券にかかる投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に

記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。)

(ii) 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号及び第7号並びに第2項第1号ないし第3号までに掲げる取引に該当する場合を除きます。)

(iii) 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

(iv) 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

(v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第2条第12項に定める証券仲介業者又は外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。以下「外国証券業者に関する法律」といいます。）第2条第2号の2に定める許可外国証券業者である場合は除きます。）を除きます。)

#### (ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、保有する当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

#### (ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- c. その他内閣府令で定める場合

#### (ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口（投資法人が発行している投資口をいいます。）の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じです。）は、次に掲げる場合を除く他、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。以下同じです。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第1項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- b. その他、内閣府令で定める場合

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の種類による分散投資に関する方針について、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (ロ) アコモデーション資産への投資」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。



### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債を発行する場合、これらの事項は、投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資証券及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の信託受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ロ) 運用資産の個別概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資証券への投資価額を下回る可能性があります。また、投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。さらには、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配金の額が低下する可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### ① 一般的なリスク

- (イ) 金銭の分配に関するリスク
- (ロ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク
- (ハ) 本投資証券の市場性及び価格変動に関するリスク
- (ニ) 支配権獲得によるリスク
- (ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (ヘ) 投資口の希薄化に関するリスク

#### ② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク
- (ニ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人以外の関係者（資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) 三井不動産グループへの依存に関するリスク
- (リ) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (ヌ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヲ) 投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク
- (ワ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

#### ③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件の取得競争に関するリスク
- (ハ) テナントの誘致競争に関するリスク
- (ニ) 未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
- (ホ) 賃料収入の減少に関するリスク
- (ヘ) 不動産の偏在に関するリスク
- (ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク

- (イ) 不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 有害物質に関するリスク
- (ハ) 不動産に関する事故等に関するリスク
- (ニ) 不動産に関する災害等に関するリスク
- (ホ) 不動産の運用費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の改正等に関するリスク

⑤ 不動産関連リスク：権利関係リスク

- (イ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ロ) 共有物件に関するリスク
- (ハ) 区分所有物件に関するリスク
- (ニ) 借地物件に関するリスク
- (ホ) 借家物件に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

⑥ 不動産関連リスク：テナントリスク

- (イ) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
- (ロ) 入居者の不動産の利用状況に関するリスク
- (ハ) テナント集中に関するリスク
- (ニ) マスターリースに関するリスク
- (ホ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ヘ) 転貸に関するリスク
- (ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク

⑦ 不動産関連リスク：その他

- (イ) 専門家による報告書等に関するリスク
- (ロ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク

⑧ 信託受益権に関するリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ハ) 信託受託者に関するリスク

⑨ 税制等に関するリスク

- (イ) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ニ) 追加的な税金支払発生リスク及び支払配当要件が満たされないリスク
- (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヘ) 同族会社に該当するリスク
- (ト) 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク
- (チ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑩ 一般的リスク

(イ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(ロ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク

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

(ハ) 本投資証券の市場性及び価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産並びに不動産を主たる裏付けとする信託の受益権及び有価証券等の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低いため、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性や、仮に売却できた場合でも売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があり、かかる資産の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更、大口投資主による多数の投資口の売却等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資証券の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

(ニ) 支配権獲得によるリスク

本投資法人の投資証券につき支配権獲得を意図した取得が行われた場合には、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。その後

関係法令の改正がなされていますが、今後もその取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(へ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は規約に従い、今後も投資口を随時追加発行することがあり、投資口が追加発行された場合、既存の投資家が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資家が有する投資口と同額の金銭の分配が行われることとなり、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが悪影響を受けることがあります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 投資証券の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口及び本投資証券は、株式会社における株式及び株券に類似する性質を持ち、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換金時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。従って、投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務及び財産の状況並びに様々な経済状況等に影響されます。

また、本投資法人について清算又は破産手続その他の倒産手続が開始された場合、本投資証券への投資金額の全部又は一部が回収できない可能性があります。

(ロ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入に依存しています。運用資産にかかる賃料収入は、資産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。本投資法人は、資産運用会社を通じて良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されとは限りません。テナントの入居時には支払能力又は信用状態を審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。また、収入の減少・費用の増大だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働資産の取得等が本投資法人のキャッシュ・フローに悪影響を与える可能性もあります。

賃料収入の他、資産の売却に伴う収入（いわゆるキャピタルゲイン）が発生する可能性があります。資産売却に伴う収入は恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、安定的に得られるとはいえません。また、資産の売却に伴い損失が発生する場合があります。

一方、資産関連費用としては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、テナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）及び修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、資産の運用には収入、費用及びキャッシュ・フローの変動等の様々な収益変動に関するリスクがあり、これらの事由が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

(ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥー・バリュー・レシオ（LTV）の上限について、60%を目途としますが、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える可能性があります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主へ

の分配金額が減少するおそれがあります。

## (二) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。借入れ及び投資法人債の発行に関し、主として以下のようなリスクがあります。

- ① 借入れ及び投資法人債の発行の可能性及びその条件（金利、担保提供及び財務制限条項等を含みます。）は、本投資法人の収益性、財務状況、その時々々の市場動向、金利情勢その他様々な要因による影響を受けます。従って、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるとの保証はありません。
- ② 借入れ又は投資法人債の発行は無担保を原則としますが、今後、運用資産に担保を設定した場合、担保解除の手續その他の事情により、資産を希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があり、また一定の条件（例えば、財務制限条項等による制約等を含みます。）のもと、追加担保設定が要求され又は早期返済を強制される可能性があり、これらの場合、本投資法人の希望しない条件での借替え資金の調達又は資産売却による返済を強制されることとなる可能性があります。
- ③ 更に、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定されます。
- ④ 本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え・差押え等が行われることがある他、本投資法人に対して破産手續等の倒産手續の申立が行われる可能性があります。

上記①ないし④又はそれ以外の事由により借入れ又は投資法人債に関するリスクが顕在化した場合、本投資法人の財務状況等又は投資主への金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ホ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が立場上何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が本投資証券に関するインサイダー取引類似の取引を行った場合、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

このような取引を未然に防止するため、資産運用会社は、内規である内部者取引管理規程及びコンプライアンス・マニュアルを通じて、その役職員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口及び投資法人債の売買を禁止しています。資産運用会社の役職員並びに本投資法人の執行役員及び監督役員は、かかる規則を遵守し、投資家の信頼を確保するように努めます。但し、かかる社内規程・規則は法令に基づかないものであり、刑事罰の対象とならないため、法令と同程度の実効性が確保されるという保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

## (ヘ) 本投資法人以外の関係者（資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合、本投資法人の財務状況等及びその存続に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が制度化されているため、これらの委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社を選任し委託する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社を選任できる保証はありません。仮に選任できたとしても、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業、それらの子会社又は関連会社等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場であり、また別の立場（例えば、運用資産の賃借人、資産管理業務受託者又は出資者等）において本投資法人に関与する可能性があります。

投信法上、資産運用会社、資産保管会社や一般事務受託者は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務付けられています。しかしながら、これらの者による業務の懈怠その他義務の違反が発生しないとの保証はありませんし、特に資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があります。その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。また、資産運用会社の株主は資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、当該株主は、自ら不動産投資、運用業務を現在行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、資産運用会社が、当該株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、当該株主の利益を図るおそれがあります。このような利益相反行為がなされ又は義務違反が生じた場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (チ) 三井不動産グループへの依存に関するリスク

本投資法人は、資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用会社は三井不動産の100%子会社です。資産運用会社は、三井不動産との間において不動産情報・アドバイザーサービス提供契約を締結し、三井不動産グループの一社である三井不動産販売との間では物件情報提供に関する覚書を締結し、更に、同じく三井不動産グループの一社である三井不動産住宅リースとの間ではプロパティ・マネジメント基本合意書を締結しています。このように本投資法人の業務は三井不動産グループと緊密な関係にあるといえます。なお、資産運用会社の代表取締役中井伸行は、三井不動産から資産運用会社へ出向し、投信法第13条の規定による兼職承認を得て本投資法人の執行役員を兼職しています。

しかしながら、本投資法人が三井不動産又は三井不動産グループが資産の運用を受託する

特別目的会社等から必ず希望する価格で適切と考える資産を適時に取得できるとの保証はありません。また資産運用会社と三井不動産グループとの良好な関係（上記の契約の相手方との契約関係を含みます。）が今後も常に維持され拡大されるとの保証もありません。更に、三井不動産グループの財務状況や外部評価が今後低下しないとの保証もありません。このような場合、本投資法人の財務状況等は悪影響を受ける可能性があります。

また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、不動産投資及び運用業務を行う第三者に出資を行い、又は第三者より不動産投資及び運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。従って、本投資法人ないし資産運用会社と三井不動産グループ各社とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性があります。このような場合、資産運用会社は三井不動産の100%子会社であり、三井不動産グループに有利な条件で三井不動産グループ又はその顧客の利益を図ることが可能な立場にあります。このため、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、三井不動産グループ各社又はその顧客の利益を優先させる場合、本投資法人は期待した利益をあげられないおそれがあります。

(リ) 役員職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人においては執行役員2名のうち1名が資産運用会社の代表取締役を兼任しております。

(ヌ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、これらに強く依存することになります。しかし、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はなく、また、プロパティ・マネジメント会社による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約記載の資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社が定めたより詳細な資産運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の同意の有無にかかわらず、資産運用ガイドライン等が変更される可能性があります。

(ロ) 投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産に特化して投資するものとしており、そのため、本投資法人の収益は賃貸住宅市場の好不況に応じて変動する傾向にあるといえます。また、居住用不動産による収益は必ずしも居住用以外の用途の不動産による収益と同様の傾向を示すとは限りません。従って、住宅以外の用途の不動産による収益が向上する傾向にある場合であっても、本投資法人の業績が同様に上昇傾向を示すとは限りません。

(ワ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下、「破産

法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下、「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主はすべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

### ③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク(マーケットリスクを含みます。)

本③項ないし下記⑦項までに記載のリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においたものですが、本投資法人が不動産を裏付けとする信託受益権及びその他の資産を取得する場合においてもほぼ同様に当てはまります。

#### (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般に流動性が相対的に低い資産と考えられています。またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価が市場価格や適正価格であるとの保証もなく、また不動産鑑定士を含む多くの関係者による調査や交渉等、取得及び売却の手続に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する資産からの収益獲得を主な目的としており、資産の取得及び売却の手続に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は資産の取得若しくは売却ができなかった場合、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、あるいは土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得又は売却の手続により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する時間及び費用によっては、本投資法人が取得を希望する資産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する資産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の財務状況等に悪影響を受ける可能性があります。

#### (ロ) 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京圏、全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏に立地する主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することによって、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後更に活発化する可能性があります、その場合、資産の獲得競争が激化し、物件をそもそも取得できず又は投資採算の観点から希望した価格で資産取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人がその投資方針に従った運用を行うことができず、その場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

#### (ハ) テナントの誘致競争に関するリスク

不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされるため、競合する不動産の新築、



リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、このような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(二) 未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資基準」に記載のとおり、原則として、引渡時点において稼働中の資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働である資産を取得することができます。

新規開発物件は初期段階では未稼働資産であることが多く、この場合、既に完成し稼働中である資産を取得する場合に比べて、主として以下に例示するリスクが加わります。このようなリスクが顕在化した場合には、開発が遅延、変更又は中止され、又は売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。なお、これらのリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも同様に当てはまります。

- a. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見される可能性
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が発生する可能性
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
- d. 天変地異が発生する可能性
- e. 行政上の許認可手続又は近隣対策が必要となる可能性
- f. 開発過程において事故が生じる可能性

これら以外にも、未稼働資産が稼働状態になった後、その収益が予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られない可能性や予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性等があります。このような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ホ) 賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の原資は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入です。運用資産にかかる賃料収入は、稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。

本投資法人からの賃借人が運用資産を転貸している場合、転貸条件は必ずしも賃貸条件と同一ではありませんが、何らかの理由で本投資法人が転借人との賃貸借契約関係を承継する場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ヘ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資エリア」に記載の投資方針のとおり、その運用資産が東京23区内に偏在する可能性があります。従って、特に同地域内の不動産が他の地域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、資産総額に占める割合が大きい資産に関して、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与

える可能性があります。

(ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、運用資産に物的又は法的な瑕疵がある場合、法令の規定に従い瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を負うリスクを排除できません。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償を余儀なくされ、その場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

更に、運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。本投資法人についても、そのような場合に予想外の債務又は義務等を負い、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク

(イ) 不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造又は材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。

また、本投資法人は、原則として運用資産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得し、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及ができません。）。

更に、当該資産の売主が表明及び保証を行わず、若しくは制限的にしかなかった場合、又は瑕疵担保責任を負担せず、若しくは制限的にしかなかった場合であっても、本投資法人が当該資産を取得する可能性があります。その他、資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま当該資産を取得する可能性もあります。

本投資法人は特別目的会社から既に資産を取得済みであり、また今後も取得する可能性があります。売主が特定目的会社である場合、かかる売主は、責任財産を限定して瑕疵担保責任を負っていることが多いため、実際にはその責任を追及することができない可能性があります。

不動産をめぐる権利義務関係は複雑であることが多く、それ故に種々の問題を引き起こす可能性があり、また本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害することが後になって判明することもあります。

以上のような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ロ) 有害物質に関するリスク

運用資産として取得した土地の土壌や地下水について有害物質（例：産業廃棄物やダイオキシン等）が含まれている場合、当該土地及びその上に立つ建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌等の入替や洗浄等が要請され、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

土壌汚染等については、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）が制定され、平成15年2月より施行されています。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に基づき、土地の所有者、管理者又は占有者は、当該土地の土壌の鉛、砒素、トリクロロエチレンその他同法が規定する特定有害物質による汚染の状況について、都道府県知事から、調査、結果の報告を命ぜられることがあり、また、都道府県知事が土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じ又は生ずるおそれがある一定の土地があると認めるときは、その被害を防止するため必要な限度において、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その土地を汚染する行為を行った者に対し費用を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。

また、運用資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

更に、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、運用資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

以上の結果、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

#### (ハ) 不動産に関する事故等に関するリスク

火災、破裂、爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災、水災、電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる場合がある他、火災、洪水等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により運用資産を事故発生前の状態に回復させることができない可能性もあります。

このような場合には、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

#### (ニ) 不動産に関する災害等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。なお、災害発生時の影響と保険料負担を比較考慮して付保方針を決定しますが、本書の日付現在、

本投資法人が保有する運用資産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

(ホ) 不動産の運用費用等に関するリスク

運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する場合があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、資産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、資産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

このような場合には、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認済証取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致させる必要があるため、追加的な負担が必要となる可能性が高く、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性もあります。

その他にも、土地収用法（昭和26年6月9日法律第219条、その後の改正を含みます。）、土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号、その後の改正を含みます。）、環境保護を目的とする法令、都市計画、その他不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。この場合、当該不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じる可能性があります。

(ト) 法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用資産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用資産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令又は行政行為の変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 不動産関連リスク：権利関係リスク

(イ) 土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

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

また、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により現物分割が行われる可能性や、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年12月13日法律第154号、以後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。共有物にかかる賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

