

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年6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
【電話番号】	03-3246-3677
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本アコモデーションファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 38,304,000,000円 売出価額の総額：引受人の買取引受による売出し 4,662,600,000円 オーバーアロットメントによる売出し 2,166,000,000円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受を行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではNippon Accommodations Fund Inc.と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。

本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付は取得していません。

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

(3)【発行数】

67,200口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）及び一般募集と同時に行われる後記「2 売出国投資証券（引受人の買取引受による売出し）」に記載の売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から3,800口を上限として借入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

38,304,000,000円

（注）後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）仮条件は、平成18年7月18日（火）に提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の保有する資産及び取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成18年7月19日（水）から平成18年7月25日（火）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受付にあたり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 ② 申込みの方法等（二）」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の保有する資産及び取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成18年7月26日（水）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」（以下「東京証券取引所の上場規程の特例」といいます。）に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成18年7月27日（木）から平成18年8月1日（火）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成18年8月3日（木）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店（東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号）

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部（東京都港区芝三丁目33番1号）

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における本投資法人の手取金（38,304,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限2,166,000,000円）と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要」に記載の取得予定資産をはじめとする特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じとします。）の取得資金及び借入金の返済等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
合計	—	67,200口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格等決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に一般募集の対象となる本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 以下、野村証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

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

(ハ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を予定しており、上場（売買開始）日

は払込期日（前記「(11) 払込期日」をご参照下さい。）の翌営業日である平成18年8月4日（金）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

- (ホ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年8月4日（金）となります。本投資証券は、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。）の業務規定第98条第1項で準用される同規定第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【売出内国投資証券（引受人の買取引受による売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3) 【売出数】

8,180口

引受人の買取引受による売出しの対象となる本投資証券の所有者（以下「売出人」といいます。）の名称及び住所は以下のとおりです。

名称	住所	売出数
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号 (注2)	8,180口

(注1) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、野村證券株式会社がオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 表中の住所は主たる営業所であり、登記簿上の本店所在地は大阪府大阪市中央区今橋三丁目5番12号です。

(4) 【売出価額の総額】

4,662,600,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注1) 売出価格の決定方法は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」の(注1)及び(注2)に記載の発行価格の決定方法と同じとします。

(注2) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(注3) 引受価額は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」の(注2)に記載の発行価額と同一の金額とします。

(注4) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の手取金となります。

(注5) 引受人の販売方針は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」の(注4)に記載の販売方針と同様であります。

(注6) 一般募集が中止された場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成18年7月27日（木）から平成18年8月1日（火）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【受渡期日】

平成18年8月4日（金）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の引受価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出しを行います。引受人は、受渡期日に引受価額の総額と同額を売出人に支払い、売出価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。売出人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
合計	—	8,180口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格等決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人、資産運用会社及び売出人は、発行価格等決定日に引受人との間で投資口売出し引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に引受人の買取引受による売出しの対象となる本投資証券の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。
- (ハ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ニ) 引受人の買取引受による売出しの対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年8月4日（金）となります。本投資証券は、保管振替機構の業務規定第98条第1項で準用される同規定第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

3【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3) 【売出数】

3,800口

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券の所有者の名称及び住所は以下のとおりです。

名称	住所	売出数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	3,800口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、野村證券株式会社が本投資法人の投資主から3,800口を上限として借入れる本投資証券の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4) 【売出価額の総額】

2,166,000,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注1) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(注2) 一般募集が中止された場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成18年7月27日（木）から平成18年8月1日（火）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

- (10) 【申込取扱場所】
野村證券株式会社の本店及び全国各支店
- (11) 【受渡期日】
平成18年8月4日（金）
- (12) 【払込取扱場所】
該当事項はありません。
- (13) 【手取金の使途】
該当事項はありません。
- (14) 【その他】
- ① 引受け等の概要
該当事項はありません。
 - ② 申込みの方法等
 - (イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
 - (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
 - (ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構の業務規定第98条第1項で準用される同規定第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1【オーバーアロットメントによる売出し等について】

(1) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から3,800口を上限として借入れる本投資証券の売出し

(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,800口を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主より借入れた本投資証券(以下「借入投資証券」といいます。)の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は平成18年6月28日(水)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口3,800口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、平成18年9月4日(月)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、平成18年8月4日(金)から平成18年8月28日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資証券の返却を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限(以下「上限口数」といいます。)とする本投資証券の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又は上限口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当に応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引については、野村証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上これを行います。

2【売却・追加発行等の制限】

(1) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しの行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、農林中央金庫、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社八十二銀行及び上田八木短資株式会社が本書の日付現在保有する本投資証券それぞれ6,720口、4,000口、3,600口、2,000口、2,000口、2,000口及び1,000口並びに三菱UFJ信託銀行株式会社及び日本マスタートラスト信託銀行株式会社の2社が共同受託者として本書の日付現在保有する日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)名義の本投資証券6,380口については、各投資主(但し、上記日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)名義の本投資証券6,380口については、処分権限を有する三菱UFJ信託銀行株式会社)と共同主幹事会社との間で、平成18年7月26日(水)から平成19年1月30日(火)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等(但し、農林中央金庫、中央三井信託銀行株式会社、株

式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社八十二銀行については、特定株式投資信託の信託財産への売却又は譲渡、及び担保として保有する本投資証券又は担保提供者より差入れられた本投資証券の売却又は譲渡等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

- (2) 一般募集及び引受人の買取引受による売出しの行われる前から本投資法人の投資口を保有している投資主である三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が本書の日付現在保有する本投資証券6,600口については、共同主幹事会社との間で、平成18年7月26日（水）から平成19年8月4日（土）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資証券を野村證券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 本投資法人は、一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、共同主幹事会社との間で、平成18年7月26日（水）から平成18年11月4日（土）までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等（但し、本件第三者割当及び投資口分割による追加発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記(1)ないし(3)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、それぞれの制限期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

第二部【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】

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月末日までの各6ヶ月間です。但し、第1期営業期間は、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月末日までであり、第2期営業期間は平成18年4月1日から平成19年2月末日までとなります（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第33条）。

なお、本投資法人の設立後本書の日付現在までの間に、投信法が一部改正されたため、規約は改正後の投信法の規定に従うこととなります。従って、本書における規約の説明は、本書の日付現在の投信法に従った内容に基づき記載しております。

① 主要な経営指標等の推移

期	単位	第1期
決算年月		平成18年3月
営業収益	百万円	923
（うち賃貸事業収益）	百万円	(923)
営業費用	百万円	457
（うち賃貸事業費用）	百万円	(320)
営業利益	百万円	466
経常利益	百万円	377
当期純利益	百万円	376
総資産額	百万円	43,644
純資産額	百万円	21,616
出資総額	百万円	21,240
発行済投資口総数	口	42,480
1口当たり純資産額	円	508,871
分配総額	千円	376,840
1口当たり当期純利益金額	円	12,310
1口当たり分配金額	円	8,871
（うち1口当たり利益分配金）	円	(8,871)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)
自己資本利益率	%	3.5
自己資本比率	%	49.5

(注1) 以上の表において、金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 以上の表において、「1口当たり純資産額」は「純資産額」を第1期末時点の発行済み投資口数で除することにより算出

しています。また、「1口当たり当期純利益金額」は、「当期純利益」を、平成17年10月12日を期首とみなした日数加重平均投資口総数(30,612口)で除することにより算出しています。

(注3) 以上の表において、「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

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

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

(注4) 以上の表において、「自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

$$\text{「自己資本比率」} = \text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$$

② 事業の概要

(イ) 事業の推移

本投資法人は、投信法に基づき、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)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日付にて内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録を完了いたしました(登録番号 関東財務局長第46号)。

その後、平成17年11月29日付にて私募による42,280口の投資口の追加発行(発行価額総額21,140百万円)を実施し、また同年11月30日付にて19,000百万円を借り入れ、総額40,140百万円の資金を得て、下記「(ロ)運用実績」に記載の表中の物件番号1から5に掲げる資産(以下併せて「当初取得資産」といいます。)を取得し、運用を開始しました。また、平成18年3月15日付にて下記「(ロ)運用実績」に記載の各表中の物件番号6及びAに掲げる資産(以下併せて「第1期中取得資産」といいます。)を取得し、併せて2,000百万円を借り入れています。

さらに、第2期(平成19年2月期)において、平成18年4月12日付にて追加的に12,000百万円を借り入れ、下記「(ロ)運用実績」に記載の表中の物件番号7から10に掲げる資産(以下併せて「第2期中取得資産」といいます。)を取得しました。また平成18年6月12日に物件番号Aに掲げる資産(以下「売却済資産」といいます。)を売却しました(以下売却済資産を除く第1期中取得資産、当初取得資産及び第2期中取得資産を併せて以下「取得済資産」といいます。)。その他、本投資法人は、一般募集の後、東京証券取引所に投資証券を上場し、速やかに一定の資産(以下併せて「取得予定資産」といいます。)を取得する予定です。取得予定資産の詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (イ) 上場時運用資産の概要 b. 取得予定資産」をご参照下さい。

なお、本書において、取得済資産及び取得予定資産を併せて、以下「上場時運用資産」といいます。また、上場時運用資産を含め、本投資法人が運用の対象とする資産を以下「運用資産」といいます。

その他、資産の取得の方針を含め、本投資法人の投資方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」をご参照下さい。

(ロ) 運用実績

以下の表は、本投資法人が本書の日付現在で保有する取得済資産を示したものです。

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円) (注1)
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー・パークサイドウイングス・ピアウエストハウス)	東京都中央区佃	29,696
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区野沢	1,760
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町	2,570
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町	3,230
5	パークアクセス青山骨董通り	東京都港区南青山	1,730
当初取得資産 小計			38,986
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町	1,400
第1期中取得資産 (注2) 小計			1,400
7	パークアクセス白金台	東京都港区白金台	5,140
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区水道	4,440
9	パークアクセス月島	東京都中央区佃	930
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区北大塚	1,655
第2期中取得資産 小計			12,165
取得済資産 合計			52,551

(注1) 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) 売却済資産を除きます。

(参考) 売却済資産

第2期において第1期中取得資産のうち、以下の資産を売却しております。

本物件は、三井不動産より取得したのですが、竣工当時 (平成2年) の建築関係書類の一部に欠落があり、協議の結果、三井不動産に売却いたしました。なお、この売却によるポートフォリオ全体に与える影響は軽微です。

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	第1期末 貸借対照 表計上額 (百万円) (注2)	売却価格 (百万円) (注3)	売却先
A	パークアクセス門前仲町 FRAME	東京都江東区永代	650	669	672	三井不動産

(注1) 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) 取得諸経費等を含む取得価格から減価償却累計額を控除した第1期末 (平成18年3月31日) 時点の価額です。なお、平成18年3月31日時点の鑑定評価額は653百万円です。

(注3) 消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(ハ) 資金調達概要

本投資法人の本書の日付現在の借入状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	借入残高 (百万円)	借入利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H17. 2. 28	1,000	0.3%	H18. 8. 31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18. 4. 12	3,000	0.5%	H18. 10. 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			
	株式会社八十二銀行	H18. 4. 12	1,000	0.4%	H18. 10. 12			
	中央三井信託銀行株式会社	H18. 6. 12	1,500	0.6%	H18. 9. 12			
	小計		7,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17. 11. 30	2,000	1.2%	H21. 11. 30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H17. 11. 30	5,000	1.4%	H22. 11. 30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17. 11. 30	3,000	1.4%	H22. 11. 30			
	住友信託銀行株式会社	H17. 11. 30	3,000	1.8%	H24. 11. 30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18. 2. 28	2,000	1.5%	H22. 2. 26			
	日本生命保険相互会社	H18. 2. 28	3,000	1.6%	H23. 2. 28			
	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	1.8%	H22. 4. 12			
	小計		25,000					
合計		32,500						

(注1) 利率は、借入れ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) 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。

(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、現時点での投資環境を鑑み、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。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行することができる投資口の総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有するものを投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関の一つとして、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（但し、設立の際には、設立時募集投資口の引受けの申込みをしようとする者に対して通知された執行役員、監督役員及び会計監査人の各候補者は、投資口の割当てが終了したときに選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を発行することもできます。

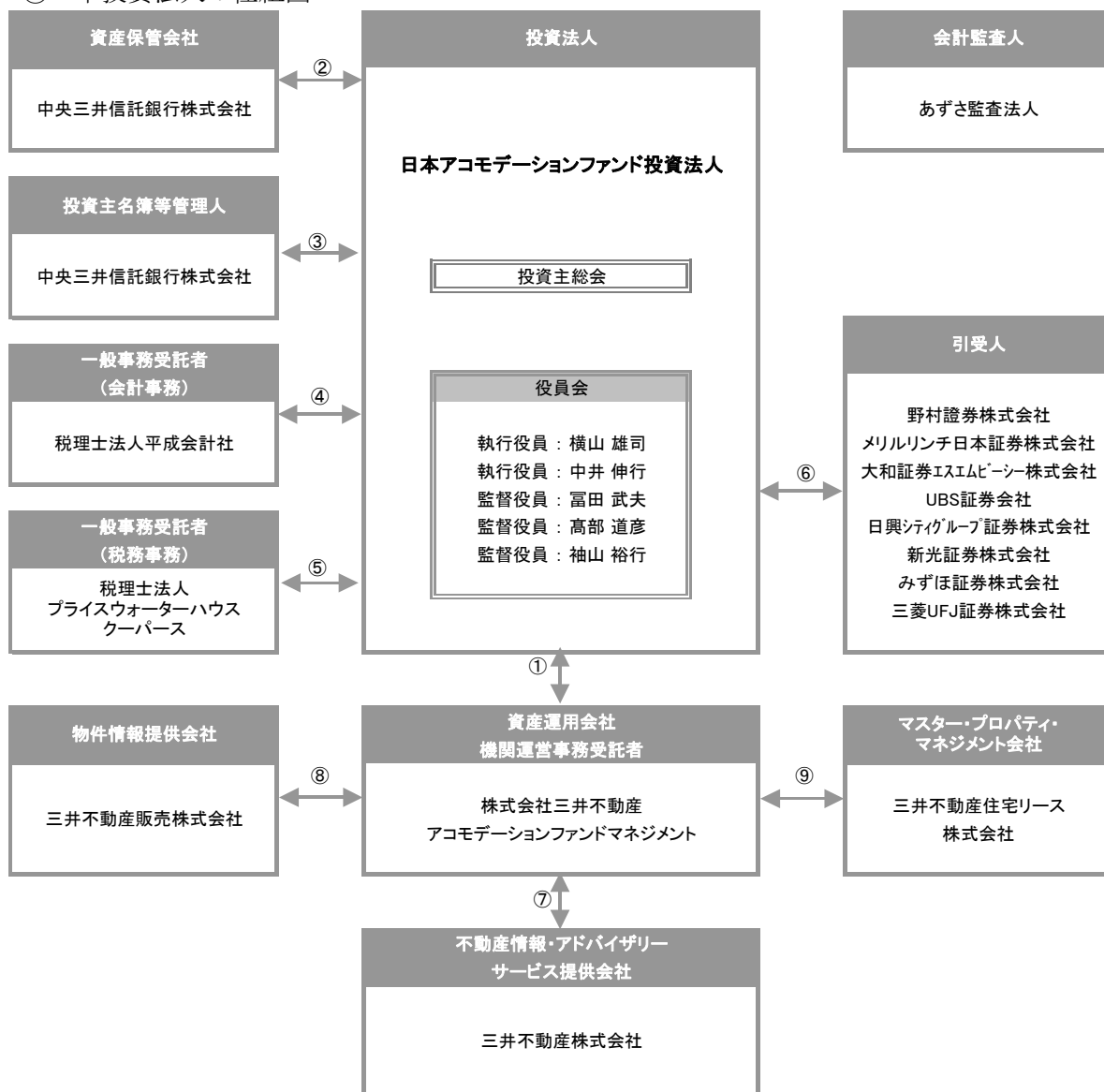
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「同 (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。

(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）
⑤	一般事務委託契約（税務事務）
⑥	新投資口引受契約
⑦	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
⑧	不動産仲介情報提供等に関する覚書
⑨	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1）	<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	税理士法人プライス ウォーターハウス クーパーズ（注2）	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。
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。
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。
引受人	野村證券株式会社 メルリリンチ日本証 券株式会社 大和証券エスエム ビーシー株式会社 U B S 証券会社 日興シティグループ 証券株式会社 新光証券株式会社 みずほ証券株式会社 三菱U F J 証券株式 会社	本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者として、本投資証券の買取引受けを行います。

（注1）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。

(注2) 税理士法人中央青山は、平成18年6月1日より税理士法人プライスウォーターハウスクーパースに名称変更をしており、本投資法人との契約は前法人名でなされておりますが、本書ではすべて新法人名にて表示しております。

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」又は「不動産情報・アドバイザーサービス提供会社」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、以下「不動産情報・アドバイザーサービス提供契約」といいます。）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。不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の内容につき、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (イ) 外部成長 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」をご参照下さい。
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」又は「物件情報提供会社」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、以下「物件情報提供に関する覚書」といいます。）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。物件情報提供に関する覚書の内容につき、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (イ) 外部成長 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」をご参照下さい。
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」又は「マスター・プロパティ・マネジメント会社」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、以下「プロパティ・マネジメント基本合意書」といいます。）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。以下同じとします。）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。プロパティ・マネジメント基本合意書の内容及びプロパティ・マネジメント業務の詳細につき、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (ロ) 内部成長 b. 三井不動産グループのノウハウを活かした管理・運営」をご参照下さい。

(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により構成されています。また、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「7 管理及び運営の概要 (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

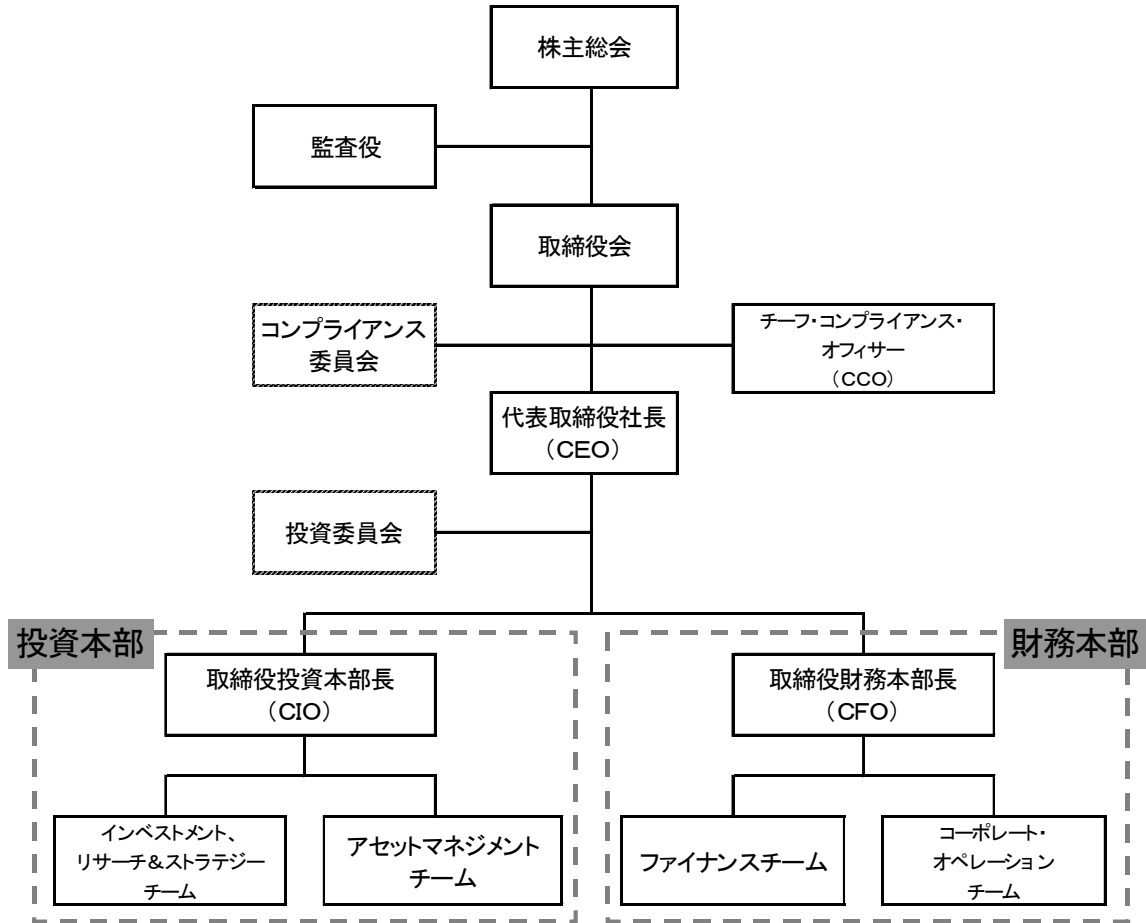
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(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）を設置し、また、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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

(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"> ・ 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。 ・ 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。

(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。

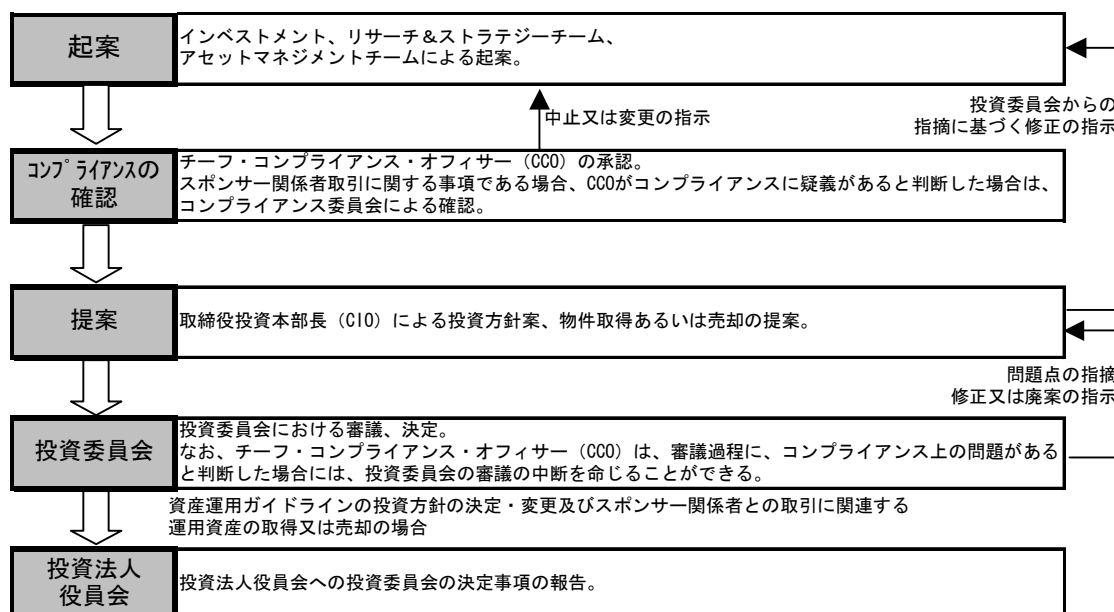
業務	(1) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (3) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (4) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (5) 内部監査方針の立案、計画の策定及び実行に関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (8) 法人関係情報の管理に関する事項
選任・解任方法	法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材をもって選任し、その選任及び解任は、コンプライアン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

(ii) トップ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による検討及び承認

トップ・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。

トップ・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、当該案につきトップ・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。

トップ・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、トップ・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、トップ・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、トップ・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。

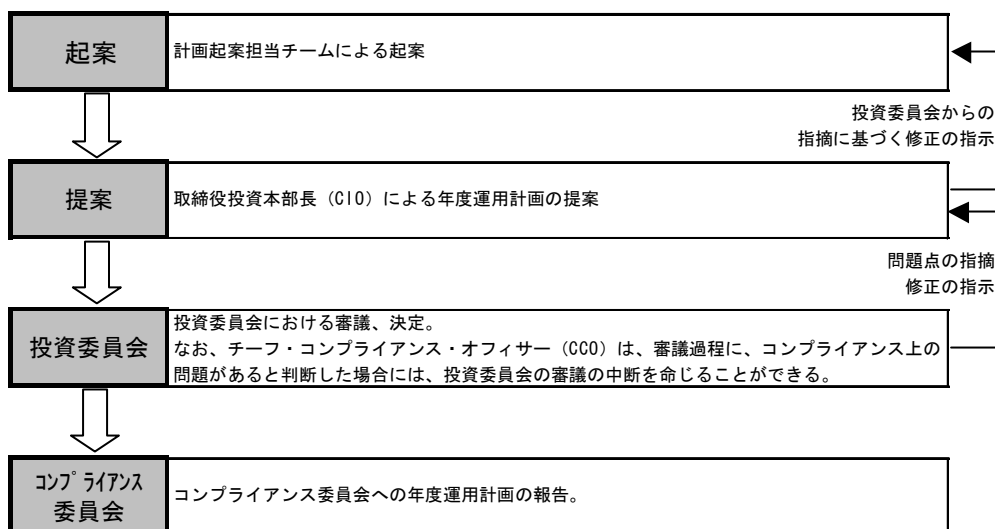
なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

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】

(本書の日付現在)

出資総額	21,240,000,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	42,480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	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)	
	増減数	残高	増減額	残高
平成17年10月12日 (注)	200	200	100	100
平成17年11月29日	42,280	42,480	21,140	21,240

(注) 本投資法人は、平成17年10月12日に設立されました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数	比率(注1)
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内一丁目6番6号 (注2)	8,180口	19.26%
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	6,720口	15.82%
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口	15.54%
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	6,380口	15.02%
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口	9.42%
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口	8.47%
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,000口	4.71%
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	2,000口	4.71%
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	2,000口	4.71%
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	1,000口	2.35%
合計		42,480口	100.00%

(注1) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第3位を四捨五入して表示しています。

(注2) 表中の住所は主たる営業所であり、登記簿上の本店所在地は大阪府大阪市中央区今橋三丁目5番12号です。

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。

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。アコモデーション資産への投資にかかる詳細については、さらに後記「(ロ) アコモデーション資産への投資」をご参照下さい。

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。

このような背景により、本投資法人は、資産運用会社の100%株主（以下「スポンサー」といいます。）である三井不動産の長年にわたる分譲住宅開発の実績と、平成11年に同社内に設置された賃貸住宅専門部門（現アコモデーション事業本部賃貸住宅事業部）における賃貸住宅（「パークアクシス」シリーズ）の開発実績を背景に、三井不動産が開発した賃貸住宅を平成17年11月に取得し、その運用を開始しました。

なお、本投資法人の取得済資産の詳細については後記「(2) 投資対象 ③ 上場時運用

資産の概要 (イ) 上場時運用資産の概要 a. 取得済資産」を、また「パークアクセス」シリーズの詳細及び三井不動産による開発実績の具体的内容については、後記「(ハ) 三井不動産グループの活用 a. 三井不動産グループの総合力の概要」を、それぞれご参照下さい。

今後も三井不動産からの継続的な物件の供給や、三井不動産グループを介しての広範な物件情報（仲介、売却情報、マーケット情報等）を通じ、より適切な投資機会を獲得し、かつ入居者の多様なニーズに応えるアコモデーション資産の継続的取得を実現していく予定です。

このような観点より、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

不動産情報・アドバイザーサービス提供契約、物件情報提供に関する覚書及びプロパティ・マネジメント基本合意書の内容を含め、三井不動産グループの活用にかかる詳細については、後記「② 成長戦略 (イ) 外部成長」及び「(ロ) 内部成長」をご参照下さい。

(ロ) アコモデーション資産への投資

前記「(イ) 基本方針 a. アコモデーション資産への投資」に記載の詳細は、以下のとおりです。

a. 賃貸住宅

上場時運用資産は、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。賃貸住宅への投資には、「賃貸住宅の供給」「賃貸住宅に対する需要」「賃貸住宅の収益の安定性」といった側面において以下のような特徴・特性があります。

