

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年2月24日
【計算期間】	第8期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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 藤田 剛
【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】	大和ハウス・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
【連絡場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階
【電話番号】	03-5466-7303
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月		平成17年 11月	平成18年 11月	平成19年 5月	平成19年 11月	平成20年 5月	平成20年 11月	平成21年 5月	平成21年 11月
営業収益(注1)	百万円	—	1,597	1,315	1,551	1,658	1,675	1,558	1,478
(うち不動産賃貸事業収益)		(—)	(1,597)	(1,108)	(1,545)	(1,658)	(1,675)	(1,558)	(1,478)
営業費用	百万円	8	549	463	641	681	725	704	735
(うち不動産賃貸事業費用)		(—)	(465)	(342)	(509)	(529)	(550)	(542)	(590)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△8	1,048	852	909	977	949	854	742
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△14	732	721	637	654	619	549	437
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	△14	730	720	637	653	612	548	436
総資産額	百万円	362	35,338	39,064	55,534	55,546	54,618	54,456	54,280
(対前期比)	%	(—)	(9,651.2)	(10.5)	(42.2)	(0.0)	(△1.7)	(△0.3)	(△0.3)
純資産額	百万円	285	20,684	24,725	24,642	24,667	24,615	24,551	24,439
(対前期比)	%	(—)	(7,157.5)	(19.5)	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.5)
出資総額	百万円	300	19,968	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	600	41,260	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	475,437	501,314	501,940	500,247	500,752	499,712	498,402	496,125
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	円	△24,562	24,474	15,911	12,936	13,262	12,433	11,138	8,861
分配総額	百万円	—	715	720	637	653	612	548	436
1口当たり分配金額	円	—	17,337	14,619	12,936	13,262	12,434	11,138	8,862
(うち1口当たり利益分配金)		(—)	(17,337)	(14,619)	(12,936)	(13,262)	(12,434)	(11,138)	(8,862)
(うち1口当たり利益超過分配金)		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率又は総資産経常損失率(△)	%	△4.4 (△9.1)	4.1 (4.1)	1.9 (3.9)	1.3 (2.7)	1.2 (2.3)	1.1 (2.2)	1.0 (2.0)	0.8 (1.6)
(年換算値)(注2)									
自己資本利益率又は自己資本損失率(△)	%	△5.0 (△10.4)	7.0 (7.0)	3.2 (6.4)	2.6 (5.1)	2.6 (5.3)	2.5 (5.0)	2.2 (4.5)	1.8 (3.6)
(年換算値)(注3)									
自己資本比率	%	78.7	58.5	63.3	44.4	44.4	45.1	45.1	45.0
(対前期増減)		(—)	(△20.2)	(4.8)	(△18.9)	(0.0)	(0.7)	(0.0)	(△0.1)
配当性向	%	—	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[ その他参考情報 ]									
賃貸NOI(注4)	百万円	—	1,410	953	1,307	1,401	1,398	1,289	1,162
1口当たりFFO(注5)	円	—	24,597	14,340	18,450	18,916	18,095	16,818	14,548
FFO倍率(注6)	倍	—	18.1	30.4	11.8	8.6	2.5	7.5	8.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	—	9.3	12.1	6.2	5.3	4.7	4.8	4.5
有利子負債額	百万円	—	13,900	13,241	29,495	29,488	28,685	28,685	28,674
総資産有利子負債比率(注8)	%	—	39.3	33.9	53.1	53.1	52.5	52.7	52.8

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 総資産経常利益率又は総資産経常損失率＝経常利益又は経常損失/（(期首総資産額＋期末総資産額)÷2）×100

(注3) 自己資本利益率又は自己資本損失率＝当期純利益又は当期純損失/（(期首純資産額＋期末純資産額)÷2）×100

(注4) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

(注5) 1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却－不動産等売却益）/発行済投資口総数

(注6) FFO倍率＝期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO

(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益/支払利息

(注8) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額/期末総資産額×100

## ② 事業の概要

### (ア) ビ・ライフ投資法人の主な推移

ビ・ライフ投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、「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。）を対象として投資を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保する複合型ポートフォリオの構築を目指しています。

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

### (イ) 当期の運用実績

当期の運用実績については、稼働率の維持や賃貸費用の削減等による内部成長に注力して収益力の強化に努めました。しかしながら、稼働率については当初想定をしていた水準を割り込み、さらに賃料水準についても厳しい状況で推移したこと等を主たる要因として、1口当たり分配金については、当初の予想を下方修正する状況となりました。

本投資法人は、ニューシティ・レジデンス投資法人（以下、「NCR」といいます。）と合併（以下、「本合併」といいます。）に関する諸条件等について協議を行ってきましたが、平成21年11月10日、合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結するに至りました。本合併の効力発生日は、平成22年4月1日を予定しています。

### (ウ) 資金調達状況

本投資法人は、平成21年9月30日に総額16,001百万円の借入金の借換えを実施し、無事完了することが出来ました。この結果、当期末現在の借入金は、前期末比11百万円減少の28,674百万円となっています。また、平成22年3月31日に総額12,684百万円の期限を迎え、現在、取引金融機関と借換えに向けた協議を行っています。この借換えに向けた協議については、本投資法人のメインスポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）の信用力等を背景に、金融機関との借換え交渉は順調に進展しており、特段の懸念はなく完了する見込みです。

### (エ) 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益1,478百万円、営業利益742百万円、経常利益437百万円、当期純利益436百万円を計上しました。分配金については、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の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されるよう投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,862円としました。

## ③ 次期の見通し

### (ア) 投資環境

主要先進国での大型経済対策等を背景に、平成21年9月初めから11月後半にかけて景気に明るい材料が相次ぎ、世界経済は底入れしたとの安心感が広がり景気回復傾向が続くとみっていますが、回復ペースと規模には警戒感もあり、先行きに慎重な見方が優勢となっています。日本国内においても、平成21年3月から10月までの鉱工業生産が8か月連続で前月比プラスとなり、輸出もペースは鈍化しながらも回復基調が持続しています。しかしながら、内外の景気刺激策による押し上げ効果が主たる要因で、政策効果がなくなる平成22年には再びマイナス成長に転ずる懸念もあります。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの80.9%を投資している東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を中心に単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれていますが、これらの地域における賃貸住宅の状況は、景気低迷や雇用不安の影響を受けて、特に高額物件を中心に稼働率の維持や賃料水準の確保が難しい状況にあります。今後も景気動向や不動産市場の状況等を十分勘案した柔軟な賃料設定を行うことで稼働率を高め、保有物件のキャッシュフローの極大化を図っていきたいと考えています。

一方、国土交通省が平成21年11月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～（平成21年7月1日～平成21年10月1日の動向）」によれば、東京圏の地価は前回に引き続き、横ばいである1か所を除き調査対象の全部で下落しているものの下落幅は縮小し、地価変動が落ち着いてきたことが示されています。大阪圏でも同様の傾向が見られますが、名古屋圏ではJR名古屋駅周辺を中心に地価下落幅が拡大した地区が多く見られ、対照的ともいえる傾向が示されています。

不動産投資マーケットにおいては、投資用不動産の需要が引き続き低迷している状況にありますが、首都圏の優良物件については、中長期的な収益安定性に着目した投資事例も出てきていると判断しています。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人は、平成22年4月に本合併が実施された場合、運用資産額が大きく増加することになります。これに伴い、本投資法人は、規模のメリットの拡大を活かした運営管理コストの低減も可能と判断しており、早期に合併効果の実現を目指していく所存です。

また、内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握するとともに、適切な物件管理による競争力を維持することにより、賃料水準の維持・向上に努めていきます。

さらに、プロパティ・マネジメント会社（以下、「PM会社」といいます。）との連携を密にし、適切なテナント管理を行うことにより、保有物件の内部成長に努めます。

(ウ) 財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウスの親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力してまいります。

また、NCRから承継する再生債務についても、将来の借換えに対応するため、主要金融機関との連携を深めていきます。

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付けは、引き続きAとなっていますが、NCRとの合併を控えていることもあり、レーティング・モニター（方向性は未定）の指定がなされていません。

④ コンプライアンスについて

本投資法人の業務運営においては、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付け、投資主の皆様への負託と期待に応えるべく、大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）共々、実効性の確保を重視したコンプライアンス体制を整備しています。

本資産運用会社においては、当期は、「平成21年度コンプライアンス・プログラム」によりコンプライアンスの推進、進捗管理を行いました。加えて、コンプライアンス部門の組織強化としてコンプライアンス室専任の室長を配置し、NCRとの合併に向けた協議、諸官庁等への届出及び諸契約の締結・変更等の検証作業等を継続的に行っています。

本投資法人及び本資産運用会社は、次期においても法令等の遵守並びにガバナンス態勢の一層の強化を図るとともに、NCRとの合併後の運用体制におけるコンプライアンスの徹底を確保する態勢を整えてまいります。

⑤ NCRとの合併について

(ア) 合併の目的

NCRは平成20年10月9日に民事再生手続開始の申立てを行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日付で再生計画案を東京地方裁判所に提出していましたが、平成21年9月9日に開催された民事再生手続の債権者集会において再生計画案は否決され、民事再生手続は、東京地方裁判所により廃止決定がなされました。

一方、本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、NCRに対する再生支援の意向を表明し、既述の通り平成21年11月10日、本合併契約を締結するに至りました。

NCRは、民事再生手続中であるものの、本来、大規模なポートフォリオの強みを有しています。本投資法人は、NCRの資産を承継することにより規模のメリットを活かして、収益の拡大及び運営管理コストの低減を実現し、投資主利益を最大化することを目指します。

また、NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、本合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断し、引き続き本合併の実現を目指す旨を公表しています。

(イ) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式です。

(ウ) 投資口の割当比率

NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。なお、NCRの投資主に対して交付する本投資法人の投資口のうち1口に満たない端数については、本投資法人が一括して売却し、その

端数に応じて売却代金を交付する予定です。

(エ) NCRの直前期（平成21年8月期）の概要

事業内容	不動産運用業
営業収益	5,324百万円
当期純損失	△3,237百万円
総資産額	193,814百万円
純資産額	80,488百万円

(オ) 合併の時期

平成22年2月23日に開催されたNCRの投資主総会において合併契約は承認済みであり、本合併の効力発生日は平成22年4月1日を予定しています。

⑥ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成22年1月15日開催の本投資法人役員会において、平成22年2月25日に開催予定の投資主総会に、規約の変更及び執行役員・監督役員選任に関する議案を提出することを決議しています。また、本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年1月15日提出の臨時報告書記載の通り投資方針を平成22年2月25日付で変更することを決定しています。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期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。）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）。

(ア) 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）。

(イ) 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投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注1) 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、金融商品取引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、発行可能投資口総口数、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。

投資法人にはその機関として投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。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、投資法人の一一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。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の決議によって選任されます。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 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集を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。

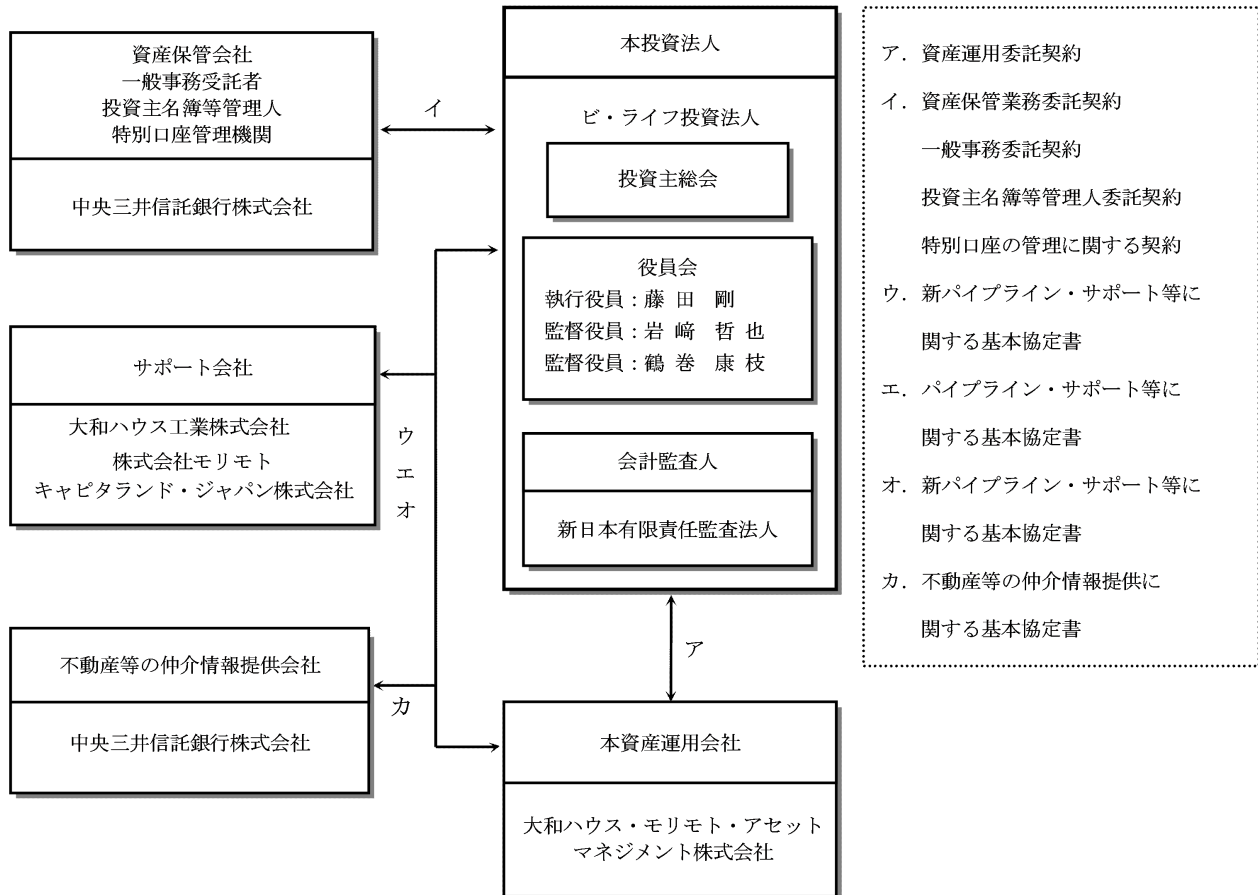
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限る、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。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。

(注2) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。以下、「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下、「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下、「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下、「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### ① 本投資法人の仕組み図



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。
本資産運用会社	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社	平成17年6月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、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）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、ア．本投資法人の資産の運用に係る業務、イ．本投資法人の資金調達に係る業務、ウ．本投資法人への報告業務及びエ．その他本投資法人が随時委託する前記ア．からウ．に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	平成17年6月7日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。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）。 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ています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、ア．本投資法人の機関の運営に関する事務及びイ．本投資法人の経理に関する事務（投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います（投信法第117条）。 さらに、平成21年1月5日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約（注1）及び特別口座の管理に関する契約（注2）を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、ア．投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、イ．投資証券の発行に関する事務及びウ．投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います（投信法第117条）。

(注1) 投資主名簿等管理人委託契約との関係で中央三井信託銀行株式会社を以下「投資主名簿等管理人」といいます。

(注2) 特別口座の管理に関する契約との関係で中央三井信託銀行株式会社を以下「特別口座管理機関」といいます。

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	大和ハウス工業株式会社 株式会社モリモト キャピタランド・ジャパン 株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成21年1月16日付で大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成21年2月25日付で株式会社モリモト（以下、「モリモト」といいます。）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21年2月25日付でキャピタランド・ジャパン株式会社（以下、「CLJ」といいます。）との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書をそれぞれ締結しています。各協定書の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針（2）成長戦略（ウ）サポート会社等との協働」をご参照下さい。
不動産等の仲介情報提供会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、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不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針（2）成長戦略（ウ）サポート会社等との協働」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(ア) 機関の内容

