

## 【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2月15日
【発行者名】	ビ・ライフ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 上田 求
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階
【事務連絡者氏名】	モリモト・アセットマネジメント株式会社 財務経理部長 漆間 裕隆
【電話番号】	03-5466-7303
【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】	ビ・ライフ投資法人
【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 18,900,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 950,000,000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。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、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。ただし、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券1,900口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【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（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

ビ・ライフ投資法人

（英文表示：BLife Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び後記売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を表示する投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「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】

37,800口

（注1）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「本募集」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主である株式会社モリモトから1,900口を上限として借り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。後記「2 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）」をご参照下さい。

（注2）上記（注1）の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社とモルガン・スタンレー証券会社東京支店が協議の上、これを行います。

##### (4)【発行価額の総額】

18,900,000,000円

（注）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。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。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）発行価格の決定に先立って、平成18年2月28日（火）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。

当該仮条件は、本投資法人の保有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、価格算定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。

- (注3) 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3月1日（水）から平成18年3月8日（水）までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該引受人は、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、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。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。
- (注4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件による需要状況、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3月9日（木）（以下「発行価格決定日」といいます。）に、決定する予定です。
- (注5) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価額（引受価額）の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 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「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。
- (注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年12月1日（木）とします。

(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3月13日（月）から平成18年3月16日（木）まで

(9) **【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額です。

(10) **【申込取扱場所】**

後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) **【払込期日】**

平成18年3月20日（月）

(12) 【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部  
東京都港区芝三丁目33番1号

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

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金(18,900,000,000円)は、本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950,000,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。)の取得資金及び借入金の返済等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「2 売出国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し) (3) 売出数(注1)」をご参照下さい。

(注2) 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、発行価格決定日に決定される予定の発行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。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。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
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	24,570
モルガン・スタンレー証券会社東京支店	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	9,450
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	1,512
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	756
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	756
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	756
合計		37,800口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格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モリモト・アセットマネジメント株式会社は、発行価格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本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 以下、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券会社東京支店を併せて「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行うものとします。

- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 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発行払込金に振替充当します。
- (ニ) 本投資証券の受渡期日は、平成18年3月22日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）の予定です。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。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第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投資家には、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（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（引受人の買取引受けによる一般募集）（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（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

1,900口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、本募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、本募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主である株式会社モリモトから1,900口を上限として借り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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、大和証券エスエムビーシー株式会社が株式会社モリモトから借り入れた本投資証券（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2月15日（水）開催の本投資法人役員会において、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,900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4月18日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、平成18年3月22日（水）から平成18年4月14日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、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。大和証券エスエムビーシー株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、その口数のすべてが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も、大和証券エスエムビーシー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、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る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、大和証券エスエムビーシー株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、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。

(注2) 上記(注1)記載の取引に関しては、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上、これらを行うものとしています。

### (4)【売出価額の総額】

950,000,000円

(注) 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) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一とします。

(6) **【申込手数料】**

該当事項はありません。

(7) **【申込単位】**

1 口以上 1 口単位

(8) **【申込期間】**

平成18年 3 月13日 (月) から平成18年 3 月16日 (木) まで

(9) **【申込証拠金】**

売出価格と同一の金額

(10) **【申込取扱場所】**

大和証券エスエムビーシー株式会社の全国本支店及び営業所

(11) **【受渡期日】**

平成18年 3 月22日 (水)

(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行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期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投資家には、当該受渡期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【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

#### (1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

#### (2) 売却・追加発行等の制限

① 株式会社モリモトは、本書の日付現在本投資証券を3,460口保有する投資主です。

株式会社モリモトは、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日から平成19年3月21日（水）までの期間、本募集前から所有している本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等（ただし、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ます。）を行わない旨を合意しています。

② 本投資法人は、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日以降90日を経過するまでの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による本投資証券の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、共同主幹事会社は、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

更に、上記①及び②に記載した制限とは別に、本書の日付現在における投資主である株式会社モリモトは、東京証券取引所の定める「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」その他の適用規則に基づき本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年12月19日に取得した2,860口について、同日から一年間を経過するまでの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。



## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 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6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間です。ただし、第1期営業期間は本投資法人の設立の日である平成17年6月7日から平成17年11月末日まで（規約第36条）、第2期の営業期間は平成17年12月1日から平成18年11月末日までであり（規約第46条）、第3期以降の営業期間が上記各6か月間となります。

計算期間		第1期 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
営業収益	千円	—
うち不動産賃貸事業収益	千円	—
営業費用	千円	8,736
うち不動産賃貸事業費用	千円	—
営業利益又は営業損失（△）	千円	△ 8,736
経常利益又は経常損失（△）	千円	△ 14,616
当期純損失（△）	千円	△ 14,737
出資総額	千円	300,000
発行済投資口総数	口	600
純資産額	千円	285,262
総資産額	千円	362,395
1口当たり純資産額	円	475,437
1口当たり当期純損失（△）	円	△ 24,562
分配総額	千円	—
1口当たり年間分配金額	円	—
うち1口当たり利益分配金額	円	—
うち1口当たり利益超過分配金額	円	—
自己資本比率（注4）	%	78.7
自己資本利益率（注5）	%	—

（注1）本投資法人は、平成17年12月から運用を開始したため、その前月末である平成17年11月末日までを第1期営業期間としています。第2期営業期間の分配は、決算期である平成18年11月末日から原則として3か月以内になされます。

（注2）営業収益等には、消費税は含まれていません。

（注3）記載した数値は、本書において特に記載がない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

（注4）自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

（注5）自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額×100

## (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、中長期にわたる安定収益の確保と資産の着実な成長を図ることを目標として、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じです。）に投資して運用を行います（規約第29条）。

(イ) 本投資法人は、首都圏を中心に、その他政令指定都市及びその周辺地域に立地する主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等、並びに主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とします（規約第30条第1項）。

(ロ) 個々の投資対象の選別に際しては、a. 一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、b. 立地エリアの周辺環境、都市計画の状況等将来性及び安定性等の「地域的要因」、及びc. 詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果を総合的に検討するものとします（規約第30条第2項）。

### 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・エンド型の投資口を発行します。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すべ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、大要以下の通りです。

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。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につい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は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、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、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（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が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、投資法人債を募集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並びに借入金を、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

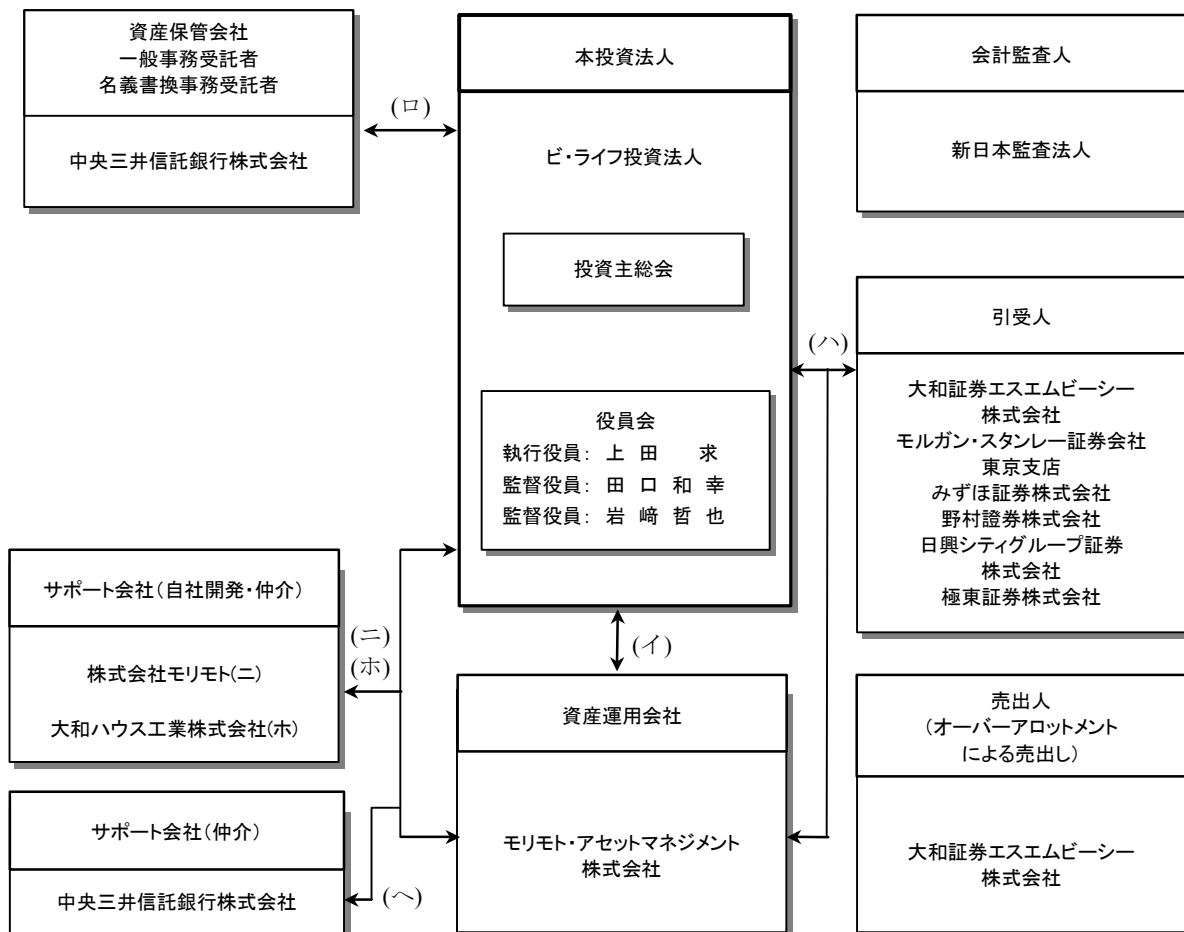
の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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。更に、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、名義書換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。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管業務委託契約／一般事務委託契約／名義書換事務委託契約
- (ハ) 新投資口引受契約
- (ニ) パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- (ホ) パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- (〜) 収益用不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

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。
資産運用会社	モリモト・アセット マネジメント株式会社	<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。</p>
資産保管会社 一般事務受託者 名義書換事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	<p>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（投信法第208条第1項）。</p> <p>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（投信法第111条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ)本投資法人の機関の運営に関する事務及び(ロ)本投資法人の経理に関する事務（発行する投資口の名義書換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。</p> <p>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（投信法第111条第2号、第3号及び第6号）として、一般事務（名義書換事務）委託契約に基づき、(イ)発行する投資口の名義書換に関する事務、(ロ)投資証券の発行に関する事務及び(ハ)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。</p>
引受人	大和証券エスエムビーシー 株式会社 モルガン・スタンレー 証券会社東京支店 みずほ証券株式会社 野村證券株式会社 日興シティグループ 証券株式会社 極東証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

③ 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	<p>本投資法人及び資産運用会社は、平成17年12月1日付で株式会社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）」といたします。）。</p> <p>各協定書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (ハ) サポート会社との協働」をご参照下さい。</p>
サポート会社 (仲介)	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人及び資産運用会社は、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）」といたします。また、上記株式会社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。）</p> <p>協定書の詳細な内容については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 (ハ) サポート会社との協働」をご参照下さい。</p>

#### (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（ただし、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18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1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

##### (イ) 投資主総会

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て決定されます。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でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）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以上に当たる多数をもってする決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第140条第2項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第343条第1項等）。ただし、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。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15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6章「資産運用の対象及び方針」）。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、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条）。

また、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となります（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

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97条第1項、第99条第1項、商法第78条）。ただし、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の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限及び義務があります（投信法第103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97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107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第23条）。



投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項及び第3項）及び本投資法人の役員会規則において、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決議に参加することができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第109条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9項）により、規約をもって、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、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるものとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b.に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第21条第1号）
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第21条第2号）

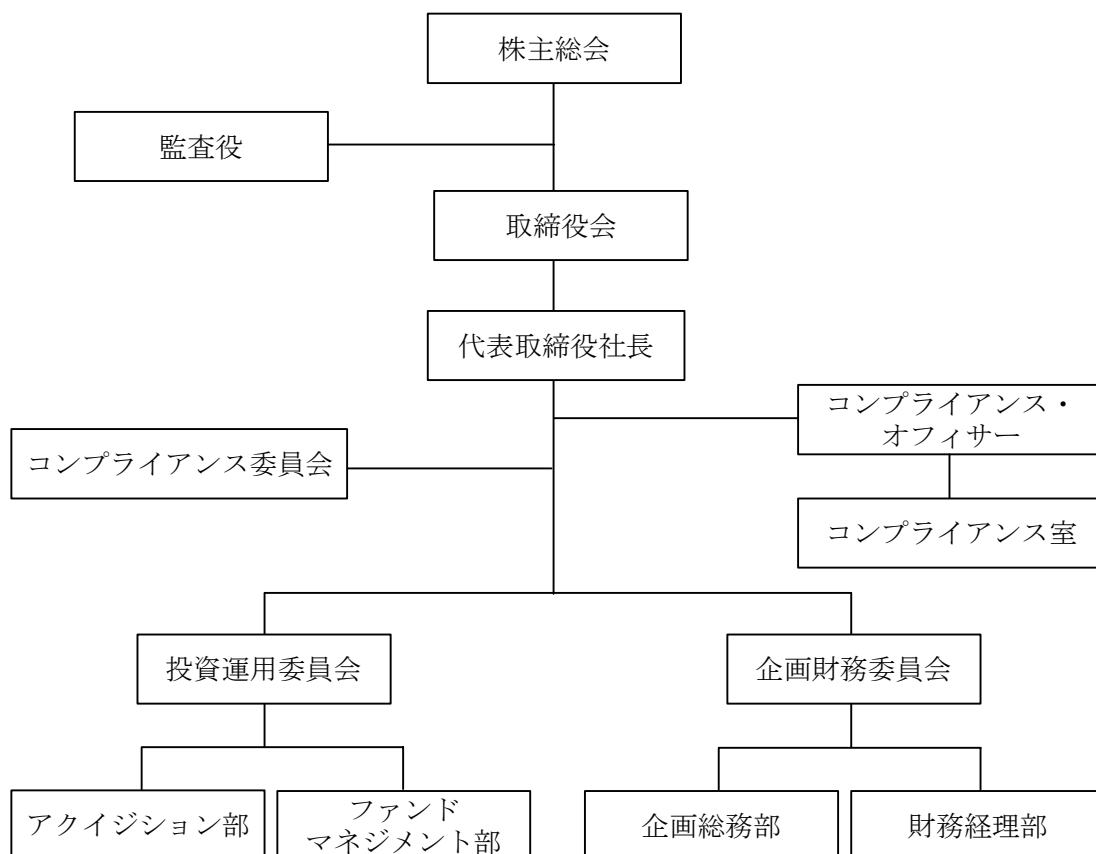
#### (ハ) 会計監査人

本投資法人は、新日本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118条第1項等）。

## ② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人は、資産運用を、資産運用会社（モリモト・アセットマネジメント株式会社）に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託をうけた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュイジション部及び財務経理部の各部署に分掌され、コンプライアンス室については、コンプライアンス・オフィサーが、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュイジション部及び財務経理部については、担当の取締役が統括します。企画総務部を企画・総務部門、ファンドマネジメント部及びアキュイジション部を不動産投資部門、財務経理部を財務・経理・IR部門ということがあります。

また、資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、資産の運用、経営計画その他投資法人に関する重要事項についての審議を行う機関として企画財務委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

なお、本書の日付現在、代表取締役社長は財務・経理・IR部門も担当しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス全般の企画・立案・推進</li> <li>・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証</li> <li>・苦情等処理の適正性の検証</li> <li>・法人関係情報の管理状況の適正性の検証</li> <li>・内部監査の統括</li> <li>・コンプライアンス室の業務執行の統括</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務</li> </ul>
企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主対応及び投資主総会に関する業務</li> <li>・経営計画に関する業務</li> <li>・苦情等処理の受付</li> <li>・株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・総務、人事及び経理に関する業務</li> <li>・(資産運用委託)契約の締結、解約及び変更に関する業務</li> <li>・官公庁及び業界団体等に対する窓口対応</li> <li>・法人関係情報の管理に関する業務</li> <li>・本投資法人の基本的事項に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資産運用に関する業務</li> <li>・不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析</li> <li>・金融資本市場の調査分析</li> <li>・投資情報の分析</li> <li>・賃借人の与信管理</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
アキュイジション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する業務</li> <li>・不動産取引市場の調査分析</li> <li>・投資情報の収集及び分析</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産運用実績の分析及び評価</li> <li>・本投資法人及び資産運用会社の広告、宣伝及び広報活動に関する業務</li> <li>・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務</li> <li>・不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・金銭の分配に関する事項</li> <li>・本投資法人の経理に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>

(ロ) 資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス委員会

委 員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、議案を所管しない常勤取締役、及び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）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・投資法人資産運用業のうち利害関係者（資産運用会社の「利害関係人等取引規程」における定義によります。以下同じです。）との取引に関する審議及び決議</li><li>・前号以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議及び決議</li><li>・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議</li><li>・投資法人資産運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証</li><li>・その他付随する業務</li></ul>
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員としますが、各議案について全委員の過半数とします。）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

(注) 本書の日付現在、社外専門委員には、弁護士1名が就任しています。

b. 投資運用委員会

委 員	不動産投資部門所管取締役（委員長）、常勤取締役、アクイジション部長、ファンドマネジメント部長及びコンプライアンス・オフィサー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針に関する審議及び決議</li> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する審議及び決議</li> <li>・その他付随する業務(注)</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。</p>

(注) 投資運用委員会は、毎月少なくとも2回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。案件会議においては、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。

c. 企画財務委員会

委 員	企画・総務部門所管取締役（委員長）、財務・経理・I R部門所管取締役（委員長）（注1）（注2）、常勤取締役、企画総務部長（注3）、財務経理部長及びコンプライアンス・オフィサー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人規約の改正や資産運用委託契約の変更など本投資法人の基本的事項についての審議・決議</li> <li>・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等</li> <li>・投資法人の経営計画、投資口又は投資法人債の発行や借入れによる資金調達等の財務・経理・I Rに関する重要事項についての審議・決議等</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。</p>

（注1）企画・総務部門上程の案件については同部門所管取締役が、財務・経理・I R部門上程の案件については同部門所管取締役が、それぞれ委員長として議事を運営します。

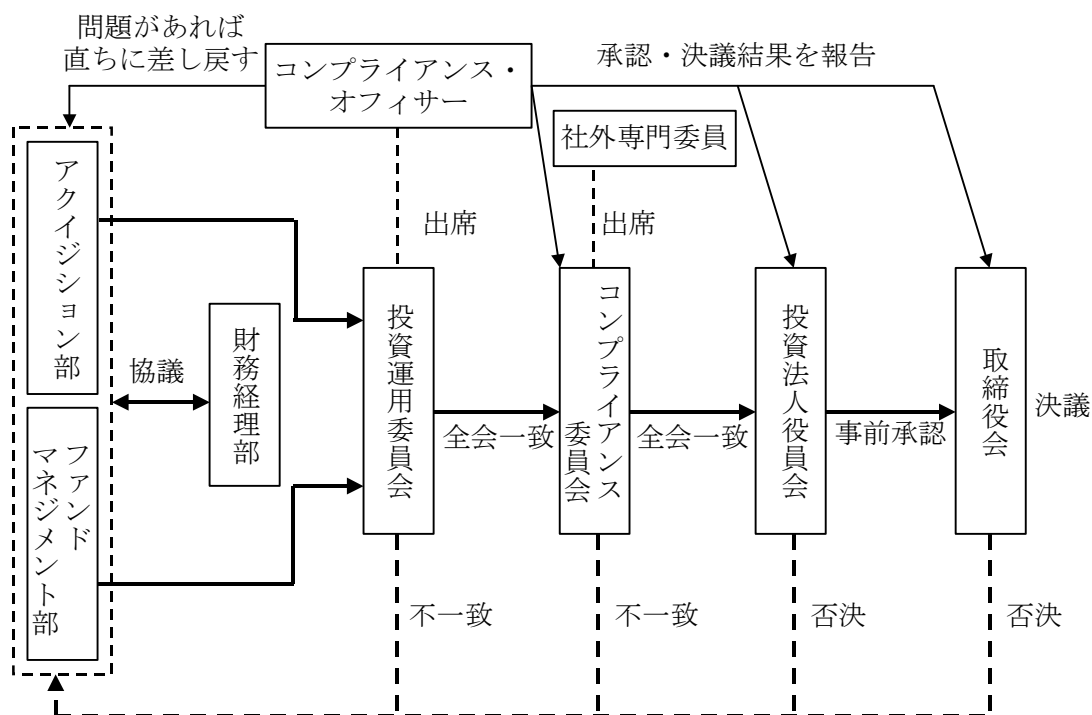
（注2）本書の日付現在、代表取締役社長は、財務・経理・I R部門の所管取締役を兼務しています。

（注3）本書の日付現在、企画・総務部門所管取締役は、企画総務部長を兼務しています。

### ③ 投資運用の意思決定機構

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が、資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下の通りです。

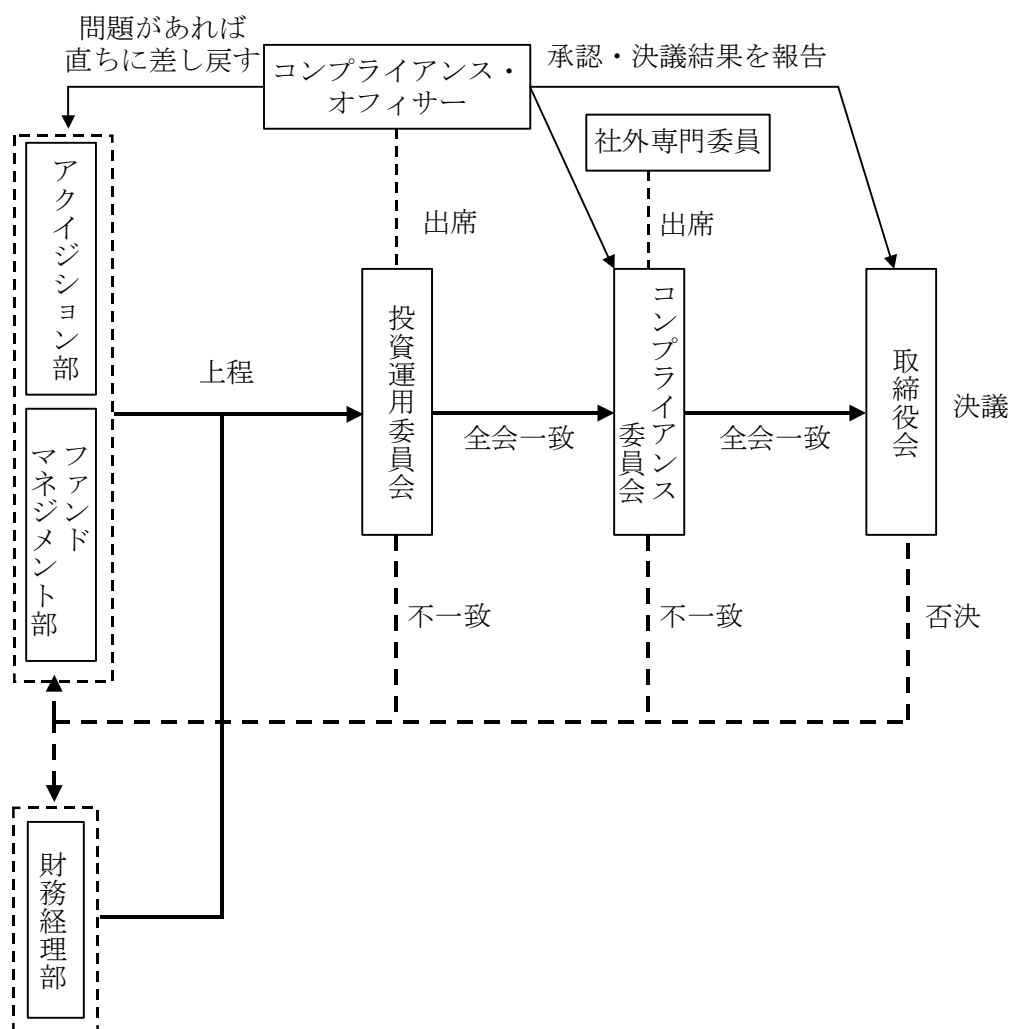
(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの意思決定プロセス



本投資法人との資産運用委託契約に基づき定められる資産の運用に係る運用ガイドラインの制定及びその変更は、(i) ファンドマネジメント部及びアキュイジション部が財務経理部と協議の上、立案します。(ii) 立案された運用ガイドラインは、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議及び決議されます。なお、投資運用委員会において、他の議案も含め、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には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(iii) 投資運用委員会での決議後、コンプライアンス委員会へ上程されます。(iv) コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、本投資法人の役員会の事前承認決議（全役員数の過半数の賛成をもって決議されるものとします。）を得た上で、取締役会へ上程され、取締役会の決議により制定又は変更されます。投資運用委員会若しくはコンプライアンス委員会において全会一致しない場合、又は投資法人役員会若しくは取締役会で否決された場合、議案は起案部署に差し戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一回以上、及び必要に応じ随時見直しを行います。

(ロ) 本投資法人の資産の運用にかかる資産管理計画書の意味決定プロセス  
 <資産管理計画書及び変更計画書の制定>



資産運用会社は、運用ガイドライン及び社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）規則に基づき、以下の各手続を順に経て、年度及び中期（3年）並びに長期（10年）の資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）を作成します。

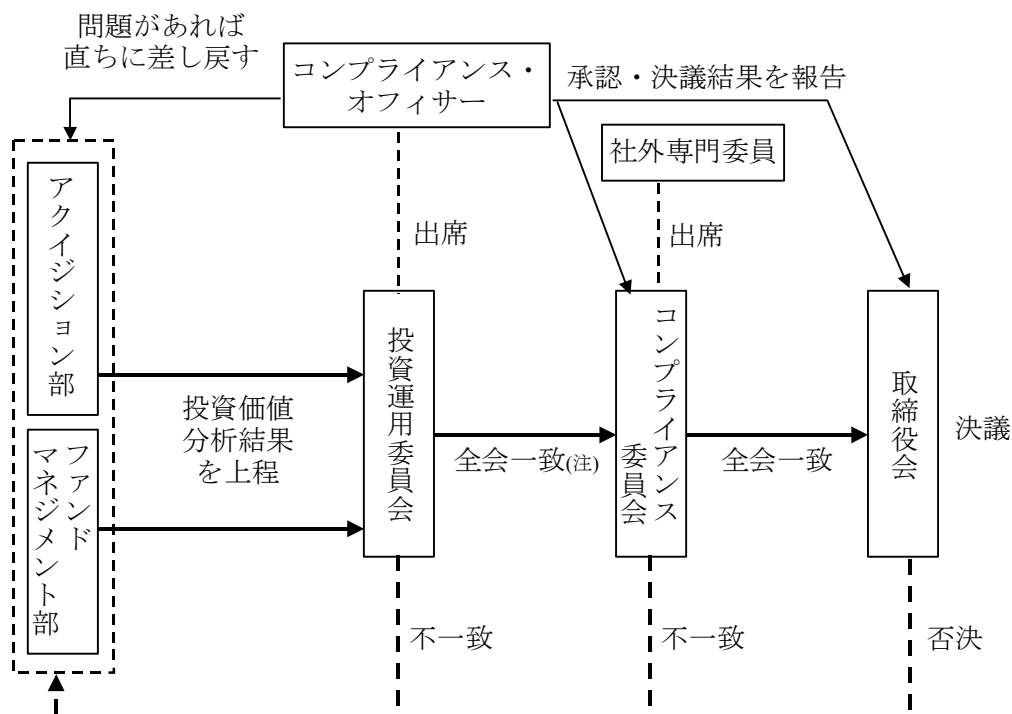
資産管理計画書は、(i) 不動産投資部門が、財務・経理・IR部門と共同して起案します。(ii) かかる資産管理計画書は、不動産投資部門より、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議及び決議されます。なお、投資運用委員会において、他の議案も含め、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(iii) 投資運用委員会での決議後、(iv) コンプライアンス委員会へ上程されます。コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会へ上程され、取締役会の決議により制定されます。投資運用委員会若しくはコンプライアンス委員会において全会一致しない場合、又は取締役会で否決された場合、議案は起案部署に差し戻されます。