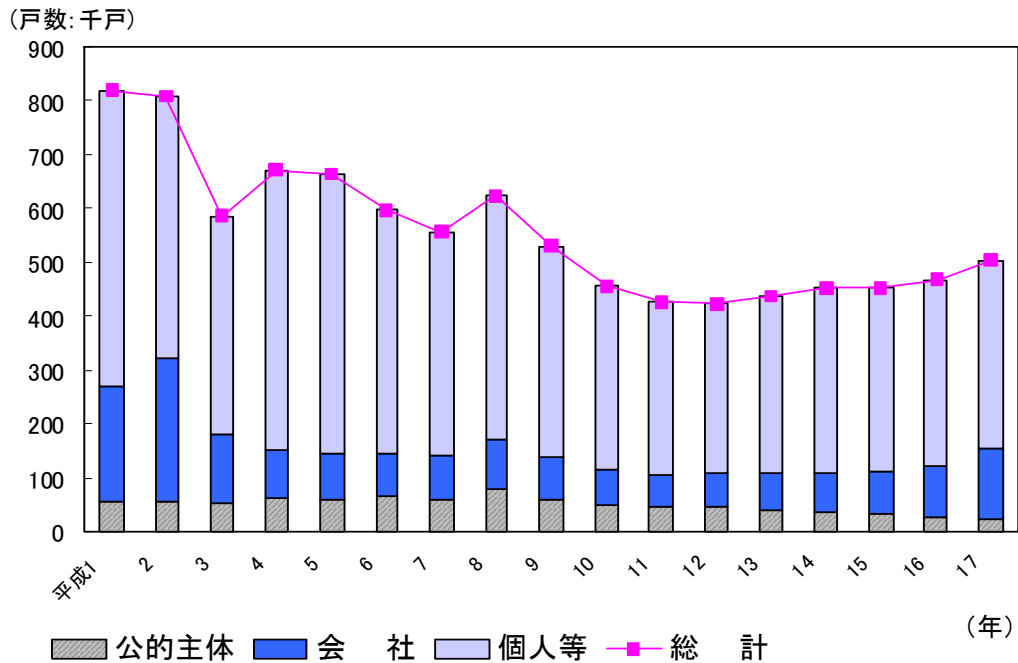
(i) 賃貸住宅の供給

わが国における賃貸住宅はこれまで、土地所有者（個人）の資産有効活用のメニューとしての供給が主たる供給源であったといえます。それに加えて地方公共団体、独立行政法人都市再生機構（（旧）都市基盤整備公団）を代表とする公的セクターの供給も近年減少傾向にあり、不動産会社（ディベロッパー）等の民間企業による供給物件は、もともと限定的であったといっても過言ではありません。

その中において、（旧）都市基盤整備公団が都市再生機構へと独立行政法人化するにあたり、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）の下では、原則として自らは賃貸住宅の供給主体とはならず、自ら整備した敷地を民間事業者に譲渡又は賃貸することにより賃貸住宅を供給する主体と位置付けられ、賃貸住宅供給の担い手が民

間にシフトしつつあります。

建築主別貸家着工戸数の推移(全国)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」平成18年1月

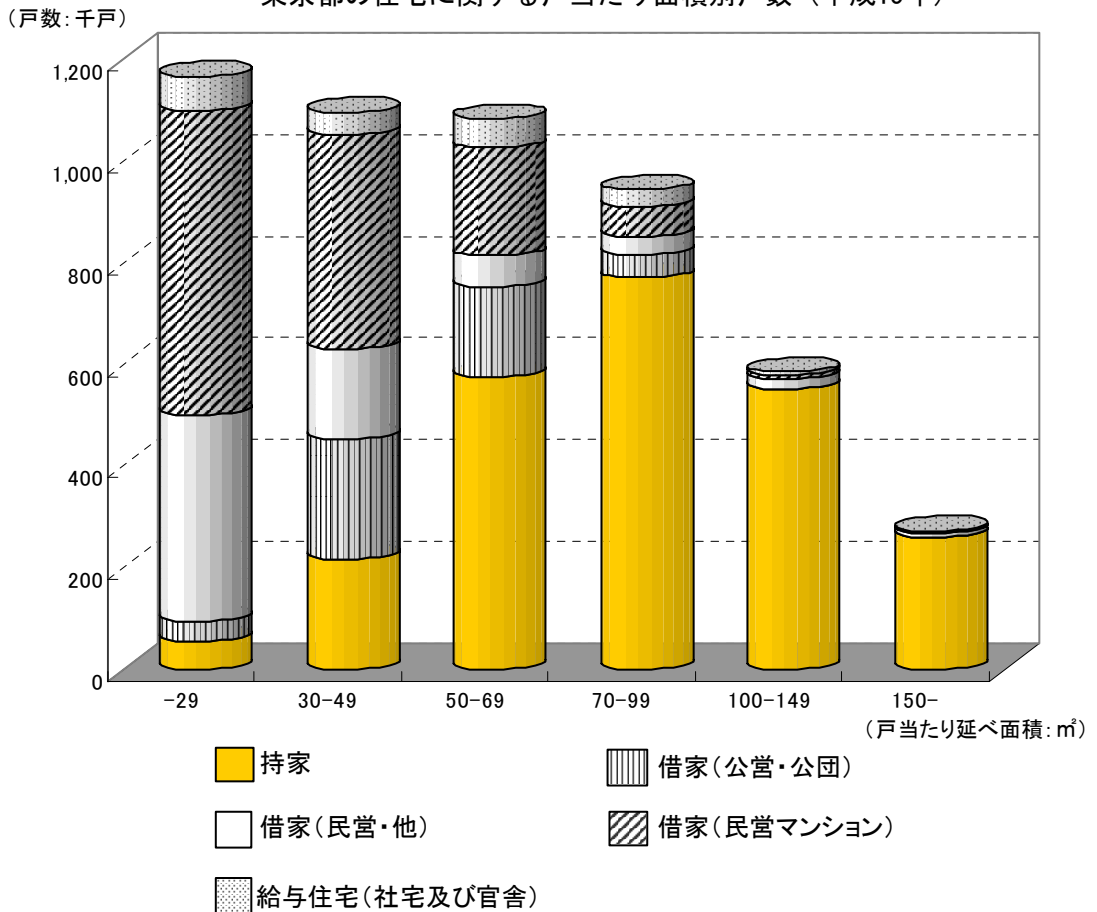
(注1) 「貸家」とは建築主が賃貸する目的で建築したものを指します。

(注2) 「公的主体」とは国(独立行政法人都市再生機構を含みます。)、都道府県・市区町村及びその住宅供給公社を、「会社」とは株式会社や有限会社等を、「個人等」とは個人・個人事業主・会社でない団体(組合等)をそれぞれ指します。

また供給されている賃貸住宅も持ち家と比較すると、戸当たりの床面積や建物・設備等の質的水準において相対的に優れたものが少なく、また築後の経過期間に応じて必要とされる適切な管理運営・修繕・資本的支出がなされていない物件が多いといわれています。

以下の表は、東京都における戸当たりの住宅面積の分布を示したものです。これによりますと、平成15年における東京都の住宅は、戸当たりの面積が狭い住宅はほとんどが給与住宅(社宅及び官舎)ないし借家であり、戸当たりの面積が広がるにつれ持ち家の比率が上昇して、借家(賃貸住宅)の比率は減少するという傾向を示しています。

東京都の住宅に関する戸当たり面積別戸数（平成15年）



(出所) 総務省「平成15年住宅・土地統計調査（平成16年8月）」

(注1) 「持ち家」とは居住する世帯が所有する住宅を指します。

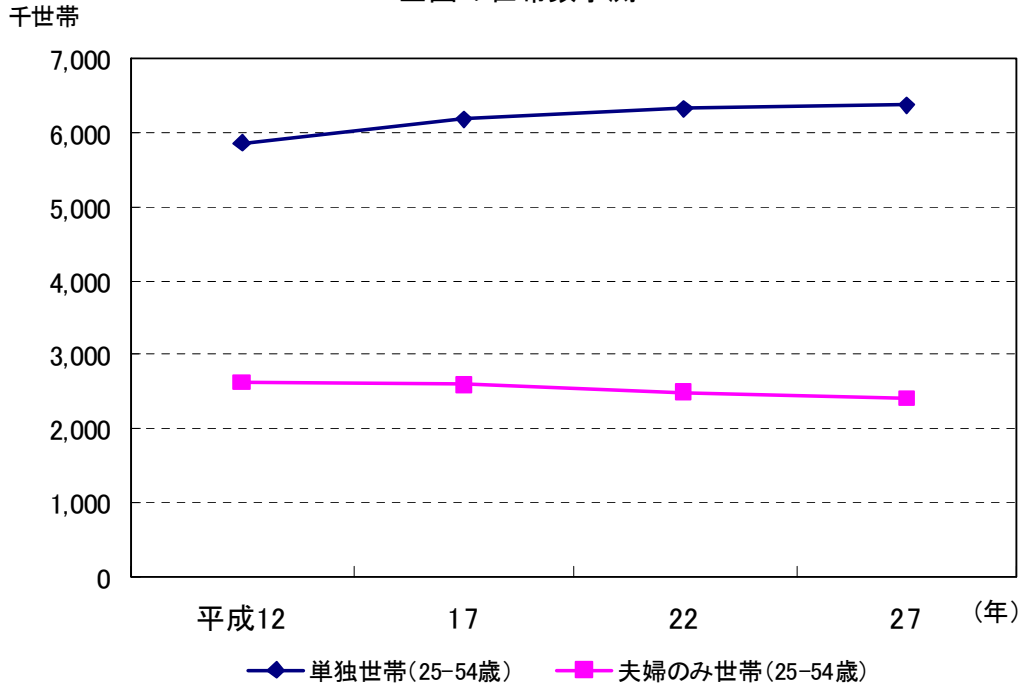
(注2) 「借家（公営・公団）」は都市基盤整備公団（現独立行政法人都市再生機構）、都道府県・市区町村及びその住宅供給公社が所有する借家を指します。「借家（民営マンション）」は個人又は法人が所有する非木造の共同住宅を、「給与住宅（社宅及び官舎）」は社宅・官舎等を、「借家（民営・他）」は借家全体のうち、公営・公団、民営マンション、給与住宅以外のものを指します。

(ii) 賃貸住宅に対する需要

わが国の総人口は将来的に減少傾向にあると予想されていますが、少子高齢化や核家族化の進行により、単身世帯、エンpty・ネスト世帯（子供が巣立った後の夫婦世帯）等の小規模世帯は逆に増加することが予想され、また社会（特に大都市）における就労環境の変化や、より高い生活利便性を求めて都心居住が進行する等、ライフスタイルが変化しており、人口の減少に比して世帯数は安定的に推移するものと推計されています。

以下の表からも、賃貸住宅の主要な顧客層となる25歳から54歳までのシングル（単身者）とカップル（夫婦）の世帯数はわが国の少子高齢化・人口減少の流れの中においても、今後も比較的安定的に推移することがうかがえます。

全国の家帯数予測



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の家帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月」

(注1) 「単独世帯」とは世帯人員が一人の世帯を指し、「夫婦のみ世帯」とは夫婦二人のみで構成される世帯を指します。

(注2) 上記グラフは世帯主の年齢が25歳以上54歳以下の家帯数の値を抽出し、グラフ化したものです。

(注3) 「日本の家帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月」は平成12年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成17年以降の数値は推計値です。

加えて、持ち家取得時期の後送りが全国的な統計数値として現れており、これは逆に賃貸住宅の需要期間が伸びていることを示していると推測されます。以下の表は、世帯主の年齢別に持ち家比率を示したものです。これによりますと、昭和53年から平成15年までの約25年間で、平均の持ち家比率は概ね60パーセント程度で推移していますが、前述の年齢層(25歳から54歳まで)においては、持ち家比率が低下しています。このような持ち家比率の低下は、居住形態が賃貸住宅での居住へと振り替わっていることを示すものと推測されます。

世帯主年齢別持ち家比率の推移（％）

	昭和53年	昭和63年	平成10年	平成15年
平均	59.9	61.1	60.0	60.9
25歳未満	9.9	4.5	2.7	2.7
25～54歳	58.6	58.9	54.1	52.9
55～59歳	79.0	79.3	76.7	76.7
60～64歳	77.9	80.3	79.2	78.9
65～74歳	75.9	77.4	81.2	80.0
75歳以上		75.5	79.4	80.3

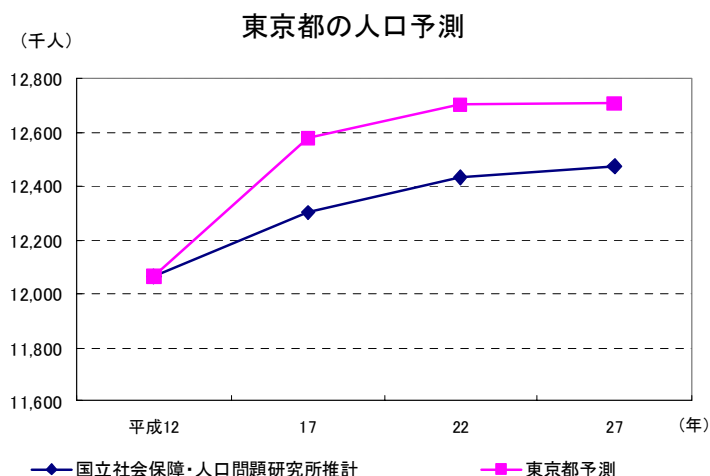
（出所）総理府「日本の住宅（昭和53年）」、総務庁「住宅統計調査（昭和63年）」及び「住宅・土地統計調査（平成10年）」、総務省「住宅・土地統計調査総務省（平成15年）」

（注1）「持ち家」とは居住する世帯が所有する住宅を指します。

（注2）上記の表は普通世帯（住居と生計を共にする家族の世帯）総数に占める、持家に居住している主世帯数（普通世帯のうち、同居世帯を除く住宅に居住している世帯）の割合を算出したものです。

本投資法人はそのポートフォリオ構築方針において、東京23区内所在の不動産等を主たる投資対象とすることとしています（後記「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。）。

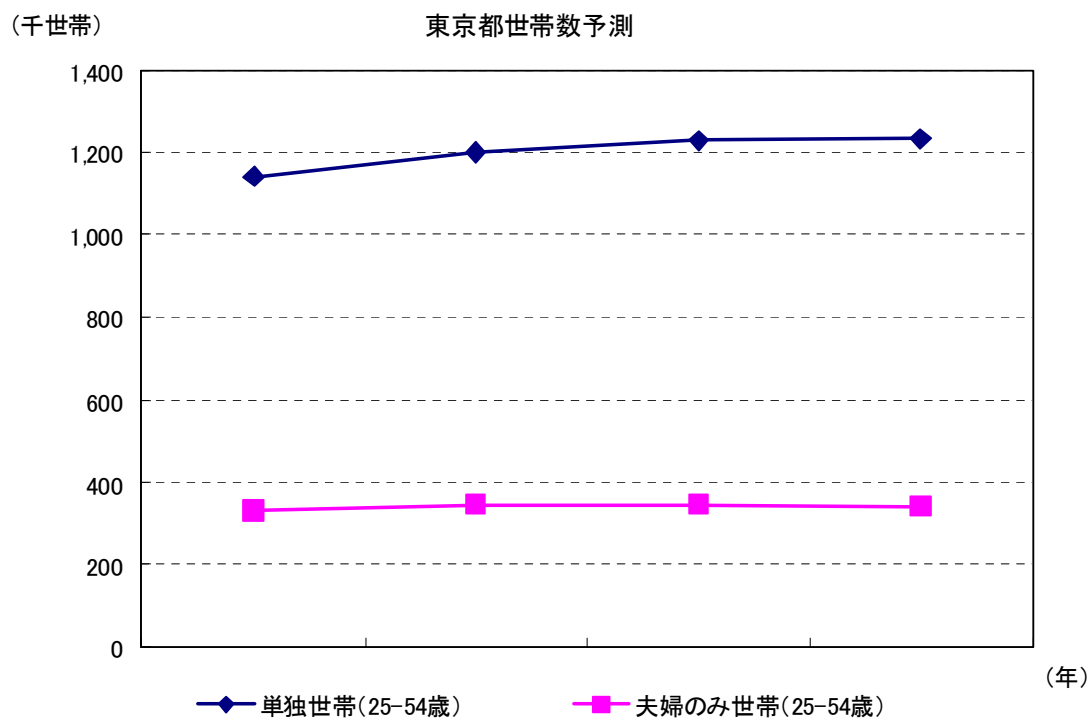
以下の表は、東京都における人口予測を示したものです。東京都及び国立社会保障・人口問題研究所のいずれの予測においても、東京都の人口は今後もさらに増加し、それが減少傾向を示すのは平成27年以降であると予測されています。



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口（平成14年3月推計）」及び東京都「東京都区市町村別人口の予測（平成14年3月）」

（注）「都道府県の将来推計人口（平成14年3月推計）」及び東京都「東京都区市町村別人口の予測（平成14年3月）」は平成12年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成17年以降の数値は推計値です。

さらに以下の表によれば、東京都における賃貸住宅の主要な顧客層となる25歳から54歳までのシングル（単身者）及びカップル（夫婦）の世帯数は今後、安定的に推移することが予測されています。



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成17年8月推計」

（注1）「単独世帯」とは世帯人員が一人の世帯を指し、「夫婦のみ世帯」とは夫婦二人のみで構成される世帯を指します。

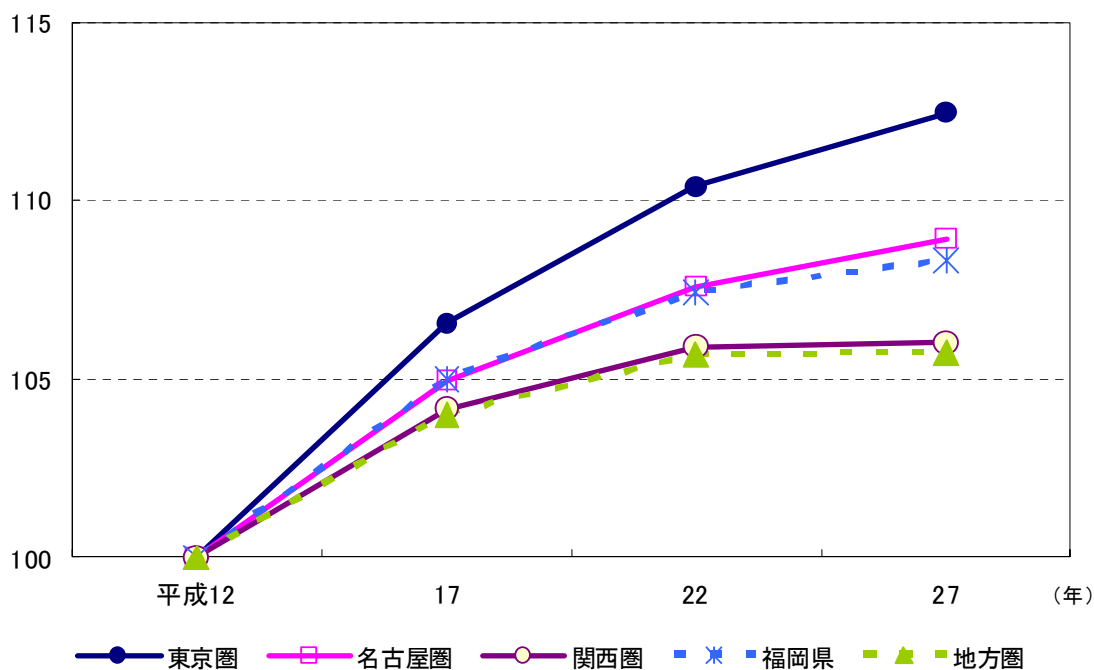
（注2）上記グラフは世帯主の年齢が25歳以上54歳以下の世帯数の値を抽出し、グラフ化したものです。

（注3）「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成17年8月推計」は平成12年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成17年以降の数値は推計値です。

なお、本投資法人はその投資対象として、首都圏の他、関西圏・名古屋圏・福岡圏等の中核をなす政令指定都市における賃貸住宅を取得します。これらの都市圏の世帯数は今後、約10年間にわたって、比較的堅調に推移すると予測されており、一定の賃貸住宅居住ニーズが見込まれます。この場合にも将来人口推計・地域成長性等の特性を踏まえ、投資対象物件を厳選します。

各都市圏における将来世帯推計

(平成12年=100)



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成17年8月推計」

(注1) 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成17年8月推計」は平成12年国勢調査に基づいて推計されたものであり、平成17年以降の数値は推計値です。

(注2) 「東京圏」とは東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県、「名古屋圏」は愛知県・岐阜県・三重県、「関西圏」は京都府・大阪府・兵庫県・奈良県を指します。なお、福岡県は圏域ではなく福岡県のみを指し、「地方圏」は全国の世帯数（推計）値から北海道・宮城県・東京圏・名古屋圏・関西圏・広島県・福岡県を除いた残りの県を総称しています。

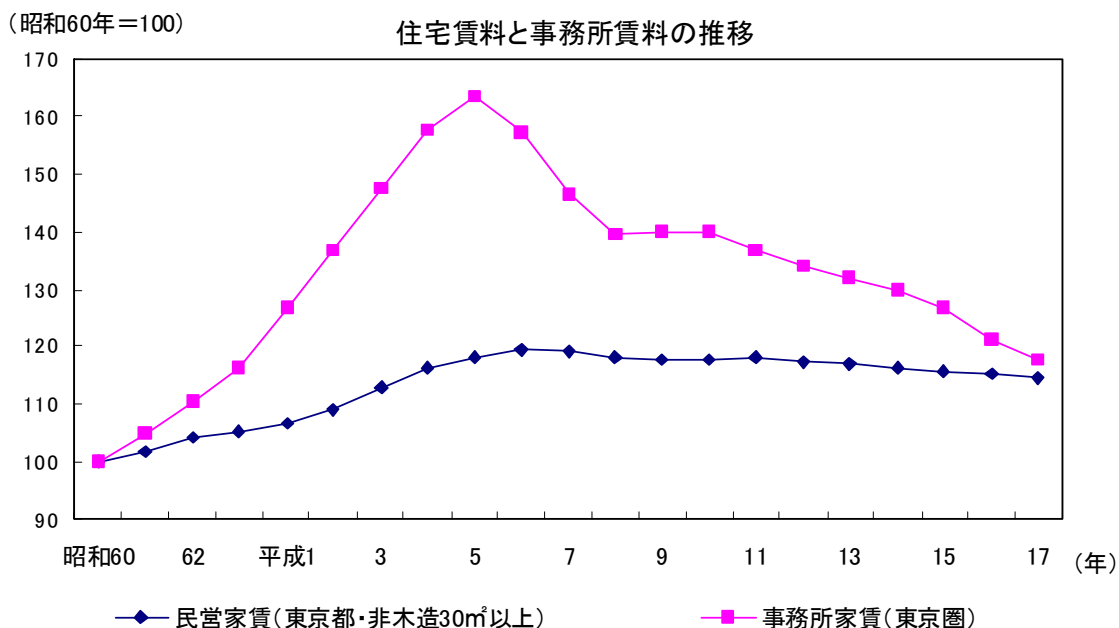
(注3) 上記グラフの数値は平成12年の値を100として指数化しています。

また、ライフスタイルの多様化に応じた持ち家から賃貸住宅へのシフトや、持ち家を所有しつつ賃貸住宅を含めた複数の住宅を使い分けるライフスタイル（このようなライフスタイルを「マルチ・ハビテーション」といいます。）の動き等もあり、賃貸住宅に対する需要は別の視点からも拡大が見込まれると考えられます。

(iii) 賃貸住宅の収益の安定性

賃貸住宅に対する出費は、「衣・食・住」という生活上、必要不可欠な出費のひとつであるために、一般的には景気や資産価格の変動に影響を受けにくく安定的であるという特徴があります。過去においても賃貸住宅の賃料は安定的に推移してきました。

以下の表は、昭和60年を100とした住宅賃料（東京都民営家賃）と事務所賃料（東京圏）の推移を示したものです。



(出所) 総理府及び総務省「消費者物価指数年報（昭和60年～平成17年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（昭和60年～平成17年）」

(注1) 上記のグラフの数値は公表値を昭和60年を100として指数化したものです。

(注2) 「民営家賃（東京都・非木造30㎡以上）」は東京都23区内にある30㎡以上の木造以外の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

「事務所家賃（東京圏）」とは東京都における大田・江東・品川・渋谷・新宿・墨田・台東・中央・千代田・豊島・練馬・港・目黒の各区と町田市、川崎市・横浜市、さいたま市、千葉市、水戸市に立地する調査対象ビルの平均賃料及び渋谷区、中央区、港区、川崎市、水戸市の調査対象ビルの特定したテナントの契約賃料を指数化したものです。

さらに賃貸住宅はその特質として、オフィスビル等の法人向け中心の賃貸用不動産の場合と比較して賃貸借契約が小口化されており、またそれぞれの賃貸借契約時期や更新・解約時期に差があるため、賃貸住宅の資産ポートフォリオ全体において、一挙に大量の空室が発生し、又は賃料水準が一挙に上下動するリスクが相対的に低く、他の用途の不動産と比較しても収益の変動可能性がより低いことが挙げられます。

また、賃貸住宅は、一般的に物件規模やテナント規模がオフィスビル等に比較すると小さく、物件数やテナント数で分散されたポートフォリオ構築が可能であり、このような特質を持つ賃貸住宅への投資は、本投資法人の基本方針である「安定的な収益の確保」に本質的に適合する投資対象と考えられます。さらに本投資法人の投資対象とする良質な賃貸住宅は、賃貸住宅ストックの中でも供給量が少ないため稀少性の高い存在であり、市場競争力と資産性を確保することができると考えます。

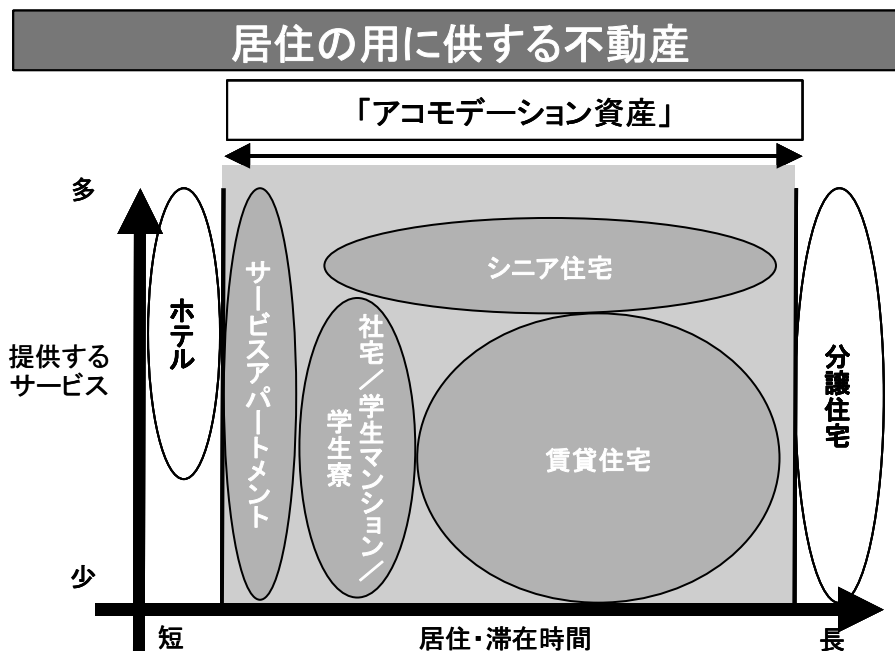
b. その他のアコモデーション資産

本投資法人は、投資方針においてアコモデーション資産への投資を基本方針としております（前記「(イ) 基本方針 a. アコモデーション資産への投資」をご参照下さい。）。このため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、社宅への投資を行います。但し、賃貸住宅と同様に、投資を行う場合は、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、上記の「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」「住宅」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。

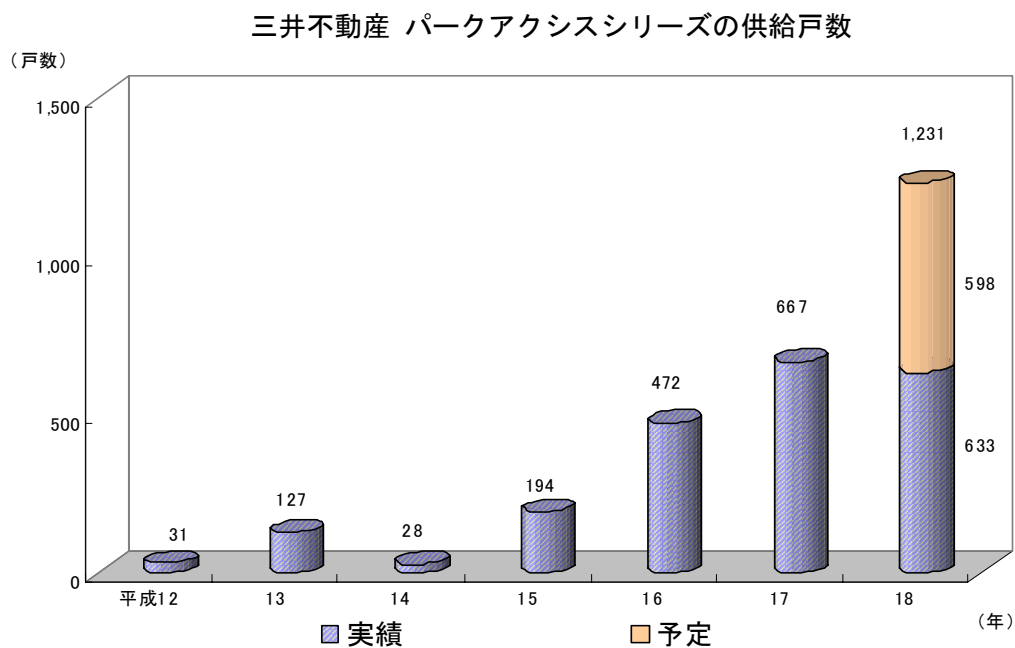
a. 三井不動産グループの総合力の概要

三井不動産では、昭和63年～平成1年に東京都中央区佃所在の大川端リバーシティ21再開発において、都内初の超高層賃貸住宅（大川端賃貸棟内のリバーポイントタワー：高さ約120メートル）を含む544戸の大規模賃貸住宅の供給を行いました。また平成11年以降、「パークアクシス」シリーズとして数多くの賃貸住宅を開発・供給してきています。