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、執行役員の員数に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、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 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の決議によって決定されます。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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議（特別決議）は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます。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、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本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。本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ない、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必要があります（投信法第205条）。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）。

b. 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業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下、「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本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の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1



項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2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議決に加わることができないこと及び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、その任務を怠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ますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の6第1項に定める責任について、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の執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、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任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（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(イ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、すべての執行役員と監督役員により構成され（投信法第112条）、少なくとも3か月に1回以上開催されるものと定められていますが（投信法第109条第3項）、実際の運営においては、原則として1か月に1回以上役員会が開催されています。役員会においては、法令で定められた承認事項に加え、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われています。

(ウ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、専門家としての豊富な実務経験と専門的見地から、資産運用状況や執行役員の業務執行状況等の監督を行っています。

一方で、会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。

(エ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

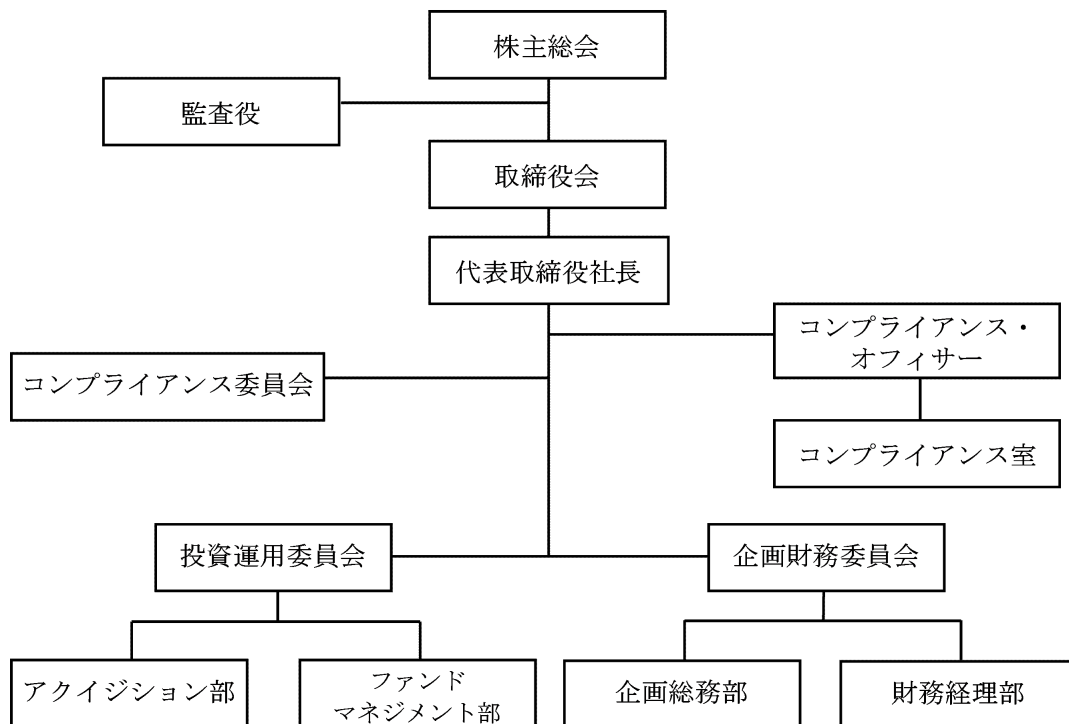
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。また、本資産運用会社が策定する本投資法人の中期運用計画、年度運用計画、資産管理計画の策定・変更については役員会への報告が必要とされています。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託して行います。  
本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。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本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、アキュイジション部、ファンドマネジメント部、企画総務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、アキュイジション部、ファンドマネジメント部、企画総務部及び財務経理部については、それぞれ担当の取締役が統括します（以下では、アキュイジション部及びファンドマネジメント部を不動産投資部門、企画総務部を企画・総務部門、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、本資産運用会社は、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、本投資法人の資産の取得・譲渡及び運用等に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、本投資法人の経営計画や資金調達、本資産運用会社の経営計画に関する重要事項等についての審議を行う機関として企画財務委員会を設置しています。

(ア) 本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>・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>
アキュイジション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務</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>

部署名	分掌業務
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>
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、広報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>・情報管理に関する業務</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>
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> <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>・本投資法人の経理に関する業務</li> <li>・金銭の分配に関する事項</li> <li>・本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務</li> <li>・不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>

(イ) 本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	<p>コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員（コンプライアンス室長を含みます。）、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）（注）</p>
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資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>・上記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又は決議</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又は決議</li> <li>・投資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	<p>原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、各議案について全委員の過半数）の出席をもって委員会を開催し、議案ごとに、当該付議議案を所管しない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）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）（注1）、常勤取締役、ファンドマネジメント部長、アクイジション部長、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業に係る運用方針に関する審議及び決議</li> <li>・投資運用業に係る資産の取得、譲渡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2）</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として委員全員（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。））の出席をもって委員会を開催し、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社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）本書の日付現在、不動産投資部門所管取締役は、アクイジション部長を兼務しています。

（注2）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）（注1）（注2）、財務・経理・IR部門所管取締役（委員長）（注1）、常勤取締役、企画総務部長、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の基本的事項についての審議及び決議</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及び決議等</li> <li>・本投資法人の経営計画・財務・経理・IRに関する重要事項についての審議及び決議等</li> <li>・その他付随する業務</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>原則として委員全員（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。））の出席をもって委員会を開催し、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社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>

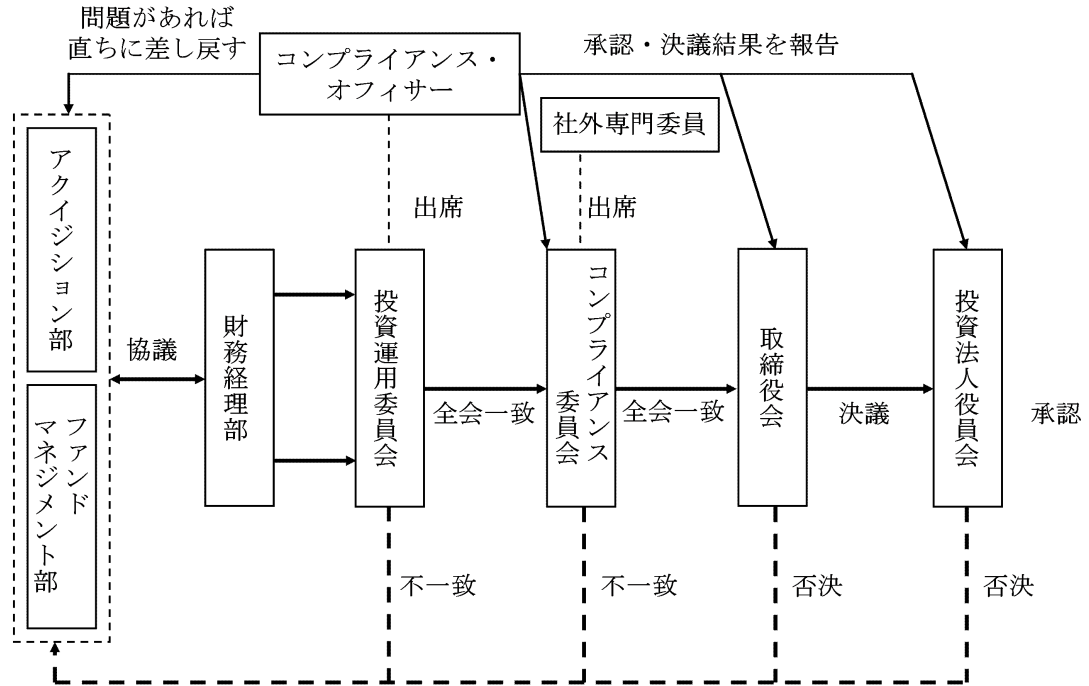
（注1）企画・総務部門上程の案件については同部門所管取締役が、財務・経理・IR部門上程の案件については同部門所管取締役が、それぞれ委員長として議事を運営します。

（注2）本書の日付現在、企画・総務部門所管取締役は、財務・経理・IR部門所管取締役でもあり、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

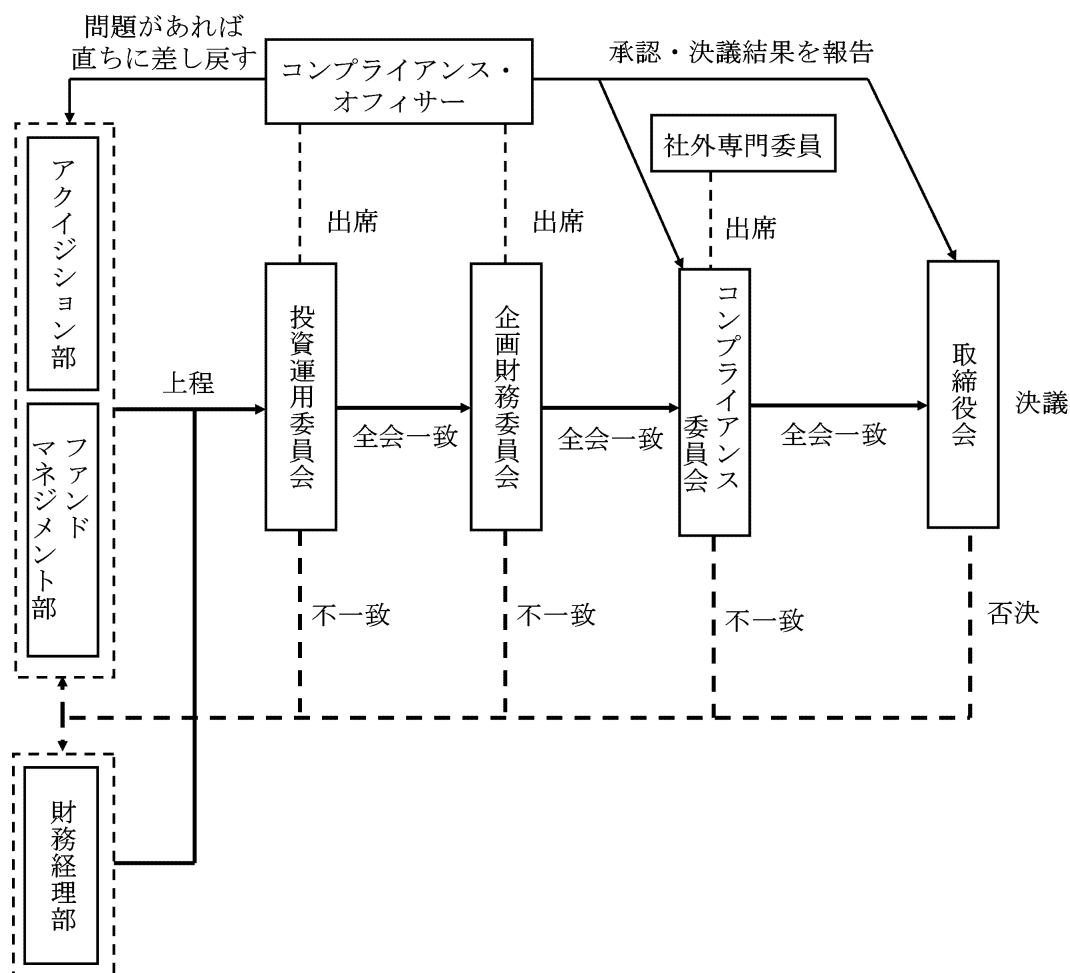
本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託していますが、本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下の通りです。

(ア) 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) アキュイジション部及びファンドマネジメント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、直ちに起案部署に差し戻します。(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、取締役会の決議及び本投資法人の役員会の承認（全役員の過半数の出席及び出席者の過半数の賛成をもって決議されるものとします。）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の賛成が得られない場合、又は取締役会若しくは投資法人役員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、1年に1回以上、又は、必要に応じ随時、見直しを行います。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係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>



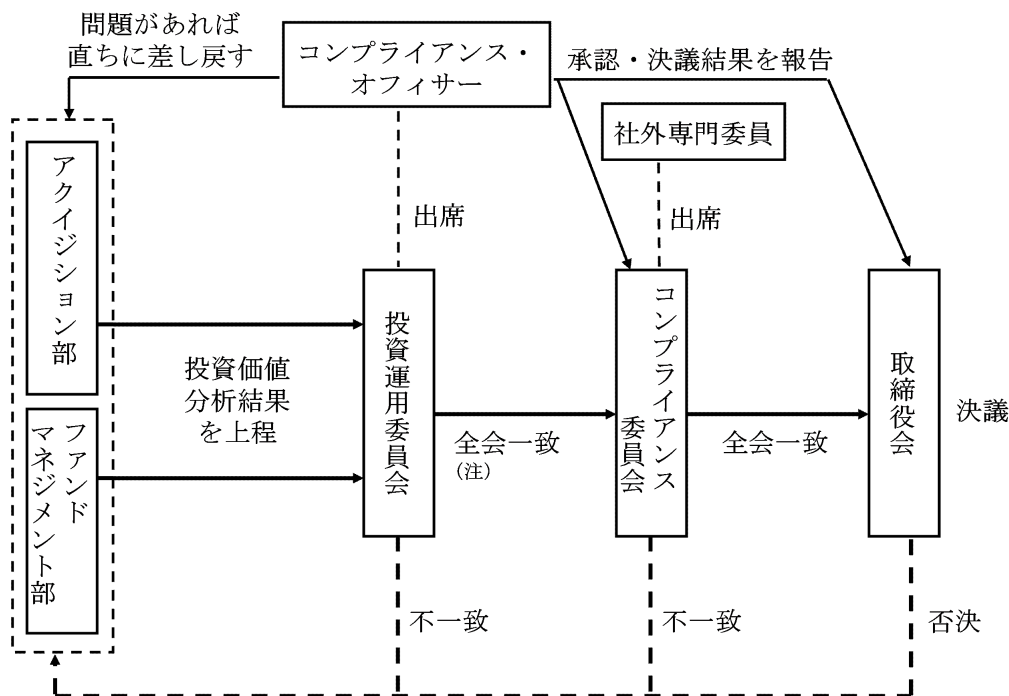
本資産運用会社は、運用ガイドライン及び社団法人投資信託協会（以下、「投信協会」といいます。）規則に基づき、以下の各手続を順に経て、年度及び中期（3年）並びに長期（10年）の資産管理計画書（以下、「資産管理計画書」と総称します。）を作成します。

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、直ちに起案部署に差し戻します。(iii) 投資運用委員会での決議後、同委員会と同様の枠組みで企画財務委員会にて審議及び決議し、(iv) コンプライアンス委員会へ上程されます。(v) 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、企画財務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の賛成が得られない場合、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、1年に1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、不動産投資部門及び財務・経理・IR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・譲渡及び資産の運用管理を行います。