資産管理計画書は、一年に一度見直しが行われますが、資産管理計画書の期間中に変更が生じた場合は、不動産投資部門が変更計画書を起案し、資産管理計画書と同様な手続で制定されます。

不動産投資部門は、資産管理計画書及び変更計画書に従って、資産の取得・処分及び資産の運用管理を行います。



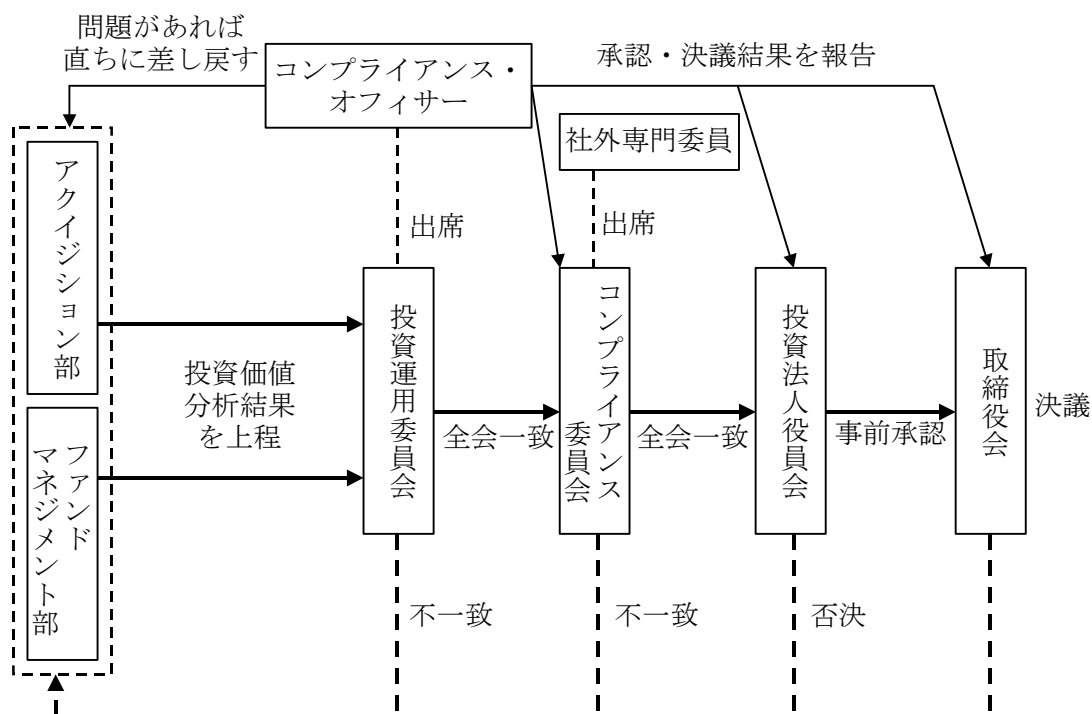
(ハ) 資産の取得及び処分等に関する意思決定プロセス  
 <資産の取得（利害関係者からの取得を除く。）>



(注) 投資運用委員会において全会一致した場合、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て外部専門家より報告書の提出を受け、さらに当該物件が投資適格であると投資運用委員会において判断される場合にコンプライアンス委員会に進みます。

資産の取得に関しては、(i) 運用ガイドラインに則り、アキュイジション部が不動産取引市場における観点から投資価値分析を行い、投資対象物件を選定します。さらに、ファンドマネジメント部が金融資本市場における観点から投資価値分析を行った上で、投資対象物件を選定します。(ii) このように投資対象物件として選定された物件について、その価値分析結果を付して投資運用委員会に上程され、同委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、他の議案も含め、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には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(iii) 投資運用委員会において当該物件に投資価値があるとの判断で全会一致した場合には、アキュイジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定業者を含みます。）に対してデューデリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。(iv) 外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると投資運用委員会において判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経ます。(v) その後、取締役会へ上程され、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議及び決議の結果を取締役に報告します。投資運用委員会若しくはコンプライアンス委員会において全会一致しない場合、又は取締役会で否決された場合、議案は起案部署に差し戻されます。

<利害関係者からの取得>



利害関係者から資産を取得する場合には、上記の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の一致の後、代表取締役社長は、本投資法人の役員会における事前承認（全従業員の過半数以上の賛成をもって決議されるものとします。）を求め、かかる承認決議を経た上で、取締役会へ上程します。なお、本投資法人の役員会における承認を得られなかった場合には、代表取締役社長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

なお、株式会社モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCから資産を取得する場合には、本投資法人の利益を害することのないよう特に厳格な手続きが定められています。すなわち、(i) 投資対象物件の取得の検討の可否につき、不動産投資部門の担当取締役の決裁を受けた上、アキュイジション部及びファンドマネジメント部が独自に購入希望価格を算定し、当該購入希望価格が投資運用委員会において審議及び決議されます。(ii) その後、資産運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、株式会社モリモト又は当該SPC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、当該投資対象物件の取得の検討の継続の可否が審議及び決議されます。(iii) 当該投資対象物件の取得の検討の継続が承認された場合、アキュイジション部及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、当該最終購入希望価格が投資運用委員会において審議及び決議されます。(iv) 当該最終購入希望価格が投資運用委員会において承認された場合、アキュイジション部及びファンドマネジメント部は、当該投資対象物件の取得に関する起案をし、以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係者からの資産を取得する場合の意思決定プロセスに従います。

<資産の処分に関する事項>

資産の処分は、アキュイジション部が投資運用委員会へ上程し、その後資産の取得の場合と同様の手続（デューデリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。

<運用管理に関する事項>

PM会社の選定等の運用管理に関する事項は、アキュイジション部が投資運用委員会へ

上程し、その後資産の取得の場合と同様の手続（デューデリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	1,730,000,000円
発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	3,460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、以下の通りです。

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日 (注)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460

(注) 本投資法人は、平成17年6月7日に成立しました。

(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 (口)	比率 (%) (注)
株式会社モリモト	東京都渋谷区恵比寿南 三丁目7番4号	3,460	100.0
合計		3,460	100.0

(注) 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ます。

## 2【投資方針】

### (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。

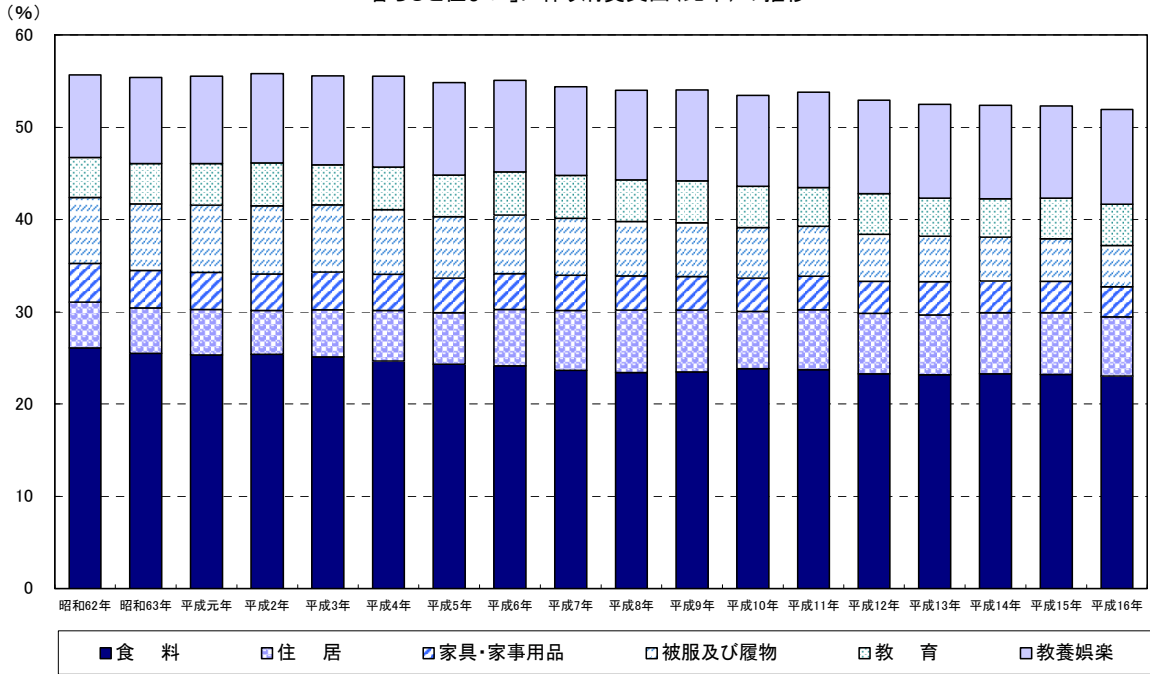
#### (イ) 基本的投資方針

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、本投資法人は、商業施設も投資対象として投資を行っていきます。

我が国においては、必要最低限の生活レベルを越えた豊かさや満足感を感じられる生活に対するニーズが高まりつつあると本投資法人は考えています。本投資法人は、入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者が求めるニーズに応えた居住施設や商業施設が、高い収益を期待できる収益用不動産であると考えています。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。

「暮らしと住まい」に伴う消費支出(比率)の推移



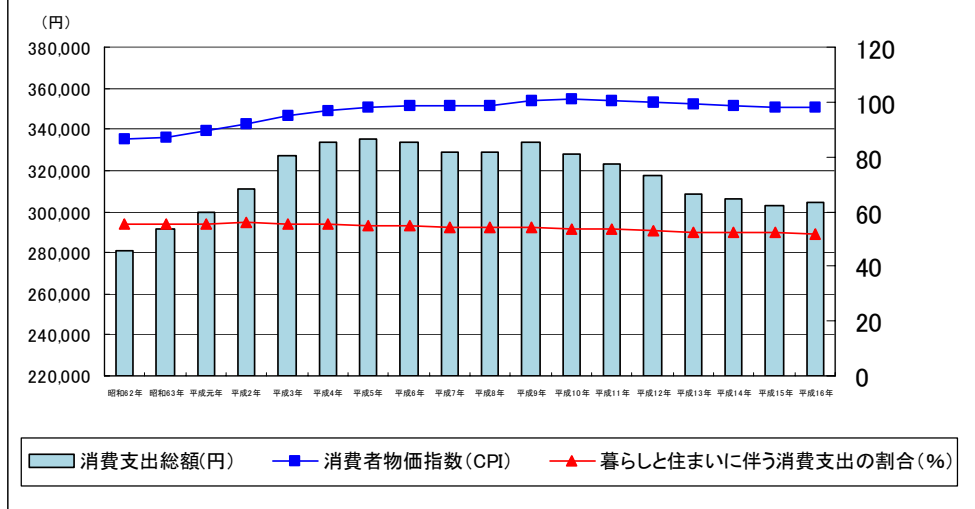
(出所) 総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成16年)

(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

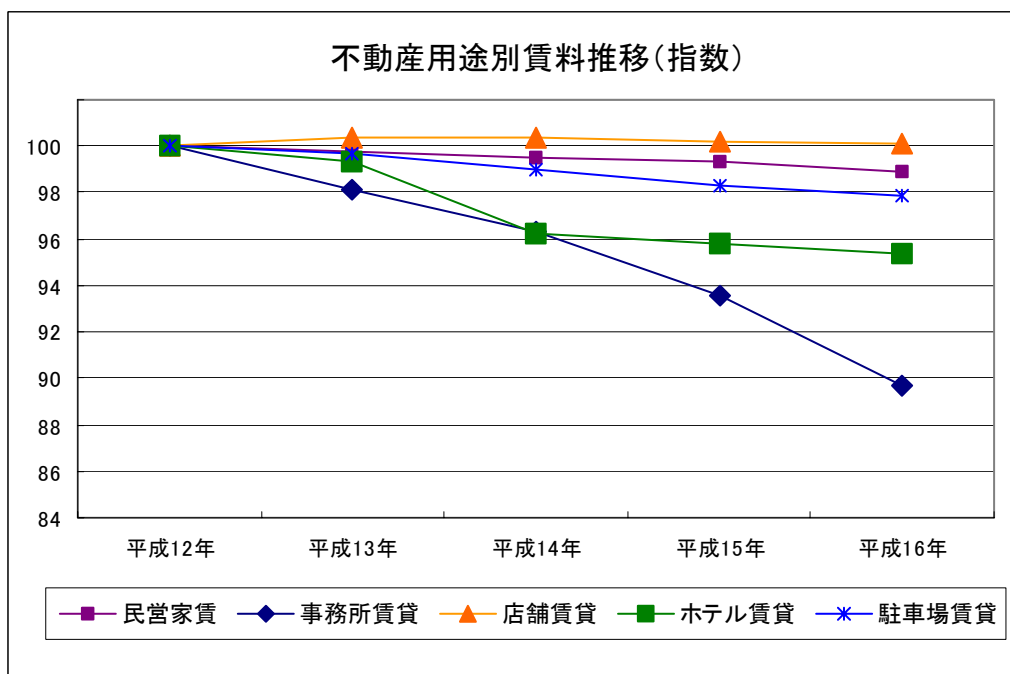
(\*2) 上記に加え、光熱・水道、保健・医療、交通・通信、その他の消費支出

「暮らしと住まい」に伴う消費支出の割合



(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、「事務所賃貸」、「店舗賃貸」、「ホテル賃貸」及び「駐車場賃貸」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、資産運用を委託する資産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(後記「② 成長戦略 (ハ) サポート会社との協働」をご参照下さい。)、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(『People(人材・組織)』)。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。

『Philosophy（投資哲学）』

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されました。

#### (ロ) その他の基本方針

- a. 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）。
- b. 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。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第9項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）。
- c. 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

### (イ) 外部成長の基本戦略

本投資法人は、資産運用会社に運用を委託し、資産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、資産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。

また、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

リユース物件」といいます。 ) 。

#### (ロ) 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」（後記「③ ポートフォリオ構築方針 (ハ) アセット・マネジメント方針 d.」をご参照下さい。)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。

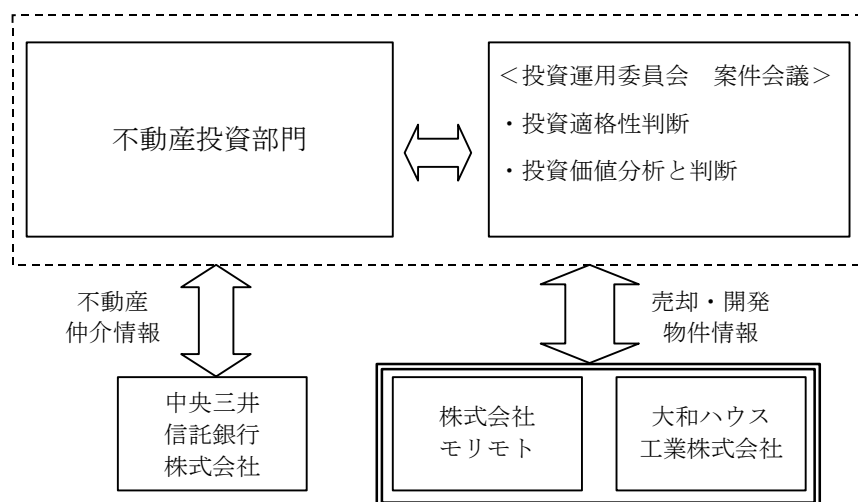
#### (ハ) サポート会社との協働

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。サポート会社とは、前記「(3) 本投資法人の仕組み ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者」の通り、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）、中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」といいます。）の3社を総称していいます。

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。

資産運用会社の投資運用委員会は、毎月少なくとも2回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための案件会議を開催します。案件会議では、サポート会社より売却・開発物件に関する情報を受領した場合、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。このように資産運用会社は、効率性とチェック・アンド・バランスの効いた投資判断プロセスを確保しています（『Process（投資プロセス）』）。サポート会社より情報を受領した場合の案件会議の概略は下図の通りです。なお、運用会社は、案件会議において、最終的な投資判断をすることはありません。





本投資法人及び資産運用会社は、モリモト及び大和ハウスとの間でそれぞれパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、中央三井信託銀行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ています。

なお、サポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。）を遵守します。

a. モリモトによるサポートーパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、資産運用会社及びモリモトは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成17年12月1日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

i. サポートの内容

本投資法人は、モリモトから以下の内容のサポートを受けます。

- ・資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供
- ・資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援
- ・資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本 a. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務（以下、本 a. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・資産運用会社に対する本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

ii. 優先的情報提供及び優先交渉権

- ・モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本 a. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して資産運用会社及び本投資法人に提供します。
- ・モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による

承諾を得た上で、かかる情報を最初に資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該情報提供から10営業日間、当該情報を第三者に提供しません。

- ・資産運用会社は、上記に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。
- ・資産運用会社が、上記に基づきモリモトから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、モリモトに対して、上記に基づき、投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、モリモトは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利を付与し、資産運用会社による回答がなされた後、10営業日間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、モリモトは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- ・上記の情報提供は、モリモト及び資産運用会社の役職員が出席する資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を資産運用会社に報告します。

### iii. ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）
- ・プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）に関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

### iv. 人材の派遣

モリモトは、資産運用会社に対し、取締役を1名以上派遣し、これを維持します。

### v. PM会社の選定

資産運用会社は、居住施設に関するプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の選定において、モリモトのグループ企業である株式会社オー・エム・サービスに委託することを検討します。ただし、株式会社オー・エム・サービスが、資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

### vi. 対価

モリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項、コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

### vii. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成17年12月1日から平成20年11月30日迄です。

ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様です。

#### viii. 解約

本協定は、本投資法人、資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。ただし、本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、資産運用会社は、本投資法人及びモリモトに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

#### b. 大和ハウスによるサポート・パイプライン・サポート等に関する協定書の概要

本投資法人、資産運用会社及び大和ハウスは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して、平成18年1月23日付でパイプライン・サポート等に関する基本協定を締結しています。

##### i. サポート内容

本投資法人は、大和ハウスから以下の内容のサポートを受けます。

- ・資産運用会社及び本投資法人に対する、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本b. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）に関する情報の提供
- ・資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産の取得の支援
- ・資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本b. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本b. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・資産運用会社に対する本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

##### ii. 情報提供

- ・大和ハウスは、投資対象不動産を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供と同時に、又は第三者への提供に優先して、資産運用会社及び投資法人に提供します。
- ・大和ハウスは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ・資産運用会社は、上記に基づき、大和ハウスから投資対象不動産に係る情報を受理した場合、大和ハウスに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。
- ・大和ハウスは、資産運用会社の求めに応じ、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした資産運用会社の会議に出席します。当該会議において資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、大和ハウスは、当該提案について誠実に検討し、検討結果を資産運用会社に報告します。

##### iii. ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項
- ・PMに関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項
- ・投資不動産の売却及び処分に関する事項

iv. 人材の派遣

大和ハウスは、資産運用会社に対し、人員を1名以上派遣します。ただし、大和ハウスの事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウスと資産運用会社間で協議します。

v. PM会社の選定

資産運用会社は、商業施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス又は大和ハウスの関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス又は大和ハウスの関連会社が、資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

vi. 対価

大和ハウスからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、大和ハウスによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項及びコンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する大和ハウスからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、資産運用会社及び大和ハウスが協議の上、これを定めるものとします。

vii. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成18年1月23日から平成21年1月22日迄です。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様です。

viii. 解約

本協定は、本投資法人、資産運用会社及び大和ハウスの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウスに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

c. 中央三井信託銀行によるサポートー収益用不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書の概要

中央三井信託銀行、本投資法人及び資産運用会社は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成18年1月23日付で、収益用不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書（以下、本c.項において「本協定」という。）を締結しています。

i. 情報の提供

中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報（守秘義務その他の契約により資産運用会社への情報提供が禁止されている情報を除きます。）を取得した場合、速やかに資産運用会社に書面で通知します。

ii. 売却・仲介情報の検討

資産運用会社は、中央三井信託銀行から通知を受けた売却・仲介情報に係る収益用不動産について、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後2週間以内に、書面により中央三井信託銀行

に通知します。

iii. 期間

本協定の有効期間は、本協定の締結日から1年間とし、有効期間満了日の30日前までに他方当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に、1年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です。

d. サポート会社（自社開発・仲介）の概要及び実績

i. モリモト

(i) 会社概要

所在地：東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号

設立：昭和58年7月8日

事業内容：総合マンションデベロッパー事業（分譲マンション開発・販売事業、賃貸不動産開発・販売事業）。

(ii) モリモトグループの概要と実績

モリモトグループは、モリモト及び下記子会社3社により構成されています。

名称	住所	資本の額 (百万円)	出資比率 (%)	主要な事業内容
モリモト・アセット マネジメント株式会社	東京都渋谷区 渋谷	150	67	投資法人資産 運用業
株式会社都市空間	東京都渋谷区 恵比寿南	20	100	不動産業
株式会社オー・エム・ サービス	東京都渋谷区 恵比寿南	10	100	不動産管理業

モリモトグループは「クレッセント」シリーズを主力とした不動産分譲事業、「イプセ」シリーズを中心とした賃貸不動産開発事業及び分譲マンション管理・賃貸事業を対象とする不動産サービス事業を営んでいます。

■不動産分譲事業

当事業部門においては、マンション用地の仕入から企画及び販売までを手掛けると共に、後述の不動産サービス事業部門におけるアフターサービス体制を含めたグループ内一貫体制による総合マンションデベロッパー事業を展開しています。営業基盤である都内及び横浜・川崎エリアにおいて、お客様本位のきめ細かな商品規格とデザイン性を重視した物件を供給しています。

■賃貸不動産開発事業

J-REIT市場の着実な進展による投資用賃貸不動産の旺盛な需要を背景として、従来からの営業基盤を活かし賃貸不動産の開発事業を展開しています。マンション分譲で培ったノウハウを有効活用し、都市型賃貸空間の創造をコンセプトとする住居用物件及び商業物件を主力に展開しています。

なお、本投資法人が取得を予定しているネクストフォルム西麻布（平成16年竣工）は平成16年度に、クイズ恵比寿（平成17年竣工）及びイプセ都立大学（昭和43年竣工・平成17年改修工事実施済み）は共に平成17年度に、それぞれ財団法人日本産業デザイン振興会におけるグッドデザイン賞を受賞しています。

＜賃貸物件の販売実績＞

建築時期		用途	物件名称	延床面積 (㎡)
平成14年	12月	事務所・店舗	東急目黒ビル	8,813.74
平成15年	1月	居宅	グレンパーク駒沢公園	2,880.20
	2月	共同住宅・駐車場・駐輪場	プロスペクト大森海岸(注2)	2,846.30
		居宅	グレンパーク新川(注2)	3,866.89
		居宅	パシフィックレジデンス湯島(注2)	1,810.64
	4月	居宅	グレンパーク桜丘(注2)	4,931.09
	7月	居宅	グレンパーク池田山	1,644.04
	9月	店舗・事務所	平河町ビルディング	1,872.49
共同住宅・店舗		コンフォリア西麻布	1,069.77	
平成16年	2月	共同住宅・店舗・駐車場	コンチネンタルアパートメント赤坂	4,069.92
		共同住宅・店舗	グレンパーク秋葉原	2,645.54
	3月	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場	ネクストフォルム西麻布(注5)	1,823.19
	6月	事務所・店舗・教習所	大森ステーションボックス	1,642.45
	9月	共同住宅・店舗	フレンシア麻布十番ノース	1,919.18
	11月	共同住宅	イプセ芝公園(注5)	2,917.57
		共同住宅・店舗	プレミアムステージ三田慶大前(注2)	1,748.20
共同住宅・物置・店舗・駐輪場		イプセ日本橋(注5)	1,716.21	
平成17年	1月	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	イプセギンザ(注5)	2,731.03
		共同住宅・倉庫	イプセ都立大学(注4)(注5)	1,384.38
		共同住宅・店舗・車庫	イプセ麻布十番七面坂(注5)	4,515.21
		共同住宅・店舗・駐輪場・物置(注3)	コンフォリア代官山 (注3)	2,267.61
	2月	共同住宅・店舗	クイズ恵比寿(注5)	6,251.21
		事務所・駐車場・店舗	NBF東銀座スクエア(注2)	7,152.99
	3月	事務所・駐車場	日本自動車連盟関東本部・東京支部事務所	4,206.67

(注1) 「建築時期」、「用途」及び「延床面積」の各欄には、登記簿に記録された事項を記載しており、各不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2) 平成17年9月30日現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人が保有しています。なお、保有者は、各不動産の登記簿に基づき確認しています。

(注3) コンフォリア代官山は2棟の建物から構成されており、21番2の建物の用途は「共同住宅・店舗・駐輪場・物置」ですが、21番3の建物の用途は「共同住宅」となっています。また、延床面積は、2棟の建物の延床面積

を合計しています。

(注4) イプセ都立大学は、昭和43年9月に建築されていますが、平成17年1月に改修工事を実施しているため、上表では建築時期を平成17年1月としています。

(注5) 本投資法人の取得予定資産です。

■不動産サービス事業

モリモトの子会社である株式会社オー・エム・サービスにおいて分譲マンション及び賃貸マンションの管理業務を展開しています。また、マンスリーマンションを主力とした不動産賃貸事業を行っています。

(iii) モリモトの貸借対照表と損益計算書の要旨

貸借対照表の要旨 (単位：百万円)		損益計算書の要旨 (単位：百万円)	
	平成17年 3月31日現在		自平成16年4月1日 至平成17年3月31日
(資産の部)	97,354	営業収益	71,744
流動資産	89,578	営業費用	65,607
現預金	15,504	営業利益	6,136
その他	74,074	営業外損益	△1,310
固定資産	7,775	経常利益	4,827
有形固定資産	4,772	特別損益	△6
無形固定資産	77	税引前当期純利益	4,820
投資その他の資産	2,924	法人税・住民税及び 事業税	2,283
資産合計	97,354	法人税等調整額	△82
(負債の部)	82,116	当期純利益	2,619
流動負債	54,420	前期繰越利益	2,799
固定負債	27,696	当期未処分利益	5,419
(資本の部)	15,237		
資本金	890		
資本剰余金	510		
利益剰余金	13,767		
株式等評価差額金	68		
負債・資本合計	97,354		

ii. 大和ハウス

(i) 会社概要

所在地：大阪市北区梅田三丁目3番5号

設立：昭和22年3月4日

事業内容（平成17年4月1日現在）

住宅事業：注文住宅、分譲住宅、別荘地、マンション、集合住宅、寮、社宅等の企画、設計、施工及び販売

商業建築事業：レストラン、店舗、オフィスビル、医療、介護施設、工場、倉庫等の企画、設計、施工及び販売

観光事業

ホームセンター事業

その他の事業：都市開発事業及び海外事業

(ii) 実績

・販売実績

平成17年3月31日現在における販売実績の、事業の種類別セグメントごとの売上高は、次の通りです。

事業の種類別セグメントの名称	金額 (百万円)	前連結会計年度比 (%)
住宅事業	850,586	6.6
商業建築事業	355,016	31.5
観光事業	55,748	4.0
ホームセンター事業	57,919	3.3
その他事業	46,642	△1.5
合計	1,365,913	11.5