「パークアクシス」シリーズは、三井不動産の長年にわたる分譲住宅事業で培ったノウハウを最大限に活用し、都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能を実現した他、賃貸住宅に不可欠な運営管理システムを確立しています。「長期安定的な競争力と資産性を維持するPark Axis」というキーコンセプト（概念）を達成するため、商品、立地、運営・管理の3点に関して下図のようなコンセプトを構築しています。



(i) 三井不動産の賃貸マンション（「パークアクシス」シリーズ）供給実績
 以下の表は、三井不動産による「パークアクシス」シリーズの開発・供給戸数（実績）を示したものです。



(出所) 三井不動産提供の資料

(注1) 「実績」は平成18年3月時点において竣工（建築基準法に規定される検査済証を取得していることを指します。）済物件の戸数を示しています。

(注2) 「予定」は平成18年3月時点において建築基準法に規定される建築確認済証を取得し、平成18年中に竣工を予定している物件の戸数を示しています。

(注3) 戸数には住宅と同一建物内にある店舗も含まれます。

(ii) 三井不動産の賃貸住宅等における大型物件・複合開発物件の主な開発実績と開発計画
以下は、三井不動産による賃貸住宅等における大型物件・複合開発物件の最近の主な開発実績と開発計画です(注)。総合ディベロッパーである三井不動産は、オフィスや住宅(分譲・賃貸)、商業施設等の複合開発による街づくりの中で賃貸住宅の供給を行っています。

(a) 賃貸住宅

・ 大川端賃貸棟

昭和63年、平成1年竣工、総戸数544戸：これは本投資法人の取得済資産です。詳細は、後記「2 投資方針 (2) 取得対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

・ 南青山1丁目計画(都営)団地建替プロジェクト

平成19年竣工予定、総戸数約390戸、東京都、伊藤忠商事株式会社、大成建設株式会社との共同事業

・ 芝浦アイランドプロジェクトA1街区

平成19年竣工予定、総戸数約880戸、株式会社ケン・コーポレーション、オリックス・リアルエステート株式会社、株式会社新日鉄都市開発との共同事業

・ 芝浦アイランドプロジェクトA3街区

平成20年竣工予定、総戸数約1,100戸、株式会社ケン・コーポレーション、オリックス・リアルエステート株式会社、株式会社新日鉄都市開発、大和ハウス工業株式会社との共同事業

(b) サービスアパートメント

・ オークウッドレジデンス六本木ティーキューブ

平成16年竣工、総戸数54戸、日本サムスン株式会社との共同事業

・ オークウッドレジデンス麻布十番

平成14年竣工、総戸数83戸

(c) 複合開発物件

・ 東京ミッドタウン(六本木防衛庁跡地再開発)

平成19年竣工予定、賃貸住宅、サービスアパートメント、オフィス、商業施設、ホテル及び美術館の複合開発

全国共済農業協同組合連合会、明治安田生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、富国生命保険相互会社、大同生命保険株式会社との共同事業

・ 豊洲再開発(アーバンドック及び豊洲一丁目計画)

平成20年竣工予定、分譲住宅、賃貸住宅及び商業施設の複合開発
石川島播磨重工業株式会社との共同事業等

(注) 本投資法人は、本書の日付現在、上記(a)ないし(c)記載のいずれの不動産についても取得を予定していません。但し、大川端賃貸棟は本投資法人の取得済資産の一つです。

(iii) 三井不動産の分譲住宅事業

三井不動産は、分譲住宅事業においても、長年にわたり国内最大手ディベロッパーの一社として「パークマンション」、「パークコート」、「パークホームズ」等のブランドで多数の分譲住宅の開発を手掛け、その供給実績は常に国内トップクラスであり、開発実績に基づくノウハウが三井不動産には多く蓄積されております。また、首都圏のみならず全国主要政令指定都市を網羅したその豊富な住宅用地情報は、今後も分譲のみならず

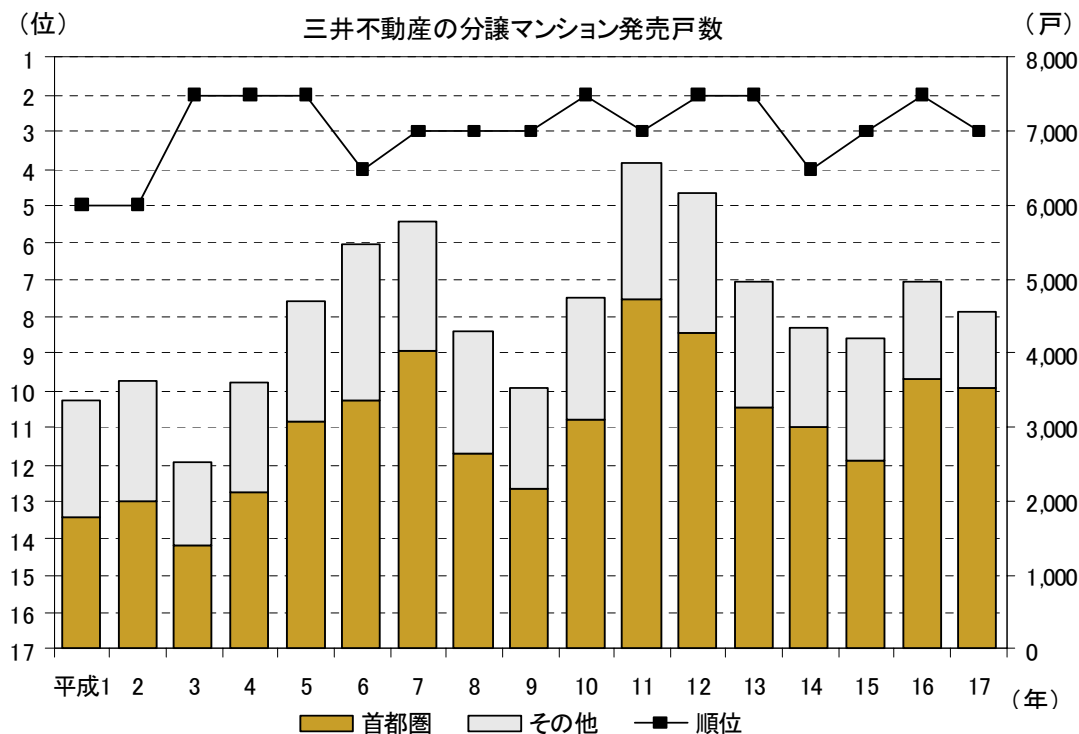
らず賃貸住宅「パークアクシス」シリーズの開発にも大きく寄与するものと考えられます。

以下の表は、三井不動産の多様で広範囲にわたる不動産事業が互いに相乗効果をもって賃貸住宅事業においても高付加価値をもたらすとの循環的ビジネスモデルを概念として表しています。

すなわち、三井不動産はこれまで多数の分譲住宅の開発・供給実績を持ち、また同時に日本橋三井タワー等のオフィスビル、COREDO日本橋等の商業施設、東京ミッドタウン等の大規模開発といったさまざまな不動産開発も手掛けています。この多種多様な開発実績を通じて多くの不動産情報（テナントニーズに関する情報を含みます。）が三井不動産にもたらされ、多様な開発供給につながるとの好循環を生み出してきたといえます。



以下の表は、三井不動産による過去の分譲住宅（マンション）の供給実績及び事業主別供給実績順位（いずれも発売戸数ベース）を示したものです。



(出所) 株式会社不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(平成1年～平成17年)

(注1) 三井不動産が分譲したマンションについては各年に発売された戸数を積算し、他の事業主との共同で分譲したマンションについては事業シェアで按分して戸数を積算しています。また、「首都圏」欄は東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県における発売戸数を、「その他」欄は首都圏以外の道府県における発売戸数をそれぞれ示しています。

(注2) 「順位」は事業主別発売戸数の順位を示しています。

b. 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。

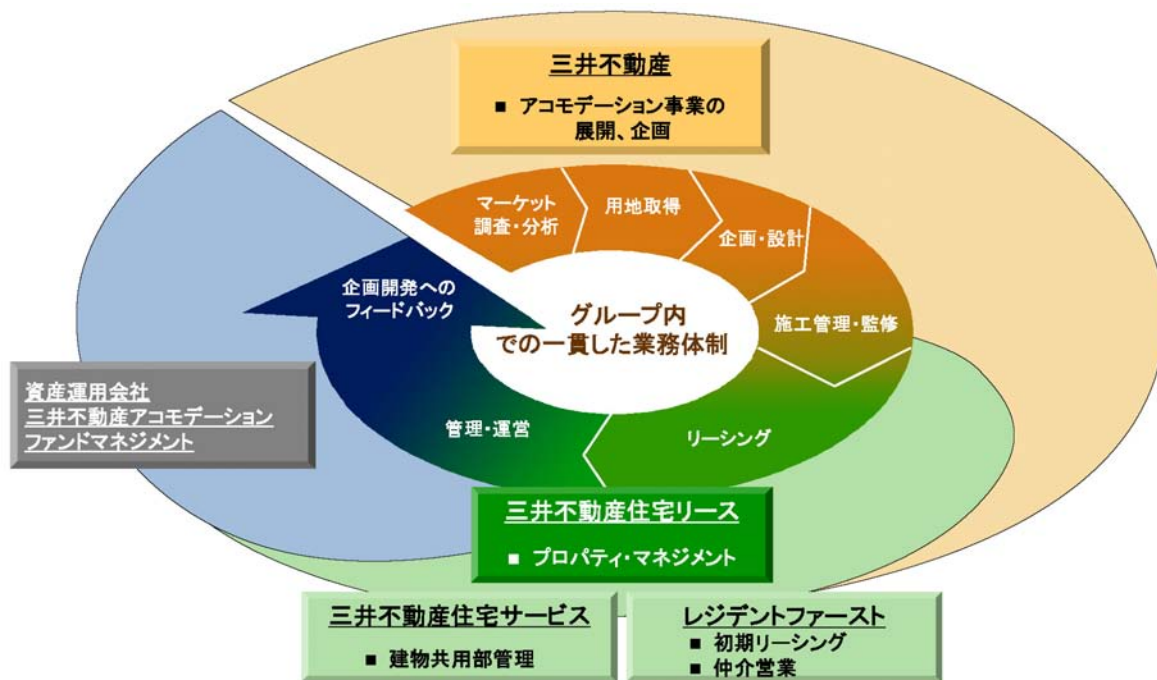
本投資法人がその資産運用を遂行するにあたり、このようなバリューチェーンを有する三井不動産グループのグループ各社がそれぞれのフェーズ（段階）において業務を遂行します。

(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"> ▶ 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
用地取得	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 ▶ 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
企画・設計	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 ▶ 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 ▶ 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
施工管理・監修	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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） ▶ 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） ▶ 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
リーシング	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 ▶ 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） ▶ 仲介業者ネットワークのコントロール・活用
管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 入居者ニーズの把握と再投資、開発へのフィードバック ▶ 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 ▶ スケールメリットを活かした付加価値サービスの提供

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。



レジデントファースト及び三井不動産住宅サービスについては、後記「② 成長戦略 (ロ) 内部成長 b. 三井不動産グループのノウハウを活かした管理・運営」をご参照下さい。

(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。

c. 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。

上場時運用資産のうち、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。

「パークキューブ」シリーズは、以下の図のようなキーコンセプトを構築しています。



本投資法人は、今後も「パークアクシス」シリーズを中心に、三井不動産グループの総合力を活用しながらポートフォリオを構築していく方針です。

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。

(i) 不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の概要

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><三井不動産が保有・開発する不動産等の情報の提供></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><第三者の不動産売却情報の提供></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><不動産運用情報の提供></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><アドバイザーサービスの提供></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><第三者の不動産売却情報の提供></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、本投資法人の上場時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。その詳細については、「(2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (イ) 上場時運用資産の概要」をご参照下さい。

(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。

多様化するニーズに応える 企画	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。
より確かな品質	「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。
機能とデザインを兼ね備えた意匠	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。
先進的な情報・通信環境	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。
安全と安心	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回避した賃貸住宅です。

以下は、上記の「パークアクシス」シリーズが原則として有している賃貸住宅としての特性を概念図として示したものです。その際、上場時運用資産であるパークアクシス御茶ノ水ステージのある住戸をサンプルとして用いて図解しています。

より確かな品質、安心と安全、先進的な情報・通信環境

「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事業で培ったノウハウを基に、設備更新の容易性、メンテナンス、テナントの使い勝手を考慮し、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。また、現代社会において重要な課題といわれている安全・安心の確保へも積極的に対応した賃貸住宅です。

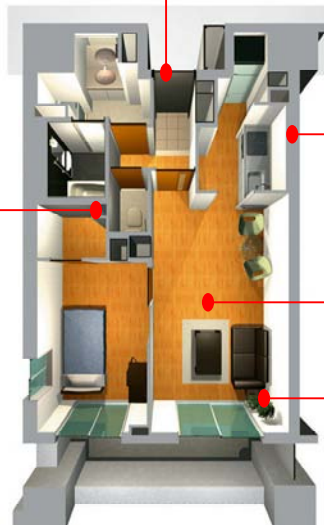
※ 本図は、パークアクシス御茶ノ水ステージの住戸及び全体配置図を事例に説明しています。全ての運用資産に適合するものではありません。

玄関ドア (ディンプルキー&ダブルロック・防犯サムターン)

各住戸の玄関錠にはCP認定対応のディンプルキーを採用。さらにダブルロック、防犯サムターンを採用し安全性を高めています。

排水縦管

更新が困難な住戸内の排水縦管には、長期間メンテナンスが不要な鋳鉄管を採用しています。



床・戸境壁

床スラブ厚200mm以上、戸境壁180mm以上を確保する等、遮音性に配慮しています。

情報通信

インターネットの高速化に対応し、光ファイバーを導入。CS・BS・CATV対応等、多彩な情報コンテンツの提供を可能にしています。

セキュリティ対策概念図

オートロック

声だけでなく映像でも来訪者を確認できるカメラ付きオートロックを設置しています。

エレベーター

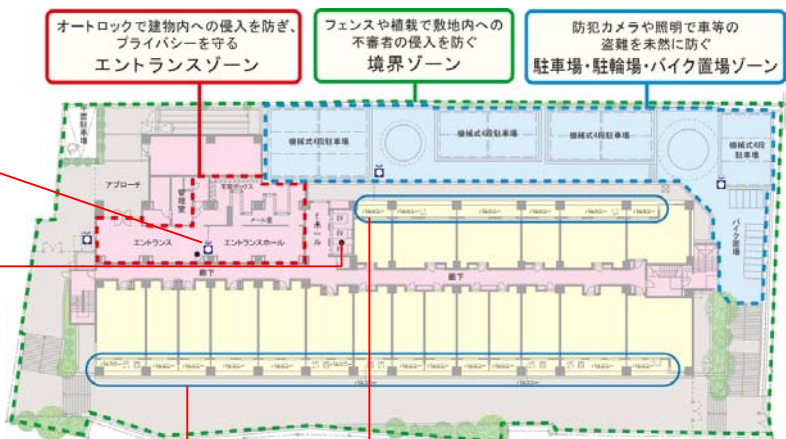
ドアには防犯窓、かご内には監視カメラを設置。さらに、かご内の様子を映すモニターをエントランス階エレベーターホールに設置し、密室化による危険を防ぎます。

防犯窓センサー

接地階住戸等に設置。万が一の不審者の侵入の際には警報が鳴るとともに、警備会社へ通報されます。

防犯カメラ

エントランスや駐車場等に設置。不審者の侵入を防ぎます。



人感センサー付きライト

人を感知すると照明が点灯し、不審者に対しては威嚇効果を発揮します。

(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、利便性及び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、本投資法人の上場時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、すべての上場時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。

三井不動産住宅リースの概要は以下のとおりです。

(平成18年3月31日現在)

株主	三井不動産100%
売上高（平成18年3月期）	43,390百万円
社員数	375名
プロパティ・マネジメント業務受託戸数	30,056戸
借上社宅管理代行業務受託件数	16,005件

(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、上場時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す。）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。) します。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確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ティング業務

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」）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。

レジデントファーストの概要は以下のとおりです。

(平成18年3月31日現在)

株主	三井不動産住宅リース100%
売上高（平成18年3月期）	871百万円
社員数	58名
仲介件数（平成18年3月期）	1,529件

(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。

三井不動産住宅サービスの概要は以下のとおりです。

（平成18年3月31日現在）

株主	三井不動産70%、三井不動産販売30%
売上高（平成18年3月期）	23,393百万円
社員数	1,128名
管理戸数	123,704戸

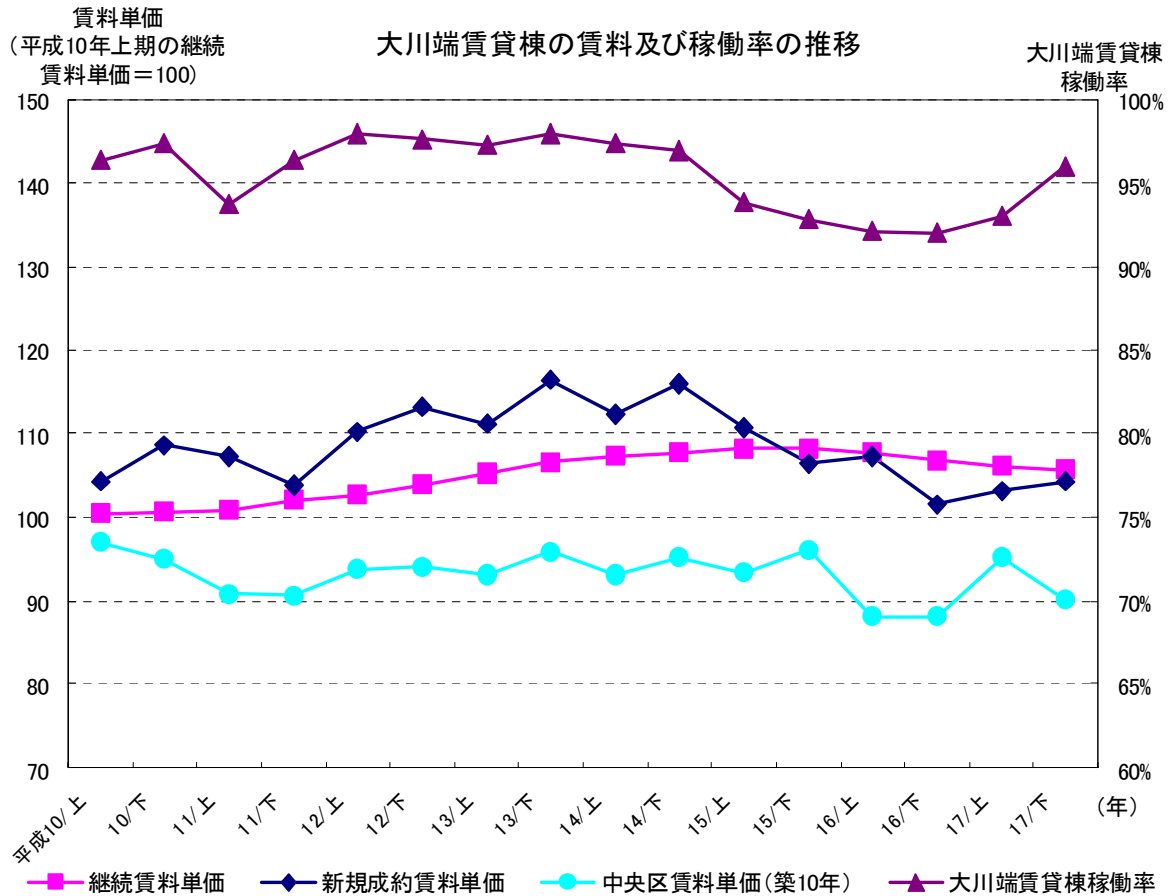
c. 資産価値維持のための施策

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17～18年を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ました。さらに、住戸内の間取り、仕様の変更等のバリューアップ工事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・運営業務と併せて、現時点まで高水準で高い稼働率を維持してまいりました。

以下の表は、大川端賃貸棟の賃料及び稼働率の推移を示したものです。

このグラフによると、大川端賃貸棟の稼働率は、過去8年間95%前後と高い稼働率を維持しており、また継続賃料単価及び新規成約賃料単価の双方ともベンチマークとなる中央区の賃貸マンション賃料（以下のグラフの（注3）参照）を上回る水準で推移しています。



(出所) 「中央区賃料単価(築10年)」は住宅インデックス・フォーラム「住宅マーケットインデックス(平成17年10月)」による。大川端賃貸棟のデータは所有者から提供された実績値に基づき資産運用会社にて作成。

(注1) 「継続賃料単価」及び「新規成約賃料単価」は大川端賃貸棟におけるエンドテナントとの契約賃料単価を示しています。「継続賃料単価」は各年の上期(1月から6月)、下期(7月から12月)における全契約賃料の平均値を、「新規成約賃料単価」は各上・下期における新規テナントの賃貸借契約の賃料の平均値を示しています。

(注2) 「中央区(築10年)」は中央区内の賃貸マンションを仮に築10年とした場合の補正賃料の平均値を示しています。

(注3) 上記グラフのうち、賃料単価については平成10年上半期(1月～6月)の継続賃料単価を100として、各期の値を指数化して示しています。

(注4) 「稼働率」は各月末時点の全賃貸可能面積に対する契約面積の比率を示しています。

(注5) 住宅インデックス・フォーラムは、アットホーム株式会社、株式会社ケン・コーポレーション、株式会社不動産経済研究所により運営されています。

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

レ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 前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 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と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)。

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(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 上場時運用資産の概要

(イ) 上場時運用資産の概要

上場時運用資産の概要(合計27物件)は以下のとおりです。

a. 取得済資産

本投資法人は、本書の日付現在、下記10物件を保有し、運用を行っています。

物件番号	物件名称	所在地	取得日 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	前所有者 (注4) (注5)	用途
1	大川端賃貸棟	東京都中央区	平成17年11月30日	29,696	29,700	アール・ツー・ワン特定目的会社	住宅
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	平成17年11月30日	1,760	1,760	三井不動産	
3	パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	平成17年11月30日	2,570	2,600	三井不動産	
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	平成17年11月30日	3,230	3,240	三井不動産	
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	平成17年11月30日	1,730	1,730	三井不動産	
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	平成18年3月15日	1,400	1,400	三井不動産	
7	パークアクシス白金台	東京都港区	平成18年4月12日	5,140	5,140	三井不動産	
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	平成18年4月12日	4,440	4,450	三井不動産	
9	パークアクシス月島	東京都中央区	平成18年4月12日	930	930	三井不動産	
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	平成18年4月12日	1,655	1,670	三井不動産	
	合計(1~10)			52,551			

(注1) 「取得日」は、本投資法人が当該上場時運用資産を取得した日を記載しております。

(注2) 「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。なお、物件番号9につき、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得した理由は、当該物件の個別特性を考慮し、東京23区におけるポートフォリオの充実に寄与すると判断したためです。

(注3) 「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当該上場時運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。なお、鑑定評価額の価格時点は、物件番号1~5は平成17年11月30日、物件番号6は平成18年2月28日、物件番号7~10は平成18年3月31日です。

(注4) 「前所有者」は、本投資法人が当該上場時運用資産を取得する直前に所有していた者を記載しており、前所有者のうち、三井不動産は本投資法人の資産運用会社の議決権の100%を保有しており、資産運用会社が「スポンサー関係者との取引規程」に定めるスポンサー関係者に該当します。アール・ツー・ワン特定目的会社は、三井不動産の100%子会社である三井不動産投資顧問株式会社(以下「三

井不動産投資顧問」といいます。)がアセットマネジメント業務を提供している特別目的会社です。

(注5) 取得済資産はすべて三井不動産が開発した物件ですが、そのうち物件番号1は三井不動産が平成10年3月31日にその100%子会社である株式会社エム・エフ・プロパティーズに売却し、平成13年2月27日に上記の前所有者が取得したものです。

b. 取得予定資産

本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金によって、以下の表に掲げる17物件の不動産又は不動産にかかる信託受益権を、本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、これら取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付不動産売買契約又は停止条件付信託受益権譲渡契約（以下併せて「停止条件付売買契約」といいます。）を、各取得予定資産の現所有者である売主との間で既に締結しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定日 (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	現所有者 (注4) (注5) (注6)	用途
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	平成18年8月7日	3,939	3,960	シラツユ・ガンマ・ワン株式会社	住宅
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	平成18年8月7日	1,282	1,290	シラツユ・ガンマ・ワン株式会社	
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	平成18年8月7日	7,557	7,570	カササギ・ガンマ・スリー株式会社	
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	平成18年8月7日	2,025	2,040	パーク・キューブ株式会社	
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	平成18年8月7日	2,910	2,930	三井不動産	
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	平成18年8月7日	2,860	2,870	三井不動産	
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	平成18年8月7日	2,170	2,180	三井不動産	
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	平成18年8月7日	9,710	9,820	三井不動産	
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	平成18年8月7日	1,070	1,090	三井不動産	
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	平成18年8月7日	1,760	1,780	パーク・キューブ株式会社	
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	平成18年8月7日	2,454	2,480	パーク・キューブ株式会社	
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	平成18年8月7日	1,794	1,800	パーク・キューブ株式会社	
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	平成18年8月7日	2,508	2,520	パーク・キューブ株式会社	
24	パークキューブ上野	東京都台東区	平成18年8月7日	2,233	2,240	パーク・キューブ株式会社	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	平成18年8月7日	991	1,010	パーク・キューブ株式会社	
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	平成18年8月7日	1,130	1,130	パーク・キューブ株式会社	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	平成18年8月7日	2,440	2,440	三井不動産	
	小計 (11~27)			48,834			
	合計 (1~27)			101,385			

(注1) 「取得予定日」は、本投資法人が当該上場時運用資産を取得する予定の日を記載しています。

(注2) 「取得予定価格」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。なお、物件番号25につき、

取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得するとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、首都圏におけるポートフォリオの充実に寄与すると判断したためです。

(注3) 「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当該上場時運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。なお、鑑定評価額の価格時点は平成18年4月30日です。

(注4) 「現所有者」は本書の日付現在、当該上場時運用資産を所有し、当該上場時運用資産に関して本投資法人との間に停止条件付売買契約を締結している者を記載しています。現所有者のうち、三井不動産は本投資法人の資産運用会社の議決権の100%を保有しており、資産運用会社が「スポンサー関係者との取引規程」に定めるスポンサー関係者に該当します。シラツユ・ガンマ・ワン有限会社、カササギ・ガンマ・スリー有限会社、パーク・キューブ有限会社は、いずれも三井不動産投資顧問がアセットマネジメント業務を提供している特別目的会社です。

物件番号14及び20～26の取得に際し、本投資法人が三井不動産投資顧問に対して支払う予定の不動産信託受益権売買媒介手数料は、179,100千円（消費税等を含みます。）です。

(注5) 物件番号11～19及び27は三井不動産が開発した物件ですが、現所有者が取得した時期は以下のとおりです。

物件番号11・12：平成15年12月12日、物件番号13：平成17年3月25日、物件番号14：平成17年4月21日

(注6) 物件番号20及び22～26は明和地所株式会社が開発し、物件番号21は株式会社プロバストが開発した物件ですが、現所有者が取得した時期は以下のとおりです。

物件番号20：平成17年9月28日、物件番号21・22：平成17年11月29日、物件番号23・24：平成18年3月30日、物件番号25：平成17年4月21日、物件番号26：平成17年9月28日

(ロ) 上場時運用資産の建物の設計等に関する事項

a. リバーポイントタワー（大川端賃貸棟）を除く上場時運用資産についての確認状況

本投資法人は、リバーポイントタワー（大川端賃貸棟）を除く上場時運用資産の取得にあたり、各建物について構造計算の専門家である三井不動産に対して構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認（具体的には、構造計画、荷重計算、応力計算、部材算定、二次設計の確認を経て設計図の適正性の確認まで）を委託いたしました。その結果、上場時運用資産にかかるすべての建物について、上記専門家である三井不動産より、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を確保した構造計算及び構造図に偽装の疑いがない旨の確認を得ており、これを踏まえて資産運用会社では、建築基準法に定める耐震性能が確保されていると判断しております。また、本投資法人は上記の上場時運用資産の取得の後、上記建物すべてに対する精査、確認作業を三井不動産に加えてもう1社にていわゆる二重チェックの体制で実施しています。

本投資法人は、現行の建築基準法の下では、今後も原則として、取得にあたりこの二重チェックを実施する予定ですが、時間の制約等のため取得前に二重チェックが完了しない場合には、少なくとも1社の構造計算の専門家（三井不動産を含みます。）より構造計算書を含む耐震構造の内容の精査、確認等、建築基準法で定める耐震性能の確認を行います。また、取得後速やかに二重チェックを実施し、その結果として耐震性能が確保されていないことが判明した場合には、契約の解除等の措置を実行することが可能となることを担保する等、契約上の保全措置を検討します。但し、建築基準法の規制を含む法律の改正がなされた場合は、この二重チェックも含め耐震性能の精査についても見直しを行います。

b. リバーポイントタワー（大川端賃貸棟）についての確認状況

リバーポイントタワー（大川端賃貸棟）については、上記a. 記載建物とは異なり、当該建物が建築基準法上の「高層建築物」（高さ60メートル超の建物）に該当するため、建築確認申請前に構造評定（平成12年以降は建築基準法上の性能評定）が必要となり、当該