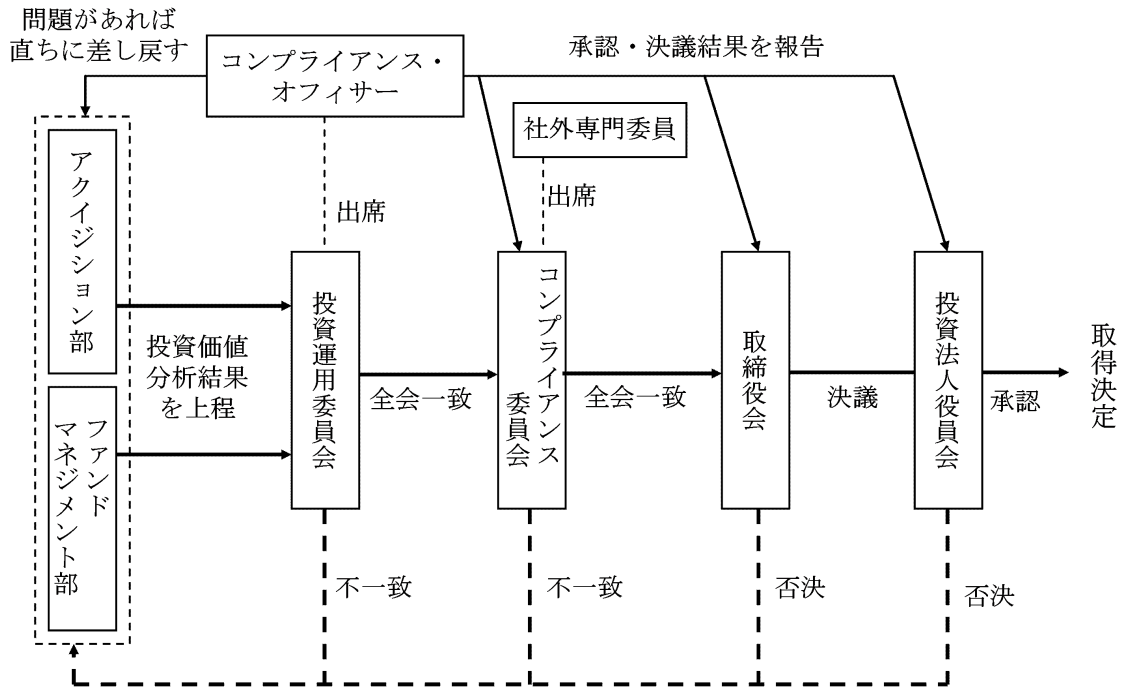
(ウ) 資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス  
 <利害関係者以外の者からの取得>



(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の投資価値分析結果は、その価値分析結果を付して投資運用委員会に上程され、投資運用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、直ちに起案部署に差し戻します。(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評価機関等を指します。）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の賛成が得られない場合、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、前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全会一致の後、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における承認（特別な利害関係を有する取締役を除く出席役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。）をもって行います。なお、取締役会で否決された場合又は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、当該議案は起案部署に差し戻されます。

なお、本書の日付現在、大和ハウス及び大和ハウスが重要な影響を及ぼし得るSPC、モリモト及びモリモト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、特に下記のような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で、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、本資産運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、大和ハウス又は当該SPC、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勧告して、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を投資運用委員会が承認した以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係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。

<資産の譲渡に関する事項>

資産の譲渡は、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、ファンドマネジメント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。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社においては、投資法人の資産運用に際して生ずる様々なリスクに関して「リスク管理規程」を定め、リスクの種類、所在を洗い出しのうえ、評価並びに対応策を講ずるなど適切に把握、管理し、その状況等については、内部監査により検証・フォローを行い、その結果を取締役会並びに役員会に報告するなど業務の適切な運営と経営の健全性を確保することに注力しています。

また、これらのリスク管理・改善状況等については、「コンプライアンス・プログラム」の年度計画に盛り込み、取締役会並びに役員会に報告しています。

なお、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」もご参照下さい。



## (5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行することができる投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額	24,002百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	49,260口

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残 高	増減額	残 高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)

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

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

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

(注4) 1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

平成21年11月30日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	5,060	10.27
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	4,703	9.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,609	9.35
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	4,123	8.36
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号21F CAPITALAND JAPAN INVESTMENTS	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,504	5.08
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング21階	2,401	4.87
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	AESCHENVORSTADT 48 CH-4002 BASEL SWITZERLAND	1,991	4.04
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	1,750	3.55
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	23. AVENUE DE LA PORTE NEUVEL-2085 LUXEMBOURG	1,385	2.81
合 計		32,525	66.02

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てて記載しています。

(参考) 所有者区分別の投資主数及び投資口数は、以下の通りです。

所有者区分	投資主数 (人)		投資口数 (口)	
		投資主比率(注1) (%)		投資比率(注1) (%)
個人・その他	2,233	93.78	6,622	13.44
金融機関(注2)	38	1.60	20,882	42.39
その他の国内法人	46	1.93	5,491	11.15
外国法人・個人	64	2.69	16,265	33.02
合計	2,381	100.00	49,260	100.00

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第一種金融商品取引業者を含みます。

## 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(規約第29条)。

#### (ア) 基本的投資方針

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

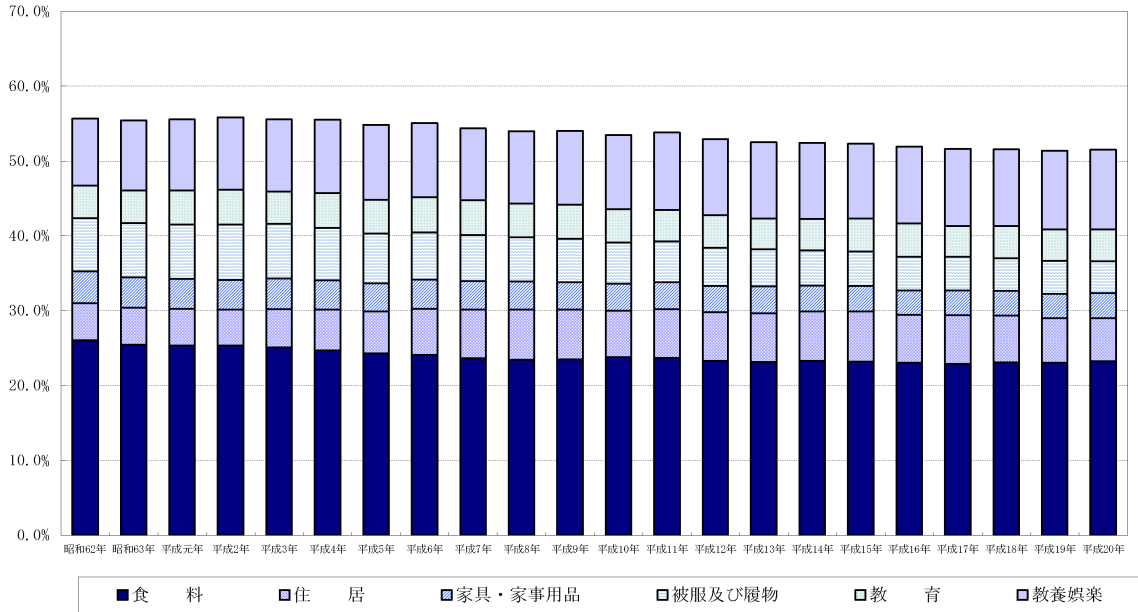
本投資法人は、「暮らしと住まい」に伴う消費支出(例えば、居住、生活用品の購買、飲食等)が、人が生活する上で必要不可欠なものであることから、個人消費の中でも安定的に推移し、景気変動の影響を比較的受けにくいものと考えています。

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

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。

本投資法人は、資産運用を委託する本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(後記「② 成長戦略 (ウ) サポート会社等との協働」に定義します。以下同じです。)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 (ウ) サポート会社等との協働」をご参照下さい。)、サポート会社が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託であり、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。

「暮らしと住まい」に伴う消費支出（比率）の推移



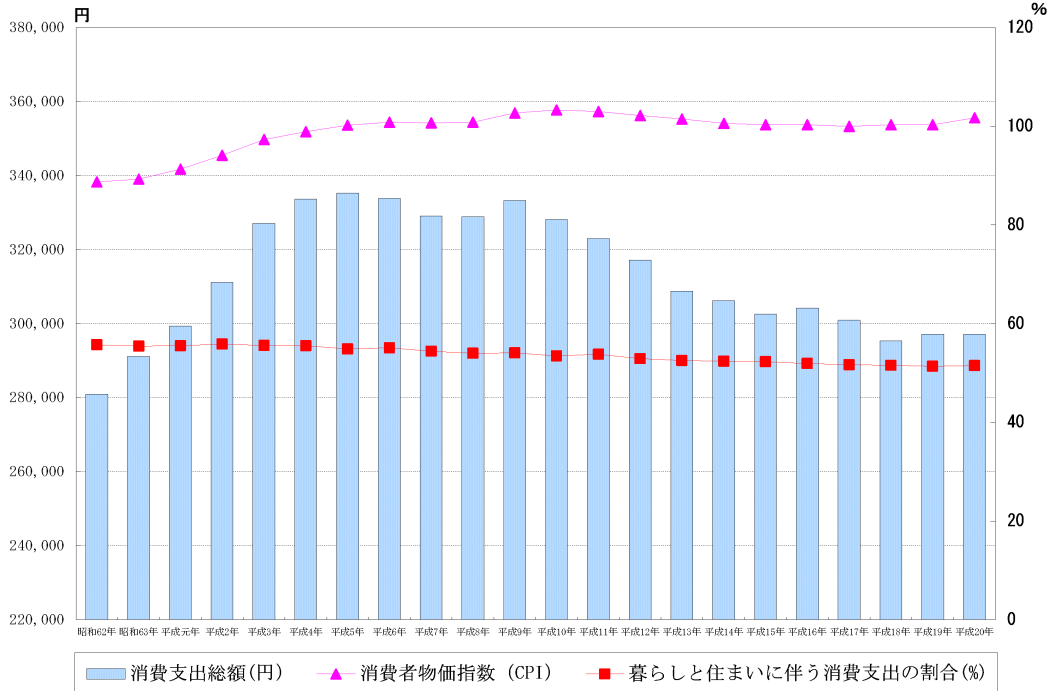
(出所) 総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成20年)

(注) 上記グラフは、総務省「家計調査 平成19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19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か月間の支出—二人以上の世帯」(平成20年)

総務省消費者物価指数(CPI)平成17年を100%としています。

(イ) その他の基本方針

- a. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産（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、「宅建業法」といいます。）に定める宅地又は建物をいいます。以下本a.において同じです。）、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、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4項）。

② 成長戦略

(ア) 外部成長の基本戦略

本投資法人は、本資産運用会社に運用を委託し、本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、本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。

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

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

(イ) 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 (ウ) 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。

さらに、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。

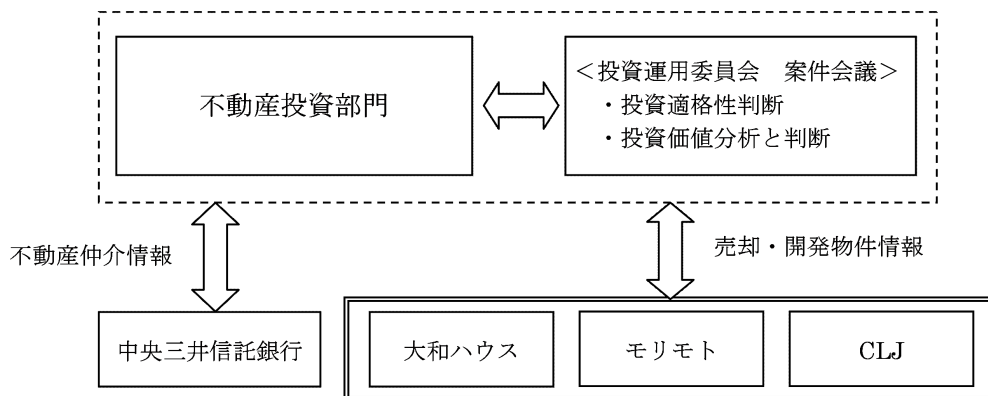
(ウ) サポート会社等との協働

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「1 投資法人の概況 (3) 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、大和ハウス、モリモト、CLJ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。

また、本投資法人は、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。）から提供される不動産等の仲介情報を活用して、物件の取得を目指していきます。サポート会社等とは、サポート会社に中央三井信託銀行を加えて総称していいます。

本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、サポート会社等より売却・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等の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。このように本資産運用会社は、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。サポート会社等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、本資産運用会社は、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。



本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、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、及びCLJとの間で新パイプライン・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不動産等の仲介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を遵守します。

a. 大和ハウスによるサポートー新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスは、大和ハウス又は大和ハウスの子会社及び関連会社が開発する物件についての情報の提供ルール等について、平成21年1月16日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本a.において「本協定」といいます。）を締結しています。

i. サポートの内容

本資産運用会社及び本投資法人は、大和ハウスから以下の内容のサポートを受けます。

- ・本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.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うえ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a.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
- ・本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
- ・本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及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与
- ・本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
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に対する支援

ii. 情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

- (i) 大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスの子会社及び関連会社が保有する、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（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、本a.において「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、以下の定めに従うものとし、また、大和ハウスの子会社及び関連会社をして、以下の定めを履行させるものとします。

A. 投資対象不動産が商業施設の場合

α 投資対象不動産の売却希望価格が1物件当たり20億円以下であるとき。

- ・大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利（以下、本a.において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。
- ・大和ハウスは、上記に従い、本資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った後、本投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、本資産運用会社から当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下、本a.において「DHRM」といいます。）に対して優先的に提供します。

- ・大和ハウスは、上記に従い情報提供を行った場合、後記（iii）に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRM以外の第三者に対して提供しません。
- β 投資対象不動産の売却希望価格が1物件当たり20億円超であるとき。
  - ・大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、DHRMに対して提供します。
  - ・大和ハウスは、上記に従い、DHRMに対して情報提供を行った後、DHRMが資産運用を行う大和ハウスリート投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、DHRMから当該投資対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、優先的売買交渉権を付与します。
  - ・大和ハウスは、上記に従い情報提供を行った場合、後記（iii）に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRM以外の第三者に対して提供しません。
- B. 投資対象不動産が居住施設の場合
 

投資対象不動産が居住施設の場合の当該投資対象不動産に関する情報の取り扱いは、上記A. αの取扱いに準じる(注)こととします。

(注)大和ハウスは、売却希望価格に関わらず、すべての居住施設に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利を付与します。

  - (ii) 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取得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、（当該第三者の承諾が必要な場合には書面による承諾を得た上で）本資産運用会社及び本投資法人並びにDHRMに対して当該情報を提供します。この場合の情報の取り扱いは、上記（i）に準じることとします。
  - (iii) 上記（i）及び（ii）に基づき、大和ハウスから投資対象不動産に係る情報の提供を受けた者は、当該投資対象不動産の取得を誠実に検討し、当該情報を受領した日から20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の検討結果を書面により回答します。
  - (iv) 大和ハウス及び本資産運用会社は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした会議を定期的に開催します。
- iii. ノウハウ及び助言の提供
 

大和ハウスは、本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。

  - (i) 物件取得及び施設運営に関する事項
  - (ii) 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
  - (iii) 投資不動産のリニューアルに関する事項
  - (iv) 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
  - (v) 投資不動産の売却・処分に関する事項
  - (vi) ウェアハウジングに関する事項
  - (vii) 投資不動産の再開発に関する事項
- iv. 人材の派遣
 

大和ハウスは、本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、大和ハウスと本資産運用会社間で協議します。
- v. PM会社の選定
 

本資産運用会社は、商業施設及び居住施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス又は大和ハウスの子会社若しくは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子会社若しくは関連会社が、本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. 資本関係の維持
 

大和ハウスは、本資産運用会社の株式8,820株を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、第三者に譲渡しません。
- vii. 対価
  - (i) 上記ii. 及びiii. (i)、(ii)、(v)及び(vi)に基づく、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。

(ii) 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上記iii. (iii)、(iv)及び(vii)に基づく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、本資産運用会社及び大和ハウス協議の上、これを定めるものとします。

viii. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成21年2月1日から10年間とします。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年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

ix. 解約

本協定は、本投資法人、本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、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、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。

b. モリモトによるサポート・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、本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21年2月25日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本b.において「本協定」といいます。）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。