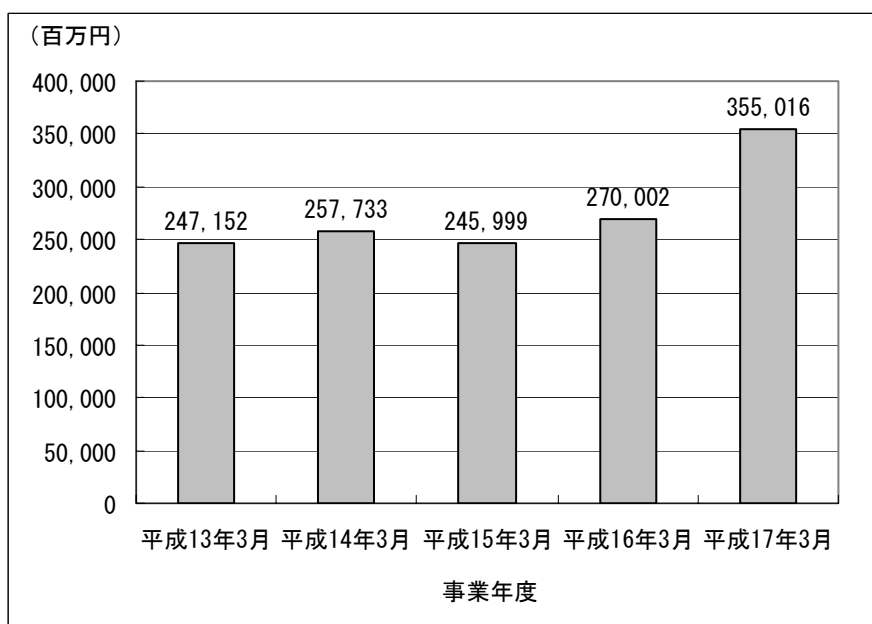
(出所) 大和ハウス工業株式会社平成17年3月期有価証券報告書

(注1) 各セグメントの金額は外部顧客に対する売上高を表示しています。

(注2) 総販売実績に対する割合が10%以上の相手先はありません。

(注3) 上記金額に消費税等は含んでいません。

・商業建築事業における販売実績の推移

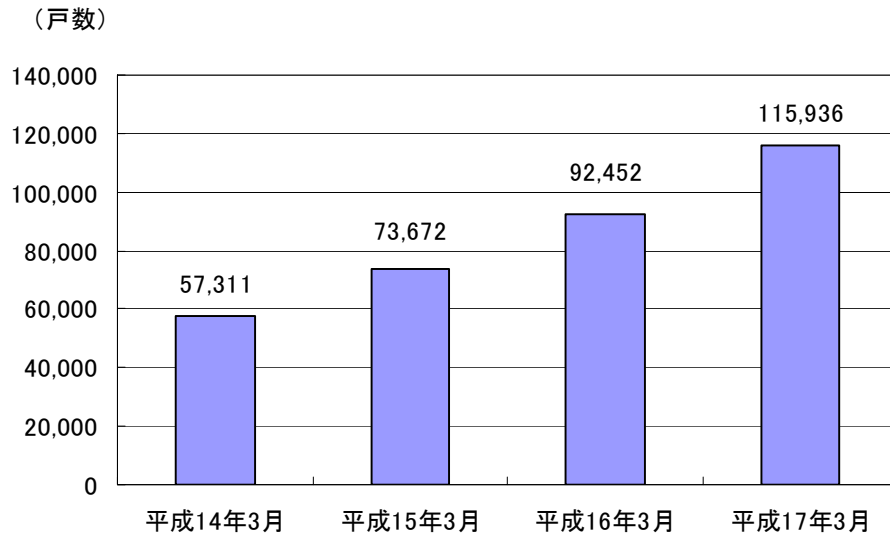


(出所) 大和ハウス工業株式会社平成13年3月期乃至平成17年3月期有価証券報告書



・収益用不動産運営管理実績

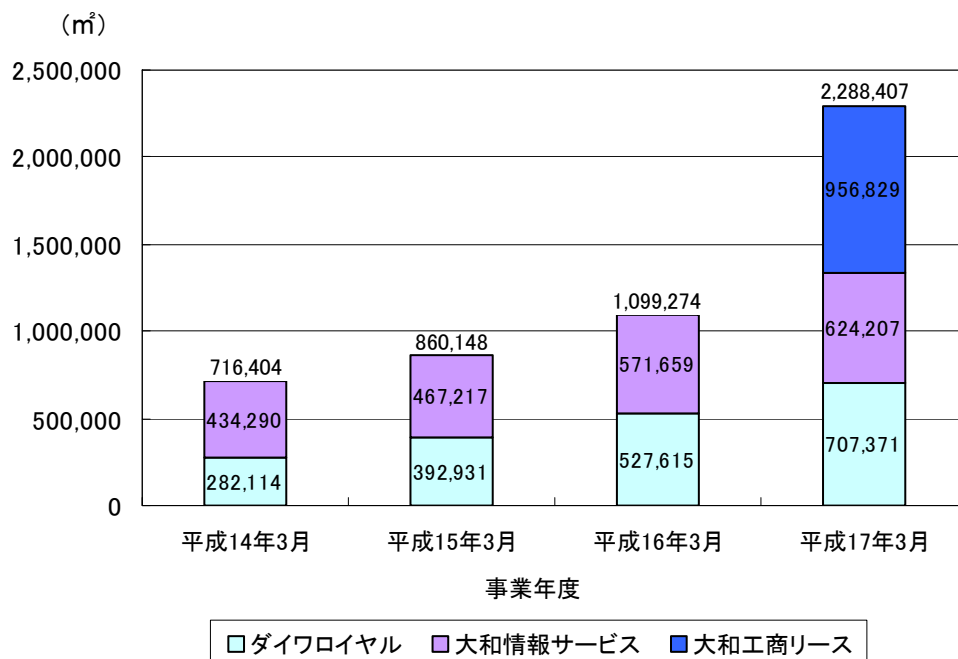
< 賃貸住宅管理戸数の推移 >



会計年度 (3月31日)	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年
賃貸住宅管理戸数	57,311	73,672	92,452	115,936
大和リビング 株式会社	57,311	66,934	85,436	106,650
大和工商リース 株式会社	—	—	—	2,036
日本住宅流通 株式会社	—	6,738	7,016	7,250

(出所) 大和ハウス工業株式会社2005 FINANCIAL FACTBOOK

< 商業建築物賃貸(転貸)面積の推移 >



＜商業建築物賃貸（転貸）面積の推移＞

会計年度（3月31日）	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
大和工商リース株式会社	—	—	—	956,829
大和情報サービス株式会社	434,290	467,217	571,659	624,207
ダイワロイヤル株式会社	282,114	392,931	527,615	707,371
3社合計	716,404	860,148	1,099,274	2,288,407

（出所）大和ハウス工業株式会社2005 FINANCIAL FACTBOOK

＜商業建築物賃貸（転貸）の状況＞

	入居賃貸面積 (㎡)	テナント数	入居率 (注)
大和工商リース株式会社	943,581	1,349	98.6%
大和情報サービス株式会社	617,083	920	98.9%
ダイワロイヤル株式会社	704,845	1,221	99.6%
3社合計	2,265,509	3,490	99.0%

（出所）大和ハウス工業株式会社2005 FINANCIAL FACTBOOK

（注）入居率とは、入居面積の賃貸可能面積に対する割合です。

(iii) グループ会社概要

収益用不動産運営管理に関わる連結子会社は、以下の通りです。

（平成17年3月31日現在）

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	大和ハウスとの 関係内容
(連結子会社) 大和工商リース 株式会社 (注1)(注2)(注3)	大阪市 中央区	21,768	住宅事業 商業建築事業 その他事業	40.8 (0.6) [0.4]	仮設建物の建築発注及び自動車等のリース 同社所有の建物賃借 役員の兼任等…有
大和リビング 株式会社	東京都 千代田区	140	住宅事業	100	同社所有の建物賃借 役員の兼任等…有
大和情報サービス 株式会社	東京都 台東区	200	商業建築事業	100	同社所有の建物賃借 役員の兼任等…無
ダイワロイヤル 株式会社	東京都 台東区	500	商業建築事業 その他事業	100	同社所有の建物賃借 役員の兼任等…有
日本住宅流通 株式会社	大阪市 北区	729	住宅事業	86.7 (1.2) [0.3]	同社所有の建物賃借 役員の兼任等…有

（出所）大和ハウス工業株式会社 平成17年3月期 有価証券報告書

（注1）主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

議決権の所有割合の（ ）内は、間接所有割合を内数で、[ ]内は、緊密な者の所有割合を外数で表示しています。

(注2) 特定子会社に該当しています。

(注3) 持分は100分の50以下ですが、実質的に支配しているため子会社としています。

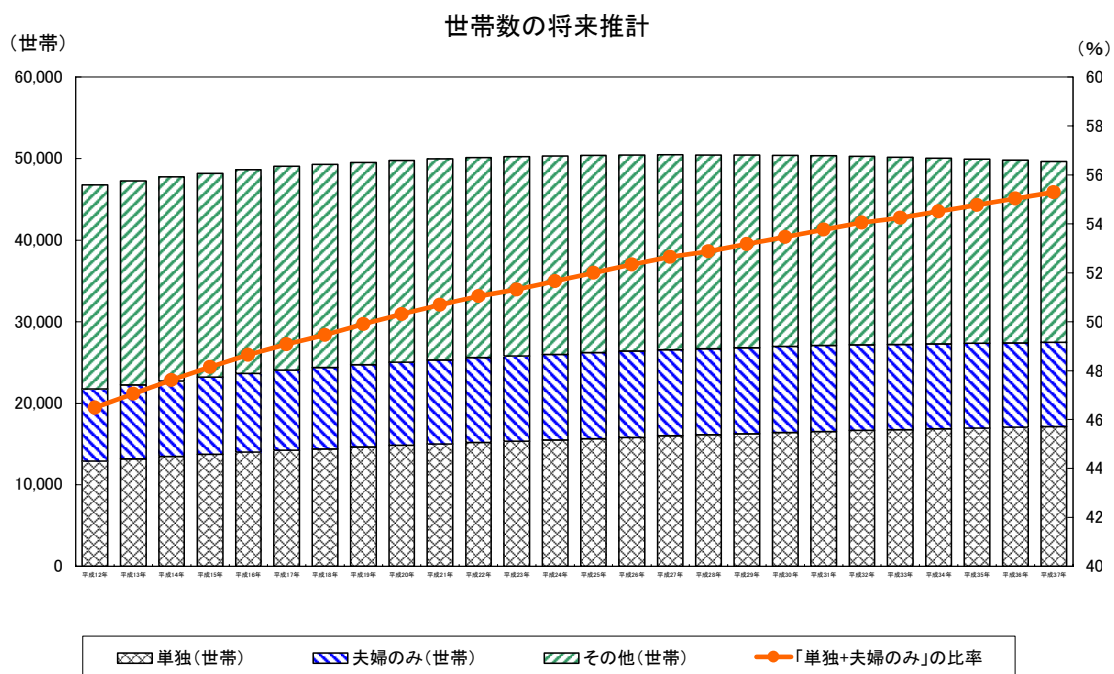
### ③ ポートフォリオ構築方針

#### (イ) 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かなリスク・マネジメントを実施します（『Portfolio（ポートフォリオ構築）』）。

#### a. 投資対象と投資地域

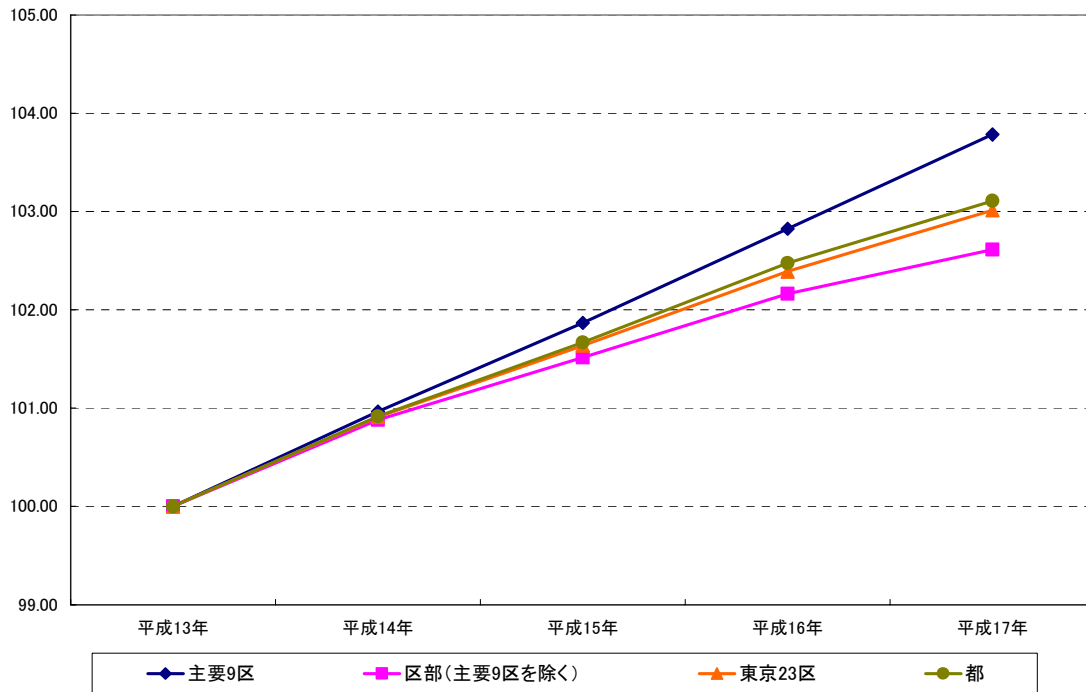
本投資法人は、居住施設及び商業施設を用途とする不動産について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。



(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。

b. 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。

i. 用途別投資比率

	居住施設	商業施設
投資比率	70～100%	0～30%

(注) 本書の日付現在、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産は、すべて居住施設であり、商業施設は含まれていません。

ii. 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）本書の日付現在、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産は、すべて居住施設であり商業施設は含まれていません。

c. 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。

i. 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	平均的な所得層の单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、高所得層の单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"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・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</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
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

ii. 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华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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅の乗降客数等、立地の繁华度とその持続可能性</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商圈の人口、年齢構成、富裕度</li> <li>・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路からの接近性</li> <li>・商圈内における規模の優位性</li> <li>・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事情の良さ</li> <li>・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</li> </ul>
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。

(ロ) 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、資産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。

- a. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の選別基準に従い、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	<p>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に関する調査・分析を行います。</p>	<p>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。</p>
物件規模	<p>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。</p>	<p>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。</p>
設備施設	<p>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。</p>	<p>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。</p>



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	<p>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。</p> <p>「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」）</p>
	取得価格の制限	<p>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。</p> <p>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者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。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p>	

<p>開発案件投資</p>	<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>&lt;竣工前の物件の取得&gt;</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>&lt;未稼働物件の取得&gt;</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>&lt;ポートフォリオに組み入れている物件の大規模修繕&gt;</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>
<p>環境・地質等</p>	<p>建物内有害物質含有状況、土壌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>

- b. 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 > (注1)

項目	調査内容
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資不動産の不動産鑑定評価（注2）</li> <li>ii. テナントの信用力</li> <li>iii. マスターレシーの運営能力</li> <li>iv. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向</li> <li>v. 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）</li> <li>vi. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測</li> <li>vii. 投資不動産の用途・規模の適合性</li> <li>viii. 鉄道等主要交通機関からの利便性</li> <li>ix. 投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性</li> <li>x. 投資不動産の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性</li> <li>x i. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性</li> <li>x ii. 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）</li> </ul>
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>ii. 建物主要構造・規模・築年数・設計者・施工業者等</li> <li>iii. 耐震性能（新耐震基準（注3）又は同等の耐震性能を有しているか）</li> <li>iv. 地震予想損失率の検証（注4）</li> <li>v. 修繕計画の検証</li> <li>vi. アスベスト・P C B等の有害物質の使用・保管状況</li> <li>vii. 土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>

項目	調査内容
法的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 不動産登記簿謄本・公図の調査</li> <li>ii. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査</li> <li>iii. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査</li> <li>iv. 区分所有建物の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約・協定書等の調査</li> <li>・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</li> </ul> </li> <li>v. 共有持分の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査</li> <li>・共有者間における特約・協定・債権債務等の有無</li> <li>・賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査</li> </ul> </li> <li>vi. 借地権の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・借地権に対する対抗要件の具備の状況</li> <li>・借地権売却時の承諾料の有無及び金額</li> </ul> </li> <li>vii. テナントとの紛争の可能性</li> <li>viii. 優先交渉権の有無</li> <li>ix. 前所有者の状況（否認権の確認）</li> </ul>

(注1) 上記デューデリジェンス及び鑑定評価の依頼、依頼先の選定及び変更については、投資運用委員会の審議及び決議を要するものとし、特に依頼先を変更する場合、その必要性和適切性につき慎重に判断します。また、調査・評価内容に係る重要な調整、最終調査結果・評価の取得については、同委員会に報告するものとします。

(注2) 不動産鑑定業者の選定に際して不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績を踏まえ、総合的に判断します。

(注3) 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4) 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。

(ハ) アセット・マネジメント方針

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

- b. 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

- c. 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ます。

- d. 居住施設については、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）でのマスターリース契約をPM会社と締結することを基本とします。なお、転貸借契約については、契約内容、物件の特性、テナントの信用力及び市場の特性を勘案し、PM会社において敷金・礼金を徴収しない方式で行うよう指図することもできるものとします。

商業施設についても、第三者への転貸を目的としたマスターリース契約を自ら又は信託受託者をしてPM会社と締結しますが、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）と転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式（サブ・リース方式）のうち、マーケット特性や物件特性を踏まえ、より効率的な方式を選択することを基本とします。

なお、サブ・リース方式を選択する場合、マスターレシーの選定に際しては、i. 過去に第三者との間でサブ・リース方式でのマスターリース契約締結の実績があること、ii. マスターレシーとしての信用度・財務健全性が認められること、iii. 稼働率実績が良好である等、テナント営業管理の能力が十分であると認められること、iv. 当該投資不動産に対するプロパティ・マネジメント力が備わっており、施設運営力が十分にあると認められること、v. 当該投資不動産に対する理解度や関係度が高いと認められることを調査・検討の上、総合的に判断します。なお、商業施設についてサブ・リース方式を選択する場合、マスターレシーたるPM会社は、当該商業施設賃貸事業における運営事業者としての役割を実質的に担うことになる点を十分考慮した上で、慎重に判断するものとします。

- e. 転貸借契約におけるテナントの選別に際しては、PM会社をして以下に記載の各項目を審査させた上で総合的に判断するといったプロセスを確保するものとします。

i. 法人（商業施設及び居住施設の場合）

業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
業績	過去3期における業績（B/S、P/L、C/F等）
信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記の内容との相応性

ii. 個人（居住施設の場合）

勤務先	勤務先の内容、勤続年数
収入	年収額、賃料総額が年収額に占める割合
連帯保証人	有無、属性
契約内容	賃貸借の目的、契約期間、賃料、敷金・礼金等
その他	物件特性やターゲットとするテナント属性に応じた審査

f. 転貸借契約における賃料・敷金・契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

i. 賃料

物件所在地域のマーケット特性と当該物件の立地特性や機能等を踏まえ、その競争力を見極めた上で適正な賃料水準の設定に努めるものとします。

ii. 敷金

敷金について、居住施設の場合は賃料の2か月分、商業施設の場合は賃料の10か月分を基本としますが、賃貸契約の内容、物件の特性、テナントの信用力及び市場の特性を勘案し、柔軟に対応するものとします。

iii. 契約期間

居住施設の場合、2年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性・市場の状況に応じて定期借家契約によることもできるものとします。商業施設の場合、長期安定的な契約を基本とするものの、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も留意するものとします。

(二) 修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

- a. 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。
- b. 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。
- c. 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。

(ホ) 付保方針

- a. 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ます。
- b. 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。

#### (へ) 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。

#### (ト) 財務方針

##### a. 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。

##### b. 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。

##### c. 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）。

(イ) 不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

a. 不動産

b. 不動産の賃借権

c. 地上権

d. 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1号において定めるものをいいます。以下同様です。）に



該当するものを除きます。)

- e. 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。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. 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。）
- g. 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。）

(ロ) 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。

- a. 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
- b. 投信法に規定する投資信託受益証券
- c. 投信法に規定する投資証券
- d. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)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。

- a. 預金
- b. 有価証券（ただし、上記(ロ)に掲げる特定資産を除きます。）
- c. 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号に定めるものをいいます。）
- d. 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。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）
- f. 信託財産を上記 a. から e. 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。）

(ニ) 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。

- a. 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
- b. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
- c. 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

(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) アクイジション方針」をご参照下さい。

(ロ) 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 (イ) ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。

### ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、下表に掲げる各不動産（以下「信託不動産」といいます。）を信託財産とする不動産信託の受益権のうち、J-1及びJ-2（以下「取得済資産」と総称します。）を平成17年12月20日に取得済みであり、これに加え、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、J-1及びJ-2を除く信託不動産を信託財産とする不動産信託の受益権（以下「取得予定資産」と総称します。）を、上場後、遅滞なく取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、各取得予定資産の売主に対して、取得予定資産を購入する旨を約束する購入意向表明書を差し入れると共に、売主から当該購入意向表明書に対する売却承諾書を受領することにより、売主との間で、各信託受益権に関する売買契約の基本的事項について合意しています。

各信託受益権の売主は、資産運用会社の自主ルールである利害関係人等取引規程に定義する利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同規程に則り、平成18年1月25日開催の投資運用委員会及び平成18年1月25日開催のコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て、平成18年1月26日開催の本投資法人役員会において承認され、平成18年1月26日開催の取締役会においてその取得及び取得条件を決議しています。同ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

## (イ) ポートフォリオ一覧

## &lt;取得済資産、取得予定資産の概要&gt;

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 (予定) 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)
取得済資産									
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21年1月31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
取得予定資産									
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17年3月25日 至：平成22年2月25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17年7月1日 至：平成22年2月25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17年3月25日 至：平成22年2月25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17年3月25日 至：平成22年2月25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16年8月27日 至：平成21年8月31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17年3月25日 至：平成22年2月25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17年3月25日 至：平成22年2月25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17年7月1日 至：平成22年2月25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16年12月27日 至：平成21年12月27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17年3月25日 至：平成22年2月25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17年7月1日 至：平成22年2月25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17年2月25日 至：平成22年2月25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、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(予定)価格」欄には、取得価格又は購入意向表明書及び売却承諾書に記載された売買代金(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(予定)価格の総額に対する取得済資産及び取得予定資産の各取得(予定)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、資産運用会社の利害関係者ではありません。なお、モリモトは、資産運用会社の議決権の総数の67%を保有する資産運用会社の利害関係者であり、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の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（資産運用会社の利害関係者）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、資産運用会社の利害関係者に該当します。

### <信託不動産の概要>

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				
取得済資産								
J-1	目黒かむろ坂レジデンス ア	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
取得予定資産								
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、登記簿に記載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。

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17年9月30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)
取得済資産						
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,790.50	96.4	125	121
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)	3,168.98 (内店舗 257.40)	89.3	131 (内店舗 1)	118 (内店舗 1)
取得予定資産						
J-3	クイズ恵比寿	5,247.00 (内店舗 1,954.05)	5,097.46 (内店舗 1,954.05)	97.1	93 (内店舗10)	90 (内店舗10)
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,492.93 (内店舗 212.55)	3,465.03 (内店舗 212.55)	99.2	96 (内店舗 1)	95 (内店舗 1)
J-5	イブセ芝公園	2,698.85	2,505.01	92.8	75	71
J-6	イブセギンザ	2,226.42	2,146.19	96.4	67	65
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗 738.95)	1,563.32 (内店舗 738.95)	96.1	22 (内店舗 1)	21 (内店舗 1)
J-8	イブセ日本橋	1,459.05 (内店舗 40.14)	1,459.05 (内店舗 40.14)	100.0	51 (内店舗 1)	51 (内店舗 1)
J-9	コンフォートタイム大森	1,506.85	1,485.95	98.6	66	65
J-10	イブセ都立大学	863.70	827.93	95.9	30	29
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)	512.59 (内店舗 171.45)	100.0	14 (内店舗 3)	14 (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	1,205.24	1,205.24	100.0	55	55
合 計		34,349.57 (内店舗 3,374.54)	33,220.68 (内店舗 3,374.54)	96.7	896 (内店舗17)	866 (内店舗17)

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、取得済資産については前所有者から、取得予定資産については現所有者から提供を受けた平成17年9月30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17年9月30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、取得済資産については前所有者から、取得予定資産については現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17年9月30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17年9月30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。

#### ④ 個別信託不動産の概要

個別の信託不動産の概要は、以下の通りです。

個々の信託不動産の概要については、特段の記載がない限り平成17年9月30日現在における情報です。

a. 「信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明

i. 「現所有者」欄には、信託受益権を現に保有する者を記載しており、「前所有者」欄には、信託受益権又は信託不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。

ii. 「所在地」欄には、登記簿に記載されている地番及び住居表示を記載しています。

iii. 土地及び建物の「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。

- iv. 土地の「面積」欄には、登記簿に記録されている地積を記載しています。
  - v. 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域を記載しています。
  - vi. 土地の「建ぺい率」欄には、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。）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る数値を記載しています。
  - vii. 土地の「容積率」欄には、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る数値を記載しています。
  - viii. 建物の「用途」欄には、登記簿に記録されている種類のうち、主要なものを記載しています。
  - ix. 建物の「延床面積」欄には、登記簿に記録されている床面積の合計を記載しています。
  - x. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿に記録されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、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
  - xi. 建物の「建築時期」欄には、登記簿に記録されている建築時期を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明
- i. 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得済資産については前所有者から、取得予定資産については現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。
  - ii. 「テナント総数」欄には、サブリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。この場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。
  - iii. 「賃貸可能戸数」欄には、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。
  - iv. 「賃貸戸数」欄には、平成17年9月30日現在、各信託不動産について、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。
  - v. 「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産について、本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を取得済資産の前所有者又は取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報を基に記載しています。
  - vi. 「賃貸面積」欄には、平成17年9月30日現在、各信託不動産について、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、取得済資産の前所有者又は取得予定資産の現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。
  - vii. 「月額賃料」欄には、原則として、平成17年9月30日現在、各信託不動産について、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た月額賃料（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。）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。
  - viii. 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成17年9月30日現在、各信託不動産について、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き各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

