

平成 18 年 11 月期

中間決算短信

平成 18 年 7 月 20 日

不動産投信発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8984 (URL http://www.blife-reit.co.jp/) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 資産運用会社 モリモト・アセットマネジメント株式会社
 責任者役職名 財務経理部長
 氏 名 漆間 裕隆 TEL (03)5466-7303
 決算役員会開催日 平成 18 年 7 月 20 日

1. 平成 18 年 5 月中間期の運用、資産状況 (平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 5 月中間期	564	—	369	—	157	—

	中間純利益		1 口当たり中間純利益
	百万円	%	円 銭
18 年 5 月中間期	155	—	8,503.85 (7,648.79)

- (注) ①本投資法人における平成 18 年 5 月中間期の計算期間は平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日の 182 日間ですが、実質的な資産運用開始日 (平成 17 年 12 月 20 日) を期首と見なした場合の計算期間は 163 日間です。
 ②1 口当たり中間純利益は、中間純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。期中平均投資口数 平成 18 年 5 月中間期 18,338 口
 なお、実質資産運用期間における加重平均投資口数 20,388 口により算出した 1 口当たり中間純利益を括弧内に併記しています。
 ③会計処理の方法の変更 無
 ④営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率ですが、当中間期は実質的な資産運用開始の第 1 期目であるため、該当がありません。
 ⑤平成 18 年 5 月中間期において分配金の支払いはありません。

(2) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 5 月中間期	34,710	20,110	57.9	487,417.13

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 5 月中間期 41,260 口

2. 平成 18 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
通 期	1,533	692	691	16,398	—

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 16,755 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 運用状況について

(1) 当中間期の状況

①ビ・ライフ投資法人の主な推移

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「運用会社」といいます。）を設立企画人として平成 17 年 6 月 7 日に出資金 3 億円で設立され、平成 17 年 7 月 4 日に投信法に基づく登録が完了しました（登録番号関東財務局長第 38 号）。その後平成 18 年 3 月 20 日に公募による投資口を追加発行して、同月 22 日、東京証券取引所に上場（銘柄コード 8984）しました。

本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産（以下「居住施設」といいます。）及び主たる用途を商業施設とする不動産（以下「商業施設」といいます。）を投資対象として投資を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保する複合型ポートフォリオの構築を目指しています。

居住施設と商業施設の中でも入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者のニーズに応える物件を、地域や建物の品質、設備などに関する厳格で透明性の高い投資基準を用いて選択していくことで、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を目指しています。

②当中間期の運用実績

本投資法人は、平成 17 年 12 月 20 日に「目黒かむろ坂レジデンシア」、「フォーティーンヒルズイーストタワー」の 2 物件を取得、さらに平成 18 年 3 月 22 日に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」に取得予定資産として記載された 12 物件を追加取得して、当中間期末（平成 18 年 5 月 31 日）現在においては合計 14 物件（取得価格 32,018 百万円）、賃貸可能面積 34,350.24 平方メートル（うち店舗 3,374.54 平方メートル）の資産を保有しています。（保有物件の詳細は後記 24 ページ記載「本投資法人の投資状況について」をご参照ください。）

③資金調達の状況

本投資法人は、平成 17 年 12 月 19 日に第三者割当による新投資口の発行により 1,430 百万円の調達を行い、同月 20 日に 5,457 百万円の借入れ（平成 18 年 3 月 22 日に全額返済）を行いました。

また、平成 18 年 3 月 20 日には公募による新投資口の発行により 18,238 百万円の資金調達を行うとともに、同月 22 日金融機関 6 行から総額 13,900 百万円（全額長期借入金）の借入れを実施しました。

なお、金利上昇リスクに対応するため、借入金の半分について金利スワップを活用することにより実質金利を固定化しています。

④当中間期の管理運営状況

ア. 本投資法人

平成 18 年 1 月に投資主総会を開催し、新役員選任ならびに資産運用委託契約及び規約の一部改正について決議しました。また、当中間期は役員会をのべ 9 回開催し、役員全員が出席・審議の上で、上場時の新投資口発行等の各回の付議事項を全会一致で決議するとともに、資産運用業務を委託している運用会社からの各種報告により、その業務執行状況を監督しています。

イ. 運用会社

運用会社は、厳格な社内規定に則って当中間期ののべ 14 物件について取得及び取得に関するファイナンス（投資口発行、借入れ）等の意思決定を行いました。そのうち 12 物件については、投信法および社内規定上の「利害関係人等」である株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）および同社が重要な影響を及ぼし得る SPC である「有限会社セレーネツ」からの取得であり、特に厳格かつ適切な手続きを経て決定しました。（具体的な枠組みについては、後記 6 ページご参照ください。）

また運用会社では、実効あるコンプライアンスを推進するため、具体的なコンプライアンス活動の実施計画として定めた「コンプライアンス・プログラム」につき、取締役会等において

その進捗管理を行っているほか、コンプライアンス強化を図るべく、コンプライアンス・オフィサーのもとにコンプライアンス室を設置するなどの環境整備を進めました。

⑤業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当中間期の実績として、営業収益 564 百万円、営業利益 369 百万円、経常利益 157 百万円、中間純利益 155 百万円を計上しました。なお、当中間期末は分配金の支払いを行いません。

(2) 通期の見通し

①投資環境

日本経済は、企業部門が好調な業績の拡大を背景に引き続き高水準な設備投資を計画していることに加え、雇用や賃金の改善を反映して個人消費の拡大も見込まれるなど、今後も景気回復局面が継続していくと思われまます。また、景気回復に伴い、今後の金利水準についても、一定の上昇が見込まれると判断しています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの約 86%を投資している東京都主要 9 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区、大田区）を中心に都心回帰の流れが加速して単身世帯数の増加が見込まれ、これらの地域における賃貸住宅に対する需要は堅調に推移すると予想しています。

一方、地価については、東京圏を中心に下げ止まりから上昇に転じる地点が増加し、今後もこの傾向は継続すると思われまます。これに伴い賃貸物件の売買価格は上昇基調にあり、優良物件の取得競争は激しくなると思われまます。

②今後の運用方針および対処すべき課題について

本投資法人では、新規物件の取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模のメリットを活かした運営管理コストの逡減を図ってまいります。

物件の取得にあたっては、大和ハウス工業株式会社及びモリモトが開発する郊外地域に所在する商業物件と東京都心区部に所在する居住施設を中心に検討する一方、外部からの不動産情報の入手にも努め、市場の特性や動向に加え将来の需要まで十分予想したうえで、慎重に物件を選別していく方針を堅持します。

また、保有物件においては、個別物件の特性を活かしたリーシング活動を実施することで、稼働率の向上と適正賃料の確保に努めます。さらに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）との連携を密にし、適切なテナント管理に努めます。

③財務戦略

新規物件の取得にあたっては、借入期間や適用金利、担保の設定等の借入条件を勘案しながら、必要に応じて複数の金融機関から借入れすることとします。また、将来の金利上昇リスクをヘッジするため、金利の固定化等も検討してまいります。

④平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期の運用状況の見通し

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 11 月期 (第 2 期)	百万円 1,533	百万円 692	百万円 691	円 16,398	円 -
平成 19 年 5 月期 (第 3 期)	百万円 1,032	百万円 519	百万円 518	円 12,556	円 -

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記 8 ページ記載の「平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(3) 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内容は後記 48 ページ「本投資法人の関係法人」、本投資法人の仕組み図は後記 49 ページ「本投資法人の仕組み図」、本投資法人の投資方針、投資対象及び運用方針の詳細につきましては、後記 50 ページ「本投資法人の投資方針について」をご参照ください。

(4) 中間決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

2. コンプライアンス体制

本投資法人および運用会社のコンプライアンス*体制の概要は、以下のとおりです。

※コンプライアンス

「本投資法人および運用会社の業務に関する、あらゆる法令、諸規則、社内規定、市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえた誠実かつ公正な企業活動を全うする。」ことをいいます。

(1) 本投資法人

①規則等

投信法をはじめとする関係法令諸規則にも則して定めた「規約」に加え、本投資法人の業務を適切に遂行するために、「役員会規則」など所要の内部規則を整備しています。

②機関

ア. 投資主総会

規約の規定により、2年に1回以上、所定の手続きに則り開催することとしています。なお、現時点では投資主総会に付議すべき事項はないことから、開催時期は未定です。

イ. 役員会

役員会規則の規定により、3ヶ月に1回以上、構成員の過半数の出席を得て開催し、出席者の過半数（議案に特別な利害関係を有する者がいる場合は、当該構成員は除きます。）により決議することとしています。なお、現時点までの役員会は月1回のペースで開催しており、すべて全役員（執行役員1名、監督役員2名）が出席、審議の上で、付議事項全件について全員一致で決議しているほか、運用会社による役員会への業務報告等を通じ、委託業務の遂行状況やその適切性についても監督しています。

ウ. 執行役員

平成18年1月の現執行役員上田求の就任により、本投資法人の執行役員と運用会社の代表取締役社長はそれぞれ専任の体制となりました。

なお、上田執行役員は平成18年5月末日をもって株式会社デベロッパー三信の顧問を退任し、平成18年6月1日より運用会社の顧問に就任しています。これは、運用会社の業務遂行状況や不動産・金融資本市場関連の情報等を、より豊富かつタイムリーに入手し得る環境を整備し、執行役員としての判断の高度化や、運用会社への監督機能の強化を図ることで、本投資法人および投資主の利益向上を目指すものです。

エ. 監督役員

現監督役員は、田口和幸（弁護士）、岩崎哲也（公認会計士、税理士）の2名で、田口監督役員は平成17年6月の本投資法人設立時に、岩崎監督役員は平成18年1月の上田執行役員と同時期に就任しています。両監督役員は別に主業を有していますが、本投資法人の監督役員として、役員会のみならず執行役員ならびに運用会社の業務執行の状況を的確に監督し、その役割を果たしています。

(2) 運用会社

①規定

運用会社は、投信法第 6 条に基づく内閣総理大臣の認可を受けた投資法人資産運用業者にふさわしく、また本投資法人の負託に応え得る体制を構築すべく、組織・業務運営上の重要な基本的事項を取締役会で定めた「規程」をはじめ、様々な社内規定を整備しています。

例えば、利益相反が発生しやすいとされる運用会社の利害関係人等※との不動産等の取得・処分取引（1 件当たり 1 千万円未満の少額取引等を除きます。）については、取締役会で「利害関係人等取引規程」を定め、原則として「コンプライアンス委員会」（後記②イご参照）等の全会一致決議の上、本投資法人の役員会が承認したものでなければ、運用会社の取締役会が取引の実施を決定できないようにするなど、厳格な手順によっています。（後記③ご参照）

また、実効あるコンプライアンスを推進するため、具体的な実施計画を「コンプライアンス・プログラム」として定め、その進捗状況について、コンプライアンス・オフィサー（下記②アご参照）が定期的に取締役会に報告しています。

※利害関係人等

運用会社株式の 50%超の議決権を保有する者をはじめとする投信法上の利害関係人等に加え、運用会社株式の 10%以上の議決権を保有する者や、これらの者が重要な影響を及ぼし得る SPC を含めて、社内規定「利害関係人等取引規程」により、「利害関係人等」として定義しています。

②体制

ア. コンプライアンス・オフィサー

運用会社では、コンプライアンス全般の企画立案・推進、ならびに社内でのコンプライアンス状況に関する検証等（内部監査を含む。）の業務を統括するコンプライアンス・オフィサー1 名を置いています。コンプライアンス・オフィサーは、社内でのコンプライアンス体制を整備するとともに、役職員に対するコンプライアンス面の日常的な指示・指導や研修の実施等を行っています。また、コンプライアンス・オフィサーは、運用会社の他の機関から独立して、投資法人資産運用業に係る各取引内容等について、コンプライアンスの観点から独自に検証するものとしての位置付けを有しています。例えば、運用資産の取得・処分等についての一次審議・決議機関である「投資運用委員会」において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、同委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができる権限を有しています。

また、運用会社内で法令等違反行為が発生したこと、またはそのおそれがあることを知った者は、コンプライアンス・オフィサー等への報告義務を負い、コンプライアンス・オフィサーは社長等への報告と、関係部署における対応等を指示する役割を担っています。

なお、コンプライアンスの強化を図るべく、コンプライアンス・オフィサーの指揮のもとでコンプライアンス推進に係る実務を担当するコンプライアンス室を設置し、平成 18 年 1 月より担当者 1 名を配置しています。

イ. コンプライアンス委員会

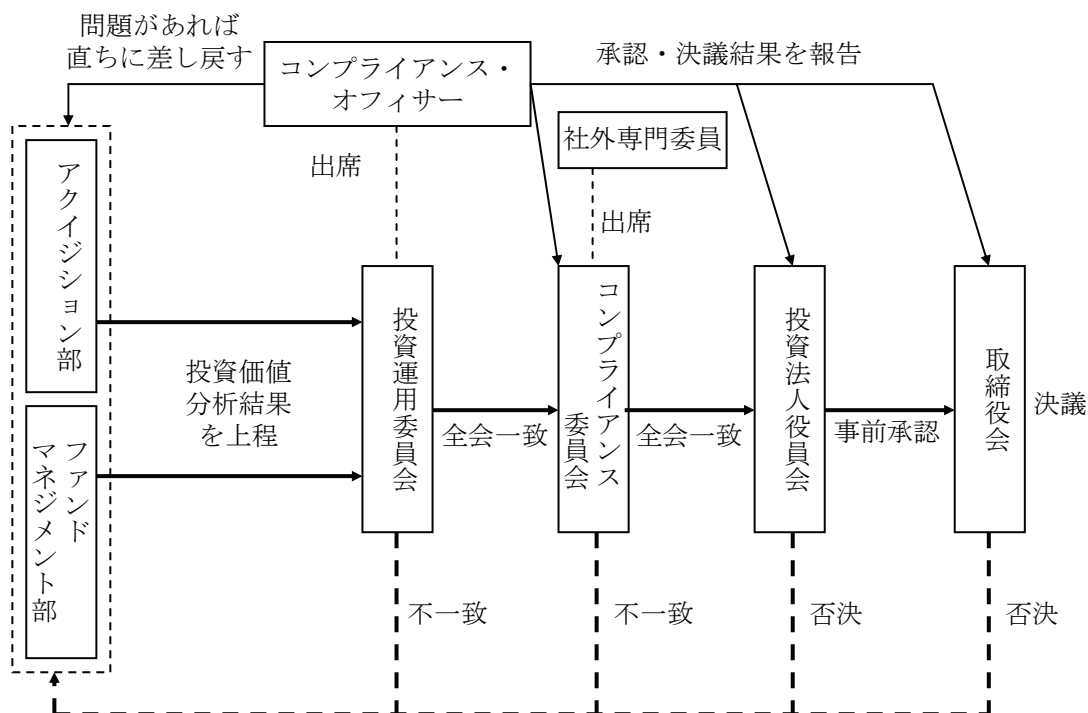
コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、議案を所管しない常勤取締役と、委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（「社外専門委員」といいます。現在、近藤彰子法律事務所の近藤彰子弁護士に委嘱しています。）により構成され、投資運用委員会の決議を経た運用ガイドライン等の運用・管理の基本方針の制定・見直し、ならびにかかる基本方針に基づく各物件の取得・処分の検討その他重要な意思決定について、コンプライアンスの観点から審議を行います。同委員会の審議の結果、各議案に関してコンプライアンス上の問題点が判明した場合には、当該議案を起案部署に差し戻します。