更に、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は劣化する等、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

#### (ハ) 区分所有物件に関するリスク

区分所有物件とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける物件で、所有の対象となる建物の専有部分（居室等）と専有部分の所有者等全員の利用に供される敷地及び建物の共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。

不動産が区分所有物件であり、かつ複数の区分所有者が存在する場合には、自らが所有する専有部分以外の共用部分及び敷地の処分、管理及び運営等については、区分所有法及び区分所有者間で定められた管理規約の定めに従わなければならないため、本投資法人の意向を十分に反映させることができず、そのため不動産の価値の減少又は想定された収益が得られない等の損失・損害を被り、結果として本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

区分所有物件の共有部分及び敷地の処分、管理及び運営については、専有部分の所有者によって構成される管理組合の理事会又は管理組合総会にて多数決により意思決定されます。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。なお、決議要件等の詳細については、区分所有法をご参照下さい。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人以外の区分所有者が所有する専有部分に関し、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約によ

る一定の制限に服する等といった制約を受けることがあります。そのため不動産の価値が減少し、結果として本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、他の区分所有者の意向にかかわらず区分所有者が変更され又は専有部分が第三者へ賃貸される可能性があり、新たな区分所有者又は賃借人の資力、数、属性等の如何によっては不動産の価値や収益が減少する可能性や、敷地、共用部分の使用に影響を受ける可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、運用資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

#### (二) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、建物の敷地の所有権を有しないことがあります。その場合取得することとなる敷地の利用権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権の実行による競売等がなされたときには、本投資法人は、敷地の利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。更に、敷地の利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。更に、建物の処分に伴う敷地の利用権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。加えて、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。

#### (ホ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、本投資法人が第三者との直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合、本投資法人のテナントに対する債務不履行を構成する可能性があります。

#### (ヘ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第1項但書）。

本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可

性があります。

また、運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、運用資産の価値が下落する可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

#### (ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主等が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が建築途上若しくは建築工事完了後引渡まで（又は保存登記がなされるまで）の期間又はその後に倒産手続に入った場合、当該不動産若しくは信託受益権の売買、完成建物の移転又はそれらの対抗要件具備が管財人等により否認されることがあります。また、不動産若しくは信託受益権の売主の財務状態等が健全でない場合又は建物の建築を請け負った建築請負業者の財務状態等が健全でない場合、かかる売買又はかかる建物請負がそれらの債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。加えて、当該取引が担保取引であると法的に性格づけられる場合、いわゆる真正譲渡でないのみなされる場合には、担保権の行使に対する制約が破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続において深刻な問題となり得ます。これらの場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

### ⑥ 不動産関連リスク：テナントリスク

#### (イ) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本における居住の用に供される不動産のテナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが契約に定められた事前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できるとされている場合も多く見られます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。これに対し、不動産の賃借人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残余期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、その後一般的な賃料水準が上昇してもそれに応じた賃料の改定は困難となる可能性があります。

#### (ロ) 入居者の不動産の利用状況に関するリスク

入居者による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承認なしに行われ、その結果、運用資産である不動産のテナント属性等が悪化し、これに起

因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により運用資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ハ) テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人の収益は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等がより悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) マスターリースに関するリスク

運用資産において、三井不動産又は三井不動産住宅リースが本投資法人又は所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でテナントに対して転貸する場合があります。本書の日付現在、保有資産の全てについて、かかるマスターリース契約が締結されています。

本投資法人又は信託受託者は、マスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）はマスターリース会社の口座に賃料を入金します。従って、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、又は信託される場合には信託受託者が所有者として、新たなマスターリース会社との間で新たなマスターリース契約を締結し、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが想定又は規定される場合があります。この場合において、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ホ) テナントの支払能力に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するために、信用力を勘案したテナントの選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行います。かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヘ) 転貸に関するリスク

賃借人に、運用資産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人から支払われる賃料が、転借人から賃借人に対して支払われる賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。



更に、賃貸人と賃借人との賃貸借契約が解約された場合には、賃借人の負担する敷金等返還債務が賃貸人に承継されることがあります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人（賃借人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定めることがあります。しかし、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

⑦ 不動産関連リスク：その他

(イ) 専門家による報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法、収集した資料等の範囲若しくは時期等によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、この鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額等をもって売却されるとは限りません。

資産運用会社は運用資産の選定・取得の判断を行うにあたり、対象となる資産について専門業者に調査を依頼し、エンジニアリングレポート等を取得することとしています。エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）は、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものととどまり、建物に重大な欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

構造計算書偽装問題に端を発した建物の耐震構造問題に鑑み、本投資法人は、運用資産の取得にあたり、建物の耐震性能について、三井不動産及び第三者専門家により、精査、確認を受けるという二重のチェックを行っています。しかしながら、これらの調査において提供される資料の内容や精度に関しては、売主・前所有者等関係者の協力の程度、調査が可能な資料等の範囲及び時間的・物理的な制約等の限界が存在し、不動産に関する全ての欠陥・瑕疵を事前に認識することができるとの保証はありません。また、専門家であっても過ちをしないとはいえません。従って、専門家により指摘されなかった欠陥、瑕疵等が、本投資法人による取得の後に判明する可能性もあります。このような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

加えて、上記の二重のチェックの確認体制は、本書の日付現在の建築基準法その他の法規制を前提とした現在の方針であり、今後、これらの法規制が改正された場合には、この二重のチェック体制は変更され又は行われぬ可能性があります。

また、不動産に関して算出されるPML値（地震による予想最大損失率で、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されます。）も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売

主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない上、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前記「④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク（イ）不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載の欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、前述のように、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

#### ⑧ 信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

##### (イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下、「信託法」といいます。）第7条）、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が、一旦、信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

##### (ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。また、不動産信託受益権は証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。平成16年12月の信託業法（平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、この法令改正により、信託受益権の流動性が従来より高まる可能性があります。有価証券と比較すると相対的に流動性が低いといえます。加えて、信託受託者が信託不動産を売却する場合には、原則として瑕疵担保責任を負わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。このように信託受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

なお、信託業法に基づき、信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています。

##### (ハ) 信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等により信託財産の公示が行われている限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低いと考えられます。すなわち、信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、本投資法人は不動産信託受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はなく、かかる取扱いがなされない場合には、上記の取戻リスクにさらされる可能性があります。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

本投資法人は、不動産信託受益権を取得するに際して、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていること、との要件が満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性を回避する予定ですが、常にそのような可能性を回避できるとの保証はありません。

⑨ 税制等に関するリスク

(イ) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

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

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、

会計処理と税務上の取扱いの差異が大きいと、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

(ハ) 減損会計の適用に関するリスク

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

(ニ) 追加的な税金支払発生リスク及び支払配当要件が満たされないリスク

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

(ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の価額の割合」を100分の75以上とすること（規約第27条第5項第1号）としています。本投資法人は、本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めること、その他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができないため、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 同族会社に該当するリスク

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

(ト) 借入金に係る利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たさないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

① 投資法人について

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができますものとしています。

なお、執行役員のうち1名は投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表取締役社長が兼務しています。

② 資産運用会社について

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「年度運用計画」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

この年度運用計画及び資産運用ガイドラインを遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程としてリスク管理規程を制定し、取締役会に対して必要な報告を行います。

法務・コンプライアンスに関しては、資産運用会社は、コンプライアンスを所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が委員長となるコンプライアンス委員会を設け、委員会規程に定める重要な法令等遵守状況を監視します。また、法令等遵守を実現させるため

の具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを定め、役職員による法令等遵守の徹底を図るとともに、法令等遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずる恐れがあります。

## 4 【手数料等及び税金】

### (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の買戻しを行わないため（規約第5条）、該当事項はありません。

### (3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

#### ① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

(イ) 執行役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(ロ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（投信法第115条の6第7項、規約第19条）。

「当該執行役員又は監督役員がその在職中に本投資法人から職務遂行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として投信法施行規則で定める方法により算定される額に4を乗じて得た額」

#### ② 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、下記(イ)ないし(ニ)からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです（規約第36条）。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる資産運用報酬、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

##### (イ) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期毎に算定される、当該決算期にかかる営業期間中に本投資法人の運用資産である不動産（不動産の賃借権及び地上権を含みます。）又は運用資産の裏付けとなっている不動産から生じた賃料、礼金、共益費、駐車場利用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（但し、運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。）の5%に相当する額を運用報酬Ⅰとします。運用報酬Ⅰは、本投資法人の決算確定後遅滞なく支払われます。

##### (ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期毎に算定される、当該決算期にかかる営業期間中に本投資法人の運用資産である不動産又は運用資産の裏付けとなっている不動産から生じた賃料、礼金、共益費、駐車場利用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、並びにこれらに類する収益に運用資産の売買損益及び償還差益を加減し、諸経費（運用報酬Ⅰ、Ⅱを含まず、減価償却費を含みます。）及び支払利息を控除した金額の5%に相当する額を運用報酬Ⅱとします。運用報酬Ⅱは、本投資法人の決算確定後遅滞なく支払われます。

#### (ハ) 運用報酬Ⅲ

本投資法人が新たに運用資産を取得した場合、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に1%を乗じて得た金額を運用報酬Ⅲとします。但し、スポンサー関係者からの運用資産取得については、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に0.5%を乗じて得た金額を、運用報酬Ⅲとします。運用報酬Ⅲは、当該運用資産の取得日の属する月の翌月末までに支払われます。

#### (ニ) 運用報酬Ⅳ

本投資法人が運用資産を譲渡した場合、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）に1%を乗じて得た金額を運用報酬Ⅳとします。但し、スポンサー関係者に対する運用資産の売却については、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）に0.5%を乗じて得た金額を、運用報酬Ⅳとします。運用報酬Ⅳは、当該運用資産の売却日の属する月の翌月末までに支払われます。

### ③ 機関運営等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントに対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 役員会の運営に関する事務
- (ロ) 投資主総会の運営に関する事務（名義書換等の事務を除きます。）
- (ハ) その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

#### (ニ) 役員会の運営に関する委託事務報酬

本委託事務報酬は役員会1開催当たり25万円とします。

#### (ホ) 投資主総会の運営に関する委託事務報酬

本委託事務報酬は投資主総会1開催当たり500万円とします。

#### (ヘ) 委託事務報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

(ト) 本投資法人は、上記(ニ)の委託事務報酬を当該役員会開催月の翌末日まで、上記(ホ)の委託事務報酬を当該投資主総会開催月の翌末日までに、一般事務受託者が別途指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

### ④ 納税等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、納税等にかかる一般事務受託者である税理士法人プライスウォーターハウスクーパーズに対して以下の業務を委託しています。



- (イ) 法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項
- (ロ) その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等

上記業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- (ハ) 本投資法人は、上記業務の対価として、1営業期間当たり金1,500,000円（消費税別途）の委託報酬を支払います。
- (ニ) 本投資法人は、上記(ハ)の委託報酬を、上記一般事務受託者の委託業務終了後に上記一般事務受託者の請求に基づき、請求月の翌月末までに一般事務受託者の指定銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

⑤ 会計事務等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、会計事務等にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投信法第117条第1項第5号に定める「計算に関する事務」
- (ロ) 投信法施行規則第169条第2項第6号に定める「会計帳簿の作成に関する事務」
- (ハ) 投信法施行規則第169条第2項第7号に定める「納税に関する事務」の補助業務
- (ニ) その他前各号に関連する業務又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

- (ホ) 本業務の委託料の月額、下記(a)及び(b)の報酬額のうちいずれか低い金額に12分の1を乗じた額（千円未満切捨。消費税等別途。以下「本業務委託料月額」といいます。）とし、本投資法人は一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

また、下記における基準日とは、毎年6月1日（以下「上期基準日」といいます。）及び12月1日（以下「下期基準日」といい、併せて「基準日」と総称します。）のことをいいます。

但し、当初の基準日は平成18年12月1日とします。

記

- (a) 固定報酬額金11,000,000円と基準日における本投資法人が所有し、一般事務受託者が委託事務を行う不動産の物件数（信託受益権の裏付けとなる不動産を含みます。以下「物件数」といいます。）に応じて下記に定める変動報酬額の合計額。

1物件当たり金500,000円×物件数

- (b) 基準日における売買価格の総額（以下「資産規模」といいます。）に応じて下記の表における報酬額。

資産規模	報酬額
1,500億円以下	27,000,000円
1,500億円超2,500億円以下	27,000,000円 + (資産規模 - 1,500億円) × 0.012%
2,500億円超	39,000,000円 + (資産規模 - 2,500億円) × 0.008%

- (ヘ) (ホ)において上期基準日を越えて下期基準日前に物件を取得した場合は、上期基準日において(ホ)(a)又は(b)の採用した計算方法で、増加する本業務委託料月額を算定し、前項の報

酬と合わせて当月分を当月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。なお、下期基準日を越えて上期基準日前に物件を取得した場合は、下期基準日において同様の方法で計算を行うものとします。

- (ト) 上記(ホ)及び(ヘ)において1ヶ月に満たない月にかかる委託料は、日割計算により算出した額とします。
- (チ) 新規に物件を取得した場合（区分所有権等部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、本投資法人は一般事務受託者に対して1物件当たり200,000円（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を作成完了時の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。
- (リ) 上記(ヘ)から(チ)は、平成18年12月1日以降の業務委託料とし、平成17年11月30日から平成18年11月30日までの期間の業務委託料月額は、1,420,000円（消費税等を除きます。）とし、本投資法人は一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。
- (ヌ) 税務調査の立会等、上記委託業務を超える事項が発生した場合の委託料については、別途本投資法人及び一般事務受託者で協議の上決定するものとします。
- (ル) 本投資法人及び一般事務受託者は、上記(ホ)の業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不相当となったときは、協議の上これを変更することができます。

#### ⑥ 投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事項
- (ロ) 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ハ) 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- (ニ) 投資証券不所持の取扱いに関する事項
- (ホ) 投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- (ヘ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (ト) 投資証券の交付に関する事項
- (チ) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- (リ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- (ヌ) 金銭の分配（以下総称して「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事項
- (ル) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (ヲ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- (ワ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (カ) 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項

- (ヨ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事項（前各号に関連する業務に限ります。）
- (タ) 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (レ) 前各号に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを投資主名簿等管理人が別途指定する投資主名簿等管理人の銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

## I. 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 但し、月額最低料金は200,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円</p>	<p>投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</p>												
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<p>投資証券不所持制度に基づく不所持申出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円</p> <p>(3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円</p> <p>(4) 特別税率の適用 1件につき 150円</p> <p>(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成</p> <p>分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成</p> <p>印紙税の納付手続</p> <p>分配金支払調書の作成</p> <p>分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成</p> <p>分配金振込通知及び分配金振込</p> <p>テープ又は分配金振込票の作成</p> <p>一般税率以外の源泉徴収税率の適用</p> <p>分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
5. 投資証券分合交換手数料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 80円</p> <p>(2) 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	<p>分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付</p>												
6. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円</p> <p>(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払い</p> <p>未払分配金及び分配金の管理</p>												
7. 諸届・調査・証明手数料	<p>(1) 諸 届 1件につき 600円</p> <p>(2) 調 査 1件につき 600円</p> <p>(3) 証 明 1件につき 600円</p>	<p>住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理</p> <p>税務調査等についての調査、回答</p> <p>分配金支払証明書等諸証明書の発行</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増す毎に 5円加算 (2) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増す毎に 10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入…招集通知、決議通 送料 知等の封入、発 送、選別及び書留 受領証の作成 葉書…葉書の発送 送料 宛名…諸通知等発送のた 印書料 めの宛名印書 照合料…2種以上の封入物 についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配 金、投資証券その他還付郵 便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状)1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状)1枚につき 70円 但し、最低料金は70,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任 状)の作成 議決権行使書(又は委任 状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投 資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明 細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印 書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