- ix. 「稼働率（面積ベース）」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。
  - x. 「稼働率（戸数ベース）」欄には、各信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数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。
  - x i. 「PM会社」欄には、本書の日付現在、各信託不動産について、PMを委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。なお、「PM会社」欄に記載の「株式会社オー・エム・サービス」は、資産運用会社の議決権の総数の67%を保有するモリモトの100%子会社であり、「大和リビング株式会社」は、資産運用会社の議決権の総数の20%を保有する大和ハウスの100%子会社であり、いずれも資産運用会社の利害関係者です。
  - x ii. 「サブリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人を記載しています。なお、「サブリース会社」欄に記載の「株式会社オー・エム・サービス」については、上記 x i. をご参照下さい。
  - x iii. 「サブリース種別」欄には、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・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。
- c. 「住戸タイプ内訳」欄に関する説明
- i. 「住戸タイプ内訳」欄は、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ・マネジメント方針」記載の分類に従って記載しています。
  - ii. 「住戸比率」欄には、各信託不動産の賃貸可能戸数に占める各タイプの賃貸可能戸数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。従って、記載されている比率の合計が100.0%にならない場合があります。
  - iii. 「面積比率」欄には、各信託不動産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能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。従って、記載されている比率の合計が100.0%にならない場合があります。
- d. 「過年度の収支状況等」欄に関する説明
- i. 過年度の収支状況等における金額は、本投資法人が取得済資産又は取得予定資産の信託受託者、現所有者、前所有者又は前信託受託者等から提供を受けた金額に基づいて記載しています。
  - ii. 金額は、現金主義を原則とし、一部発生主義にて計上したものを記載しています。従って、現金主義にて計上した当該収支金額は月額賃料の計上日の違い等により、発生主義による収支金額と比較した場合、大幅に変動することがあります。
  - iii. 「賃貸事業収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入及び敷金償却額等が含まれています。
  - iv. 「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
  - v. 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得済資産及び取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
  - vi. 「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上したものを記載しています。

- vii. 「その他賃貸事業費用」欄には仲介手数料及び水道光熱費が含まれています。
- viii. 減価償却費は賃貸事業費用に含まれていません。
- e. 「エンジニアリング・レポート」欄に関する説明
  - i. 「エンジニアリング・レポート」欄は、各信託不動産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
  - ii. 「地震予想損失率」欄は、地震リスク分析報告書の記載に基づいて記載しています。地震リスク分析は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により、自然災害用リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いて算出されたもので、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、建物が被る予想損失額と発生確率を算出します。分析結果として、建物の耐用期間50年間に10%の発生確率（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(注)に対する比率(%)で示したものが地震予想損失率となります。

ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具及び什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被害者に対する補償並びに営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注) 再調達価格：既存建築物を調査時に新築するとした場合の費用をいいます。
- f. 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、各信託不動産の概要の各項目の記載について、注記が必要な事項に関する説明を記載しています。
- g. 「立地環境等の物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の物件特性」欄は、原則として株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社中央不動産鑑定所作成の各信託不動産に係る鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- h. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得済資産及び取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得済資産及び取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

  - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ii. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
  - iii. 信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
  - iv. 共有者若しくは区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
  - v. 賃料の支払状況

平成17年12月31日時点において、賃料2か月以上滞納している（その後解消されたものは除きます。）エンド・テナントにかかる賃料滞納額の合計額が100万円を超える場合には、その旨及び賃料滞納額を記載しています。
- i. 「価格情報」欄に関する説明
  - i. 「取得（予定）価格」欄には、取得価格又は購入意向表明書及び売却承諾書に記載された売買代金（消費税相当額を除きます。）を記載しています。
  - ii. 「不動産鑑定評価額」欄には、各信託不動産について、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。



a. 取得済資産の概要

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17年9月30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		
現所有者	本投資法人			賃貸可能戸数（戸）	125		
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン			賃貸戸数（戸）	121		
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（㎡）	4,790.50		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	20,567		
	面積（㎡）	1,101.56		敷金・保証金等（千円）	28,738		
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.4		
	建ぺい率／容積率 （注1）（注2）	80%/500%	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.8		
				PM会社	トータルハウジング株式会社		
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		
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・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	—	—			
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至	—	平成17年2月1日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			平成17年5月31日 (120日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年5月30日	
(A) 賃貸事業収入	—	53,928,029	73,273,640	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	—	20,307,079	27,087,489	短期修繕費（1年以内）（円）	100,000		
外注管理費	—	2,608,873	5,244,673	長期修繕費（12年間）（円）	37,640,000		
公租公課	—	—	2,737,980	建物再調達価格（円）	1,390,000,000		
修繕費	—	—	2,400	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	—	357,295	364,245	レポート日付	平成17年5月		
信託報酬	—	616,667	616,667	地震予想損失率（%）	9.4		
その他賃貸事業費用	—	16,724,244	18,121,524	土壤環境調査会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント		
(C) NOI=(A)-(B)	—	33,620,950	46,186,151	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							
<p>（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。</p> <p>（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。</p>							
立地環境等の物件特性							
<p>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層の住宅需要に支えられ、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。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

<価格情報>

取得価格（単位：円）	4,500,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	4,510,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	2,650,000,000	
B. 収益価格	4,510,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付け試算
1. 直接還元法による価格	4,570,000,000	
(1) 総収益	263,199,100	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	249,685,248	
② 空室損失等	13,732,262	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	809,390	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	11,860,049	
⑥ 更新料等収入	1,976,675	
⑦ その他収入	12,600,000	駐車場収入 バイク置き場収入
(2) 総費用	43,693,237	①＋②＋③
① 運営支出	40,556,237	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	10,671,600	
b. 水道光熱費	3,606,432	
c. 運営管理委託料	6,559,743	
d. 公租公課等	10,704,832	
e. 損害保険料	1,089,750	
f. その他費用	7,923,880	テナント募集費用 入居者入替費用
② 大規模修繕費年間積立額	3,137,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	—	
(3) 純収益（NOI）	222,642,863	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	219,505,863	(1)－(2)
(5) 還元利回り	4.8%	
2. DCF法による収益価格	4,440,000,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	

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17年9月30日現在）		
特定資産の種類	不動産信託受益権			テナント総数	56（注3）	
現所有者	本投資法人			賃貸可能戸数（戸）	131（内店舗1）	
前所有者	東亜鉄工建設株式会社			賃貸戸数（戸）	118（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（㎡）	3,168.98（内店舗257.40）	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	9,601	
	面積（㎡）	879.85		敷金・保証金等（千円）	14,634	
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	89.3	
	建ぺい率／容積率（注1）	80％／500％		稼働率（戸数ベース）（%）	90.1	
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	－（注3）	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場		サブリース種別	－（注3）	
	延床面積（㎡）	4,634.98（注2）		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	S陸屋根14階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	80.0	73.2
				DINKSタイプ	20.0	26.8
	建築時期	平成16年5月25日		ファミリータイプ	－	－
				エグゼクティブタイプ	－	－
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自至	－	－	－	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28日
					緊急修繕費（円）	－
(A) 賃貸事業収入	－	－	－	短期修繕費（1年以内）（円）	1,350,000	
(B) 賃貸事業費用小計	－	－	－	長期修繕費（12年間）（円）	38,030,000	
外注管理費	－	－	－	建物再調達価格（円）	1,009,000,000	
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4月	
損害保険料	－	－	－	地震予想損失率（%）	4.3	
信託報酬	－	－	－	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店	
その他賃貸事業費用	－	－	－	レポート日付	平成17年4月28日	
(C) NOI＝(A)－(B)	－	－	－	概要	特に指摘された事項はありません	
その他情報						
<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（注3）本投資法人が取得した平成17年12月20日以降は、大和リビング株式会社との間でマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約が締結されており、テナント総数は1となっています。また、サブリース種別はパス・スルー方式となっています。</p>						
立地環境等の物件特性						
<p>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天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。</p>						
特記事項						
<p>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。</p>						

<価格情報>

取得価格（単位：円）	1,920,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	2,060,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,253,000,000	
B. 収益価格	2,060,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,142,000,000	
(1) 総収益	145,734,000	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	120,156,000	
② 空室損失等	8,156,000	
③ 共益費等収入	7,111,000	
④ 敷金等の運用益	344,000	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	3,634,000	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	22,645,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）自販機収入
(2) 総費用	27,943,000	①＋②＋③
① 運営支出	24,974,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	6,387,000	
b. 水道光熱費	2,031,000	
c. 運営管理委託料	4,968,000	
d. 公租公課等	9,288,000	
e. 損害保険料	533,000	
f. その他費用	1,767,000	仲介手数料
② 大規模修繕費年間積立額	2,969,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	—	
(3) 純収益（NOI）	120,760,000	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	117,791,000	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.5%	
2. D C F 法による収益価格	2,060,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	6.0%	

b. 取得予定資産の概要

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17年9月30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		
現所有者	有限会社セレーネツー			賃貸可能戸数（戸）	93（内店舗10）		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	90（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（㎡）	5,097.46（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）	38,547		
	面積（㎡）	1,118.95		敷金・保証金等（千円）	188,007		
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	97.1		
	建ぺい率／容積率（注1）	80%/500%		稼働率（戸数ベース）（%）	96.8		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	6,251.21（注2）		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付10階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	—	—	
				DINKSタイプ	100.0	100.0	
	建築時期	平成17年2月28日		ファミリータイプ	—	—	
エグゼクティブタイプ				—	—		
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自	平成17年3月14日	平成17年3月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成17年3月24日 （11日）	平成17年5月31日 （68日）	平成17年9月30日 （122日）	レポート日付	平成17年3月16日	
(A) 賃貸事業収入		7,919,820	93,084,365	179,314,193	緊急修繕費（円）	—	
(B) 賃貸事業費用小計		5,741,924	14,556,203	22,456,697	短期修繕費（1年以内）（円）	—	
外注管理費		584,194	1,300,988	10,240,785	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		—	12,000	38,000	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス	
損害保険料		131,730	172,885	310,264	レポート日付	平成17年3月	
信託報酬		—	1,310,205	2,350,000	地震予想損失率（%）	9.2	
その他賃貸事業費用		5,026,000	11,760,125	9,517,648	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス	
(C) NOI=(A)-(B)		2,177,896	78,528,162	156,857,496	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。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	7,650,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	7,650,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	4,170,000,000	
B. 収益価格	7,650,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	7,820,000,000	
(1) 総収益	500,249,865	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	438,898,032	
② 空室損失等	11,659,173	
③ 共益費等収入	48,214,390	
④ 敷金等の運用益	3,456,296	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	21,340,320	駐車場・看板他の収入
(2) 総費用	101,229,922	①＋②＋③
① 運営支出	82,901,472	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	13,351,319	
b. 水道光熱費	26,702,638	
c. 運営管理委託料	16,597,364	PM、AMフィー
d. 公租公課等	21,049,512	
e. 損害保険料	928,250	
f. その他費用	4,272,389	
② 大規模修繕費年間積立額	6,850,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	11,478,450	
(3) 純収益（NOI）	417,348,393	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	399,019,943	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. D C F 法による収益価格	7,570,000,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.4%	

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17年9月30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		
現所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	96（内店舗1）		
前所有者	株式会社アトリウム（土地）			賃貸戸数（戸）	95（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（㎡）	3,492.93（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（㎡）	3,465.03（内店舗212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	21,936		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	22,712		
	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）（%）	99.2		
	建ぺい率／容積率（注）	80％／400％	60％／300％	稼働率（戸数ベース）（%）	99.0		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	4,515.21		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	SRC陸屋根		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
		地下1階付13階建		シングルタイプ	—	—	
	建築時期	平成17年1月5日		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	—	—			
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自	平成17年1月28日	平成17年4月1日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成17年3月31日 (63日)	平成17年5月31日 (61日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年4月28日	
(A) 賃貸事業収入		19,321,629	40,691,619	97,318,153	緊急修繕費（円）	—	
(B) 賃貸事業費用小計		26,061,250	13,611,264	15,182,581	短期修繕費（1年以内）（円）	—	
外注管理費		2,144,837	1,372,310	2,557,509	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		—	—	20,952	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス	
損害保険料		96,518	93,454	245,399	レポート日付	平成17年4月	
信託報酬		—	—	1,301,960	地震予想損失率（%）	6.4	
その他賃貸事業費用		23,819,895	12,145,500	11,056,761	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店	
(C) NOI=(A)-(B)		▲6,739,621	27,080,355	82,135,572	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							
<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. 平成17年12月31日現在、エンド・テナントにかかる賃料滞納額が5,027,000円あります。</li> </ol>							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	4,500,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	4,526,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	2,224,000,000	
B. 収益価格	4,526,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	4,623,000,000	
(1) 総収益	246,663,000	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	232,992,000	
② 空室損失等	5,807,000	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	858,000	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	3,813,000	
⑥ 更新料等収入	4,062,000	
⑦ その他収入	10,745,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）専用使用料
(2) 総費用	29,361,000	①＋②＋③
① 運営支出	27,879,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	7,510,000	
b. 水道光熱費	3,258,000	
c. 運営管理委託料	8,334,000	
d. 公租公課等	6,437,000	
e. 損害保険料	559,000	
f. その他費用	1,781,000	仲介手数料
② 大規模修繕費年間積立額	1,482,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	—	
(3) 純収益（NOI）	218,784,000	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	217,302,000	(1)－(2)
(5) 還元利回り	4.7%	
2. D C F 法による収益価格	4,526,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	5.2%	



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17年9月30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		
現所有者	有限会社セレーネツター			賃貸可能戸数（戸）	75		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	71		
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（㎡）	2,698.85		
	住居表示：東京都港区芝三丁目32番10号			賃貸面積（㎡）	2,505.01		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	12,726		
	面積（㎡）	786.13（注1）		敷金・保証金等（千円）	6,829		
	用途地域	近隣商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	92.8		
	建ぺい率／容積率（注2）	80%/400%		稼働率（戸数ベース）（%）	94.7		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	2,917.57		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根 地下1階付11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16年11月10日		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				—	—		
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自	平成16年12月1日	平成17年3月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成17年3月24日 (114日)	平成17年5月31日 (68日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年2月23日	
(A) 賃貸事業収入	27,648,669	20,957,908	55,500,463	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	19,067,886	1,577,675	6,614,490	短期修繕費（1年以内）（円）	—		
外注管理費	2,444,076	975,903	3,252,594	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	25,000	—	285,600	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	260,830	82,500	148,419	レポート日付	平成17年2月		
信託報酬	—	457,178	820,000	地震予想損失率（%）	12.0		
その他賃貸事業費用	16,337,980	62,094	2,107,877	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) NOI=(A)-(B)	8,580,783	19,380,233	48,885,973	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							
<p>(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㎡）。</p> <p>(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。</p>							
立地環境等の物件特性							
<p>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。</p>							
特記事項							
<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>5. 本物件の官民境界は、一部確定していません。</li> <li>6. 平成17年12月31日現在、エンド・テナントにかかる賃料滞納額が4,255,000円あります。</li> </ol>							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	2,630,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	2,640,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,410,000,000	
B. 収益価格	2,640,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,720,000,000	
(1) 総収益	168,953,221	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	172,977,396	
② 空室損失等	8,648,870	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	7,695	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	4,617,000	駐車場収入
(2) 総費用	32,926,693	①+②+③
① 運営支出	22,130,301	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	4,719,600	
b. 水道光熱費	1,169,644	
c. 運営管理委託料	5,913,132	PM、AMフィー
d. 公租公課等	8,240,600	
e. 損害保険料	444,040	
f. その他費用	1,643,285	
② 大規模修繕費年間積立額	2,082,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	8,714,392	
(3) 純収益（NOI）	146,822,920	(1) - (2)①
(4) 純収益（NCF）	136,026,528	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.0%	
2. D C F 法による収益価格	2,600,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.3%	

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17年9月30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			
現所有者	有限会社セレーネツター			賃貸可能戸数（戸）	67			
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	65			
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（㎡）	2,146.19			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	13,321			
	面積（㎡）	339.37（注1）		敷金・保証金等（千円）	620			
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	96.4			
	建ぺい率／容積率（注2）	80％／800％		稼働率（戸数ベース）（%）	97.0			
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・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	パス・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		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	—			
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート				
運用期間	自	平成17年1月20日	平成17年3月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成17年3月24日 (64日)	平成17年5月31日 (68日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年3月8日		
(A) 賃貸事業収入		3,852,930	18,149,530	60,862,755	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計		9,816,183	1,309,565	6,420,912	短期修繕費（1年以内）（円）	—		
外注管理費		1,076,112	680,872	3,157,101	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		—	—	364,632	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料		278,160	79,553	142,727	レポート日付	平成17年2月		
信託報酬		—	429,301	770,000	地震予想損失率（%）	8.8		
その他賃貸事業費用		8,461,911	119,839	1,986,452	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) NOI=(A)-(B)		▲5,963,253	16,839,965	54,441,843	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。								

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	2,520,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	2,590,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,470,000,000	
B. 収益価格	2,590,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,610,000,000	
(1) 総収益	157,327,096	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	157,603,824	
② 空室損失等	7,880,191	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	10,667	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	7,592,796	駐車場、トランクルーム収入
(2) 総費用	32,022,282	①+②+③
① 運営支出	22,314,237	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	4,638,000	
b. 水道光熱費	2,137,363	
c. 運営管理委託料	5,506,128	PM、AMフィー
d. 公租公課等	8,108,500	
e. 損害保険料	427,010	
f. その他費用	1,497,236	
② 大規模修繕費年間積立額	1,950,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	7,758,045	
(3) 純収益（NOI）	135,012,859	(1) - (2)①
(4) 純収益（NCF）	125,304,814	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.8%	
2. D C F 法による収益価格	2,580,000,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.1%	

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17年9月30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		
現所有者	有限会社セレーネター			賃貸可能戸数（戸）	22（内店舗1）		
前所有者	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（㎡）	1,563.32（内店舗738.95）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	11,060		
	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）（%）	96.1		
	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	パス・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	—	—	
	過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 至	—	平成16年9月1日	平成17年6月1日	建物調査会社	清水建設株式会社	
			平成17年5月31日 (273日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年5月27日	
(A) 賃貸事業収入	—	96,275,343	42,479,761	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	—	12,933,876	7,538,065	短期修繕費（1年以内）（円）	—		
外注管理費	—	5,093,345	2,220,324	長期修繕費（12年間）（円）	29,604,000		
公租公課	—	—	902,273	建物再調達価格（円）	520,000,000		
修繕費	—	547,505	695,950	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	—	255,501	112,434	レポート日付	平成17年5月		
信託報酬	—	1,557,944	680,000	地震予想損失率（%）	6.2		
その他賃貸事業費用	—	5,479,581	2,927,084	土壤環境調査会社	清水建設株式会社		
(C) NOI = (A) - (B)	—	83,341,467	34,941,696	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。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	2,220,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	2,250,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,200,000,000	—
B. 収益価格	2,250,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,310,000,000	—
(1) 総収益	135,332,895	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	139,691,412	—
② 空室損失等	6,984,571	—
③ 共益費等収入	—	—
④ 敷金等の運用益	1,234,054	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	—
⑥ 更新料等収入	—	—
⑦ その他収入	1,392,000	駐車場収入
(2) 総費用	24,668,189	①＋②＋③
① 運営支出	17,031,861	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,696,000	—
b. 水道光熱費	1,093,384	—
c. 運営管理委託料	4,699,629	PM、AMフィー
d. 公租公課等	5,879,400	—
e. 損害保険料	336,380	—
f. その他費用	1,327,068	—
② 大規模修繕費年間積立額	2,148,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	5,488,328	新規仲介手数料等
(3) 純収益（NOI）	118,301,034	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	110,664,706	(1)－(2)
(5) 還元利回り	4.8%	—
2. D C F 法による収益価格	2,230,000,000	—
割引率	4.9%	—
最終還元利回り	5.1%	—

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17年9月30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			
現所有者	有限会社セレーネター			賃貸可能戸数（戸）	51（内店舗1）			
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	51（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（㎡）	1,459.05（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（㎡）	1,459.05（内店舗40.14）			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,255			
	面積（㎡）	186.51		敷金・保証金等（千円）	3,682			
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	100.0			
	建ぺい率／容積率（注）	80％／700％		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・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	パス・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15階建		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	—	—		
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート				
運用期間	自	平成16年12月1日	平成17年3月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成17年3月24日 （114日）	平成17年5月31日 （68日）	平成17年9月30日 （122日）	レポート日付	平成17年3月8日		
(A) 賃貸事業収入	13,065,186	12,393,000	30,373,376	緊急修繕費（円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	11,942,507	1,575,468	5,087,404	短期修繕費（1年以内）（円）	—			
外注管理費	1,647,114	719,148	2,342,027	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	46,000	—	341,322	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
損害保険料	142,920	50,728	91,012	レポート日付	平成17年2月			
信託報酬	—	210,005	376,667	地震予想損失率（%）	12.8			
その他賃貸事業費用	10,106,473	595,587	1,936,376	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス			
(C) NOI=(A)-(B)	1,122,679	10,817,532	25,285,972	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。								

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	1,200,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	1,200,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	764,000,000	—
B. 収益価格	1,200,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,230,000,000	—
(1) 総収益	82,621,311	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	86,923,656	
② 空室損失等	4,346,183	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	43,838	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	—	
(2) 総費用	20,134,795	①＋②＋③
① 運営支出	14,043,441	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	4,778,799	
b. 水道光熱費	787,714	
c. 運営管理委託料	2,890,431	PM、AMフィー
d. 公租公課等	4,488,432	
e. 損害保険料	272,290	
f. その他費用	825,775	
② 大規模修繕費年間積立額	1,752,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	4,339,354	
(3) 純収益（NOI）	68,577,870	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	62,486,516	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. D C F 法による収益価格	1,180,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.4%	



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17年9月30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			
現所有者	有限会社セレーネター			賃貸可能戸数（戸）	66			
前所有者	日本ハウズイング株式会社			賃貸戸数（戸）	65			
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（㎡）	1,485.95			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	6,126			
	面積（㎡）	380.92		敷金・保証金等（千円）	5,290			
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	98.6			
	建ぺい率／容積率 （注1）	80%/500%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	98.5			
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス			
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス			
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・スルー方式			
	延床面積（㎡）	1,712.44		住戸タイプ内訳				
	構造・階数	RC陸屋根11階建			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
					シングルタイプ	84.8	80.2	
					DINKSタイプ	15.2	19.8	
	建築時期	平成17年2月15日			ファミリータイプ	—	—	
					エグゼクティブタイプ	—	—	
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート				
運用期間	自 至	—	平成17年3月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			平成17年5月31日 (68日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年2月23日		
(A) 賃貸事業収入	—	7,189,490	22,573,749	緊急修繕費（円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	—	1,755,587	5,326,982	短期修繕費（1年以内）（円）	—			
外注管理費	—	529,876	1,880,055	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	—	—	—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
損害保険料	—	60,867	109,202	レポート日付	平成17年2月			
信託報酬	—	185,844	333,333	地震予想損失率（%）	9.9			
その他賃貸事業費用	—	979,000	3,004,392	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス			
(C) NOI=(A)-(B)	—	5,433,903	17,246,767	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。								

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	952,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	952,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	739,000,000	
B. 収益価格	952,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	951,000,000	
(1) 総収益	71,306,501	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	67,157,292	
② 空室損失等	3,357,865	
③ 共益費等収入	3,762,002	
④ 敷金等の運用益	214,585	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	1,399,110	
⑥ 更新料等収入	979,377	
⑦ その他収入	1,152,000	駐車場収入
(2) 総費用	18,994,898	①＋②＋③
① 運営支出	13,250,989	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,816,000	
b. 水道光熱費	867,946	
c. 運営管理委託料	2,417,936	PM、AMフィー
d. 公租公課等	5,503,400	
e. 損害保険料	326,710	
f. その他費用	318,997	
② 大規模修繕費年間積立額	2,016,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	3,727,909	
(3) 純収益（NOI）	58,055,512	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	52,311,603	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.5%	
2. D C F 法による収益価格	953,000,000	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.8%	

J-10 イブセ都立大学

信託不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成17年9月30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			
現所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	30			
前所有者	日章興産株式会社			賃貸戸数（戸）	29			
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（㎡）	827.93			
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	3,958			
	面積（㎡）	345.88（注1）		敷金・保証金等（千円）	1,540			
	用途地域	第1種低層住居専用地域		稼働率（面積ベース）（%）	95.9			
	建ぺい率／容積率（注2）	60%／150%		稼働率（戸数ベース）（%）	96.7			
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・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	パス・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	—	—			
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート				
運用期間	自	平成17年1月27日	平成17年4月1日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至	平成17年3月31日 (64日)	平成17年5月31日 (61日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年4月25日		
(A) 賃貸事業収入	3,495,849	7,261,192	16,762,820	緊急修繕費（円）	—			
(B) 賃貸事業費用小計	6,227,757	4,416,934	1,987,152	短期修繕費（1年以内）（円）	—			
外注管理費	735,440	1,053,721	773,499	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	—	—	—	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス			
損害保険料	26,998	25,732	56,619	レポート日付	平成17年4月			
信託報酬	—	—	333,333	地震予想損失率（%）	11.7			
その他賃貸事業費用	5,465,319	3,337,481	823,700	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス			
(C) NOI=(A)-(B)	▲2,731,908	2,844,258	14,775,668	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。								

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	648,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	666,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	300,000,000	
B. 収益価格	666,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	696,000,000	
(1) 総収益	49,429,000	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	49,752,000	
② 空室損失等	2,602,000	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	—	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	837,000	
⑦ その他収入	1,442,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）
(2) 総費用	8,371,000	①＋②＋③
① 運営支出	7,215,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	2,591,000	
b. 水道光熱費	492,000	
c. 運営管理委託料	1,793,000	
d. 公租公課等	978,000	
e. 損害保険料	770,000	
f. その他費用	591,000	仲介手数料
② 大規模修繕費年間積立額	1,156,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	—	
(3) 純収益（NOI）	42,214,000	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	41,058,000	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.9%	
2. D C F 法による収益価格	666,000,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.4%	

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17年9月30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		
現所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	12		
前所有者	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		
				PM会社	株式会社オー・エム・サービス		
建物	所有形態	所有権		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス		
	用途	共同住宅・駐車場・倉庫		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	1,147.82		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根 地下1階付3階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
				シングルタイプ	—	—	
				DINKSタイプ	—	—	
	建築時期	平成6年3月25日		ファミリータイプ	100.0	100.0	
				エグゼクティブタイプ	—	—	
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至	—	平成16年12月27日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			平成17年5月31日 (156日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成18年1月17日	
(A) 賃貸事業収入	—	15,068,829	11,529,653	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	—	2,325,995	2,892,276	短期修繕費（1年以内）（円）	1,260,000		
外注管理費	—	877,833	777,227	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	—	549,118	769,428	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	—	75,709	59,208	レポート日付	平成17年5月		
信託報酬	—	705,799	546,667	地震予想損失率（%）	7.6		
その他賃貸事業費用	—	117,536	739,746	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) NOI = (A) - (B)	—	12,742,834	8,637,377	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。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	450,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	451,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	446,000,000	
B. 収益価格	451,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて試算
1. 直接還元法による価格	456,000,000	
(1) 総収益	33,297,184	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	26,953,104	
② 空室損失等	2,394,787	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	89,637	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	844,531	
⑥ 更新料等収入	316,699	
⑦ その他収入	7,488,000	駐車場収入（賃料）等
(2) 総費用	9,560,177	①＋②＋③
① 運営支出	6,527,677	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	1,641,120	
b. 水道光熱費	404,146	
c. 運営管理委託料	996,226	PMフィー
d. 公租公課等	2,630,533	
e. 損害保険料	177,140	
f. その他費用	678,512	テナント募集費用、入居者入替費用
② 大規模修繕費年間積立額	3,032,500	建物状況調査を参考に作成
③ テナント募集費用等	—	
(3) 純収益（NOI）	26,769,507	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	23,737,007	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.2%	
2. DCF法による収益価格	446,000,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	