なお、コンプライアンス委員会各委員の検証機能の実効性を確保するため、決議については委員全員参加での全会一致を原則とし、やむを得ず委員が欠席する場合等についてはその意見を別途聴取し、審議に反映させることとしています。

また、委員長（コンプライアンス・オフィサー）は、その他コンプライアンスに関する事項について必要があると判断した場合は、コンプライアンス委員会を招集、同委員会において審議し、その結果を取締役会へ報告しています。

③意思決定フロー（利害関係人等からの運用資産の取得時）

運用会社は、以上のようなコンプライアンス面の環境を整備しており、そのもとで投資法人資産運用業を営んでいます。なお、運用資産の取得先となることが多い「利害関係人等」からの資産取得に係る意思決定の基本的枠組みは、下図のとおりです。



（注）投資運用委員会において全会一致した場合、資産の取得・処分業務等を所管するアキュイジション部が外部専門家に対してデュー・デリジェンスを委託し、当該外部専門家より報告書を受領します。その上で、当該物件が投資適格であると改めて投資運用委員会が判断した場合に、コンプライアンス委員会に進みます。

なお、運用会社の株式議決権の 67%を保有するモリモトおよびモリモトが重要な影響を及ぼし得る SPC（モリモトおよび SPC を含めて、以下「モリモト等」といいます。）という、いわば最も典型的な利害関係人等から資産を取得する場合には、特に下記のような厳格な手順によることとしています。

- ア. 投資対象物件の取得検討の可否につき、不動産投資部門の担当取締役の決裁を受けた上で、アキュイジション部および運用資産の管理等を所管するファンドマネジメント部が購入希望価格を算定し、当該購入希望価格について投資運用委員会において審議・決議します。
- イ. その後、運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、モリモト等から提示される当該投資対象物件の売却希望価格を勘案して、投資運用委員会において、当該投資対象物件取得の検討継続の可否について審議・決議します。
- ウ. 当該投資対象物件取得の検討継続が承認された場合、アキュイジション部およびファンドマネジメント部において最終購入希望価格を算定し、改めて当該最終購入希望価格を投資運用委員会において審議・決議します。
- エ. 当該最終購入希望価格を投資運用委員会が承認した以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係人等からの資産を取得する場合の意思決定フロー図に従います。

④適時開示

投資法人資産運用業の透明性を確保し、投資家の自己責任原則に則った投資判断に資するよう、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めています。また、こうした姿勢に基づく適時開示業務が適切に運営されていることをモニタリングするため、適時開示実施後速やかにコンプライアンス部門が検証し、その結果を運用会社のコンプライアンス委員会および取締役会、ならびに本投資法人役員会に報告しています。

なおこれまで実施した適時開示は、いずれも妥当なものであると判定しています。

⑤検証（内部監査等）

運用会社におけるこれらの管理体制の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令、諸規則、規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図る、というプロセスを整備しています。

また内部監査とは異なる日常的な次元・頻度で、コンプライアンス部門は、不動産投資部門、財務・経理・IR 部門、企画・総務部門に対して、コンプライアンスの観点での指示・指導や研修等を実施し、徹底を図っています。

平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 11 月期：平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日(365 日) 平成 19 年 5 月期：平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日(182 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、本投資法人が当中間期末（平成 18 年 5 月 31 日）現在で保有している 14 物件が平成 19 年 5 月 31 日（第 3 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済み物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 5 月 31 日現在の発行済投資口数 41,260 口が、平成 19 年 5 月 31 日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入、礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測をもとに算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課、損害保険料、減価償却費、信託報酬、修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。 販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値、または料率等を基に積算しています。 建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額（平成 18 年 11 月期に約 6 百万円、平成 19 年 5 月期に約 4 百万円）を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること等から、予想金額と大きく異なる結果となることがあります。 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本支出を含めて定額法により算出しています（平成 18 年 11 月期に約 280 百万円、平成 19 年 5 月に約 173 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 11 月期に 322 百万円、平成 19 年 5 月期に 88 百万円を想定しています。また、当期の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計約 49 百万円を見込んでいます。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 5 月 31 日現在の借入金 13,900 百万円に変動が無いことを前提としています。
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の 90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としています。 また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により 1 口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 分配金については第 1 期の繰越損失金を除いた全額を分配することを前提としています。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1 口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

①中間貸借対照表

区 分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成18年5月31日)		前計算期間の要約貸借対照表 (平成17年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金			156,497		281,914
信託現金及び信託預金	※1		1,126,348		—
営業未収入金			15,494		—
前払費用			57,916		—
未収消費税等			95,493		—
その他の流動資産			528		1,502
流動資産 合計			1,452,280	4.2	283,417
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	※1	14,736,530			—
減価償却累計額		99,733	14,636,797		—
信託構築物	※1	5,147			—
減価償却累計額		63	5,083		—
信託機械及び装置	※1	325,641			—
減価償却累計額		7,687	317,953		—
信託土地	※1		18,198,535		—
建設仮勘定			—		21,929
有形固定資産 合計			33,158,369	95.5	21,929
2. 無形固定資産					
商標権			1,250		—
無形固定資産 合計			1,250	0.0	—
3. 投資その他の資産					
長期前払費用			42,190		—
差入預託保証金			10,000		10,000
デリバティブ資産			1,856		—
投資その他の資産 合計			54,047	0.2	10,000
固定資産 合計			33,213,666	95.7	31,929
III 繰延資産					
創業費			44,108		47,048
繰延資産 合計			44,108	0.1	47,048
資産 合計			34,710,054	100.0	362,395

区 分	注記 番号	当中間計算期間末 (平成18年5月31日)		前計算期間の要約貸借対照表 (平成17年11月30日)	
		金額 (千円)	構成比	金額 (千円)	構成比
負債の部					
I 流動負債					
営業未払金		61,026		—	
未払金		420		77,001	
未払費用		15,870		10	
未払法人税等		1,110		120	
前受金		160,792		—	
預り金		9,923		—	
流動負債 合計		249,143	0.8	77,133	21.3
II 固定負債					
長期借入金	※1	13,900,000		—	
信託預り敷金保証金		449,349		—	
繰延税金負債		731		—	
固定負債 合計		14,350,080	41.3	—	
負債 合計		14,599,223	42.1	77,133	21.3
出資の部	※2				
I 出資総額					
出資総額		—	—	300,000	82.8
II 剰余金					
当期末処理損失		—		14,737	
剰余金 合計		—	—	△14,737	△4.1
出資 合計	※3	—	—	285,262	78.7
負債・出資 合計		—	—	362,395	100.0
純資産の部	※2				
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		19,968,500	57.5	—	—
2. 剰余金					
中間未処分利益		141,205		—	
剰余金 合計		141,205	0.4	—	—
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		1,125	0.0	—	—
純資産 合計		20,110,831	57.9	—	—
負債・純資産 合計		34,710,054	100.0	—	—

②中間損益計算書

区 分	注記 番号	当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日			前計算期間の要約損益計算書 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日		
		金額 (千円)		百分比	金額 (千円)		百分比
1. 営業収益				%			%
不動産賃貸収益	※1	457,844				—	—
その他不動産賃貸収益	※1	106,641	564,485	100.0		—	—
2. 営業費用							
不動産賃貸費用	※1	160,582				—	
資産運用報酬		2,170				—	
資産保管委託報酬		744				—	
一般事務委託報酬		5,300				—	
役員報酬		4,750			6,000		
その他営業費用		21,812	195,359	34.6	2,736	8,736	—
営業利益金額 又は営業損失金額 (△)			369,125	65.4		△8,736	—
3. 営業外収益							
受取利息		1	1	0.0	0	0	—
4. 営業外費用							
支払利息		45,211				—	
融資関連費用		113,779				—	
新投資口発行費		986				—	
投資口公開関連費用		49,181				—	
創業費償却		2,940	212,098	37.6	5,881	5,881	—
経常利益金額 又は経常損失金額 (△)			157,029	27.8		△14,616	—
税引前中間純利益金額 又は税引前当期純損失金額 (△)			157,029	27.8		△14,616	—
法人税、住民税及び事業税		1,110			120		—
法人税等調整額		△25	1,085	0.2	—	120	
中間純利益金額 又は当期純損失金額 (△)			155,943	27.6		△14,737	—
前期繰越損失 (△)			△14,737				
中間未処分利益 又は当期未処理損失 (△)			141,205			△14,737	

③中間投資主資本変動計算書

当中間計算期間（自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本				投資主資本 合計	評価・換算 差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金				繰延ヘッジ 損益	
		中間未処分利益 又は 当期末処理損失	その他 剰余金	剰余金合計			
平成 17 年 11 月 30 日 残高	300,000	△14,737	—	△14,737	285,262	—	285,262
中間計算期間中の変 動額							
新投資口の発行	19,668,500			—	19,668,500		19,668,500
中間純利益		155,943		155,943	155,943		155,943
純資産の部に直接 計上された繰延ヘ ッジ損益の増減				—	—	1,125	1,125
中間計算期間中の変 動額合計	19,668,500	155,943	—	155,943	19,824,443	1,125	19,825,568
平成 18 年 5 月 31 日 残高	19,968,500	141,205	—	141,205	20,097,705	1,125	20,110,831

④中間注記表

〔中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項〕

区 分	当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30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） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 3～59年 構築物 18年 機械及び装置 5～14年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産 ———</p> <p>(2) 無形固定資産 ———</p> <p>(3) 長期前払費用 ———</p>

<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</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います。</p> <p>なお、平成18年3月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、661,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、661,500千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前中間純利益金額は同額多く計上されています。</p>	<p>(1) 創業費 同 左</p> <p>(2) 新投資口発行費 _____</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</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期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います。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>_____</p>

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定するとおり、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>———</p>
<p>5. 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）の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金および信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同 左</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該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います。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 ———</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左</p>

[中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更]

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間計算期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>従来の出資の部の合計に相当する金額は20,110,831千円です。</p> <p>なお、中間財務諸表規則の改正により、当中間計算期間における中間貸借対照表の純資産の部については、改正後の中間財務諸表規則により作成しています。</p>	—————

[中間貸借対照表関係]

当中間計算期間末 (平成18年5月31日)	前計算期間 (平成17年11月30日)																								
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">担保に供している資産</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">担保資産</td> <td style="text-align: right;">金額</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,126,348</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,636,797</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">5,083</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">317,953</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">18,198,535</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,284,717</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">担保を付している債務</td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">担保付債務</td> <td style="text-align: right;">金額</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,900,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,900,000</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	担保資産	金額	信託現金及び信託預金	1,126,348	信託建物	14,636,797	信託構築物	5,083	信託機械及び装置	317,953	信託土地	18,198,535	合計	34,284,717	担保を付している債務	(単位：千円)	担保付債務	金額	長期借入金	13,900,000	合計	13,900,000	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p style="text-align: center;">—————</p>
担保に供している資産	(単位：千円)																								
担保資産	金額																								
信託現金及び信託預金	1,126,348																								
信託建物	14,636,797																								
信託構築物	5,083																								
信託機械及び装置	317,953																								
信託土地	18,198,535																								
合計	34,284,717																								
担保を付している債務	(単位：千円)																								
担保付債務	金額																								
長期借入金	13,900,000																								
合計	13,900,000																								
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																								
<p>※3 出資の欠損</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>※3 出資の欠損</p> <p>貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は14,737千円です。</p>																								

〔中間損益計算書関係〕

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日		前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日	
※1 不動産賃貸損益の内訳			
(単位：千円)			
(1) 不動産賃貸収益			
不動産賃貸収益			
賃貸収入	449,990		
共益費収入	7,853		
計	457,844		
その他不動産賃貸収益			
施設使用料収入	23,148		
付帯収益	1,701		
その他賃貸事業収益	81,791		
計	106,641		
不動産賃貸収益 合計	564,485		
(2) 不動産賃貸費用			
不動産賃貸費用			
管理業務費	33,440		
水道光熱費	4,536		
公租公課	1,788		
修繕費	421		
保険料	1,410		
原状回復工事費	5,328		
信託報酬	3,416		
減価償却費	107,484		
その他営業費用	2,755		
不動産賃貸費用 合計	160,582		
(3) 不動産賃貸損益 (1-2)	403,903		

〔中間投資主資本等変動計算書関係〕

当中間計算期間 (自 平成 17 年 12 月 1 日 至 平成 18 年 5 月 31 日)

1. 発行済投資口の種類及び総数並びに自己投資口の種類及び投資口数に関する事項

	前計算期間末 投資口数 (口)	当中間計算期間 増加投資口数 (口)	当中間計算期間 減少投資口数 (口)	当中間計算期間 末投資口数 (口)
発行済投資口				
普通投資口 (注1)	600	40,660	—	41,260
合 計	600	40,660	—	41,260
自己投資口				
普通投資口	—	—	—	—
合 計	—	—	—	—

(注1) 普通投資口の発行済投資口総数の増加40,660口は、第三者割当による新投資口の増加2,860口、公募による新投資口の増加37,800口です。

〔キャッシュ・フロー計算書関係〕

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 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
(単位：千円) (平成18年5月31日現在)	(単位：千円) (平成17年11月30日現在)
現金及び預金 156,497	現金及び預金 281,914
信託現金及び信託預金 1,126,348	現金及び現金同等物 281,914
現金及び現金同等物 1,282,846	

〔リース取引関係〕

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
本投資法人は、リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

〔有価証券関係〕

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
本投資法人は、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

[デリバティブ取引関係]

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
<p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定するとおり、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスクの管理体制 運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>———</p>

[持分法損益等]

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
<p>関連会社が存在しないため、該当事項はありません。</p>	<p>同 左</p>

〔1口当たり情報〕

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
1口当たり純資産額 487,417.13円	1口当たり純資産額 475,437円
1口当たり中間純利益金額 8,503.85円	1口当たり当期純損失金額 24,562円
<p>1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> <p>「1口当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当中間計算期間から繰延ヘッジ損益（税効果調整後）の金額を普通投資口に係る中間期末の純資産額に含めています。</p> <p>また、前中間計算期間に係る中間財務諸表において採用していた方法により算定した当中間計算期間の1口当たり純資産額は、487,389.86円です。</p>	<p>1口当たり当期純損失金額は、当期純損失金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、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、1口当たり当期純損失金額が計上されており、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>