## II. 保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲										
1. 実質投資主管理料	<p>毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。</p> <p>但し、月額最低料金は50,000円とする。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>50円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>45円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>40円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>30円</td> </tr> <tr> <td>50,001名以上</td> <td>25円</td> </tr> </table>	5,000名まで	50円	10,000名まで	45円	30,000名まで	40円	50,000名まで	30円	50,001名以上	25円	<p>実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理</p> <p>投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ</p> <p>実質投資主の抹消・減少通知にかかる処理</p>
5,000名まで	50円											
10,000名まで	45円											
30,000名まで	40円											
50,000名まで	30円											
50,001名以上	25円											
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録										
3. 投資主通知データ処理手数料	実質投資主通知データ1件につき 150円	データの入力及び実質投資主名簿への登録										

### ⑦ 資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

(イ) 本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（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）その他の書類等の保管

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- c. 匿名組合出資持分（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- e. 特定目的信託に係る受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- f. 投資信託の受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- g. 投資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- h. 預金
- i. コール・ローン
- j. 国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー
- k. 特定目的会社に係る特定社債券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- l. 金銭の信託の受益証券（但し、信託財産を主としてa号に対する投資として運用するものに限り。）
- m. その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産

(ロ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

- (ハ) 投信法第211条第2項及び投信法施行規則第236条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務
- (ニ) 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- (ホ) 本投資法人の印鑑の保管事務
- (ヘ) その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

本投資法人は委託業務遂行の対価として資産保管会社に対し、別途定める資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として委託報酬を支払うものとし、資産保管会社は、本投資法人の各決算期の末日の属する月の10日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は各決算期の末日までに、これを資産保管会社が指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該手数料金額にかかる消費税及び地方税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとし、

#### ⑧ 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間20百万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年2月、5月、8月及び11月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第25条）。

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに本投資法人の一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。これに加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条）。

- ① 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
- ③ 目論見書の作成及び交付にかかる費用
- ④ 法令に定める財務諸表、運用報告書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用
- ⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
- ⑦ 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- ⑧ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）



- ⑨ 借入金及び投資法人債にかかる利息
- ⑩ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑪ その他上記①ないし⑩に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配にかかる源泉税率は、特例により平成21年3月31日までに受取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成21年4月1日以後に受取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口又は出資の総数又は総額の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- (i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- (ii) 本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない場合は、申告を要件にこの控除しきれない金額について翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除が認められています。
- (iii) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成21年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

## (ロ) 法人投資主の税務

### a. 利益の分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に取られ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成21年3月31日までに受取るものに関しては7%、平成21年4月1日以後に受取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

### b. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しのうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。

### c. 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額}$$

（注2）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡にかかる収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}} ※$$

※前期末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

※この割合は、小数点第3位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額 (注2)} - \text{譲渡原価の額 (注3)}$
---

## ② 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は利益を超える金銭の分配がある場合には金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと。
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総数の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない）こと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること。
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること。

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されます。なお、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは、売買により取得した土地については税率が1%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

#### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が4%の税率により課税されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、住宅以外の家屋の取得については、平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り3.5%となります。但し、上記a.の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます（住宅の場合には、すべての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

本投資法人の第2期末（平成19年2月28日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
信託不動産 (注2) (注3)	東京23区	58,350	54.0
	首都圏	2,211	2.0
	地方主要都市	—	—
	計	60,562	56.0
不動産 (注3)	東京23区	40,526	37.5
	首都圏	—	—
	地方主要都市	2,496	2.3
	計	43,022	39.8
小計		103,584	95.8
預金・その他資産(注4)		4,511 (—)	4.2 (—)
資産総額計(注4) (注5)		108,096 (103,584)	100.0 (95.8)

(注1)「保有総額」は、第2期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）を記載しております。

(注2)「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権をいいます。

(注3)「信託不動産」及び「不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注4)（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。

(注5)「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)
負債総額	45,090	41.7
純資産総額	63,006	58.3
資産総額	108,096	100.0

(注)「資産総額に対する比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。

### (2)【投資資産】

#### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ②【投資不動産物件】

以下は、本投資法人が第2期末現在で保有する資産の詳細です。

(イ) 保有資産の価格及び投資比率

本投資法人が第2期末（平成19年2月28日）現在で保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産（以下、信託不動産）の概要は以下のとおりです。

	物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)	貸借対照表計 上額(百万円) (注3)	期末鑑定評価 額(百万円) (注4)
東京 23区	大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	29.3	30,363	31,500
	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.7	1,780	1,800
	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	2.5	2,625	2,810
	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	3.2	3,269	3,250
	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.7	1,759	1,830
	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	1.4	1,432	1,450
	パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	5.1	5,216	5,360
	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	4.4	4,505	4,730
	パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.9	950	996
	パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.6	1,690	1,730
	パークアクセス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	3.9	4,007	4,030
	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	1.3	1,304	1,380
	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	7.5	7,701	7,730
	パークアクセス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	2.0	2,089	2,110
	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	2.9	2,961	3,110
	パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.8	2,925	2,970
	パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	2.1	2,224	2,210
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	9.6	9,866	10,000
	パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	1.1	1,099	1,140
	パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.7	1,816	1,900
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託不動産	2,454	2.4	2,532	2,620	
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託不動産	1,794	1.8	1,852	1,900	
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託不動産	2,508	2.5	2,595	2,680	
パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	2.2	2,306	2,320	
東京23区小計				96,824	95.5	98,876	101,556
首都圏	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	信託不動産	991	1.0	1,033	1,090
	パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	信託不動産	1,130	1.1	1,178	1,250
首都圏小計(注5)				2,121	2.1	2,211	2,340
地方主要都市	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	2.4	2,496	2,450
地方主要都市小計(注6)				2,440	2.4	2,496	2,450
合計				101,385	100.0	103,584	106,346

(注1) 「取得価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」には、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末（平成19年2月28日）時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成19年2月28日です。

(注5) 「首都圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川、埼玉、千葉の1都3県を指します。

(注6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

(ロ) 運用資産の個別概要

運用資産の本書の日付現在における個別の概要は、以下のとおりです。

a. 「取得日」欄に関する説明

「取得日」は、本投資法人が各運用資産を取得した日を記載しています。

b. 「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」は、本投資法人の各運用資産の売買代金（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。）を記載しています。

c. 「取得時の鑑定評価額」欄に関する説明

「取得時の鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社が、各運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

d. 「特定資産の種類」欄に関する説明

特定資産とは投信法第2条第1項及び本投資法人の規約に規定される投資対象の資産をいいます。

e. 「所在地」欄に関する説明

「所在地」欄には、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。

f. 「土地」欄に関する説明

(i) 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(ii) 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であり、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

(iii) 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(iv) 土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の面積を記載しています。

(v) 土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数点第2位未満を切り捨てて記載しています。

g. 「建物」欄に関する説明

(i) 建物の「竣工年月日」は、登記簿上表示されている新築時点及び増築改築等があればその時点を記載しています。

(ii) 建物の「構造／階数」は、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

- (iii) 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- (iv) 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- (v) 建物の「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗がある場合は店舗数を含みます。）を記載しています。
- h. 「プロパティ・マネジメント会社」欄に関する説明  
「プロパティ・マネジメント会社」は、各運用資産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- i. 「マスターリース会社」欄に関する説明  
「マスターリース会社」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- j. 「マスターリース種別」欄に関する説明  
「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- k. 「前所有者」欄に関する説明  
「前所有者」は、本投資法人が各運用資産を取得する直前に当該資産を所有していた者を記載しています。

1. 大川端賃貸棟 (①リバーポイントタワー、②パークサイドウイングス、③ピアウエストハウス)

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	29,696,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	29,700,000千円		信託設定日	平成13年2月27日	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	平成23年2月27日	
所在地	住居表示	①東京都中央区佃一丁目11番6号 ②東京都中央区佃一丁目11番3号 ③東京都中央区佃一丁目11番2号			
土地	建蔽率	①②③60%	建物	竣工年月日	①平成1年3月30日 ②昭和63年7月19日新築、 平成1年3月30日増築 ③昭和63年4月4日
	容積率	①②③400%		構造/階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付40階建 ②鉄筋コンクリート・鉄骨 鉄筋コンクリート造ルー フィング葺地下2階付14 階建 ③鉄筋コンクリート造ルー フィング葺地下1階付2 階建
	用途地域	①②③第一種住居地域		用途	①管理員控室・駐輪場・倉 庫・塵芥室・居宅 ②倉庫・駐輪場・塵芥室・ 居宅 ③管理事務所
	敷地面積	①30,291.75㎡ (共有持分10,000,000分の 2,319,274) ②30,291.75㎡ (共有持分10,000,000分の 860,005) ③30,291.75㎡ (共有持分10,000,000分の 162,397)		延床面積	①42,177.83㎡ ②15,737.63㎡ ③847.27㎡
	所有形態	所有権 (①共有持分23.19% ・敷地権割合100% ②共有持分8.60% ・敷地権割合100% ③共有持分1.62%)		所有形態	①②③所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	①390戸 ②154戸 ③なし		
マスターリース会社	三井不動産株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	アール・ツー・ワン特定目的会社				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象物件を含む大川端リバーシティ21の「西ブロック地区」全体（以下「西ブロック地区」といいます。）（注）は、中央区の佃児童館及びシニアセンターの各用地と共に、総合的設計による一団地認定を受けています。</li> <li>対象物件を含む大川端リバーシティ21においては、開発着手にあたり、環境影響評価の手続きを終了しております。この調査過程で当時において適用される環境基準値を超える土壌の存在が認められましたが、環境影響評価条例等に準じて域外搬出の上、処分されています。なお、その後新しい環境基準が導入されたため、上記調査をもって本日時点における環境基準に適合するとは限りません。但し、この環境基準の調査は建物建築時に限り実施されるものであり、その後の再調査は要請されていません。従って、現在の環境基準値に適合するかは明らかではありません。</li> <li>西ブロック地区の地下に存在する駐車場棟は、三井不動産が所有しています。本物件の入居者等は、所有者たる三井不動産と個別に契約して駐車場を利用しています。</li> </ul>				
備考	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩6分				

(注) 対象物件中の西ブロック地区（約30,291.75㎡）の土地には数棟の建物が存在し、これら数棟の建物の所有者は対象物件の土地を共有しているため、区分所有法第65条以下に規定される団地に関する規定の適用を受けています。また、当該建物所有者は、全員で、当該団地内の土地、付属施設及び専有部分のある建物の管理をするための団体として、西ブロック地区全体管理組合を構成し、かつ西ブロック



地区全体管理規約を定めています。

## 2. パークアクシス学芸大学

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,760,000千円		信託設定日	平成16年11月30日	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	平成26年11月30日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成16年10月27日
	容積率	200%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	999.88㎡		延床面積	3,448.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	64戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東急東横線「学芸大学」駅から徒歩14分、東急新玉川線「駒沢大学」駅から徒歩15分				

## 3. パークアクシス市ヶ谷

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,570,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,600,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷本村町7番18号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年2月28日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・ 物置・倉庫
	敷地面積	1,621.35㎡		延床面積	3,786.11㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能戸数	84戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩7分、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩8分、JR中央線・東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩12分				

#### 4. パークアクセス渋谷神南

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	3,230,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	3,240,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都渋谷区宇田川町6番20号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月4日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・集会室・駐輪 場・物置
	敷地面積	1,014.58㎡		延床面積	3,040.75㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	75戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R山手線「渋谷」駅から徒歩9分				

#### 5. パークアクセス青山骨董通り

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,730,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,730,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区南青山六丁目8番8号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年8月31日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・物置・倉庫
	敷地面積	502.76㎡		延床面積	1,939.54㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	40戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分				

## 6. パークアクシス神楽坂ステージ

取得日	平成18年3月15日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,400,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,400,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年2月28日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都新宿区水道町1番19号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成16年8月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・ 物置・倉庫
	敷地面積	661.14㎡		延床面積	2,114.30㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	59戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩4分、東西線「神楽坂」駅から徒歩7分				

## 7. パークアクシス白金台

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	5,140,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	5,140,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区白金台三丁目16番2号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成17年9月9日
	容積率	300%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・倉庫
	敷地面積	1,063.80㎡		延床面積	5,992.92㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	99戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅から徒歩4分				

## 8. パークアクシス文京ステージ

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	4,450,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区水道二丁目4番12号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年9月20日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・物置
	敷地面積	2,151.96㎡		延床面積	6,318.75㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	154戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩5分				

## 9. パークアクシス月島

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	930,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区佃二丁目11番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年11月15日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・物置
	敷地面積	330.71㎡		延床面積	1,692.40㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	30戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩3分				

## 10. パークアクセス大塚

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,655,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,670,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年1月10日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・倉庫
	敷地面積	393.76㎡		延床面積	2,960.24㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	52戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R 山手線「大塚」駅から徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩12分				

## 11. パークアクセス南麻布

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	3,939,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	3,960,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成25年12月12日	
所在地	住居表示	東京都港区南麻布一丁目5番11号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成15年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	956.12㎡		延床面積	5,060.75㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	64戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	シラツユ・ガンマ・ワン有限会社				
備考	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4分				

12. パークアクシス渋谷

取得日	平成18年 8 月 7 日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,282,500千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,290,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
同 価格時点	平成18年 4 月30日		信託満了日	平成25年12月12日	
所在地	住居表示	東京都渋谷区渋谷一丁目 4 番 7 号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成15年 4 月25日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	340.85㎡		延床面積	1,194.78㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	20戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	シラツユ・ガンマ・ワン有限会社				
備考	J R山手線「渋谷」駅から徒歩6分				

13. パークアクシス日本橋ステージ

取得日	平成18年 8 月 7 日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	7,557,500千円	信託受益権 の概要	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	7,570,000千円		信託設定日	平成17年 3 月25日	
同 価格時点	平成18年 4 月30日		信託満了日	平成27年 3 月24日	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年 8 月31日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 物置・駐車場
	敷地面積	1,443.06㎡		延床面積	12,488.08㎡ (注)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	住宅184戸、店舗1戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	カササギ・ガンマ・スリー有限会社				
特記事項	本土地は、中央区の「人形町・浜町河岸地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は建設時の地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。しかし、竣工後、平成18年 4 月 1 日に地区計画の基準に変更があったため、現設計のままではこの容積率の緩和は受けられません。				
備考	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩2分				

(注) 附属建物である駐車場の面積49.35㎡を含んでいます。

## 14. パークアクシス浜松町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,025,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,040,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年4月20日	
所在地	住居表示	東京都港区芝一丁目6番4号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年12月7日
	容積率	500%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	620.68㎡		延床面積	2,666.98㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	80戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	J R 山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩6分				