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17年9月30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		
現所有者	有限会社セレーネター			賃貸可能戸数（戸）	14（内店舗3）		
前所有者	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）	14（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（㎡）	512.59（内店舗171.45）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	2,680		
	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）（%）	100.0		
	建ぺい率／容積率（注）	80%/600%		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・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	パス・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	—	—		
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至	—	平成17年3月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			平成17年5月31日 (68日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年3月16日	
(A) 賃貸事業収入	—	3,392,785	10,745,398	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	—	1,580,968	4,456,058	短期修繕費（1年以内）（円）	—		
外注管理費	—	43,257	1,572,696	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	—	—	48,000	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	—	20,826	37,365	レポート日付	平成17年3月		
信託報酬	—	185,844	333,333	地震予想損失率（%）	11.6		
その他賃貸事業費用	—	1,331,041	2,464,664	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) NOI=(A)-(B)	—	1,811,817	6,289,340	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・大使官邸の他、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。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	375,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	439,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	228,000,000	
B. 収益価格	439,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	447,000,000	
(1) 総収益	31,454,601	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	32,912,208	
② 空室損失等	1,645,610	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	188,003	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	—	
(2) 総費用	8,189,319	①＋②＋③
① 運営支出	6,347,609	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	2,682,000	
b. 水道光熱費	560,982	
c. 運営管理委託料	1,095,271	
d. 公租公課等	1,584,900	
e. 損害保険料	111,790	
f. その他費用	312,666	
② 大規模修繕費年間積立額	402,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	1,439,710	
(3) 純収益（NOI）	25,106,992	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	23,265,282	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.2%	
2. D C F 法による収益価格	436,000,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.5%	



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17年9月30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		
現所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	59		
前所有者	コスモ石油株式会社			賃貸戸数（戸）	59（注3）		
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		サブリース会社	株式会社オー・エム・サービス（注2）		
	用途	共同住宅		サブリース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	4,348.50		住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC陸屋根5階建		タイプ		住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ		—	—
				DINKSタイプ		—	—
				ファミリータイプ		100.0	100.0
	建築時期	平成9年2月28日		エグゼクティブタイプ		—	—
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自	平成16年1月1日	平成17年4月1日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	至	平成16年12月31日 (366日)	平成17年5月31日 (61日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年3月17日	
(A) 賃貸事業収入	108,384,516	18,064,086	43,138,402	緊急修繕費（円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	8,033,714	239,798	1,618,226	短期修繕費（1年以内）（円）	12,430,000		
外注管理費	—	180,640	529,790	長期修繕費（12年間）（円）	90,020,000		
公租公課	7,462,700	—	—	建物再調達価格（円）	809,850,000		
修繕費	450,000	—	396,000	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	102,567	57,958	171,998	レポート日付	平成17年5月		
信託報酬	—	—	516,124	地震予想損失率（%）	5.6		
その他賃貸事業費用	18,447	1,200	4,314	土壤環境調査会社	ランド・ソリューション株式会社		
(C) NOI=(A)-(B)	100,350,802	17,824,288	41,520,176	レポート日付	平成17年4月13日		
(C) NOI=(A)-(B) 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) 平成17年12月1日付で、三井不動産販売株式会社との間にマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約が締結されており、PM会社及びサブリース会社は三井不動産販売株式会社に変更されています。また、サブリース種別はパス・スルー方式となっています。							
(注3) 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							
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。							
特記事項							
該当事項はありません。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	1,674,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	1,674,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,757,000,000	
B. 収益価格	1,674,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,796,000,000	
(1) 総収益	122,293,000	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	113,904,000	
② 空室損失等	—	
③ 共益費等収入	—	
④ 敷金等の運用益	1,898,000	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	—	
⑥ 更新料等収入	—	
⑦ その他収入	6,491,000	駐車場収入（賃料、敷金運用益）
(2) 総費用	19,934,000	①＋②＋③
① 運営支出	12,940,000	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 運営管理委託料	4,213,000	
d. 公租公課等	7,463,000	
e. 損害保険料	1,239,000	
f. その他費用	25,000	電柱添架、共架料及び電気代
② 大規模修繕費年間積立額	6,994,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	—	
(3) 純収益（NOI）	109,353,000	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	102,359,000	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.7%	
2. D C F 法による収益価格	1,674,000,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	6.2%	

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17年9月30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		
現所有者	有限会社セレーネター			賃貸可能戸数（戸）	55		
前所有者	日本ハウズイング株式会社			賃貸戸数（戸）	55		
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（㎡）	1,205.24		
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目19番7号			賃貸面積（㎡）	1,205.24		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	4,902		
	面積（㎡）	376.23		敷金・保証金等（千円）	6,409		
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率／容積率 （注）	80%/600%		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		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	パス・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		-		
過年度の収支状況等（単位：円）				エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 至	-	平成17年2月25日	平成17年6月1日	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			平成17年5月31日 (96日)	平成17年9月30日 (122日)	レポート日付	平成17年2月2日	
(A) 賃貸事業収入	-	18,022,900	19,553,082	緊急修繕費（円）	-		
(B) 賃貸事業費用小計	-	4,678,658	3,528,034	短期修繕費（1年以内）（円）	-		
外注管理費	-	934,534	1,483,090	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	-	-	31,000	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス		
損害保険料	-	54,392	69,313	レポート日付	平成17年2月		
信託報酬	-	262,556	333,333	地震予想損失率（%）	10.2		
その他賃貸事業費用	-	3,427,176	1,611,298	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) NOI=(A)-(B)	-	13,344,242	16,025,048	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。							

<価格情報>

取得予定価格（単位：円）	779,000,000	
不動産鑑定評価書の概要（単位：円）		
不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成17年12月1日
不動産鑑定評価額	844,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	497,000,000	
B. 収益価格	844,000,000	D C F 法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	856,000,000	
(1) 総収益	60,592,109	①－②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦
① 可能貸室賃料収入	55,074,768	
② 空室損失等	2,753,738	
③ 共益費等収入	3,762,720	
④ 敷金等の運用益	174,403	
⑤ 礼金等収入	2,294,782	
⑥ 更新料等収入	803,174	
⑦ その他収入	1,236,000	駐車場・駐輪場収入
(2) 総費用	14,341,355	①＋②＋③
① 運営支出	10,362,695	a. から f. までの合計
a. 維持管理費	3,708,000	
b. 水道光熱費	722,766	
c. 運営管理委託料	2,022,554	
d. 公租公課等	3,440,400	
e. 損害保険料	207,370	
f. その他費用	261,605	
② 大規模修繕費年間積立額	945,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	3,033,660	
(3) 純収益（NOI）	50,229,414	(1)－(2)①
(4) 純収益（NCF）	46,250,754	(1)－(2)
(5) 還元利回り	5.4%	
2. DCF法による収益価格	839,000,000	
割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.7%	

## ⑤ 主なテナントへの賃貸借の状況

### (イ) 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。

(平成17年9月30日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	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 (注1)	不動産管理業	J-3 クイズ恵比寿他11物件	25,261.20	76.0
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ス	4,790.50	14.4
主なテナントの合計			30,051.70	90.4
ポートフォリオ全体の賃貸面積			33,220.68	—

### (ロ) 主なテナントへの賃貸条件

前記(イ)記載の主なテナントに対する各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。

(平成17年9月30日現在)

#### a. 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 (㎡)	5,097.46	3,465.03	2,505.01
月額賃料 (千円)	38,547	21,936	12,726
敷金 (千円)	188,007	22,712	6,829
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 (㎡)	2,146.19	1,563.32	1,459.05
月額賃料 (千円)	13,321	11,060	7,255
敷金 (千円)	620	62,600	3,682
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 イプセ都立大学	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 (㎡)	1,485.95	827.93	784.60
月額賃料 (千円)	6,126	3,958	2,271
敷金 (千円)	5,290	1,540	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-13 コスモハイム武蔵小杉 (注1)	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7月1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 (㎡)	512.59	4,208.83	1,205.24
月額賃料 (千円)	2,680	8,492	4,902
敷金 (千円)	8,416	84,920	6,409
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

b. 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 (㎡)	4,790.50
月額賃料 (千円)	20,567
敷金 (千円)	28,738
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

(ハ) 利害関係者への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係者への賃貸借の状況は以下の通りです。

(平成17年9月30日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料 (千円) (注3)	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	25,261.20	1,599,304	平成21年8月31日 乃至平成22年2月25日
株式会社モリモト (注4)	不動産業	J-5、J-6、J-8、J-9、J-12、 J-14計6物件	1,747.75	96,996,000	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、首都圏を中心にモリモトの供給物件を管理するモリモトの100%子会社です。平成17年9月30日現在、物件番号J-1目黒かむろ坂レジデンシア及びJ-2フォーティーンヒルズイーストタワー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17年12月1日付で、J-13コスモハイム武蔵小杉のサブリース会社は、株式会社オー・エム・サービスから三井不動産販売株式会社に変更されています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、平成17年9月30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3) 「年間賃料」欄には、平成17年9月30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4) 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。

⑥ 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)					
			直接還元法による 価格 (百万円)	還元利回り (%)	D C F 法 による価 格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
取得済資産								
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
取得予定資産								
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D C F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、D C F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。

## ⑦ 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、取得済資産2物件及び取得予定資産12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。

本投資法人が、本書の日付現在取得しているエンジニアリング・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）		
取得済資産						
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	—	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
取得予定資産						
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。本投資法人の付保方針については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ホ) 付保方針」をご参照ください。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。

⑧ 建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

建築主、設計者、施工者及び確認検査機関は以下の通りです。

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関
取得済資産					
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会社	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・アール・アイ株式会社
取得予定資産					
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	住通リ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。

⑨ ポートフォリオの分散状況

取得予定資産を取得した後のポートフォリオの分散状況は以下の通りです。

(イ) 地域別投資比率

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

(ロ) 用途別投資比率

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%) (注2)
居住施設	14	32,018	100.0
商業施設	—	—	—
その他	—	—	—
合計	14	32,018	100.0

(ハ) 築年数分布

(本書の日付現在)

築年数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%) (注2)
1年未満	2	8,025	25.1
1年以上5年未満	9	21,221	66.3
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

(ニ) 用途別築年数分布

(本書の日付現在)

用途	平均築年数(注3)
居住施設	2.5年
商業施設	—
その他	—
合計	2.5年

## (ホ) 住戸タイプ別棟数分布

タイプ区分 (注4)	タイプ別棟数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率(%) (注2)
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

## (ヘ) 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

住戸タイプ (注4)	住戸数(戸)	比率(%) (注5)
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

## (ト) 最寄駅からの時間別分布

最寄駅からの時間 (注6)	物件数(棟)	取得(予定)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

(チ) 物件スペック対応別の分布

物件番号	信託不動産 (物件名称)	防犯性・意匠性・利便性(注8)							
		オートロック ディンプルキー ダブルロック (注7)	エアコン (注9)	宅配ロッカー	ドラム式洗濯 乾燥機	浴室換気 乾燥機	洗浄機能 付トイレ	インター ネット設備	BS/C S (注10) アンテナ
取得済資産									
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	○	○	○	—	—	—	○	○
取得予定資産									
J-3	クイズ恵比寿	○	◎	○	○	○	○	○	○
J-4	イブセ麻布十番七面坂	○	◎	○	○	○	○	○	○
J-5	イブセ芝公園	○	◎	○	○	○	○	○	○
J-6	イブセギンザ	○	○	○	○	—	○	○	○
J-7	ネクストフォルム西麻布	○	◎	○	—	—	○	○	○
J-8	イブセ日本橋	○	◎	○	○	○	○	○	○
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	○	○	—	—	—	—	—	—
J-12	ノブレス池田山	○	○	○	—	○	○	○	○
J-13	コスモハイム武蔵小杉	○	○	—	—	—	—	○	○
J-14	コンフォートタイム大塚	○	○	○	—	○	○	○	○

(注1) 「エリア」欄は、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) ポートフォリオ・マネジメント方針b. ii. 投資地域に関する投資比率」記載の地域区分に従って記載しています。

(注2) 「投資比率」欄には、取得(予定)価格の総額に対する取得済資産及び取得予定資産の各取得(予定)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。従って、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。

(注3) 「平均築年数」欄には、取得(予定)価格に基づき、加重平均した取得済資産及び取得予定資産全体の本書の日付現在の平均築年数を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

なお、「イブセ都立大学」は、昭和43年9月新築ですが、平成17年1月に改修工事を実施しています。

(注4) 「タイプ区分」欄及び「住戸タイプ」欄は、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) ポートフォリオ・マネジメント方針」記載の分類に従って記載しています。この他、店舗として使用されている部分が一部あります。また、「タイプ区分」欄は、各信託不動産において最も多い住戸タイプで区分しています。

(注5) 「比率」欄には、各信託不動産の賃貸可能戸数の合計に占める各タイプの賃貸可能戸数の合計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6) 全14物件の最寄駅からの平均所要時間は4.8分です。(件数ベース)

(注7) 3種の機能のうち、少なくとも一つが設置されていることを意味します。

(注8) 意匠性・利便性に配慮した機能については、一部の住戸にのみ設置されている場合も含まれます。

(注9) 意匠性に配慮した隠ぺい式エアコンを採用した物件に◎印を記載しています。

(注10) CS110° 対応アンテナを意味します。

(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

(イ) 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。

(ロ) 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。

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、投信協会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。

#### (イ) 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）。

#### (ロ) 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）。

#### (ハ) 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）。

(二) 組入資産の貸付

- a. 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せん。）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）。
- b. 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）。
- c. 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）。

(ホ) 借入及び投資法人債発行に係る制限

a. 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）。

b. 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）。

c. 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）。

d. 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）。

e. 担保の提供

上記a.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。

### 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。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産信託に係る不動産に固有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努めますが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。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し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被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、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した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。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

#### ① 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

#### ② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

- (イ) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) PM会社に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

#### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) モリモト及び大和ハウスへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が少ないことによるリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク



- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) マスターリースに関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

**⑤ 税制に関するリスク**

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

**⑥ その他のリスク**

- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

**① 投資証券の商品性に関するリスク**

**(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク**

本投資口は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

**(ロ) 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、分配の有無及びその金額は、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。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

**(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク**

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。））。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他のリスク（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動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。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

## （二）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や、市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

## ② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

### （イ）投資対象を主として居住施設としていることによるリスク

前記「2 投資方針（1）投資方針③ポートフォリオ構築方針」の通り、本投資法人は不動産のうち居住施設に運用資産総額の70%乃至100%を投資する方針であることから、用途分散によるリスク分散効果が十分に機能しない可能性もあります。

この場合、景気や人口・世帯数の動向等、居住施設市場に影響を及ぼすと考えられるマクロ要因の変動や、物件取得又は入居者獲得の競争の激化等により、入居者や賃料が計画通りに確保できなくなる可能性があります。

また、本投資法人の投資対象物件の入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

### （ロ）不動産の地域的な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」に記載する通り、東京都主要の9区に所在する不動産へ居住施設については40%乃至80%を、また商業施設については0%乃至40%を投資する予定です。従って、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し、東京都の主要9区等、特定の地域の不動産賃貸市場におけ

る競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ハ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

#### (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

#### (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債

の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) モリモト及び大和ハウスへの依存、利益相反に関するリスク

モリモトは、本書の日付現在、資産運用会社の株式の67%を保有する株主であるだけでなく、資産運用会社の常勤役員や従業員の出向元でもあります。また、大和ハウスは、本書の日付現在資産運用会社の株式の20%を保有する株主であるとともに、資産運用会社の常勤役員及び従業員の出向元となっています。

更に、本投資法人及び資産運用会社は、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」をそれぞれ締結しており、各協定書に基づく情報提供等を受けています。また、本投資法人がモリモト又は大和ハウスの子会社又は関連会社を取得資産のPM会社として選定することもあります。本投資法人は、取得予定資産12物件のうち11物件について、モリモトの100%子会社である株式会社オー・エム・サービスにPM業務を委託することを予定しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、モリモト及び大和ハウスと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するモリモト及び大和ハウスの影響は相当程度高いといえます。

従って、本投資法人がモリモト及び大和ハウスとの間で、本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。一方、本投資法人は、資産運用活動の様々な局面において、モリモト及び大和ハウスとの間で取引を行うことが想定されますが、モリモト及び大和ハウスは、資産運用会社の内規上の「利害関係者」に該当します。この場合、モリモト及び大和ハウスが自己又はその顧客等の利益を図るため、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。

#### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、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依存す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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

この他に、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。

本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反、投資法人と利益相反状況にある場合において投資法人の利益を害する行為があった場合や業務遂行能力低下又は喪失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。

#### (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が少ないことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年6月7日及び平成16年9月1日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始してからの実績は多くありません。また、資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

#### (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定める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や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても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証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、本投資法人の発行する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は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他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ます。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、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、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている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、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、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意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

#### (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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。）上の破産手続、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。）上の再生手続及び投信法上の特別清算

手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

また、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。

上記のように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を得ることができない可能性があります。

#### （チ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で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、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権固有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### （イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行うことにしていますが、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合

もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第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。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

## （ロ）賃貸借契約に関するリスク

### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には投資主に損害を与える可能性があります。

### c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第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排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物の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。本投資法人の付保基準若しくは不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、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（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）

（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、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可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、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の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（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、適用される現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用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。

また、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。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、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費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### （ヘ）法令等の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）の他、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、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不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為等又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

#### (チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動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、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナント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、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動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。

#### (ヌ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間で転貸を目的として当該不動産を一括して賃借するマスターリース契約を締結し、その上でエンド・テナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、サブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンド・テナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃借人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

#### (ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、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、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、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、本投資法人の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。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒

産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条第2項、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割された場合には、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般に解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（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。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に対抗することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、

競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利  
用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べ  
た不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能  
性があります。

#### (フ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在す  
る建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するもの  
ではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権  
設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権  
の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしま  
う可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地  
借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除  
き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借  
地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本  
投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有  
する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設  
定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。  
この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていない  
ときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明  
渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者  
の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借  
地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となりま  
す。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束さ  
れていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件  
として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が  
認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及  
び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。借地権設定者に対する敷金  
及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している  
場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引  
コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があ  
ります。

#### (カ) 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又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部  
分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する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  
及び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、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

### (ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の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かったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### (タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人が損害を受ける可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、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ときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動

産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が取得する資産は原則として信託の受益権によることを予定しています。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産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、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、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はほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については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、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている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。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、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、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

### ⑤ 税制に関するリスク

#### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ②投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

#### (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要

件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ハ) 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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、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。）の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第30条第3項）としています。本投資法人は、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流通税（登録免許税及び不動産取得税）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。

#### (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、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又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

### ⑥ その他のリスク

#### (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、投資適格代替資産を取得すべく、最善を尽くしますが、短期間に投資に適した物件を取得することができない保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、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、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格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。

エンジニアリング・レポートについても、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にすぎず、不動産に欠陥や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、不動産に関して算出される地震予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。地震予想損失率は、損害の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、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別信託不動産の概要」記載の過年度の収支状況は、不動産信託受益権に係る不動産の信託受託者、前所有者、現所有者又は前信託受託者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は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ありません。従って、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

### (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが存在することを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

#### a. 適時適切な情報開示

本投資法人が投資家の自己責任原則に則った投資判断に必要な、適時適切な情報開示を行えるよう、資産運用会社は、資産運用委託契約及び資産運用会社の組織規程等の内部規定に基づき、資産運用会社の財務経理部を担当部署として、投信法や東京証券取引所の定めるところに従って投資家に対して適時適切な情報開示を行うことを可能とする体制を整備しています。

#### b. コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び資産運用会社の業務がコンプライアンスに則った（すなわち、法令、諸規則、社内規定及び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した）結果でなくてはなりません。本投資法人及び資産運用会社は、投信法に則して適法に設立・開業した法人として、コンプライアンス面で概略次のような体制を整備しています。

本投資法人の役員会は、1名の執行役員及び2名の監督役員（資産運用会社と利害関係がないことを含め、投信法に定められた適格性を備えた人材を選任しています。）により構成され、執行役員の業務執行及び資産運用会社の委託業務遂行状況を監督しています。具体的には、役員会に対し3か月に1回以上、本投資法人及び資産運用会社の業務執行状況や資産の運用リスクの状況等が報告されます。更に、本投資法人は、資産運用委託契約に基づき、資産運用会社の帳簿等閲覧調査、監査、及びその結果に基づき必要に応じ資産運用会社に対する是正指示等を行う権限を有しています。

資産運用会社においては、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、取締役会が定めた「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室の役割等を規定し、実践しています。この他、コンプライアンス関連の規程のみならず、各種の規程において役職員の行為準則等について体系的に定めています。特に、利益相反が発生しやすいとされている資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・処分の取引（1件1,000万円未満の少額取引等を除きま



す。)については、本投資法人の役員会が承認したものでなければ取締役会が取引の実施を決定できないようにする等、厳格な手順を定めています。また、法人関係情報（いわゆるインサイダー情報に該当する内部重要情報）を利用したインサイダー取引相当の行為については、本投資法人及び資産運用会社のそれぞれにおいて、これを規制する規程を制定しています。

資産運用会社におけるこれら規程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、他の内部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・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プロセスを整備しています。また、コンプライアンス違反行為が発生し又はその発生のおそれがある場合等には、役職員は他の内部機関から独立した位置付けにあるコンプライアンス・オフィサー等に報告しなければならない旨を、コンプライアンス規程等に定めています。

## 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（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わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

#### ① 役員報酬（規約第20条）

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の時期は、次の通りです。

(イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(注) 本投資法人は、執行役員又は監督役員による法令又は規約に違反する行為に関する責任について、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の以下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ます（規約第21条）。

- 1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記2）に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額
- 2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

#### ② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び同別紙1）

資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次の通りです。資産運用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。

##### (イ) 運用報酬1（資産連動報酬）

各営業期間（前決算期の翌日から3か月目の月の末日までの期間、及び当該末日の翌日から当決算期までの期間をいいます。ただし、最初の営業期間は投資法人成立日から第1期の決算期までとします。）の終了後1か月以内に、前決算期に保有する不動産等及び不動産対応証券等の前決算期における評価額に年率0.4%を乗じた額を上限として（ただし、営業期間毎に1年を365日とする日割計算によるものとします。）、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。（注）

(注) 資産運用会社と別途合意するまで年0.2%とします。

##### (ロ) 運用報酬2（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益から繰越

欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額（ただし第1期については支払われません。）を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。（注）

（注）資産運用会社と別途合意するまで年1.5%とします。

（ハ）取得・譲渡報酬

不動産等又は不動産対応証券等を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券等の取得価額又は譲渡価額の0.8%（ただし、利害関係者からの取得又は利害関係者に対する処分の場合は0.4%とします。）を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

③ 資産保管会社、名義書換事務受託者及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、名義書換事務受託者及び一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

（イ）資産保管業務に係る報酬

本投資法人は、資産保管業務に係る報酬として、営業期間毎に、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を、資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払います。

（ロ）名義書換事務に係る報酬

本投資法人は、名義書換事務に係る報酬として、毎月、以下の委託事務手数料表により計算した金額を、名義書換事務受託者から請求を受けた日の属する月中に、名義書換事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。ただし、委託事務手数料表に定めのない名義書換事務に係る報酬は、その都度、本投資法人と名義書換事務受託者との間で協議の上、これを決定します。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料表によりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人と名義書換事務受託者との間で協議の上、これを変更し得るものとします。

<委託事務手数料表>

■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	(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。 ただし、月額最低料金は200,000円とする。 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) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円	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
2. 名義書換手数料	(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	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
3. 投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 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	投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理 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
4. 分配金事務手数料	(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。 ただし、最低料金は350,000円とする。 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 (2) 指定振込払いの取扱1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5. 投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円	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
6. 分配金支払手数料	(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 (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	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	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 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
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種増すごとに 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種増すごとに 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	封入送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 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 ただし、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 ただし、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

#### ■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	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。 ただし、月額最低料金は50,000円とする。 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	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
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

#### (ハ) 一般事務に係る報酬

本投資法人は、一般事務に係る報酬として、営業期間毎に、本投資法人の資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を、一般事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替の方法により支払います。

#### ④ 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額（引受価額）と、投資者向けに募集する価格（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（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

#### ⑤ 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払います（規約第28条）。

#### ⑥ 設立企画人の報酬

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として5,000万円を受領しました（規約第42条）。

#### (4) 【その他の手数料等】

(イ) 本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は金5,000万円を上限とします（規約第43条）。

(ロ) 上記に加えて、本投資法人は、本投資証券の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用についても負担するものとします。

- a. 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て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にかかる遅延利息又は損害金
- b. 本投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- c. 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- d. 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- e. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- f. 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- g. 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- h. 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- i. 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- j. 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する

書面の作成、印刷及び交付に係る費用

- k. 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- l. 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（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。）
- m. 借入金及び投資法人債に係る利息
- n. 本投資法人の運営に要する費用
- o. 本投資証券が東京証券取引所に上場するのに要する費用
- p. その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

## (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通りです。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。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いがな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. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、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。ただし、本投資法人から受け取る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、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り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係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資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出資等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、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（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の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. 投資口の譲渡に係る税務

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。ただし、本投資法人の投資口を証券会社

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) この譲渡等により損失が生じた場合において、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ため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。
- (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. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、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。ただし、本投資法人から受け取る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日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては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係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資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出資等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、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（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. 投資口の譲渡に係る税務

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。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額 (注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \quad ※$$

※ この割合は、小数点以下第3位未満の端数がある時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、投資法人に係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）は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
  - b. 他の法人の株式又は出資の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、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
  - e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに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が保有された場合には、上記b.の要件の除外事項となります。

### (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平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、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の受益権をいいます。）の価格の合計額が投資法人の有する特定資産の価格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が平成18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0.6%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平成18年3月31日までは課税標準額の3%、平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。ただし、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額が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

(平成17年11月末日現在)

資産の種類		用途	地域（注1）	保有総額 （百万円） （注2）	資産総額に 対する比率（%） （注3）
その他の資産	不動産信託 受益権	賃貸住宅	エリア1	—	—
			エリア2	—	—
	小計		—	—	
	預金その他の資産（注4）		362	100.0	
資産総額				362	100.0

(平成17年11月末日現在)

———	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）（注3）
負債総額	77	21.3
純資産総額	285	78.7

（注1）「地域」については、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）ポートフォリオ・マネジメント方針 b. ii. 地域別投資比率」をご参照下さい。

（注2）「保有総額」は、平成17年11月末日現在の貸借対照表計上の全額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

（注4）「預金その他の資産」には、宅地建物取引業者の営業保証金として法務局に供託している供託金、創業費（繰延資産）及び建設仮勘定を計上しています。

### (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】

該当事項はありません。

### ③【その他投資資産の主要なもの】

#### (イ) 不動産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、下表に掲げる各不動産を信託財産とする不動産信託の受益権（以下、「取得済資産」と総称します。）を保有しています。不動産信託の受益権に係る信託財産である不動産（以下、当該不動産を「信託不動産」といいます。）の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	所在地	用途 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造/階数 (注4)	所有形態(注5)		取得価格 (注6) (百万円)	投資比率 (%)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注7)
							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	共同住宅	1,101.56	6,639.48	RC/14F	所有権	所有権	4,500	70.1	4,510
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	共同住宅	879.85	4,634.98	S/14F	所有権	所有権	1,920	29.9	2,060
合計				1,981.41	11,274.46	—	—	—	6,420	100.0	6,570

(注1) 「用途」欄には、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(注2) 「敷地面積」欄には、登記簿に記載されている地積を記載しています。

(注3) 「延床面積」欄には、登記簿に記載されている床面積の合計を記載しています。

(注4) 「構造/階数」欄には、登記簿に記載されている構造を記載しています。なお、「構造/階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

(注5) 「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6) 「取得価格」欄には、取得価格（消費税相当額を除きます。）を記載しています。