- ・本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.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.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
- ・本資産運用会社に対する、取締役（非常勤を含みます。）の派遣、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣
- ・本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及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与
- ・本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

ii. 優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- ・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する又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（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、本b.において「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本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、かかる情報を第三者への提供に優先して本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。
- ・本資産運用会社は、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。
- ・本資産運用会社が、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（以下、本b.において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与し、本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、本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、モリモト及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において本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、検討結果を本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、本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。
- ・物件取得及び施設運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）
  - ・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
- iv. 人材の派遣
- モリモトは、本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
- 本資産運用会社は、居住施設に関するPM会社の選定において、モリモトのグループ企業である株式会社モリモトクオリティに委託することを検討します。ただし、株式会社モリモトクオリティが、本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. 資本関係の維持
- モリモトは、本資産運用会社の発行済株式総数の20%相当の株式を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、第三者に譲渡しません。
- vii. 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、本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。
- viii. 有効期間
- 本協定に基づく合意の有効期間は、平成21年2月25日から3年間です。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、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。
- ix. 解約
- 本協定は、本投資法人、本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、本投資法人と本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、本資産運用会社は、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。
- c. CLJによるサポートー新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要
- 本投資法人、本資産運用会社及びCLJは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して、平成21年2月25日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本c.において「本協定」といいます。）を締結しています。
- i. サポートの内容
- 本投資法人は、CLJから以下の内容のサポートを受けます。
- ・本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c.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運用業務（以下、本c.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
  - ・本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及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与
  - ・本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



- ii. 情報提供及び優先的売買交渉権の付与
    - ・ CLJは、CLJ若しくはCLJが支配する未上場の法人が保有する又は開発若しくは取得を予定する日本国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する日本国内の居住用賃貸物件（当該居住用賃貸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、本c.において「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と同時に又は第三者への提供に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に当該情報を提供します。
    - ・ CLJ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、現実的に可能な限り本資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
    - ・ 本資産運用会社は、上記に基づき、CLJから投資対象不動産に係る情報を受理した場合、CLJ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、検討結果を書面により回答します。
  - iii. ノウハウ及び助言の提供
    - CLJは、本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うものとし、
      - ・ 海外及び国内での資金調達（グローバル・オファリング等）に関する事項
      - ・ 海外及び国内におけるIRに関する事項
      - ・ 成長戦略等不動産投資信託（REIT）運営方針全般に関する事項
      - ・ 物件取得及び施設運営に関する事項
      - ・ 投資不動産の運営・売却・処分に関する事項
      - ・ アジアにおける不動産投資信託（REIT）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項
  - iv. 対価
    - CLJからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、CLJ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については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及びCLJが協議の上、これを定めるものとします。
  - v. 有効期間
    - 本協定に基づく合意の有効期間は、平成21年2月25日から2年間とします。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、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。
  - vi. 解約
    - 本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びCLJ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ができません。ただし、本投資法人と本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、本協定を解約することができます。
- d. 中央三井信託銀行によるサポートー不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書の概要
- 本投資法人、本資産運用会社及び中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成18年1月23日付で、不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書（以下、本d.において「本協定」といいます。）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本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、速やかに本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
    - 本資産運用会社は、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、さらに、1年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です。

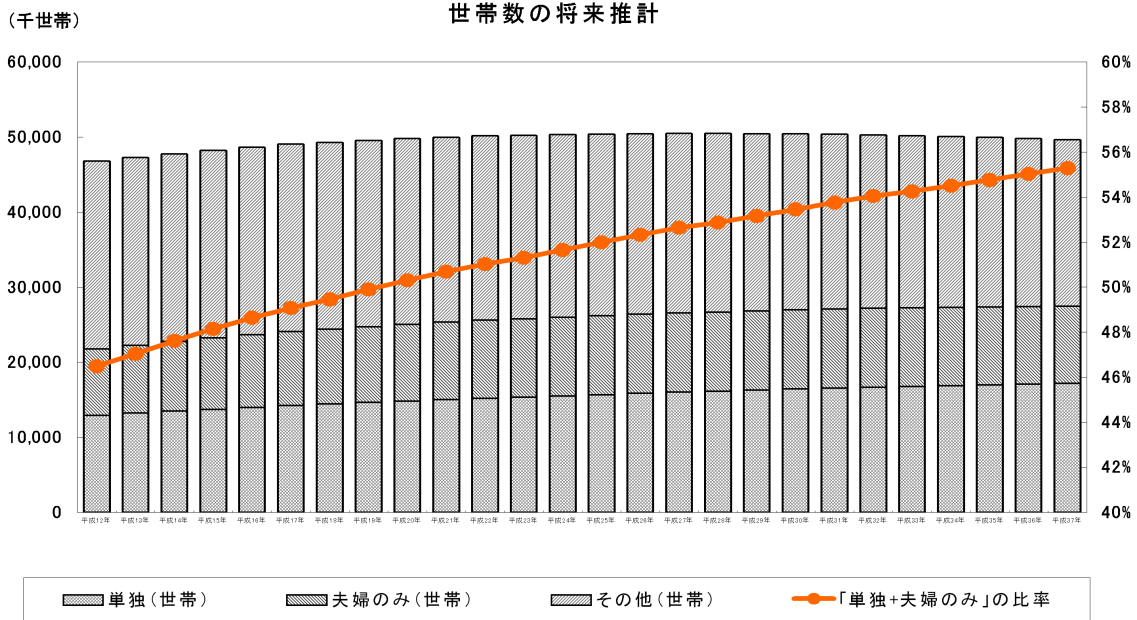
③ ポートフォリオ構築方針

(ア) ポートフォリオ・マネジメント方針

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

a. 投資対象と投資地域

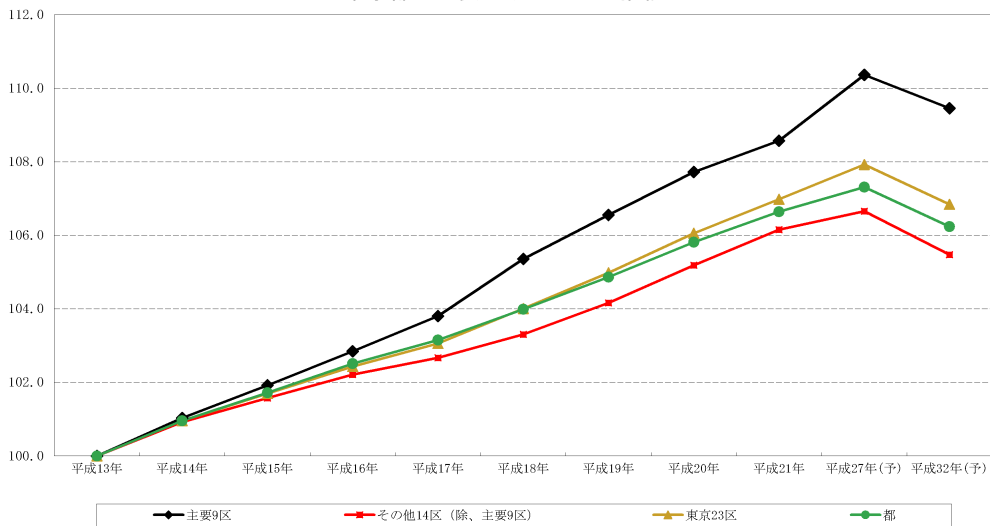
本投資法人は、居住施設及び商業施設を用途とする不動産について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。



(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。

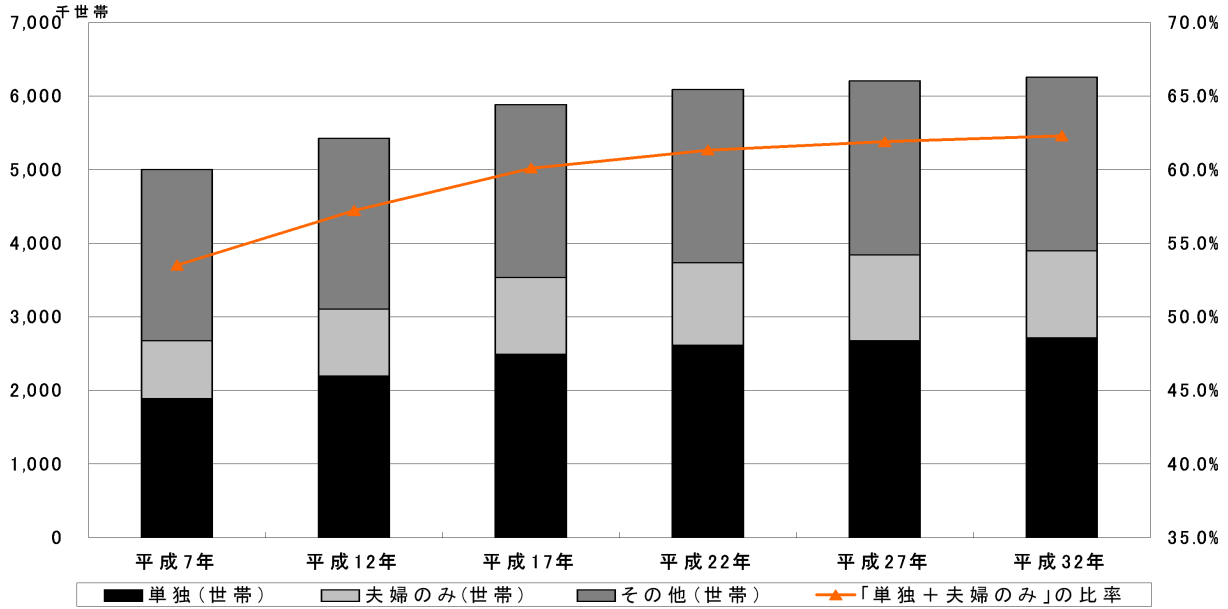
**東京都の主要エリアの人口推移**



(出所) 東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(平成21年5月1日現在)、「東京都区市町村別人口の予測」(平成19年3月推計)

(注) 上記グラフは、東京都総務局統計部「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5月から平成21年5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5月1日現在の人口の推移に、平成22年及び平成27年における東京都の人口予測を加え、平成13年5月1日現在を100とし、以降を指数化したものです。

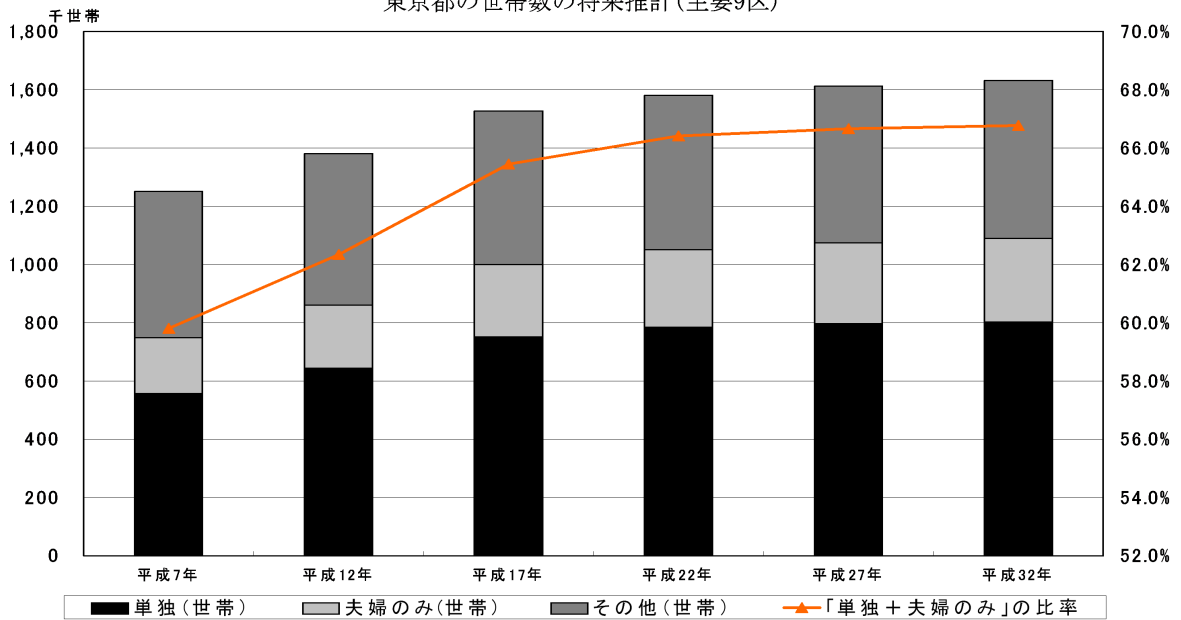
東京都の世帯数の将来推計(東京都全体)



(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月推計)

(注)上記グラフは、「東京都世帯数の予測」の東京都全体の総数、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。

東京都の世帯数の将来推計(主要9区)



(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月推計)

(注)上記グラフは、「東京都世帯数の予測」の東京都主要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)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。

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%

(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) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において用途別投資比率及び地域別投資比率等を平成22年2月25日付で変更することを決定しており、変更後の用途別投資比率及び地域別投資比率は以下の通りです。なお、下線部は変更箇所を示します。

(i) 用途別投資比率

	居住施設	商業施設
投資比率	<u>80</u> ～100%	0～ <u>20</u> %

(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	<u>東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）</u>	40～ <u>60</u> %	0～40%
エリア2	<u>上記を除く東京都区内</u>	20～ <u>50</u> %	0～40%
エリア3	<u>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）</u>	0～20%	0～70%
エリア4	その他都市（人口約10万人以上の地域）	0～ <u>20</u> %	0～ <u>70</u> %
計		100%	100%

c. 物件用途ごとのタイプ別投資比率は、原則として、以下の通りです。

(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	<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/1LDK)	—	D	D	D	E
2BED～ (2DK/1DK+S/2LDK～)	—	—	F	F	E

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において居住施設のタイプ別投資比率等を平成22年2月25日付で変更することを決定しており、変更後の居住施設のタイプ別戸数比率は以下の通りであり、タイプ別の専有面積と間取りに関する定めは廃止されます。なお、下線部は変更箇所を示します。

(i) 居住施設のタイプ別戸数比率  
 <利用者ベース>

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	ラージ (L)
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>	
専有面積	30㎡以下	30㎡超～70㎡以下	70㎡超～100㎡以下	100㎡超
居住施設全体に対する戸数比率	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%

(「なお」以下削除)

(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華性が活かされた商業ビル等	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、立地の繁華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（生鮮スーパー等）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（生鮮スーパー等）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。

(イ) 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、本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、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

<投資対象物件選別基準>

	居住施設	商業施設
立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分ごとに将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。	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。
物件規模	物件ごとに個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。	物件ごと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・業態ごとの標準的な規模を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	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、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、総合的に検討した上で、良質な居住施設とみなせるか否かを判断します。	業種・業態ごとの標準仕様を基に、商業施設としての汎用性、転用可能性、利用者のアクセス容易性等について総合的に検討した上で、個別に判断します。

投資額	1投資案件当たりの最小投資額	個別投資案件ごとの最小投資額としては、5億円程度を目処としますが、投資価値分析作業及びポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討した上で、投資の可否を判断します。
	1投資案件当たりの最大投資額	個別投資案件ごと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ごとの投資比率が25%を超えないことを原則とし、計算式は以下の通りとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。 「個別投資案件ごとの投資比率」＝「当該個別投資額」／（「前期末における投資不動産等の評価額合計」＋「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」＋「当該個別投資額」）
	取得価格の制限	投資不動産の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。 従って、鑑定価格を上回る価格で取得することもあり得ますが、利益相反取引防止の観点から、利害関係者からの取得価格は原則として鑑定評価額を超えないものとします。 ただし、本資産運用会社が算定する投資価値が鑑定評価額を上回ることに合理的な理由がある場合には、当該理由について所定の各機関に説明し、その了承を得た上で、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することが出来ます。なお、取得価格には公租公課・取得費用等は含みません。

耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又は、地震予想損失率15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。
権利関係	共有物件の場合、持分割合は50%以上を基本とした上で、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資案件ごとに総合的に判断します。 区分所有、借地物件等の場合も、個別投資案件ごとに総合的に判断します。
開発案件投資	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。 <竣工前の物件の取得> 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。 <未稼働物件の取得> 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。 <ポートフォリオに組入れている物件の大規模修繕> 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。
環境・地質等	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、個別投資案件ごとに総合的に判断します。

- 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>

項目	調査内容
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資不動産の不動産鑑定評価</li> <li>b. テナントの信用力</li> <li>c. マスターレシーの運営能力</li> <li>d. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向</li> <li>e. 投資不動産の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況）</li> <li>f. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測</li> <li>g. 投資不動産の用途・規模の適合性</li> <li>h. 鉄道等主要交通機関からの利便性</li> <li>i. 投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性</li> <li>j. 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>k. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性</li> <li>l. 過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設や新規開業商業施設）については、人口動態及び賃貸市場の分析（居住施設の場合）、商圈及びテナントの集客力の分析（商業施設の場合）</li> </ul>
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 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>b. 建物主要構造・規模・築年数・設計者・施工業者等</li> <li>c. 耐震性能（新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有しているか）</li> <li>d. 地震予想損失率の検証(注2)</li> <li>e. 修繕計画の検証</li> <li>f. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況</li> <li>g. 土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>
法律的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 不動産登記簿謄本・公図の調査</li> <li>b. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査</li> <li>c. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査</li> <li>d. 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>e. 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>f. 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>g. テナントとの紛争の可能性</li> <li>h. 優先交渉権の有無</li> <li>i. 前所有者の状況（否認権の確認）</li> </ul>

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

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



(ウ) 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、用途ごと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、個別物件ごとに、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ごとにPM会社に示すものとし、その項目は以下の通りとします。

テナント営業管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 投資不動産の賃貸方針の立案</li> <li>b. 新規契約・契約更新に係る賃貸条件の立案</li> <li>c. 賃料調査等、マーケティング戦略の立案</li> <li>d. テナント満足度の向上策の立案・実施</li> <li>e. テナント営業管理業者への指示・助言・業務管理</li> <li>f. 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>a. 投資不動産の運営管理方針の立案</li> <li>b. 投資不動産の運営管理計画の立案及び実績の検証</li> <li>c. 投資不動産の賃貸収支管理</li> <li>d. 運営管理コスト配分方針の立案</li> <li>e. 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>a. 投資不動産の修繕計画方針の立案</li> <li>b. 投資不動産の資本的支出の提案</li> <li>c. 建物改修工事の計画方針立案</li> <li>d. 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・改修工事に係る管理等）、これらに伴う管理企画提案、渉外業務（クレーム対応を含みます。）、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（本投資法人所有物件を除きます。）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、

- 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、

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十分な信用度・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PM力が備わっており、施設運営力が十分で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。

(エ) 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、中長期的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ごとに策定し、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1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。

(オ) 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ごとの特性に応じ、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。

(カ) 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。

(キ) 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に投資します（規約第31条）。

(ア) 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. 上記a. からc. に掲げる資産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。）
- e. 上記a. からc. 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
- 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

- (イ) 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（下記a. からd. の証券に表示されるべき権利を含みます。）をいいます。
- 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券
  - 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
  - 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券
  - 投信法第2条第15項に規定する投資証券
- (ウ) 本投資法人は、上記（ア）及び（イ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- 預金
  - 有価証券（金商法第2条第1項各号並びに第2項各号に規定するものをいい、上記（ア）、（イ）及び本（ウ）に掲げる特定資産を除きます。）
  - デリバティブ取引に係る権利（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2号に定めるものをいいます。）
  - 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）
  - 信託財産を上記a. からd. 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
- (エ) 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次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。
- 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
  - 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
  - 不動産等及び不動産対応証券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
- (ア) 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 (イ) アクイジション方針」をご参照下さい。
- (イ) 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 (ア) ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。
- (3) 【分配方針】
- 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。
- ① 利益の分配
- (ア) 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額（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従い計算される利益（決算期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）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。
- (イ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第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。）の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。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。
- (注) 上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。
- 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又は記録のある投資主又は登録投資口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きませんものとします。

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。

(ア) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ウ) b.」に掲げる有価証券及び「同 d.」に掲げる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)。

(イ) デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ウ) c.」に掲げる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)。

(ウ) 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「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ア) b.」から「同 g.」に掲げる資産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)。

(エ) 組入資産の貸付け

- 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対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本(エ)において同じです。)を、原則として賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします(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自ら又は信託の受託者を通じて、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)。

(オ) 借入れ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(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行を行うことがあります(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)。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします。
- 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、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)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 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。かかる投資制限のうち、主なものは以下の通りです。

(ア) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、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。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下の通りです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした取引を行うこと（金商法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下、「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的を持って、正当な根拠を有しない取引を行うこと（金商法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第4号）。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固定財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号に掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の3）。

(i) 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

(ii) 金商法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限り。）

(iii) 金商法第2条第2項第7号に掲げる権利（政令で定めるものに限り。）

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）。

(i) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

(ii) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

(iii) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

(iv) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

(v) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

(vi) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

(vii) その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することが出来ません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

(ウ) 自己投資口の取引及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることが出来ません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- c. その他投信法施行規則で定める場合。

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することが出来ません（投信法第81条第1項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
- b. その他投信法施行規則で定める場合。

③ 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、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、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、本投資法人が保有している個別の不動産信託受益権又は不動産に係る不動産に固有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ウ) 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、発行価格を下回ることも予想され、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
  - (ア) 投資証券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
  - (イ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ウ) 収入及び支出の変動に関するリスク
  - (エ) 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
  - (オ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針等に関するリスク
  - (ア) 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
  - (イ) 投資対象に商業施設を加えていることによるリスク
  - (ウ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
  - (エ) PM会社に関するリスク
  - (オ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク
  - (カ) 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
  - (ア) サポート会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (イ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ウ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

- (エ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (オ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (カ) 本投資法人の倒産のリスク
- (キ) 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
  - (ア) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (イ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ウ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - (エ) 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
  - (オ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (カ) 法令等の制定・変更に関するリスク
  - (キ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (ク) マスターリースに関するリスク
  - (ケ) 転貸に関するリスク
  - (コ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
  - (サ) 共有物件に関するリスク
  - (シ) 区分所有建物に関するリスク
  - (ス) 借地物件に関するリスク
  - (セ) 借家物件に関するリスク
  - (ソ) 開発物件に関するリスク
  - (タ) 有害物質に関するリスク
  - (チ) 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
  - (ア) 導管性要件に関するリスク
  - (イ) 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
  - (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他のリスク
  - (ア) 予定した取引を実行することができないリスク
  - (イ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク
  - (ウ) 専門家報告書等に関するリスク
  - (エ) 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
  - (オ) 本投資法人等の評判に関するリスク
  - (カ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (キ) NCRとの合併に関するリスク
- ① 投資証券の商品性に関するリスク
  - (ア) 投資証券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
 

本投資法人は、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及び流動性は、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買が行われた場合には、価格が大きく変動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。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を希望する価格水準や数量で売買できない可能性があり、その結果、投資主は期待した利益を確保できず、損失を被る可能性があります。

また、以下に記載の各リスクが顕在化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があり、かかる評判の悪化は、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。その結果、本投資証券の市場価格の下落や、本投資証券の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主に損害を与える可能性があります。
  - (イ) 金銭の分配に関するリスク
 

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行うこととしていますが、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。



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」において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売買や管理運営に伴う収益及び費用の状況等により、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。

(ウ) 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、主として不動産の賃料収入に依存しています。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かったりする可能性もあります（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 (イ) 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保有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を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 (エ) 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したりすることがあります。

(エ) 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、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、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、当該営業期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われると、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。

さらに、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。

(オ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被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

(ア) 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、原則として不動産のうち居住施設に運用資産総額の70%乃至100%（注）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。

（注）本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年2月25日付で居住施設に対する投資比率を80乃至100%に変更することを決議しています。

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。

さらに、本投資法人の投資対象物件の中には、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とした住宅（エグゼクティブ（E））（注）が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居がほかから新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等が含まれているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があります、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、居住施設のタイプ別投資に関し、平成22年2月25日付で、エグゼクティブ (E) を、主として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であるラージ (L) に変更することを決議しています。

(イ) 投資対象に商業施設を加えていることによるリスク

本投資法人は、運用資産総額の30% (注) を上限として、商業施設の投資比率を今後徐々に高めていく方針であることから、これに伴って居住施設と異なる商業施設固有の投資リスクも負っていくこととなります。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年2月25日付で商業施設に対する投資比率を0乃至20%に変更することを決議しています。

例えば、本投資法人の収入に影響を及ぼすこととなるテナントの売上収入は、当該商圏内での競合状況や消費者の消費行動、当該テナント自身の営業努力といった本投資法人の関与し得ない要素に左右されることが挙げられます。また、テナントの売上不振等による契約料の不払いがあった場合、本投資法人の収支に与える影響は、居住施設に比して相対的に大きなものになる可能性があります。さらに、商業施設の場合、単一又は少数のテナントへ物件を賃貸する形態となる物件も多くなります。シングルテナント又はこれに準ずるような形態の賃貸借契約においては、長期での賃貸借期間の設定や中途解約時の補償の条項の手当て等に加え、契約不更新、中途解約、撤退があった場合の代替テナント確保や転用の可能性まで見据えた取得時の検討等を通じ、撤退リスクの抑制に努めているものの、実際に撤退があった場合は、建物が個別テナント用の仕様となっている場合における不稼働期間の長期化等により、賃料収入に相応の影響が発生する可能性もあります。

(ウ) 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、居住施設については、東京都主要9区に所在する物件に40%乃至80% (注) を投資する方針です。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。

(注) 本資産運用会社は、平成22年1月15日開催の取締役会において、平成22年2月25日付でエリア1の範囲を東京都主要9区から東京都主要5区 (千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区) に変更するとともに、当該エリア1に対する投資比率を40乃至60%に変更することを決議しています。

また、テナント獲得に際し、東京都主要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。

(エ) 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相当程度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、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、当該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、後継の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。

(オ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は譲渡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が活発化した場合、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、物件の精査 (デュー・デリジェンス) に相当程度の時間と費用を要し、また、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。さらに、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譲渡する場合にも、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。

(カ) 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ったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りに支障をきたす可能性があります。

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、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、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ったり、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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

さらに、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

#### (ア) サポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス、モリモト及びCLJをサポート会社としています。このうち大和ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の73.5%を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の常勤取締役や従業員の出向元でもあり、かつ非常勤取締役を派遣しています。モリモトは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の20.0%を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の常勤取締役や従業員の出向元でもあります。

さらに、本投資法人及び本資産運用会社は、平成21年1月16日付で大和ハウスとの間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、平成21年2月25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21年2月25日付でCLJとの間で「新パイプライン・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や業務支援等を受けています。また、本投資法人が大和ハウス又はモリモト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。各協定書の概要については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 成長戦略 (ウ) サポート会社等との協働」をご参照下さい。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス、モリモト及びCLJ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大和ハウス、モリモト及びCLJの影響は相当程度高いといえることができます。

従って、本投資法人が大和ハウス、モリモト及びCLJとの間で、本書の日付現在と同様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、大和ハウス、モリモト及びCLJ並びにこれらの子会社等との間で取引を行うことが想定されますが、大和ハウス、モリモト及びCLJ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。

#### (イ) 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、投信法及び規約に基づき、執行役員及び監督役員（以下、「役員」といいます。）から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、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。投信法及び金商法は、本投資法人の役員及び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及び金商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、本資産運用会社、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、本投資法人又は本資産運用会社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

力の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。

(ウ) 本投資法人の執行役員及び本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本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及ぼす可能性があります。

(エ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定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、金商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金商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等が金商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及ぼす可能性があります。

(オ) 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の承認を得て本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。

(カ) 本投資法人の倒産のリスク

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。）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。

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。

(キ) 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調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼ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です。不動産を信託財産と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、不動産を信託財産と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「(チ) 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。

(ア) 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。本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います。エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項等について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。また、合併による資産の承継の場合においても同様に、承継後に本投資法人が把握していない欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。さらに、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。）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なく、例えばエレベーターや給湯器などの付属設備の不具合も含め、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させ、又は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に欠ける場合もあります。

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得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譲渡する場合、本投資法人は、宅建業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、譲渡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譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、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、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。

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、又は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及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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。さらに、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。

#### (イ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において賃借人が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する場合があります。また、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新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可能性があります。また、賃貸借契約の中に解約禁止条項、解約違約金条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、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賃借人が破産手続、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。）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、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。

##### 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、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、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、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することが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。）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。

#### (ウ) 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。）による不動産の滅失、劣化又は毀損や、これらに伴う賃借人側の被害により、不動産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、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。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。

#### (エ) 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、保険契約で填補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、本投資法人の収益等に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たり、競争力の維持・向上、修繕が必要となったりする場合には、かかる修繕に関連して多額の費用が必要となる可能性があります。また、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合、又は一定期間テナントの退去が必要となる場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が低下する可能性があります。

(オ) 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（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。）の改正、新たな立法、取用、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（いわゆる既存不適格）とされています。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（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）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。）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たりする可能性があります。さらに、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したり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。

(カ) 法令等の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下、「土壤汚染対策法」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、過失の有無を問わ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。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、取用、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。このような法令の制定若しくは改正又は行政行為等が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。

(キ) 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り消される（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「(キ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から、さら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。

さらに、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。

(ク) 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・リース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

(ケ) 転貸に関するリスク

賃借人（サブ・リース会社を含みます。）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必ずしも自己の意思に即して選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、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、転借人の財務状態の悪化が、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。

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貸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貸人の負担となり、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。

(コ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等には判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用状況等によっては、他のテナントとの間でトラブル等が発生し、当該物件の評判や稼働率を低下させ、資産価値や本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(サ) 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、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、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。

さらに、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、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。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。

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。

(シ) 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は、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。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。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、敷地利用権が使用貸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。

#### (ス) 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転する可能性があります。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。

さらに、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の条件として承諾料を請求されたりする場合があります（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、借地権設定者の財政状態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。

#### (セ) 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。

#### (ソ) 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方針です。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又はこれに準ずる覚書等（以下、本



「(ソ) 開発物件に関するリスク」において「売買契約等」といいます。)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等を締結して取得する場合は異なり、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、売買契約等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ます、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、土壌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)廃棄物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。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。

さらに、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もあります。

#### (チ) 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

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件もすべて信託不動産です。

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。さらに、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受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上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が、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108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。

さらに、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

### (ア) 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ていますが、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、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、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。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪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 (ア) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

### (イ) 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更正処分を受け、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及ぼす可能性があります。

### (ウ) 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、及びその他の税法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。

### (エ) 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及ぼ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

### (ア) 予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の追加発行や借入れによる資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

### (イ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

### (ウ) 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。

(エ) 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

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益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信託不動産及び不動産の前所有者及び前々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。

(オ) 本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが発生した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実と反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主に損害を与える可能性があります。

(カ) 減損会計の適用に関するリスク

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

(キ) NCRとの合併に関するリスク

本書の日付現在、本投資法人は、NCRとの間で、平成21年11月10日付で本合併契約を締結し、平成22年4月1日を本合併の効力発生日とすることを予定しており、NCRの投資主総会においても承認されていますが、本合併が理由のいかなるを問わず実行されない場合、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、また、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたポートフォリオの拡充に伴うスケールメリット等の効果が得られる保証はなく、想定された利益（負ののれん発生益を含みます。）が得られず、又は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主が損害を受ける可能性があります。