## 15. パークアクシス本郷の杜

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,910,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷七丁目2番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年11月30日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	敷地面積	599.89㎡		延床面積	4,471.26㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅86戸、店舗1戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から徒歩3分				



## 16. パークアクシス溜池山王

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,860,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,870,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂二丁目12番30号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年12月14日
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根16階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・居宅・駐車場・駐輪場・物置
	敷地面積	546.12㎡		延床面積	3,516.80㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	70戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩2分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分				

## 17. パークアクシス六本木檜町公園

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,170,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,180,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂六丁目19番41号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成18年1月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・物置・倉庫
	敷地面積	893.31㎡		延床面積	2,758.89㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	46戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩5分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分				

## 18. パークアクシス御茶ノ水ステージ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	9,710,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	9,820,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目2番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・物置・休憩室・ 駐輪場
	敷地面積	3,058.70㎡		延床面積	15,910.38㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	324戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩6分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ 内線「御茶ノ水」駅から徒歩8分				

## 19. パークアクシス御徒町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,070,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,090,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区台東二丁目20番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月28日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場・ 駐車場
	敷地面積	406.49㎡		延床面積	1,876.42㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	42戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩8分、銀座線「末広町」駅から徒歩11 分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩6分				

## 20. パークキューブ本郷

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,780,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年9月27日	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷一丁目32番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月26日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	637.10㎡		延床面積	2,677.78㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	60戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	都営三田線「水道橋」駅から徒歩2分、JR総武線「水道橋」駅から徒歩6分				

## 21. パークキューブ神田

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,454,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,480,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年11月28日	
所在地	住居表示	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年10月1日
	容積率	600%・800%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場
	敷地面積	506.93㎡		延床面積	4,000.74㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	95戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	JR山手線・中央線「神田」駅から徒歩5分				

## 22. パークキューブ市ヶ谷

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,794,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,800,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年11月28日	
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷本村町2番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年10月11日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	386.94㎡		延床面積	2,724.78㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合92.96%)		所有形態	区分所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	51戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
特記事項	本建物は、平成18年3月31日に施行された都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の導入）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩4分、JR総武線・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩6分、JR中央線「四谷」駅から徒歩8分				

## 23. パークキューブ浅草田原町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,508,000千円	信託受益権の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,520,000千円		信託設定日	平成18年3月30日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成23年3月29日	
所在地	住居表示	東京都台東区寿三丁目19番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年1月26日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	594.99㎡		延床面積	4,833.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産住宅リース株式会社	賃貸可能戸数	76戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩5分、都営地下鉄浅草線「浅草」、「蔵前」駅から徒歩7分				

## 24. パークキューブ上野

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	2,233,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,240,000千円		信託設定日	平成18年3月30日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成23年3月29日	
所在地	住居表示	東京都台東区東上野二丁目6番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年3月2日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	667.04㎡		延床面積	3,347.62㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	91戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	つくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」 駅から徒歩3分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩6分、JR山手線「御徒 町」駅から徒歩8分				

## 25. パークキューブ京王八王子

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	991,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,010,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年4月20日	
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町一丁目25番3号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成17年1月31日
	容積率	200%・300%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	近隣商業地域、商業地域、 準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	578.87㎡		延床面積	3,128.97㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社	賃貸可能戸数	52戸		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	京王線「京王八王子」駅から徒歩4分、JR中央線「八王子」駅から徒歩8分				

## 26. パークキューブ京王八王子Ⅱ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得価格	1,130,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,130,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成22年9月27日	
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目21番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月25日
	容積率	300%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	632.39㎡		延床面積	3,466.28㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	住宅47戸、店舗1戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	京王線「京王八王子」駅から徒歩2分、JR中央線「八王子」駅から徒歩6分				

## 27. パークアクシス名駅南

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,440,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月8日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・物置・ 休憩室・倉庫・機械室
	敷地面積	1,223.73㎡		延床面積	6,919.04㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産住宅リース株式 会社		賃貸可能戸数	169戸	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式 会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR東海道新幹線、JR東海道本線「名古屋」駅から徒歩11分				

## (ハ) ポートフォリオの概要

## a. カテゴリー別戸数内訳

本投資法人の運用資産のカテゴリー別戸数内訳は以下のとおりです。

	物件名称	カテゴリー (注1)					賃貸可能戸数 (注2)
		S	C	F	L	他	
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	0	52	180	158	0	390戸
	大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	0	0	124	30	0	154戸
	大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	—	—	—	—	—	なし
2	パークアクシス学芸大学	37	21	6	0	0	64戸
3	パークアクシス市ヶ谷	24	59	1	0	0	84戸
4	パークアクシス渋谷神南	51	24	0	0	0	75戸
5	パークアクシス青山骨董通り	12	28	0	0	0	40戸
6	パークアクシス神楽坂ステージ	44	15	0	0	0	59戸
7	パークアクシス白金台	29	39	26	5	0	99戸
8	パークアクシス文京ステージ	80	70	4	0	0	154戸
9	パークアクシス月島	0	30	0	0	0	30戸
10	パークアクシス大塚	0	39	13	0	0	52戸
11	パークアクシス南麻布	0	38	16	10	0	64戸
12	パークアクシス渋谷	0	15	0	5	0	20戸
13	パークアクシス日本橋ステージ	66	34	64	20	1	住宅184戸 店舗1戸
14	パークアクシス浜松町	67	12	0	1	0	80戸
15	パークアクシス本郷の杜	40	46	0	0	1	住宅86戸 店舗1戸
16	パークアクシス溜池山王	30	40	0	0	0	70戸
17	パークアクシス六本木檜町公園	3	37	6	0	0	46戸
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	0	324戸
19	パークアクシス御徒町	11	31	0	0	0	42戸
20	パークキューブ本郷	0	60	0	0	0	60戸
21	パークキューブ神田	74	15	5	1	0	95戸
22	パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	0	0	51戸
23	パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	0	76戸
24	パークキューブ上野	13	78	0	0	0	91戸
東京23区小計		765	1,016	478	231	2	住宅2,490戸 店舗2戸
25	パークキューブ京王八王子	0	52	0	0	0	52戸
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	0	14	33	0	1	住宅47戸 店舗1戸
首都圏小計(注3)		0	66	33	0	1	住宅99戸 店舗1戸
27	パークアクシス名駅南	114	46	9	0	0	169戸
地方主要都市小計(注4)		114	46	9	0	0	169戸
合計		879	1,128	520	231	3	住宅2,758戸 店舗3戸

(注1) 「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「他」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分（壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等を含みません。）を示しております。

「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED		C	C	C	L	L	L	L	L
2BED			C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

(注2) 「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗がある場合は店舗を併記）を記載しています。

(注3) 「首都圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注4) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。



b. 建築状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

	物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	200	949,854	8,536,000
	大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	220	429,634	2,988,000
	大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	清水建設株式会社	平成17年10月31日	—	430	171,191	236,000
2	パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	110	37,542	710,540
3	パークアクセス市ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年2月14日	—	—	30,933	868,000
4	パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	37,621	874,734
5	パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	22,889	505,506
6	パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年2月28日	—	—	25,321	524,753
7	パークアクセス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
8	パークアクセス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
9	パークアクセス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
10	パークアクセス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
11	パークアクセス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
12	パークアクセス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
13	パークアクセス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
14	パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	32,308	551,000
15	パークアクセス本郷の社	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
16	パークアクセス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
17	パークアクセス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	110,563	3,179,000
19	パークアクセス御徒町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	14,318	438,000
20	パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,392	490,000
21	パークキューブ神田	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	37,257	725,000
22	パークキューブ市ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	22,253	483,000
23	パークキューブ浅草田原町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	27,587	910,000
24	パークキューブ上野	三井住友建設株式会社	平成18年4月28日	—	—	22,792	690,000
25	パークキューブ京王八王子	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	28,878	596,000
26	パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	31,087	653,000
27	パークアクセス名駅南	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	50	76,450	1,317,680
合計					1,310	2,812,748	35,594,169

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店、三井住友建設株式会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令順守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。各報告内容は、一定時点における上記各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査状況報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物調査状況報告書に基づく1年以内に行う修繕費用です。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物調査状況報告書に基づく12年間の修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」とは、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいますが、その内容は、一定時点における上記各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

c. 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

	物件名称	PML評価者	PML値(注1)
1	大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	三井住友建設株式会社	4.9%
	大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)		9.9%
	大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)		8.9%
2	パークアクセス学芸大学		9.7%
3	パークアクセス市ヶ谷		8.5%
4	パークアクセス渋谷神南		8.7%
5	パークアクセス青山骨董通り		9.2%
6	パークアクセス神楽坂ステージ		8.4%
7	パークアクセス白金台		12.0%
8	パークアクセス文京ステージ		7.2%
9	パークアクセス月島		10.1%
10	パークアクセス大塚		7.4%
11	パークアクセス南麻布		9.2%
12	パークアクセス渋谷		10.7%
13	パークアクセス日本橋ステージ		11.3%
14	パークアクセス浜松町		9.4%
15	パークアクセス本郷の杜		11.2%
16	パークアクセス溜池山王		9.8%
17	パークアクセス六本木檜町公園		9.5%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ		10.0%
19	パークアクセス御徒町		10.3%
20	パークキューブ本郷		10.1%
21	パークキューブ神田		10.9%
22	パークキューブ市ヶ谷		9.1%
23	パークキューブ浅草田原町		9.1%
24	パークキューブ上野		10.8%
25	パークキューブ京王八王子		9.6%
26	パークキューブ京王八王子II	9.5%	
27	パークアクセス名駅南	5.8%	
ポートフォリオPML(注2)			5.1%

(注1) PML値は、三井住友建設株式会社作成の地震リスク診断報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、物件の想定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震=再現期間475年に一度の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率(%)で示しています。

(注2) 「ポートフォリオPML」欄には、27物件(建物数では29棟)のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(二) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

平成19年2月28日現在保有する不動産等に関し、現在計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟	東京都中央区	空調機・消防用水槽他更新工事	自 平成19年3月 至 平成19年7月	61	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事（第二工区）	自 平成19年3月 至 平成19年10月	241	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事（第三工区）	自 平成19年7月 至 平成20年2月	191	—	—
大川端賃貸棟	東京都中央区	内部階段内装改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年12月	44	—	—

b. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は301百万円であり、当期費用に区分された修繕費104百万円と合わせ405百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区	外壁等修繕工事（第一工区）	自 平成18年8月 至 平成19年2月	232
大川端賃貸棟	東京都中央区	給水管更新工事、専有部リニューアル工事等	自 平成18年4月 至 平成19年2月	53
その他		セキュリティ向上、テナントへのアメニティ提供等	自 平成18年4月 至 平成19年2月	15
合計				301

c. 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、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払い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：百万円）

営業期間	第1期		第2期	
	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日		自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	
前期末積立金残高		—		523
当期積立額		523		191
当期積立金取崩額		—		300
次期繰越額		523		413

## (ホ) 稼働率

	物件名称	2007年 2月末			2007年	2006年	2006年	2006年	2006年	2006年
		賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	8月末
					稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
1	大川端賃貸棟	43,812.41	41,264.82	94.2%	93.4%	94.1%	94.6%	95.7%	95.3%	94.7%
2	パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,437.66	100.0%	95.8%	92.8%	97.4%	96.2%	100.0%	98.8%
3	パークアクセス市ヶ谷	3,313.33	3,313.33	100.0%	95.4%	97.8%	97.8%	97.6%	96.0%	96.2%
4	パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,699.86	97.6%	91.2%	96.0%	94.2%	95.9%	96.3%	96.3%
5	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,537.24	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
6	パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,856.38	98.2%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%
7	パークアクセス白金台	4,704.44	4,653.21	98.9%	98.9%	98.6%	97.6%	97.6%	99.0%	100.0%
8	パークアクセス文京ステージ	6,078.93	6,049.64	99.5%	98.4%	96.7%	99.4%	98.6%	100.0%	99.5%
9	パークアクセス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
10	パークアクセス大塚	2,606.37	2,569.34	98.6%	98.6%	98.6%	96.3%	97.7%	100.0%	98.1%
11	パークアクセス南麻布	3,938.14	3,775.84	95.9%	97.7%	97.7%	100.0%	96.9%	98.8%	98.8%
12	パークアクセス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	100.0%	92.3%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%
13	パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,930.88	99.1%	99.5%	96.6%	98.3%	96.4%	96.6%	98.2%
14	パークアクセス浜松町	2,426.45	2,292.40	94.5%	98.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%
15	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,317.94	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	99.2%
16	パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,661.19	98.2%	97.9%	95.3%	98.9%	98.2%	100.0%	97.3%
17	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	1,950.67	94.9%	98.3%	96.8%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
18	パークアクセス御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,929.13	99.2%	98.0%	99.1%	98.5%	98.6%	96.6%	95.4%
19	パークアクセス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	98.3%	98.4%	96.7%	98.3%	96.6%
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,131.81	98.0%	98.0%	98.0%	98.1%	98.1%	96.1%	99.0%
22	パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	2,127.50	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%	98.6%	100.0%
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	4,012.68	100.0%	98.6%	99.2%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
24	パークキューブ上野	3,041.61	3,041.61	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
東京23区小計		124,282.88	120,813.25	97.2%	96.5%	96.5%	97.1%	97.3%	97.2%	97.0%
25	パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,758.82	98.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	98.0%	100.0%
26	パークキューブ京王八王子II	3,082.32	3,082.32	100.0%	98.2%	98.2%	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%
首都圏小計(注4)		5,896.64	5,841.14	99.1%	99.0%	99.0%	96.9%	100.0%	99.1%	100.0%
27	パークアクセス名駅南	5,565.13	5,352.81	96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
地方主要都市小計(注5)		5,565.13	5,352.81	96.2%	97.0%	97.4%	98.1%	98.7%	97.7%	97.0%
全体の稼働率		135,744.65	132,007.20	97.2%	96.7%	96.6%	97.1%	97.5%	97.3%	97.1%

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗がある場合は店舗を含みます。)の面積の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、地方中核政令都市を指します。

テナント総数（注1）	2,706戸	
総賃貸収入（注2）	4,830,120千円	
総賃貸面積（注3）	132,007.20㎡	
総賃貸可能面積（注4）	135,744.65㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率（注5）
	平成18年3月31日時点	96.1%
	平成19年2月28日時点	97.2%

- （注1）「テナント総数」は、平成19年2月末日現在のマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている住戸の合計数を記載しております。
- （注2）「総賃貸収入」は、平成18年4月1日から平成19年2月末日までの期間に属する賃貸事業収入を千円未満切り捨てて記載しております。
- （注3）「総賃貸面積」は、平成19年2月末日現在のマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計値を記載しております。
- （注4）「総賃貸可能面積」は、賃貸が可能な建物の面積（店舗がある場合は店舗を含みます。）の合計値を記載しております。
- （注5）「稼働率」は、上記各時点におけるマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計値の総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(へ) 主要な運用資産の概要