（注）1口当たり中間純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
中間純利益金額 又は当期純損失金額（△）（千円）	155,943	△14,737
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る中間純利益金額 又は当期純損失金額（△）（千円）	155,943	△14,737
期中平均投資口数（口）	18,338	600

〔重要な後発事象〕

当中間計算期間 自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	前計算期間 自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
該当事項はありません。	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成17年12月15日開催の役員会において、資産取得を目的に、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成17年12月19日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は1,730,000,000円、発行済投資口数は3,460口となっています。</p> <p>発行新投資口数 : 2,860口 発行価額 : 1口につき500,000円 発行価額の総額 : 1,430,000,000円 払込期日 : 平成17年12月19日 投資証券交付日 : 平成17年12月20日 引受人 : 株式会社モリモト</p>

⑤中間キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当中間計算期間	前計算期間の要約キャッシュ・フロー計算書
		自 平成17年12月 1日 至 平成18年 5月31日	自 平成17年 6月 7日 至 平成17年11月30日
		金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前中間純利益金額		157,029	△14,616
又は税引前当期純損失金額 (△)			
減価償却費		107,510	—
創業費償却		2,940	5,881
受取利息		△1	0
支払利息		45,211	—
営業未収入金の増加・減少額		△15,494	—
未収消費税の増加・減少額		△95,493	—
前払費用の増加・減少額		△57,916	—
営業未払金の増加・減少額		61,026	—
未払金の増加・減少額		△2,152	2,572
未払費用の増加・減少額		7,318	10
創業費の支払額		△52,500	△429
預り金の増加・減少額		9,923	—
前受金の増加・減少額		160,792	—
長期前払費用の増加・減少額		△42,190	—
その他の流動資産増加・減少額		51	△1,502
小 計		286,052	△8,085
利息の受取額		1	0
利息の支払額		△36,669	—
法人税等の支払額		△121	—
営業活動によるキャッシュ・フロー		249,264	△8,085
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△33,265,853	—
差入預託保証金の支出		—	△10,000
無形固定資産の取得による支出		△328	—
信託預り敷金保証金の収入		456,568	—
信託預り敷金保証金の支出		△7,219	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,816,833	△10,000
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		5,457,000	—
短期借入金の返済による支出		△5,457,000	—
長期借入金の借入による収入		13,900,000	—
投資口の発行による収入		19,668,500	300,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		33,568,500	300,000
IV 現金及び現金同等物の増加額		1,000,931	281,914
V 現金及び現金同等物の期首残高		281,914	—
VI 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高	※	1,282,846	281,914

(2) 発行済投資口数の増減

当中間期及び前期の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年月日	適用	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
平成17年 6月 7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年 12月 19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年 3月 20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)

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

(注2) 1口当たり1口当たり発行価格 500,000 円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格 500,000 円 (引受価額 482,500 円) にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

4. 役員の変動

平成 18 年 1 月 26 日開催の投資主総会において、執行役員梅原純及び監督役員松尾政和の 2 名が退任し、執行役員上田求及び監督役員岩崎哲也の 2 名を選任しました。

本投資法人の当中間期末現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	上田 求	昭和 47 年 4 月 平成 3 年 4 月 平成 4 年 4 月 平成 6 年 5 月 平成 9 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 5 月 平成 15 年 6 月 平成 15 年 8 月 平成 17 年 11 月 平成 18 年 1 月 平成 18 年 5 月	中央信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 同 業務部広報室長 同 沼津支店 支店長 同 秘書室 秘書役 同 業務部 部長 同 取締役 業務部部長 中央三井信託銀行株式会社 執行役員 証券業務部部長 同 新宿西口支店 支店長 株式会社デベロッパー三信 顧問 同 常務取締役 同 顧問 ビ・ライフ投資法人 執行役員就任（現任） 株式会社デベロッパー三信 顧問（退任）	0
監督役員	田口和幸	平成 元年 4 月 平成 3 年 4 月 平成 10 年 1 月 平成 17 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 17 年 11 月	司法研修所 弁護士登録（第一東京弁護士会）阿部・井窪・片山法律事務所 入所 同事務所 パートナー（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員就任（現任） 株式会社エフティコミュニケーションズ 監査役就任（現任） 株式会社フレクソル 監査役就任（現任）	0
監督役員	岩崎哲也	平成 2 年 4 月 平成 6 年 3 月 平成 9 年 2 月 平成 9 年 2 月 平成 14 年 5 月 平成 16 年 8 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 1 月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録（No.11886） エヌイーディー株式会社（ベンチャーキャピタル）入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録（No.94737） シティア公認会計士共同事務所（現任） シグマ・ゲイン株式会社 監査役（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員就任（現任）	0

参 照 資 料

本投資法人の投資状況について 24 ページ

本投資法人の関係法人について 48 ページ

本投資法人の投資方針について 50 ページ

本投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 資産の概要

物件番号	地域 (注1)	用途	タイプ (注2)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注5)
J-1	エリア1	住宅	D	目黒かむろ坂レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	自:平成14年12月25日 至:平成27年12月20日	4,500	14.1	4,510
J-2	エリア2	住宅	S	フォーティーンヒルズ イーストタワー	中央三井信託銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月31日	1,920	6.0	2,060
J-3	エリア1	住宅	D	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	7,650	23.9	7,650
J-4	エリア1	住宅	D	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	4,500	14.1	4,526
J-5	エリア1	住宅	D	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,630	8.2	2,640
J-6	エリア1	住宅	D	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,520	7.9	2,590
J-7	エリア1	住宅	D	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,220	6.9	2,250
J-8	エリア1	住宅	D	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,200	3.7	1,200
J-9	エリア1	住宅	S	コンフォートタイム大森	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	952	3.0	952
J-10	エリア1	住宅	D	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	648	2.0	666
J-11	エリア1	住宅	F	エルソル貴船坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	450	1.4	451
J-12	エリア1	住宅	D	ノブレス池田山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	375	1.2	439
J-13	エリア2	住宅	F	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,674	5.2	1,674
J-14	エリア2	住宅	S	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	779	2.4	844
合 計							32,018	100.0	32,452

(注1)「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。

(注2)「タイプ」欄は住戸タイプを記載したものであり、「S」とはシングルを、「D」とはDINKSを、「F」とはファミリーをそれぞれ表します。

(注3)「取得価格」欄には、取得価格（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

(注4)「投資比率」欄には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注5)「不動産鑑定評価額」欄には、平成17年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注6)各信託不動産の前所有者は、J-1が有限会社シー・エム・アール・ワン、J-2が事業会社、J-3、J-5、J-6、J-7、J-8、J-9、J-12、J-14が有限会社セレーネツ、J-4、J-10、J-11、J-13がモリモトであり、各物件の前々所有者は、J-1、J-2、J-4、J-9、J-10、J-11、J-12、J-13、J-14が事業会社、J-3、J-5、J-6、J-8がモリモト、J-7が株式会社ティ・エム・コーポレーションです。J-1及びJ-2の前所有者及び前々所有者並びにJ-4及びJ-9乃至J-14の前々所有者は、運用会社の利害関係人等ではありません。なお、モリモトは、運用会社の議決権の総数の67%を保有する運用会社の利害関係人等であり、有限会社シー・エム・アール・ワンは、三菱地所投資顧問株式会社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あり、有限会社セレーネツは、本投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、モリモトの意向を受けて設立された特別目的会社（運用会社の利害関係人等）です。また、株式会社ティ・エム・コーポレーションは、賃貸事業を営んでいる会社であり、発行済株式の全てを、モリモトの代表取締役の親族に所有されており、運用会社の利害関係人等に該当します。

(2) 信託不動産の概要

①信託不動産の名称、所在地、所有形態、敷地面積、延床面積、構造／階数及び建築時期は以下の通りです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	所有形態 (注1)		敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造／階数 (注2)(注3)	建築時期 (注2)
			土地	建物				
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区西五反田	所有権	所有権	1,101.56	6,639.48	RC/14F	平成17年1月25日
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄	所有権	所有権	879.85	4,634.98	S/14F	平成16年5月25日
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	所有権	所有権	1,118.95	6,251.21	RC/B1・10F	平成17年2月28日
J-4	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	1,146.98	4,515.21	SRC/B1・13F	平成17年1月5日
J-5	イブセ芝公園	東京都港区芝	所有権	所有権	786.13	2,917.57	RC/B1・11F	平成16年11月10日
J-6	イブセギンザ	東京都中央区銀座	所有権	所有権	339.37	2,731.03	SRC/B1・13F	平成17年1月5日
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布	所有権	所有権	451.20	1,823.19	SRC/B1・10F	平成16年3月6日
J-8	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町	所有権	所有権	186.51	1,716.21	SRC/B1・15F	平成16年11月3日
J-9	コンフォートタイム大森	東京都大田区大森北	所有権	所有権	380.92	1,712.44	RC/11F	平成17年2月15日
J-10	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘	所有権	所有権	345.88	1,384.38	RC/6F	昭和43年9月17日 (注4)
J-11	エルソル貴船坂	東京都大田区南馬込	所有権	所有権	649.21	1,147.82	RC/B1・3F	平成6年3月25日
J-12	ノブレス池田山	東京都品川区東五反田	所有権	所有権	93.74	585.17	RC/B1・9F	平成17年3月3日
J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区 木月伊勢町	所有権	所有権	2,872.70	4,348.50	RC/5F	平成9年2月28日
J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	所有権	所有権	376.23	1,395.46	SRC/12F	平成17年1月7日

(注1)「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注2)「敷地面積」、「延床面積」、「構造／階数」及び「建築時期」の各欄には、登記簿に記録された事項を記載しており、各信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注3)「構造／階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

(注4)物件番号J-10「イブセ都立大学」は、平成17年1月27日付で改修工事が行われています。

②信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数及び賃貸戸数は以下の通りです。

(平成 18 年 5 月 31 日現在)

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (%) (注 3)	賃貸可能 戸数(戸) (注 4)	賃貸戸数 (戸) (注 5)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,523.05	91.0	125	115
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	3,548.48 (内店舗 257.40)	3,110.24 (内店舗 257.40)	87.6	131 (内店舗 1)	114 (内店舗 1)
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗 1,954.05)	5,071.72 (内店舗 1,954.05)	96.7	93 (内店舗 10)	89 (内店舗 10)
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗 212.55)	3,287.43 (内店舗 212.55)	94.1	96 (内店舗 1)	91 (内店舗 1)
J-5	イブセ芝公園	2,698.78	2,175.69	80.6	75	63
J-6	イブセギンザ	2,226.42	1,378.12	94.5	67	58
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗 738.95)	1,588.14 (内店舗 738.95)	97.6	22 (内店舗 1)	21 (内店舗 1)
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗 40.14)	1,337.98 (内店舗 40.14)	91.7	51 (内店舗 1)	49 (内店舗 1)
J-9	コンフォートタイム大森	1,506.85	1,385.26	91.9	66	61
J-10	イブセ都立大学	863.70	765.38	88.6	30	27
J-11	エルソル貴船坂	784.60	784.60	100.0	12	12
J-12	ノブレス池田山	512.59 (内店舗 171.45)	484.36 (内店舗 171.45)	94.5	14 (内店舗 3)	13 (内店舗 3)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	100.0	59	59
J-14	コンフォートタイム大塚	1,205.40	1,118.87	92.8	55	51
合 計		34,350.24 (内店舗 3,374.54)	31,817.05 (内店舗 3,374.54)	92.6	896 (内店舗 17)	824 (内店舗 17)

(注 1) 「賃貸可能面積」欄には、平成 18 年 5 月 31 日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

(注 2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成 18 年 5 月 31 日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注 3) 「稼働率」欄には、各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第 2 位を四捨五入しています。

(注 4) 「賃貸可能戸数」欄には、平成 18 年 5 月 31 日現在、各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注 5) 「賃貸戸数」欄には、平成 18 年 5 月 31 日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

2. 個別信託不動産の概要

(1) 資産の概要

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸可能戸数 (戸)	125		
前々所有者	事業法人			賃貸戸数 (戸)	115		
所在地	地番：東京都品川区西五反田四丁目 570 番 1 他 2 筆			賃貸可能面積 (㎡)	4,967.97		
	住居表示：東京都品川区西五反田四丁目 31 番 23 号			賃貸面積 (㎡)	4,523.05		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	19,719		
	面積 (㎡)	1,101.56		敷金・保証金等 (千円)	28,207		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.0		
	建ぺい率/容積率 (注 1)(注 2)	80%/500%	80%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	92.0		
				PM 会社	トータルハウジング株式会社 (注 3)		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	トータルハウジング株式会社 (注 3)		
	用途	共同住宅		サブリース種別	バス・スルー方式		
	延床面積 (㎡)	6,639.48		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC 陸屋根 14 階建		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
				シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成 17 年 1 月 25 日		DINKS タイプ	96.0	94.4	
				ファミリータイプ	4.0	5.6	
				エグゼクティブタイプ	—	—	
収支状況等 (単位：千円)				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至	平成 17 年 12 月 20 日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		平成 18 年 5 月 31 日 (163 日)		レポート日付	平成 17 年 5 月 30 日		
(A)賃貸事業収入		115,068		緊急修繕費 (円)	—		
(B)賃貸事業費用小計		37,745		短期修繕費(1 年以内)(円)	100,000		
外注管理費		9,713		長期修繕費(12 年間)(円)	37,640,000		
公租公課		—		建物再調達価格 (円)	1,390,000,000		
修繕費		563		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料		403		レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費		25,685		地震予想損失率 (%)	9.4		
その他賃貸事業費用		1,380		土壌環境調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)		77,323		レポート日付	平成 17 年 6 月 1 日		
				概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報							
(注 1) 本物件は、商業地域又は近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。							
(注 2) 本物件土地は、容積率に関する制限を受ける 2 地域にわたり、容積率は各地域の容積率の限度にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計となるため、491.14%となります。							
(注 3) 平成 18 年 7 月 1 日付で、株式会社オー・エム・サービスとの間で建物賃貸借契約兼建物管理業務委託契約が締結されており、PM 会社及びサブリース会社は株式会社オー・エム・サービスに変更されています。また、サブリース種別はバス・スルー方式となっています。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方約 250m に位置しています。本物件の近隣地域は、中高層の事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域です。近隣地域及びその周辺は、昨今における住宅の都心回帰の中、都心で働く単身ビジネスマンや DINKS 層の住宅需要に下支えされ、都内中心部への接近性等を活かした、共同住宅の建設が多く見受けられる地域です。画地規模 500 ㎡程度の高層共同住宅の敷地が標準的使用となっています。今後の動向としては、当面の間、地域要因に変動はないものと考えられ、しばらくは概ね現状を維持しつつ推移していくものと思われます。							
特記事項							
該当事項はありません。							