建物の構造設計は地盤・建築物の形状・構造形式等の各項につき財団法人日本建築センターにおける「高層建築物構造評定委員会」（以下本項で「評定委員会」といいます。）による審査を経て、構造耐力上支障がないとの判断がなされております。これを受けて建設大臣（現在は国土交通大臣）より建築認定を受けています。上記のとおり、建築基準法上の「高層建築物」については通常の建築確認検査機関での審査とは別に、第三者専門機関である評定委員会により、当該建物の構造耐力につき通常よりも詳細な審査がなされており、建築確認検査機関による通常の建築基準法上での審査に比較し、建物の構造耐力の計画に偽装の余地は想定し難いという点を踏まえて、資産運用会社では耐震性能に関してより安全性が高いと判断しております。

上場時運用資産の各建物の設計者、構造設計者、施工者及び建築確認検査機関は、次のとおりです。

物件番号	名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認検査機関
1	大川端賃貸棟（リバーポイントタワー）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	東京都（構造は建設大臣（現国土交通大臣）認定）
	大川端賃貸棟（パークサイドウイングス）	株式会社鴻池組・株式会社藤木工務店	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組・株式会社藤木工務店・日本国土開発株式会社・大日本土木株式会社共同企業体	東京都
	大川端賃貸棟（ピアウエストハウス）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	東京都
2	パークアクセス学芸大学	株式会社協立建築設計事務所	株式会社東陽建築構造設計事務所	東急建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
3	パークアクセス市ヶ谷	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
4	パークアクセス渋谷南	東急建設株式会社	有限会社東和設計企画	東急建設株式会社	日本E R I株式会社
5	パークアクセス青山骨董通り	北野建設株式会社	北野建設株式会社	北野建設株式会社	イーホームズ株式会社
6	パークアクセス神楽坂ステージ	村中建設株式会社	村中建設株式会社	村中建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
7	パークアクセス白金台	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
8	パークアクセス文京ステージ	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
9	パークアクセス月島	北野建設株式会社	北野建設株式会社	北野建設株式会社	イーホームズ株式会社
10	パークアクセス大塚	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
11	パークアクセス南麻布	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	三井建設株式会社（現三井住友建設株式会社）	日本イーアールアイ株式会社（現日本E R I株式会社）
12	パークアクセス渋谷	東急建設株式会社	有限会社北光建築設計事務所	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
13	パークアクセス日本橋ステージ	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
14	パークアクセス浜松町	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
15	パークアクセス本郷の社	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	日本E R I株式会社
16	パークアクセス溜池山王	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	イーホームズ株式会社
17	パークアクセス六本木檜町公園	株式会社間組	株式会社創研設計	株式会社間組	ハウスプラス住宅保証株式会社

物件番号	名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認検査機関
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	株式会社スルガコーポレーション	株式会社セブテック建築研究所	株式会社スルガコーポレーション	株式会社国際確認検査センター（注）
19	パークアクシス御徒町	村中建設株式会社	有限会社エス・アイ・ケー構造設計	村中建設株式会社	財団法人日本建築センター
20	パークキューブ本郷	有限会社エイユエス都市・住宅設計研究所	株式会社セブテック建築研究所	株式会社沖創建設丸彦渡辺建設株式会社	イーホームズ株式会社
21	パークキューブ神田	有限会社都市環境建築設計事務所	株式会社渡辺恒雄建築設計事務所	三平建設株式会社	日本ERI株式会社
22	パークキューブ市ヶ谷	株式会社都市開発設計一級建築士事務所	有限会社呉設計事務所	オリエンタル建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
23	パークキューブ浅草田原町	株式会社いしばし設計	株式会社セブテック建築研究所	坂田建設株式会社	東京都台東区（注）
24	パークキューブ上野	有限会社環境デザイン研究室	株式会社セブテック建築研究所	川田工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社（注）
25	パークキューブ京王八王子	株式会社太陽企画事務所	有限会社アトラス設計	株式会社本間組	イーホームズ株式会社
26	パークキューブ京王八王子II	株式会社秀建築研究事務所	株式会社セブテック建築研究所	株式会社本間組	ビューローベリタスジャパン株式会社
27	パークアクシス名駅南	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	日本ERI株式会社

(注) 物件番号18、23及び24については、いずれも建築確認検査機関イーホームズ株式会社から建築確認済証を交付されていますが、建物竣工時点においては上記記載の建築確認検査機関から竣工検査済証の交付を受けております。

(ハ) 上場時運用資産の個別概要

上場時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」及び「取得予定日」欄に関する説明

「取得日」は、本投資法人が取得済資産を取得した日を記載しており、「取得予定日」は、本投資法人が取得予定資産を取得する予定の日を記載しています。

b. 「取得価格」及び「取得予定価格」欄に関する説明

「取得価格」は、本投資法人の当該取得済資産の売買代金（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。）を記載しており、「取得予定価格」は、当該取得予定資産に関する停止条件付売買契約に記載された売買代金（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. 「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。

d. 「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。

e. 「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

る割合であって、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おります。

- (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って、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おります。
- (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3位を切り捨てて記載しています。

f. 「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。
- (vi) 建物の「賃貸可能戸数」は、各上場時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。

g. 「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、当該上場時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、又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

h. 「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、当該上場時運用資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。

i. 「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。

j. 「前所有者」及び「現所有者」欄に関する説明

「前所有者」は、本投資法人が当該上場時運用資産を取得する直前に当該上場時運用資産を所有していた者を記載しており、「現所有者」は当該上場時運用資産を現在所有し、当該上場時運用資産に関して本投資法人との間に停止条件付売買契約を締結している者を記載しています。

k. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、平成18年5月31日現在において当該上場時運用資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性等への影響を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

l. 「物件特性」欄に関する説明

「物件特性」欄の記載は、不動産鑑定評価書等に基づいて、当該上場時運用資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

m. 「鑑定評価額」欄に関する説明

「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当該上場時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おります。

「鑑定評価書の概要」は本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社に上場時運用資産の不動産鑑定評価を依頼し、作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価は一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

n. 「過年度の収支状況」に関する説明

取得済資産においては、取得前の期間については前所有者から提供を受けた数値に基づいて、取得後の期間で決算期を経ているものについては決算で確定した数値に基づいて記載をしています。取得予定資産においては、現所有者より提供を受けた数値に基づいて記載をしています。

なお、前所有者又は現所有者より、過年度の収支状況に関する数値の提供を受けられなかった上場時運用資産については、記載をしておりません。

- (i) 賃貸事業収益は原則として発生主義にて計上しています。
- (ii) 「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、施設利用料等が含まれます。
- (iii) 「その他賃貸事業収入」には礼金、自動販売機設置料等が含まれます。
- (iv) 「賃貸事業費用」は発生時に費用計上しています。
- (v) 「その他賃貸事業費用」には、消耗品費、家具リース料等が含まれます。
- (vi) 「賃貸事業費用」には資産運用報酬、一般事務委託報酬等は含まれておりません。
- (vii) NO I（ネット・オペレーティング・インカム）は、運用資産個別の賃貸事業損益＋減価償却費に相当します。

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	
鑑定評価額	29,700,000千円		信託設定日	平成13年2月27日	
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㎡のうち敷地権持分10,000,000分の2,319,274 ②30,291.75㎡のうち敷地権持分10,000,000分の860,005 ③30,291.75㎡のうち共有持分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敷地権持分23.19% ②敷地権持分8.60% 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"> 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。 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。 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。 				

<p>物件特性</p>	<p>本物件は、東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩約6分の距離に位置します。当該地域はJR「東京」駅までの道路距離は約2km程度で、車利用での交通アクセスも良好であり、都心接近性は極めて良好です。本物件は大川端リバーシティ21開発の一角を占め、リバーポイントタワーは都内初の超高層賃貸住宅として建設されました。大川端リバーシティ21は約9haの大規模開発であり、分譲マンション、賃貸マンション、業務施設、商業施設等からなる複合開発です。当該物件は隅田川を望み緑豊かな佃公園にも隣接しています。本物件は24時間常駐管理体制、様々なフロントサービス等に加え、敷地内にレストラン、スポーツ施設もあり、居住者の生活利便性を高めています。</p>
-------------	---

(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、附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。

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	29,700,000
価格時点	平成17年11月30日

項目	金額
直接還元法	29,800,000
純収益	2,101,553
潜在総収益	2,207,084
（うち保証金等の運用益）	(14,588)
空室率損失相当額	△105,531
総費用	589,684
維持管理費等	421,061
公租公課	127,138
その他費用	41,485
賃貸純収益（NOI）	1,511,869
資本的支出	112,400
正味純収益（NCF）	1,399,469
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	29,700,000
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	18,300,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 16年3月1日 至) 17年2月28日 (注)	自) 17年3月1日 至) 17年11月29日 (注)	自) 17年11月30日 至) 18年3月31日
日数	365日	274日	122日
A. 賃貸事業収益 小計	2,043,092	1,578,912	736,919
賃貸事業収入	1,941,407	1,467,916	664,594
その他賃貸事業収入	101,684	110,995	72,325
B. 賃貸事業費用 小計	606,995	464,484	151,233
物件管理委託費	312,860	234,048	92,384
修繕費	66,931	60,891	30,621
公租公課	130,350	64,332	2
信託報酬	5,250	35,111	1,333
水道光熱費	31,507	22,482	8,402
保険料	12,478	9,334	2,011
広告宣伝費	30,821	25,046	5,825
その他賃貸事業費用	16,795	13,238	10,653
C. NOI (= A - B)	1,436,096	1,114,427	585,685

(注) 消費税等の処理に関し、前所有者が税込方式としていたため、消費税等込みの金額を記載しています。

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	
鑑定評価額	1,760,000千円		信託設定日	平成16年11月30日	
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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約14分、東急新玉川線「駒沢大学」駅から徒歩約15分の距離に位置します。当該地域は環七通り、駒沢通り等の路線バス網も充実しており、周辺にはスーパー等の生活利便施設も集積しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,760,000
価格時点	平成17年11月30日

項目	金額
直接還元法	1,780,000
純収益	116,721
潜在総収益	122,803
(うち保証金等の運用益)	(403)
空室率損失相当額	△6,082
総費用	22,440
維持管理費等	11,342
公租公課	6,795
その他費用	4,302
賃貸純収益（NOI）	94,280
資本的支出	1,621
正味純収益（NCF）	92,659
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	1,760,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	1,320,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年11月30日 至) 18年3月31日
日数	122日
A. 賃貸事業収益 小計	40,713
賃貸事業収入	39,357
その他賃貸事業収入	1,356
B. 賃貸事業費用 小計	6,031
物件管理委託費	3,586
修繕費	425
公租公課	—
信託報酬	401
水道光熱費	458
保険料	125
広告宣伝費	573
その他賃貸事業費用	460
C. NOI (= A - B)	34,682

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	—
鑑定評価額	2,600,000千円			信託設定日	—
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 (敷地権持分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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩約8分、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約9分、JR中央線・東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅からは徒歩約12分の距離に位置します。当該地域は東京都心部に位置し、古くから閑静な住宅地として知られており、新宿・四谷等の商業施設や大手町等主要ビジネス街へのアクセスも良好です。				

鑑定評価書の概要 (千円)

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,600,000
価格時点	平成17年11月30日

項目	金額
直接還元法	2,690,000
純収益	158,825
潜在総収益	172,226
(うち保証金等の運用益)	(558)
空室率損失相当額	△13,401
総費用	22,384
維持管理費等	12,977
公租公課	6,143
その他費用	3,264
賃貸純収益 (NOI)	136,440
資本的支出	1,869
正味純収益 (NCF)	134,571
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	2,600,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	2,060,000

過年度の収支状況 (千円)

対象期間	自) 17年11月30日 至) 18年3月31日
日数	122日
A. 賃貸事業収益 小計	56,735
賃貸事業収入	55,728
その他賃貸事業収入	1,006
B. 賃貸事業費用 小計	5,096
物件管理委託費	3,705
修繕費	362
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	338
保険料	150
広告宣伝費	441
その他賃貸事業費用	97
C. NOI (= A - B)	51,639

4. パークアクシス渋谷神南

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	—
鑑定評価額	3,240,000千円			信託設定日	—
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 (敷地権持分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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩約9分、JR山手線「原宿」駅から徒歩約13分の距離に位置します。当該地域は、渋谷駅周辺の繁華街に近接し、商業施設が集積しており、新宿・大手町等の主要ビジネス街へのアクセスも良好です。本物件は渋谷駅西側のエリアの中でもパルコ、東急ハンズや集積するアパレルショップ等から近く、デザイナー等のSOHO（在宅勤務に適した住宅）としての利用も見込まれます。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	3,240,000
価格時点	平成17年11月30日

項目	金額
直接還元法	3,420,000
純収益	193,208
潜在総収益	203,272
(うち保証金等の運用益)	(619)
空室率損失相当額	△10,064
総費用	27,418
維持管理費等	13,778
公租公課	8,770
その他費用	4,870
賃貸純収益（NOI）	165,789
資本的支出	1,426
正味純収益（NCF）	164,363
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	3,240,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	2,470,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年11月30日 至) 18年3月31日
日数	122日
A. 賃貸事業収益 小計	48,915
賃貸事業収入	48,874
その他賃貸事業収入	41
B. 賃貸事業費用 小計	24,152
物件管理委託費	11,477
修繕費	15
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	784
保険料	151
広告宣伝費	11,580
その他賃貸事業費用	143
C. NOI (= A - B)	24,763

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	—	
鑑定評価額	1,730,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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	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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩約12分の距離に位置します。当該物件は、住宅地としても人気の高いエリアですが、通称「骨董通り」沿道にアパレルショップやカフェ・レストランが集積する等、表参道交差点周辺の繁华性を含めた人気スポットの一つとしても注目されるエリアです。なお、本物件の外観・共用部デザイナーとして株式会社ウィ・アンド・エフ代表の藤原益男氏を起用しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,730,000
価格時点	平成17年11月30日

項目	金額
直接還元法	1,800,000
純収益	102,551
潜在総収益	108,007
(うち保証金等の運用益)	(335)
空室率損失相当額	△5,455
総費用	16,961
維持管理費等	8,989
公租公課	5,550
その他費用	2,421
賃貸純収益 (NOI)	85,590
資本的支出	936
正味純収益 (NCF)	84,654
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	1,730,000
割引率	4.4%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	1,370,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年11月30日 至) 18年3月31日
日数	122日
A. 賃貸事業収益 小計	34,003
賃貸事業収入	33,914
その他賃貸事業収入	88
B. 賃貸事業費用 小計	2,864
物件管理委託費	2,053
修繕費	85
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	380
保険料	87
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	257
C. NOI (=A-B)	31,138

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	—
鑑定評価額	1,400,000千円			信託設定日	—
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 (敷地権持分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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約4分、東西線「神楽坂」駅から徒歩約7分の距離に位置します。当該地域は都心にありながら、古くからの街並みや風情を残したエリアであり、また本物件付近の「地藏通り商店街」には日用品を商う店舗が多く軒を連ね、生活利便性も良好です。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,400,000
価格時点	平成18年2月28日

項目	金額
直接還元法	1,430,000
純収益	88,100
潜在総収益	93,451
空室率損失相当額	△5,351
総費用	16,262
維持管理費等	8,658
公租公課	4,059
その他費用	3,544
賃貸純収益（NOI）	71,838
資本的支出	2,164
保証金の運用益	258
正味純収益（NCF）	69,932
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	1,380,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	924,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 18年3月15日 至) 18年3月31日
日数	17日
A. 賃貸事業収益 小計	4,192
賃貸事業収入	4,192
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	413
物件管理委託費	340
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	10
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	61
C. NOI (=A-B)	3,779

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	—
鑑定評価額	5,140,000千円			信託設定日	—
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%		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 (敷地権持分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		建物	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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅から徒歩約4分の距離に位置 します。当該物件は隣接の「白金」地区と共通して良好な住宅地としての知名度も特 に高く、カフェ、レストラン等が集結する通称「プラチナ通り」にも近接していま す。また本物件の北側には緑豊かな国立科学博物館付属自然教育園も隣接していま す。なお、本物件の外観・共用部デザイナーとして株式会社エーエー アンド サン を起用しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	5,140,000
価格時点	平成18年3月31日

項目	金額
直接還元法	5,210,000
純収益	289,244
潜在総収益	307,276
空室率損失相当額	△18,032
総費用	39,237
維持管理費等	20,846
公租公課	11,732
その他費用	6,658
賃貸純収益（NOI）	250,006
資本的支出	5,981
保証金の運用益	881
正味純収益（NCF）	244,906
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	5,060,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	3,710,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI（=A-B）	—

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	—
鑑定評価額	4,450,000千円			信託設定日	—
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 (敷地権持分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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約5分の距離に位置します。当該地域は古くからの住宅地に隣接し、都心部へのアクセスが良好であることから、最近では工場や倉庫から住宅地への転用が進んでいるエリアです。本物件周辺には通称「地蔵通り商店街」やスーパー等の商業施設や教育施設が充実し、生活利便性も良好です。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	4,450,000
価格時点	平成18年3月31日

項目	金額
直接還元法	4,510,000
純収益	267,566
潜在総収益	286,907
空室率損失相当額	△19,341
総費用	41,566
維持管理費等	22,748
公租公課	13,331
その他費用	5,485
賃貸純収益（NOI）	226,000
資本的支出	6,013
保証金の運用益	785
正味純収益（NCF）	220,772
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	4,390,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	2,800,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI（=A-B）	—

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	—	
鑑定評価額	930,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩約3分の距離に位置します。当該地域は銀座、東京駅等へも距離的に近く、近年は高層マンションが建ち並ぶ中高層住宅地域として変貌しており、商業施設の集結している銀座や八重洲、大手町等の主要ビジネス街へのアクセスも良好です。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	930,000
価格時点	平成18年3月31日

項目	金額
直接還元法	936,000
純収益	63,694
潜在総収益	68,536
(うち保証金等の運用益)	(305)
空室率損失相当額	△4,842
総費用	14,580
維持管理費等	9,248
公租公課	3,503
その他費用	1,829
賃貸純収益 (NOI)	49,113
資本的支出	1,380
正味純収益 (NCF)	47,733
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	930,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	606,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (= A - B)	—

10. パークアクシス大塚

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	—
鑑定評価額	1,670,000千円			信託設定日	—
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 (敷地権持分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				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約12分の距離に位置します。当該地域は商業施設の集結する池袋に近接し、JR山手線・東京メトロ丸ノ内線の利用による大手町等の都心ビジネス街への交通の利便性の高いエリアです。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,670,000
価格時点	平成18年3月31日

項目	金額
直接還元法	1,680,000
純収益	106,006
潜在総収益	112,650
空室率損失相当額	△6,644
総費用	18,026
維持管理費等	9,411
公租公課	4,914
その他費用	3,700
賃貸純収益（NOI）	87,979
資本的支出	2,479
保証金の運用益	303
正味純収益（NCF）	85,803
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	1,650,000
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	979,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI（=A-B）	—

11. パークアクシス南麻布

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	3,960,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
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	
現所有者	シラツユ・ガンマ・ワン有限会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約4分の距離に位置します。当該地域は古くからの良好な住宅地として知られる「麻布」エリアの一角にあります。近接する麻布十番商店街には「麻布十番」駅の開業以降、古くからの老舗に加え、カフェ・レストランが集積するようになりました。なお、本物件の外観・共用部及び一部インテリアのデザイナーとして株式会社STUDIO80を起用しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	3,960,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	4,030,000
純収益	238,406
潜在総収益	250,383
空室率損失相当額	△11,976
総費用	36,068
維持管理費等	18,873
公租公課	10,538
その他費用	6,656
賃貸純収益（NOI）	202,337
資本的支出	13,662
保証金の運用益	729
正味純収益（NCF）	189,405
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	3,890,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	2,620,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年1月1日 至) 17年12月31日（注）
日数	365日
A. 賃貸事業収益 小計	238,310
賃貸事業収入	221,701
その他賃貸事業収入	16,608
B. 賃貸事業費用 小計	51,114
物件管理委託費	28,872
修繕費	4,853
公租公課	3,228
信託報酬	525
水道光熱費	2,134
保険料	590
広告宣伝費	9,091
その他賃貸事業費用	1,818
C. NOI（=A-B）	187,195

（注）消費税等の処理に関し、現所有者が税込方式としていたため、消費税等込みの金額を記載しています。

12. パークアクシス渋谷

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	1,290,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
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	
現所有者	シラツユ・ガンマ・ワン有限会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、JR山手線「渋谷」駅から徒歩約6分の距離に位置します。当該地域は東京都心部に位置し、都内有数の繁華街「渋谷」徒歩圏内にありつつ、東側には「青山」「表参道」エリアを控え、利便性の高いエリアです。本物件はこのような立地にあることから、ビジネスマンの都心居住ニーズに加え、クリエイター、デザイナー等のSOHO（在宅勤務に適した住宅）としての利用も見込まれます。なお、本物件の建築デザイナーとして、有限会社アルボスを起用しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,290,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	1,330,000
純収益	80,329
潜在総収益	84,507
(うち保証金等の運用益)	(398)
空室率損失相当額	△4,178
総費用	15,767
維持管理費等	9,133
公租公課	3,992
その他費用	2,642
賃貸純収益（NOI）	64,561
資本的支出	843
正味純収益（NCF）	63,718
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	1,290,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	915,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年1月1日 至) 17年12月31日（注）
日数	365日
A. 賃貸事業収益 小計	86,904
賃貸事業収入	77,948
その他賃貸事業収入	8,955
B. 賃貸事業費用 小計	18,088
物件管理委託費	12,339
修繕費	902
公租公課	1,171
信託報酬	525
水道光熱費	741
保険料	220
広告宣伝費	1,580
その他賃貸事業費用	606
C. NOI（=A-B）	68,816

（注）消費税等の処理に関し、現所有者が税込方式としていたため、消費税等込みの金額を記載しています。

13. パークアクシス日本橋ステージ

取得予定日	平成18年8月7日		特定資産の種類	信託不動産	
取得予定価格	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
鑑定評価額	7,570,000千円			信託設定日	平成17年3月25日
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%		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1)
	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		建物	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
現所有者	カササギ・ガンマ・スリー有限会社				
特記事項	本件土地は、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。本件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。				
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分の距離に位置します。当該地域は日本橋、大手町、茅場町等のビジネス街へのアクセスも良好であることから、最近では住宅開発が活発に行われています。本物件周辺には浜町公園があり、隣接する人形町エリアには古くからの商店街等の便民施設も多く集積しています。また本物件は、ホテルライクなフロントサービス、1階に入居するコンビニエンスストアからの居住者限定のデリバリーサービス、隣接するロイヤルパークホテルとの提携によるケータリングサービス等、入居者の利便性を高めるサービスを提供しています。なお、本物件の外観・共用部分のデザイナーとして株式会社ミサワアソシエイツ代表の三沢亮一氏を起用しています。				

鑑定評価書の概要 (千円)

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	7,570,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	7,660,000
純収益	465,771
潜在総収益	494,867
空室率損失相当額	△29,096
総費用	74,647
維持管理費等	37,234
公租公課	21,067
その他費用	16,345
賃貸純収益 (NOI)	391,123
資本的支出	17,216
保証金の運用益	1,663
正味純収益 (NCF)	375,571
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	7,480,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	4,980,000

過年度の収支状況 (千円)

対象期間	自) 17年3月25日 至) 17年12月31日 (注2)	
日数	282日	
A. 賃貸事業収益 小計	372,112	
賃貸事業収入	357,609	
その他賃貸事業収入	14,503	
B. 賃貸事業費用 小計	51,114	
物件管理委託費	33,675	
修繕費	3,240	
公租公課	-	
信託報酬	806	
水道光熱費	1,987	
保険料	1,488	
広告宣伝費	5,727	
その他賃貸事業費用	4,186	
C. NOI (= A - B)	320,997	

(注1) 附属建物である駐車場の面積49.35㎡を含んでいます。

(注2) 消費税等の処理に関し、現所有者が税込方式としていたため、消費税等込みの金額を記載しています。

14. パークアクシス浜松町

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	2,040,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
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	マスターリース種別	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	
現所有者	パーク・キューブ有限会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩約6分の距離に位置します。当該地域は商業施設や八重洲・大手町等主要ビジネス街へのアクセスも良好であることに加え、「浜松町」駅から東京国際空港（羽田空港）へのアクセスも良好です。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,040,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	2,120,000
純収益	129,520
潜在総収益	136,701
(うち保証金等の運用益)	(398)
空室率損失相当額	△7,180
総費用	24,283
維持管理費等	12,278
公租公課	6,486
その他費用	5,519
賃貸純収益（NOI）	105,237
資本的支出	1,412
正味純収益（NCF）	103,825
還元利回り	4.9%
DCF法による価格	2,040,000
割引率	4.5%
最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	1,280,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年4月21日 至) 17年7月31日（注）
日数	102日
A. 賃貸事業収益 小計	35,397
賃貸事業収入	34,945
その他賃貸事業収入	452
B. 賃貸事業費用 小計	6,271
物件管理委託費	4,244
修繕費	26
公租公課	—
信託報酬	293
水道光熱費	172
保険料	140
広告宣伝費	879
その他賃貸事業費用	516
C. NOI（=A-B）	29,125

（注）消費税等の処理に関し、現所有者が税込方式としていたため、消費税等込みの金額を記載しています。

15. パークアクシス本郷の杜

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	土地：信託不動産 建物：不動産		
取得予定価格	2,910,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価額	2,930,000千円		信託設定日	平成15年10月31日	
価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成18年10月31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	4,468.43㎡
	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		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩約1分、また東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から徒歩約2分の距離に位置します。当該地域は古くから良好な住宅地として知られており、大手町、八重洲等主要ビジネス街へのアクセスも良好です。さらに本物件は北側に緑豊かな東京大学本郷キャンパスが広がり住環境は良好です。また飲食店も集積しており単身者の生活利便性も良好です。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,930,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	3,010,000
純収益	182,287
潜在総収益	191,779
(うち保証金等の運用益)	(636)
空室率損失相当額	△9,491
総費用	29,980
維持管理費等	15,729
公租公課	10,164
その他費用	4,087
賃貸純収益（NOI）	152,307
資本的支出	1,662
正味純収益（NCF）	150,645
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	2,930,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	2,030,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

16. パークアクシス溜池山王

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,860,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	2,870,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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	
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約3分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からは徒歩約4分の距離に位置します。当該地域は東京都心に位置し、ビジネス街と飲食店を中心とする繁華街に近接した利便性の高い住宅地です。なお、本物件の外観・共用部のデザイナーとして株式会社ウィ・アンド・エフ代表の藤原益男氏を起用しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,870,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	2,920,000
純収益	166,483
潜在総収益	176,789
空室率損失相当額	△10,305
総費用	26,505
維持管理費等	13,821
公租公課	7,879
その他費用	4,804
賃貸純収益（NOI）	139,978
資本的支出	3,420
保証金の運用益	503
正味純収益（NCF）	137,061
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	2,820,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格	2,400,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI（=A-B）	—

17. パークアクシス六本木檜町公園

取得予定日	平成18年 8 月 7 日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,170,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	2,180,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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	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		パス・スルー		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩約7分の距離に位置します。当該地域は六本木の繁華街の近接エリアでありながら、住宅地として古くから知られるエリアです。また2007年には本物件に隣接する檜町公園を含めた東京ミッドタウン（防衛庁跡地再開発）の開業が予定されています。なお、本物件の外観デザイナーとして、有限会社添田アトリエを起用しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,180,000
価格時点	平成18年 4 月30日

項目	金額
直接還元法	2,270,000
純収益	130,424
潜在総収益	138,076
(うち保証金等の運用益)	(421)
空室率損失相当額	△7,652
総費用	22,390
維持管理費等	10,195
公租公課	8,445
その他費用	3,750
賃貸純収益（NOI）	108,033
資本的支出	1,562
正味純収益（NCF）	106,471
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	2,180,000
割引率	4.3%
最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	2,030,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI（=A-B）	—

18. パークアクシス御茶ノ水ステージ

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	9,710,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	9,820,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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	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		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約6分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅からは徒歩約8分の距離に位置します。当該地域は東京医科歯科大学付属病院、順天堂大学付属病院等の高度医療機関が集積しており、医療関係者のニーズが高い地域です。つくばエクスプレスの開業により注目を集め、電気街としても有名な秋葉原エリアにも近接しています。また本物件は24時間常駐管理体制、緊急応答サービス（一部住戸）等のサービスが充実し、入居者の利便性を高めています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	9,820,000
価格時点	平成18年4月30日

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

項目	金額
直接還元法	10,000,000
純収益	616,247
潜在総収益	653,400
(うち保証金等の運用益)	(1,875)
空室率損失相当額	△37,153
総費用	114,043
維持管理費等	64,691
公租公課	35,825
その他費用	13,527
賃貸純収益 (NOI)	502,203
資本的支出	2,117
正味純収益 (NCF)	500,086
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	9,820,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	5,520,000