(注7) 「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。

#### (ロ) 取得済資産に係る賃貸状況の概要

本投資法人は、取得済資産2物件を平成17年12月20日に取得していますが、以下は前所有者から提供を受けた平成17年9月30日現在の情報に基づき記載しています。

##### a. 賃貸状況の概要

テナントの総数(注1)	57
総賃料収入(年間賃料)の合計(注2)	362,016千円
総賃貸面積の合計(注3) (A)	7,959.48㎡
総賃貸可能面積の合計(注3) (B)	8,516.45㎡
全不動産に係る稼働率 (A) ÷ (B)	93.5%
敷金・保証金等の合計(注4)	43,372千円

(注1) 「テナントの総数」欄には、サブリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。また、同一の者が複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。本投資法人が取得済資産を取得した平成17年12月20日以降は2です（取得済資産2物件とも各々別のPM会社とのマスターリース契約が締結されています。）。

(注2) 「総賃料収入(年間賃料)の合計」欄には、平成17年9月30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附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3) 「総賃貸可能面積の合計」欄には、取得済資産の前所有者から提供を受けた平成17年9月30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の合計を記載しています。

「総賃貸面積の合計」欄には、総賃貸可能面積の合計のうち、平成17年9月30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、信託不動産の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4) 「敷金・保証金等の合計」欄には、原則として、平成17年9月30日現在、各信託不動産について、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き各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

#### b. 主要な運用資産の概要

物件名称	目黒かむろ坂レジデンシア	
テナントの総数(注1)	1	
総賃料収入(年間賃料)(注2)	246,804千円	
総賃貸面積(注3)	4,790.50㎡	
総賃貸可能面積(注3)	4,967.97㎡	
稼働率の推移(注4)	平成17年9月30日	96.4%

物件名称	フォーティーンヒルズイーストタワー	
テナントの総数(注1)	56	
総賃料収入(年間賃料)(注2)	115,212千円	
総賃貸面積(注3)	3,168.98㎡	
総賃貸可能面積(注3)	3,548.48㎡	
稼働率の推移(注4)	平成17年9月30日	89.3%

(注1) 「テナントの総数」欄には、サブリース会社とマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。また、同一の者が複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。本投資法人が取得済資産を取得した平成17年12月20日以降はいずれの信託不動産も1です(PM会社とのマスターリース契約が締結されています。)

(注2) 「総賃料収入(年間賃料)」欄には、平成17年9月30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附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3) 「総賃貸可能面積」欄には、取得済資産の前所有者から提供を受けた平成17年9月30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。「総賃貸面積」欄には、総賃貸可能面積のうち、平成17年9月30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、信託不動産の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4) 「稼働率の推移」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。

c. 主なテナントへの賃貸概要

取得済資産のうち、賃貸面積が総賃貸面積の合計（全賃貸面積）の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。年間賃料及び敷金・保証金は千円未満を四捨五入して記載しています。

テナント名称（業種）	トータルハウジング株式会社（不動産管理業）
入居物件名称	目黒かむろ坂レジデンシア
年間賃料	246,804千円
賃貸面積	4,790.50㎡
全賃貸面積に占める割合	60.2%
契約満了日	平成21年1月31日
契約更改の方法	信託期間の延長に併せて延長
敷金・保証金	28,738千円

テナント名称（業種）	大和リビング株式会社（不動産管理業）（注）
入居物件名称	フォーティーンヒルズイーストタワー
年間賃料	115,212千円
賃貸面積	3,168.98㎡
全賃貸面積に占める割合	39.8%
契約満了日	平成27年12月31日
契約更改の方法	協議により契約期間の延長が可能
敷金・保証金	14,634千円

(注) 平成17年12月20日に本投資法人が取得した際に大和リビング株式会社とのマスターリース契約が締結されています。平成17年9月30日現在のテナントは個人31名及び法人25社です。

(ハ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の実施状況

本投資法人が本書の日付現在保有している運用資産に関しては取得日以降平成17年12月31日までに実施された資本的支出はありません。

b. 資本的支出の予定について

本投資法人が本書の日付現在保有している運用資産に関して平成18年1月1日以降第2期に予定されている資本的支出は、以下の通りです。予定工事の内容を精査した結果、工事金額等が変更となる場合があります。

物件名称	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)	
			総額	既払総額
目黒かむろ坂 レジデンス	電気、E L Vホールの証明器具点灯不良の調査修繕	未定	100	—
フォーティーンヒルズ イーストタワー	屋上防水排水勾配改善、鉄骨階段発錆部部分修繕、屋上テレビケーブル配線改善、接地詳細調査、接地工事	未定	1,350	—

(注) 千円未満を四捨五入して記載しています。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年6月7日	300,000,000	300,000,000	500,000
平成17年11月30日	362,395,384	285,262,334	475,437

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、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。

(注3) 1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

② 【分配の推移】

該当事項はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って本募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

### (2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資口は、投資主（実質投資主を含みます。）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（規約第8条）。

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可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 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) 投資口の1口当たりの純資産額

1口当たり純資産額＝(総資産の資産評価額－負債総額)÷発行済投資口の総口数

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行う他、取得する資産の種類(不動産、信託受益権等)毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日は、各決算期(毎年5月末日及び11月末日)とします。

(ニ) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された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(投信法第131条第2項、第4項)。

#### 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できます(本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場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報告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保管振替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。保護預りを行わない場合、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になります。

#### ③ 存続期間

本投資法人には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6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、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6月7日)から平成17年11月末日まで(規約第36条)、第2期の営業期間は平成17年12月1日から平成18年11月末日までであり(規約第46条)、第3期以降の営業期間が上記各6か月間となります。

#### ⑤ その他

(イ) 増減資に関する制限

##### a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

##### b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします(規約第5条第1項)。

##### c. 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を超えるものとします(規約第5条第2項)。



(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第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、投資主総会の特別決議が必要とされ、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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

本投資証券の上場日以降に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程の特例に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は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。

(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は、以下の通りです。

- a. 資産運用会社：モリモト・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i. 各当事者は、相手方に対し6か月以上前に書面による通知をし、本投資法人の場合は事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社の場合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. 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、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。
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

b. 資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年6月7日）から2年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の3か月前までに契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長し、その後も同様となります。
解約	本投資法人及び資産保管会社は、相手方に対し、その3か月前までに文書により通知すること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。また、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、資産保管業務委託契約を解約することができます。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、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、協議の上、これを改定することができます。

c. 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	平成17年6月7日から効力を生じるものとし、平成19年5月末日まで効力を有します。
更新	契約の終了日の3か月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に期間満了の日の翌日より1年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び名義書換事務受託者は、合意した場合、3か月以上前に相手方に対して文書による解約の通知をした場合、及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

d. 一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年6月7日）から2年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	契約の終了日の3か月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の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年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び一般事務受託者は、相手方に対し、その3か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。また、本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、一般事務委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更することができます。

e. 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本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します（規約第26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27条）。

(ホ) 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

(イ) 利益相反取引の制限

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）。

(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、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係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等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）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産の運用を行う投資信託委託業者、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行役若しくは監査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、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至97条）。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

### ② 利害関係人等取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引規程を大要以下の通り定めています。

(イ) 基本原則

利害関係者と資産の取得又は処分に関する取引（1件1,000万円未満の取引等を除きます。）を行う場合には、代表取締役は、取締役会への付議の前に予め投資法人の役員会の承認を得なければなりません。投資法人の役員会の承認が得られない場合、当該議案は起案した部署に差し戻します。

(ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等の他、資産運用会社の「利害関係人等取引規程」に定められる以下の者をいいます。

a. 資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員

- b. 投信法上の利害関係人等及びa. に規定する者が重要な影響を及ぼし得るSPC（特別目的会社）

#### (ハ) 利害関係者との取引

- a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託財産とする信託の受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得できません。ただし、消費税及び地方消費税、取得費用、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精算額等は別途考慮するものとします。また、利害関係者が本投資法人への処分を前提に、事前にSPC等を組成する等して負担した費用が存する場合は、SPC等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- b. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡できません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。
- c. 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。
- d. 利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
- e. 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、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「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- f. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- g. 利害関係者との取引を決定した場合は、取引に係る条件について、合理的な範囲において速やかに情報開示を行います。

なお、モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCからの資産の取得に関する意思決定フローについては、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び処分等に関する意思決定プロセス」に記載のとおりフローによっています。

### ③ 取得予定資産に関わる利害関係者との取引

取得予定資産の現所有者のうち、8物件は有限会社セレーネツで、4物件はモリモトであり、いずれも資産運用会社の利害関係者に該当します。モリモトは、本書の日付現在、資産運用会社の67%の株式を保有する親会社であり、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です。

また、取得予定資産12物件のうち11物件について、モリモトの100%子会社である株式会社オー・エム・サービスとの間でマスターリース契約を締結し、かつ、PM業務及びサブリースを委託することを予定しており、これらはいずれも利害関係者との間の取引に該当します。

これら資産の取得並びに業務委託契約については、前記の利害関係者との間の利害相反対策

に係る法令及び「利害関係人等取引規程」に則した厳正な手続のもと、適正な取得価格や業務委託報酬の水準にて締結する予定です。

### (3) 投資主・投資法人債権者の権利

#### ① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 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でこれを行います。
- b. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- c. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- d. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
- e. 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します。
- f. 上記 e. の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- g. 本投資法人は、役員会の決議により、予め公告して定める基準日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、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします。

#### ② その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

#### ③ 財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

#### ④ その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

## 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6月7日から平成17年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けています。なお、第1期計算期間の監査報告書は、本書「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います。

以下は、本書「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。

# 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成17年11月30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			281,914	
その他の流動資産			1,502	
流動資産合計			283,417	78.2
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建設仮勘定			21,929	
有形固定資産合計			21,929	6.0
2. 投資その他の資産				
差入預託保証金			10,000	
投資その他の資産合計			10,000	2.8
固定資産合計			31,929	8.8
III 繰延資産				
創業費			47,048	
繰延資産合計			47,048	13.0
資産合計			362,395	100.0
負債の部				
I 流動負債				
未払金			77,001	
未払費用			10	
未払法人税等			120	
流動負債合計			77,133	21.3
負債合計			77,133	21.3
出資の部				
I 出資総額	※2			
出資総額	※1		300,000	82.8
II 剰余金				
当期末処理損失			14,737	
剰余金合計	※3		△14,737	△4.1
出資合計			285,262	78.7
負債・出資合計			362,395	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 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 (%)
経常損益の部				
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入		—	—	—
2. 営業費用				
役員報酬		6,000		
その他営業費用		2,736	8,736	—
営業損失			8,736	—
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		0	0	—
2. 営業外費用				
創業費償却		5,881	5,881	—
経常損失			14,616	—
税引前当期純損失			14,616	—
法人税、住民税及び事業税			120	—
法人税等調整額			—	
当期純損失			14,737	—
当期未処理損失			14,737	

## (3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
I 当期未処理損失		14,737,666円	
II 分配金額		—	
(投資口1口当たり分配金の額)		(—)	
III 次期繰越損失		14,737,666円	

分配金額の算出方法	当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期未処理損失を次期へ繰り越すこととしました。
-----------	--



## (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6月7日 至 平成17年11月30日
		金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失		△14,616
創業費償却		5,881
受取利息		0
未払金の増加額		2,572
未払費用の増加額		10
創業費の支払額		△429
その他の流動資産増加額		△1,502
小計		△8,085
利息の受取額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,085
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
差入預託保証金の支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,000
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口発行による収入		300,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		300,000
IV 現金及び現金同等物の増加額		281,914
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	※	281,914

[重要な会計方針]

項目	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
1. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>
2. 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>手許現金、随時引出し可能な預金及び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>
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によるしております。</p> <p>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おります。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第1期 (平成17年11月30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	600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
※3. 出資の欠損	
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14,737千円であります。	

(損益計算書関係)

第1期 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。	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第1期 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 (平成17年11月30日現在)	
現金及び預金	281,914千円
現金及び現金同等物	<u>281,914千円</u>

(リース取引関係)

第1期 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。	

(有価証券関係)

第1期 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。	

(デリバティブ取引関係)

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

本投資法人は、デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(退職給付会計)

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

本投資法人には、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  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(繰延税金資産)

税務上の繰越欠損金	6,146千円
繰延税金資産控除額	<u>△6,146千円</u>
繰延税金資産合計	<u>—</u>

(繰延税金資産の純額)

—

2. 法定実効税率と税効果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

税引前当期純損失であるため、記載しておりません。

(持分法損益等)

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

本投資法人には、関連会社が存在しないため、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6月7日  
至 平成17年11月30日

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (投資口1口当たり情報)

第1期 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	475,437円
1口当たり当期純損失	24,562円
1口当たり当期純損失は、当期純損失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おります。	
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おりません。	

(注) 1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
当期純損失(千円)	14,737
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純損失(千円)	14,737
期中平均投資口数(口)	600

## (重要な後発事象)

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
1. 新投資口の発行	
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。	
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。	
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

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び名義書換事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は次の通りです。

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
事務受託者の名称	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

#### 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. 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1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員状況
  - 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) 役員状況
    - (5) 事業内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
    - A 資産保管会社、名義書換事務受託者、一般事務受託者
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - B 引受人
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
- 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) 借入れの状況
- 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6月1日	設立企画人（モリモト・アセットマネジメント株式会社）による 投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年6月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の 成立
平成17年6月16日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年7月4日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の 実施（登録番号 関東財務局長 第38号）
平成17年11月25日	規約の変更
平成18年1月26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
執行役員	上田 求	昭和48年4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 名古屋支店	0
		平成3年4月	同 業務部広報室長	
		平成4年4月	同 沼津支店 支店長	
		平成6年5月	同 秘書室 秘書役	
		平成9年6月	同 業務部 部長	
		平成11年6月	同 取締役 業務部部长	
		平成12年4月	中央三井信託銀行株式会社 執行役員 証券業務部部长	
		平成13年5月	同 新宿西口支店 支店長	
		平成15年6月	株式会社デベロッパー三信 顧問	
		平成15年8月	同 常務取締役	
		平成17年11月	同 顧問（現在に至る）	
		平成18年1月	ビ・ライフ投資法人 執行役員就任（現在に至る）	
監督役員	田口和幸	平成元年4月	司法研修所	0
		平成3年4月	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	
		平成10年1月	同事務所 パートナー（現在に至る）	
		平成17年6月	ビ・ライフ投資法人 監督役員就任（現在に至る）	



役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
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 (現在に至る) シグマ・ゲイン株式会社 監査役就任 (現在に至る) ビ・ライフ投資法人 監督役員就任 (現在に至る)	0

### 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95条、第100条、規約第19条第1項本文）。ただし、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、規約第19条第1項ただし書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第19条第2項）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂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にもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、30日以内に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99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

#### (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

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】

- (1) 申込みの方法は、平成18年3月13日（月）から平成18年3月16日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 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3月22日（水）となります。本投資証券は、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。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型の投資口を発行する投資法人であり、投資主（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8条）。

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可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

- ① 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。

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

- ② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下の通り運用資産の種類毎に定めます（規約第34条）。

##### (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが正当な事由により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判断できる場合に限り、他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、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

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

##### (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

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

##### (ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)乃至(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、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

##### (ホ) 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

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債について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、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

##### (ヘ) 有価証券

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します。

##### (ト) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭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、取得価格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金額により評価します。

(チ) 金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利

- a. 取引所に上場している金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
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、同日において最終価格がない場合には、同日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金融先物取引及び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、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。

(リ) 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(チ)及び下記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債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、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信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企業会計の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、以下のように評価するものとします（規約第34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等により求められた評価額。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに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出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債について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、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

- ④ 資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年5月末日と11月末日）とします。ただし、上記②(ロ)乃至(リ)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34条第3項）。

- ⑤ 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（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。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48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された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（投信法第131条第2項、第4項）。

(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できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に

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保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券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。保護預りを行わない場合、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になります。

### (3) 【存続期間】

本投資法人には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6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成17年6月7日）から平成17年11月末日まで（規約第36条）、第2期の営業期間は、平成17年12月1日から平成18年11月末日までであり（規約第46条）、第3期以降の営業期間が上記各6か月間となります。

### (5) 【その他】

#### ① 増減資に関する制限

##### (イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

##### (ロ) 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該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が承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

##### (ハ) 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を超えるものとします（規約第5条第2項）。

#### ② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

##### (イ) 投資主総会の決議

##### (ロ) 合併

##### (ハ) 破産手続開始の決定

##### (ニ) 解散を命ずる裁判

##### (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第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、投資主総会の特別決議が必要とされ、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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び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すことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に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程の特例に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分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。

### 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は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：モリモト・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で（ただし、内閣総理大臣の許可をもって代替し得るものとし、下記ii及びiiiにおいても同様です。）、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、資産運用会社に対して、6か月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。</p> <p>iii. 資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月以上前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求めます。契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合、本投資法人及び資産運用会社は、通知に定められた解約日において同契約を終了します。</p>

	<p>iv. 上記 i 乃至 iii の規定にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>a. 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>b. 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>c. 上記 a. 及び b. に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>a. 投資信託委託業者でなくなった場合</p> <p>b. 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>c. 解散した場合</p>
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(ロ) 資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年6月7日）から2年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の3か月前までに契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長し、その後も同様となります。
解約	本投資法人及び資産保管会社は、相手方に対し、その3か月前までに文書により通知することにより資産保管業務委託契約を解約することが出来ます。また、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、資産保管業務委託契約を解約することができます。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、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、協議の上、これを改定することができます。

(ハ) 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	平成17年6月7日から効力を生じるものとし、平成19年5月末日まで効力を有します。
更新	契約の終了日の3か月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の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年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び名義書換事務受託者は、合意した場合、3か月以上前に相手方に対して文書による解約の通知をした場合、及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

(ニ) 一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年6月7日）から2年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	契約の終了日の3か月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の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年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び一般事務受託者は、相手方に対し、その3か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。また、本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、一般事務委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更することができます。

(ホ) 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本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します（規約第26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27条）。

(ヘ) 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 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、投信法上の利害関係人等との取引について次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「投信法上の利害関係人等」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、その他の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いいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である次の a. から g. までに掲げる者の当該 a. から g. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- g. 上記 a. から f. までに掲げる者の他、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記 a. から c. までに掲げる者の他、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該

不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(ト) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である匿名組合契約の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(チ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(リ) 資産運用会社の、投信法上の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

## 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自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、投信法上の利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係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（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令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）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

## ③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産の運用を行う投資信託委託業者、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族、(ニ)その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行役若しくは監査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次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至97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係る取引以外の特定資産に係る取引

## ④ 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の、投信法上の利害関係人等を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとしします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である特定資産が不動産、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の受益権であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施します。

## (2) 利害関係人等取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引規程を大要以下の通り定めています。

### ① 基本原則

利害関係者と資産の取得又は処分に関する取引（1件1,000万円未満の取引等を除きます。）を行う場合には、代表取締役は、取締役会への付議の前に予め投資法人の役員会の承認を得なければなりません。投資法人の役員会の承認が得られない場合、当該議案は起案した部署に差し戻します。

### ② 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等の他、資産運用会社の「利害関係人等取引規程」に定められる以下の者をいいます。

- (イ) 資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員
- (ロ) 投信法上の利害関係人等及び(イ)に規定する者が重要な影響を及ぼし得るSPC（特別目的会社）

### ③ 利害関係者との取引

(イ) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託財産とする信託の受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得できません。ただし、消費税及び地方消費税、取得費用、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精算額等は別途考慮するものとしします。また、利害関係者が本投資法人への処分を前提に、事前にSPC等を組成する等して負担した費用が存する場合には、SPC等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができます。

(ロ) 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡できません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格とし、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとしします。

(ハ) 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でな

い第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。

- (ニ) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- (ホ) 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、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「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。また、利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- (ヘ) 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- (ト) 利害関係者との取引を行った場合は、取引に係る条件について、合理的な範囲において速やかに情報開示を行います。

なお、株式会社モリモトからの資産の取得に関する意思決定のフローについては、後記「第4 関係法人の状況 (2) 運用体制 (3) 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び処分等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。

#### ④ 取得予定資産に関わる利害関係者との取引

取得予定資産の現所有者のうち、8物件は有限会社セレーネツであり、4物件は株式会社モリモトであり、いずれも資産運用会社の利害関係人に該当します。株式会社モリモトは、本書の日付現在、資産運用会社の67%の株式を保有する親会社であり、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株式会社モリモトの意向を受けて設立された特別目的会社です。

また、取得予定資産12物件のうち11物件については、株式会社モリモトの100%子会社である株式会社オー・エム・サービスとの間でマスターリース契約を締結し、かつ、PM業務及びサブリースを委託することを予定しており、これらはいずれも利害関係者との間の取引に該当します。

これら資産の取得並びに業務委託契約については、前記の利害関係者との間の利害相反対策に係る法令及び「利害関係人等取引規程」に則した厳正な手続のもと、適正な取得価格や業務委託報酬の水準にて締結する予定です。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有していません（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
    - (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）
    - (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
    - (ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）
  - (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
  - (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）
  - (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。
  - (イ) 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でこれを行います（規約第11条）。
  - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人に選任された投資主は、予め、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません。（投信法第94条第1項、商法第239条第2項ただし書、規約第12条第2項）。
  - (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
  - (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第13条第2項）。
  - (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（投信法第92条の2第1項、規約第14条）。
  - (ヘ) 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。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
  - (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
  - (チ) 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公告して定める一定の日（基準日）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とします（規約第16条）。

## (2) その他の共益権

### ① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条第3項、商法第267条）

6か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をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

### ② 投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条、第248条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有してい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には、決議の日から3か月以内に、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。

### ③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

### ④ 新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

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、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

### ⑤ 合併無効訴権（投信法第150条第1項、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項）

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

### ⑥ 設立無効訴権（投信法第163条第1項、商法第428条第1項、第2項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

### ⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2第1項、第2項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、i. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、ii. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

### ⑧ 投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

### ⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議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内閣総理大臣に請求することができます。また、

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し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ることを疑うべき事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し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るにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

⑪ 解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条第1項）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資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。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。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。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、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。

## 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

モリモト・アセットマネジメント株式会社

##### ② 資本の額

本書の日付現在 1億5,000万円

##### ③ 事業の内容

- i. 投資信託委託業
- ii. 投資法人資産運用業
- iii. 投資法人の設立企画人としての業務
- iv. 宅地建物取引業
- v. 不動産の管理業務
- vi. 投信法に基づく一般事務の受託業務
- vii. 前各号に付帯関連する一切の業務

#### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年9月1日	会社設立
平成16年10月29日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1) 第83758号)
平成17年2月4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32号)
平成17年4月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可(認可番号 内閣総理大臣第43号)取得

#### (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)  
8,000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16年12月22日	資本の額を5,000万円から1億5,000万円に増額



(ハ) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成17年3月31日現在
総資産	287,557
総負債	17,990
総資本	269,566

b. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第1期 自 平成16年9月1日 至 平成17年3月31日
営業損失	28,633
経常損失	30,288
当期純損失	30,433

(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3分の1以上に当る株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。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。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他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

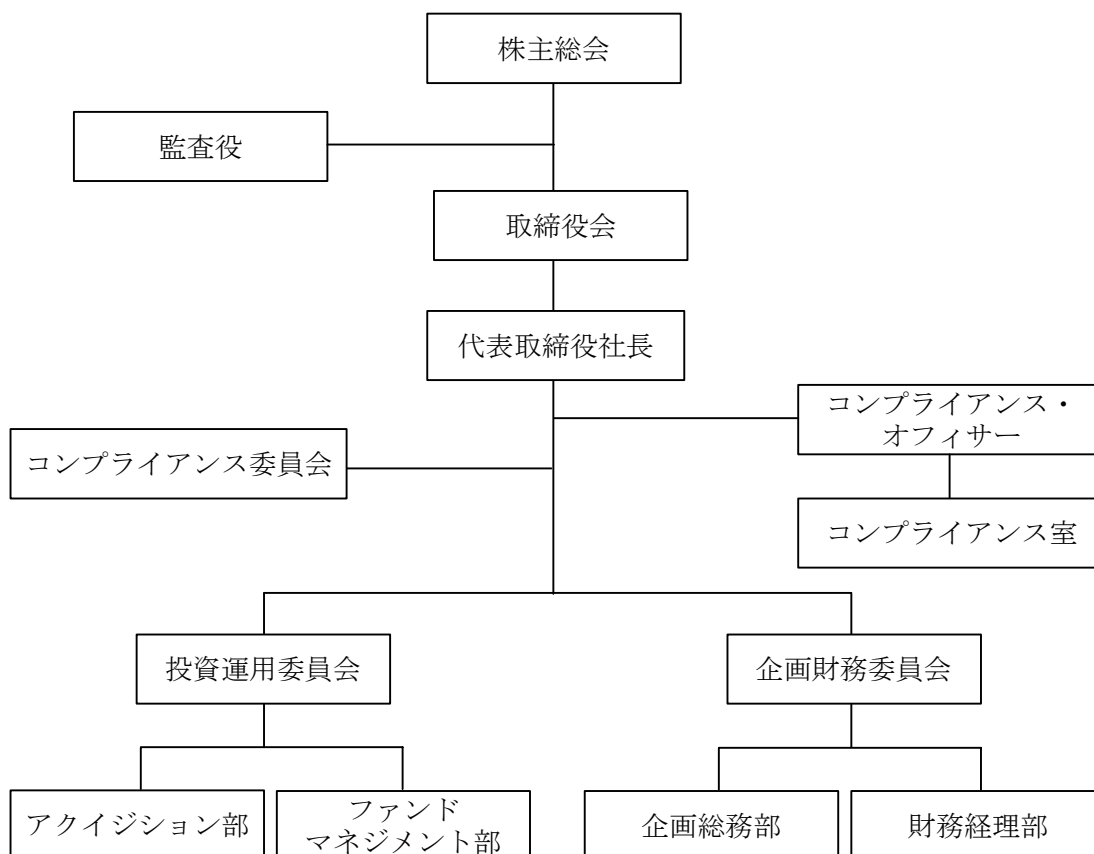
本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

本投資法人の資産運用は、資産運用会社（モリモト・アセットマネジメント株式会社）に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託をうけた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュイジション部及び財務経理部の各部署に分掌され、コンプライアンス室については、コンプライアンス・オフィサーが、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュイジション部及び財務経理部については、担当の取締役が統括します。企画総務部を企画・総務部門、ファンドマネジメント部及びアキュイジション部を不動産投資部門、財務経理部を財務・経理・IR部門ということがあります。

また、資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、資産の運用、経営計画その他投資法人に関する重要事項についての審議を行う機関として企画財務委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

なお、本書の日付現在、代表取締役社長は財務・経理・IR部門も担当しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要  
各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス全般の企画・立案・推進</li> <li>・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証</li> <li>・苦情等処理の適正性の検証</li> <li>・法人関係情報の管理状況の適正性の検証</li> <li>・内部監査の統括</li> <li>・コンプライアンス室の業務執行の統括</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務</li> </ul>
企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主対応及び投資主総会に関する業務</li> <li>・経営計画に関する業務</li> <li>・苦情等処理の受付</li> <li>・株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・総務、人事及び経理に関する業務</li> <li>・（資産運用委託）契約の締結、解約及び変更に関する業務</li> <li>・官公庁及び業界団体等に対する窓口対応</li> <li>・法人関係情報の管理に関する業務</li> <li>・本投資法人の基本的事項に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資産運用に関する業務</li> <li>・不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析</li> <li>・金融資本市場の調査分析</li> <li>・投資情報の分析</li> <li>・貸借人の与信管理</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
アクイジション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する業務</li> <li>・不動産取引市場の調査分析</li> <li>・投資情報の収集及び分析</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る資産運用実績の分析及び評価</li> <li>・本投資法人及び資産運用会社の広告、宣伝及び広報活動に関する業務</li> <li>・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務</li> <li>・不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・金銭の分配に関する事項</li> <li>・本投資法人の経理に関する業務</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>