物件名	大川端賃貸棟	
テナント総数 (注1)	515戸	
総賃貸収入 (注2)	1,810,101千円	
総賃貸面積 (注3)	41,264.82㎡	
総賃貸可能面積 (注4)	43,812.41㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率 (注5)
	平成17年11月30日時点	96.0%
	平成18年3月31日時点	95.6%
	平成19年2月28日時点	94.2%

(注1) 「テナント総数」は、平成19年2月末日現在のマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている住戸の合計数を記載しております。

(注2) 「総賃貸収入」は、平成18年4月1日から平成19年2月末日までの期間に属する賃貸事業収入を千円未満切り捨てて記載しております。

(注3) 「総賃貸面積」は、平成19年2月末日現在のマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計値を記載しております。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、賃貸が可能な建物の面積の合計を記載しております。

(注5) 「稼働率」は、上記各時点におけるマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計値の総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しております。

(ト) 主要なテナントの概要

本投資法人の運用資産に関し、第2期末（平成19年2月28日）時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対するの賃貸の状況は、以下のとおりです。

なお、大川端賃貸棟は三井不動産株式会社が、他の資産はすべて三井不動産住宅リース株式会社（マスター・プロパティ・マネジメント会社）がマスターリース契約（賃料保証のない「パス・スルー」型のマスターリース契約）を、各運用資産につき締結してしており、平成19年2月28日現在、本投資法人の運用資産のマスターリース会社（テナント）の総数は上記の2社となります。

テナント名称・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注2)	第2期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記 事項
三井不動産株式会社 ・不動産業	大川端賃貸棟	41,264.82	334	1,978,105	平成19年11月30日	なし
三井不動産住宅リース 株式会社・不動産業	パークアクセス学芸大学	2,437.66	334	116,062	平成19年11月30日	なし
	パークアクセス市ヶ谷	3,313.33	334	162,488	平成19年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,699.86	334	183,310	平成19年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	334	101,701	平成19年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,856.38	334	89,407	平成20年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,653.21	323	304,552	平成20年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,049.64	323	277,377	平成20年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,383.99	323	63,430	平成20年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,569.34	323	103,126	平成20年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,775.84	206	231,476	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス渋谷	1,094.28	206	79,005	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,930.88	206	473,035	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,292.40	206	128,792	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,317.94	206	183,688	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,661.19	206	173,244	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	1,950.67	206	129,169	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,929.13	206	603,743	平成19年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,621.73	206	72,544	平成19年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	206	108,943	平成19年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,131.81	206	153,697	平成19年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	206	114,891	平成19年8月31日	なし
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	206	163,569	平成19年8月31日	なし	
パークキューブ上野	3,041.61	206	141,622	平成19年8月31日	なし	
パークキューブ京王八王子	2,758.82	206	79,330	平成19年8月31日	なし	
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	206	88,031	平成19年8月31日	なし	
パークアクセス名駅南	5,352.81	206	177,350	平成19年8月31日	なし	
小計		90,742.38	—	4,503,592	—	—
合計		132,007.20	—	6,481,698	—	—

(注1) 「テナント名称・業種」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で第2期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が第2期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入（賃料・共益費・施設利用料の合計）を上記第2期中の運用日数で除し、365を乗じることにより算出しています。なお、千円未満を切り捨てています。

(注4) 上記各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクセス学芸大学、パークアクセス市ヶ谷、パークアクセス渋谷神南及びパークアクセス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

(チ) 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しております。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益（A－B）に減価償却費を加えた数値を記載しています。

	大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 市ヶ谷	パークアクシス 渋谷神南
運用日数（日）	334	334	334	334
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	1,810,101	106,204	148,687	167,741
その他賃貸事業収入	100,661	8,328	7,738	5,666
賃貸事業収入小計　A	1,910,763	114,533	156,426	173,407
賃貸事業費用				
公租公課	118,324	2,061	3,721	4,666
諸経費	396,625	19,795	19,745	23,109
（うち物件管理委託費）	261,016	11,965	12,707	14,106
（うち修繕費）	75,121	2,214	1,866	1,936
（うち信託報酬）	3,666	1,100	-	-
（うち水道光熱費）	23,912	1,648	1,129	1,906
（うち保険料）	3,734	287	357	349
（うちテナント募集関係費）	17,102	1,369	3,400	4,674
（うちその他賃貸事業費用）	12,070	1,208	283	136
減価償却費	260,258	22,774	25,614	29,367
賃貸事業費用小計　B	775,208	44,632	49,081	57,143
不動産賃貸事業損益　A－B	1,135,554	69,901	107,344	116,264
賃貸NOI	1,395,813	92,675	132,959	145,632



	パークアクセス 青山骨董通り	パークアクセス 神楽坂ステージ	パークアクセス 門前仲町FRAME (注)	パークアクセス 白金台
運用日数(日)	334	334	72	323
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	93,063	81,814	9,352	269,507
その他賃貸事業収入	4,113	9,571	-	9,632
賃貸事業収入小計 A	97,177	91,386	9,352	279,139
賃貸事業費用				
公租公課	1,821	-	-	-
諸経費	12,068	18,002	1,825	29,480
(うち物件管理委託費)	7,574	11,353	1,188	19,584
(うち修繕費)	653	2,495	-	1,264
(うち信託報酬)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	1,173	514	258	1,657
(うち保険料)	211	215	29	497
(うちテナント募集関係費)	1,624	2,119	329	4,700
(うちその他賃貸事業費用)	832	1,303	20	1,776
減価償却費	16,822	19,225	2,843	49,744
賃貸事業費用小計 B	30,713	37,228	4,668	79,225
不動産賃貸事業損益 A-B	66,464	54,158	4,683	199,914
賃貸NOI	83,287	73,383	7,526	249,659

(注) パークアクセス門前仲町FRAMEは、平成18年6月12日付で売却済みです。

	パークアクセス 文京ステージ	パークアクセス 月島	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布
運用日数(日)	323	323	323	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	245,460	56,131	91,259	130,641
その他賃貸事業収入	8,162	1,950	3,367	3,550
賃貸事業収入小計 A	253,622	58,082	94,626	134,192
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	29,136	8,236	13,685	15,746
(うち物件管理委託費)	20,029	6,280	8,444	9,977
(うち修繕費)	1,460	434	735	1,599
(うち信託報酬)	-	-	-	681
(うち水道光熱費)	1,686	513	718	1,054
(うち保険料)	443	130	222	239
(うちテナント募集関係費)	5,267	784	2,683	1,224
(うちその他賃貸事業費用)	248	93	880	969
減価償却費	42,692	10,972	18,620	22,541
賃貸事業費用小計 B	71,828	19,209	32,305	38,288
不動産賃貸事業損益 A-B	181,794	38,873	62,321	95,903
賃貸NOI	224,486	49,846	80,941	118,445

	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	44,589	266,973	72,688	103,670
その他賃貸事業収入	2,671	33,293	3,017	2,863
賃貸事業収入小計 A	47,260	300,267	75,706	106,534
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	8,019	51,002	10,975	10,248
（うち物件管理委託費）	5,277	35,409	6,375	7,525
（うち修繕費）	433	4,420	1,329	538
（うち信託報酬）	681	567	681	-
（うち水道光熱費）	385	1,350	624	747
（うち保険料）	72	501	125	219
（うちテナント募集関係費）	831	5,416	553	1,134
（うちその他賃貸事業費用）	337	3,335	1,285	84
減価償却費	7,476	63,882	14,305	22,277
賃貸事業費用小計 B	15,495	114,885	25,281	32,526
不動産賃貸事業損益 A-B	31,765	185,381	50,425	74,007
賃貸NOI	39,241	249,264	64,730	96,285

	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園	パークアクセス 御茶ノ水ステー ジ	パークアクセス 御徒町
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	97,776	72,900	340,742	40,942
その他賃貸事業収入	4,426	2,528	8,283	638
賃貸事業収入小計 A	102,202	75,429	349,026	41,581
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	12,560	7,856	40,067	4,501
（うち物件管理委託費）	8,497	5,397	30,359	3,530
（うち修繕費）	795	593	914	49
（うち信託報酬）	-	-	-	-
（うち水道光熱費）	874	469	2,796	454
（うち保険料）	187	137	594	97
（うちテナント募集関係費）	1,844	1,223	4,626	281
（うちその他賃貸事業費用）	360	35	776	87
減価償却費	21,221	10,828	66,054	9,021
賃貸事業費用小計 B	33,781	18,684	106,122	13,523
不動産賃貸事業損益 A-B	68,421	56,744	242,904	28,058
賃貸NOI	89,642	67,572	308,959	37,079

	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	61,485	86,744	64,842	92,315
その他賃貸事業収入	3,516	2,706	1,661	1,725
賃貸事業収入小計 A	65,002	89,450	66,504	94,041
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	8,629	10,609	6,981	8,200
（うち物件管理委託費）	4,957	6,888	5,160	5,239
（うち修繕費）	748	945	384	344
（うち信託報酬）	681	681	681	681
（うち水道光熱費）	639	546	3	1,015
（うち保険料）	112	162	63	200
（うちテナント募集関係費）	1,393	1,298	655	603
（うちその他賃貸事業費用）	98	86	33	115
減価償却費	8,731	13,595	8,186	17,761
賃貸事業費用小計 B	17,361	24,205	15,167	25,961
不動産賃貸事業損益 A-B	47,641	65,245	51,337	68,079
賃貸NOI	56,373	78,840	59,523	85,840

	パークキューブ 上野	パークキューブ 京王八王子	パークキューブ 京王八王子II	パークアクセス 名駅南
運用日数（日）	206	206	206	206
賃貸事業収入				
賃貸事業収入	79,929	44,772	49,683	100,093
その他賃貸事業収入	1,126	1,238	2,678	2,474
賃貸事業収入小計 A	81,056	46,010	52,361	102,568
賃貸事業費用				
公租公課	-	-	-	-
諸経費	8,946	6,733	8,619	14,873
（うち物件管理委託費）	5,904	4,364	5,465	9,888
（うち修繕費）	170	713	803	1,292
（うち信託報酬）	681	681	681	-
（うち水道光熱費）	844	698	561	1,825
（うち保険料）	152	127	145	236
（うちテナント募集関係費）	991	116	929	787
（うちその他賃貸事業費用）	201	32	32	843
減価償却費	13,688	11,687	12,267	27,238
賃貸事業費用小計 B	22,634	18,421	20,887	42,111
不動産賃貸事業損益 A-B	58,421	27,589	31,474	60,456
賃貸NOI	72,109	39,276	43,741	87,694

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の第1期計算期間末及び第2期計算期間末の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
平成18年3月31日 (第1期計算期間末)	43,644 (43,267)	21,616 (21,240)	508,871 (500,000)
平成19年2月28日 (第2期計算期間末)	108,096 (106,068)	63,006 (60,978)	555,223 (537,352)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 各計算期間末に分配を行った後の配当落後の額を括弧内に記載しております。

なお、本投資証券の取引所価格の推移は次のとおりです。

最近3年間の事業年度別最高・最低投資口価格	回次 決算年月	第2期 平成19年2月
	最高（円）	1,000,000
	最低（円）	583,000

月別最高・最低 投資口価格	月別	平成18年 8月	平成18年 9月	平成18年 10月	平成18年 11月	平成18年 12月
	最高（円）	592,000	660,000	700,000	718,000	889,000
	最低（円）	583,000	590,000	664,000	691,000	725,000

月別最高・最低 投資口価格	月別	平成19年 1月	平成19年 2月
	最高（円）	968,000	1,000,000
	最低（円）	873,000	806,000

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。なお、本投資法人は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に平成18年8月4日付で上場されております。

②【分配の推移】

第1期計算期間及び第2期計算期間について、分配総額、投資口1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

	計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第1期	平成17年10月12日～平成18年3月31日	376	8,871
第2期	平成18年4月1日～平成19年2月28日	2,028	17,871

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第1期計算期間及び第2期計算期間について、自己資本利益率の推移は以下のとおりです。

	計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第1期	平成17年10月12日～平成18年3月31日	3.5%	7.4%
第2期	平成18年4月1日～平成19年2月28日	4.8%	5.2%

（注）自己資本利益率は、以下の算式により計算しています。

$$\text{自己資本利益率} = \text{当期純利益} \div [(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2] \times 100$$

$$\text{（年換算値）自己資本利益率} = \text{当期純利益} \div [(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2] \div \text{運用日数} \times 365 \text{日} \times 100$$

なお、第1期の計算期間は平成17年10月12日～平成18年3月31日であり、運用日数171日により年換算値を算出しています。

また、第2期の計算期間は平成18年4月1日～平成19年2月28日であり、運用日数334日により年換算値を算出しています。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成17年10月11日	設立企画人（株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント（平成17年12月15日付で株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントに商号変更））による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成17年10月12日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成17年10月14日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年10月28日	規約の変更
平成17年11月11日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第46号）
平成17年11月21日	規約の変更
平成18年8月4日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場

## 2【役員の状況】

当期中における役員の異動はありません。なお、平成19年2月28日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	横山 雄司	昭和44年4月 三井不動産株式会社入社 平成7年4月 グループ経営企画本部 関連事業部長 平成10年4月 総務部長 兼 監査室長 平成10年6月 取締役 総務部長 兼 監査室長 平成13年4月 取締役 常務執行役員 平成13年6月 常務執行役員 平成15年4月 常務執行役員 関西支社長 平成17年4月 顧問(現任) 平成17年6月 三井健康保険組合 理事長(現任) 平成17年10月 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員就任(現任)	0
執行役員	中井 伸行	昭和56年4月 三井不動産株式会社入社 経理部 昭和61年10月 開発企画部 平成4年4月 株式会社ららぽーと 出向 平成10年4月 三井不動産株式会社 商業施設事業部 平成17年4月 アコモデーション事業本部 賃貸住宅ファンド推進室 兼 株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント(現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント) 代表取締役社長 平成17年7月 株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント(現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント) 出向 代表取締役社長(現任) 平成17年10月 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員就任(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	富田 武夫	昭和51年4月 平成7年6月 平成13年2月 平成16年3月 平成16年7月 平成16年9月 平成17年3月 平成17年10月	弁護士登録・第一東京弁護士会所属 第一協同法律事務所入所（現任） 株式会社片山組 監査役（現任） 学校法人桐朋学園 監事（現任） アサヒ紙工株式会社 監査役（現任） 学校法人日本歯科大学 評議員（現任） 財団法人教育資金融資保証基金 評議員（現任） 丸井産業株式会社 清算人（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員就任（現任）	0
監督役員	高部 道彦	昭和56年4月 昭和57年4月 昭和60年4月 昭和62年4月 昭和63年4月 平成2年7月 平成5年8月 平成6年1月 平成9年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成15年4月 平成17年9月 平成17年10月 平成19年2月	検事任官（東京地方検察庁検事） 岡山地方検察庁検事 東京地方検察庁検事 名古屋地方検察庁検事 法務省刑事局付（併任 法制審議会幹事） 在連合王国日本国大使館一等書記官 法務省刑事局付 東京地方検察庁検事 法務総合研究所教官 法務省刑事局参事官 福島地方検察庁次席検事 法務省人権擁護局総務課長 弁護士登録（第二東京弁護士会・渡辺昭法律事務所所属（現任）） 成蹊大学法科大学院教授（現任） 株式会社リミックスポイント 監査役（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員就任（現任） 日本司法支援センター評価委員会委員（現任）	0