19. パークアクシス御徒町

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	1,070,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	1,090,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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		
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約8分、銀座線「末広町」駅 徒歩約11分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅徒歩約7分の距離に位置します。当 該地域は、大手町・八重洲方面等オフィス街へのアクセスが容易であり、商業施設が 集積する秋葉原・上野に隣接し、生活利便性も充実しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,090,000
価格時点	平成18年4月30日

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

項目	金額
直接還元法	1,120,000
純収益	72,717
潜在総収益	77,127
(うち保証金等の運用益)	(216)
空室率損失相当額	△4,410
総費用	15,278
維持管理費等	8,109
公租公課	4,903
その他費用	2,266
賃貸純収益 (NOI)	57,438
資本的支出	285
正味純収益 (NCF)	57,153
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	1,090,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	708,000

20. パークキューブ本郷

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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		
鑑定評価額	1,780,000千円		信託設定日 平成17年9月28日		
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		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		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	パーク・キューブ有限会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、都営三田線「水道橋」駅から徒歩約2分、JR総武線「水道橋」駅から徒歩約6分の距離に位置します。当該地域は東京ドームシティ、小石川後楽園に近接し、古くからの住宅地として知られています。大手町等主要ビジネス街へのアクセスも良好であり、本物件周辺には、教育施設や商業施設が集積しており生活利便性も高いエリアです。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,780,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	1,830,000
純収益	110,982
潜在総収益	116,881
(うち保証金等の運用益)	(342)
空室率損失相当額	△5,899
総費用	18,709
維持管理費等	8,439
公租公課	7,721
その他費用	2,549
賃貸純収益 (NOI)	92,273
資本的支出	840
正味純収益 (NCF)	91,433
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	1,780,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	933,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

21. パークキューブ神田

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	2,480,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
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		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		マスターリース種別	パス・スルー	
現所有者	パーク・キューブ有限公司				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、JR山手線・中央線「神田」駅から徒歩約5分の距離に位置します。当該地域は東京都中心部に位置し、日本橋、大手町が徒歩圏内であり、通勤利便性が高いエリアです。神田駅周辺には、飲食店が数多く集積していることから、単身者の生活利便性も高いエリアです。また、本物件は、つくばエクスプレスの開業により注目を集め、電気街としても有名な秋葉原エリアにも近接しています。				

鑑定評価書の概要 (千円)

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,480,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	2,570,000
純収益	152,181
潜在総収益	162,205
(うち保証金等の運用益)	(471)
空室率損失相当額	△10,023
総費用	27,658
維持管理費等	16,108
公租公課	8,311
その他費用	3,239
賃貸純収益 (NOI)	124,523
資本的支出	1,360
正味純収益 (NCF)	123,163
還元利回り	4.8%
DCF法による価格	2,480,000
割引率	4.4%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	1,310,000

過年度の収支状況 (千円)

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

22. パークキューブ市ヶ谷

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	1,800,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
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 (敷地権持分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	
現所有者	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。				
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約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」駅から徒歩約6分、JR中央線「四谷」駅から徒歩約8分の距離に位置します。当該地域は、千代田区に隣接しており、丸の内・大手町等の主要ビジネス街へのアクセスも良好であり、四谷付近の商業施設にも近く利便性も良好です。本物件は緑豊かな千代田区立外濠公園に面しており、周辺には教育施設や商業施設が集積しており生活利便性も高いエリアです。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,800,000
価格時点	平成18年4月30日

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

項目	金額
直接還元法	1,850,000
純収益	112,157
潜在総収益	118,984
(うち保証金等の運用益)	(355)
空室率損失相当額	△6,827
総費用	17,146
維持管理費等	8,247
公租公課	6,063
その他費用	2,836
賃貸純収益 (NOI)	95,010
資本的支出	2,527
正味純収益 (NCF)	92,483
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	1,800,000
割引率	4.6%
最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	1,180,000

23. パークキューブ浅草田原町

取得予定日	平成18年 8月 7日		特定資産の種類	信託不動産	
取得予定価格	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
鑑定評価額	2,520,000千円			信託設定日	平成18年 3月 30日
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	
現所有者	パーク・キューブ有限公司				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩約5分、都営地下鉄浅草線「浅草」、「蔵前」駅から徒歩約7分の距離に位置します。当該地域は主要ビジネス街へのアクセスも良好で、古くからの町として有名であり商業集積のある浅草にも近接しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,520,000
価格時点	平成18年 4月 30日

項目	金額
直接還元法	2,590,000
純収益	162,395
潜在総収益	171,168
(うち保証金等の運用益)	(489)
空室率損失相当額	△8,773
総費用	27,049
維持管理費等	13,156
公租公課	10,057
その他費用	3,836
賃貸純収益（NOI）	135,346
資本的支出	596
正味純収益（NCF）	134,750
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	2,520,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	1,390,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

24. パークキューブ上野

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	2,240,000千円		信託設定日	平成18年3月30日	
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	
現所有者	パーク・キューブ有限公司				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、つくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩約8分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩約6分、JR山手線「御徒町」駅から徒歩約8分の距離に位置します。当該地域は主要ビジネス街へのアクセスも良好であり、商業集積のある上野にも近接しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,240,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	2,370,000
純収益	145,433
潜在総収益	153,979
(うち保証金等の運用益)	(428)
空室率損失相当額	△8,546
総費用	24,200
維持管理費等	12,501
公租公課	7,809
その他費用	3,890
賃貸純収益（NOI）	121,233
資本的支出	457
正味純収益（NCF）	120,776
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	2,240,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	1,170,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

25. パークキューブ京王八王子

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	1,010,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
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	マスターリース種別	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	
現所有者	パーク・キューブ有限会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩約4分、JR中央線「八王子」駅から徒歩約8分の距離に位置します。当該地域は東京都郊外の八王子市中心部に位置し、新宿、東京方面へのアクセスが良好で、本物件に近接する八王子駅周辺には商業施設も集積しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,010,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	1,010,000
純収益	77,549
潜在総収益	83,344
(うち保証金等の運用益)	(245)
空室率損失相当額	△5,795
総費用	19,019
維持管理費等	10,486
公租公課	6,243
その他費用	2,290
賃貸純収益 (NOI)	58,529
資本的支出	1,237
正味純収益 (NCF)	57,292
還元利回り	5.7%
DCF法による価格	1,010,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	6.0%
原価法による積算価格	783,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	自) 17年4月21日 至) 17年7月31日 (注)
日数	102日
A. 賃貸事業収益 小計	34,973
賃貸事業収入	21,394
その他賃貸事業収入	13,579
B. 賃貸事業費用 小計	17,673
物件管理委託費	8,971
修繕費	347
公租公課	—
信託報酬	293
水道光熱費	306
保険料	115
広告宣伝費	7,590
その他賃貸事業費用	47
C. NOI (= A - B)	17,300

(注) 消費税等の処理に関し、現所有者が税込方式としていたため、消費税等込みの金額を記載しています。

26. パークキューブ京王八王子Ⅱ

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託不動産		
取得予定価格	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	
鑑定評価額	1,130,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
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	
現所有者	パーク・キューブ有限公司				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、京王線「京王八王子」駅から徒歩約2分、JR中央線「八王子」駅から徒歩約6分の距離に位置します。当該地域は東京都郊外の八王子市中心部に位置し、新宿、東京方面へのアクセスが良好で、本物件に近接する八王子駅周辺には商業施設も集積しています。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	1,130,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	1,140,000
純収益	84,779
潜在総収益	90,239
(うち保証金等の運用益)	(284)
空室率損失相当額	△5,460
総費用	20,862
維持管理費等	10,963
公租公課	7,327
その他費用	2,572
賃貸純収益（NOI）	63,916
資本的支出	1,374
正味純収益（NCF）	62,542
還元利回り	5.5%
DCF法による価格	1,130,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	1,020,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI (=A-B)	—

27. パークアクシス名駅南

取得予定日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
鑑定評価額	2,440,000千円		信託設定日	—	
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 (敷地権持分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	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	
現所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	特になし。				
物件特性	本物件は、JR東海道新幹線、JR東海道本線「名古屋」駅から徒歩約11分の距離に位置します。名古屋駅は名鉄、近鉄、市営地下鉄が集積する中部経済圏の交通の要衝です。当該地域は、名古屋駅周辺の商業施設やビジネス街へのアクセスが優れていることから、住宅地への転用が進んでいるエリアです。本物件南側にはスポーツ施設が隣接し、単身者の生活利便性も良好です。				

鑑定評価書の概要（千円）

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,440,000
価格時点	平成18年4月30日

項目	金額
直接還元法	2,480,000
純収益	172,766
潜在総収益	183,917
空室率損失相当額	△11,150
総費用	35,600
維持管理費等	19,680
公租公課	11,952
その他費用	3,968
賃貸純収益（NOI）	137,166
資本的支出	6,370
保証金の運用益	757
正味純収益（NCF）	131,552
還元利回り	5.3%
DCF法による価格	2,400,000
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	1,880,000

過年度の収支状況（千円）

対象期間	—
日数	—
A. 賃貸事業収益 小計	—
賃貸事業収入	—
その他賃貸事業収入	—
B. 賃貸事業費用 小計	—
物件管理委託費	—
修繕費	—
公租公課	—
信託報酬	—
水道光熱費	—
保険料	—
広告宣伝費	—
その他賃貸事業費用	—
C. NOI（=A-B）	—

(二) ポートフォリオの概要

a. 上場時運用資産の概要（取得済資産及び取得予定資産）

本投資法人の上場時運用資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	特定資産の種類 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (注3)
1	大川端賃貸棟	東京都中央区	信託不動産	29,696	29.3%
2	パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区	信託不動産	1,760	1.7%
3	パークアクシス市ヶ谷	東京都新宿区	不動産	2,570	2.5%
4	パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	3.2%
5	パークアクシス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	1.7%
6	パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	1.4%
7	パークアクシス白金台	東京都港区	不動産	5,140	5.1%
8	パークアクシス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	4.4%
9	パークアクシス月島	東京都中央区	不動産	930	0.9%
10	パークアクシス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	1.6%
11	パークアクシス南麻布	東京都港区	信託不動産	3,939	3.9%
12	パークアクシス渋谷	東京都渋谷区	信託不動産	1,282	1.3%
13	パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区	信託不動産	7,557	7.5%
14	パークアクシス浜松町	東京都港区	信託不動産	2,025	2.0%
15	パークアクシス本郷の杜	東京都文京区	信託不動産 不動産	2,910	2.9%
16	パークアクシス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	2.8%
17	パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	2.1%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	9.6%
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	1.1%
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	信託不動産	1,760	1.7%
21	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%
22	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%
23	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%
24	パークキューブ上野	東京都台東区	信託不動産	2,233	2.2%
東京23区小計				96,824	95.5%
25	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%
26	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%
首都圏小計(注4)				2,121	2.1%
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	2.4%
地方主要都市小計(注5)				2,440	2.4%
合計				101,385	100.0%

(注1) 「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2) 「取得価格」は、本投資法人の当該取得済資産の売買代金（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。）を記載しており、「取得予定価格」は、当該取得予定資産に関する停止条件付売買契約に記載された売買代金（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。なお、「取得価格」「取得予定価格」ともに百万円未満を切り捨てております。

(注3) 「投資比率」は、取得(予定)資産の合計に対する比率であり、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、千葉県のみを指します。

(注5) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

本投資法人の上場時運用資産のカテゴリ別戸数内訳は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	構造/階数 (注1)	所有形態 (注2)		カテゴリ (注3)					賃貸可能戸数 (注4)
			土地	建物	S	C	F	L	他	
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	SRC地下2階地上40階	所有権 (共有)	所有権	0	52	180	158	0	390戸
	大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)	RC・SRC地下2階地上14階	所有権 (共有)	所有権	0	0	124	30	0	154戸
	大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)	RC地下1階地上2階	所有権 (共有)	所有権	—	—	—	—	—	なし
2	パークアクシス学芸大学	RC7階	所有権	所有権	37	21	6	0	0	64戸
3	パークアクシス市ヶ谷	RC6階	所有権	所有権	24	59	1	0	0	84戸
4	パークアクシス渋谷神南	RC13階	所有権	所有権	51	24	0	0	0	75戸
5	パークアクシス青山骨董通り	RC10階	所有権	所有権	12	28	0	0	0	40戸
6	パークアクシス神楽坂ステージ	RC8階	所有権	所有権	44	15	0	0	0	59戸
7	パークアクシス白金台	RC地下1階地上14階	所有権	所有権	29	39	26	5	0	99戸
8	パークアクシス文京ステージ	RC11階	所有権	所有権	80	70	4	0	0	154戸
9	パークアクシス月島	RC8階	所有権	所有権	0	30	0	0	0	30戸
10	パークアクシス大塚	RC14階	所有権	所有権	0	39	13	0	0	52戸
11	パークアクシス南麻布	RC10階	所有権	所有権	0	38	16	10	0	64戸
12	パークアクシス渋谷	RC10階	所有権	所有権	0	15	0	5	0	20戸
13	パークアクシス日本橋ステージ	RC14階	所有権	所有権	66	34	64	20	1	住宅184戸、店舗1戸
14	パークアクシス浜松町	SRC・RC12階	所有権	所有権	67	12	0	1	0	80戸
15	パークアクシス本郷の杜	RC地下1階地上14階	所有権	所有権	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	SRC・RC16階	所有権	所有権	30	40	0	0	0	70戸
17	パークアクシス六本木檜町公園	RC地下1階地上6階	所有権	所有権	3	37	6	0	0	46戸
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	RC15階	所有権	所有権	178	136	9	1	0	324戸
19	パークアクシス御徒町	RC地上12階	所有権	所有権	11	31	0	0	0	42戸
20	パークキューブ本郷	RC13階	所有権	所有権	0	60	0	0	0	60戸
21	パークキューブ神田	RC地下1階地上15階	所有権	所有権	74	15	5	1	0	95戸
22	パークキューブ市ヶ谷	RC15階	所有権 (共有)	区分 所有権	0	51	0	0	0	51戸
23	パークキューブ浅草田原町	RC15階	所有権	所有権	6	46	24	0	0	76戸
24	パークキューブ上野	RC14階	所有権	所有権	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	RC14階	所有権	所有権	0	52	0	0	0	52戸
26	パークキューブ京王八王子II	RC13階	所有権	所有権	0	14	33	0	1	住宅47戸、店舗1戸
首都圏小計(注5)					0	66	33	0	1	住宅99戸、店舗1戸
27	パークアクシス名駅南	RC15階	所有権	所有権	114	46	9	0	0	169戸
地方主要都市小計(注6)					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) 「構造/階数」は、登記簿上表示されている構造を基に記載しており、「RC」は鉄筋コンクリート造を、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を表しています。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。
- (注2) 「所有形態」は、取得済資産においては現在の所有方法を、取得予定資産については予定されている所有方法を表しています。所有権には、区分所有にて100%所有しているものを含みます。
- (注3) 「カテゴリー」は、各上場時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、トランクルーム等は含みません。）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4) 「賃貸可能戸数」は、各上場時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5) 「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6) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

b. 賃貸状況の概要（上場時運用資産）

平成18年4月末日時点における本投資法人の上場時運用資産の賃貸状況の概要は以下のとおりです。

なお、大川端賃貸棟は三井不動産が、他の資産はすべて三井不動産住宅リース（マスター・プロパティ・マネジメント会社）がマスターリースしており、本書の日付現在、本投資法人の上場時運用資産のマスターリース会社（テナント）の総数は2社となります。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	月額賃料収入 (千円) (注4)	マスター リース会社 (注5)	マスター リース種別 (注6)
1	大川端賃貸棟	43,812.41	41,253.15	94.2%	162,032	三井不動産	
2	パークアクシス学芸大学	2,437.66	2,437.66	100.0%	9,381	三井不動産 住宅リース	パス・スルー
3	パークアクシス市ヶ谷	3,313.33	3,180.94	96.0%	12,982		
4	パークアクシス渋谷神南	2,766.62	2,722.93	98.4%	15,312		
5	パークアクシス青山骨董通り	1,537.24	1,486.68	96.7%	8,138		
6	パークアクシス神楽坂ステージ	1,891.05	1,831.01	96.8%	7,409		
7	パークアクシス白金台	4,704.44	4,432.21	94.2%	23,423		
8	パークアクシス文京ステージ	6,078.93	5,519.55	90.8%	21,334		
9	パークアクシス月島	1,383.99	1,383.99	100.0%	5,322		
10	パークアクシス大塚	2,606.37	1,845.20	70.8%	6,362		
11	パークアクシス南麻布	3,938.14	3,831.86	97.3%	18,309		
12	パークアクシス渋谷	1,094.28	1,094.28	100.0%	6,690		
13	パークアクシス日本橋ステージ	10,025.40	9,815.02	97.9%	37,858		
14	パークアクシス浜松町	2,426.45	2,385.66	98.3%	10,438		
15	パークアクシス本郷の杜	3,317.94	2,967.89	89.4%	13,347		
16	パークアクシス溜池山王	2,710.69	2,531.40	93.4%	13,278		
17	パークアクシス六本木檜町公園	2,054.46	1,255.66	61.1%	6,447		
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	12,025.25	8,459.38	70.3%	34,977		
19	パークアクシス御徒町	1,621.73	1,283.13	79.1%	4,572		
20	パークキューブ本郷	2,160.12	2,124.20	98.3%	9,021		
21	パークキューブ神田	3,194.59	3,163.08	99.0%	12,728		
22	パークキューブ市ヶ谷	2,127.50	1,918.12	90.2%	8,547		
23	パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,538.79	88.2%	11,608		
24	パークキューブ上野	3,041.61	1,249.55	41.1%	4,674		
東京23区小計		124,282.88	111,711.34	89.9%	464,192		
25	パークキューブ京王八王子	2,814.32	2,814.32	100.0%	6,467		
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	3,082.32	3,082.32	100.0%	7,249		
首都圏小計（注7）		5,896.64	5,896.64	100.0%	13,716		
27	パークアクシス名駅南	5,565.13	4,412.13	79.3%	11,462		
地方主要都市小計（注8）		5,565.13	4,412.13	79.3%	11,462		
合計		135,744.65	122,020.11	89.9%	489,370		

（注1）「賃貸可能面積」は、当該上場時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む）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）「月額賃料収入」は、マスターリース会社とテナントの間の賃貸借契約における月額賃料（管理費及び店舗部分の賃料を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）の合計を記載しており、千円未満を切り捨てています。

（注5）「マスターリース会社」は、本書の日付現在において各上場時運用資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。

（注6）「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。

（注7）「首都圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県、千葉県の1都3県を指します。

（注8）「地方主要都市」は、地方中核政令都市を指します。

c. 建築状況調査報告書の概要

本投資法人の上場時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。

物件番号	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)	短期修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	建物再調達価格 (千円)
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	パークアクシス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	110	37,542	710,540
3	パークアクシス市ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年2月14日	—	—	30,933	868,000
4	パークアクシス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	37,621	874,734
5	パークアクシス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成18年1月25日	—	—	22,889	505,506
6	パークアクシス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成18年2月28日	—	—	25,321	524,753
7	パークアクシス白金台	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	71,780	1,365,280
8	パークアクシス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	72,160	1,416,870
9	パークアクシス月島	三井住友建設株式会社	平成18年3月20日	—	—	15,695	344,836
10	パークアクシス大塚	株式会社竹中工務店	平成18年3月17日	—	—	15,860	619,995
11	パークアクシス南麻布	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	100	163,940	1,071,200
12	パークアクシス渋谷	三井住友建設株式会社	平成18年3月29日	—	—	18,619	297,173
13	パークアクシス日本橋ステージ	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	200	206,600	2,726,500
14	パークアクシス浜松町	三井住友建設株式会社	平成18年3月31日	—	—	32,308	551,000
15	パークアクシス本郷の社	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	45,498	1,027,000
16	パークアクシス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成18年4月19日	—	—	39,540	855,100
17	パークアクシス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成18年3月15日	—	—	32,186	594,000
18	パークアクシ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	パークアクシス御徒町	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	パークアクシス名駅南	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、各上場時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、各上場時運用資産を同設計、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。

d. 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の上場時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。

物件番号	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	パークアクシス学芸大学		9.7%
3	パークアクシス市ヶ谷		8.5%
4	パークアクシス渋谷神南		8.7%
5	パークアクシス青山骨董通り		9.2%
6	パークアクシス神楽坂ステージ		8.4%
7	パークアクシス白金台		12.0%
8	パークアクシス文京ステージ		7.2%
9	パークアクシス月島		10.1%
10	パークアクシス大塚		7.4%
11	パークアクシス南麻布		9.2%
12	パークアクシス渋谷		10.7%
13	パークアクシス日本橋ステージ		11.3%
14	パークアクシス浜松町		9.4%
15	パークアクシス本郷の杜		11.2%
16	パークアクシス溜池山王		9.8%
17	パークアクシス六本木檜町公園		9.5%
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ		10.0%
19	パークアクシス御徒町		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	パークアクシス名駅南	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年間において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。

(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、原則として決算日から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れに限ります (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「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人等との取引制限」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

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の実行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

(ホ) その他の投資制限

- a. 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。

- b. 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・所在地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。

- c. 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、本投資法人が取得を予定している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、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (ハ) 上場時運用資産の概要」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、投資法人債について投資元本の欠損が生じる可能性があります。また、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) 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
- (ホ) 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ナリスク
- (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 その他

- (イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク
- (ロ) 第1期及び第2期の情報が将来の収支予測に結びつかないリスク

① 一般的ナリスク

- (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

本投資証券については、今後、東京証券取引所による上場承認がなされる予定であり、また一般募集、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの完了後に上場され取引が開始される予定ですが、何らかの理由により上場審査基準を充足できない場合、上場及び取引開始がなされません。また上場後も、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。

本投資証券の東京証券取引所への上場が予定に反して遅延した場合、その後上場が廃止された場合又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を換金するには相対取引により売却する他なく、換金の機会は制限されます。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資法人の大口投資主は、一般募集及び引受人の買取引受による売出しに際し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券につき、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出し等を除き、他の者に対する売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨の合意をしています（前記「第一部 証券情報 第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。）。但し、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合等はこの限りではありません。

せん。これらの投資主を含む大口投資主の保有する本投資証券の取引所での売却、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、法制や税制の変更等は、本投資証券の市場価格に悪影響を与えることがあります。

(二) 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ます。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。

(ホ) 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るとは限りません。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、資産の売却に伴い収入（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・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）の上限については、60%を目途としますが、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。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。

(ニ) 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。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、一般募集と併せて適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、本書の日付現在、借入予定先から融資を行う用意がある旨の確認を得ていますが、当該借入れにかかる金銭消費貸借契約は締結されておらず、何らかの事情により、当該金銭消費貸借契約の締結が遅れたり締結できない場合もないとはいえません（その場合のリスクについては、後記「⑩ その他（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク」をご参照下さい。）。このような場合、本投資法人の財務状況等又は本投資証券の市場価格に悪影響を与えるおそれがあります。

(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。

また、上場投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、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。

(へ) 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、運用資産の貸借人、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。また、取得済資産及び取得予定資産はすべて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より取得し又は取得を予定しています。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) 役員の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況・不況に応じて変動する傾向にあるといえます。ところが、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。

(ハ) 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、取得及び売却の手續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續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、取得又は売却の手續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費用及び時間によっては、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が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。

(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

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行わない場合、又は瑕疵担保責任を負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、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予定であり、本投資法人が取得を予定している上場時運用資産の停止条件付売買契約上、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原則として適切な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可能性がある他、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くなる可能性があります。

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。

(二) 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随時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。

(へ) 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あります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

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たりす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、所有敷地の面積の減少、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続の履践等、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續の履践等、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ます。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。

(ニ) 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、建物の処分に付随する敷地の利用権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかつたり、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原則として適切な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ぬ又は支払が遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

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とき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、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約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関与なしに行われ、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。本書に記載の取得済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おり、取得予定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る予定です。

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。

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。）についても、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。

また、資産運用会社が運用資産の選定・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。加えて、昨今の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、上場時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（前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (ロ) 資産の建物の設計等に関する事項」をご参照下さい。）。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・前所有者やテナントの協力の程度、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）も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、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一方で、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 (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迫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、信託受託者の承諾を契約上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は、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なリスク

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により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

(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第1期計算期間より「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、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(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。

(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。

⑩ その他

(イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (イ) 上場時運用資産の概要 b. 取得予定資産」に記載の取得予定資産を購入する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産の所有者との間で、停止条件付売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、この契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取

得予定資産を購入することができず、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

なお、本投資法人は上場時運用資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得済資産及び取得予定資産の売却並びに上場時運用資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

(ロ) 第1期及び第2期の情報が将来の収支予測に結びつかないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (ハ) 上場時運用資産の概要」に記載の過去の収支状況には、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報が含まれており、かつ、あくまでも参考として作成された情報であり、会計監査等の手続を経ているとは限らず、また本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もないため、当該情報は不完全であるおそれがあります。本投資法人はこれらの不動産及び不動産にかかる信託受益権を取得した後、本投資法人に適用される会計原則に従って今後その収支を作成しますが、監査後の当該収支は上記情報に基づく収支と大幅に異なるおそれがあります。

また、本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年10月12日及び平成17年1月4日に設立され、本投資法人による資産運用は開始してまだ間もないものといえます。更に、本投資法人の第1期計算期間は平成17年10月12日から平成18年3月末日まで、第2期計算期間は平成18年4月1日から平成19年2月末日までであり、それ以後、6ヶ月毎の期間となります。従って、本投資法人の第1期計算期間及び第2期計算期間における業績を以て、本投資法人の将来の業績等を予測することは困難であるといえます。

(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るものとしています。

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、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスク管理を行います。

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。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
- (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(以下「使用済書類」といいます。)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	<table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>(1) 書換等の投資証券1枚につき</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>(2) 書換等の投資口数1口につき</td> <td>120円</td> </tr> </table>	(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>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>								
(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													
3. 投資証券不所持取扱手数料	<table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>(1) 投資証券不所持申出取扱料 投資証券1枚につき</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき</td> <td>80円</td> </tr> </table>	(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>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>								
(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													

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 15円 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 引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う発行価額と、投資家向けに募集する価額（発行価格）の差額の総額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

⑨ 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20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20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19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19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20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り扱われ、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20年3月31日までに受取るものに関しては7%、平成20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（一定のものを除く）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（注）。
- 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。

(注) 一定の要件を満たすことにより、特定目的会社の優先出資証券の全部を保有することとなった場合であっても、上記b.の要件を満たすと認められる場合があります。

(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19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】

(平成18年3月31日現在)

資産の種類	地域等による区分	貸借対照表計上額 (千円) (注1)	資産合計に対する投資 比率 (%) (注4)
信託不動産 (注2)	東京23区	32,121,202	73.6
不動産 (注2)	東京23区	9,788,310	22.4
小計		41,909,513	96.0
預金等のその他資産		1,734,959	4.0
資産合計 (注3)		43,644,472	100.0

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得価額（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金額です。

(注2) 「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3) 「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注4) 「資産合計に対する投資比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

	金額 (千円)	資産総額に対する比率 (%) (注)
負債総額	22,027,624	50.5
純資産総額	21,616,848	49.5
資産総額	43,644,472	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1期末現在で保有する資産の詳細です。本投資法人が本書の日付現在保有する資産及び今後の取得予定資産の詳細については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要」をご参照下さい。

(イ) 第1期末保有資産の価格及び投資比率

物件名称	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)
大川端賃貸棟	29,696	72.4	30,320	29,700
パークアクシス学芸大学	1,760	4.3	1,800	1,760
パークアクシス市ヶ谷	2,570	6.3	2,626	2,600
パークアクシス渋谷神南	3,230	7.9	3,291	3,240
パークアクシス青山骨董通り	1,730	4.2	1,764	1,730
パークアクシス神楽坂ステージ	1,400	3.4	1,436	1,400
パークアクシス門前仲町FRAME (注5)	650	1.6	669	653
合計	41,036	100.0	41,909	41,083

(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第1期末(平成18年3月31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18年3月31日です。

(注5) 本投資法人は平成18年6月12日に当該資産を売却済みです。

(ロ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定について

保有不動産に関し、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。

物件名称	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支出額
大川端賃貸棟(リバーポイントタワー)	外壁等改修工事、空調更新工事等	自 平成18年8月 至 平成19年3月	321	—	—
大川端賃貸棟(パークサイドウイングス)	給水管更生工事、外壁劣化調査工事等	自 平成18年5月 至 平成18年12月	10	—	—
大川端賃貸棟(ピアウエストハウス)	空調更新工事等	自 平成18年6月 至 平成18年12月	45	—	—

b. 期中に行った資本的支出について

第1期中に本投資法人が行った資本的支出は、25,959千円(大川端賃貸棟・設備更新工事等)です。

c. 計算期間毎に積み立てた金額(修繕積立金)

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。

	第1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
前期末積立金残高	—千円
当期積立額	523,199千円
当期積立金取崩額	—千円
次期繰越額	523,199千円