(ロ) 資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス委員会

委 員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、議案を所管しない常勤取締役、及び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）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引に関する審議及び決議</li><li>・前号以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議及び決議</li><li>・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議</li><li>・投資法人資産運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証</li><li>・その他付随する業務</li></ul>
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員としますが、各議案について全委員の過半数とします。）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

(注) 本書の日付現在、社外専門委員には、弁護士1名が就任しています。

b. 投資運用委員会

委 員	不動産投資部門所管取締役（委員長）、常勤取締役、アクイジション部長、ファンドマネジメント部長及びコンプライアンス・オフィサー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人資産運用業に係る運用方針に関する審議及び決議</li> <li>・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する審議及び決議</li> <li>・その他付随する業務（注）</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。</p>

（注）投資運用委員会は、毎月少なくとも2回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。案件会議においては、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。

c. 企画財務委員会

委 員	企画・総務部門所管取締役（委員長）、財務・経理・I R部門所管取締役（委員長）（注1）（注2）、常勤取締役、企画総務部長（注3）、財務経理部長及びコンプライアンス・オフィサー
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資法人規約の改正や資産運用委託契約の変更など本投資法人の基本的事項についての審議・決議</li> <li>・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等</li> <li>・投資法人の経営計画、投資口又は投資法人債の発行や借入れによる資金調達等の財務・経理・I Rに関する重要事項についての審議・決議等</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。</p>

（注1）企画・総務部門上程の案件については同部門所管取締役が、財務・経理・I R部門上程の案件については、同部門所管取締役が、それぞれ委員長として議事を運営します。

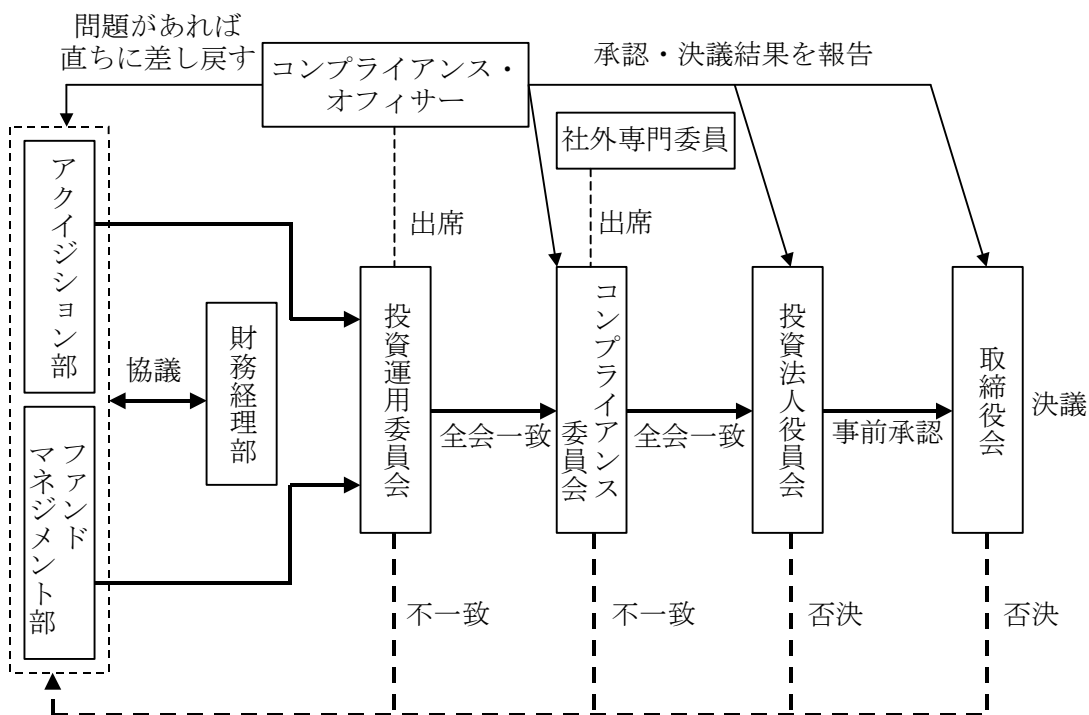
（注2）本書の日付現在、代表取締役社長は、財務・経理・I R部門の所管取締役を兼務しています。

（注3）本書の日付現在、企画・総務部門所管取締役は、企画総務部長を兼務しています。

### ③ 投資運用の意思決定機構

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が、資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下の通りです。

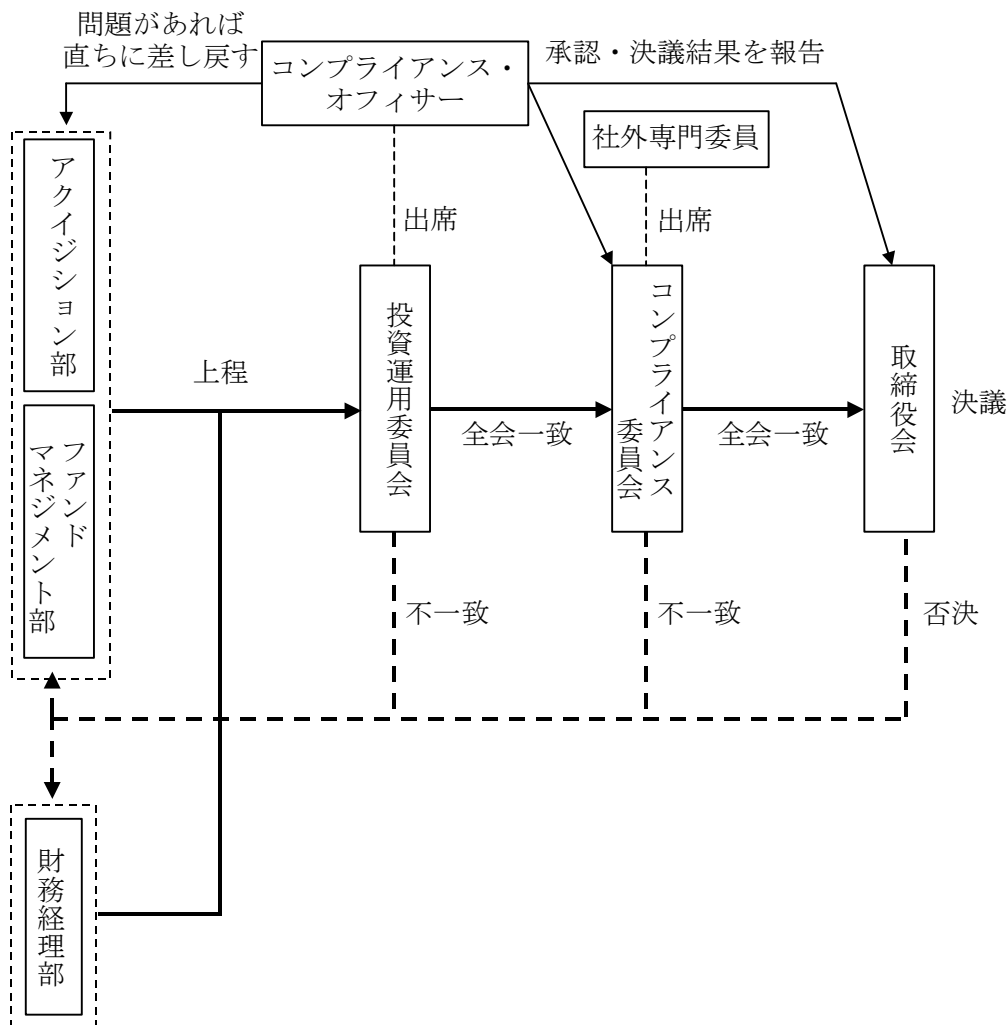
(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの意思決定プロセス



本投資法人との資産運用委託契約に基づき定められる資産の運用に係る運用ガイドラインの制定及びその変更は、(i) ファンドマネジメント部及びアキュジション部が財務経理部と協議の上、立案します。(ii) 立案された運用ガイドラインは、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議及び決議されます。なお、投資運用委員会において、他の議案も含め、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には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(iii) 投資運用委員会での決議後、コンプライアンス委員会へ上程されます。(iv) コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、本投資法人の役員会の事前承認決議（全役員の過半数の賛成をもって決議されるものとする。）を得た上で、取締役会へ上程され、取締役会の決議により制定又は変更されます。投資運用委員会若しくはコンプライアンス委員会において全会一致しない場合、又は投資法人役員会若しくは取締役会で否決された場合、議案は起案部署に差し戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一回以上、及び必要に応じ随時見直しを行います。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に係る資産管理計画書的意思決定プロセス  
 <資産管理計画書及び変更計画書の制定>



資産運用会社は、運用ガイドライン及び社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）規則に基づき、以下の各手続を順に経て、年度及び中期（3年）並びに長期（10年）の資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）を作成します。

資産管理計画書は、(i) 不動産投資部門が、財務・経理・IR部門と共同して起案します。(ii) かかる資産管理計画書は、不動産投資部門より、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議及び決議されます。なお、投資運用委員会において、他の議案も含め、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には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(iii) 投資運用委員会での決議後、(iv) コンプライアンス委員会へ上程されます。コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会へ上程され、取締役会の決議により制定されます。投資運用委員会若しくはコンプライアンス委員会において全会一致しない場合、又は取締役会で否決された場合、議案は起案部署に差し戻されます。

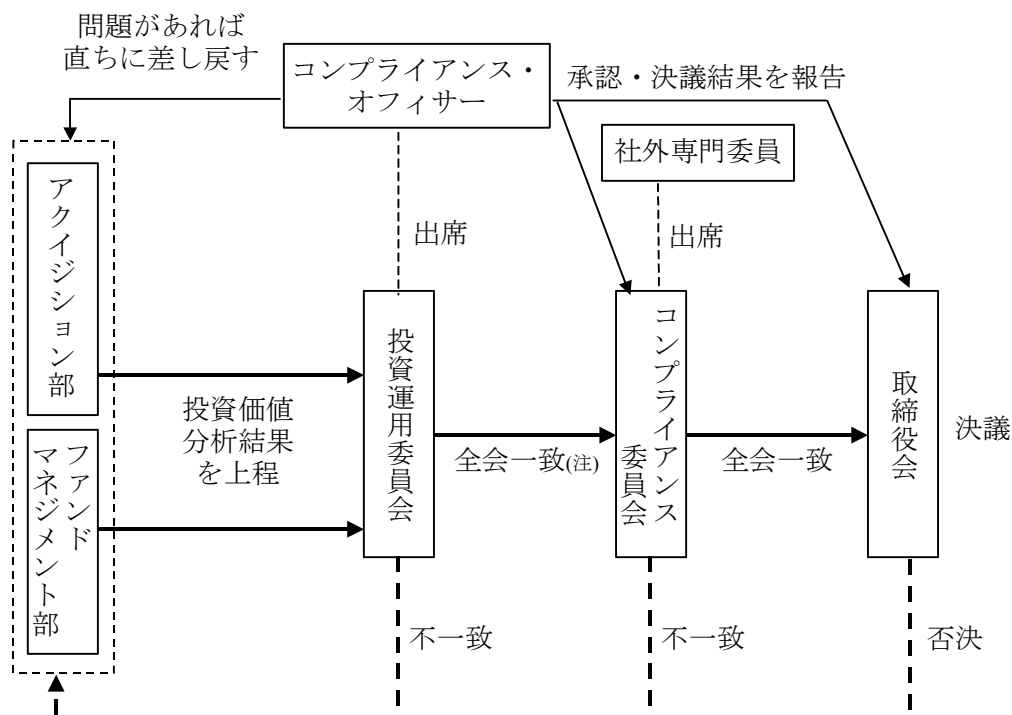
資産管理計画書は、一年に一度見直しが行われますが、資産管理計画書の期間中に変更が生じた場合は、不動産投資部門が変更計画書を起案し、資産管理計画書と同様な手続で制定されます。

不動産投資部門は、資産管理計画書及び変更計画書に従って、資産の取得・処分及び資



産の運用管理を行います。

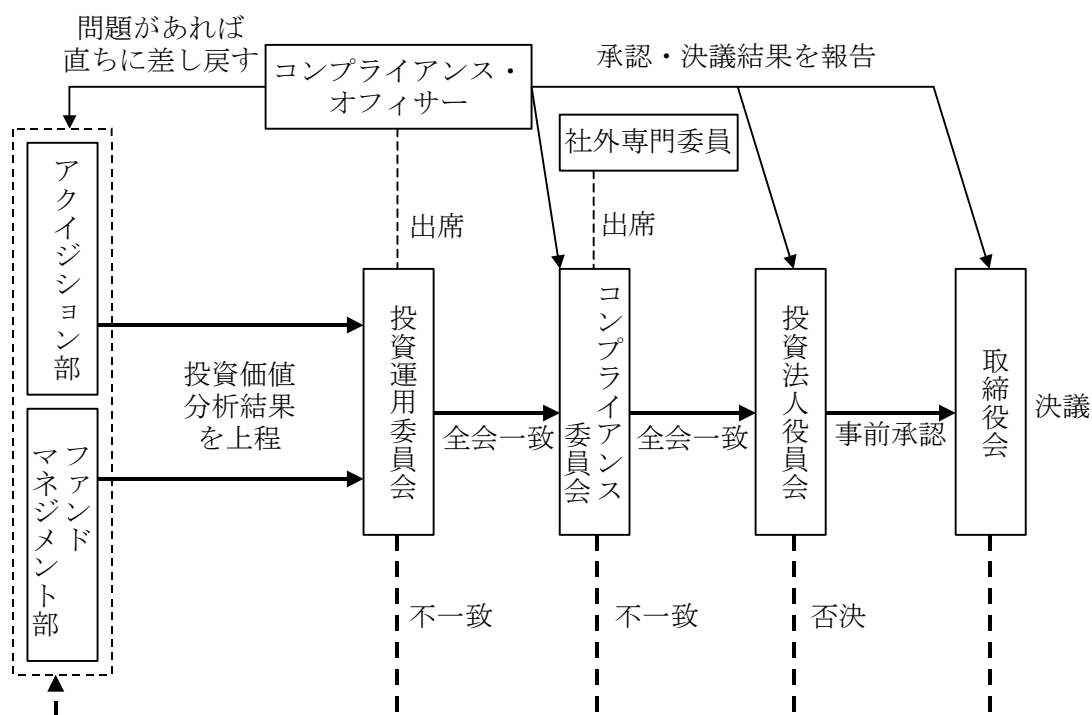
(ハ) 資産の取得及び処分等に関する意思決定プロセス  
<資産の取得（利害関係者からの取得を除く。）>



(注) 投資運用委員会において全会一致した場合、アク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て外部専門家より報告書の提出を受け、さらに当該物件が投資適格であると投資運用委員会において判断される場合にコンプライアンス委員会に進みます。

資産の取得に関しては、(i) 運用ガイドラインに則り、アクイジション部が不動産取引市場における観点から投資価値分析を行い、投資対象物件を選定します。さらに、ファンドマネジメント部が金融資本市場における観点から投資価値分析を行った上で、投資対象物件を選定します。(ii) このように投資対象物件として選定された物件について、その価値分析結果を付して投資運用委員会に上程され、同委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、他の議案も含め、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には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(iii) 投資運用委員会において当該物件に投資価値があるとの判断で全会一致した場合には、アクイジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定業者を含みます。）に対してデューデリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。(iv) 外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると投資運用委員会において判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経ます。(v) その後、取締役会へ上程され、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議及び決議の結果を取締役に報告します。投資運用委員会若しくはコンプライアンス委員会において全会一致しない場合、又は取締役会で否決された場合、議案は起案部署に差し戻されます。

<利害関係者からの取得>



利害関係者から資産を取得する場合においては、上記の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の一致の後、代表取締役社長は、本投資法人の役員会における事前承認（全役員の過半数の賛成をもって決議されるものとし、）を求め、かかる承認決議を経た上で、取締役会へ上程します。なお、本投資法人の役員会における承認を得られなかった場合には、代表取締役社長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

なお、株式会社モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCから資産を取得する場合においては、本投資法人の利益を害することのないよう特に厳格な手続が定められています。すなわち、(i) 投資対象物件の取得の検討の可否につき、不動産投資部門の担当取締役の決裁を受けた上、アキュイジション部及びファンドマネジメント部が独自に購入希望価格を算定し、当該購入希望価格が投資運用委員会において審議及び決議されます。(ii) その後、資産運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、株式会社モリモト又は当該SPC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、当該投資対象物件の取得の検討の継続の可否が審議及び決議されます。(iii) 当該投資対象物件の取得の検討の継続が承認された場合、アキュイジション部及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、当該最終購入希望価格が投資運用委員会において審議及び決議されます。(iv) 当該最終購入希望価格が投資運用委員会において承認された場合、アキュイジション部及びファンドマネジメント部は、当該投資対象物件の取得に関する起案をし、以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係者からの資産を取得する場合の意思決定プロセスに従います。

<資産の処分に関する事項>

資産の処分は、アキュイジション部が投資運用委員会へ上程し、その後資産の取得の場合と同様の手続（デューデリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。

<運用管理に関する事項>

PM会社の選定等の運用管理に関する事項は、アクイジション部が投資運用委員会へ上程し、その後資産の取得の場合と同様の手続（デューデリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。

(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1)
株式会社モリモト	東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号	4,020	67.0
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区梅田三丁目3番5号	1,200	20.0
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(注2)	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	240	4.0
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	180	3.0
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区内幸町一丁目1番5号	180	3.0
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	180	3.0
合計		6,000	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社です。引受証券会社の関連会社が引受けようとする投資証券の発行を行う投資法人より資産運用を受託する資産運用会社について上記の通り株主となることは、投信法において特段禁止されていません。

## (4) 【役員の状況】

(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	浅田利春	昭和57年4月 昭和61年10月 昭和63年10月 平成16年4月 平成16年12月 平成17年11月 平成18年1月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入社 大蔵省財政金融研究所 出向 三井信託銀行株式会社 帰任 株式会社アセットビジネスコンサルティング 出向 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 取締役財務部長就任 同社 専務取締役就任 代表取締役社長就任（現在に至る）	0
専務取締役	松竹健二郎	昭和58年4月 平成16年12月 平成17年11月	大和ハウス工業株式会社 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 取締役企画部長就任 同社 専務取締役就任（現在に至る）	0
取締役 企画総務部長	太田政人	平成3年4月 平成8年2月 平成8年3月 平成10年4月 平成12年10月 平成13年8月 平成17年1月 平成17年11月	株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行） 入行 株式会社日本総研ビジコン 出向 株式会社ヒマラヤ 出向 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行） 帰任 株式会社ケアネット 入社 株式会社モリモト 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 取締役 企画総務部長就任（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	中田正人	昭和58年8月 平成2年4月 平成12年6月 平成16年9月 平成17年6月	株式会社モリモト 入社 同社 取締役就任 同社 常務取締役就任（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役就任 同社取締役就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	柏木二郎	昭和62年4月 平成11年12月 平成15年9月 平成16年9月 平成17年8月 平成17年9月 平成17年11月	株式会社富士銀行（現株式会社みずほコーポレート銀行）入社 富士キャピタルマネジメント株式会社（現みずほキャピタルパートナーズ株式会社）出向 ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス 修士課程 ロンドン・ビジネススクール スローンフェローシップ 修士課程 株式会社モリモト 入社 同社 社長室長（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現在に至る）	0
監査役 (非常勤)	近藤武史	昭和40年4月 平成5年6月 平成8年6月 平成12年6月 平成17年6月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社） 同社 取締役就任 安信総合ファイナンス株式会社 専務取締役就任 株式会社モリモト 監査役就任 モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役就任（現在に至る）	0

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の役職員は、15名（出向者11名、うち株式会社モリモトの出向者5名、中央三井信託銀行株式会社の出向者3名、大和ハウス工業株式会社の出向者3名）です。

資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	多川 泉	昭和59年4月 平成4年4月 平成6年4月 平成17年1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 社団法人信託協会 出向 中央信託銀行株式会社 帰任 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー（現在に至る）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の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。

② 営業の概況

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法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A 資産保管会社（投信法第208条関係）、名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係）、一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号関係）

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### ① 名称

中央三井信託銀行株式会社

##### ② 資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

##### ③ 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】

##### ① 資産保管会社としての業務

- (イ) 投信法の定めに従い、本投資法人が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（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等）その他の書類等の保管
- (ロ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- (ハ) 帳簿等の作成事務
- (ニ) 上記(イ)乃至(ハ)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) その他上記に準ずる業務又は付随する業務

##### ② 名義書換事務受託者としての業務

- (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。）その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (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務
- (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務
- (ニ) 投資証券不所持の取扱に関する事務
- (ホ) 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- (ヘ) 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- (ト) 投資証券の発行、交付、保管及び回収に関する事務
- (チ) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務
- (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）の作成に関する事務
- (ヌ) 金銭の分配（以下「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務
- (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務
- (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務
- (ワ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務

- (カ) 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事務
- (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務（上記(イ)乃至(カ)の事務に関連するものに限りです。）
- (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務
- (レ) 上記に掲げる事務の他、本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上定める事務

③ 一般事務受託者としての業務

- (イ) 本投資法人の経理に関する事務
  - a. 本投資法人の計算に関する事務
  - b. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
  - c. 本投資法人の納税に関する事務
- (ロ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B 引受人（投信法第111条第1号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年3月31日現在)	事業の内容
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。
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	66,004百万円	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。
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
極東証券株式会社	5,162百万円	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ています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として本募集に関する事務を行います。

(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】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第1期計算期間（平成17年6月7日から平成17年11月30日まで）について、「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「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年6月7日から平成17年11月30日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第 1 期 (平成17年11月30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			281,914	
その他の流動資産			1,502	
流動資産合計			283,417	78.2
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建設仮勘定			21,929	
有形固定資産合計			21,929	6.0
2. 投資その他の資産				
差入預託保証金			10,000	
投資その他の資産合計			10,000	2.8
固定資産合計			31,929	8.8
III 繰延資産				
創業費			47,048	
繰延資産合計			47,048	13.0
資産合計			362,395	100.0
負債の部				
I 流動負債				
未払金			77,001	
未払費用			10	
未払法人税等			120	
流動負債合計			77,133	21.3
負債合計			77,133	21.3
出資の部				
I 出資総額	※ 2			
出資総額	※ 1		300,000	82.8
II 剰余金				
当期未処理損失			14,737	
剰余金合計	※ 3		△14,737	△4.1
出資合計			285,262	78.7
負債・出資合計			362,395	100.0

## (2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 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 (%)
経常損益の部				
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入		—	—	—
2. 営業費用				
役員報酬		6,000		
その他営業費用		2,736	8,736	—
営業損失			8,736	—
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		0	0	—
2. 営業外費用				
創業費償却		5,881	5,881	—
経常損失			14,616	—
税引前当期純損失			14,616	—
法人税、住民税及び事業税			120	—
法人税等調整額			—	
当期純損失			14,737	—
当期未処理損失			14,737	

## (3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
I 当期未処理損失		14,737,666円	
II 分配金額		—	
(投資口1口当たり分配金の額)		(—)	
III 次期繰越損失		14,737,666円	

分配金額の算出方法	当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期未処理損失を次期へ繰り越すこととしました。
-----------	--

## (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6月7日 至 平成17年11月30日
		金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失		△14,616
創業費償却		5,881
受取利息		0
未払金の増加額		2,572
未払費用の増加額		10
創業費の支払額		△429
その他の流動資産増加額		△1,502
小計		△8,085
利息の受取額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,085
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
差入預託保証金の支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,000
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口発行による収入		300,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		300,000
IV 現金及び現金同等物の増加額		281,914
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	※	281,914

[重要な会計方針]

項目	第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
1. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>5年間の各計算期間で均等額を償却しております。</p>
2. 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>手許現金、随時引出し可能な預金及び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>
3. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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、税抜処理によっております。</p> <p>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おります。</p>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

第1期 (平成17年11月30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	600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
※3. 出資の欠損	
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14,737千円であります。	

(損益計算書関係)

第1期 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。	

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第1期 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 (平成17年11月30日現在)	
現金及び預金	281,914千円
現金及び現金同等物	<u>281,914千円</u>

(リース取引関係)

第1期 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。	

(有価証券関係)

第1期 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。	

(デリバティブ取引関係)

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

本投資法人は、デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(退職給付会計)

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

本投資法人には、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  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(繰延税金資産)

税務上の繰越欠損金	6,146千円
繰延税金資産控除額	<u>△6,146千円</u>
繰延税金資産合計	<u>—</u>

(繰延税金資産の純額)

—

2. 法定実効税率と税効果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

税引前当期純損失であるため、記載しておりません。

(持分法損益等)

第1期  
自 平成17年6月7日  
至 平成17年11月30日

本投資法人には、関連会社が存在しないため、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6月7日  
至 平成17年11月30日

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (投資口1口当たり情報)

第1期 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	475,437円
1口当たり当期純損失	24,562円
1口当たり当期純損失は、当期純損失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おります。	
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おりません。	

(注) 1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
当期純損失(千円)	14,737
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純損失(千円)	14,737
期中平均投資口数(口)	600

## (重要な後発事象)

第1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	
1. 新投資口の発行	
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。	
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。	
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



(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

該当事項はありません。

④ その他の特定資産の明細表

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

該当事項はありません。

⑦ 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	—	300,000	—	300,000	(注)
合計	—	300,000	—	300,000	

(注) 1口当たり発行価格500,000円の出資により本投資法人が設立されました。

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成17年11月末日現在)

I 資産総額	362,395,384円
II 負債総額	77,133,050円
III 純資産総額 (I - II)	285,262,334円
IV 発行済口数	600口
V 1口当たり純資産額 (III/IV)	475,437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います。

### (2)【借入れの状況】

#### ① 借入れの状況

区分	借入先	借入金額 (百万円)	返済期限	返済方法	使途
シニアローン	株式会社みずほ銀行 中央三井信託銀行株式 会社 ドイチェ・バンク・ア クチェンゲゼルシヤフ ト (ドイツ銀行) 東京 支店	3,852	平成18年4月末日 (条件により平成 18年6月末日まで 延長可)	期限一括返済	取得済資 産の購入 及びその 付帯費用
メザニンローン	ドイチェ・バンク・ア クチェンゲゼルシヤフ ト (ドイツ銀行) 東京 支店	1,605			

#### ② 借入れの予定

##### (イ) タームローン

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

借入先	借入予定額	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行をリー ドアレンジャーとする協調 融資団	130億円(注2)	借入実行日 から3年以 内	期限一括返済	取得予定資産 の購入及びそ の付帯費用並 びに借入金の 返済	—

(注1) 借入れは、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され、売買が開始されることその他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(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れの予定額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(ロ) 極度ローン

本投資法人は、前記(イ)のタームローンによる借入の他に、将来、資金調達の必要性が生じた場合に備えて極度ローンによる借入の申込みを行う場合があります。

③ 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や分配金支払の制限等の財務制限を受ける場合があります。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

(本書の日付現在)

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日)	平成17年6月7日	600	600
第2期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年11月末日)	平成17年12月19日	2,860	3,460

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

## 第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資証券の本募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社、株式会社モリモト、大和ハウス工業株式会社及び中央三井信託銀行株式会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、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旨を記載することがあります。
5. 本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次に記載することがあります。
6. 本書「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」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次に掲載することがあります。

## 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)



本届出目論見書により行うビ・ライフ投資法人投資口18,900,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口950,000,000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6条により有価証券届出書を平成18年2月15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ことがあります。

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論見書(交付目論見書)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。ただし、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番されております。