役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	袖山 裕行	昭和55年4月	国民金融公庫（現国民生活金融公庫）入社	0
		昭和58年9月	朝日監査法人（現あずさ監査法人）入社	
		昭和62年7月	公認会計士・税理士登録 袖山公認会計士事務所開業（現任）	
		平成8年3月	社団法人外食産業総合調査研究センター 監事（現任）	
		平成9年8月	株式会社日本ビジネスソリューション 取締役（現任）	
		平成11年3月	財団法人教育資金融資保証基金 評議員（現任）	
		平成11年6月	社団法人電信電話工事協会 監事（現任）	
		平成15年2月	日本リバイバル債権回収株式会社 監査役（現任）	
		平成15年5月	財団法人日本炭酸飲料検査協会 監事（現任）	
		平成16年5月	財団法人全国調味料・野菜飲料検査協会 監事（現任）	
		平成17年3月	全国情報通信資材株式会社 監査役（現任）	
		平成17年6月	社団法人日本ケーブルテレビ連盟 監事（現任）	
		平成17年10月	日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員就任（現任）	
		平成18年3月	フェニックス・キャピタル株式会社 監査役（現任）	
		平成18年6月	財団法人日本ラグビーフットボール協会 監査委員長（現任）	

（注1）中井伸行は、投信法第13条に基づき、平成17年9月26日付にて金融庁長官より兼職の承認を得て資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しております。

（注2）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第17条第1項）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第17条第2項本文）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、以下のとおり規約の変更を行いました。

(イ) 平成17年10月28日開催の投資主総会における規約の変更

会計事務等にかかる一般事務委託契約の概要に係る条文の変更

(ロ) 平成17年11月21日開催の投資主総会における規約の変更

投資法人成立時の一般事務受託者及び締結すべき契約の概要等に係る条文の変更

なお、規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要

(5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本投資法人の設立以来、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

###### ① 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

###### ② 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第32条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第1項第1号、第2号①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第28条第1項第2号③に定めるもの）

信託財産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第1項第2号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第1項第2号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)ないし(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

(ホ) 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第1項第2号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ヘ) 有価証券（規約第28条第1項第3号に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額により評価します。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

(ト) 有価証券（規約第28条第2項第1号②ないし⑨に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

(チ) 金銭債権（規約第28条第2項第1号⑩に定めるもの）

取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

(リ) 金銭の信託の受益権（規約第28条第2項第1号⑪に定めるもの）

信託財産の構成資産が(ヘ)、(ト)又は(チ)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(ヌ) 金融デリバティブ取引にかかる権利（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。なお、時価評価にあたっては、最善の見積額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

(ル) その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(ロ) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④ 資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第32条第3項)。

⑤ 公表方法

1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。)第57条、第68条第1号)。計算書類等は、各営業期間毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合には、遅滞なく承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供し、承認された旨が投資主に対して通知されます(投信法第131条)。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高証明書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)に預託することができます。この場合、保管振替機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。保管振替機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日(平成17年10月12日)から平成18年3月末日までとし、第2期営業期間は、平成18年4月1日から平成19年2月末日までとします(規約第33条)。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、この投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行をすることができます。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第6条第3項）。

(ロ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第6条第2項）。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 規約で定めた存続時期の満了又は解散事由の発生（なお、本投資法人の規約において存続時期又は解散事由の定めはありません。）

(ロ) 投資主総会の決議

(ハ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ニ) 破産手続開始の決定

(ホ) 解散を命ずる裁判

(ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ⑤ 議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、この規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から平成19年9月30日までとします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、更に従前と同一条件にて自動的に1年間延長され、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

(ii) 上記(i)の記載にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合。

(b) 上記(a)に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。

(iii) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとし、

(a) 投信法で定める投資信託委託業者でなくなった場合。

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなった場合。

(c) 解散した場合。

c. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容の届け出がなされます(投信法第191条)。

(ロ) 機関運営等にかかる一般事務受託者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)との間の一般事務委託契約

a. 契約期間

一般事務委託契約の契約期間は、平成19年9月末日までとします。但し、この期間満了の1ヶ月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、以後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一



方から相手方に対する文書による通知により、直ちに解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できます。具体的には以下のとおり取り扱います。

- (a) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。
- (b) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日経過時に一般事務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。
- (ii) 一般事務受託者は、上記(i)但書きにもかかわらず本投資法人が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本投資法人に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。
  - (a) 一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - (b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
- (iii) 上記(i)及び(ii)の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。
- (iv) 一般事務受託者は、一般事務委託契約の終了にあたり、一般事務委託事務の引継ぎに必要な事務を行う等、一般事務委託契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。

#### c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

#### d. 契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

#### (ハ) 納税事務等にかかる一般事務受託者（税理士法人プライスウォーターハウスクーパース）との間の納税事務等に関する一般事務委託契約

##### a. 契約期間

一般事務委託契約の契約期間は、契約締結日から平成19年9月30日までとします。但し、

期間満了日の3ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより、一般事務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の第三者との間で委託業務の委託に関する契約を締結できるまで、一般事務委託契約は引続き効力を有するものとし、
- (ii) 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。
  - (a) 業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - (b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他これらに類する倒産手続の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとし、

d. 契約の変更の開示方法

業務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、業務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(二) 会計事務等にかかる一般事務受託者（税理士法人平成会計社）との間の会計事務等に関する業務委託契約

a. 契約期間

業務委託契約の契約期間は、平成17年10月13日から平成19年9月30日までとします。但し、契約期間満了日の3ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がないときは、業務委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 業務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより、業務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が

一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引継がれるまで、業務委託契約は引続き効力を有するものとします。

(ii) 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに業務委託契約を解約することができます。

(a) 業務委託契約の各条項に違背し、かつ、継続して業務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、業務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

d. 契約の変更の開示方法

業務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、業務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ホ) 投資主名簿等管理人（中央三井信託銀行株式会社）との間の名義書換事務委託契約

a. 契約期間

事務委託契約の期間は、平成17年10月12日から平成19年9月30日までとします。但し、この期間満了日の3ヶ月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日より1年間延長されるものとし、以後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

b. 解約に関する事項

(i) 当事者間の文書による解約の合意により事務委託契約を解約することができます。この場合には事務委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から相手方に対する文書による解約の通知により事務委託契約を解約することができます。この場合には事務委託契約はその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。但し、投資主名簿等管理人が事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき投資主名簿等に関する事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が投資主名簿等管理人以外のもの（以下「後任投資主名簿等管理人」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人と後任投資主名簿等管理人との間で事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で事務委託契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任投資主名簿等管理人との間で投資主名簿等に関する

事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に事務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任投資主名簿等管理人との投資主名簿等に関する事務委託契約に向けて真摯な努力をしていないと投資主名簿等管理人が合理的に判断する事由がない場合には、投資主名簿等管理人は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときには、他方が行う文書による解約の通知により事務委託契約は解約されます。この場合には事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

(iv) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が事務委託契約に違反し、かつ引き続き事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知により事務委託契約を解約することができます。この場合には事務委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。

#### c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び投資主名簿等管理人は、互いに協議し合意の上、事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

#### d. 契約の変更の開示方法

事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

### (へ) 資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

#### a. 契約期間

資産保管業務委託契約の契約期間は、契約締結日から平成19年9月末日までとします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

#### b. 解約に関する事項

(i) 資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。

- (a) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で委託契約は終了します。
  - (b) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過後に本契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。
- (ii) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。
- (a) 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き資産保管業務契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
  - (b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立 がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方又は双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社協議の上、これを改定することができます。改定にあたっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

d. 契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(ト) 会計監査人（あずさ監査法人）

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任されます。但し、設立の際に選任されたものとみなされる場合を除きます（規約第23条、投信法第96条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第24条、投信法第103条）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、投信法の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここに「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項、投信法施行令第20条）。

#### ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と投信法施行令第36条第1項で定める一定の者との間において利益相反のおそれのある取引が行われたときは、投信法施行規則第58条で定めるところにより、原則として、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行うほかの投資法人その他投信法施行令第36条第3項で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項、投信法施行令第36条、投信法施行規則第58条）。

#### ③ 資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、投信法第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

### (2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

#### ① 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規である「スポンサー関係者との取引規程」を定めています。

#### ② 手続の概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引規程の制定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引等を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決定を受けなければならないものとします。

#### ③ 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

(イ) スポンサー関係者からの運用資産の取得

不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むもの）とします。以下同じです。）を上限とします。

但し、スポンサー関係者以外の者から、スポンサー関係者に該当する特別目的会社が、本投資法人が最終的に取得するために一時的に取得した運用資産を当該特別目的会社が取得した価額で、当該特別目的会社から取得する場合、及び複数の運用資産をまとめて同時に取得する場合において、単体の運用資産の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての運用資産の取得価額の合計額が、当該取得する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、この限りではありません。

(ロ) スポンサー関係者への運用資産の売却

不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とする金額とします。

但し、スポンサー関係者に該当する特別目的会社に一時的に運用資産を売却し、当該特別目的会社がスポンサー関係者以外の者に売却する場合において、当該特別目的会社が当該スポンサー関係者以外の者に対する売却価額で、当該特別目的会社に売却する場合、及び複数の運用資産をまとめて同時に売却する場合において、単体の運用資産の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての運用資産の売却価額の合計額が、当該売却する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、この限りではありません。

(ハ) スポンサー関係者への不動産等資産の賃貸

市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(ニ) スポンサー関係者へ運用資産の管理を委託する場合

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、不動産管理業務に専門的に従事する会社（プロパティ・マネジメント会社）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準等を総合的に検討した上で、スポンサー関係者をプロパティ・マネジメント会社として選任することができるものとします。

(ホ) スポンサー関係者による不動産等資産の取得に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ヘ) スポンサー関係者による不動産等資産の売却に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ト) スポンサー関係者による不動産等資産の賃貸に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(チ) スポンサー関係者への不動産等資産に係る契約金額5,000,000円以上の工事を発注する場合（但し、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事は除きます。）

スポンサー関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等を比較検討した上で、役務提供の内容等に鑑み見積価格が第三者の水準と乖離していない場合に限り、スポンサー関係者に対し、同工事を発注することができるものとします。

### (3) 利害関係人との取引状況等

#### ① 取引状況

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	60,999,000	672,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 33,325,000（54.63%）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 672,000（100.0%）

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

三井不動産株式会社	33,325,000（54.63%）	672,000（100.0%）
合計	33,325,000（54.63%）	672,000（100.0%）

#### ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A)（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B)（千円）	
不動産等売買媒介手数料 (注3)	170,571	三井不動産投資顧問株式会社	170,571	100.0
プロパティ・マネジメント業務委託費	331,457	三井不動産住宅リース株式会社	331,457	100.0
建物管理委託費等	175,293	三井不動産住宅リース株式会社	175,293	100.0
テナント募集関係費	67,970	レジデントファースト株式会社	17,773	26.1
		株式会社三井リハウス東京	826	1.2
		三井ホームエステート株式会社	717	1.1

#### ③ その他利害関係人等への主な支払い金額

三井不動産住宅サービス株式会社 17,055千円（修繕費等の合計額）  
三井ホームリモデリング株式会社 6,410千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契



約を締結している投資信託委託業者の利害関係人、及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を言います。

当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある三井不動産株式会社、三井不動産投資顧問株式会社、三井不動産住宅リース株式会社、レジデントファースト株式会社、株式会社三井リハウス東京、三井ホームエステート株式会社、三井不動産住宅サービス株式会社、三井ホームモデリング株式会社について、上記のとおり記載しております。

(注2) 売買金額等には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

(注3) 不動産等売買媒介手数料については、不動産信託受益権の取得価額に算入しております。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

##### ① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません（投信法第78条第3項）。

##### ② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

##### ③ 金銭分配請求権（投信法第77条第2項第1号）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第137条第1項）。決算期における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第34条第3項）。

##### ④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条・会社法第505条）。但し、本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

##### ⑤ 議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は法令で定める者を除き、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が、役員会の決議を経て法令に従い、予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載されている投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主に限られます（規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当

該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対して、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の方法及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の方法及び決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することを請求できるほか（投信法第116条、会社法第847条）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害を生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為を止めることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項）。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人成立の日から2年以内に設立無効確認の訴えを提起することができます（投信法第75条第6項、

会社法第828条第1項第1号)。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません(投信法第128条の3)。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することにより行われます(投信法第139条の7、会社法第688条)。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要で、投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

③ 投資法人債権者集会における議決権

a. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第723条)。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です(投信法第139条の10第2項、会社法第726条)。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

b. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

(i) 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われず(普通決議)。

(ii) 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ出席した議決権者の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

c. 投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をす

ることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

(英文ではMitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.と表示します。)

② 資本金の額

300百万円 (本書の日付現在)

③ 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成17年1月4日	会社設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1) 第84215号)
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号：株式会社MF賃貸住宅資産運用)
平成17年7月8日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第39号)
平成17年9月26日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第50号)
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更 (旧商号：株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント)
平成18年2月8日	投資法人の機関運営に関する事務の兼業承認

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式の総数 (本書の日付現在)

10,000株

b. 発行済株式の総数 (本書の日付現在)

6,000株

c. 最近5年間における資本金の額の増減

年月日	資本金の増減
平成17年4月28日	資本金の額を1億円から2億円に増額
平成17年12月15日	資本金の額を2億円から3億円に増額

(ハ) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a. 主な資産と負債の概況

	平成18年 3月31日現在
総資産	611,212千円
総負債	164,568千円
純資産	446,643千円

b. 損益の概況

	第2期 自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日
営業収益	421,104千円
経常利益	261,983千円
当期純利益	147,825千円

(ニ) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします（会社法第329条、第332条第1項、第336条第1項、第3項）。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役がほかの会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託している業務の内容は以下のとおりです。

- a. 本投資法人の運用資産の運用にかかる業務
- b. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- c. 本投資法人の運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- d. 本投資法人の運用資産にかかる運用計画の策定業務
- e. その他本投資法人が随時委託する上記 a. ないし d. に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制は、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	6,000	100.0
合計		6,000	100.0