(ハ) 稼働率推移

	平成17年11月末	平成17年12月末	平成18年1月末	平成18年2月末	平成18年3月末
物件数	5	5	5	5	7
総賃貸可能面積（注1）	53,867.26㎡	53,867.26㎡	53,867.26㎡	53,867.26㎡	56,919.39㎡
上場時運用資産稼働率（注2）	94.0%	94.8%	95.3%	96.2%	96.1%

（注1）「総賃貸可能面積」は、上記各時点における保有資産の賃貸が可能な建物の面積の総合計を記載しています。

（注2）「上場時運用資産稼働率」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。

(ニ) 主要な上場時運用資産の概要

物件名	大川端賃貸棟	
テナント総数（注1）	521戸	
総賃貸収入（注2）	664,594千円	
総賃貸面積（注3）	41,872.65㎡	
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%

（注1）「テナント総数」は、平成18年3月末日現在のマスターリース会社とテナントとの間の賃貸借契約の合計数を記載しております。

（注2）「総賃貸収入」は、取得日から平成18年3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18年3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。

(ホ) 主要なテナントの概要

テナント名 (マスター リース会社)	業種	物件名	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約満了日 (注3)	契約更改の方法
三井不動産	不動産業	大川端賃貸棟	41,872.65	664,594	平成18年11月30日	所定期限までに解約予告なければ満了日翌日から1年間自動更改され、その後も同様
三井不動産住宅リース	不動産業	パークアクセス学芸大学	2,437.66	39,357	平成18年11月30日	
		パークアクセス市ヶ谷	3,222.07	55,728	平成18年11月30日	
		パークアクセス渋谷神南	2,733.24	48,874	平成18年11月30日	
		パークアクセス青山骨董通り	1,436.12	33,914	平成18年11月30日	
		パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	4,192	平成19年3月31日	
		パークアクセス門前仲町FRAME(注4)	1,080.45	2,072	平成19年3月31日	
		三井不動産住宅リース計	12,800.59	184,140		

(注1) 「賃貸面積」は、平成18年3月末日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を記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各上場時運用資産を取得した日(大川端賃貸棟、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は平成17年11月30日、パークアクセス神楽坂及びパークアクセス門前仲町FRAMEは平成18年3月15日)から平成18年3月末日までの期間に属する賃貸事業収入を千円未満を切捨てて記載しており、過去1年間の賃料収入を表すものではありません。

(注3) 「契約満了日」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結しているマスターリース契約に基づきます。

(注4) 本投資法人は平成18年6月12日に当該資産を売却済みです。

③【その他投資資産の主要なもの】

第1期において、本投資法人は、大川端賃貸棟及びパークアクセス学芸大学の2物件を信託受益権にて保有しています。これらの物件の概要等も「② 投資不動産物件」に記載しています。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

本投資法人の設立時及び第1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(円)	純資産総額(円)	1口当たり純資産額(円)
平成17年10月12日 (設立時)	100,000,000	100,000,000	500,000
平成18年3月31日 (第1期計算期間末)	43,644,472,457	21,616,848,350	508,871

(注) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

②【分配の推移】

第1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 (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	376,840,080	8,871

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第1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%	10.4%

(注) 自己資本利益率は、以下の算式により計算しています。

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

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

なお、第1期は平成17年11月30日より実質的に資産運用を開始しており、運用日数122日間により年換算値を算出しています。

6【手続等の概要】

(1) 【申込手続等】

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）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京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。

7【管理及び運営の概要】

(1) 【資産管理等の概要】

① 資産の評価

(イ) 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（以下「1口当たりの純資産額」といいます。）は、以下の算式にて算出します。

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

(ロ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

(ハ) 公表方法

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます。

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（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。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機構に預託することができます。

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（規約第33条）

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。

⑤ その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行（規約第6条）

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口です。

b. 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。

(ロ) 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）。

- a. 規約で定めた存立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立時期又は解散事由の定めはありません。）。
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併（合併により、本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- d. 破産手続開始の決定
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 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た投資主総会において、出席した当該投資者の議決権の3分の2以上により、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）

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規則に従ってその旨が開示される他、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。また、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）

(ニ) 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。

a. 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

(i) 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じ、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。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 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。
- (b) 本投資法人は、資産運用会社の職務上の義務違反等の場合には、役員会の決議により解約することができます。
- (c) 本投資法人は、資産運用会社が投信法で定める投資信託委託業者でなくなったとき等一定の事由に該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。

(iii) 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。

b. 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

(i) 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、当事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。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 本投資法人又は一般事務受託者は、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、本投資法人が後任の一般事務受託者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より更に90日間解約の効力発生を延期できます。
- (b) 一般事務受託者は、本投資法人が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等に、(a)の規定に拘わらず、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除することができます。

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

両当事者は、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。

c. 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

(i) 契約期間

一般事務委託契約の期間は、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3ヶ月前までに両当事者のいずれからも文書による申出がないときは、期間満了

日の翌日から1年間延長するものとし、以後も同様とします。

(ii) 解約に関する事項

- (a) 本投資法人又は一般事務受託者は、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る通知をすることにより、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、
- (b) いずれか一方の当事者が一般事務委託契約の条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められた場合等には、他方の当事者は、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除することができるものとし、

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

両当事者は、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. 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

(i) 契約期間

業務委託契約の期間は、契約締結日から平成19年9月30日までとします。但し、契約期間満了3ヶ月前までに両当事者のいずれからも文書による申出がないときは、従前と同一の条件にて期間満了日の翌日から1年間延長するものとし、以後も同様とします。

(ii) 解約に関する事項

- (a) 本投資法人又は一般事務受託者は、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る通知をすることにより、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第三者との間で委託業務の委託に関する契約を締結し委託業務が引き継がれるまで、業務委託契約は引続き効力を有するものとし、
- (b) 業務委託契約のいずれか一方の当事者が業務委託契約の各条項に違背し、かつ継続して契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められた場合等には、他方の当事者は、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除することができるものとし、

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

両当事者は、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、

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

(i) 契約期間

事務委託契約の期間は、契約締結日から平成19年9月30日までとします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに当事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。

(ii) 解約に関する事項

(a) 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。

(b) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれかの一方から相手方に対する文書による解約の通知により、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事務委託契約を解約することができます。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、本投資法人が後任の投資主名簿等管理人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より更に90日間解約の効力発生を延期できます。

(c) 両当事者は、他方当事者が事務委託契約に違反し、かつ引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等に、他方当事者に対する文書による通知により、事務委託契約を解除することができます。

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

両当事者は、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。

f. 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

(i) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、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、当事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。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

(a) 本投資法人又は資産保管会社のいずれかの一方から相手方に対する3ヶ月前の文書による通知により資産保管業務委託契約を解約することができます。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、本投資法人が後任の資産保管会社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より更に90日間解約の効力発生を延期できます。

(b) 両当事者は、他方当事者が資産保管業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等に、他方当事者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除することができます。

(iii) 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若しく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は協議の上、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。

g. 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、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）。

(ホ) 公告の方法（規約第4条）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います。

(2) 【利害関係人等との取引制限】

① 法令に基づく制限

(イ) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令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）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、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）。

(ロ) 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害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、資産の運用を行う他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）。

(ハ) 資産の運用の制限

投資法人は、①投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④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）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借

e. 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）

(イ) 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きを定め、利益相反行為を排することにより適切な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。

(ロ) 手続の概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引制限に関する事項の投資の基本方針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(ハ)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。

(ハ) 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。

a. 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。）としては、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、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。

b. スポンサー関係者への運用資産の売却

運用資産1物件当たりの売却価格（運用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、①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②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。

- c. スポンサー関係者への運用資産の賃貸
市場実勢及び対象の運用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。
- d. スポンサー関係者へ運用資産の管理を委託する場合
本投資法人が運用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を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとします。
- e. スポンサー関係者による運用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。
- f. スポンサー関係者による運用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。
- g. スポンサー関係者による運用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。

③ 利害関係人との取引状況等

(イ) 取引状況

第1期に係る利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額（注2）	
	買付額（百万円）	売付額（百万円）
総額	41,036（100.0%）	—
	うち利害関係人からの買付額 11,340（27.6%）	うち利害関係人への売付額 —（—）

利害関係人等との取引状況の内訳

三井不動産	11,340（27.6%）	—（—）
合計	11,340（27.6%）	—（—）

(ロ) 利害関係人等への支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
不動産信託受益権売買媒介手数料	118,784	三井不動産投資顧問	118,784	100.0
プロパティ・マネジメント業務委託費等	44,563	三井不動産住宅リース	44,563	100.0
建物管理委託費等	63,450	三井不動産住宅リース	63,450	100.0

(ハ) その他利害関係人等への主な支払い金額

第1期に係るその他利害関係人等へ支払ったもののうち、主なものは以下のとおりです。

三井不動産住宅サービス 15,910千円 (修繕費等の合計額)

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第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等をいい、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、三井不動産投資顧問、三井不動産住宅リース、三井不動産住宅サービスについて、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を含んでおりません。

④ 資産運用会社の利害関係について (自主ルールの運用状況)

本投資法人による当初取得資産、第1期中取得資産及び第2期中取得資産の取得に際して、大川端賃貸棟を除く売主は、スポンサー関係者に該当していました。売却済資産の売却における買主も同様でした。また、取得予定資産の取得に際して、本投資法人は既に停止条件付売買契約を締結していますが、その一部の売主は、スポンサー関係者に該当します。

さらに、上場時運用資産のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社はスポンサー関係者に該当します。

従って、資産運用会社の規定に従い、運用資産の取得、マスターリース及びプロパティ・マネジメントの契約にあたり、以下のとおり審議・決定を経ていきます。

(イ) コンプライアンス委員会による審議及び決定

以下のコンプライアンス委員会において、スポンサー関係者との間の運用資産の取得及び売却、マスターリース及びプロパティ・マネジメント契約につき、法令、諸規則等を遵守していること並びにその他コンプライアンス上の問題のないことを確認しました。

開催日	運用資産の取得等	マスターリース及び プロパティ・マネジメント契約
平成17年11月22日	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 パークアクシス青山骨董通り	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 パークアクシス青山骨董通り
平成18年3月1日	パークアクシス神楽坂ステージ パークアクシス門前仲町FRAME	同左
平成18年3月28日	パークアクシス白金台 パークアクシス文京ステージ パークアクシス月島 パークアクシス大塚	同左
平成18年6月5日	パークアクシス本郷の杜 パークアクシス溜池山王 パークアクシス六本木檜町公園 パークアクシス御茶ノ水ステージ パークアクシス御徒町 パークアクシス名駅南 (以上取得) パークアクシス門前仲町FRAME (売却)	

(ロ) 投資委員会による審議及び決定

前記(イ)のコンプライアンス委員会による確認を受け、以下の投資委員会において、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合しているか、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得（売却）価格であるか、またプロパティ・マネジメント・フィーが適正な価格であるか等につき審議した上で、運用資産の取得及び売却、マスターリース及びプロパティ・マネジメントの契約につき決定しました。

開催日	運用資産の取得等	マスターリース及び プロパティ・マネジメント契約
平成17年11月24日	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 パークアクシス青山骨董通り	同左
平成18年3月14日	パークアクシス神楽坂ステージ パークアクシス門前仲町FRAME	同左
平成18年4月11日	パークアクシス白金台 パークアクシス文京ステージ パークアクシス月島 パークアクシス大塚	同左
平成18年6月6日	パークアクシス南麻布 パークアクシス渋谷 パークアクシス日本橋ステージ パークアクシス浜松町 パークアクシス本郷の杜 パークアクシス溜池山王 パークアクシス六本木檜町公園 パークアクシス御茶ノ水ステージ パークアクシス御徒町 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Ⅱ パークアクシス名駅南 (以上取得) パークアクシス門前仲町FRAME (売却)	

(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。

(イ) 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）。

(ロ) 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）。

（ハ）金銭分配請求権

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）。

（ニ）残余財産分配請求権

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）。

（ホ）議決権

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）。

（ヘ）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手續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招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不正なとき、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）。

(ト) 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、その手續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續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）。

(チ) 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。

(イ) 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。

(ロ) 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す。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。

(ハ) 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ます（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）。

(二) 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2【財務ハイライト情報】

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）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。なお、第1期計算期間の監査報告書は「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されております。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

貸借対照表

区分	注記 番号	第1期 (平成18年3月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金			927,848
信託現金及び信託預金			547,502
営業未収入金			6,199
未収入金			184,568
未収消費税等			13,302
前払費用			10,305
その他の流動資産			6,165
流動資産合計			1,695,892
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物		3,092,078	
減価償却累計額		25,409	3,066,668
構築物		89,197	
減価償却累計額		1,521	87,675
機械装置		14,216	
減価償却累計額		281	13,934
工具器具備品		36,853	
減価償却累計額		935	35,917
土地			6,584,114
信託建物		7,343,951	
減価償却累計額		92,628	7,251,323
信託構築物		769,653	
減価償却累計額		7,731	761,921
信託機械装置		13,143	
減価償却累計額		260	12,883
信託工具器具備品		17,677	
減価償却累計額		1,417	16,260
信託土地			24,078,814
信託建設仮勘定			16,218
有形固定資産合計			41,925,732
2. 無形固定資産			
その他の無形固定資産			220
無形固定資産合計			220
3. 投資その他の資産			
長期前払費用			11,329
その他の投資その他の資産			11,297
投資その他の資産合計			22,627
固定資産合計			41,948,579
資産合計			43,644,472
			100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年3月31日現在)		
		金額(千円)		構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金			113,637	
短期借入金			3,000,000	
未払費用			69,868	
未払法人税等			852	
前受金			216,446	
その他の流動負債			515	
流動負債合計			3,401,320	7.8
II 固定負債				
長期借入金			18,000,000	
預り敷金保証金			107,185	
信託預り敷金保証金			519,118	
固定負債合計			18,626,303	42.7
負債合計			22,027,624	50.5
出資の部	* 2			
I 出資総額	* 1			
出資総額			21,240,000	48.7
II 剰余金				
当期末処分利益			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

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	
		金額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
I 営業損益の部			
1. 営業収益			
貸貸事業収入	* 1	848,735	
その他貸貸事業収入	* 1	75,191	923,926
2. 営業費用			
貸貸事業費用	* 1	320,482	
資産運用報酬		68,505	
役員報酬		9,600	
会計監査人報酬		2,452	
資産保管委託報酬		1,303	
一般事務委託報酬		6,107	
その他費用		49,367	457,818
営業利益			466,108
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		6	
保険契約解約戻入益		4,047	4,054
2. 営業外費用			
支払利息		75,539	
創業費償却		8,581	
新投資口発行費		6,691	
その他営業外費用		1,665	92,478
経常利益			377,684
税引前当期純利益			377,684
法人税、住民税及び事業税			853
法人税等調整額			△17
当期純利益			376,848
当期末処分利益			376,848

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
	金額 (円)
I 当期末処分利益	376,848,350
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	376,840,080 (8,871)
III 次期繰越利益	8,270

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致しました。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>
------------	---

キャッシュ・フロー計算書

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
		金額 (千円)
I 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
減価償却費		130,191
新投資口発行費		6,691
受取利息		△6
支払利息		75,539
営業未収入金の増加・減少額		△6,199
未収入金の増加・減少額		△184,568
未収消費税等の増加・減少額		△13,302
営業未払金の増加・減少額		113,637
前受金の増加・減少額		216,446
前払費用の増加・減少額		△10,305
長期前払費用の増加・減少額		△11,329
その他		△5,633
小計		688,845
利息の受取額		6
利息の支払額		△5,671
法人税等の支払額		△1
営業活動によるキャッシュ・フロー		683,179
II 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
信託有形固定資産の取得による支出		△32,239,458
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
預り敷金保証金の収入		108,943
信託預り敷金保証金の支出		△63,495
信託預り敷金保証金の収入		582,613
その他投資等取得による支出		△11,297
投資活動によるキャッシュ・フロー		△41,441,138
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入れによる収入		9,000,000
短期借入金の返済による支出		△6,000,000
長期借入金の借入れによる収入		18,000,000
投資口の発行による収入		21,233,308
財務活動によるキャッシュ・フロー		42,233,308
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,475,350
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	1,475,350

重要な会計方針

項目	<p style="text-align: center;">第1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日</p>								
<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>① 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> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。</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
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								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>② 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当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>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>	<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> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 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 ③ 信託預り敷金保証金 								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>								
<p>6. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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>								

注記事項

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成18年 3 月31日現在)	
* 1	発行する投資口の総数及び発行済投資口数
	発行する投資口の総数 2,000,000口
	発行済投資口数 42,480口
* 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
	50,000千円

(損益計算書関係)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
*1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年3月31日現在)	
現金及び預金	927,848千円
信託現金及び信託預金	547,502千円
現金及び現金同等物	1,475,350千円

(リース取引関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
該当事項はありません。	

(有価証券関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(退職給付関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

第 1 期 (平成18年 3 月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)	千円
未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産合計	17
(繰延税金資産の純額)	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.30%
その他	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22%

(持分法損益等)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31日	
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	

(関連当事者との取引)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31日	
親会社及び法人主要株主等 欄外一覧表のとおりです。	
役員及び個人主要株主等 欄外一覧表のとおりです。	
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。	
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) ⑤	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

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④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、決定しています。
- ⑤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。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	
1口当たり純資産額	508,871円
1口当たり当期純利益	12,310円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日
当期純利益 (千円)	376,848
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
期中平均投資口数 (口)	30,612

重要な後発事象

第1期
自 平成17年10月12日
至 平成18年3月31日

1. 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。

(1) パークアクセス白金台

- ①取得価格 : 5,140百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都港区白金台三丁目16番2号
- ③建築時期 : 平成17年9月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 4,704.44㎡

(2) パークアクセス文京ステージ

- ①取得価格 : 4,440百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都文京区水道二丁目4番12号
- ③建築時期 : 平成17年9月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 6,078.93㎡

(3) パークアクセス月島

- ①取得価格 : 930百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都中央区佃二丁目11番14号
- ③建築時期 : 平成17年11月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 1,383.99㎡

(4) パークアクセス大塚

- ①取得価格 : 1,655百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都豊島区北大塚二丁目3番11号
- ③建築時期 : 平成18年1月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 2,606.37㎡

第1期
自 平成17年10月12日
至 平成18年3月31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。

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、借入れ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。

3. 資産の取得及び売却

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。

(1) 資産の取得

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。

①取引予定価格：総額48,834百万円（消費税等別）

②資産の種類：不動産、不動産を信託する信託の受益権

③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。

(2) 資産の売却

パークアクシス門前仲町FRAME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。

第3【内国投資証券事務の概要】

1【名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料】

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手続によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、この名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
代理人の名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし (中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料は別途必要となる場合があります。)

2【投資主に対する特典】

該当事項はありません。

3【内国投資証券の譲渡制限の内容】

該当事項はありません。

4【投資主総会の開催時期、場所及び手続】

開催時期については確定していません。開催場所は東京都23区内です(規約第9条第2項)。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。

5【その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項】

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員 の 状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員 の 状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 金銭の分配に係る計算書
 - (4) キャッシュ・フロー計算書
 - (5) 附属明細表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【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

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

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 平成7年4月 平成10年4月 平成10年6月 平成13年4月 平成13年6月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年10月	三井不動産株式会社入社 グループ経営企画本部 関連事業部長 総務部長 兼 監査室長 取締役 総務部長 兼 監査室長 取締役 常務執行役員 常務執行役員 常務執行役員 関西支社長 顧問 (現任) 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 昭和61年10月 平成4年4月 平成10年4月 平成17年4月 平成17年7月 平成17年10月	三井不動産株式会社入社 経理部 開発企画部 株式会社ららぽーと 出向 三井不動産株式会社 商業施設事業部 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 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) 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
監督役員	富田 武夫	昭和51年4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 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

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
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17年10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） 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	袖山 裕行	昭和55年4月 昭和58年9月 昭和62年7月 平成17年10月	国民金融公庫入社 朝日監査法人（現あずさ監査法人）入社 公認会計士・税理士登録 袖山公認会計士事務所開業 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

(注) 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。

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）。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、営業譲渡又は営業譲受、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 営業譲渡又は営業譲受

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すことが予想される事実】

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に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）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京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とします。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、每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により評価します。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 資産運用報告書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)。貸借対照表を含む計算書類等は、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投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます(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(本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります)。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機構に預託することができます。この場合、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。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。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、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) 規約で定めた存立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立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

(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」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ます。

(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が届け出られます（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（利益相反对策ルール）】

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。詳細は後記「(4) 資産運用会社の利害関係人について（自主ルールの運用状況）」をご参照下さい。

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、①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②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を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を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500,000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

第1期に係る利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額（注2）	
	買付額（百万円）	売付額（百万円）
総額	41,036（100.0%）	—
	うち利害関係人からの買付額 11,340（27.6%）	うち利害関係人への売付額 —（—）

利害関係人等との取引状況の内訳

三井不動産	11,340（27.6%）	—（—）
合計	11,340（27.6%）	—（—）

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)（千円）	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B)（千円）	
不動産信託受益権売買媒介手数料	118,784	三井不動産投資顧問	118,784	100.0
プロパティ・マネジメント業務委託費等	44,563	三井不動産住宅リース	44,563	100.0
建物管理委託費等	63,450	三井不動産住宅リース	63,450	100.0

③ その他利害関係人等への主な支払い金額

第1期に係るその他利害関係人等へ支払ったもののうち、主なものは、以下のとおりです。

三井不動産住宅サービス 15,910千円（修繕費等の合計額）

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第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等をいい、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、三井不動産投資顧問、三井不動産住宅リース、三井不動産住宅サービスについて、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を含んでおりません。

(4) 【資産運用会社の利害関係について（自主ルールの運用状況）】

本投資法人による当初取得資産、第1期中取得資産及び第2期中取得資産の取得に際して、大川端賃貸棟を除く売主は、スポンサー関係者に該当していました。売却済資産の売却における買主も同様でした。また、取得予定資産の取得に際して、本投資法人は既に停止条件付売買契約を締結していますが、その一部の売主は、スポンサー関係者に該当します。

さらに、上場時運用資産のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社はスポンサー関係者に該当します。

従って、資産運用会社の規定に従い、運用資産の取得、マスターリース及びプロパティ・マネジメントの契約にあたり、以下のとおり審議・決定を行っています。

① コンプライアンス委員会による審議及び決定

以下のコンプライアンス委員会において、スポンサー関係者との間の運用資産の取得及び売却、マスターリース及びプロパティ・マネジメント契約につき、法令、諸規則等を遵守していること並びにその他コンプライアンス上の問題のないことを確認しました。

開催日	運用資産の取得等	マスターリース及び プロパティ・マネジメント契約
平成17年11月22日	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 パークアクシス青山骨董通り	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 パークアクシス青山骨董通り
平成18年3月1日	パークアクシス神楽坂ステージ パークアクシス門前仲町FRAME	同左
平成18年3月28日	パークアクシス白金台 パークアクシス文京ステージ パークアクシス月島 パークアクシス大塚	同左
平成18年6月5日	パークアクシス本郷の杜 パークアクシス溜池山王 パークアクシス六本木檜町公園 パークアクシス御茶ノ水ステージ パークアクシス御徒町 パークアクシス名駅南 (以上取得) パークアクシス門前仲町FRAME (売却)	

② 投資委員会による審議及び決定

前記①のコンプライアンス委員会による確認を受け、以下の投資委員会において、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合しているか、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得（売却）価格であるか、またプロパティ・マネジメント・フィーが適正な価格であるか等につき審議した上で、運用資産の取得及び売却、マスターリース及びプロパティ・マネジメントの契約につき決定しました。

開催日	運用資産の取得等	マスターリース及び プロパティ・マネジメント契約
平成17年11月24日	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 パークアクシス青山骨董通り	同左
平成18年 3月14日	パークアクシス神楽坂ステージ パークアクシス門前仲町FRAME	同左
平成18年 4月11日	パークアクシス白金台 パークアクシス文京ステージ パークアクシス月島 パークアクシス大塚	同左
平成18年 6月 6日	パークアクシス南麻布 パークアクシス渋谷 パークアクシス日本橋ステージ パークアクシス浜松町 パークアクシス本郷の杜 パークアクシス溜池山王 パークアクシス六本木檜町公園 パークアクシス御茶ノ水ステージ パークアクシス御徒町 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Ⅱ パークアクシス名駅南 (以上取得) パークアクシス門前仲町FRAME (売却)	

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

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 資本の額

300百万円(平成18年3月31日現在)

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の額の増減

a. 発行する株式の総数(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年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成17年4月28日	資本の額を1億円から2億円に増額
平成17年12月15日	資本の額を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. 最近の事業年度における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. 最近の事業年度における損益の概況

	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）。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

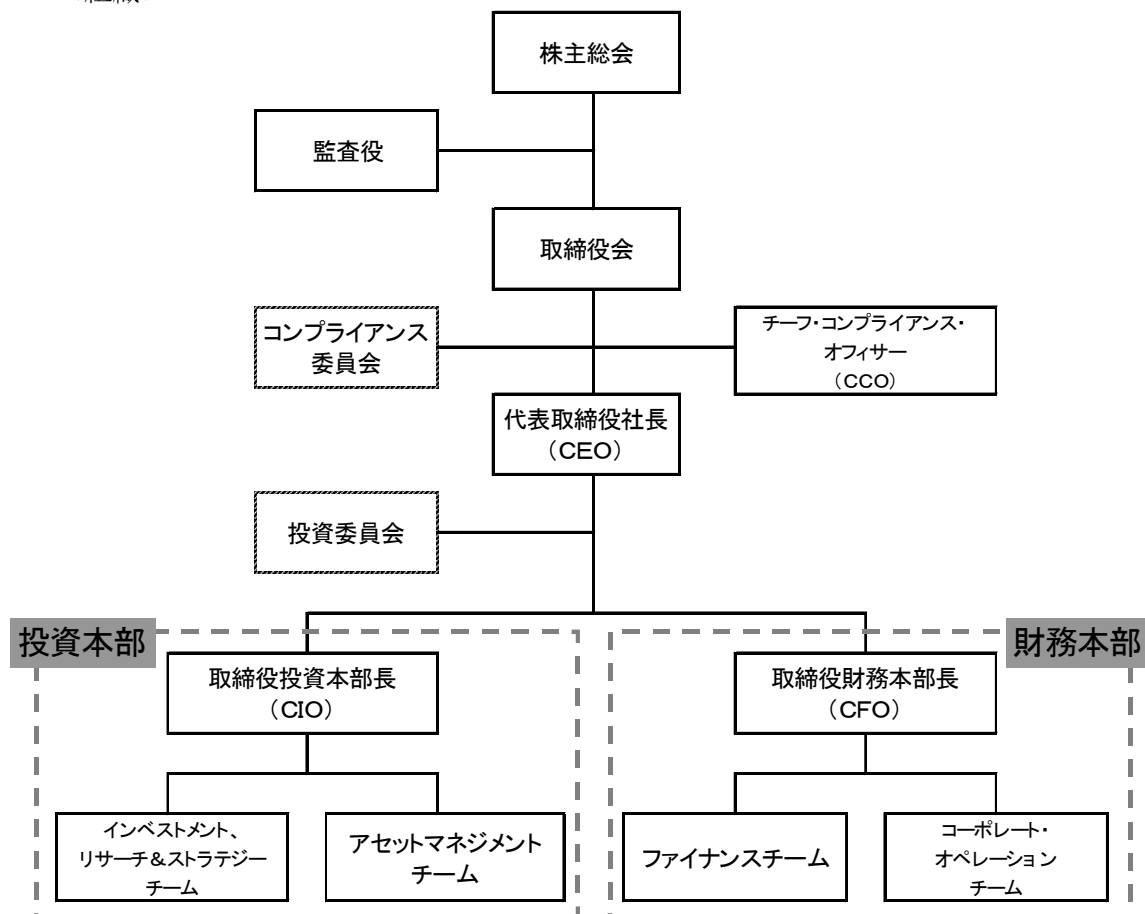
(2) 【運用体制】

(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売却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、また、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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

(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"> 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。 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。

(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。

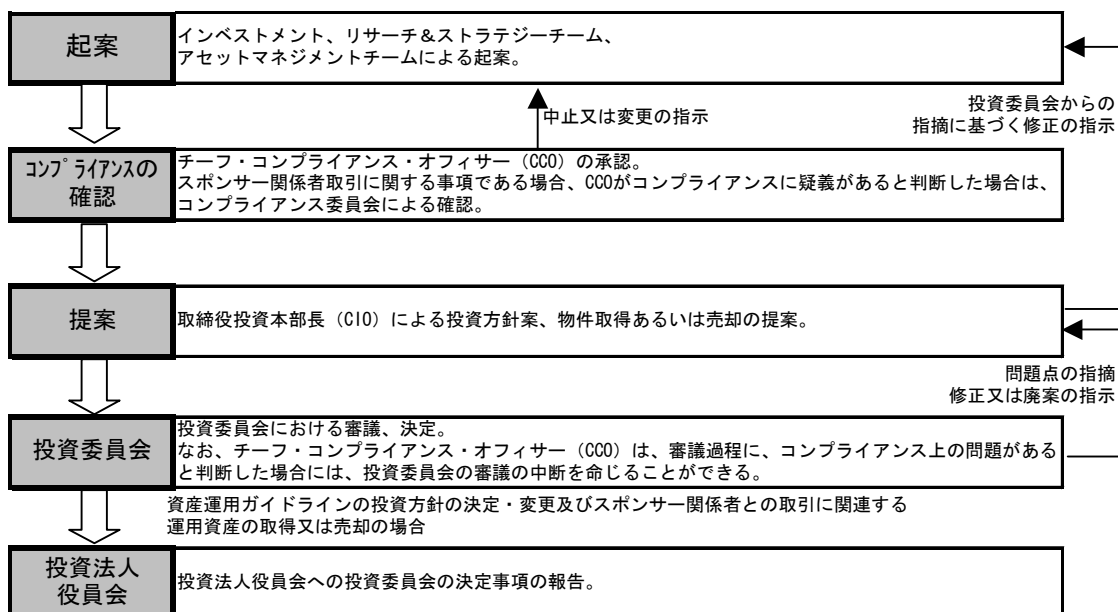
業務	(1) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (3) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (4) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (5) 内部監査方針の立案、計画の策定及び実行に関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 訴訟行為、執行保全行為に関する事項 (8) 法人関係情報の管理に関する事項
選任・解任方法	法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材をもって選任し、その選任及び解任は、コンプライアン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