BLife Investment Corporation

私たちは、“4つのP”を重視した運用体制のもと、サポート会社の経験とノウハウをバランス良く活用することで、美しい暮らしと住まいを提供する総合生活リートを構築・運用管理していきます。

Philosophy  
(投資哲学)

People  
(人材・組織)

Portfolio  
(ポートフォリオ構築)

Process  
(投資プロセス)





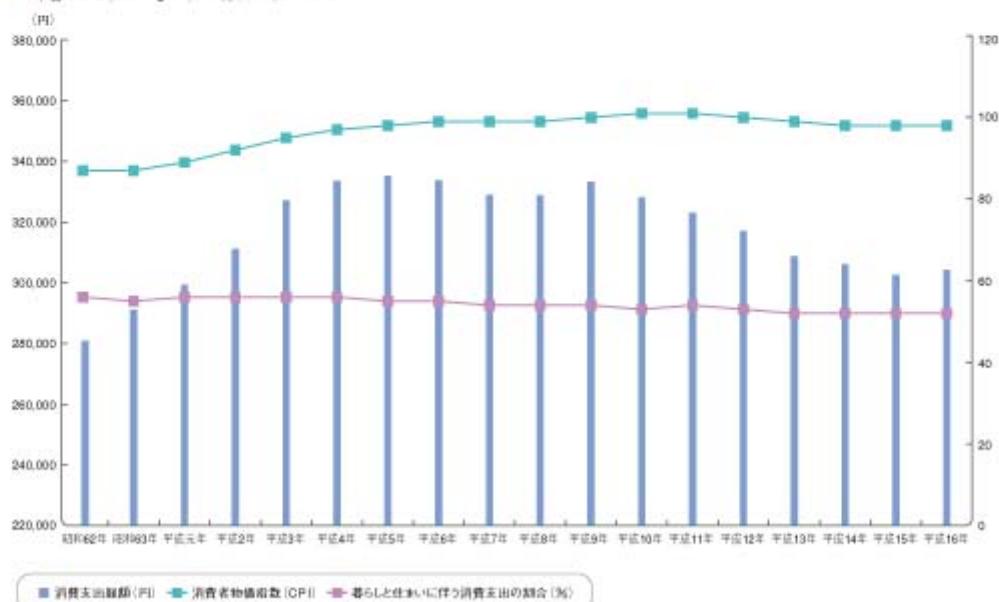
## 基本的投資方針

### 総合生活リート

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ます。



● 「暮らしと住まい」に伴う消費支出の割合

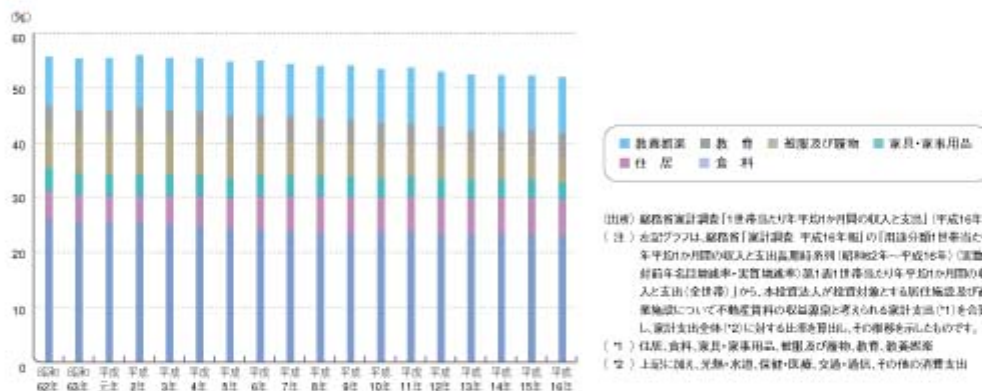


(出所) 総務省家計調査「1世帯当たり年平均1ヶ月間の収入と支出」(平成16年) 総務省消費者物価指数 (CPI)



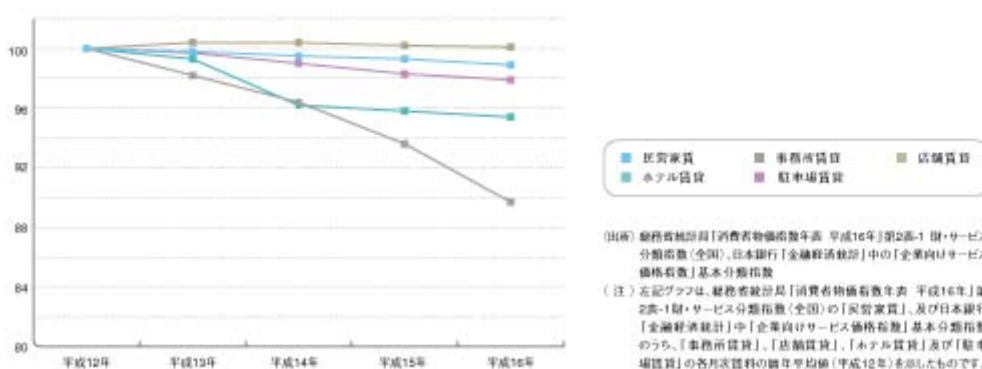
「暮らしと住まい」に伴う消費支出（例えば、居住、生活用品の購買、飲食等）は、人が生活する上で必要不可欠なものであることから、個人消費の中でも安定的に推移し、景気変動の影響を比較的受けにくいものと考えています。本投資法人は、入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者が求めるニーズに応えた居住施設や商業施設が、高い収益を期待できる収益用不動産であると考えています。

● 「暮らしと住まい」に伴う消費支出（比率）の推移



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すことに加え、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。

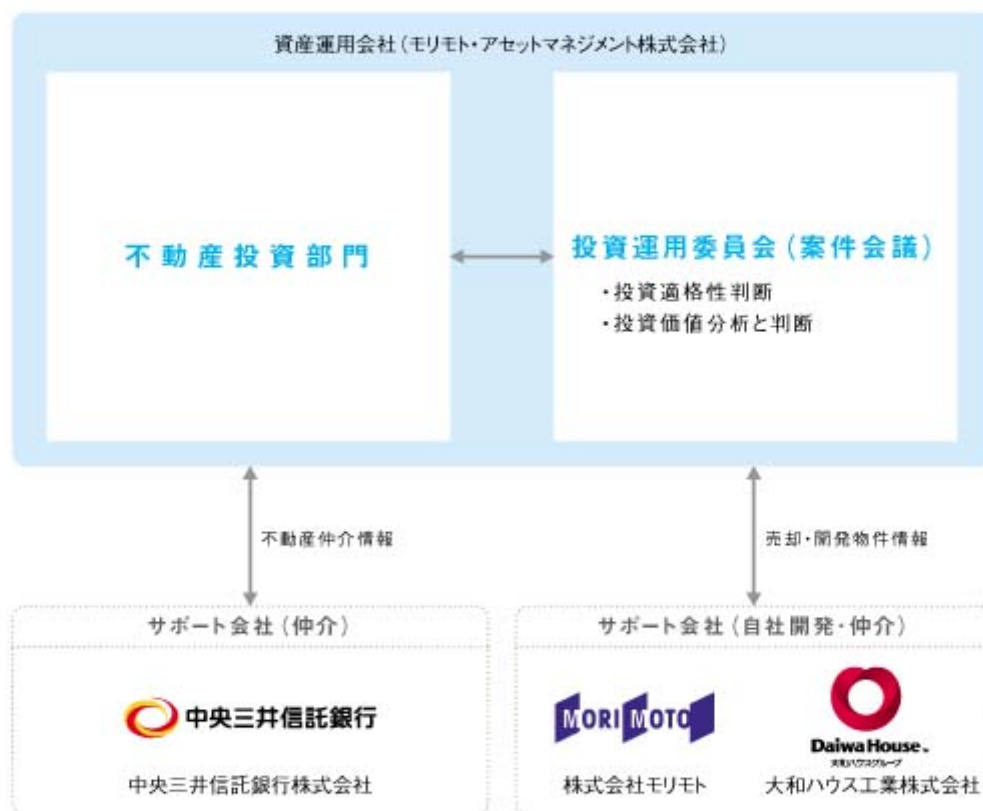
● 不動産用途別賃料推移(指数)



## 成長戦略

### 外部成長の基本戦略

居住施設や商業施設の開発及び運営に関して経験と実績を有する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。



#### 中央三井信託銀行株式会社によるサポート

資産運用会社及び本投資法人に対する収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供を行います。

#### 大和ハウス工業株式会社によるサポート

投資不動産の運営管理業務やその他投資法人資産運用業務に関するノウハウ及び助言の提供、資産運用会社に対する運用業務の遂行に必要な人材の派遣、投資対象不動産に関する情報の提供、投資対象不動産の取得の支援を行います。



### 株式会社モリモトによるサポート

投資不動産の運営管理業務に関するノウハウ及び助言の提供、資産運用会社に対する運用業務の遂行に必要な人材の派遣、投資対象不動産に関する優先的情報提供、並びに投資対象不動産の取得の支援を行います。

### ● 株式会社モリモトの賃貸物件の販売実績

□ ボートフォリオ購入(予定)物件

建築時期	用途	物件名称	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
平成14年	12月 事務所・店舗	東急日黒ビル	8,813.74	
平成15年	1月 居宅	グレンパーク駒沢公園	2,880.20	
	2月 共同住宅・駐車場・駐輪場	プロスペクト大森海岸(注2)	2,846.30	
		グレンパーク新川(注2)	3,866.89	
		パシフィックレジデンス湯島(注2)	1,810.64	
	4月 居宅	グレンパーク桜丘(注2)	4,931.09	
	7月 居宅	グレンパーク油田山	1,644.04	
	9月 店舗・事務所	平河町ビルディング	1,872.49	
平成16年	2月 共同住宅・店舗・駐車場	コンフォリア西麻布	1,069.77	
		共同住宅・店舗	コンチネンタルアパートメント赤坂	4,069.92
	3月 共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場	グレンパーク秋葉原	2,645.54	
		ネクストフォルム西麻布	1,823.19	
	6月 事務所・店舗・教室	大森ステーションボックス	1,642.45	
	9月 共同住宅・店舗	フレンチシア麻布十番ノース	1,919.18	
	11月 共同住宅	イブセ芝公園	2,917.57	
		共同住宅・店舗	プレミアムステージ三田慶大前(注2)	1,748.20
		共同住宅・物置・店舗・駐輪場	イブセ日本橋	1,716.21
	平成17年	1月 共同住宅・倉庫・駐車場・物置	イブセギンザ	2,731.03
共同住宅・倉庫			イブセ都立大学(注4)	1,384.38
共同住宅・店舗・倉庫			イブセ麻布十番七面坂	4,515.21
共同住宅・店舗・駐輪場・物置(注3)			コンフォリア代官山	2,267.61(注3)
2月 共同住宅・店舗		クイズ恵比寿	6,251.21	
		事務所・駐車場・店舗	NBF 東銀座スクエア(注2)	7,152.99
3月 事務所・駐車場		日本自動車連盟関東本部・東京支部事務所	4,206.67	

(注1)「建築時期」、「用途」及び「延床面積」の各欄には、登記簿に記載された事項を記載しており、各不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2)平成17年9月30日現在、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人が保有しています。なお、保有者は、各不動産の登記簿に基づき確認しています。

(注3)コンフォリア代官山は2棟の建物から構成されており、21番2の建物の用途は「共同住宅・店舗・駐輪場・物置」ですが、21番5の建物の用途は「共同住宅」となっています。また、延床面積は、2棟の建物の延床面積を合計しています。

(注4)イブセ都立大学は、昭和49年9月に建築されていますが、平成17年1月に改修工事を実施しているため、上表では建築時期を平成17年1月としています。

## 成長戦略

### 内部成長の基本戦略

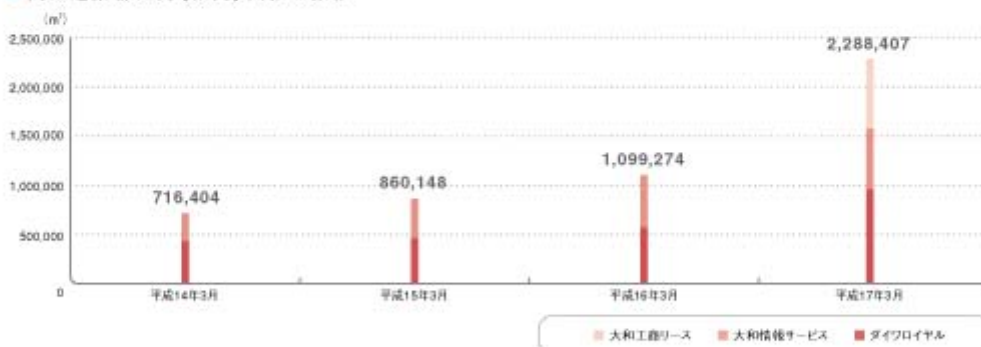
施設運営の経験と実績を有するレポート会社からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コスト等の低減を図ります。

大和ハウス工業株式会社 住宅事業、商業建築事業の実績

#### ● 賃貸住宅管理戸数の推移



#### ● 商業建築物賃貸（転賃）面積の推移



## 財務方針

### 資金調達の基本条件

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。



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物件に投資します。

#### 物件スペック対応別の分布

物件番号	信託不動産(物件名称)	防犯性・意匠性・利便性(注2)							
		オートロック ダブルキー ダブルロック (注1)	エアコン (注3)	宅配 ロッカー	ドラム式 洗濯 乾燥機	浴室換気 乾燥機	洗浄機能付 トイレ	インター ネット設備	BS/CS (注4) アンテナ
<b>取得済資産</b>									
J-1	目黒かむろ板レジデンス	○	○	○	—	○	○	○	○
J-2	フォーティーンビルズイースタワー	○	○	○	—	—	—	○	○
<b>取得予定資産</b>									
J-3	クイズ恵比寿	○	●	○	○	○	○	○	○
J-4	イブセ麻布十番七面坂	○	●	○	○	○	○	○	○
J-5	イブセ芝公園	○	●	○	○	○	○	○	○
J-6	イブセギンザ	○	○	○	○	—	○	○	○
J-7	ネクストフォルム西麻布	○	●	○	—	—	○	○	○
J-8	イブセ日本橋	○	●	○	○	○	○	○	○
J-9	コンフォートタイム大塚	○	○	○	—	○	○	○	○
J-10	イブセ都立大学	○	○	○	—	○	○	○	○
J-11	エルソル豊船坂	○	○	—	—	—	—	—	—
J-12	ノブレス池田山	○	○	○	—	○	○	○	○
J-13	コスモハイム武蔵小杉	○	○	—	—	—	—	○	○
J-14	コンフォートタイム大塚	○	○	○	—	○	○	○	○

(注1)3種の鍵のうち、少なくとも一つが設置されていることを意味します。(注2)意匠性・利便性に配慮した建築については、一部の住戸にのみ設置されている場合も含まれます。(注3)意匠性に配慮した間接式エアコンを採用した物件の存在を記載しています。(注4)CS1110'対応アンテナを意味します。

### LTV基準等

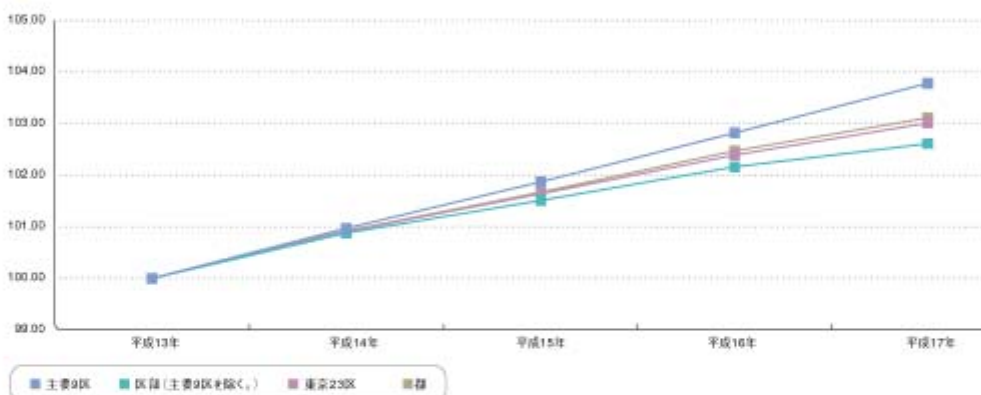
金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTV(資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金のない敷金・保証金の合計額の比率)の上限は60%を目標とします。また、本投資法人は、種々の資金需要に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします(キャッシュ・マネジメント)。

## ポートフォリオマネジメント方針

### 投資対象と投資地域

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。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。

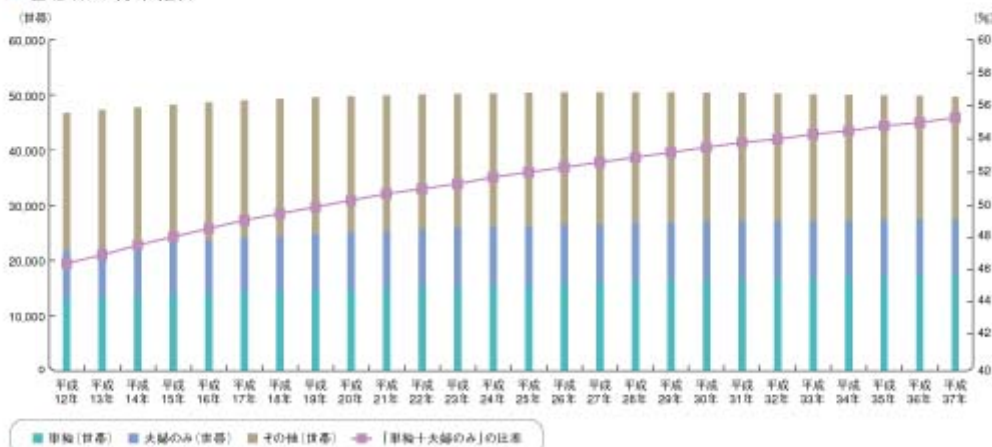
#### ● 東京都の主要エリアの人口推移



(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8月から平成17年8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)、区外(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の毎年8月1日現在の人口の推移について、平成13年8月1日現在の100とし、以降を指数化したものです。

#### ● 世帯数の将来推計



(出所) 国立社会保険・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、国立社会保険・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」の推定、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。



## 投資比率

### ● 用途別投資比率及び地域別投資比率

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)	70~100%	0~30%
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	40~80%	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	20~60%	0~40%
エリア4	その他都市(人口10万人程度の地域)	0~30%	60~100%
		0~10%	0~20%

(注)本書の日付現在、本投資法人の取得資産及び取得予定資産は、すべて居住施設であり商業施設は含まれていません。

### ● 居住施設のタイプ別投資比率

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て企画された住宅	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	●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		●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	●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%

### ● 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、複数の小商圏を束ねた広域商圏を対象とした、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新求力、テナントのブランド力や集客力	●商圏の人口、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新求力、専門店のブランド力や集客力	●幹線道路からの接近性 ●商圏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新求力、専門店のブランド力や集客力	●道路事情の良さ ●商圏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㎡~
商圏・商圏人口	~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%

(注)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%を上回ります。



PORTFOLIO MAP

東京23区



- J-1 目黒かわら坂レジデンス
- J-3 クイズ恵比寿
- J-4 イブセ麻布十番七面坂
- J-5 イブセ芝公園
- J-6 イブセギンザ
- J-7 ネクストフォルム西麻布
- J-8 イブセ日本橋
- J-9 コンフォートタイム大森
- J-10 イブセ都立大学
- J-11 エルソル豊船坂
- J-12 ノブレス池田山
- J-14 コンフォートタイム大塚



### 首都圏



I-13 コスモハイム武蔵小杉



I-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

## ポートフォリオ一覧

(平成17年9月30日現在)

地域	物件番号	タイプ	物件名称	所在地(住居表示)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数(戸)	稼働率(%)	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%)	
<b>取得済資産</b>										
エリア1	J-1	D	日黒かむろ板レジデンス	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	96.4	4,500	14.1	
エリア2	J-2	S	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一丁目11番29号	3,548.48 (内店舗) (257.40)	131 (内店舗1)	89.3	1,920	6.0	
<b>取得予定資産</b>										
エリア1	J-3	D	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,247.00 (内店舗) (1,954.05)	93 (内店舗10)	97.1	7,650	23.9	
	J-4	D	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,492.93 (内店舗) (212.55)	96 (内店舗1)	99.2	4,500	14.1	
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,698.85	75	92.8	2,630	8.2	
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	95.4	2,520	7.9	
	J-7	D	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,627.06 (内店舗) (736.95)	22 (内店舗1)	96.1	2,220	6.9	
	J-8	D	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋本町11番2号	1,459.05 (内店舗) (40.14)	51 (内店舗1)	100.0	1,200	3.7	
	J-9	S	コンフォートタイム大森	東京都大田区大森北三丁目43番4号	1,506.85	66	98.6	952	3.0	
	J-10	D	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	853.70	30	95.9	648	2.0	
	J-11	F	エルソル貴船坂	東京都大田区南橋込六丁目29番9号	784.60	12	100.0	450	1.4	
	J-12	D	ノブレス油田山	東京都品川区東五反田五丁目24番7号	512.59 (内店舗) (171.45)	14 (内店舗3)	100.0	375	1.2	
	エリア2	J-13	F	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2番8号	4,208.83	59	100.0	1,674	5.2
		J-14	S	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	1,205.24	55	100.0	779	2.4
合 計					34,349.57 (内店舗) (3,374.54)	896 (内店舗17)	96.7	32,018	100.0	

本書については、本文「第二節 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)取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。



## ポートフォリオの分散状況



(注) 投資比率(%)は、取得(予定)価格を基準としています。

J-3 クイズ 恵比寿

- 所在地：東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号
- 構造・階数：RC鉄骨構造・鉄骨メッシュ鋼板葺地下1階付10階建
- 建築時期：平成17年2月28日
- 賃貸可能戸数：93戸(内店舗10戸)







J-4 Ippse Azakajuban Shichimeszaka  
**イブセ麻布十番七面坂**

- 所在地：東京都港区麻布十番二丁目7番6号
- 構造・階数：SAC鉄骨地下1階付13階建
- 建築時期：平成17年1月5日
- 賃貸可能戸数：86戸(内店舗1戸)



J-1 Meguro Camurozaka Residencia  
**目黒かむろざかレジデンス**

- 所在地：東京都品川区西五反田四丁目31番23号
- 構造・階数：RC鉄骨14階建
- 建築時期：平成17年1月25日
- 賃貸可能戸数：125戸







**J-5** (Ipsix Shibakoe)  
**イブセ芝公園**

- 所在地：東京都港区芝三丁目32番10号
- 構造・階数：RC建屋根地下1階付11階建
- 建築時期：平成16年11月10日
- 賃貸可能戸数：75戸




**J-8** (Ipsix Nihonbashi)  
**イブセ日本橋**

- 所在地：東京都中央区日本橋兜町11番2号
- 構造・階数：SRC建屋根地下1階付15階建
- 建築時期：平成16年11月3日
- 賃貸可能戸数：51戸 (内店舗1戸)




**J-9** (Comfort time Unori)  
**コンフォートタイム大森**

- 所在地：東京都大田区大森北三丁目43番4号
- 構造・階数：RC建屋根11階建
- 建築時期：平成17年2月15日
- 賃貸可能戸数：66戸






J-10 Ippse Toritsu Kaigaku  
**イブセ都立大学**

- 所在地：東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号
- 構造・階数：RC陸屋根6階建
- 建築時期：昭和43年9月17日
- 改修時期：平成17年1月27日
- 賃貸可能戸数：30戸



J-11 Elsol Kitazakura  
**エルソル貴船坂**

- 所在地：東京都大田区南馬込六丁目29番9号
- 構造・階数：RC陸屋根地下1階付3階建
- 建築時期：平成6年3月25日
- 賃貸可能戸数：12戸



**J-12** Nobless Hedayama  
**ノブレス池田山**

- 所在地：東京都品川区東五反田五丁目24番7号
- 構造・階数：RC陸屋根地下1階付9階建
- 建築時期：平成17年3月3日
- 賃貸可能戸数：14戸（内店舗3戸）



**J-2** Fourteen Hills East Tower  
**フォーティーンヒルズイーストタワー**

- 所在地：愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号
- 構造・階数：S陸屋根14階建
- 建築時期：平成16年5月25日
- 賃貸可能戸数：131戸（内店舗1戸）



**J-14** Comfort time Otisaka  
**コンフォートタイム大塚**

- 所在地：東京都豊島区北大塚二丁目19番7号
- 構造・階数：SRC陸屋根12階建
- 建築時期：平成17年1月7日
- 賃貸可能戸数：55戸

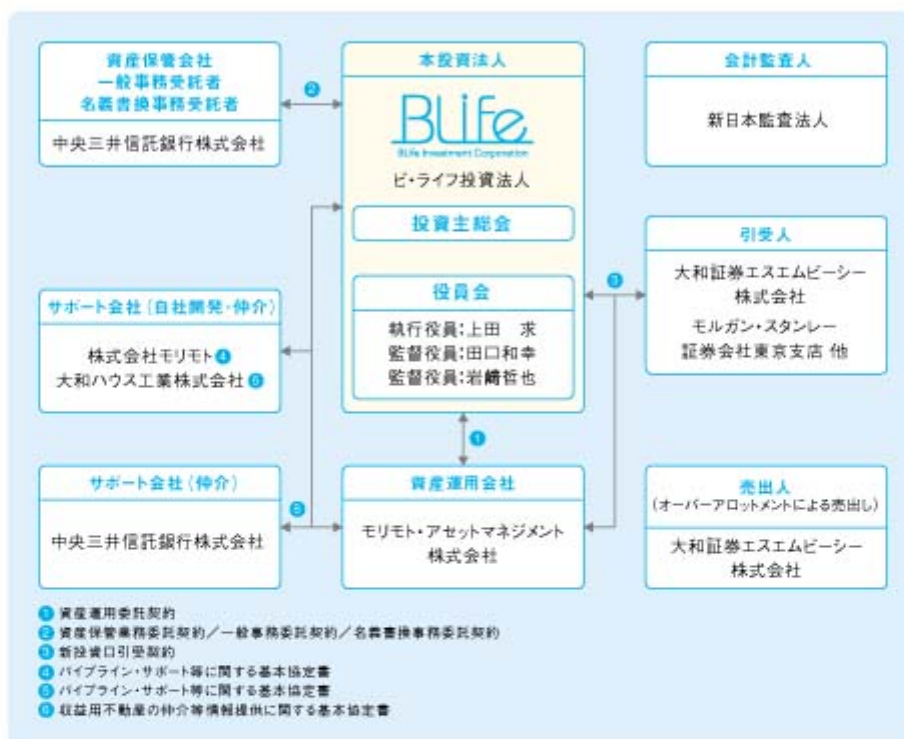


**J-13** Cosmo Heile Musashikosugi  
**コスモハイム武蔵小杉**

- 所在地：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号
- 構造・階数：RC陸屋根5階建
- 建築時期：平成9年2月28日
- 賃貸可能戸数：59戸



## 投資法人の仕組み



## 資産運用会社の概要



## 独立監査人の監査報告書

平成18年2月1日

ビ・ライフ投資法人  
役員会 御中

### 新日本監査法人

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 渋谷 道夫 印

代表社員  
業務執行社員 公認会計士 矢部 雅弘 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」に掲げられているビ・ライフ投資法人の平成17年6月7日から平成17年11月30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、ビ・ライフ投資法人の平成17年11月30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、投資法人は平成17年12月15日の役員会において新投資口の発行を決議し、平成17年12月19日に払込が完了している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。