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	東亜鉄工建設株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	131 (内店舗 1)		
前々所有者		賃貸戸数 (戸)	114 (内店舗 1)		
所在地	地番：愛知県名古屋市中区新栄一丁目 1122 番他 2 筆	賃貸可能面積 (㎡)	3,548.48 (内店舗 257.40)		
	住居表示：愛知県名古屋市中区新栄一丁目 11 番 29 号	賃貸面積 (㎡)	3,110.24 (内店舗 257.40)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	9,229	
	面積 (㎡)	879.85	敷金・保証金等 (千円)	13,732	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	87.6	
	建ぺい率/容積率 (注 1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	87.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	大和リビング株式会社	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブリース会社	大和リビング株式会社	
	延床面積 (㎡)	4,634.98(注 2)	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	S 陸屋根 14 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 16 年 5 月 25 日	シングルタイプ	80.0	73.2
			DINKS タイプ	20.0	26.8
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 17 年 12 月 20 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (163 日)	レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日	
(A) 賃貸事業収入	57,076	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	27,959	短期修繕費(1 年以内)(円)	1,350,000		
外注管理費	4,471	長期修繕費(12 年間)(円)	38,030,000		
公租公課	1,788	建物再調達価格 (円)	1,009,000,000		
修繕費	2,050	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	346	レポート日付	平成 17 年 4 月		
減価償却費	17,947	地震予想損失率 (%)	4.3		
その他賃貸事業費用	1,355	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	29,117	レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注 1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
(注 2) 記載されている延床面積に加え、附属建物として駐車場 (S 亜鉛メッキ鋼板葺平屋建) 97.60 ㎡が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、名古屋市中区の東部、地下鉄東山線、名城線「栄」駅の南東方約 500m に位置します。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大津通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル 1 階の多くは店舗として利用されています。					
特記事項					
本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。					

J-3 クイズ恵比寿

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	93 (内店舗 10)		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	89 (内店舗 10)		
所在地	地番：東京都渋谷区恵比寿四丁目 63 番 1 他 4 筆	賃貸可能面積 (㎡)	5,247.00 (内店舗 1,954.05)		
	住居表示：東京都渋谷区恵比寿四丁目 3 番 1 号	賃貸面積 (㎡)	5,071.72 (内店舗 1,954.05)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	38,422	
	面積 (㎡)	1,118.95	敷金・保証金等 (千円)	190,427	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.7	
	建ぺい率/容積率 (注 1)	80%/500%	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.7	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	6,251.21(注 2)	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下 1 階付 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 2 月 28 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日	
(A)賃貸事業収入	161,397	緊急修繕費 (円)	—		
(B)賃貸事業費用小計	21,574	短期修繕費(1 年以内)(円)	—		
外注管理費	4,953	長期修繕費(12 年間)(円)	21,930,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	1,282,000,000		
修繕費	363	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	128	レポート日付	平成 17 年 3 月		
減価償却費	14,181	地震予想損失率 (%)	9.2		
その他賃貸事業費用	1,949	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	139,821	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注 1) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
(注 2) 記載されている延床面積に加え、附属建物 (種類：駐車場) 33.43 ㎡が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR 線「恵比寿」駅の東方至近、及び東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約 300m 付近に位置しています。本物件が存する恵比寿周辺は百貨店、ホテル、オフィスからなる複合施設である「恵比寿ガーデンプレイス」をはじめ、最先端の商業施設が集積する洗練されたエリアとして都内でも高い人気を有する高級住宅地です。今後も都心接近性、生活利便性を指向する都心通勤者・若年単身者層を中心とする堅調な需要が期待でき、また、純粋な住宅としての利用だけではなく、SOHO 等小規模オフィスとしての潜在需要も望める地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-4 イプセ麻布十番七面坂

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数 (戸)	96 (内店舗 1)		
前々所有者	株式会社アトリウム (土地)			賃貸戸数 (戸)	91 (内店舗 1)		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目 7 番 2			賃貸可能面積 (㎡)	3,493.83 (内店舗 212.55)		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目 7 番 5 号			賃貸面積 (㎡)	3,287.43 (内店舗 212.55)		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	20,547		
	面積 (㎡)	1,146.98		敷金・保証金等 (千円)	26,008		
	用途地域	近隣商業	第 1 種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	94.1		
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/400%	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	94.8		
建物	所有形態	所有権		PM 会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	延床面積 (㎡)	4,515.21		サブリース種別	バス・スルー方式		
	構造・階数	SRC 陸屋根		住戸タイプ内訳			
		地下 1 階付 13 階建					
	建築時期	平成 17 年 1 月 5 日		タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)	
				シングルタイプ	—	—	
				DINKS タイプ	89.5	83.6	
				ファミリータイプ	10.5	16.4	
			エグゼクティブタイプ	—	—		
収支状況等 (単位：千円)				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)		レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日		
(A) 賃貸事業収入	54,732		緊急修繕費 (円)	—			
(B) 賃貸事業費用小計	16,155		短期修繕費 (1 年以内) (円)	—			
外注管理費	3,625		長期修繕費 (12 年間) (円)	52,500,000			
公租公課	—		建物再調達価格 (円)	1,006,000,000			
修繕費	747		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
損害保険料	96		レポート日付	平成 17 年 4 月			
減価償却費	11,020		地震予想損失率 (%)	6.4			
その他賃貸事業費用	664,423		土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	38,577		レポート日付	平成 17 年 4 月 28 日			
				概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報							
(注) 本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分については建ぺい率が 100%に、準防火地域の部分については、建ぺい率が 70%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は 85.94%です。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が制限されており加重平均は 300.21%です。							
立地環境等の物件特性							
本物件は、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線「麻布十番」駅から約 300m に位置しています。本物件が存する「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄駅の開設により、交通利便性が飛躍的に向上したエリアであり、エリアの中心となる麻布十番商店街への来客数は増加しており、またマンション開発も活発に行われています。							
特記事項							
1. 本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。 2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、空調設備室外機の一部が越境しており、西側隣接地上の建物の建替え時又は当該建物のテナント退去時に越境状態を解消する旨の内容の確認書が締結されています。 3. 南側隣地から本物件土地に、窓サッシ及び雨どいが越境しており、当該窓サッシ等の建替え又は改修等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の内容の確認書が締結されています。 4. 平成 18 年 2 月付「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」記載の賃料滞納額 5,027,000 円については前所有者の負担として本物件売買時に精算しており、本投資法人は引き継いでおりません。							

J-5 イプセ芝公園

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	75		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	63		
所在地	地番：東京都港区芝三丁目 2 番 13 他 3 筆	賃貸可能面積 (㎡)	2,698.78		
	住居表示：東京都港区芝三丁目 32 番 10 号	賃貸面積 (㎡)	2,175.69		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	11,166	
	面積 (㎡)	786.13(注 1)	敷金・保証金等 (千円)	8,100	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	80.6	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	84.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	2,917.57	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 地下 1 階付 11 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 16 年 11 月 10 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	92.0	84.8
			ファミリータイプ	8.0	15.2
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 2 月 23 日	
(A) 賃貸事業収入	28,805	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	10,954	短期修繕費 (1 年以内) (円)	—		
外注管理費	2,484	長期修繕費 (12 年間) (円)	33,330,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	675,000,000		
修繕費	874	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	64	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	7,072	地震予想損失率 (%)	12.0		
その他賃貸事業費用	458	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,851	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注 1) 本物件の東側には、私道負担があります (面積約 54.25 ㎡)。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約 25.44 ㎡)。					
(注 2) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。また、本物件は前面道路の幅員が狭いため、容積率が 360%に制限されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方約 350m 付近に位置する中層の賃貸マンションです。本物件の存する芝エリアは港区のほぼ中央に位置し、都営地下鉄三田線、浅草線、大江戸線、JR 山手線の利用が可能であり、また、エリアの南北を日比谷通り、桜田通り、第一京浜等が走っており鉄道及び道路の交通利便性に優れています。当該エリアは主要街道沿いに業務エリアを形成する一方、その背後には大型のタワー型マンションも多く立地する等商住混在地域の様相を呈しています。本物件の近隣地域は都心接近性、交通利便性に優れる上、周辺には芝公園等の緑地もあり居住の快適性も良好です。このため、今後も都心接近性、交通利便性を志向する単身者、DINKS を中心に堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高 31 メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務省に届け出る必要があります。					
2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、戸袋及び雨どい等が越境しており、建物の改築等を行う場合には越境することなく建築する旨の内容の覚書が締結されています。					
3. 西側隣接地の一部から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、本物件所有者は、その費用負担で、現状変更をすることができる旨の内容の確認書が締結されています。					
4. 西側隣接地から本物件土地に、アンテナが越境しています。					
5. 本物件の官民境界は、一部確定していません。					
6. 平成 18 年 2 月付「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」記載の賃料滞納額 4,255,000 円については前所有者の負担として本物件売買時に精算しており、本投資法人は引き継いでおりません。					

J-6 イプセギンザ

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	67		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	58		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目 208 番 4 他 5 筆	賃貸可能面積 (㎡)	2,226.42		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目 14 番 13 号	賃貸面積 (㎡)	1,935.36		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	12,333	
	面積 (㎡)	339.37(注 1)	敷金・保証金等 (千円)	638	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	86.9	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	80%/800%	稼働率 (戸数ベース) (%)	86.6	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	2,731.03	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 13 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 1 月 5 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 8 日	
(A) 賃貸事業収入	33,511	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	8,489	短期修繕費(1 年以内)(円)	—		
外注管理費	1,460	長期修繕費(12 年間)(円)	30,200,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	631,600,000		
修繕費	352	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	61	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	5,830	地震予想損失率 (%)	8.8		
その他賃貸事業費用	783	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	25,022	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注 1) 本物件の南西側には、私道負担があります (面積約 48.58 ㎡)。					
(注 2) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅の南東方約 100m、徒歩約 2 分に位置しています。本物件の存する銀座エリアは日本を代表する歴史ある繁華街であり、その商圏は全国規模に及んでいます。メインストリートを中心に百貨店、高級専門店、高級レストランが軒を連ね、今日に至るまで日本の消費文化をリードしてきました。本物件は銀座エリアの北端に位置しており、繁華性、視認性にやや劣り、事務所としての競争力は相対的に低いと評価されますが、近年の都心回帰現象や容積率制限の緩和措置等をうけ、店舗併用住宅等は需要が堅調に推移するものと思われます。					
特記事項					
1. 地中埋設物が南西側隣接地及び本物件土地に跨って存在しますが、当該地中埋設物の撤去又は移設等の現状変更については、申出者の費用負担で行うことができる旨の内容の確認書が締結されています。					
2. 北東側隣接地から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の内容の覚書が締結されています。					

J-7 ネクストフォーム西麻布

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	22 (内店舗 1)		
前々所有者	株式会社ティ・エム・コーポレーション	賃貸戸数 (戸)	21 (内店舗 1)		
所在地	地番：東京都港区西麻布三丁目 13 番 2 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,627.06 (内店舗 738.95)		
	住居表示：東京都港区西麻布三丁目 13 番 3 号	賃貸面積 (㎡)	1,588.14 (内店舗 738.95)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	11,211	
	面積 (㎡)	451.20(注 1)	敷金・保証金等 (千円)	62,600	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	97.6	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.5	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,823.19	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 10 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 16 年 3 月 6 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	100.0	100.0
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	清水建設株式会社	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 5 月 27 日	
(A)賃貸事業収入	26,307	緊急修繕費 (円)	—		
(B)賃貸事業費用小計	6,604	短期修繕費(1 年以内)(円)	—		
外注管理費	885	長期修繕費(12 年間)(円)	29,604,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	520,000,000		
修繕費	—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	49	レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	5,341	地震予想損失率 (%)	6.2		
その他賃貸事業費用	328	土壤環境調査会社	清水建設株式会社		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	19,703	レポート日付	平成 17 年 5 月 27 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注 1) 本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約 2.66 ㎡)。					
(注 2) 本物件は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方約 580m に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる 3A のひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借り上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。					
特記事項					
本物件の西側隣接道路には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。					

J-8 イプセ日本橋

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	51 (内店舗 1)		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	49 (内店舗 1)		
所在地	地番：東京都中央区日本橋兜町 155 番 4 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,458.73 (内店舗 40.14)		
	住居表示：東京都中央区日本橋兜町 11 番 2 号	賃貸面積 (㎡)	1,378.12 (内店舗 40.14)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	7,044	
	面積 (㎡)	186.51	敷金・保証金等 (千円)	5,082	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	94.5	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/700%	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.1	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,716.21	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 地下 1 階付 15 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 16 年 11 月 3 日	シングルタイプ	44.0	37.2
			DINKS タイプ	50.0	51.9
			ファミリータイプ	6.0	10.9
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 3 月 8 日	
(A) 賃貸事業収入	18,393	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	6,196	短期修繕費 (1 年以内) (円)	—		
外注管理費	1,546	長期修繕費 (12 年間) (円)	24,300,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	425,000,000		
修繕費	276	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	40	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	3,935	地震予想損失率 (%)	12.8		
その他賃貸事業費用	396	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,197	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率は 100%に緩和されています。また、本物件土地は、街並み誘導型地区計画に規定する敷地面積が 100 ㎡以上 300 ㎡未満であるため、容積率は 886.66%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「茅場町」駅から西方約 150m に位置し、都心接近性、交通利便性に非常に優れています。周辺地域は東京証券取引所、証券会社が立地するオフィス地区でしたが、近年は都内大型ビルの供給によりオフィスとしての需要が減退する反面、住宅地域としてはライフスタイルの変化、都心回帰現象等によって需要が旺盛な地域です。本物件も都心接近性や職住近接を求める単身者・DINKS 世帯を中心に安定的な需要が期待できる物件です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-9 コンフォートタイム大森

信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー		賃貸可能戸数 (戸)	66		
前々所有者	日本ハウズイング株式会社		賃貸戸数 (戸)	61		
所在地	地番：東京都大田区大森北三丁目 43 番 10 他 2 筆		賃貸可能面積 (㎡)	1,506.85		
	住居表示：東京都大田区大森北三丁目 43 番 4 号		賃貸面積 (㎡)	1,385.26		
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	5,974	
	面積 (㎡)	380.92		敷金・保証金等 (千円)	4,798	
	用途地域	商業地域	第 1 種住居地域	稼働率 (面積ベース) (%)	91.9	
	建ぺい率/容積率 (注 1)	80%/500%	60%/300%	稼働率 (戸数ベース) (%)	92.4	
建物	所有形態	所有権		PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,712.44		サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建		住戸タイプ内訳		
				タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 2 月 15 日		シングルタイプ	84.8	80.2
				DINKS タイプ	15.2	19.8
				ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—	
	収支状況等 (単位：千円)			エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 2 月 23 日		
(A)賃貸事業収入	15,116		緊急修繕費 (円)	—		
(B)賃貸事業費用小計	5,449		短期修繕費(1年以内)(円)	—		
外注管理費	792		長期修繕費(12年間)(円)	23,520,000		
公租公課	—		建物再調達価格 (円)	490,000,000		
修繕費	386		耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	46		レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	3,910		地震予想損失率 (%)	9.9		
その他賃貸事業費用	311		土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	9,667		レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
			概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報						
(注) 本物件の商業地域に係る部分については、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されており、建ぺい率の加重平均は 88.60%です。また容積率の加重平均は 424.01%です。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、京急本線「大森海岸」駅の南方約 400m 付近に位置し、主要ターミナル駅である「品川」駅まで 13 分程度の距離にあり、また、「川崎」「横浜」駅へも直線で 20 分以内と優れた交通利便性を有する地域です。このため、都心接近性・利便性を重視する都心通勤者、若年単身者による選好性の高いエリアとなっています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