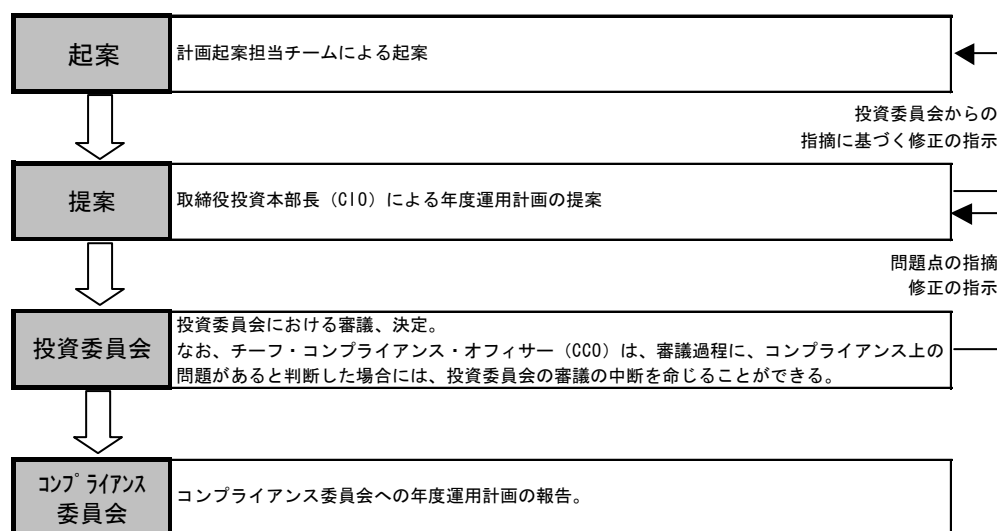
投資委員会の承認を得られたことをもって、当該案が資産運用会社で決定されたこととなります。投資委員会において決定された資産運用ガイドラインの投資方針の決定・変更及びスポンサー関係者との取引に関連する運用資産の取得又は売却については、決定後本投資法人の役員会に報告されます。

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（C I O）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（C F O）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（C C O）を選任しています。その業務の詳細は前記「(二) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（C C O）」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（C C O）とし、内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（C C O）に加えて、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（C C O）の上申に基づき、代表取締役社長（C E O）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（C E O）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（C C O）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（C C O）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。

(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	昭和56年4月 昭和61年10月 平成4年4月 平成10年4月 平成17年4月 平成17年7月 平成17年10月	三井不動産株式会社入社 経理部 開発企画部 株式会社ららぽーと 出向 三井不動産株式会社 商業施設事業部 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 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） 日本アコモデーションファンド投資法人執行役員（現任）	0
取締役	大竹 喜久	昭和58年4月 昭和61年10月 平成2年4月 平成4年4月 平成5年10月 平成11年4月 平成17年1月 平成17年4月 平成17年7月	三井不動産株式会社入社 開発企画部 大阪支店 神戸支店 関西支社 開発事業部 開発事業本部 住宅事業本部 賃貸住宅事業室 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 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 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）	仮屋 毅	昭和55年4月 昭和58年4月 昭和61年4月 昭和62年5月 昭和63年4月 平成2年4月 平成3年4月 平成6年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成13年10月 平成15年4月 平成17年4月	三井不動産株式会社入社 経理部 ビルディング事業部 大阪支店 住宅事業課 大阪支店 住宅事業課 神戸分室 大阪支店 神戸営業所 関西支社 神戸支店 横浜支店 開発事業本部 人事部 建設企画部 経理部 連結決算早期化推進室 三井ホーム株式会社 出向 三井不動産株式会社 アコモデーション事業 本部 業務推進室 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（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

また、本書の日付現在における資産運用会社の役職員は総勢17名であり、その内訳は、取締役4名（うち非常勤取締役1名）、監査役1名、チーフ・コンプライアンス・オフィサー1名、職員11名であり、役職員には、三井不動産からの出向者9名、三井不動産販売からの出向者1名及び中央三井信託銀行株式会社からの出向者1名を含んでおります。

(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) 資本の額

300百万円（平成18年3月31日現在）

(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) 資本の額

356,437百万円（平成18年3月31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

(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

- (へ) 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（以下「使用済書類」といいます。）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】

本書の日付現在、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) 資本の額

356,437百万円（平成18年3月31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】

本書の日付現在、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。

(6) 【引受人】

①【名称、資本の額及び事業の内容】

名称	資本の額 (注) (平成18年3月31日現在)	事業の内容
野村証券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
UBS証券会社	60,000百万円	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。）に基づき、証券業を営んでおります。
日興シティグループ証券株式会社	96,307百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
新光証券株式会社	125,167百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
三菱UFJ証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。

(注) 資本の額は百万円未満を切り捨てにより表示しています。

②【関係業務の内容】

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います（投信法第117条第1号）。

③【資本関係】

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

財務諸表の作成方法について

本投資法人の第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）の財務諸表は、「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、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。財務諸表に記載している金額は原則、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てています。（なお、第2期の計算期間は、平成18年4月1日から平成19年2月末日まで、第3期計算期間以降については、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月末日までの期間となっております。）

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）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。

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日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		927,848	
信託現金及び信託預金		547,502	
営業未収入金		6,199	
未収入金		184,568	
未収消費税等		13,302	
前払費用		10,305	
その他の流動資産		6,165	
流動資産合計		1,695,892	3.9
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物		3,092,078	
減価償却累計額		25,409	
構築物		89,197	
減価償却累計額		1,521	
機械装置		14,216	
減価償却累計額		281	
工具器具備品		36,853	
減価償却累計額		935	
土地			
信託建物		7,343,951	
減価償却累計額		92,628	
信託構築物		769,653	
減価償却累計額		7,731	
信託機械装置		13,143	
減価償却累計額		260	
信託工具器具備品		17,677	
減価償却累計額		1,417	
信託土地		24,078,814	
信託建設仮勘定		16,218	
有形固定資産合計		41,925,732	96.0
2. 無形固定資産			
その他の無形固定資産		220	
無形固定資産合計		220	0.0
3. 投資その他の資産			
長期前払費用		11,329	
その他の投資その他の資産		11,297	
投資その他の資産合計		22,627	0.1
固定資産合計		41,948,579	96.1
資産合計		43,644,472	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年3月31日現在)		
		金額(千円)		構成比(%)
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金			113,637	
短期借入金			3,000,000	
未払費用			69,868	
未払法人税等			852	
前受金			216,446	
その他の流動負債			515	
流動負債合計			3,401,320	7.8
II 固定負債				
長期借入金			18,000,000	
預り敷金保証金			107,185	
信託預り敷金保証金			519,118	
固定負債合計			18,626,303	42.7
負債合計			22,027,624	50.5
出資の部	* 2			
I 出資総額	* 1			
出資総額			21,240,000	48.7
II 剰余金				
当期末処分利益			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	
		金額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
I 営業損益の部			
1. 営業収益			
貸貸事業収入	* 1	848,735	
その他貸貸事業収入	* 1	75,191	
			923,926
100.0			
2. 営業費用			
貸貸事業費用	* 1	320,482	
資産運用報酬		68,505	
役員報酬		9,600	
会計監査人報酬		2,452	
資産保管委託報酬		1,303	
一般事務委託報酬		6,107	
その他費用		49,367	
			457,818
49.6			
営業利益			466,108
50.4			
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		6	
保険契約解約戻入益		4,047	
			4,054
0.4			
2. 営業外費用			
支払利息		75,539	
創業費償却		8,581	
新投資口発行費		6,691	
その他営業外費用		1,665	
			92,478
10.0			
経常利益			377,684
40.9			
税引前当期純利益			377,684
40.9			
法人税、住民税及び事業税			853
0.1			
法人税等調整額			△17
当期純利益			376,848
40.8			
当期未処分利益			376,848

(3) 【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
	金額 (円)
I 当期末処分利益	376,848,350
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	376,840,080 (8,871)
III 次期繰越利益	8,270

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致しました。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>
------------	---

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

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
		金額 (千円)
I 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
減価償却費		130,191
新投資口発行費		6,691
受取利息		△6
支払利息		75,539
営業未収入金の増加・減少額		△6,199
未収入金の増加・減少額		△184,568
未収消費税等の増加・減少額		△13,302
営業未払金の増加・減少額		113,637
前受金の増加・減少額		216,446
前払費用の増加・減少額		△10,305
長期前払費用の増加・減少額		△11,329
その他		△5,633
小計		688,845
利息の受取額		6
利息の支払額		△5,671
法人税等の支払額		△1
営業活動によるキャッシュ・フロー		683,179
II 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
信託有形固定資産の取得による支出		△32,239,458
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
預り敷金保証金の収入		108,943
信託預り敷金保証金の支出		△63,495
信託預り敷金保証金の収入		582,613
その他投資等取得による支出		△11,297
投資活動によるキャッシュ・フロー		△41,441,138
III 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
短期借入金の返済による支出		△6,000,000
長期借入金の借入による収入		18,000,000
投資口の発行による収入		21,233,308
財務活動によるキャッシュ・フロー		42,233,308
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,475,350
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	1,475,350

重要な会計方針

項目	第1期								
	自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①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> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～47年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</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
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								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>								
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>								
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>①信託現金及び信託預金 ②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 ③信託預り敷金保証金</p>								
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>								
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>								

注記事項

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成18年 3 月31日現在)	
* 1	発行する投資口の総数及び発行済投資口数
	発行する投資口の総数 2,000,000口
	発行済投資口数 42,480口
* 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
	50,000千円

(損益計算書関係)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年3月31日現在)	
現金及び預金	927,848千円
信託現金及び信託預金	547,502千円
現金及び現金同等物	1,475,350千円

(リース取引関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
該当事項はありません。	

(有価証券関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(退職給付関係)

第1期	
自	平成17年10月12日
至	平成18年3月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

第 1 期 (平成18年 3 月31日現在)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)	千円
未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産合計	17
(繰延税金資産の純額)	17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.30%
その他	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22%

(持分法損益等)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31日	
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	

(関連当事者との取引)

第 1 期 自 平成17年10月12日 至 平成18年 3 月31日	
親会社及び法人主要株主等 欄外一覧表のとおりです。	
役員及び個人主要株主等 欄外一覧表のとおりです。	
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。	
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) ⑤	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

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④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の上、コンプライアンス委員会の確認を経て、決定しています。
- ⑤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。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成17年10月12日 至 平成18年3月31日	
1口当たり純資産額	508,871円
1口当たり当期純利益	12,310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金額については、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金額の算定上の基礎は、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
当期純利益 (千円)	376,848
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
期中平均投資口数 (口)	30,612

重要な後発事象

第1期
自 平成17年10月12日
至 平成18年3月31日

1. 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。

(1) パークアクセス白金台

- ①取得価格 : 5,140百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都港区白金台三丁目16番2号
- ③建築時期 : 平成17年9月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 4,704.44㎡

(2) パークアクセス文京ステージ

- ①取得価格 : 4,440百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都文京区水道二丁目4番12号
- ③建築時期 : 平成17年9月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 6,078.93㎡

(3) パークアクセス月島

- ①取得価格 : 930百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都中央区佃二丁目11番14号
- ③建築時期 : 平成17年11月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 1,383.99㎡

(4) パークアクセス大塚

- ①取得価格 : 1,655百万円
- ②所在地（住居表示） : 東京都豊島区北大塚二丁目3番11号
- ③建築時期 : 平成18年1月
- ④構造 : 鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
- ⑤総賃貸可能面積 : 2,606.37㎡

第1期
自 平成17年10月12日
至 平成18年3月31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。

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、借入れ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。

3. 資産の取得及び売却

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。

(1) 資産の取得

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。

①取引予定価格：総額48,834百万円（消費税等別）

②資産の種類：不動産、不動産を信託する信託の受益権

③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。

(2) 資産の売却

パークアクシス門前仲町FRAME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。

(5) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 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。

③ 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	—	3,092,078	25,409	25,409	3,066,668	(注2)
	構築物	89,197	—	89,197	1,521	1,521	87,675	(注2)
	機械装置	14,216	—	14,216	281	281	13,934	(注2)
	工具器具備品	36,853	—	36,853	935	935	35,917	(注2)
	土地	6,584,114	—	6,584,114	—	—	6,584,114	(注2)
	信託建物	7,343,951	—	7,343,951	92,628	92,628	7,251,323	(注3)
	信託構築物	769,653	—	769,653	7,731	7,731	761,921	(注3)
	信託機械装置	13,143	—	13,143	260	260	12,883	(注3)
	信託工具器具備品	17,677	—	17,677	1,417	1,417	16,260	(注3)
	信託土地	24,078,814	—	24,078,814	—	—	24,078,814	(注3)
	信託建設仮勘定	17,318	—	1,100	16,218	—	—	16,218
無形 固定 資産	—	225	—	225	5	5	220	
合計	—	42,057,244	1,100	42,056,144	130,191	130,191	41,925,952	

(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) 当期増加額は、パークアクセス市ヶ谷、パークアクセス渋谷神南、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の取得に伴うものです。

(注3) 当期増加額は、大川端賃貸棟(リバーポイントタワー、パークサイドウィングス、ピアウエストハウス)、パークアクセス学芸大学の取得に伴うものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

	区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	借入利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三井住友銀行	—	3,000	3,000	—	0.4%	H18. 2. 28	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	住友信託銀行株式会社	—	2,000	1,000	1,000	0.3%	H18. 8. 31		
	株式会社三菱東京U F J銀行	—	2,000	2,000	—	0.4%	H18. 2. 28		
	中央三井信託銀行株式 会社	—	2,000	—	2,000	0.4%	H18. 4. 12		
	小計	—	9,000	6,000	3,000				
長期借入金 (注4)	株式会社三井住友銀行	—	2,000	—	2,000	1.2%	H21. 11. 30	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		—	5,000	—	5,000	1.4%	H22. 11. 30		
	中央三井信託銀行株式 会社	—	3,000	—	3,000	1.4%	H22. 11. 30		
	住友信託銀行株式会 社	—	3,000	—	3,000	1.8%	H24. 11. 30		
	日本生命保険相互会 社	—	3,000	—	3,000	1.6%	H23. 2. 28		
	株式会社三菱東京U F J銀行	—	2,000	—	2,000	1.5%	H22. 2. 26		
	小計	—	18,000	—	18,000				
合計	—	27,000	6,000	21,000					

(注1) 利率は、借入れ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) 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	11,000,000

⑦ 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	100,000	21,140,000	—	21,240,000	
出資剰余金	—	—	—	—	
合計	100,000	21,140,000	—	21,240,000	

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成18年3月31日現在)

I 資産総額	43,644,472,457円
II 負債総額	22,027,624,107円
III 純資産総額 (I - II)	21,616,848,350円
IV 発行済口数	42,480口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	508,871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。

(2)【借入れの現況】

① 借入れの現況

本投資法人の本書の日付現在の借入状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	借入残高 (百万円)	借入利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
	借入先							
短期借入金	住友信託銀行株式会社	H17. 2. 28	1,000	0.3%	H18. 8. 31	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18. 4. 12	3,000	0.5%	H18. 10. 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			
	株式会社八十二銀行	H18. 4. 12	1,000	0.4%	H18. 10. 12			
	中央三井信託銀行株式会社	H18. 6. 12	1,500	0.6%	H18. 9. 12			
	小計		7,500					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	H17. 11. 30	2,000	1.2%	H21. 11. 30	期限一括	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3) 固定金利
		H17. 11. 30	5,000	1.4%	H22. 11. 30			
	中央三井信託銀行株式会社	H17. 11. 30	3,000	1.4%	H22. 11. 30			
	住友信託銀行株式会社	H17. 11. 30	3,000	1.8%	H24. 11. 30			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	H18. 2. 28	2,000	1.5%	H22. 2. 26			
	日本生命保険相互会社	H18. 2. 28	3,000	1.6%	H23. 2. 28			
	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	1.8%	H22. 4. 12			
	小計		25,000					
合計		32,500						

(注1) 利率は、借入れ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) 資金用途は、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。

② 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行う予定です。（注1）

借入先	借入予定額 (注2)	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社 日本政策投資銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	約130億円	期限一括	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保・無保証

(注1) 貸出しの実行は各金融機関における正式な決裁手続きが完了し、貸付契約が締結されること等を条件とします。

(注2) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入可能限度額内で想定される金額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、借入実行日までに最終的な借入金額を決定します。

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)

(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。

第四部【その他】

1. 本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊して投資家へ配布する（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）ことがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し挟む仕切紙の表面に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク及び英文名称並びに取得済資産及び取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称又は略称並びに取得済資産及び取得予定資産の写真及び図表等を記載することがあります。
4. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき、投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」の文言を加えます。
5. 交付目論見書の表紙に次の文章が記載されます。

「証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」

さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて次の文章を記載します。

「但し、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が合冊されております。」
6. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき、投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書中で別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」の文言を加えます。



Nippon Accommodations Fund

日本アコモデーションファンド投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書(交付目録見書) 平成18年6月

本届出目録見書により行う日本アコモデーションファンド投資法人投資口38,304,000,000円(見込額)の募集(一般募集)、投資口4,682,600,000円(見込額)の売出し(引受人の買取引受による売出し)及び投資口2,166,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成18年6月28日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

本書は、証券取引法に基づき、投資家に交付しなければならない目録見書(交付目録見書)です。



証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した召喚状書（請求召喚状書）の交付を受けることができ、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求召喚状書が交付されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



Nippon Accommodations Fund

日本アコモデーションファンド投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と

1. 「アコモデーション資産」への投資

- ライフスタイルや家族構成の変化に伴うさまざまなニーズに対応した居住・滞在空間である「アコモデーション資産」へ投資します。
- 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」と定義しています。
- 入居者の多様なウォンツに対応した便宜、すなわちアコモデーションの提供により、「アコモデーション資産」の価値の最大化を目指します。



Park Axis 白金台



Park Cube 神田



Park Axis 南麻布



Park Axis 青山竹董通り

「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します。

2.三井不動産グループの活用

- 三井不動産グループは、「アコモデーション資産」の企画・開発から管理・運営まで一貫して遂行できる体制（バリューチェーン）を構築しています。
- 三井不動産グループの「バリューチェーン」を、本投資法人の資産運用に積極的かつ最大限に活用します。
- 三井不動産からの物件の供給や、三井不動産グループを介した広範な物件情報を通じ、より適切な投資機会を獲得して参ります。

ポートフォリオ分析 PORTFOLIO ANALYSIS

PORTFOLIO MAP



PORTFOLIO MAP



ポートフォリオ構築方針

投資エリア

- 東京都を中心とする首都圏及び地方中核政令指定都市
- 東京23区内に対する比率を80%以上

投資基準

- 投資額：原則として1棟10億円以上
- 権利関係：1棟完全所有を原則
- 構造：RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造

エリア別投資比率 (取得価格ベース)



カテゴリ別戸数比率



(注) エリア及びカテゴリの定義については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」(注) 投資対象 (注) 上場特選資産の概要 (二) ポートフォリオの概要 (注) 上場特選資産の概要 (取得資産及び取得予定資産)」にも参照下さい。

Park Axis白金台10階からの眺望



大川端賃貸棟を含む大川端リバーシティ21「西ブロック地区」

Portfolio Profile

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	PML値 (%)
1	大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー パークサイドウイングス ピアウエストハウス)	東京都中央区	29,696	29.3	43,812.41	544	4.9 9.9 8.9
2	パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	1.7	2,437.66	64	9.7
3	パークアクセス市ヶ谷	東京都新宿区	2,570	2.5	3,313.33	84	8.5
4	パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	3.2	2,766.62	75	8.7
5	パークアクセス青山香葉通り	東京都港区	1,730	1.7	1,537.24	40	9.2
6	パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	1.4	1,891.05	59	8.4
7	パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	5.1	4,704.44	99	12.0
8	パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	4.4	6,078.93	154	7.2
9	パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.9	1,383.99	30	10.1
10	パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	1.6	2,606.37	52	7.4
11	パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	3.9	3,938.14	64	9.2
12	パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	1.3	1,094.28	20	10.7
13	パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	7.5	10,025.40	住宅184 店舗1	11.3
14	パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	2.0	2,426.45	80	9.4
15	パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	2.9	3,317.94	住宅86 店舗1	11.2
16	パークアクセス蒲田山王	東京都港区	2,860	2.8	2,710.69	70	9.8
17	パークアクセス六本木榎町公園	東京都港区	2,170	2.1	2,054.46	46	9.5



物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	PML値 (%)
18	パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	9.6	12,025.25	324	10.0
19	パークアクシス御徒町	東京都台東区	1,070	1.1	1,621.73	42	10.3
20	パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	1.7	2,160.12	60	10.1
21	パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	2.4	3,194.59	95	10.9
22	パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	1.8	2,127.50	51	9.1
23	パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	2.5	4,012.68	76	9.1
24	パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	2.2	3,041.61	91	10.8
東京23区小計			96,824	95.5	124,282.88	住宅2,490 店舗2	
25	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	1.0	2,814.32	52	9.6
26	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	1.1	3,082.32	住宅47 店舗1	9.5
首都圏小計			2,121	2.1	5,896.64	住宅99 店舗1	
27	パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	2.4	5,565.13	169	5.8
地方主要都市小計			2,440	2.4	5,565.13	住宅169	
合計			101,385	100.00	135,744.65	住宅2,758 店舗3	ポートフォリオPML 5.1

(注) ●物件番号1～10は取得済資産、11～27は取得予定資産です。

●上記の表の詳細については本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③上場時運用資産の概要 (二) ポートフォリオの概要 a. 上場時運用資産の概要 (取得済資産及び取得予定資産)」及び「同じく地産リスク診断報告書の概要」をご参照下さい。

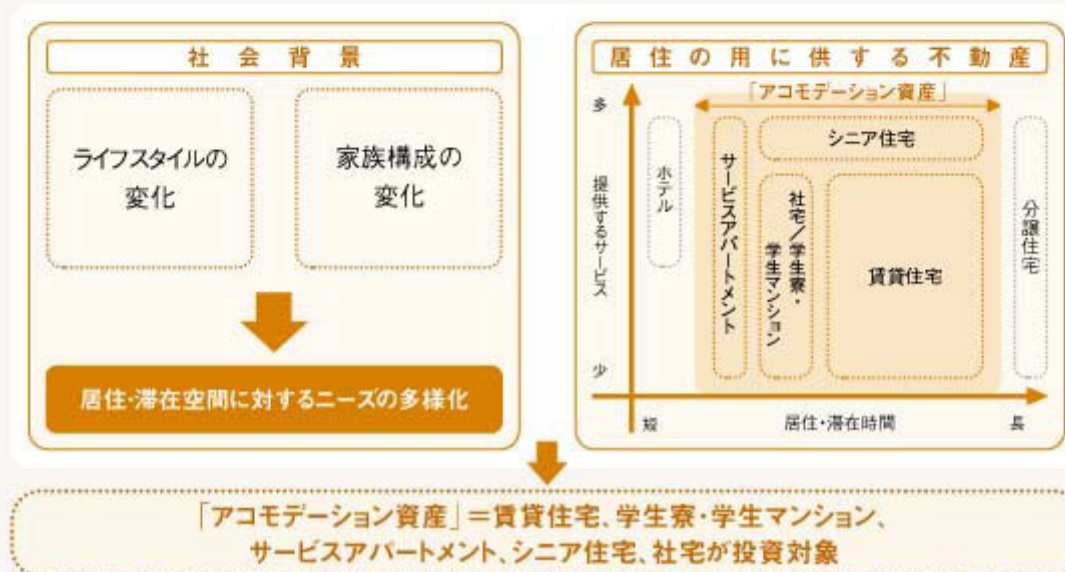


大川端賃貸棟を含む大川端リバーシティ21

アコモデーション資産への投資

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います。

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、「居住の用に供する不動産」を「居住・滞在時間」と「提供するサービス」の2つの軸で分類し、以下のように「アコモデーション資産」と定義付け、投資対象としていきます。



RIVER POINT TOWER



大川端賃貸棟 取得済資産

リバーポイントタワー

パークサイドウイングス

ピアウエストハウス(管理棟)

所在地: 東京都中央区佃

賃貸可能戸数: 544戸

建築時期: 昭和63年7月(パークサイドウイングス)

平成11年3月(リバーポイントタワー)

本投資法人は、入居者の多様なウォンツに対応した便宜、すなわちアコモデーションを提供することが、「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、これら「アコモデーション資産」の適切な運用を通じて、より安定的な収益の確保を目指します。

「アコモデーション」のコンセプト

Accommodate = 「人に便宜をはかる」

単なる居住・滞在空間の提供から、より入居者の多様なニーズに対応したアコモデーションの提供へ

「アコモデーション資産」の価値最大化を目指します

PARK
SIDE
WINGS

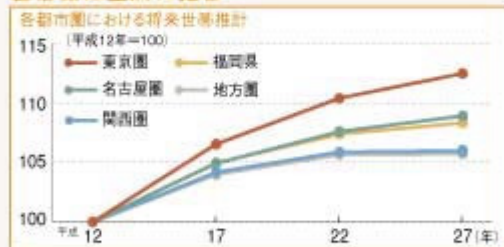


賃貸住宅投資の特徴・特性

本投資法人の上場時運用資産はすべて、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。賃貸住宅への投資には、「賃貸住宅に対する需要」「賃貸住宅の供給」「賃貸住宅の収益の安定性」といった側面において以下のような特徴・特性があります。

需要

世帯数は堅調に推移



25歳から54歳の年齢層における持ち家比率は低下

世帯主年齢別持ち家比率の推移 (%)

	昭和53年	昭和63年	平成10年	平成15年
平均	59.9	61.1	60.0	60.9
25歳未満	9.9	4.5	2.7	2.7
25～54歳	58.6	58.9	54.1	52.9
55～59歳	79.0	79.3	76.7	76.7
60～64歳	77.9	80.3	79.2	78.9
65～74歳	75.9	77.4	81.2	80.0
75歳以上		75.5	79.4	80.3

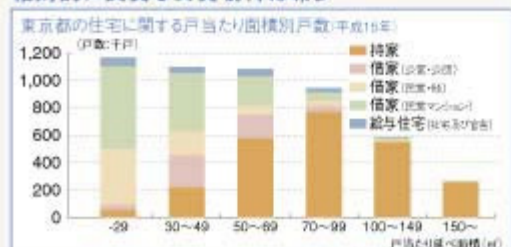
出所：総務省「住宅・土地統計調査」

供給

民間企業による供給は限定的



相対的に良質な賃貸物件は希少



PIER WEST HOUSE



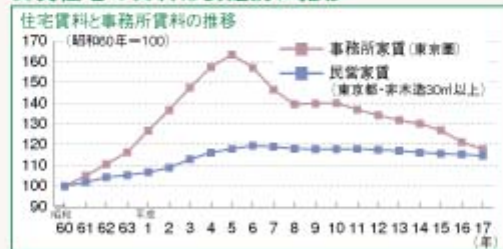
ピアウエストハウス内フロント



大川端周辺配置図

安定性

賃貸住宅の賃料は安定的に推移



出所：総務省及び総務省「消費者物価指数年報」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」

良質な賃貸住宅は、賃貸住宅ストックの中でも供給量が少ないため希少性の高い存在であり、市場競争力と資産性を確保できると考えます。

(注) 上記各表又はグラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

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、全体として一つの有機的なバリューチェーンとして機能しています。

- 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

●マーケット調査・分析

資産運用会社



三井不動産
アコモデーションファンドマネジメント

企画開発へのフィードバック

グループ内での

- 入居者ニーズの把握と再投資、開発へのフィードバック
- 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
- スケールメリットを活かした付加価値サービスの提供

●管理・運営

- 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
- 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)
- 仲介業者ネットワークのコントロール・活用