さらに、本書の日付現在、NCRは再生手続中であるため、本合併が実施された場合には、本投資法人は、当該再生手続に服することになり、裁判所が当該再生手続終結決定をなすまでの間、裁判所の管理又は監督を受けることとなります。当該再生手続に服し、裁判所の管理又は監督を受けることにより本投資法人に生じる法律上又は事実上の影響については、必ずしも予測できるものではないため、本投資法人に想定されていない不利益が生じ、結果として、投資主が損害を受ける可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、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本書の日付現在、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。

### ① 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、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び本資産運用会社の組織規程等の内部規定に基づき、本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規則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。

## ② コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び本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。本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法に則して適法に業務を営む法人として、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（本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本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（原則として1か月に1回以上）、本投資法人及び本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。さらに、本投資法人は、資産運用委託契約に基づき、本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本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。

本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、各種の規程においてコンプライアンスを徹底するための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本資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・譲渡の取引（1件1,000万円未満の少額取引等を除きます。）については、取締役会並びに本投資法人の役員会が承認したものでなければ取引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（未公表の重要な情報及び重要な事実）を利用したインサイダー取引相当の行為については、本投資法人及び本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。

本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）

本投資法人の役員報酬の支払基準及び支払時期は、以下の通りです。

(ア) 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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(イ) 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した金額を、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の投信法第115条の6第1項に定める責任について、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の執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、法令の定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

#### ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び同別紙）

本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以下の通りです。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。

##### (ア) 運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間（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。)の終了後1か月以内に、前決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の前決算期における評価額に年率0.4%を乗じた額(ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとします。)を上限として、本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)本資産運用会社と別途合意するまで年0.2%とします。

(イ) 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を、本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)本資産運用会社と別途合意するまで1.5%とします。

(ウ) 取得・譲渡報酬

不動産等又は不動産対応証券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、本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、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関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。

(ア) 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、営業期間ごとに、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末日までに、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。

(イ) 投資主名簿等の管理に係る報酬

本投資法人は、投資主名簿等の管理に係る報酬として、毎月、以下の委託事務手数料表により計算した金額を、投資主名簿等管理人から請求を受けた日の属する月中に、投資主名簿等管理人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投資主名簿等の管理に係る報酬は、その都度、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ定めます。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、随時本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ、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	<p>(1) 直近の総投資主通知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円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍投資主 1名につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定を除きます。)における投資主の確定と諸統計表の作成</p> <p>除籍投資主データの整理</p>						
5,000名まで	480円																			
10,000名まで	420円																			
30,000名まで	360円																			
50,000名まで	300円																			
100,000名まで	260円																			
100,001名以上	225円																			
2. 分配金事務手数料	<p>(1) 基準日現在における総投資主通知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円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 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</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 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</p>						
5,000名まで	120円																			
10,000名まで	110円																			
30,000名まで	100円																			
50,000名まで	80円																			
100,000名まで	60円																			
100,001名以上	50円																			
3. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理</p>																		
4. 諸届・調査・証明手数料	<table border="0"> <tr> <td>(1) 諸届</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>(2) 調査</td> <td>1件につき</td> <td>1,200円</td> </tr> <tr> <td>(3) 証明</td> <td>1件につき</td> <td>600円</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資口異動証明</td> <td>1件につき</td> <td>1,200円</td> </tr> <tr> <td>(5) 個別投資主通知</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>(6) 情報提供請求</td> <td>1件につき</td> <td>300円</td> </tr> </table>	(1) 諸届	1件につき	300円	(2) 調査	1件につき	1,200円	(3) 証明	1件につき	600円	(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円	(5) 個別投資主通知	1件につき	300円	(6) 情報提供請求	1件につき	300円	<p>投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告</p>
(1) 諸届	1件につき	300円																		
(2) 調査	1件につき	1,200円																		
(3) 証明	1件につき	600円																		
(4) 投資口異動証明	1件につき	1,200円																		
(5) 個別投資主通知	1件につき	300円																		
(6) 情報提供請求	1件につき	300円																		

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 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 (6) 資料交換等送付料 1 通につき 60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 資料交換等送付料：資料交換及び投信資料等 の宛名印書、封入、発送
6. 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、その他還付郵 便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1 枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1 枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1 件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1 件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1 枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 1 名につき 1 日 10,000円 (4) データ保存料 1 回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成  議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計  投資主提案等の競合議案の集計  投資主総会受付事務補助  書面行使した議決権行使書の表裏イメージデ ータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8. 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
9. CD-ROM 作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1 名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主 1 名につき 20円 ただし、(1) (2) ともに最低料金は50,000円と します。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1 枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 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
11. 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

■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. 新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ 1 件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知 データ処理 手数料	総投資主通知データ 1 件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

(ウ) 特別口座管理機関に支払う手数料

本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料表により計算した金額を、請求のあった月の末日までに特別口座管理機関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。）の方法によりこれを支払います。

ただし、以下の口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ定めます。また、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表により難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

<口座管理事務手数料表>

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座 管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者 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20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 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。）等の投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求 1 件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次 手数料	諸届 1 件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構等あて通知

(エ) 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、営業期間ごとに、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 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ごとに1,500万円を上限とし、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）。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 財務経理部  
東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階  
電話番号 03-5466-7303



#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、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、資産保管会社及び本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、資産保管会社及び本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. 投資主の氏名・住所データ作成費用、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
- c. 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。）
- d. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成及び提出に係る費用
- e. 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
- f. 財務諸表、資産運用報告等の作成、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。）
- g. 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
- h. 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
- i. 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
- j. 役員に係る実費及び立替金等
- k. 運用資産の取得、管理、譲渡等に係る費用（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。）
- l. 借入金及び投資法人債に係る利息
- m. 本投資法人の運営に要する費用
- n. 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
- o. 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以下の通りです。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

##### (ア) 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、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、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

- (i) 平成23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます。
- (ii) 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制度の選択ができます。
- (iii) 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）です。
- (iv) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

##### 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、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当又はみなし譲渡収入として取り扱われます。

##### (i) みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、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。

##### (ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算しま

す。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

（注2）譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

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は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る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23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- （ii）上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- （iii）上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- （iv）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- （v）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（イ）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、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である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、平成23年12月31日までは7%、平成24年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

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、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当又はみなし譲渡収入として取り扱われます。

（i）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、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。

（ii）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

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、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

（ア）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の要件（導管性要件）のうち主なものは以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の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

- c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）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投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されてい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

(イ) 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、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、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（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。）。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

本投資法人の平成21年11月30日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	施設区分	タイプ別 区分 (注1)	地域 (注2)	物件番号・物件名称	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)		
不動産を信託財産とする 信託の受益権	居住施設	シングル	エリア1	J-20 ユニロイヤル銀座	1,825	3.4		
			エリア2	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー	1,926	3.5		
				J-14 コンフォートタイム大塚	778	1.4		
				J-23 イブセ大塚	1,495	2.8		
		DINKS	エリア1	J-1 目黒かむろ坂レジデンス	4,451	8.2		
				J-3 クイズ恵比寿	7,637	14.1		
				J-4 イブセ麻布十番七面坂	4,502	8.3		
				J-5 イブセ芝公園	2,632	4.9		
				J-6 イブセギンザ	2,529	4.7		
				J-7 ネクストフォルム西麻布	2,224	4.1		
				J-8 イブセ日本橋	1,197	2.2		
				J-10 イブセ都立大学	640	1.2		
				J-15 イブセ東京EAST	2,328	4.3		
				J-16 イブセ雪谷	1,115	2.1		
				J-17 イブセ麻布十番	2,956	5.4		
				J-18 イブセ麻布十番DUO	2,728	5.0		
				J-19 イブセ新宿夏目坂	1,886	3.5		
				J-21 イブセ祐天寺	1,462	2.7		
				J-22 イブセ渋谷Tiers	1,424	2.6		
				エリア2	J-24 イブセ菊川	827	1.5	
					J-25 イブセ鶴見	678	1.3	
		ファミリー	エリア2	J-13 コスモハイム武蔵小杉	1,707	3.1		
		居住施設 計					48,960	90.3
		商業施設	—	エリア2	S-2 いなげや横浜西が岡店	1,055	1.9	
			—	エリア4	S-1 フォレオタウン筒井	1,438	2.6	
商業施設 計					2,493	4.5		
不動産を信託財産とする信託の受益権 小計					51,453	94.8		
預金・その他の資産					2,826	5.2		
資産総額 計					54,280	100.0		

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額	29,841	55.0
純資産総額	24,439	45.0

(注1)「タイプ別区分」とは、住戸タイプを記載したものであり、シングルタイプ、DINKSタイプ、ファミリータイプに分類しています。

(注2)「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。また、「エリア4」とは、エリア1、エリア2及びエリア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を除きます。）、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）以外のその他の都市（人口10万人程度の地域）を表します。

(注3)「保有総額」とは、貸借対照表計上額（不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みません。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注4)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金商法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上当該信託受益権に係る信託不動産（以下に定義します。）は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

なお、後記「③ その他投資資産の主要なもの」記載の信託不動産に係る信託受益権以外に、本投資法人の投資する有価証券はありません。

② 【投資不動産物件】

参照の便宜上、本投資法人が保有する不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載しています。なお、後記「③ その他投資資産の主要なもの」記載の不動産以外に本投資法人によるその他投資不動産物件の組入れはありません。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成21年11月30日現在において、下表に掲げる不動産を主たる信託財産とする不動産信託の受益権（以下、本③において「信託不動産」といいます。）を保有しています。

(ア) 保有資産の概要

本投資法人の平成21年11月30日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	所在地（住所）	所有形態 （注1）		敷地面積 （㎡） （注2）	延床面積 （㎡） （注2）	構造／階数 （注2）（注3）	建築時期 （注2）
			土地	建物				
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区西五反田	所有権	所有権	1,101.56	6,639.48	RC/14F	平成17年1月25日
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄	所有権	所有権	879.85	4,634.98	S/14F	平成16年5月25日
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	所有権	所有権	1,118.95	6,251.21	RC/B1・10F	平成17年2月28日
J-4	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	1,146.98	4,515.21	SRC/B1・13F	平成17年1月5日
J-5	イブセ芝公園	東京都港区芝	所有権	所有権	786.13	2,917.57	RC/B1・11F	平成16年11月10日
J-6	イブセギンザ	東京都中央区銀座	所有権	所有権	339.37	2,731.03	SRC/B1・13F	平成17年1月5日
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布	所有権	所有権	451.20	1,823.19	SRC/B1・10F	平成16年3月6日
J-8	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町	所有権	所有権	186.51	1,716.21	SRC/B1・15F	平成16年11月3日
J-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-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
J-15	イブセ東京EAST	東京都中央区八丁堀	所有権	所有権	502.50	3,239.51	RC/B1・10F	平成18年1月20日
J-16	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷	所有権	所有権	647.93	1,890.95	RC/9F	平成18年2月10日
J-17	イブセ麻布十番	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	615.53	2,688.92	RC/B2・7F	平成17年9月2日
J-18	イブセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番	所有権	所有権	369.22	2,591.14	RC/14F	平成18年3月8日
J-19	イブセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町	所有権	所有権	742.77	2,211.69	RC/7F	平成18年2月10日
J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座	所有権	所有権	318.01	2,253.92	RC/10F	平成17年12月2日
J-21	イブセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺	借地権	所有権	526.56	1,445.35	RC/7F	平成18年3月3日
J-22	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町	所有権	所有権	528.93	1,363.62	RC/8F	平成19年3月28日
J-23	イブセ大塚	東京都豊島区南大塚	所有権	所有権	398.40	2,554.36	RC/11F	平成18年1月11日
J-24	イブセ菊川	東京都墨田区菊川	所有権	所有権	493.61	1,430.05	RC/7F	平成18年3月3日
J-25	イブセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 鶴見中央	借地権	所有権	767.14	1,627.07	RC/6F	平成18年2月20日
S-1	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町	所有権	所有権	12,524.00	4,115.33 （注5）	S/1F （一部2F）	平成18年10月2日 乃至平成18年10月 16日（注5）
S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区西が岡	所有権	所有権	3,279.08	2,221.32	S・RC/3F	平成6年2月14日

- (注1)「所有形態」には、信託受益権の信託財産たる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」には、登記簿に記載された事項(ただし、延床面積については附属建物を除きます。)を記載しており、各信託受益権の信託財産たる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」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)「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。
- (注5)「S-1 フォレオタウン筒井」は、延床面積は各建物の登記簿に記載された面積の合計(ただし、附属建物を除きます。)を記載しています。また、4棟の建物から成っており、それぞれ建築時期が異なります。

(イ) 信託不動産等

本投資法人の平成21年11月30日現在における信託不動産の概要は以下の通りです。

a. 信託不動産の概要及び投資比率について

物件番号	地域(注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格(百万円)(注2)	帳簿価格(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	投資比率(%) (注5)
J-1	エリア1	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17年12月20日 至:平成27年12月20日	4,500	4,451	4,020	8.8
J-2	エリア2	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	1,926	1,660	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	7,650	7,637	8,790	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	4,500	4,502	4,520	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,630	2,632	2,260	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,520	2,529	2,240	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,220	2,224	2,120	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,200	1,197	1,120	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	648	640	565	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,674	1,707	1,580	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	779	778	762	1.5
J-15	エリア1	イブセ東京EAST	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	2,300	2,328	2,140	4.5
J-16	エリア1	イブセ雪谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月7日 至:平成29年3月6日	1,110	1,115	1,040	2.2
J-17	エリア1	イブセ麻布十番	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,910	2,956	2,650	5.7
J-18	エリア1	イブセ麻布十番DUO	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	2,690	2,728	2,460	5.3
J-19	エリア1	イブセ新宿夏目坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,865	1,886	1,700	3.6
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,800	1,825	1,550	3.5
J-21	エリア1	イブセ祐天寺	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,450	1,462	1,390	2.8
J-22	エリア1	イブセ渋谷Tiers	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,400	1,424	1,210	2.7
J-23	エリア2	イブセ大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	1,480	1,495	1,400	2.9
J-24	エリア2	イブセ菊川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	817	827	698	1.6
J-25	エリア2	イブセ鶴見	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年6月21日 至:平成29年5月31日	666	678	657	1.3
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年3月23日 至:平成29年3月22日	1,410	1,438	1,160	2.8

物件番号	地域(注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格(百万円)(注2)	帳簿価格(百万円)(注3)	期末算定価額(百万円)(注4)	投資比率(注5)(%)
S-2	エリア2	いなげや横浜西が岡店	中央三井信託銀行株式会社	自:平成20年3月31日 至:平成30年3月31日	1,000	1,055	867	2.0
合 計					51,139	51,453	48,559	100.0

(注1)「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。また、「エリア4」とは、エリア1、エリア2及びエリア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を除きます。)、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)以外のその他の都市(人口10万人程度の地域)を表します。

(注2)「取得価格」は、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含みません。

(注3)「帳簿価格」には、平成21年11月30日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(注4)「期末算定価額」には、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下、「投資法人計算規則」といいます。)に基づき、決算日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額を記載しています。

(注5)「投資比率」には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナント総数、総賃料収入及び稼働率について