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。



## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	中井 伸行	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照ください。	0
取締役	大竹 喜久	昭和58年4月 三井不動産株式会社入社 開発企画部 昭和61年10月 大阪支店 平成2年4月 神戸支店 平成4年4月 関西支社 開発事業部 平成5年10月 開発事業本部 平成11年4月 住宅事業本部 賃貸住宅事業室 平成17年1月 住宅事業本部 賃貸住宅事業部 兼 株式会社MF賃貸住宅資産運用（現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント） 取締役 平成17年4月 アコモデーション事業本部 賃貸住宅ファンド推進室 兼 株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント（現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント） 取締役 平成17年7月 株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント（現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント） 出向取締役投資本部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	柴田 守郎	昭和63年4月 平成3年4月 平成8年4月 平成14年4月 平成17年7月	三井不動産株式会社入社 地域開発事業部 千葉支店 経理部 ビルディング営業部 株式会社三井不動産レジデンシャルファンド マネジメント（現株式会社三井不動産アコモ デーションファンドマネジメント） 出向 取締役財務本部長（現任）	0
取締役 （非常勤）	前田 兼生	昭和55年4月 平成12年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月	三井不動産株式会社入社 人事部 企画調査部 株式会社ららぽーと出向 関連事業部（現任） 株式会社三井不動産アコモデーションファン ドマネジメント 取締役（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監 査役（現任）	0
監査役	山田 道男	昭和61年4月 平成2年10月 平成3年10月 平成6年4月 平成12年4月 平成15年10月 平成17年1月	三井不動産株式会社入社 商業施設事業部 横浜支店 三井不動産販売株式会社 出向 三井不動産株式会社 千葉支店 仙台支店 関連事業本部 関連事業部 関連事業本部 関連事業部 兼 株式会社M F賃貸住宅資産運用（現株式会社三井不動産 アコモデーションファンドマネジメント） 監査役（現任）	0

（注）代表取締役社長中井伸行は、投信法第13条に基づき平成17年9月26日付にて金融庁長官より兼職の承認を得て本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役を兼務しております。

なお、資産運用会社の取締役、監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	金澤 哲也	昭和57年4月 三井不動産株式会社入社 経理部 昭和62年4月 広島支店 平成4年4月 横浜支店 平成6年4月 グループ経営企画本部 関連事業部 平成7年4月 グループ経営企画本部 グループ経営企画部 平成10年10月 第一管理株式会社（現三井不動産住宅サービス関西株式会社） 出向 平成13年4月 三井不動産株式会社 関西支社 平成15年4月 監査室 平成17年7月 株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント（現株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント） 出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

## 2【その他の関係法人の概況】

### (1)【機関運営等にかかる一般事務受託者】

#### ①【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### (イ) 名称

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

##### (ロ) 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

##### (ハ) 事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

#### ②【関係業務の概要】

一般事務受託者である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、以下の業務を行います。

##### (イ) 役員会の運営に関する事務

##### (ロ) 投資主総会の運営に関する事務（名義書換等の事務を除きます。）

##### (ハ) その他上記(イ)ないし(ロ)に準ずる業務又は付随する業務

#### ③【資本関係】

該当事項はありません。

### (2)【納税等にかかる一般事務受託者】

#### ①【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### (イ) 名称

税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

##### (ロ) 資本金の額

該当事項はありません。

##### (ハ) 事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

#### ②【関係業務の概要】

納税等にかかる一般事務受託者である税理士法人プライスウォーターハウスクーパースは、以下の業務を行います。

##### (イ) 法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項

##### (ロ) その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等

#### ③【資本関係】

該当事項はありません。

(3) 【会計事務等にかかる一般事務受託者】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称

税理士法人平成会計社

(ロ) 資本金の額

該当事項はありません。

(ハ) 事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

② 【関係業務の概要】

会計事務等にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社は、以下の業務を行います。

(イ) 投信法第117条第1項第5号に定める「計算に関する事務」

(ロ) 投信法施行規則第169条第2項第6号に定める「会計帳簿の作成に関する事務」

(ハ) 投信法施行規則第169条第2項第7号に定める「納税に関する事務」の補助業務

(ニ) その他上記(イ)ないし(ハ)に関連する業務又は付随する業務

③ 【資本関係】

該当事項はありません。

(4) 【投資主名簿等管理人】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称

中央三井信託銀行株式会社

(ロ) 資本金の額

356,444百万円（平成18年9月30日現在）

(ハ) 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

② 【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事項

(ロ) 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

(ハ) 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

(ニ) 投資証券不所持の取扱に関する事項

(ホ) 投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

(ヘ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項

- (ト) 投資証券の交付に関する事項
- (チ) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- (リ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- (ヌ) 金銭の分配（以下総称して「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
- (ル) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (ヲ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- (ワ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (カ) 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- (ヨ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事項（上記(イ)ないし(カ)に関連する業務に限ります。）
- (タ) 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (レ) 上記(イ)ないし(タ)に掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

### ③【資本関係】

平成19年2月末日現在、中央三井信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を3,600口保有しております。

### (5) 【資産保管会社】

#### ①【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### (イ) 名称

中央三井信託銀行株式会社

##### (ロ) 資本金の額

356,444百万円（平成18年9月30日現在）

##### (ハ) 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

#### ②【関係業務の概要】

資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

- (イ) 本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（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）その他の書類等の保管
  - a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
  - b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
  - c. 匿名組合出資持分（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限ります。）
  - d. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限ります。）

- e. 特定目的信託に係る受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限ります。）
  - f. 投資信託の受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限ります。）
  - g. 投資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限ります。）
  - h. 預金
  - i. コール・ローン
  - j. 国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー
  - k. 特定目的会社に係る特定社債券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限ります。）
  - l. 金銭の信託の受益証券（但し、信託財産を主としてa号に対する投資として運用するものに限ります。）
  - m. その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産
- (ロ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
  - (ハ) 投信法第211条第2項及び投信法施行規則第236条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務
  - (ニ) 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
  - (ホ) 本投資法人の印鑑の保管事務
  - (ヘ) その他上記(イ)ないし(ホ)に準ずる業務又は付随する業務

### ③【資本関係】

平成19年2月末日現在、中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口を3,600口保有しております。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第1期計算期間（平成17年10月12日から平成18年3月31日まで）について、改正前の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

また、第2期計算期間（平成18年4月1日から平成19年2月28日まで）については、改正後の「財務諸表等規則」及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年4月20日内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年10月12日から平成18年3月31日まで）及び第2期計算期間（平成18年4月1日から平成19年2月28日まで）の財務諸表についてあずさ監査法人の監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

なお、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成しておりません。



# 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成18年3月31日)		第2期 (平成19年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
資産の部					
流動資産					
現金及び預金		927,848		2,793,550	
信託現金及び信託預金		547,502		1,123,899	
営業未収入金		6,199		13,199	
未収入金		184,568		446,114	
未収消費税等		13,302		64,729	
前払費用		10,305		13,448	
その他の流動資産		6,165		6,782	
流動資産合計		1,695,892	3.9	4,461,724	4.1
固定資産					
1.有形固定資産					
建物		3,092,078		14,342,425	
減価償却累計額		25,409	3,066,668	349,462	13,992,963
構築物		89,197		305,715	
減価償却累計額		1,521	87,675	16,427	289,287
機械装置		14,216		71,047	
減価償却累計額		281	13,934	3,323	67,723
工具器具備品		36,853		249,738	
減価償却累計額		935	35,917	27,702	222,036
土地			6,584,114		28,450,524
信託建物		7,343,951		16,463,146	
減価償却累計額		92,628	7,251,323	512,546	15,950,599
信託構築物		769,653		873,395	
減価償却累計額		7,731	761,921	32,153	841,242
信託機械装置		13,143		119,879	
減価償却累計額		260	12,883	5,086	114,792
信託工具器具備品		17,677		263,987	
減価償却累計額		1,417	16,260	29,408	234,578
信託土地			24,078,814		43,421,099
信託建設仮勘定			16,218		19,924
有形固定資産合計		41,925,732	96.0	103,604,772	95.9
2.無形固定資産					
その他の無形固定資産		220		199	
無形固定資産合計		220	0.0	199	0.0
3.投資その他の資産					
長期前払費用			11,329		13,628
その他の投資その他の資産			11,297		16,495
投資その他の資産合計		22,627	0.1	30,123	0.0
固定資産合計		41,948,579	96.1	103,635,095	95.9
資産合計		43,644,472	100.0	108,096,819	100.0

区分	注記 番号	第 1 期 (平成18年 3月31日)		第 2 期 (平成19年 2月28日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
負債の部						
流動負債						
営業未払金			113,637		687,978	
短期借入金			3,000,000		12,500,000	
未払金			-		10,466	
未払費用			69,868		104,085	
未払法人税等			852		516	
前受金			216,446		519,338	
その他の流動負債			515		447	
流動負債合計			3,401,320	7.8	13,822,833	12.8
固定負債						
長期借入金			18,000,000		30,000,000	
預り敷金保証金			107,185		460,905	
信託預り敷金保証金			519,118		806,342	
固定負債合計			18,626,303	42.7	31,267,248	28.9
負債合計			22,027,624	50.5	45,090,082	41.7
純資産の部	* 2					
投資主資本						
1. 出資総額			-		60,978,700	
2. 剰余金						
当期未処分利益			-		2,028,037	
投資主資本合計			-	-	63,006,737	58.3
純資産合計			-	-	63,006,737	58.3
負債・純資産合計			-	-	108,096,819	100.0
出資の部	* 2					
出資総額	* 1					
出資総額			21,240,000	48.7	-	-
剰余金						
当期未処分利益			376,848		-	-
剰余金合計			376,848	0.8	-	-
出資合計			21,616,848	49.5	-	-
負債・出資合計			43,644,472	100.0	-	-

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日		第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日		
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	
1. 営業収益						
賃貸事業収入	* 1	848,735		4,830,120		
その他賃貸事業収入	* 1	75,191		237,594		
不動産等売却益	* 2	-	923,926	4,552	5,072,267	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	* 1	320,482		1,786,583		
資産運用報酬		68,505		376,917		
役員報酬		9,600		17,600		
会計監査人報酬		2,452		11,867		
資産保管委託報酬		1,303		6,251		
一般事務委託報酬		6,107		26,245		
その他費用		49,367	457,818	140,859	2,366,324	46.7
営業利益			466,108		2,705,942	53.3
3. 営業外収益						
受取利息		6		1,923		
保険契約解約戻入益		4,047		-		
その他営業外収益		-	4,054	100	2,023	0.0
4. 営業外費用						
支払利息		75,539		492,624		
創業費償却		8,581		-		
投資口交付費		-		119,322		
新投資口発行費		6,691		-		
投資口公開関連費		-		65,248		
その他営業外費用		1,665	92,478	895	678,090	13.3
経常利益			377,684		2,029,876	40.0
税引前当期純利益			377,684		2,029,876	40.0
法人税、住民税及び事業税		853		1,849		
法人税等調整額		17	836	2	1,847	0.0
当期純利益			376,848		2,028,029	40.0
前期繰越利益			-		8	
当期末処分利益			376,848		2,028,037	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第2期(自平成18年4月1日至平成19年2月28日)

	投資主資本			純資産合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金	投資主資本合計 (千円)	
		当期末処分利益 (千円)		
平成18年3月31日残高	21,240,000	376,848	21,616,848	21,616,848
当期変動額				
新投資口の発行	39,738,700	-	39,738,700	39,738,700
剰余金の分配	-	376,840	376,840	376,840
当期純利益	-	2,028,029	2,028,029	2,028,029
当期変動額合計	39,738,700	1,651,188	41,389,888	41,389,888
平成19年2月28日残高 * 1	60,978,700	2,028,037	63,006,737	63,006,737

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき、「投資主資本等変動計算書」を作成しております。

## (4) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第1期		第2期	
	自 平成17年10月12日	至 平成18年3月31日	自 平成18年4月1日	至 平成19年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物 2～47年 構築物 3～60年 機械装置 15年 工具器具備品 2～10年 無形固定資産 定額法を採用しております。</p>		<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>建物 2～47年 構築物 3～60年 機械装置 12～45年 工具器具備品 2～13年 無形固定資産 同左</p>	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>		<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は63,036千円であります。</p>		<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は35,567千円であります。</p>	

項目	第1期	第2期
	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日
4. 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>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</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することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械装置、 信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定 信託預り敷金保証金</p>	同左
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左
6. 消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。</p>	同左

( 会計方針の変更に関する注記 )

項目	第1期	第2期
	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準		<p>当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は、63,006,737千円であります。</p>

(貸借対照表に関する注記)

第 1 期 (平成18年 3月31日)	第 2 期 (平成19年 2月28日)
<p>* 1 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <p style="padding-left: 40px;">発行する投資口の総数                    2,000,000口</p> <p style="padding-left: 40px;">発行済投資口数                            42,480口</p>	
<p>* 2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>* 2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">同左</p>

## ( 損益計算書に関する注記 )

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 834,298 (施設使用料) 14,437 計 848,735 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 45,747 (雑収益) 29,444 計 75,191 不動産賃貸事業収益合計 923,926  B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 114,038 (修繕費) 31,514 (公租公課) 2 (信託報酬) 1,734 (水道光熱費) 10,367 (保険料) 2,543 (減価償却費) 130,186 (広告宣伝費) 18,421 (その他賃貸事業費用) 11,674 不動産賃貸事業費用合計 320,482  C . 不動産賃貸事業損益 ( A - B ) 603,444	* 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A . 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料等) 4,719,631 (施設使用料) 110,489 計 4,830,120 その他賃貸事業収入 (賃貸一時金収入) 200,327 (雑収益) 37,266 計 237,594 不動産賃貸事業収益合計 5,067,714  B . 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理委託費) 534,471 (修繕費) 104,259 (公租公課) 130,595 (信託報酬) 12,148 (水道光熱費) 50,010 (保険料) 9,854 (減価償却費) 849,701 (テナント募集関係費) 67,970 (その他賃貸事業費用) 27,569 不動産賃貸事業費用合計 1,786,583  C . 不動産賃貸事業損益 ( A - B ) 3,281,131 (注) 賃貸事業費用に関し、前期の「広告宣伝費」は、当期より「テナント募集関係費」に表示を変更しております。
	* 2 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) パークアクセス門前仲町 F R A M E 不動産等売却収入 672,000 不動産等売却原価 667,424 その他売却費用 22 不動産等売却益 4,552



(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
* 1 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	
	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
	発行済投資口数 113,480口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28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 (平成18年 3月31日現在)	* 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19年 2月28日現在)
現金及び預金 927,848千円	現金及び預金 2,793,550千円
信託現金及び信託預金 547,502千円	信託現金及び信託預金 1,123,899千円
現金及び現金同等物 1,475,350千円	現金及び現金同等物 3,917,450千円

(リース取引に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
本投資法人は、リース取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(有価証券に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
本投資法人は、有価証券取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
本投資法人は、デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28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。	同左

( 税効果会計に関する注記 )

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
<p>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 ( 単位 : 千円 )</p> <p>( 繰延税金資産 )</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">17</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">17</span></p> <p>( 繰延税金資産の純額 ) <span style="float: right;">17</span></p>	<p>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 ( 単位 : 千円 )</p> <p>( 繰延税金資産 )</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">19</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">19</span></p> <p>( 繰延税金資産の純額 ) <span style="float: right;">19</span></p>
<p>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</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.39%</span></p> <p>( 調整 )</p> <p>支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">39.30%</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.13%</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.22%</span></p>	<p>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</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.39%</span></p> <p>( 調整 )</p> <p>支払配当の損金算入額 <span style="float: right;">39.35%</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.05%</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.09%</span></p>

( 持分法損益等に関する注記 )

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
<p>本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はあ            りません。</p>	<p>同左</p>

( 関連当事者との取引に関する注記 )

第 1 期  
自 平成17年10月12日  
至 平成18年 3月31日

1. 親会社及び法人主要株主等  
欄外一覧表のとおりです。
2. 役員及び個人主要株主等  
欄外一覧表のとおりです。
3. 子会社等  
当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