●リーシング

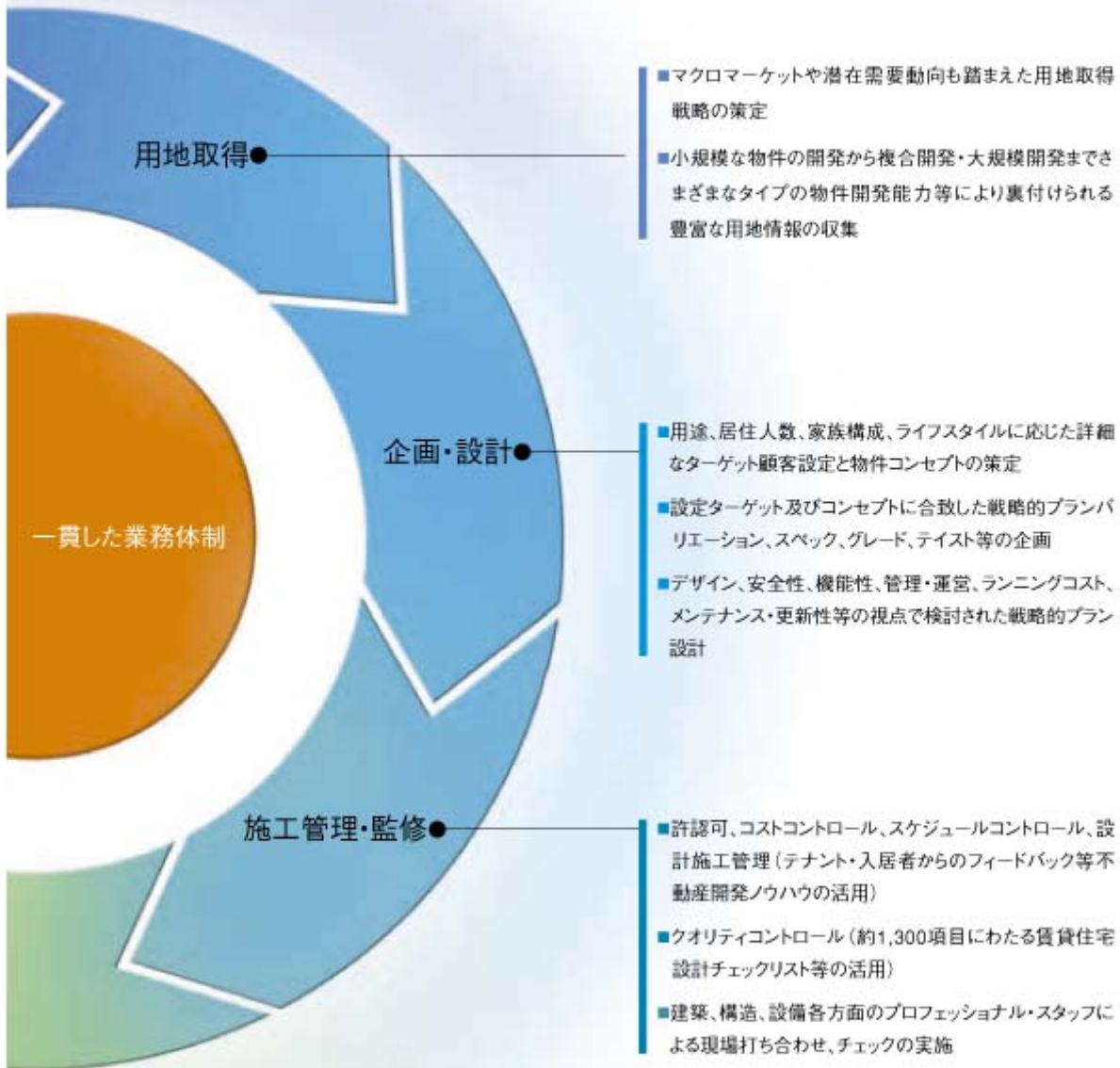


三井不動産住宅リース



三井不動産住宅サービス株式会社

建物共用部管理



プロバティ・マネジメント

RESIDENT FIRST

初期リーシング
仲介営業



三井不動産のアコモデーション資産開発能力

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。

全国主要都市での豊富な分譲マンション開発実績による
住宅用地／開発情報の把握



(注)上記グラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。



開発情報・テナントニーズ

- 都市型賃貸住宅
Park Axisシリーズ
- 大規模開発



多様な不動産・テナント情報を
活かしたアコモデーション
資産開発力の活用



パークアクセス白金台 取得済資産

所在地：東京都港区白金台
 賃貸可能戸数：99戸
 建築時期：平成17年9月

多用途の不動産開発実績によりもたらされる開発情報・テナントニーズの把握

大規模複合開発 (注)

- 東京ミッドタウンプロジェクト
 東京都港区赤坂
 その他用途
 オフィス、商業施設、ホテル、美術館

- 豊洲再開発
 (アーバンドック及び豊洲一丁目計画)
 東京都江東区豊洲
 その他用途
 ショッピングセンター
 「ららぽーと豊洲」



東京ミッドタウンプロジェクト

オフィスビル開発・運営 (注) 日本橋三井タワー

- 日本橋三井タワー
 東京都中央区
 日本橋室町
- 霞が関ビル
 東京都千代田区霞ヶ関



商業施設開発・運営 (注) COREDO日本橋

- COREDO日本橋
 東京都中央区日本橋
- TOKYO-BAY
 ららぽーと
 千葉県船橋市浜町

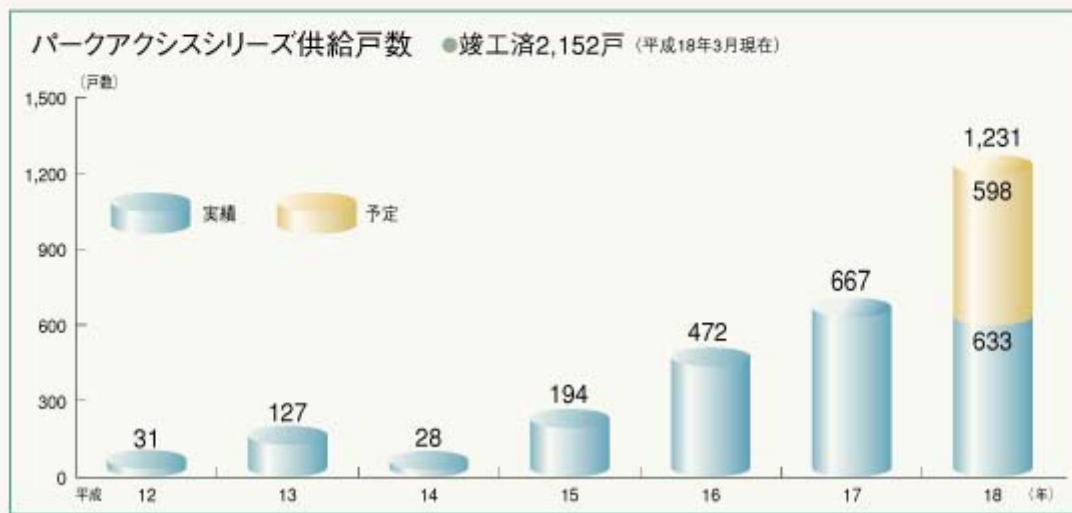


(注) 本書の日付現在、上記物件の取得は予定されておりません。



三井不動産の賃貸住宅開発実績・計画

三井不動産は、昭和63年～平成1年に大川端リバーシティ21開発（東京都中央区）において、都内初の超高層住宅を含む544戸の大規模賃貸住宅の供給を行い、また、平成11年以降「パークアクシス」シリーズとして数多くの賃貸住宅を開発・供給しています。



本投資法人は、大川端賃貸棟544戸、Park Axisシリーズ1,744戸を取得/取得予定



取得済資産

パークアクセス渋谷神南

所在地：東京都渋谷区宇田川町
 賃貸可能戸数：75戸
 建築時期：平成17年8月

取得予定資産

パークアクセス名駅南

所在地：愛知県名古屋市
 中村区名駅南
 賃貸可能戸数：169戸
 建築時期：平成18年2月

以下は、三井不動産による「パークアクセス」シリーズ以外の大規模賃貸住宅の最近の主な開発計画です。(注1)

**南青山1丁目計画
 (都営) 団地建替
 プロジェクト**

東京都、
 三井不動産(株)、
 伊藤忠商事(株)、
 大成建設(株)
 による共同事業
 ●平成19年竣工予定
 ●総戸数約390戸



南青山1丁目計画

芝浦アイランドプロジェクトA1、A3街区

三井不動産(株)、(株)ケンコーボレーション、
 オリックス・リアルエステート(株)、(株)新日鉄都市開発、
 大和ハウス工業(株)^(注2)による共同事業

- 平成19年、20年竣工予定
- 総戸数約2,000戸



芝浦アイランド計画

(注1) 本書の日付現在、上記物件の取得は予定されておりません。
 (注2) 大和ハウス工業(株)はA3街区のみの共同事業者です。



三井不動産グループの管理・運営能力の活用

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。

プロパティ・マネジメント業務 → 三井不動産住宅リースによる一括受託



三井不動産住宅リース



- 管理・運営に関するデータを一元管理
- 業務遂行の確実性の向上及び効率化



RESIDENT FIRST

初期リーシング・仲介営業

- 深いブランド理解の下、顧客への直接的な営業により、効率的なリーシングを実現
- 顧客ニーズをフィードバックし、開発、管理・運営、物件取得に活用



三井不動産住宅サービス株式会社

建物共用部管理

- 三井不動産が分譲したマンションを中心に幅広い実績

賃料、稼働率の維持・向上による長期的な競争力・資産価値維持



取得予定資産

パークアクセス日本橋ステージ

所在地：東京都中央区
日本橋蛸船町
賃貸可能戸数：住宅184戸、店舗1戸
建築時期：平成16年8月



取得予定資産

パークアクセス六本木繪町公園

所在地：東京都港区赤坂
賃貸可能戸数：46戸
建築時期：平成18年1月



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監視し、三井不動産グループ各社の技術力、ノウハウを活用し、最適な修繕計画の策定に努めます。

大川端賃貸棟の例

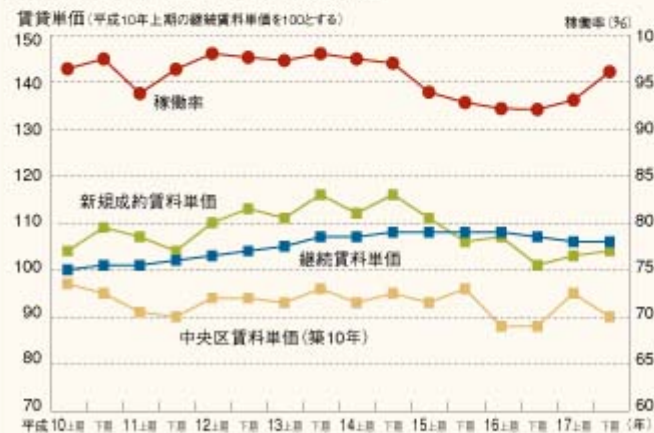
グループ各社の技術力や分譲住宅事業においても蓄積されたノウハウを活用



長期的視点からの資本的支出

- 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

大川端賃貸棟の賃料及び稼働率の推移



大川端賃貸棟は竣工後17～18年を経過後もなお、上記賃料・稼働率を維持

(注) 上記グラフの詳細については、本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ②成長戦略 (ロ) 内部成長 c 資産価値維持のための施策」をご参照下さい。

Park
Axis



取得済資産

パークアクシス青山骨董通り

所在地：東京都港区南青山

賃貸可能戸数：40戸

建築時期：平成17年8月

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、長期安定的な競争力と資産価値を維持することを目的とし、原則として「パークアクシス」シリーズ、「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。

トータル・クオリティ・マネジメントの実施によるブランド価値の維持・向上

Park Axisブランドの展開

- 三井不動産の分譲住宅ノウハウを最大限に活用
- 都市型ライフスタイルに求められる空間設計と建物基本性能の実現

LOCATION 立地 ▶

- 「都心回帰」にいち早く注目したエリア設定
- 賃貸市場で人気が高く、今後も安定した需要が期待できる供給エリア



▼ RESIDENCE 商品

- 耐久性、遮音性を追求した基本性能
- 「住みたい」と喚起させる空間デザイン
- 美しさと住みやすさ、先進性と更新性を考慮した設備・仕様
- 安心な都市生活を提供するセキュリティ対策

Park
Axis

▲ MANAGEMENT 運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保





パークアクセス文京ステージ 取得済資産

所在地：東京都文京区水道
 賃貸可能戸数：154戸
 建築時期：平成17年9月



パークアクセス月島 取得済資産

所在地：東京都中央区佃
 賃貸可能戸数：30戸
 建築時期：平成17年11月

Park Cubeブランドの展開

- 三井不動産グループ以外の他社が企画、開発
- 本投資法人における独自基準の要件を満たす物件



**Park
Cube**

▼QUALITY 品質

- 耐久性、遮音性を追及した基本性能
- 機能性、先進性、更新性を考慮した設備・仕様
- 安全・安心な居住空間を提供するセキュリティ

MANAGEMENT ▶

運営・管理

- 適切な長期修繕計画と共用部管理メニュー
- 強い営業力と厳正な審査による良質なテナントの確保



Park
Axis



パークアクセス南麻布 取得予定資産

所在地：東京都港区南麻布

賃貸可能戸数：64戸 建築時期：平成15年2月

運用資産におけるブランド戦略の推進 I

多様化するニーズに応える企画

「パークアクセス」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ています。そのターゲットニーズに即した企画（間取り、設備、仕様等）で開発され、多様なライフスタイルやライフステージに対応しています。



機能とデザインを兼ね備えた意匠

長期的な魅力を維持するため、三井不動産は、「パークアクセス」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。

例えば、パークアクセス日本橋ステージでは、(株)ミサワアソシエイツ 代表 三沢亮一氏を、またパークアクセス青山骨董通り及びパークアクセス溜池山王では、(株)ウィ・アンド・エフ 代表 藤原益男氏をデザインにおいて起用しています。



取得予定資産

パークアクセス渋谷

所在地：東京都渋谷区
渋谷

賃貸可能戸数：20戸

建築時期：平成15年4月



取得済資産

パークアクセス神楽坂ステージ

所在地：東京都新宿区水道町

賃貸可能戸数：59戸

建築時期：平成16年8月

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)に類似のプロントサービスを提供しています。

【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、他業者との連携により提供しています。

【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しています。



フロント(パークアクセス日本橋ステージ)



(参考写真)

安全と安心確保のためのサービス・サポート

【c-desk】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、対処するサービス体制を整えています。

【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しています。

上記は本投資法人の上場時運用資産の一部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、すべての上場時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。



「ご入居ガイドブック」



パークアクセス御茶ノ水ステージ 取得予定資産

所在地：東京都文京区湯島
 賃貸可能戸数：324戸
 建築時期：平成18年2月

運用資産におけるブランド戦略の推進 II

より確かな品質、安心と安全、先進的な情報・通信環境

「パークアクセス」シリーズは、三井不動産の分譲マンション事業で培ったノウハウを基に、設備更新の容易性、メンテナンス、テナントの使い勝手を考慮し、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。また、現代社会において重要な課題といわれている安全・安心の確保へも積極的に対応した賃貸住宅です。

※下記及び次ページの図は、パークアクセス御茶ノ水ステージの住戸及び全体配置図を事例に説明しています。全ての運用資産に適合するものではありません。

玄関ドア

(ディンプルキー&ダブルロック・防犯サムターン)

各住戸の玄関錠にはCP認定対応のディンプルキーを採用。さらにダブルロック、防犯サムターンを採用し安全性を高めています。



ディンプルキー (概念図)



ダブルロック (参考写真)

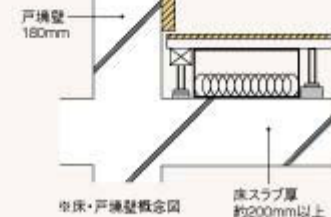
排水縦管

更新が困難な住戸内の排水縦管には、長期間メンテナンスが不要な鋳鉄管を採用しています。



床・戸境壁

床スラブ厚200mm以上、戸境壁180mm以上を確保する等、遮音性に配慮しています。



床・戸境壁概念図
 床スラブ厚 約200mm以上

情報通信

インターネットの高速化に対応し、光ファイバーを導入。CS・BS・CATV対応等、多彩な情報コンテンツの提供を可能にしています。



パークアクセス学芸大学 **取得済資産**

所在地：東京都世田谷区野沢

賃貸可能戸数：64戸 建築時期：平成16年10月



パークアクセス本郷の杜 **取得予定資産**

所在地：東京都文京区本郷

賃貸可能戸数：住宅86戸、店舗1戸 建築時期：平成17年11月

セキュリティ対策概念図

オートロック

声だけでなく映像でも来訪者を確認できるカメラ付きオートロックを設置しています。



オートロック操作盤(参考写真)

エレベーター

ドアには防犯窓、かご内には監視カメラを設置。さらに、かごの様子を映すモニターをエントランス階エレベーターホールに設置し、密閉化による危険を防ぎます。



非常用通報ボタン



モニター

防犯カメラ エントランスや駐車場等に設置。不審者の侵入を未然に防ぎます。

防犯カメラ(参考写真)

オートロックで建物内への進入を助ぎ、プライバシーを守る
エントランスゾーン

フェンスや植栽敷地内への不審者の侵入を防ぐ
境界ゾーン

防犯カメラや照明で車等の逗留を未然に防ぐ
駐車場・駐輪場・バイク置場ゾーン



防犯窓センサー

接階階住戸等に設置。万が一の不審者の侵入の際には警報が鳴るとともに、警備会社へ通報されます。



防犯センサー(参考写真)

人感センサー付きライト

人を感知すると照明が点灯し、不審者に対しては威嚇効果を発揮します。



人感センサー付きライト(参考写真)

Park Axis



取得予定資産

パークアクセス溜池山王

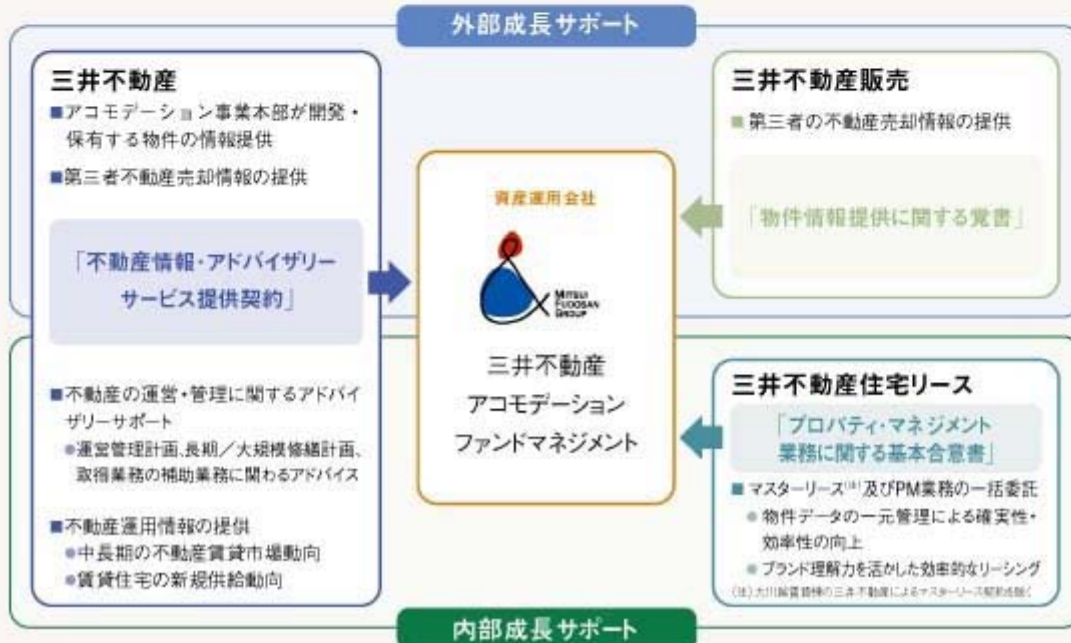
所在地：東京都港区
赤坂

賃貸可能戸数：70戸

建築時期：平成17年12月

三井不動産グループとの各種サポート契約の締結

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、三井不動産グループと下記のサポート契約を締結しています。三井不動産グループの活用により本投資法人の着実な外部成長・内部成長を目指します。





取得予定資産

パークアクセス御徒町

所在地：東京都台東区
台東

賃貸可能戸数：42戸

建築時期：平成18年2月



取得済資産

パークアクセス大塚

所在地：東京都豊島区
北大塚

賃貸可能戸数：52戸

建築時期：平成18年1月

意思決定プロセスと利益相反対策

本投資法人の投資方針及び個別の運用資産の取得・売却の決定手続きの流れは、以下のとおりです。

投資方針及び物件取得／売却決定プロセス



コンプライアンスに関するチェック体制

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の承認

以下の場合にはコンプライアンス委員会の議事に付される

- スポンサー関係者取引である場合
- CCOがコンプライアンス上疑義があると判断した場合

コンプライアンス委員会での審議及び承認

利害関係のない外部専門家の賛成が必要
委員：CCO（委員長）、代表取締役社長、外部専門家2名（弁護士/公認会計士）
外部専門家：三井不動産との利害関係がない専門家が就任
決議：委員の3分の2以上の賛成かつ外部委員1名の賛成

投資委員会での牽制機能

CCOは審議過程に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じる事が可能

スポンサー関係者取引等には外部専門家の賛成が必要



取得済資産

パークアクセス市ヶ谷

所在地：東京都新宿区市谷本村町
 賃貸可能戸数：84戸
 建築時期：平成17年2月



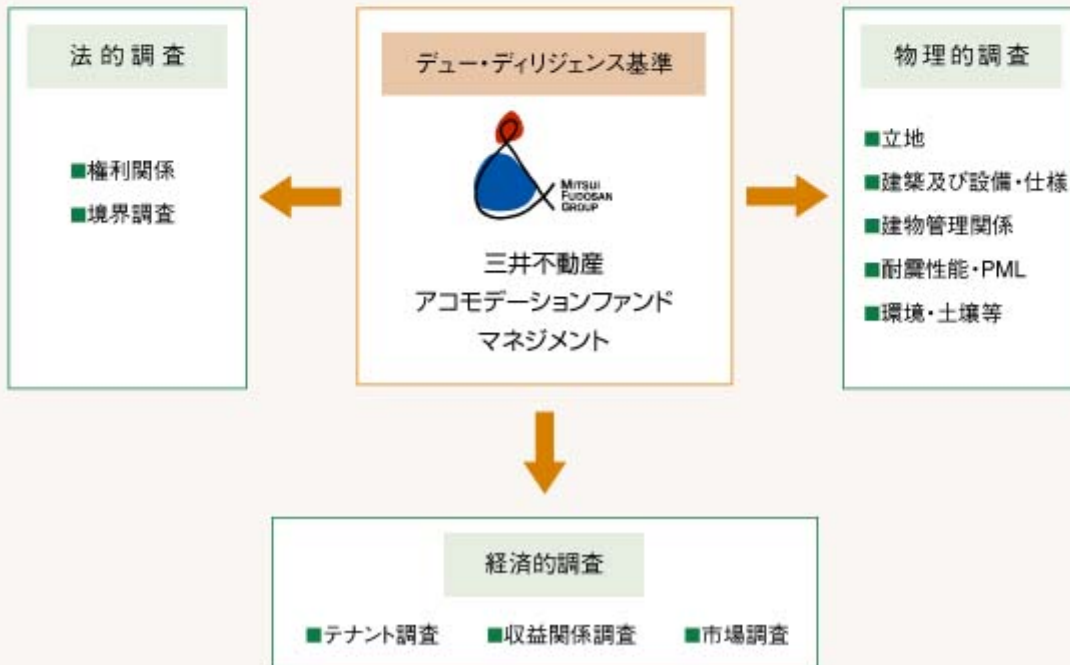
取得予定資産

パークアクセス浜松町

所在地：東京都港区芝
 賃貸可能戸数：80戸
 建築時期：平成16年12月

資産運用会社によるデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに基づき下記のデュー・ディリジェンス基準により、投資の可否を総合的に判断します。





パークキューブ本郷 (取得予定資産)

所在地：東京都文京区本郷

賃貸可能戸数：60戸

建築時期：平成17年8月

デュー・ディリジェンスの一環として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、判断します。これらに加えて、資産運用会社では下記の独自の調査を実施して投資の可否を判断し、資産運用を行っています。

三井不動産のサポートを活用

- ① 不動産運用情報（賃貸住宅のマーケット情報等）の情報提供
- ② アドバイザリーサービス（取得検討物件のデュー・ディリジェンス並びに図面及び施工の確認等）

構造確認 二重チェック^(注)

本投資法人は、取得済資産[※]及び取得予定資産の取得にあたり、各建物について構造計算の専門家に対して構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認作業を、三井不動産に加えてもう1社による二重チェックの体制で実施することを原則とします。

※リバーポイントタワー（大臣認定）を除く。

(注) 上記の詳細については本文中の「第二部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 上場時運用資産の概要 (ロ) 上場時運用資産の建物の設計等に関する事項」をご参照下さい。

Park
Cube



取得予定資産
パークキューブ浅草原町
 所在地：東京都台東区寿
 賃貸可能戸数：76戸
 建築時期：平成18年1月



取得予定資産
パークキューブ神田
 所在地：東京都千代田区神田須田町
 賃貸可能戸数：95戸
 建築時期：平成17年10月

財務戦略

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに基づき、以下の財務戦略を定め、実践しています。

財務戦略

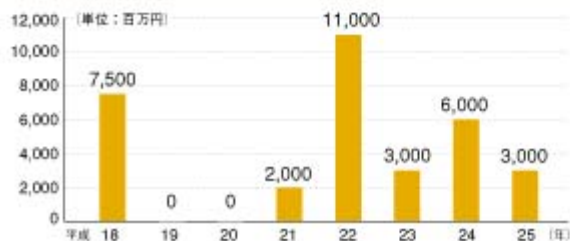
- LTV比率(有利子負債^(注)残高/資産総額)：上限 60%
- 借入状況(本書の日付現在)
 - 加重平均金利：(全体:1.37%、長期:1.64%)
 - 借入金融機関数：8社
 - 長期固定有利子負債^(注)の比率：76.9%
 - 無担保・無保証
 - 長期借入金の平均残存年限：5.0年(加重平均)
- 返済期限の分散(下記「返済期限一覧」参照)

(注)有利子負債とは、借入額及び投資法人債発行額を指します。

〈返済期限一覧〉

本書の日付現在における借入金返済額の期限別の状況は右記のとおりです。

短期：75億円
 長期：250億円
 合計：325億円





取得予定資産

パークキューブ市ヶ谷

所在地：東京都新宿区
市谷本村町

賃貸可能戸数：51戸

建築時期：平成17年10月



取得予定資産

パークキューブ上野

所在地：東京都台東区
東上野

賃貸可能戸数：91戸

建築時期：平成18年3月

本投資法人の関係法人・仕組み

投資法人仕組図



Park
Cube



取得予定資産

パークキューブ京王八王子

所在地：東京都八王子市
明神町

賃貸可能戸数：住宅47戸、店舗1戸

建築時期：平成17年8月

パークキューブ京王八王子 取得予定資産

所在地：東京都八王子市明神町

賃貸可能戸数：52戸 建築時期：平成17年1月

資産運用会社の概要

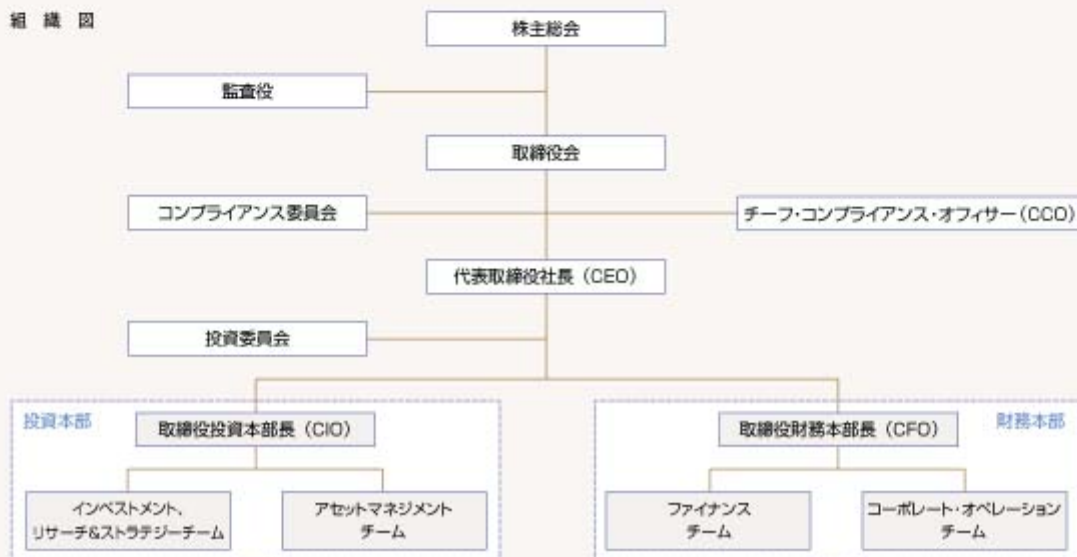
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 会社概要

所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

資本金：300百万円

株主：三井不動産株式会社（100%）

組織図



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。