J-10 イプセ都立大学

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数 (戸)	30		
前々所有者	日章興産株式会社	賃貸戸数 (戸)	27		
所在地	地番：東京都目黒区緑が丘一丁目 2268 番 2	賃貸可能面積 (㎡)	863.70		
	住居表示：東京都目黒区緑が丘一丁目 4 番 1 号	賃貸面積 (㎡)	765.38		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	3,636	
	面積 (㎡)	345.88(注 1)	敷金・保証金等 (千円)	1,942	
	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	88.6	
	建ぺい率/容積率 (注 2)	60%/150%	稼働率 (戸数ベース) (%)	90.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・倉庫	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,384.38	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 6 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期 改修時期	昭和 43 年 9 月 17 日 平成 17 年 1 月 27 日	シングルタイプ	6.7	5.3
			DINKS タイプ	93.3	94.8
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 至 平成 18 年 3 月 22 日 平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 4 月 25 日		
(A) 賃貸事業収入	8,629	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	3,821	短期修繕費 (1 年以内) (円)	—		
外注管理費	1,060	長期修繕費 (12 年間) (円)	15,390,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	248,000,000		
修繕費	55	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	24	レポート日付	平成 17 年 4 月		
減価償却費	2,359	地震予想損失率 (%)	11.7		
その他賃貸事業費用	321	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,808	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注 1) 本物件の東側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされていません (面積約 24.8 ㎡)					
(注 2) 角地加算により、建ぺい率は 70% に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南東方約 650m に位置しています。本物件の存する地域は、中小規模戸建住宅の中に低層のマンション等が混在する住宅地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺は、多くの飲食店、日用品店舗等が立地しており、生活の利便性は高く、当駅から渋谷駅へは約 9 分と都心部への接近性も良好です。					
特記事項					
1. 南側隣接地の一部から本物件土地に、境界壁の一部が越境しており、隣地所有者が将来において境界壁等の建替え又は改修等の現状変更を行う場合は、隣地所有者の責任と負担において越境を解消する旨が確認されています。					
2. 本物件建物は、本物件土地の用途地域が準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、いわゆる既存不適格建築物に該当します。将来、本物件建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。					
3. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。					
4. 本物件建物に設置されているエレベーターは、旧「日本エレベーター工業株式会社」(現「シンドラエレベーター株式会社」、昭和 61 年製)であることを確認しています。当該エレベーターにつきましては、月 1 回の定期点検を実施し、過去に事故等の発生はなく、不具合の発生等は報告されていませんが、重ねて安全確認のため独自の緊急点検を実施し、改めて不具合等がない旨の報告を受けています。					

J-11 エルソル貴船坂

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数 (戸)	12		
前々所有者	株式会社東京流通センター	賃貸戸数 (戸)	12		
所在地	地番：東京都大田区南馬込六丁目 2012 番 1	賃貸可能面積 (㎡)	784.60		
	住居表示：東京都大田区南馬込六丁目 29 番 9 号	賃貸面積 (㎡)	784.60		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	2,271	
	面積 (㎡)	649.21	敷金・保証金等 (千円)	4,722	
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・駐車場・倉庫	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,147.82	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 地下 1 階付 3 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 6 年 3 月 25 日	シングルタイプ	—	—
			DINKS タイプ	—	—
			ファミリータイプ	100.0	100.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 18 年 1 月 17 日	
(A) 賃貸事業収入	6,584	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	2,127	短期修繕費 (1 年以内) (円)	1,260,000		
外注管理費	316	長期修繕費 (12 年間) (円)	35,130,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	268,600,000		
修繕費	16	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	25	レポート日付	平成 17 年 5 月		
減価償却費	1,504	地震予想損失率 (%)	7.6		
その他賃貸事業費用	264	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,456	レポート日付	平成 18 年 1 月 17 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
該当事項はありません。					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線「西馬込」駅の南方約 500m に位置します。近隣地域は、共同住宅や一般住宅が建ち並ぶ住宅地域です。近隣地域及びその周辺は、都内中心部への接近性が比較的良好であるわりには、居住環境も良好であることから、主に都心に勤務するサラリーマン世帯を中心としたファミリー層に人気のあるエリアとして、その地位を維持していくものと思料されます。なお、画地規模 300 ㎡程度の中層共同住宅の敷地が近隣地域の標準的使用となっています。今後の動向としては、当面の間、地域要因の変動はなく、概ね現状を維持しつつ推移していくものと思料されます。</p>					
特記事項					
本物件の民々境界は、一部確定していません。					

J-12 ノブレス池田山

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	14 (内店舗 3)		
前々所有者	株式会社松萬、住通リアルティセンター株式会社	賃貸戸数 (戸)	13 (内店舗 3)		
所在地	地番：東京都品川区東五反田五丁目 24 番 12	賃貸可能面積 (㎡)	512.59 (内店舗 171.45)		
	住居表示：東京都品川区東五反田五丁目 24 番 7 号	賃貸面積 (㎡)	484.36 (内店舗 171.45)		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	2,543	
	面積 (㎡)	93.74	敷金・保証金等 (千円)	8,416	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	94.5	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	92.9	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	585.17	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC 陸屋根 地下 1 階付 9 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 3 月 3 日	シングルタイプ	9.1	7.3
			DINKS タイプ	90.9	92.7
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成 18 年 3 月 22 日 至 平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成 17 年 3 月 16 日		
(A)賃貸事業収入	6,029	緊急修繕費 (円)	—		
(B)賃貸事業費用小計	2,091	短期修繕費(1年以内)(円)	—		
外注管理費	497	長期修繕費(12年間)(円)	6,000,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	130,000,000		
修繕費	63	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	12	レポート日付	平成 17 年 3 月		
減価償却費	1,269	地震予想損失率 (%)	11.6		
その他賃貸事業費用	247	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	3,937	レポート日付	平成 17 年 12 月 9 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注) 本物件は商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は JR 線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅の北方約 240m に位置しています。本物件の存するエリアは、通称「池田山」と呼ばれ、区画整然とした比較的大規模な戸建て住宅、品等の高い中・低層の共同住宅で構成されており、付近にはインドネシア大使館・大使公邸の他、区立池田山公園等があり閑静な立地となっています。本物件の所在地は五反田駅から徒歩 3 分と利便性に優れていることから、都心接近性を志向する若年単身者層を中心に今後も堅調な需要を期待できる地域です。					
特記事項					
品川区が所有する北側隣接地から本物件土地に、石積擁壁が越境していますが、今後予定される公園の改修工事に際して品川区の費用で敷地内から移設する旨の回答書を品川区から受領しています。					

J-13 コスモハイム武蔵小杉

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況(平成18年5月31日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数(戸)	59		
前々所有者	コスモ石油株式会社	賃貸戸数(戸)	59(注2)		
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1他6筆	賃貸可能面積(㎡)	4,208.83		
	住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	賃貸面積(㎡)	4,208.83		
土地	所有形態	所有権	月額賃料(共益費込)(千円)	8,492	
	面積(㎡)	2,872.70	敷金・保証金等(千円)	84,920	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0	
	建ぺい率/容積率(注1)	60%/200%	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM会社	三井不動産販売株式会社	
	用途	共同住宅	サブリース会社	三井不動産販売株式会社	
	延床面積(㎡)	4,348.50	サブリース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根5階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
	建築時期	平成9年2月28日	シングルタイプ	—	—
			DINKSタイプ	—	—
			ファミリータイプ	100.0	100.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等(単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成18年3月22日 至 平成18年5月31日 (71日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年3月17日		
		緊急修繕費(円)	—		
(A)賃貸事業収入	20,977	短期修繕費(1年以内)(円)	12,430,000		
(B)賃貸事業費用小計	7,289	長期修繕費(12年間)(円)	90,020,000		
外注管理費	629	建物再調達価格(円)	809,850,000		
公租公課	—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
修繕費	—	レポート日付	平成17年5月		
損害保険料	79	地震予想損失率(%)	5.6		
減価償却費	4,596	土壌環境調査会社	ランド・ソリューション株式会社		
その他賃貸事業費用	1,983	レポート日付	平成17年4月13日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	13,688	概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注1) 角地加算により、建ぺい率は70%に緩和されています。					
(注2) エンド・テナントは1社ですが、賃貸戸数は59戸として記載しています。					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、中原区の中央部、JR南武線の南側及び東急東横線の西側にあつて、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約650mと両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線(特急・通勤特急・急行停車駅)、JR南武線、東急目黒線(東京メトロ南北線・都営三田線に直通)が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、元住吉駅前には繁華な近隣商業地域(モトスミプレーメン通り)が所在する等、当地域一帯は居住の利便性に優れた地域となっています。また、公法上は第1・2種中高層住居専用地域、第1種住居地域(いずれも容積率200%)に指定され、中層マンション、一般住宅等が見られる住宅地域が広がっており、当近隣地域は当該住宅地域の内にあつて、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。</p>					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-14 コンフォートタイム大塚

信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成 18 年 5 月 31 日現在)			
特定資産の種類	不動産信託受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数 (戸)	55		
前々所有者	日本ハウズイング株式会社	賃貸戸数 (戸)	51		
所在地	地番：東京都豊島区北大塚二丁目 19 番 12 他 1 筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,205.40		
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目 19 番 7 号	賃貸面積 (㎡)	1,118.87		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	4,648	
	面積 (㎡)	376.23	敷金・保証金等 (千円)	6,108	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	92.8	
	建ぺい率/容積率 (注)	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	92.7	
建物	所有形態	所有権	PM 会社	株式会社オー・エム・サービス	
	用途	共同住宅	サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス	
	延床面積 (㎡)	1,395.46	サブリース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	SRC 陸屋根 12 階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成 17 年 1 月 7 日	シングルタイプ	100.0	100.0
			DINKS タイプ	—	—
			ファミリータイプ	—	—
			エグゼクティブタイプ	—	—
	収支状況等 (単位：千円)		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自	平成 18 年 3 月 22 日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成 18 年 5 月 31 日 (71 日)	レポート日付	平成 17 年 2 月 2 日	
(A) 賃貸事業収入	11,855	緊急修繕費 (円)	—		
(B) 賃貸事業費用小計	4,123	短期修繕費 (1 年以内) (円)	—		
外注管理費	1,002	長期修繕費 (12 年間) (円)	14,610,000		
公租公課	—	建物再調達価格 (円)	305,816,000		
修繕費	—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	29	レポート日付	平成 17 年 2 月		
減価償却費	2,828	地震予想損失率 (%)	10.2		
その他賃貸事業費用	263	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	7,731	レポート日付	平成 18 年 1 月 20 日		
		概要	特に指摘された事項はありません		
その他情報					
(注) 本物件は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建ぺい率が 100%に緩和されています。また、前面道路の幅員が狭いため、容積率が 360%に制限されています。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、JR 山手線「大塚」駅の北方約 400m 付近に存する中高層マンションです。大塚エリアは、JR 山手線「大塚」駅が池袋駅から 1 駅であり、また都電荒川線の利用も可能である等、都心へのアクセス性、交通利便性が良好であることから、これらの利便性を重視する需要者層に対して、その優位性を訴求し得るものと思われまます。					
特記事項					
該当事項はありません。					

3. 主なテナントへの賃貸借の状況（平成 18 年 5 月 31 日現在）

(1) 主なテナントの一覧

信託不動産における主なテナント毎の物件名称、賃貸面積及び賃貸面積比率は以下の通りです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が 10%以上のテナントをいいます。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率 (%)
株式会社オー・エム・サービス	不動産管理業	J-3 クイズ恵比寿他 11 物件	19,960.53	62.8
トータルハウジング株式会社	同上	J-1 目黒かむろ坂レジデンシア	4,523.05	14.2
三井不動産販売株式会社	同上	J-13 コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	13.2
主なテナントの合計			28,692.41	90.2
ポートフォリオ全体の賃貸面積			31,802.65	—

(2) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する信託不動産毎の契約期間、賃貸面積、月額賃料、敷金等の賃貸条件は以下の通りです。

①株式会社オー・エム・サービス

物件名称	J-3 クイズ恵比寿	J-4 イプセ麻布十番七面坂	J-5 イプセ芝公園
契約期間	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 17 年 7 月 1 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日
賃貸面積 (㎡)	5,071.72	3,287.43	2,175.69
月額賃料 (千円)	38,422	20,547	11,166
敷金 (千円)	190,427	22,008	8,100
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-6 イプセギンザ	J-7 ネクストフォルム西麻布	J-8 イプセ日本橋
契約期間	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 16 年 8 月 27 日 至：平成 21 年 8 月 31 日	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日
賃貸面積 (㎡)	1,935.36	1,588.14	1,337.98
月額賃料 (千円)	12,333	11,211	7,044
敷金 (千円)	638	62,600	5,082
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-9 コンフォートタイム大森	J-10 イブセ都立大学	J-11 エルソル貴船坂
契約期間	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 17 年 7 月 1 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 16 年 12 月 27 日 至：平成 21 年 12 月 31 日
賃貸面積 (㎡)	1,385.26	765.38	784.60
月額賃料 (千円)	5,974	3,636	2,271
敷金 (千円)	4,798	1,942	4,722
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし	該当事項なし

物件名称	J-12 ノブレス池田山	J-14 コンフォートタイム大塚
契約期間	自：平成 17 年 3 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日	自：平成 17 年 2 月 25 日 至：平成 22 年 2 月 25 日
賃貸面積 (㎡)	484.36	1,118.87
月額賃料 (千円)	2,543	4,648
敷金 (千円)	8,416	6,108
契約更改の方法	協議により契約を延長することができます。	協議により契約を延長することができます。
特記事項	該当事項なし	該当事項なし

② トータルハウジング株式会社

物件名称	J-1 目黒かむろ坂レジデンシア
契約期間	自：平成 17 年 12 月 20 日 至：平成 21 年 1 月 31 日
賃貸面積 (㎡)	4,523.05
月額賃料 (千円)	19,719
敷金 (千円)	28,207
契約更改の方法	信託契約の延長に併せて延長します。
特記事項	該当事項なし

③ 三井不動産販売株式会社

物件名称	J-13 コスモハイム武蔵小杉
契約期間	自：平成 17 年 12 月 1 日 至：平成 21 年 1 月 31 日
賃貸面積 (㎡)	4,208.83
月額賃料 (千円)	8,492
敷金 (千円)	84,920
契約更改の方法	信託契約の延長に併せて延長します。
特記事項	該当事項なし