物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	賃貸可能戸数(戸)(注3)	賃貸戸数(戸)(注4)	テナント総数	総賃料収入(千円)	稼働率(注5)(%)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,288.53	125	110	1	122,193	86.3
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)	3,236.62 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	119 (内店舗1)	1	57,280	91.2
J-3	クイズ恵比寿	5,249.98 (内店舗1,954.05)	5,016.98 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	87 (内店舗10)	1	326,088	95.6
J-4	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83 (内店舗212.55)	3,037.53 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	85 (内店舗1)	1	104,212	86.9
J-5	イブセ芝公園	2,707.51	2,492.30	75	70	1	66,933	92.1
J-6	イブセギンザ	2,226.42	1,707.64	67	52	1	59,379	76.7
J-7	ネクストフォルム西麻布	1,627.06 (内店舗738.95)	790.69	22 (内店舗1)	19	1	21,278	48.6
J-8	イブセ日本橋	1,458.73 (内店舗40.14)	1,378.17 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	49 (内店舗1)	1	37,345	94.5
J-10	イブセ都立大学	863.70	837.26	30	29	1	18,532	96.9
J-13	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	1	56,713	100.0
J-14	コンフォートタイム大塚	1,204.61	984.54	55	45	1	26,424	81.7
J-15	イブセ東京EAST	2,969.57	2,750.31	59	55	1	56,252	92.6
J-16	イブセ雪谷	1,542.30 (内店舗194.88)	1,542.30 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	52 (内店舗1)	1	36,443	100.0
J-17	イブセ麻布十番	2,400.00	2,161.68	51	46	1	68,947	90.1
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,094.58	1,982.53	66	63	1	67,222	94.7
J-19	イブセ新宿夏目坂	1,917.62 (内店舗395.22)	1,467.21 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	31 (内店舗1)	1	47,952	76.5
J-20	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,522.04	61	49	1	47,978	83.7
J-21	イブセ祐天寺	1,380.35 (内店舗291.75)	1,259.42 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	26 (内店舗2)	1	43,157	91.2
J-22	イブセ渋谷Tiers	1,123.80	857.76	30	24	1	31,167	76.3
J-23	イブセ大塚	1,871.70	1,768.45	70	66	1	46,940	94.5
J-24	イブセ菊川	1,168.18	998.42	43	38	1	24,186	85.5
J-25	イブセ鶴見	1,452.09	1,407.40	32	31	1	27,361	96.9
S-1	フォレオタウン筒井	4,022.27 (内店舗4,022.27)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	11 (内店舗11)	11 (内店舗11)	1	49,527	100.0
S-2	いなげや横浜西が岡店	2,343.26 (内店舗2,343.26)	2,343.26 (内店舗2,343.26)	1 (内店舗1)	1 (内店舗1)	1	35,173	100.0
合 計		57,660.40 (内店舗10,450.47)	52,062.14 (内店舗9,711.52)	1,350 (内店舗30)	1,217 (内店舗29)	24	1,478,694	90.3

- (注1)「賃貸可能面積」には、平成21年11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。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。
- (注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成21年11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の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。
- (注3)「賃貸可能戸数」には、平成21年11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4)「賃貸戸数」には、平成21年11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。
- (注5)「稼働率」には、平成21年11月30日現在の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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 最近5年の稼働率の推移について

最近5年の稼働率の推移 (%)	第1期 (平成17年11月30日)	—
	第2期 (平成18年11月30日)	96.6
	第3期 (平成19年5月31日)	95.8
	第4期 (平成19年11月30日)	96.7
	第5期 (平成20年5月31日)	95.4
	第6期 (平成20年11月30日)	93.7
	第7期 (平成21年5月31日)	88.0
	第8期 (平成21年11月30日)	90.3

(注)「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

(ウ) 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21年11月30日現在における情報です。

a. 「個別不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明

- (i) 「前所有者」「前々所有者」欄には、不動産等を本投資法人に譲渡した者を記載しています。
- (ii) 「所在地」欄には、登記簿に記録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信託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、平成21年11月30日現在の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すべてのエンド・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21年11月30日現在、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、賃貸が可能な面積を平成21年11月30日現在の情報を基に記載しています。なお、「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。
  - (vi) 「賃貸面積」欄には、平成21年11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（共益費込）」欄には、原則として、平成21年11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き、千円未満を切り捨てて記載しています。
  - (viii) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成21年11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ており、千円未満を切り捨てて記載しています。
  - (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位を四捨五入して記載しています。
  - (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位を四捨五入して記載しています。
  - (xi) 「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PM会社を記載しています。なお、「PM会社」欄に記載の「ダイワロイヤル株式会社」は、本資産運用会社の議決権株式の総数の73.5%を保有する大和ハウスの100%子会社であり、「株式会社モリモトクオリティ」は、本資産運用会社の議決権株式の総数の20.0%を保有するモリモトの100%子会社であり、いずれも本資産運用会社の利害関係者です。
  - (xii) 「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。
  - (xiii) 「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「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ア) 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位を四捨五入して記載しています。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位を四捨五入して記載しています。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. 「収支状況等」欄に関する説明
- (i) 収支状況等における金額は、決算で確定した金額に基づいて記載しています。
  - (ii) 金額は、発生主義により記載しています。
  - (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) 「修繕費等」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」欄には信託報酬、水道光熱費等が含まれています。

- 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した場合の費用をいいます。
- f. 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- 「取得価格」欄には、取得価格（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等は含みません。）を記載しています。
- g. 「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。
- h. 「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、株式会社中央不動産鑑定所及び財団法人日本不動産研究所作成の各信託不動産に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- i. 「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、資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、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) 権利関係等に係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

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）				
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数		1		
前所有者		有限会社シー・エム・アール・ワン		賃貸可能戸数（戸）		125		
前々所有者		西五反田エスピーシー有限会社		賃貸戸数（戸）		110		
所在地	地番：東京都品川区西五反田四丁目570番1他2筆 住居表示：東京都品川区西五反田四丁目31番23号			賃貸可能面積（㎡）		4,967.97		
				賃貸面積（㎡）		4,288.53		
土地	所有形態		所有権		月額賃料（共益費込）（千円）		18,462	
	面積（㎡）		1,101.56		敷金・保証金等（千円）		31,845	
	用途地域		商業地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）		86.3	
	建ぺい率/容積率 （注1）（注2）		80%/500%	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）		88.0	
					PM会社		株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態		所有権		サブ・リース会社		株式会社モリモトクオリティ	
	用途		共同住宅		サブ・リース種別		バス・スルー方式	
	延床面積（㎡）		6,639.48		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	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					-	-		
<b>収支状況等（単位：千円）</b>				<b>エンジニアリング・レポート</b>				
運用期間		自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社		株式会社竹中工務店		
				レポート日付		平成17年5月30日		
(A) 賃貸事業収入		122,193		緊急修繕費（千円）		-		
(B) 賃貸事業費用小計		53,573		短期修繕費（1年以内）（千円）		100		
外注管理費		14,709		長期修繕費（12年間）（千円）		37,640		
公租公課		3,933		建物再調達価格（千円）		1,390,000		
修繕費等（原状回復費を含む）		4,526		耐震調査会社		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		
損害保険料		303		レポート日付		平成19年1月		
減価償却費		26,788		地震予想損失率（%）		6.2		
その他賃貸事業費用		3,311		土壤環境調査会社		株式会社ハイ国際コンサルタント		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)		68,620		レポート日付		平成17年6月1日		
				エンジニアリング・レポートの概要		特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>								
不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社		取得価格		4,500,000		
価格時点		平成21年11月30日		不動産鑑定評価額		4,020,000		
<b>その他情報</b>								
<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>								
<b>立地環境等の物件特性</b>								
<p>本物件は、東急目黒線「不動前」駅の北方、徒歩3分の距離に位置しています。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立ち並ぶ商住混在地域です。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、都心で働く単身者や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。</p>								
<b>特記事項</b>								
該当事項はありません。								

J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	東亜鉄工建設株式会社	賃貸可能戸数（戸）	131（内店舗1）			
前々所有者	－	賃貸戸数（戸）	119（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（㎡）	3,236.62（内店舗257.40）			
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	8,883		
	面積（㎡）	879.85	敷金・保証金等（千円）	15,116		
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	91.2		
	建ぺい率/容積率（注1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	90.8		
			PM会社	株式会社ユニホー		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社ユニホー		
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	4,634.98（注2）	<b>住戸タイプ内訳</b>			
	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
	建築時期	平成16年5月25日	DINKSタイプ		20.0	26.8
			ファミリータイプ		－	－
			エグゼクティブタイプ		－	－
	<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
	運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 （183日）	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
レポート日付			平成17年4月28日			
緊急修繕費（千円）			－			
(A)賃貸事業収入	57,280	短期修繕費（1年以内）（千円）	1,350			
(B)賃貸事業費用小計	31,064	長期修繕費（12年間）（千円）	38,030			
外注管理費	5,387	建物再調達価格（千円）	1,009,000			
公租公課	1,690	耐震調査会社	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			
修繕費等（原状回復費を含む）	3,554	レポート日付	平成19年1月			
損害保険料	219	地震予想損失率（%）	5.7			
減価償却費	18,526	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店			
その他賃貸事業費用	1,685	レポート日付	平成17年4月28日			
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	26,216	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません			
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>						
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,920,000			
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,660,000			
<b>その他情報</b>						
<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、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：97.60㎡）が存在します。</p>						
<b>立地環境等の物件特性</b>						
<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、徒歩8分の距離に位置しています。栄駅を核とする商業地域及び栄地区南方の大津通沿いの商業地域へも徒歩圏内と商業接近性に優れた地域です。利用状況としては、地下鉄栄駅と新栄駅の概ね中間に位置しているため、接面する市道西向かいの栄四、五丁目と比較すると事務所街としての性格は薄く、広小路通の店舗連たん性の流れを受けビル1階の多くは店舗として利用されています。</p>						
<b>特記事項</b>						
<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、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p>						

J-3 クイズ恵比寿

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネター	賃貸可能戸数（戸）	93（内店舗10）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	87（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（㎡）	5,249.98（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（㎡）	5,016.98（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）	38,163	
	面積（㎡）	1,118.95	敷金・保証金等（千円）	212,955	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	95.6	
	建ぺい率/容積率（注1）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.5	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積（㎡）	6,251.21（注2）	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付10階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			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	—	—
	収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 （183日）	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年3月16日		
(A) 賃貸事業収入	326,088	緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	69,134	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	15,967	長期修繕費（12年間）（千円）	21,930		
公租公課	7,066	建物再調達価格（千円）	1,282,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,791	耐震調査会社	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		
損害保険料	287	レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	29,903	地震予想損失率（%）	11.1		
その他賃貸事業費用	13,116	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	256,956	レポート日付	平成17年12月9日		
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	7,650,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	8,790,000		
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、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：S亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：33.43㎡）が存在します。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅の南東方約300m付近、JR線「恵比寿」駅の東方、徒歩1分の距離に位置しています。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る地域です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-4 イプセ麻布十番七面坂

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト			賃貸可能戸数（戸）	96（内店舗1）		
前々所有者	—			賃貸戸数（戸）	85（内店舗1）		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目7番2			賃貸可能面積（㎡）	3,493.83（内店舗212.55）		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目7番5号			賃貸面積（㎡）	3,037.53（内店舗212.55）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	17,618		
	面積（㎡）	1,146.98		敷金・保証金等（千円）	37,712		
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	86.9		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	88.5		
建物	所有形態	所有権		PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・車庫		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	延床面積（㎡）	4,515.21		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	構造・階数	SRC陸屋根		<b>住戸タイプ内訳</b>			
		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	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	—	—	
<b>収支状況等（単位：千円）</b>				<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年11月30日（183日）			レポート日付	平成17年4月28日		
(A) 賃貸事業収入	104,212			緊急修繕費（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	46,348			短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
外注管理費	14,187			長期修繕費（12年間）（千円）	52,500		
公租公課	4,316			建物再調達価格（千円）	1,006,000		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,052			耐震調査会社	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		
損害保険料	216			レポート日付	平成19年1月		
減価償却費	23,004			地震予想損失率（%）	4.9		
その他賃貸事業費用	2,570			土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	57,864			レポート日付	平成17年4月28日		
				エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	4,500,000		
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	4,520,000		
<b>その他情報</b>							
(注)本物件の近隣商業地域に係る部分については、防火地域の部分は建ぺい率が100%に、準防火地域の部分は建ぺい率が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により、容積率が制限されており加重平均は300.21%です。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩4分の距離に位置しています。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。							
<b>特記事項</b>							
<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、工事着工前に総務大臣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確認書を取り交わしています。</li> <li>3. 南側隣接地から本物件土地に、窓サッシ及び雨樋が越境しており、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確認書を取り交わしています。</li> </ol>							

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネター	賃貸可能戸数（戸）	75		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	70		
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（㎡）	2,707.51		
	住居表示：東京都港区芝三丁目32番10号	賃貸面積（㎡）	2,492.30		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,227	
	面積（㎡）	786.13（注1）	敷金・保証金等（千円）	20,210	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	92.1	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.3	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	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			—	—	
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年2月23日		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	66,933	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	32,397	長期修繕費（12年間）（千円）	33,330		
外注管理費	10,201	建物再調達価格（千円）	675,000		
公租公課	2,793	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,439	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	144	地震予想損失率（%）	12.2		
減価償却費	14,854	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,962	レポート日付	平成17年12月9日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	34,536	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,630,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	2,260,000		
その他情報					
(注1)本物件の東側には、私道負担があります（面積約54.25㎡）。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約25.44㎡）。					
(注2)本物件は、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。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、都営地下鉄三田線「三田」駅の北方、徒歩4分の距離に位置する中層の賃貸マンションです。本物件の存する芝エリアは港区のほぼ中央に位置し、都営地下鉄三田線、浅草線、大江戸線、JR山手線の利用が可能であり、また、エリアの南北を日比谷通り、桜田通り、第一京浜等が走っており、鉄道及び道路の交通利便性に優れています。当該エリアは主要街道沿いに業務エリアを形成する一方、その背後には大型のタワー型マンションも多く立地する等商住混在地域の様相を呈しています。本物件の近隣地域は都心接近性、交通利便性に優れる上、周辺には芝公園等の緑地もあり居住の快適性も良好です。このため、今後も都心接近性、交通利便性を志向する単身者、DINKSを中心に堅調な需要が見込まれます。					
特記事項					
1. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31メートルを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 西側隣接地の一部から本物件土地に、戸袋及び雨樋等が越境しており、当該隣接地所有者は自らの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覚書を取り交わしています。					
3. 西側隣接地の一部から本物件土地に、ダクトの一部が越境しており、本物件所有者は、自らの費用負担で、現状変更をすることができる旨の確認書を取り交わしています。					
4. 西側隣接地から本物件土地に、アンテナが越境しています。					
5. 本物件の東側境界線の一部の官民境界が未確定です。					

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数（戸）	67		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	52		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目208番4他5筆	賃貸可能面積（㎡）	2,226.42		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目14番13号	賃貸面積（㎡）	1,707.64		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	9,207	
	面積（㎡）	339.37（注1）	敷金・保証金等（千円）	11,960	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	76.7	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/800%	稼働率（戸数ベース）（%）	77.6	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場・物置	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,731.03	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付13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5日	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	—	—
	<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>		
	運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
レポート日付			平成17年3月8日		
緊急修繕費（千円）			—		
(A)賃貸事業収入	59,379	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	32,135	長期修繕費（12年間）（千円）	30,200		
外注管理費	9,202	建物再調達価格（千円）	631,600		
公租公課	2,819	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	4,595	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	137	地震予想損失率（%）	4.6		
減価償却費	12,232	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	3,148	レポート日付	平成17年12月9日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	27,243	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,520,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	2,240,000		
<b>その他情報</b>					
(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。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅の南東方、徒歩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。交通利便性にも優れているうえ、最近の都心回帰現象により、都心通勤者やDINKS等の需要が今後も見込まれます。					
<b>特記事項</b>					
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確認書を取り交わしています。					
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、当該隣接地所有者が自らの建物の改築等を行う場合には越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。					