属性	会社等の名称	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主 (会社等)	三井不動産株式会社	東京都中央区	174,296	不動産の賃貸借・売買等	被所有 直接 15.54%	なし	なし	不動産及び不動産信託受益権の購入	11,340,000	-	-
主要株主 (会社等)が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	東京都中央区	300	投資法人資産運用業	なし	兼任 1人	資産運用の業務委託	資産運用報酬	422,165	営業未払金	71,931
	三井不動産投資顧問株式会社	東京都中央区	490	投資顧問業	なし	なし	資産運用の業務委託	不動産信託受益権売買媒介手数料	118,784	-	-
	三井不動産住宅リース株式会社	東京都新宿区	100	不動産賃貸業	なし	なし	不動産の賃貸	賃貸管理・建物管理委託報酬	108,013	-	-
役員及びその近親者	中井伸行	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント代表取締役社長	なし	-	-	資産運用報酬 (注2)	422,165	営業未払金	71,931

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等

不動産及び不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価等に基づき、コンプライアンス委員会の確認を経て、購入価格を決定しています。

資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

不動産信託受益権売買媒介手数料額は、市場の実勢を勘案して交渉し、コンプライアンス委員会の確認を経て、決定しています。

賃貸管理・建物管理委託報酬額は、市場の実勢を勘案して物件ごとに交渉し、コンプライアンス委員会の確認を経て、決定していません。

本投資法人執行役員中井伸行が株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表者として行った取引です。

第 2 期  
自 平成18年 4 月 1 日  
至 平成19年 2 月28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．役員及び個人主要株主等  
欄外一覧表のとおりです。
- 3．子会社等  
当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
- 4．兄弟会社等  
該当事項はありません。

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容又 は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	中井伸行	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント代表取締役	-	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへの資産運用報酬の支払 (注1)	820,282 (注2)(注4)	営業未払金	392,235 (注4)
						株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへの機関運営報酬の支払 (注3)	1,300 (注4)	営業未払金	262 (注4)

(注1) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約によって定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬額443,365千円が含まれております。

(注3) 中井伸行が第三者(株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとの間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められております。

(注4) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

( 1口当たり情報に関する注記)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日		第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日	
1口当たり純資産額	508,871円	1口当たり純資産額	555,223円
1口当たり当期純利益	12,310円	1口当たり当期純利益	23,375円
<p>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により算定しております。</p> <p>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おりません。</p>		<p>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により算定しております。</p> <p>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おりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
当期純利益(千円)	376,848	2,028,029
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)	376,848	2,028,029
期中平均投資口数(口)	30,612	86,757

(重要な後発事象に関する注記)

項目	第1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	第2期 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日
1. 資産の取得	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成18年4月12日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。</p> <p>(1) パークアクセス白金台</p> <p>取得価格 : 5,140百万円 所在地 : 東京都港区白金台三 (住居表示) 丁目16番2号 建築時期 : 平成17年9月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建 総賃貸可能面積 : 4,704.44㎡</p> <p>(2) パークアクセス文京ステージ</p> <p>取得価格 : 4,440百万円 所在地 : 東京都文京区水道二 (住居表示) 丁目4番12号 建築時期 : 平成17年9月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建 総賃貸可能面積 : 6,078.93㎡</p> <p>(3) パークアクセス月島</p> <p>取得価格 : 930百万円 所在地 : 東京都中央区佃二丁 (住居表示) 目11番14号 建築時期 : 平成17年11月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建 総賃貸可能面積 : 1,383.99㎡</p> <p>(4) パークアクセス大塚</p> <p>取得価格 : 1,655百万円 所在地 : 東京都豊島区北大塚 (住居表示) 二丁目3番11号 建築時期 : 平成18年1月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建 総賃貸可能面積 : 2,606.37㎡</p>	<p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を平成19年3月23日及び平成19年4月19日に取得いたしました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。</p> <p>[平成19年3月23日取得物件]</p> <p>(1) パークキューブ池袋要町</p> <p>取得価格 : 1,608百万円 所在地 : 東京都豊島区西池袋 (住居表示) 五丁目27番9号 建築時期 : 平成19年3月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根地上14階建 総賃貸可能面積 : 1,886.82㎡</p> <p>[平成19年4月19日取得物件]</p> <p>(2) パークアクセス目黒本町</p> <p>取得価格 : 1,810百万円 所在地 : 東京都目黒区目黒本 (住居表示) 町二丁目14番21号 建築時期 : 平成18年7月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建 総賃貸可能面積 : 1,884.77㎡</p> <p>(3) パークアクセス新板橋</p> <p>取得価格 : 3,430百万円 所在地 : 東京都板橋区板橋四 (住居表示) 丁目1番1号(イースト)、1番2号(ウエスト) 建築時期 : 平成19年2月 構造 : 鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建 総賃貸可能面積 : 2,145.66㎡(イースト)、2,250.33㎡(ウエスト)</p>

項目	第 1 期	第 2 期
	自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
2. 資金調達の実施	短期借入金2,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 * 欄外一覧表(A) 参照	短期借入金1,000百万円の満期到来による借換え、及び、上記の資産の取得資金に充当する目的で、以下の借入れを行いました。 * 欄外一覧表(B) 参照
3. 資産の取得及び売却	<p>以下の内容を平成18年 6月 6日開催の資産運用会社の投資委員会にて決定しております。</p> <p>(1) 資産の取得</p> <p>計17物件を下記「主な取得条件」を停止条件として投資法人が取得すること。</p> <p>取引予定価格：総額48,834百万円（消費税等別）</p> <p>資産の種類：不動産、不動産を信託する信託の受益権</p> <p>主な取得条件：投資法人が、投資法人の発行する投資証券の東京証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当額の資金調達を完了すること。</p> <p>(2) 資産の売却</p> <p>パークアクセス門前仲町 F R A M E を、売却価格672百万円（消費税等別）で投資法人が三井不動産株式会社に売却すること。この売却による損益への影響は軽微です。</p>	

(A) 第 1 期 (自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	H18.4.12	3,000	0.5%	H18.10.12	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
中央三井信託銀行株式会社	H18.4.12	2,000	0.4%	H18.6.12		
株式会社みずほコーポレート銀行	H18.4.12	1,000	0.4%	H18.10.12		
日本政策投資銀行	H18.4.12	3,000	2.1%	H24.4.11		
	H18.4.12	3,000	2.2%	H25.4.11		
株式会社八十二銀行	H18.4.12	1,000	0.4%	H18.10.12		
	H18.4.12	1,000	1.8%	H22.4.12		
合計		14,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

(B) 第2期(自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日)

借入先	借入日	金額 (百万円)	利率 (注1)	返済期限	返済方法	摘要
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.23	1,000	0.9%	H19.9.25	期日一括	無担保・ 無保証・ 同順位 (注2)
	H19.4.19	1,000	0.8%	H19.7.19		
住友信託銀行株式会社	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
株式会社みずほコーポレート銀行	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
株式会社中国銀行	H19.4.19	2,000	1.6%	H23.4.19		
株式会社新生銀行	H19.4.19	1,000	0.9%	H19.7.19		
	H19.4.19	1,000	1.6%	H23.4.19		
合計		8,000				

(注1) 利率は、借入ごとの利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 上記借入金については、本投資法人与各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。



(5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	第 2 期 自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
	金額 (円)	金額 (円)
当期末処分利益	376,848,350	2,028,037,301
分配金の額	376,840,080	2,028,001,080
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(8,871)	(17,871)
次期繰越利益	8,270	36,221

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第 1 項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である376,840,080円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第 1 項に定める「当期末処分利益(分配可能金額)を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,028,001,080円を利益分配金として分配することといたしました。なお、規約第34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>
------------	---	---

## (6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第 1 期	第 2 期
		自 平成17年10月12日 至 平成18年 3月31日	自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 2月28日
		金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		377,684	2,029,876
減価償却費		130,191	849,722
投資口交付費		-	119,322
新投資口発行費		6,691	-
受取利息		6	1,923
支払利息		75,539	492,624
営業未収入金の増加・減少額		6,199	6,999
未収入金の増加・減少額		184,568	261,545
未収消費税等の増加・減少額		13,302	51,426
営業未払金の増加・減少額		113,637	574,341
未払金の増加・減少額		-	10,466
前受金の増加・減少額		216,446	302,892
前払費用の増加・減少額		10,305	3,143
長期前払費用の増加・減少額		11,329	2,298
有形固定資産の売却による減少額		-	667,424
その他		5,633	677
小計		688,845	4,718,655
利息の受取額		6	1,923
利息の支払額		5,671	458,407
法人税等の支払額		1	2,190
営業活動によるキャッシュ・フロー		683,179	4,259,981
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		9,816,459	34,274,193
信託有形固定資産の取得による支出		32,239,458	28,921,972
無形固定資産の取得による支出		225	-
預り敷金保証金の支出		1,758	68,614
預り敷金保証金の収入		108,943	422,335
信託預り敷金保証金の支出		63,495	143,051
信託預り敷金保証金の収入		582,613	430,276
その他		11,297	5,198
投資活動によるキャッシュ・フロー		41,441,138	62,560,419
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		9,000,000	52,000,000
短期借入金の返済による支出		6,000,000	42,500,000
長期借入金の借入による収入		18,000,000	12,000,000
投資口の発行による収入		21,233,308	39,619,377
分配金の支払額		-	376,840
財務活動によるキャッシュ・フロー		42,233,308	60,742,537
現金及び現金同等物の増加・減少額		1,475,350	2,442,099
現金及び現金同等物の期首残高		-	1,475,350
現金及び現金同等物の期末残高	* 1	1,475,350	3,917,450

(注) キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲及びキャッシュ・フロー計算書に関する注記は、前記(4)の注記表に記載しております。

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類(注1)	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期末残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	建物	3,092,078	11,532,089	281,742	14,342,425	349,462	327,244	13,992,963 (注2)
	構築物	89,197	216,793	275	305,715	16,427	14,914	289,287 (注2)
	機械装置	14,216	56,831	-	71,047	3,323	3,042	67,723 (注2)
	工具器具備品	36,853	222,441	9,556	249,738	27,702	27,342	222,036 (注2)
	土地	6,584,114	22,246,045	379,635	28,450,524	-	-	28,450,524 (注2)
	信託建物	7,343,951	9,119,194	-	16,463,146	512,546	419,918	15,950,599 (注3)
	信託構築物	769,653	103,742	-	873,395	32,153	24,421	841,242 (注3)
	信託機械装置	13,143	106,735	-	119,879	5,086	4,825	114,792 (注3)
	信託工具器具備品	17,677	246,309	-	263,987	29,408	27,990	234,578 (注3)
	信託土地	24,078,814	19,342,285	-	43,421,099	-	-	43,421,099 (注3)
信託建設仮勘定	16,218	6,769	3,064	19,924	-	-	19,924	
無形 固定 資産	その他の無形固定資産	225	-	-	225	26	20	199
合計	42,056,144	63,199,237	674,273	104,581,108	976,136	849,722	103,604,971	

(注1) 不動産信託受益権についても含めて記載しています。

(注2) 当期の増加額は、パークアクセス白金台、パークアクセス文京ステージ、パークアクセス月島、パークアクセス大塚、パークアクセス本郷の杜、パークアクセス溜池山王、パークアクセス六本木檜町公園、パークアクセス御茶ノ水ステージ、パークアクセス御徒町、パークアクセス名駅南の取得に伴うものであり、当期の減少額は、パークアクセス門前仲町FRAMEの売却に伴うものです。

(注3) 当期の増加額は、パークアクセス南麻布、パークアクセス渋谷、パークアクセス日本橋ステージ、パークアクセス浜松町、パークキューブ本郷、パークキューブ神田、パークキューブ市ヶ谷、パークキューブ浅草田原町、パークキューブ上野、パークキューブ京王八王子、パークキューブ京王八王子 の取得に伴うものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

## 借入金明細表

	区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	18,000,000	15,000,000	3,000,000	0.8%	H19.5.7	(注2)	無担保・無保証・同順位(注3)
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	5,000,000	3,000,000	3,000,000	0.8%	H19.4.12		
	株式会社八十二銀行	-	3,000,000	2,000,000	1,000,000	0.8%	H19.4.12		
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	9,000,000	5,500,000	3,500,000	0.8%	H19.5.7		
	株式会社中国銀行	-	2,000,000	1,000,000	1,000,000	0.8%	H19.3.12		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	0.7%	H19.4.27		
	中央三井信託銀行株式会社	2,000,000	9,000,000	11,000,000	-	-	-		
	株式会社三井住友銀行	-	5,000,000	5,000,000	-	-	-		
	小計	3,000,000	52,000,000	42,500,000	12,500,000				
長期借入金(注4)	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.2%	H21.11.30	(注2)	無担保・無保証・同順位(注3)
		5,000,000	-	-	5,000,000	1.4%	H22.11.30		
	中央三井信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	1.4%	H22.11.30		
	住友信託銀行株式会社	3,000,000	-	-	3,000,000	1.8%	H24.11.30		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.5%	H22.2.26		
	日本生命保険相互会社	3,000,000	-	-	3,000,000	1.6%	H23.2.28		
	日本政策投資銀行	-	3,000,000	-	3,000,000	2.1%	H24.4.11		
		-	3,000,000	-	3,000,000	2.2%	H25.4.11		
		-	5,000,000	-	5,000,000	2.1%	H25.8.6		
	株式会社八十二銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.8%	H22.4.12		
	小計	18,000,000	12,000,000	-	30,000,000				
合計		21,000,000	64,000,000	42,500,000	42,500,000				

(注1) 平均利率は、借入金金融機関ごとの借入利率(短期借入金については、同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。また、短期借入金の返済期限は、同一借入先より複数の借入れがある場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

(注4) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	-	4,000,000	12,000,000	-

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成19年2月28日現在)

資産総額	108,096,819,780円
負債総額	45,090,082,479円
純資産総額 ( - )	63,006,737,301円
発行済数量	113,480口
1口当たり純資産額 ( / )	555,223円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	平成17年10月12日	200口 (0口)	0口 (0口)	200口 (0口)
	平成17年11月29日	42,280口 (0口)	0口 (0口)	42,480口 (0口)
第2期計算期間 自 平成18年4月1日 至 平成19年2月28日	平成18年8月3日	67,200口 (0口)	0口 (0口)	109,680口 (0口)
	平成18年9月4日	3,800口 (0口)	0口 (0口)	113,480口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した証券取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

(1) 有価証券届出書及びその添付書類

平成18年6月28日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

平成18年7月18日及び平成18年7月26日関東財務局長に提出。

## 独立監査人の監査報告書

平成18年6月7日

日本アコモデーションファンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 茂 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本アコモデーションファンド投資法人の平成17年10月12日から平成18年3月31日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本アコモデーションファンド投資法人の平成18年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資金調達の実施、並びに資産の取得及び売却の決定を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。



## 独立監査人の監査報告書

平成19年 5月28日

日本アコモデーションファンド投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 茂 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本アコモデーションファンド投資法人の平成18年4月1日から平成19年2月28日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本アコモデーションファンド投資法人の平成19年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金調達の実施を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。