(3) 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 3)	年間賃料 (千円) (注 4)	契約満了日
株式会社オー・エム・サービス(注 1)	不動産管理業	J-3 クイズ恵比寿他 11 物件	19,960.53	1,437,525	平成 21 年 8 月 31 日 乃至平成 22 年 2 月 25 日
大和リビング株式会社 (注 2)	同上	J-2 フォーティーンヒルズイ ーストタワー	3,110.24	110,748	平成 27 年 12 月 31 日
株式会社モリモト(注 5)	不動産業	J-5、J-6、J-8、J-9、J-12、J-14 計 6 物件	1,677.88	103,152	平成 19 年 2 月 24 日 乃至平成 19 年 5 月 30 日

(注 1)サブリース会社兼 PM 会社である株式会社オー・エム・サービスは、モリモトの 100%子会社です。平成 18 年 5 月 31 日現在、物件番号 J-1 目黒かむろ坂レジデンシア、J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー及び J-13 コスモハイム武蔵小杉を除く各信託不動産について、株式会社オー・エム・サービスとの間でマスターリース契約が締結されていますが、平成 18 年 7 月 1 日付で、J-1 目黒かむろ坂レジデンシアのサブリース会社は、トータルハウジング株式会社から株式会社オー・エム・サービスに変更されています。

(注 2)サブリース会社兼 PM 会社である大和リビング株式会社は、大和ハウス工業株式会社の 100%子会社です。

(注 3)「賃貸面積」欄には、平成 18 年 5 月 31 日現在各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注 4)「年間賃料」欄には、平成 18 年 5 月 31 日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計を 12 倍した金額を記載しています。

(注 5)モリモトの賃借部分は、株式会社オー・エム・サービスの賃借部分の一部です。

4. 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、各信託不動産について、不動産鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、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。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまり、同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

各信託不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社の各不動産鑑定業者と本投資法人との間に、利害関係はありません。本投資法人が、平成 17 年 12 月 1 日を価格時点として、取得している不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	不動産 鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注2)
			収益価格(注1)				最終還 元 利回り (%)	
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 法 による価格 (百万円)	割引率 (%)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,510	4,570	4.8	4,440	4.7	5.0	2,650
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	2,060	2,142	5.5	2,060	5.2	6.0	1,253
J-3	クイズ恵比寿	7,650	7,820	5.1	7,570	5.3	5.4	4,170
J-4	イプセ麻布十番七面坂	4,526	4,623	4.7	4,526	4.4	5.2	2,224
J-5	イプセ芝公園	2,640	2,720	5.0	2,600	5.2	5.3	1,410
J-6	イプセギンザ	2,590	2,610	4.8	2,580	4.9	5.1	1,470
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,250	2,310	4.8	2,230	4.9	5.1	1,200
J-8	イプセ日本橋	1,200	1,230	5.1	1,180	5.2	5.4	764
J-9	コンフォートタイム大森	952	951	5.5	953	5.5	5.8	739
J-10	イプセ都立大学	666	696	5.9	666	5.6	6.4	300
J-11	エルソル貴船坂	451	456	5.2	446	5.1	5.4	446
J-12	ノブレス池田山	439	447	5.2	436	5.3	5.5	228
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,796	5.7	1,674	5.4	6.2	1,757
J-14	コンフォートタイム大塚	844	856	5.4	839	5.5	5.7	497

(注1)「収益価格」欄には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注2)「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

5. エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、耐震調査報告書及び土壌汚染調査報告書(以下「エンジニアリング・レポート」と総称します。)を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、ランドソリューション株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社イー・アール・エス又は応用アール・エム・エス株式会社から取得しています。

また、本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エスに地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の地震予想損失率を算定しています。なお、本投資法人が保有する14物件全ての建物は、株式会社イー・アール・エスから適切ないし概ね適切に設計されており、建築基準法に定義される設計基準に照らして必要な耐震性能を有するとの評価を得ています。

エンジニアリング・レポートの概要は以下の通りです。

物件 番号	名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格 （千円） （注1）（注2）	地震予想損失率 （%） （注3）
		緊急	短期	長期 （12年間）		
J-1	目黒かむろ坂 レジデンシア	—	100	37,640	1,390,000	9.4
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	—	1,350	38,030	1,009,000	4.3
J-3	クイズ恵比寿	—	—	21,930	1,282,000	9.2
J-4	イプセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	6.4
J-5	イプセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.0
J-6	イプセギンザ	—	—	30,200	631,600	8.8
J-7	ネクストフォルム 西麻布	—	—	29,604	520,000	6.2
J-8	イプセ日本橋	—	—	24,300	425,000	12.8
J-9	コンフォートタイム 大森	—	—	23,520	490,000	9.9
J-10	イプセ都立大学	—	—	15,390	248,000	11.7
J-11	エルソル貴船坂	—	1,260	35,130	268,600	7.6
J-12	ノブレス池田山	—	—	6,000	130,000	11.6
J-13	コスモハイム武蔵小杉	—	12,430	90,020	809,850	5.6
J-14	コンフォートタイム 大塚	—	—	14,610	305,816	10.2
ポートフォリオ合計		—	15,140	452,204	9,190,866	5.9

（注1）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）建物再調達価格とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

（注3）「地震予想損失率」は、年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の 1 ないし複数の建築物に影響を与える年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

6. 建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	西五反田エスピーシー有限公司	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	東亜鉄工建設株式会社	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社大林組	日本イー・オール・アイ株式会社
J-3	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢・空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
J-4	イプセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
J-5	イプセ芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設計工房	株式会社間組	ビューローベリタスジャパン株式会社
J-6	イプセギンザ	株式会社モリモト	アルファ・ブレイン一級建築士事務所	北野建設株式会社	中央区
J-7	ネクストフォルム西麻布	株式会社モリモト	有限会社イズム建築計画	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
J-8	イプセ日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン(閉鎖)	多田建設株式会社	中央区
J-9	コンフォートタイム大森	日本ハウズイング株式会社	株式会社エル設計事務所	新日本建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
J-10	イプセ都立大学	個人(新築時)	株式会社秀建築事務所	山品建設株式会社	目黒区(東京都)
		株式会社モリモト(改修工事)	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	——(注)
J-11	エルソル貴船坂	株式会社東京流通センター	清水建設株式会社	清水建設株式会社	大田区
J-12	ノブレス池田山	住通りアルティセンター株式会社、株式会社松萬	有限会社キメラ	株式会社第一ヒューテック	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
J-13	コスモハイム武蔵小杉	コスモ総合開発株式会社、財団法人住宅改良開発公社	APA & ASSOCIATES	株式会社銭高組	川崎市
J-14	コンフォートタイム大塚	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

(注) 当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

7. ポートフォリオの分散状況(18年5月31日現在)

(1) 地域別投資比率

エリア	物件数	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1	11	27,645	86.3
2	3	4,373	13.7
3	—	—	—
4	—	—	—
合計	14	32,018	100.0

(2) 用途別投資比率

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	14	32,018	100.0
商業施設	—	—	—
その他	—	—	—
合計	14	32,018	100.0

(3) 築年数分布

築年数	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	-	-	-
1年以上5年未満	11	29,246	91.3
5年以上10年未満	1	1,674	5.2
10年以上	2	1,098	3.4
合計	14	32,018	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数
居住施設	2.7年
商業施設	—
その他	—
合計	2.7年

(5) 住戸タイプ別棟数分布

タイプ区分	タイプ別棟数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
シングル（S）	3	3,651	11.4
DINKS（D）	9	26,243	82.0
ファミリー（F）	2	2,124	6.6
エグゼクティブ（E）	—	—	—
合計	14	32,018	100.0

(6) 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

住戸タイプ	住戸数（戸）	比率（%）
シングル（S）	240	27.3
DINKS（D）	544	61.9
ファミリー（F）	95	10.8
エグゼクティブ（E）	—	—
合計	879	100.0

(7) 最寄駅からの徒歩時間別分布

最寄駅からの徒歩時間	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1分以上3分未満	3	11,370	35.5
3分以上5分未満	4	12,005	37.5
5分以上8分未満	4	4,401	13.8
8分以上10分未満	3	4,242	13.2

本投資法人の関係法人について

1. 本投資法人及び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内容は以下の通りです。

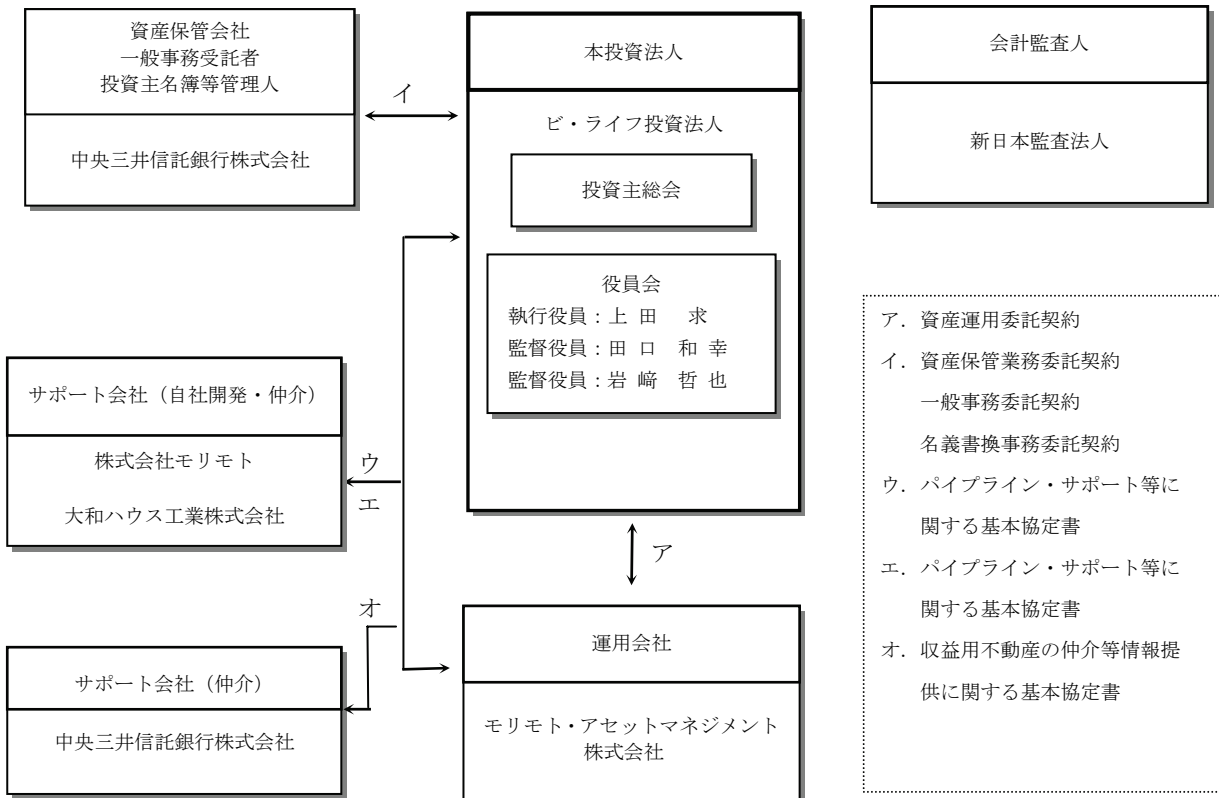
運営上の役割	名 称	関係業務の内容
本投資法人	ビ・ライフ投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
運用会社	モリモト・アセット マネジメント株式会社	平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。 運用会社に委託された業務の内容は、ア. 本投資法人の資産の運用に係る業務、イ. 本投資法人の資金調達に係る業務、ウ. 本投資法人への報告業務及びエ. その他本投資法人が随時委託する前記ア. からウ. に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しました。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 また、平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、ア. 本投資法人の機関の運営に関する事務及びイ. 本投資法人の経理に関する事務（発行する投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います。 更に、平成 17 年 6 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務（名義書換事務）委託契約を締結しました。投信法上の一般事務受託者として、一般事務（名義書換事務）委託契約に基づき、ア. 発行する投資口の名義書換に関する事務、イ. 投資証券の発行に関する事務及びウ. 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。

2. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務内容
サポート会社 (自社開発・仲介)	株式会社モリモト 大和ハウス工業株式会社	本投資法人及び運用会社は、平成 17 年 12 月 1 日付でモリモトとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成 18 年 1 月 23 日付で大和ハウス工業株式会社との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書をそれぞれ締結しました（以下、かかる役割において、「サポート会社(自社開発・仲介)」といいます。）。

サポート会社 (仲介)	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人及び運用会社は、平成18年1月23日付で中央三井信託銀行株式会社との間で収益用不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書を締結しました(以下、かかる役割において、「サポート会社(仲介)」といいます。また、上記モリモト及び大和ハウス工業株式会社と中央三井信託銀行株式会社を総称して、以下「サポート会社」ということがあります。)
----------------	--------------	--

3. 本投資法人の仕組図



本投資法人の投資方針について

本投資法人の基本コンセプト（ビ・ライフ・コンセプト）

・・・「美しい暮らしと住まい」・・・

本投資法人は、上質な豊かさや満足感を感じられる暮らしや住居を「美しい暮らしと住まい」と名付け、「美しい暮らしと住まい」を提供し得る物件への選択投資を行うことを基本コンセプトとしています。

「美しい暮らしと住まい」を支える居住施設や商業施設には、物件自体の質の高さが確保されていることに加え、交通利便性や文化施設の存在等、立地するエリアが「活気ある街」としての魅力有ることが求められます。

「ビ・ライフ」という投資法人名は、「ビューティフル・ライフ」という英語表現や、和英をミックスした「美・ライフ」といった表現を意識し、かかる基本コンセプトを想起させ得る名称として採用いたしました。

1. 投資方針

(1) 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います。

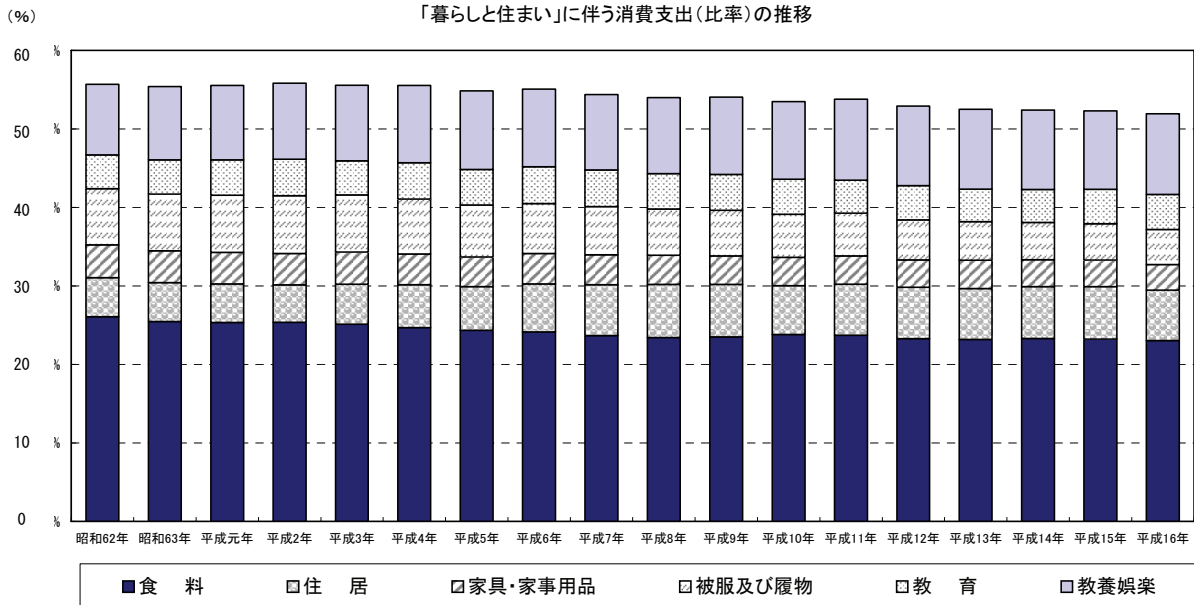
①基本的投資方針

本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、居住施設及び商業施設を投資対象として投資を行います。

本投資法人は、「暮らしと住まい」に伴う消費支出（例えば、居住、生活用品の購買、飲食等）が、人が生活する上で必要不可欠なものであることから、個人消費の中でも安定的に推移し、景気変動の影響を比較的受けにくいものと考えています。

本投資法人は、こうした「暮らしと住まい」にその収益の源泉を有する不動産が、社会インフラの一部を構成しているものと考えており、このような「暮らしと住まい」に伴う消費支出を直接的な賃料収益の源泉とする居住施設と、間接的な賃料収益の源泉とする商業施設を投資対象とすることにより、中長期にわたる安定的な収益の確保を目指します。また、居住施設の投資機会は比較的豊富にあることから、本投資法人は、居住施設を主たる投資対象とする一方で、商業施設については高い収益を見込むことのできる物件もあることから、商業施設も投資対象として投資を行っていきます。

本投資法人は、居住施設や商業施設の中でも、現代の生活者が求めるニーズに応える物件を、地域、建物の品質（グレード）、設備等の点から厳格な投資基準を用いて選択し、投資を行うことにより、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

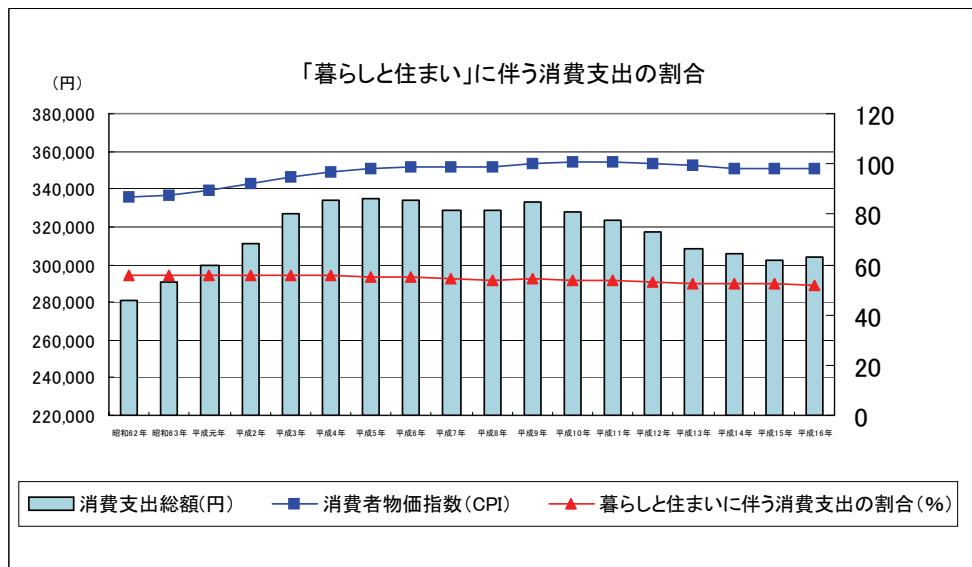


(出所)総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成16年)

(注)上記グラフは、総務省「家計調査 平成16年報」の「用途分類 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出長期時系列(昭和62年～平成16年)(実数・対前年名目増減率・実質増減率)第1表 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出(全世帯)」から、本投資法人が投資対象とする居住施設及び商業施設について不動産賃料の収益源泉と考えられる家計支出(*1)を合算し、家計支出全体(*2)に対する比率を算出し、その推移を示したものです。

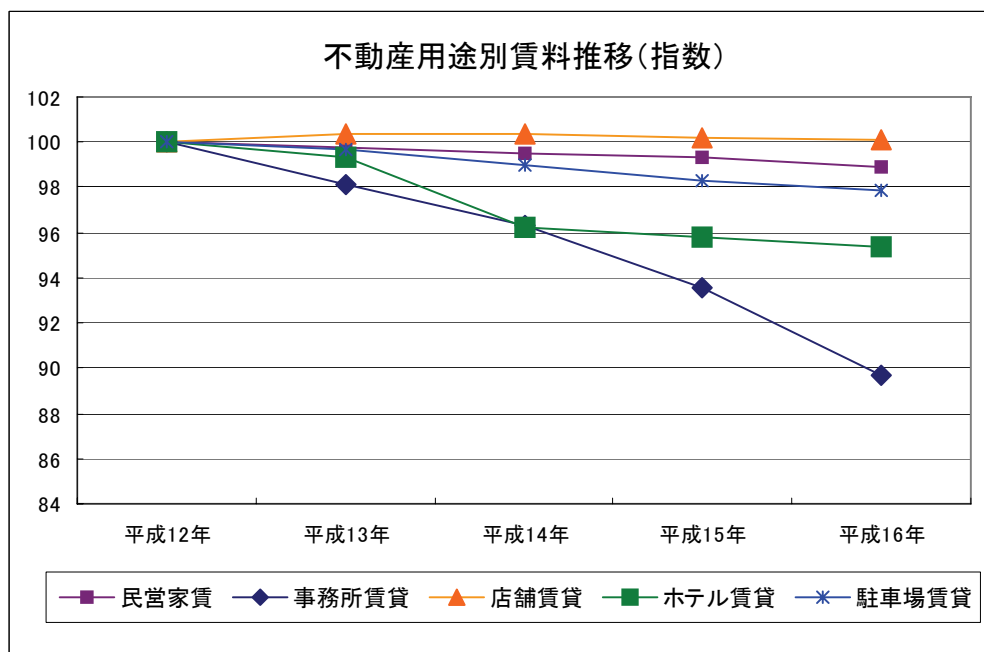
(*1)住居、食料、家具・家事用品、被服及び履物、教育、教養娯楽

(*2)上記に加え、光熱・水道、保健・医療、交通・通信、その他の消費支出



(出所)総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成16年)

総務省消費者物価指数(CPI)



(出所)総務省統計局「消費者物価指数年表 平成16年」第2表-1 財・サービス分類指数(全国)、日本銀行「金融経済統計」中の「企業向けサービス価格指数」基本分類指数

(注)上記グラフは、総務省統計局「消費者物価指数年表 平成16年」第2表-1 財・サービス分類指数(全国)の「民営家賃」及び日本銀行「金融経済統計」中「企業向けサービス価格指数」基本分類指数のうち、「事務所賃賃」、「店舗賃賃」、「ホテル賃賃」及び「駐車場賃賃」の各月次賃料の暦年平均値(平成12年)を示したものです。

本投資法人は、運用会社の独自の物件取得に加えて、居住施設や商業施設の開発及び施設運営に関して経験と実績を有するサポート会社(自社開発・仲介)の経験とノウハウをバランスよく活用することで、サポート会社(自社開発・仲介)が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託(以下「リート」ということがあります。)であり、総合生活リートとして自らを位置付け、サポート会社と基本コンセプトを共有した上で、適切かつ実効的な協働により、基本方針を着実に実践していきます。

②その他の基本方針

ア. 本投資法人は、特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の保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以上となるように運用します(規約第30条第3項)。

イ. 本投資法人は、その保有する資産の総額のうち占める租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上となるように、その資産を運用します(規約第30条第4項)。

ウ. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭(運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含みますがこれらに限られません。)を再投資することができます(規約第30条第5項)。

(2) 成長戦略

①外部成長の基本戦略

本投資法人は、運用会社に運用を委託し、運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用して、運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

また、本投資法人は、サポート会社(自社開発・仲介)の物件情報を利用することで、不動産

取引市場における過度の競争を回避し、適正な取得条件による投資機会を長期的かつ安定的に確保することを目指すとともに、サポート会社及びサポート会社の取引先等といったネットワークを活用し、更なる投資機会の獲得にも積極的に努めるものとします。

さらに、本投資法人は、新規開発案件に限らず、企業所有地や市街地の再生に関連した案件にも積極的に投資機会を探っていくものとします。更に、経済的に陳腐化した稼働率の低い物件でも、ポートフォリオの規模等を勘案し、かかる物件を取得することが本投資法人に過大なリスクを負担させることはなく、適切な内部成長の施策を実施することが可能であると判断する場合には、かかる物件にも投資を行います（以下、かかる物件を「バリューアップ物件」といいます。）。

②内部成長の基本戦略

本投資法人は、施設運営の経験と実績を有するサポート会社（自社開発・仲介）からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コスト等の低減を図ります。

また、立地や施設の特徴を踏まえ、「サブリース方式／パス・スルー方式」を選択することで、投資不動産のリスク・リターン特性を適切に決定することを目指します。

更に、バリューアップ物件については、リニューアル工事の実施、物件運営方法の変更、テナントの新規募集等、稼働率を高め物件の収益性を高めるために必要な施策を実施します。

③サポート会社との協働

本投資法人は、サポート会社とのバランスのとれた広範な協働体制を構築することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。

本投資法人は、サポート会社が保有する情報や開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会の確保を目指していきます。

(3) ポートフォリオ構築方針

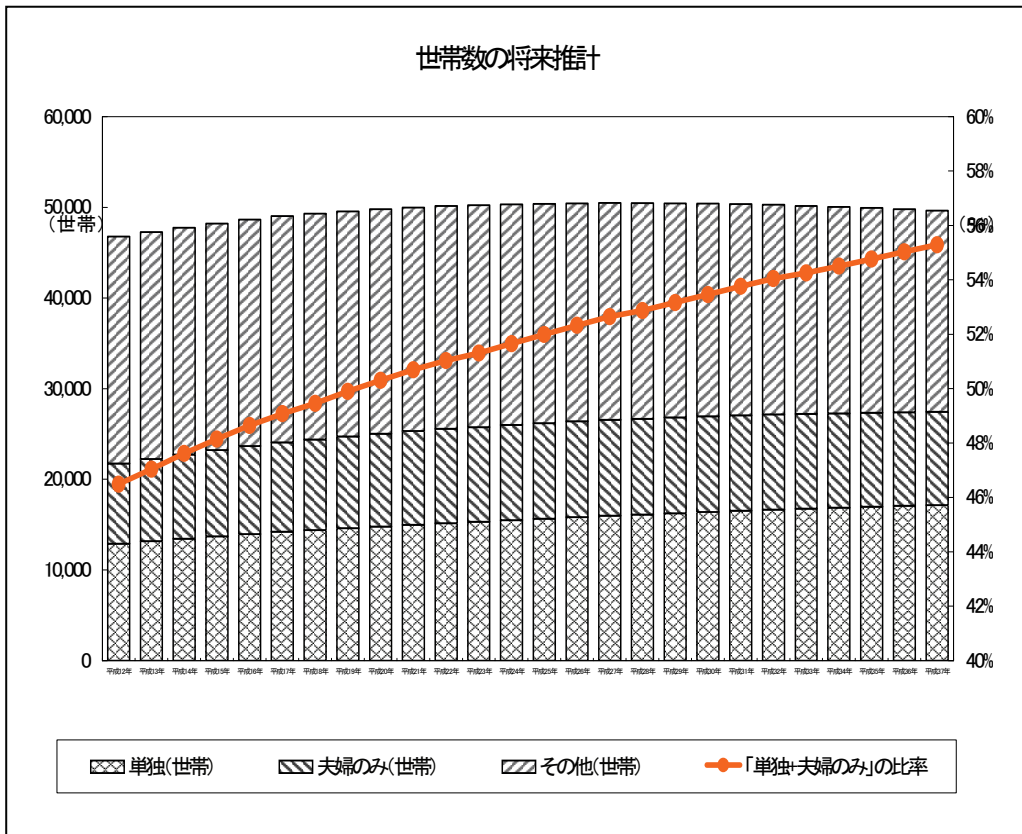
①ポートフォリオ・マネジメント方針

本投資法人は、投資対象物件の取得に際してはその質を重視し、取得後はポートフォリオレベルでの確なリスク・マネジメントを実施します。

ア. 投資対象と投資地域

本投資法人は、居住施設及び商業施設を用途とする不動産について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

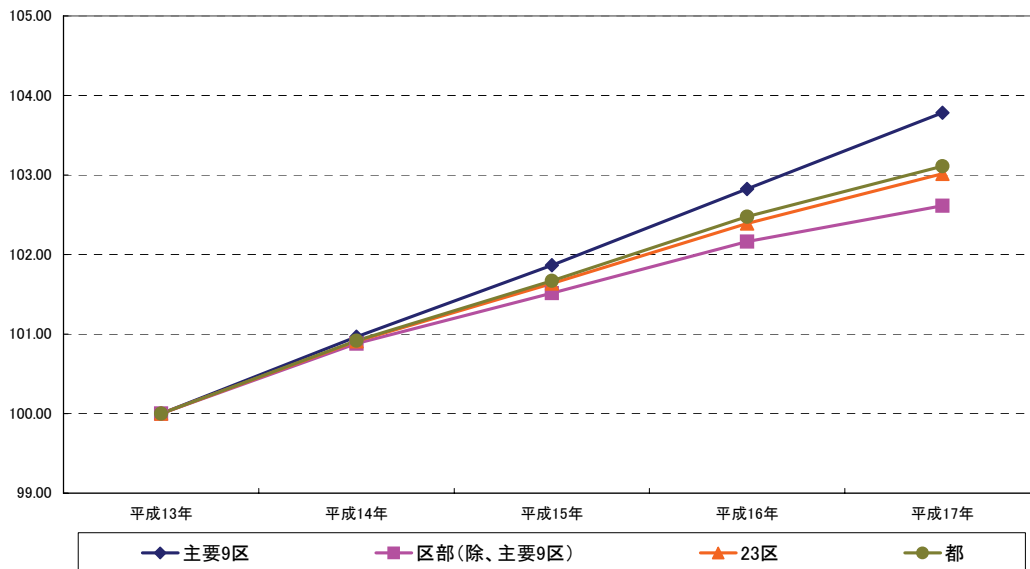
世帯数の将来推計



(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（全国推計）平成15年10月推計」

(注)上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2003（平成15）年10月推計」の総数、単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数、並びに総数に占める単独世帯と夫婦のみ世帯の合計が占める比率を示したものです。

東京都の主要エリアの人口推移



(出所)総務省統計局「住民基本台帳による世帯と人口」

(注)上記グラフは、総務省統計局「住民基本台帳による世帯と人口」（毎月1日現在の住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数）の平成13年6月から平成17年6月までの、東京都内の主要9区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区）、区部（東京23区から主要9区を除いた14区）、東京23区、東京都の各年6月1日現在の人口の推移について、平成13年6月1日現在を100とし、以降を指数化したものです。

イ. 用途別投資比率及び地域別投資比率は、原則として、以下の通りです。

(ア) 用途別投資比率

	居住施設	商業施設
投資比率	70～100%	0～30%

(注)当中間期末における本投資法人の取得済資産は、すべて居住施設であり、商業施設は含まれていません。

(イ) 地域別投資比率

地域	所在地	投資比率	
		居住施設	商業施設
エリア 1	東京都主要 9 区 (千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区)	40～80%	0～40%
エリア 2	上記を除く東京都区内、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市、及びそれらの周辺地域	20～60%	0～40%
エリア 3	首都圏 (エリア 1、2 を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏 (エリア 2 を除く)、県庁所在地、人口 30 万人程度の都市及びそれに準ずる地域	0～30%	60～100%
エリア 4	その他都市 (人口 10 万人程度の地域)	0～10%	0～20%

(注)当中間期末における本投資法人の取得済資産は、すべて居住施設であり、商業施設は含まれていません。

ウ. 物件用途毎のタイプ別投資比率は、原則として、以下に記載の通りです。

(ア) 居住施設のタイプ別投資比率

<利用者ベース>

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	エグゼクティブ (E)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定し企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として海外からの赴任者及び日本人富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	<ul style="list-style-type: none"> 最寄駅との近接性 多様な生活スタイルの選択可能性 (ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性) が高い 		<ul style="list-style-type: none"> 閑静な住宅街に立地している 近隣の文教施設が充実している 生活利便性 (近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性) が高い 	<ul style="list-style-type: none"> エリア 1 については、周辺に文化施設・生活施設が充実し、高級感のある住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等の地域 エリア 2、エリア 3 及びエリア 4 については、それに準じた地域
居住施設全体に対する投資比率	0～30%	40～100%	0～20%	0～10%

なお、タイプ別の専有面積と間取りは、以下の通りです。

間取り	専有面積				
	～25㎡	25～35㎡	35～50㎡	50～100㎡	100㎡～
STUDIO (1R/1K)	S	D	D	D	E
1BED (1DK/1LK)	—	D	D	D	E
2BED～ (2DK/1DK+S/2LDK～)	—	—	F	F	E

(イ) 商業施設のタイプ別投資比率

タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圈を束ねた広域商圈を対象とした、日用品中心の大型商業施設（スーパーセンター等）
主たる投資ポイント	・最寄駅の乗降客数等、立地の繁華度とその持続可能性 ・テナントが扱う商品の訴求力、テナントのブランド力や集客力	・商圈の人口、年齢構成、富裕度 ・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力	・幹線道路からの接近性 ・商圈内における規模の優位性 ・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力	・道路事情の良さ ・商圈内における競争状況と規模やテナント・ミックスの適切性
規模 (延床面積)	500㎡～	3,000㎡～	5,000㎡～	10,000㎡～
商圈・ 商圈人口	～50km・約200万人	～30km・約100万人	～10km・約20万人	～10km・約5万人
商業施設全体に対する 投資比率	0～40%	0～40%	60～100%	0～20%

なお、物販・飲食以外のサービスを提供する施設（スポーツ関連施設、アミューズメント・レジャー施設、ホテル等）を中核とする商業施設への投資比率は、商業施設全体の20%を上限とします。

② アクイジション方針

サポート会社及びその取引先等といったネットワークの活用に加え、運用会社独自のネットワークも活用し、適正な取得条件を長期的かつ安定的に確保することを目指します。

ア. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

<投資対象物件選別基準>

	居住施設	商業施設
立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分毎に将来の需給動向等	投資対象物件の選別に際しては、原則として客観的な分析結果等を参考に商圈を適切に想定した上で、当該商圈の人口、年齢構成、人口動態、世帯数、平均所得等についての分析を行い、当該商圈が有する潜在購買力、成長性等につい

	に関する調査・分析を行います。	て検討した上で、当該物件の規模、テナント・ミックス、業種・業態と商圈との適合性について総合的に判断します。また、競争力については、現状の競合状況に加え、近隣地域も含めた今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含めた調査・分析結果を勘案した上で、総合的に判断することを基本とします。
物件規模	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、商圈の特性・規模及びその将来性、テナント又は業種・業態毎の標準的な規模を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	住宅タイプにより対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、総合的に検討した上で、良質な居住施設であるか否かを判断します。	業種・業態毎の標準仕様を基に、商業施設としての汎用性、転用可能性、利用者のアクセス容易性等について総合的に検討した上で、個別に判断します。

投資額	1 投資案件当たりの最小投資額	個別投資案件毎の最小投資額としては、5億円程度を目処としますが、投資価値分析作業及びポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討した上で、投資の可否を判断します。
	1 投資案件当たりの最大投資額	個別投資案件毎の最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件毎の投資比率が25%を超えないことを原則とし、計算式は以下の通りとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。 「個別投資案件毎の投資比率」＝「当該個別投資額」／（「前期末における投資不動産等の評価額合計」＋「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」＋「当該個別投資額」）
	取得価格の制限	投資不動産の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。 従って、鑑定価格を上回る価格で取得することもあり得ますが、利益相反取引のおそれに対する対応として利害関係人等からの取得価格は鑑定評価額を超えないものとします。なお、取得価格には公租公課・取得費用等は含みません。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又は、地震予想損失率15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。	
権利関係	共有物件の場合、持分割合は50%以上を基本とした上で、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資案件毎に総合的に判断します。 区分所有、借地物件等の場合も、個別投資案件毎に総合的に判断します。	

開発案件投資	<p>原則として、竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件への投資を基本としますが、下記については例外とします。</p> <p><竣工前の物件の取得></p> <p>竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p><未稼働物件の取得></p> <p>未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p><ポートフォリオに組み入れている物件の大規模修繕></p> <p>大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び完工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p>
環境・地質等	<p>建物内有害物質含有状況、土壤汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況の状況及びその中長期的な影響を各々検討した上で、個別投資案件毎に総合的に判断します。</p>

イ. ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

<詳細調査項目>

項目	調査内容
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資不動産の不動産鑑定評価 b. テナントの信用力 c. マスターレシーの運営能力 d. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 e. 投資不動産の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況） f. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 g. 投資不動産の用途・規模の適合性 h. 鉄道等主要交通機関からの利便性 i. 投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性 j. 投資不動産の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性 k. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性 l. 過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設や新規開業商業施設）については、人口動態及び賃貸市場の分析（居住施設の場合）、商圈及びテナントの集客力の分析（商業施設の場合）
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> a. 建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 b. 建物主要構造・規模・築年数・設計者・施工業者等

	<ul style="list-style-type: none"> c. 耐震性能（新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有しているか） d. 地震予想損失率の検証(注2) e. 修繕計画の検証 f. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 g. 土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	<ul style="list-style-type: none"> a. 不動産登記簿謄本・公図の調査 b. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 c. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 d. 区分所有建物の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約・協定書等の調査 ・ 敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 e. 共有持分の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ・ 共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ・ 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 f. 借地権の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 借地権に対する対抗要件の具備の状況 ・ 借地権売却時の承諾料の有無及び金額 g. テナントとの紛争の可能性 h. 優先交渉権の有無 i. 前所有者の状況（否認権の確認）

(注1)新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

(注2)地震予想損失率は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。また、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の1ないし複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

③アセットマネジメント方針

ア. 構築された物件ポートフォリオについては、用途毎に適切かつ効率的にプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）を行うものとし、適切かつ効率的なPMが実現できるよう、個別物件毎に、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なPM会社を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託するPMの方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面毎にPM会社に示すものとし、その内容は以下の通りとします。

<PM方針>

テナント営業管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資不動産の賃貸方針の立案 ・ 新規契約・契約更新にかかる賃貸条件の立案 ・ 賃料調査等、マーケティング戦略の立案 ・ テナント満足度の向上策の立案・実施 ・ テナント営業管理業者への指示・助言・業務管理 ・ テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉
施設維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資不動産の運営管理方針の立案 ・ 投資不動産の運営管理計画の立案及び実績の検証 ・ 投資不動産の賃貸収支管理 ・ 運営管理コスト配分方針の立案 ・ 施設運営管理業者への指示・助言・業務管理
資産保全管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資不動産の修繕計画方針の立案 ・ 投資不動産の資本的支出の提案

	<ul style="list-style-type: none"> ・建物改修工事の計画方針立案 ・工事・営繕管理業者への指示・助言・業務管理
--	--

イ. PM 会社の選定に際しては、以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。PM 会社に PM 業務を委託した後は、原則として年 1 回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面から PM 会社の運営管理実績を評価し、必要に応じて PM 会社に対する改善指示等を行うものとし、かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM 会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

＜PM 会社調査・検討項目＞

項目	内容
業容	PM 事業概要、人員体制、専門とする不動産の用途又は事業エリア等
実績	不動産用途別又は地域別の管理実績
財務健全性	過去 3 期における業績 (B/S、P/L、C/F 等)、信用度
PM 内容	テナント営業管理 (リーシング等)、施設維持管理 (保守・清掃・警備等)、資産保全管理 (建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等)、これらに伴う管理企画提案、渉外業務 (含、クレーム対応)、報告業務等、現状の PM 業務の質・機動性及びその将来性 (人材及び組織・体制は質・量ともに十分か)
報酬額	PM 内容との相応性
その他	近隣の競合する建物 (除、本投資法人所有物件) の受託状況

ウ. 居住施設については、テナントの分散により安定した将来賃料キャッシュ・フローを期待することができることから、個人を対象としたリーシングを基本とします。ただし、物件所在地のマーケット特性や物件仕様から社宅等、法人としての利用ニーズがある物件については、法人向けのリーシングも行います。

商業施設についても、長期にわたり安定的に営業し続けることが見込まれる複数テナントへのリーシング (マルチ・テナント) を基本としますが、マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替えを可能とするだけのフレキシビリティの確保に留意するものとし、

④修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

ア. 本投資法人の保有する不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる経費的支出の他、中長期にわたり不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行います。

イ. 上記修繕計画については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、年一回、1 年間、3 年間及び 10 年間を対象期間とする各修繕項目 (経費的修繕項目及び資本的修繕項目) についてそれぞれ策定又は見直します。

ウ. 修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、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、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付保方針

ア. 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、本投資法人の保有する不動産毎の特性に応じ、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、

イ. 地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該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。

ただし、個別の地震予想損失率が15%を超える物件をポートフォリオに組み入れる場合には、ポートフォリオ全体の地震予想損失率を改めて確認するものとし、ポートフォリオ全体の地震予想損失率が10%を超える場合には、当該物件の地震予想損失額のうち、地震予想損失率15%を超える部分に相当する金額を保険金額とする地震保険を付保することを検討するものとします。

⑥売却方針

本投資法人の保有する不動産については、中長期的に保有することを基本とし、短期的な売却は原則として行いません。

ただし、売却する場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断するものとします。

⑦財務方針

ア. 資金調達の基本条件

本投資法人は、資金調達については、調達手段の多様化（投資法人債発行の検討等）、返済期限の分散、担保余力の確保を基本方針とし、効率的な資金調達に努めるものとします。具体的な借入条件・借入先の決定に当たっては、金利水準や動向を十分勘案して決定するとともに、借入先の適正な分散による、金利以外の部分も含めたトータルコストの抑制と、借入の機動性を両立させるよう配慮するものとします。将来の物件取得時における必要資金の調達、又は敷金・保証金の返還に備え、極度借入枠やコミットメント・ラインを設定することができるものとします。

イ. LTV 基準

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTV（資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金のない敷金・保証金の合計額の比率）の上限は60%を目処とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60%を超えることができるものとします。

ウ. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、種々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、投資法人運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還並びに投資対象不動産の取得等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。かかる余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することもできるものとしますが、投資対象の選別に際しては、安全性と換金性を重視するものとします。また、テナントから預かった敷金・保証金を活用することもできるものとします。

2. 投資対象

(1) 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第31条）。

①不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

ア. 不動産

イ. 不動産の賃借権

ウ. 地上権

エ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権のみ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信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行例（以下「投信法施行令」といいます。）において定めるものをいいます。）に該当するものを除きます。）

- オ. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び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。）
- カ. 当事者の一方が相手方の行う上記アからオまで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。）
- キ. 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。）
- ②不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。
 - ア. 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。）に規定する優先出資証券
 - イ. 投信法に規定する投資信託受益証券
 - ウ. 投信法に規定する投資証券
 - エ. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券
- ③本投資法人は、上記ア. 及びイ. に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。
 - ア. 預金
 - イ. 有価証券（ただし、上記イ. に掲げる特定資産を除きます。）
 - ウ. 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
 - エ. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
 - オ. 金銭債権（投信法施行令に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）
 - カ. 信託財産を上記アからオまで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。）
- ④本投資法人は、不動産等への投資に付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。
 - ア. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - イ. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
 - ウ. 不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

（2）投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- ①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 ②アクイジション方針」をご参照下さい。
- ②種類別、地域別、用途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 ①ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。

3. 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

（1）利益の分配

- ①投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わ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計算される利益（決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

- ②分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとします。
- ③なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

（2）利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもっ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るものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる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。

（3）分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

（4）分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

（5）投信協会規則

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、投信協会の定める規則等に従うものとします。

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通りです。

①有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第 32 条第 1 項）。

②金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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てのみ行うものとします（規約第 32 条第 2 項）。

③国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び国外に所在する不動産等を対象とする不動産対応証券への投資は行わないもの

とします（規約第 32 条第 3 項）。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第 32 条第 4 項）。

④組入資産の貸付

- ア. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします（規約第 33 条第 1 項）。
- イ. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第 33 条第 2 項）。
- ウ. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第 33 条第 3 項）。

⑤借入及び投資法人債発行に係る制限

ア. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます（規約第 35 条第 1 項）。

イ. 借入金の使途

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第 35 条第 2 項）。

ウ. 借入金の限度額

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、かつ、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 4 項）。

エ. 借入先

資金を借入れる場合、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（規約第 35 条第 1 項）。

オ. 担保の提供

上記アの規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、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るものとします（規約第 35 条第 3 項）。

(2) その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。