J-7 ネクストフォルム西麻布

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ	賃貸可能戸数（戸）	22（内店舗1）		
前々所有者	株式会社ティ・エム・コーポレーション	賃貸戸数（戸）	19		
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（㎡）	790.69		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,925	
	面積（㎡）	451.20（注1）	敷金・保証金等（千円）	5,956	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	48.6	
	建ぺい率/容積率（注2）	80%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	86.4	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,823.19	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	SRC陸屋根 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	—	—
	建築時期	平成16年3月6日	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			—	—	
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
		レポート日付	平成20年6月17日		
		緊急修繕費（千円）	300		
(A)賃貸事業収入	21,278	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	29,729	長期修繕費（12年間）（千円）	19,490		
外注管理費	7,368	建物再調達価格（千円）	357,300		
公租公課	2,358	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	8,192	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	79	地震予想損失率（%）	4.7		
減価償却費	10,789	土壌環境調査会社	清水建設株式会社		
その他賃貸事業費用	941	レポート日付	平成17年5月27日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	△8,450	エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	2,220,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	2,120,000		
<b>その他情報</b>					
(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、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。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方、徒歩8分の距離に位置しています。本物件の存する西麻布エリアは「麻布、青山、赤坂」のいわゆる3Aのひとつに数えられ、高級住宅地のイメージが強い地域です。ビジネスエリアである霞ヶ関、大手町、赤坂へのアクセスが容易であり、また、六本木、青山等、日本有数のファッションタウンに囲まれる好立地条件を備えており、外国人や法人借り上げの高級マンションも多いエリアです。住環境、高い利便性に支えられ、今後も堅調な需要を期待できるエリアです。					
<b>特記事項</b>					
1. 本物件の店舗部分の遵法性回復工事は、平成21年9月24日に完了しており、建物調査会社である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による現況確認のうえ、「修繕結果確認報告書」を受領しています。					
2. 緊急修繕費として計上されている電気設備の更新は、平成20年7月14日に完了済みです。					
3. 本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線（日比谷線）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。					

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネソー	賃貸可能戸数（戸）	51（内店舗1）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	49（内店舗1）		
所在地	地番：東京都中央区日本橋兜町155番4他1筆	賃貸可能面積（㎡）	1,458.73（内店舗40.14）		
	住居表示：東京都中央区日本橋兜町11番2号	賃貸面積（㎡）	1,378.17（内店舗40.14）		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	6,392	
	面積（㎡）	186.51	敷金・保証金等（千円）	11,506	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.5	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.1	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,716.21	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	SRC陸屋根 地下1階付15階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	44.0	37.2
	建築時期	平成16年11月3日	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			—	—	
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年3月8日		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	37,345	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	17,433	長期修繕費（12年間）（千円）	24,300		
外注管理費	5,292	建物再調達価格（千円）	425,000		
公租公課	1,793	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	897	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	91	地震予想損失率（%）	10.1		
減価償却費	8,185	土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,174	レポート日付	平成17年12月9日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	19,912	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,200,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,120,000		
<b>その他情報</b>					
(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、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、容積率が886.66%に緩和されています。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ東西線「茅場町」駅から西方、徒歩2分の距離に位置し、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。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30		
前々所有者	日章興産株式会社	賃貸戸数（戸）	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（㎡）	837.26		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,560	
	面積（㎡）	345.88（注1）	敷金・保証金等（千円）	5,782	
	用途地域	第1種低層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.9	
	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	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・倉庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,384.38	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根6階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	6.7	5.2
	建築時期 改修時期	昭和43年9月17日 平成17年1月27日	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	—	—
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年4月25日		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	18,532	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	13,925	長期修繕費（12年間）（千円）	15,390		
外注管理費	6,174	建物再調達価格（千円）	248,000		
公租公課	499	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,559	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	55	地震予想損失率（%）	8.3		
減価償却費	4,724	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	910	レポート日付	平成17年12月9日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	4,607	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	648,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	565,000		
<b>その他情報</b>					
(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24.8㎡）。					
(注2)本物件は、角地加算により、建ぺい率が70%に緩和されています。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅の南東方、徒歩9分の距離に位置しています。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10分と都心部への接近性も良好です。					
<b>特記事項</b>					
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の確認書を取り交わしています。					
2. 本物件建物は、本物件土地の用途地域が本物件建物新築後に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。					

J-13 コスモハイム武蔵小杉

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	株式会社モリモト		賃貸可能戸数（戸）	59	
前々所有者	コスモ石油株式会社		賃貸戸数（戸）	59（注2）	
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番1他6筆		賃貸可能面積（㎡）	4,208.83	
	住居表示：神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号		賃貸面積（㎡）	4,208.83	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	8,912	
	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	
			PM会社	三井不動産販売株式会社	
所有形態	所有権	サブ・リース会社	三井不動産販売株式会社		
用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
建物	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	-	-
	建築時期	平成9年2月28日	DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	100.0	100.0
			エグゼクティブタイプ	-	-
	収支状況等（単位：千円）			エンジニアリング・レポート	
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成17年3月17日		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A)賃貸事業収入	56,713	短期修繕費（1年以内）（千円）	12,430		
(B)賃貸事業費用小計	13,515	長期修繕費（12年間）（千円）	90,020		
外注管理費	865	建物再調達価格（千円）	809,850		
公租公課	1,778	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	494	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	178	地震予想損失率（%）	8.6		
減価償却費	9,687	土壌環境調査会社	ランドソリューション株式会社		
その他賃貸事業費用	512	レポート日付	平成17年4月13日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	43,197	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,674,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,580,000		
その他情報					
(注1)本物件は、角地加算により、建ぺい率が70%に緩和されています。					
(注2)エンド・テナントは1社ですが、賃貸戸数は59戸として記載しています。					
立地環境等の物件特性					
<p>本物件は、中原区の中央部、JR南武線の南側及び東急東横線の西側にあつて、東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅から約750m、東急東横線「元住吉」駅から約630m（徒歩8分）と両駅の概ね中間部に位置し、周辺は、平坦な住宅地域です。武蔵小杉駅は東急東横線（特急・通勤特急・急行停車駅）、JR南武線、東急目黒線（東京メトロ南北線・都営三田線に直通）が利用可能な都心接近性に優れた駅で、当駅周辺には大規模商業施設の立地はないものの、中小規模の店舗等からなる商業地域が形成されている他、「元住吉」駅前には繁華な近隣商業地域（モトスミプレーメン通り）が所在する等、当地域一帯は居住の利便性に優れた地域となっています。また、公法上は第1・2種中高層住居専用地域、第1種住居地域（いずれも容積率200%）に指定され、中層マンション、一般住宅等が見られる住宅地域が広がっており、当近隣地域は当該住宅地域の内にあつて、大規模画地における中層マンション、社宅が比較的多く見られる他、一般住宅が立地する住宅地域となっています。</p>					
特記事項					
該当事項はありません。					

J-14 コンフォートタイム大塚

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	有限会社セレーネツ		賃貸可能戸数（戸）	55		
前々所有者	日本ハウズイング株式会社		賃貸戸数（戸）	45		
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（㎡）	1,204.61		
	住居表示：東京都豊島区北大塚二丁目19番7号		賃貸面積（㎡）	984.54		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,947		
	面積（㎡）	376.23	敷金・保証金等（千円）	6,690		
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	81.7		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	81.8		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	1,395.46	<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	SRC陸屋根12階建	タイプ		住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ		100.0	100.0
	建築時期	平成17年1月7日	DINKSタイプ		-	-
			ファミリータイプ		-	-
エグゼクティブタイプ			-	-		
<b>収支状況等（単位：千円）</b>			<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年11月30日		レポート日付	平成17年2月2日		
	(183日)		緊急修繕費（千円）	-		
(A)賃貸事業収入	26,424		短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B)賃貸事業費用小計	12,853		長期修繕費（12年間）（千円）	14,610		
外注管理費	3,413		建物再調達価格（千円）	305,816		
公租公課	1,493		耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,052		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	66		地震予想損失率（%）	6.6		
減価償却費	5,886		土壌環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	941		レポート日付	平成18年1月20日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	13,570		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	779,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	762,000		
<b>その他情報</b>						
(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、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。						
<b>立地環境等の物件特性</b>						
本物件は、JR山手線「大塚」駅の北方、徒歩5分の距離に位置する中高層マンションです。JR山手線「大塚」駅は、JR山手線の主要ターミナル駅のひとつである「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す。						
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社		賃貸可能戸数（戸）	59		
前々所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数（戸）	55		
所在地	地番：東京都中央区八丁堀三丁目13番31他3筆 住居表示：東京都中央区八丁堀三丁目27番5号		賃貸可能面積（㎡）	2,969.57		
			賃貸面積（㎡）	2,750.31		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,675		
	面積（㎡）	502.50	敷金・保証金等（千円）	18,087		
	用途地域	商業地域		稼働率（面積ベース）（%）	92.6	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/700%	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	93.2	
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	3,239.51		<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付10階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	—	—
	建築時期	平成18年1月20日		DINKSタイプ	74.6	68.7
				ファミリータイプ	25.4	31.3
				エグゼクティブタイプ	—	—
<b>収支状況等（単位：千円）</b>			<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
			レポート日付	平成19年2月7日		
			緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	56,252		短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	31,067		長期修繕費（12年間）（千円）	33,820		
外注管理費	13,113		建物再調達価格（千円）	704,000		
公租公課	396		耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,680		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	152		地震予想損失率（%）	8.6		
減価償却費	14,292		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	1,431		レポート日付	平成18年12月26日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	25,185		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	2,300,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	2,140,000		
<b>その他情報</b>						
(注)本物件は、前面道路の幅員による容積率制限及び地区計画における容積率最高限度等により、容積率が602.24%になります。						
<b>立地環境等の物件特性</b>						
本物件は、JR京葉線「八丁堀」駅の北側、徒歩1分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の存する中央区内は、その立地から、職住近接性を志向する単身者・夫婦共働き世帯の選好性の強いエリアです。						
<b>特記事項</b>						
北西側隣接地の一部から本物件土地に、建物のダクト等の一部が越境しており、また、南西側隣接地の一部から本物件土地に、建物の雨樋等の一部及びブロック塀の一部がそれぞれ越境しており、当該隣接建物所有者又は当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、あるいはブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接建物所有者又は当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。						

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社			賃貸可能戸数（戸）	52（内店舗1）	
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	52（内店舗1）	
所在地	地番：東京都大田区東雪谷二丁目345番			賃貸可能面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）	
	住居表示：東京都大田区東雪谷二丁目13番3号			賃貸面積（㎡）	1,542.30（内店舗194.88）	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	6,053	
	面積（㎡）	647.93		敷金・保証金等（千円）	16,164	
	用途地域	近隣商業地域	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（注）	80%/300%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0	
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	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（㎡）	1,890.95		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根9階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	47.0	40.3
	建築時期	平成18年2月10日		DINKSタイプ	51.0	55.6
				ファミリータイプ	2.0	4.1
エグゼクティブタイプ				—	—	
収支状況等（単位：千円）				エンジニアリング・レポート		
運用期間	自 平成21年6月1日		建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年11月30日		レポート日付	平成19年2月7日		
	(183日)		緊急修繕費（千円）	—		
(A) 賃貸事業収入	36,443		短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	15,507		長期修繕費（12年間）（千円）	20,250		
外注管理費	4,678		建物再調達価格（千円）	431,000		
公租公課	1,191		耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	473		レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	92		地震予想損失率（%）	7.5		
減価償却費	7,840		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	1,231		レポート日付	平成18年12月26日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,935		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		取得価格	1,110,000		
価格時点	平成21年11月30日		不動産鑑定評価額	1,040,000		
その他情報						
(注)本物件は、角地加算による10%の加算及び各用途地域における建ぺい率の按分計算により、建ぺい率が84.41%になります。また、前面道路の幅員による容積制限及び各用途地域における容積率の按分計算により、容積率が272.08%になります。						
立地環境等の物件特性						
本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方、徒歩3分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は、都市近郊の住宅地となっており、都内有数の高級住宅街である田園調布をはじめ、雪谷、千束、久が原など比較的緑の多い住宅地として選好性の高いエリアになっています。駅前及び周辺の商店街には日用品周りの店舗等も充実しており、住環境、生活利便性ともに良好な地域と言えます。						
特記事項						
南西側隣接地から本物件土地に、建物の雨樋等の一部が越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。						

J-17 イプセ麻布十番

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社	賃貸可能戸数（戸）	51		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	46		
所在地	地番：東京都港区元麻布一丁目237番9他1筆	賃貸可能面積（㎡）	2,400.00		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目10番1号	賃貸面積（㎡）	2,161.68		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	11,226	
	面積（㎡）	615.53	敷金・保証金等（千円）	17,144	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	90.1	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	稼働率（戸数ベース）（%）	90.2	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,688.92	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根地下2階付7階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
			DINKSタイプ	78.4	74.0
	建築時期	平成17年9月2日	ファミリータイプ	21.6	26.0
			エグゼクティブタイプ	—	—
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社社中工務店		
		レポート日付	平成19年2月22日		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	68,947	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	27,906	長期修繕費（12年間）（千円）	32,400		
外注管理費	10,702	建物再調達価格（千円）	549,000		
公租公課	1,557	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	2,817	レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	119	地震予想損失率（%）	8.3		
減価償却費	11,262	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	1,446	レポート日付	平成18年12月26日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	41,040	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,910,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	2,650,000		
<b>その他情報</b>					
(注)本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方、徒歩3分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。近隣地域は、低層階店舗の中高層マンション等が建ち並ぶ商住混在地域で、生活利便性が高いと考えられます。					
<b>特記事項</b>					
<p>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メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。</p> <p>2. 東側隣接地の一部から本物件土地に、マンホール柵及び擁壁が越境しており、また、南側隣接地の一部から本物件土地にコンクリート法枠等が越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。</p>					



個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数（戸）	66		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	63		
所在地	地番：東京都港区麻布十番二丁目21番7	賃貸可能面積（㎡）	2,094.58		
	住居表示：東京都港区麻布十番二丁目21番2号	賃貸面積（㎡）	1,982.53		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	10,915	
	面積（㎡）	369.22	敷金・保証金等（千円）	19,004	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.7	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	95.5	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・車庫	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,591.14	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	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18年3月8日	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			-	-	
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A)賃貸事業収入	67,222	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B)賃貸事業費用小計	26,271	長期修繕費（12年間）（千円）	64,710		
外注管理費	7,780	建物再調達価格（千円）	583,000		
公租公課	1,516	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,913	レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	126	地震予想損失率（%）	4.1		
減価償却費	13,210	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	1,723	レポート日付	平成19年4月5日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	40,951	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	2,690,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	2,460,000		
<b>その他情報</b>					
(注)本物件は、商業地域かつ防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が100%に緩和されています。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南方、徒歩1分の距離に位置するDINKSタイプの中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、麻布十番商店街及び都道415号線（高輪麻布線）の背後に位置する商住混在地域で、低層階に店舗がある中高層マンション等が建ち並んでいます。					
<b>特記事項</b>					
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メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。					
2. 所有者不明のブロック塀が東側隣接地と本物件土地に跨って存しており、当該ブロック塀については当該東側隣地所有者と共同管理とする旨の覚書を取り交わしています。					
3. 西側隣接地の塀及びフェンスの一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う際には、越境物を撤去する旨の覚書を取り交わしています。					

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	41（内店舗1）		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	31（内店舗1）		
所在地	地番：東京都新宿区喜久井町9番1他7筆 住居表示：東京都新宿区喜久井町10番			賃貸可能面積（㎡）	1,917.62（内店舗395.22）		
				賃貸面積（㎡）	1,467.21（内店舗395.22）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,112		
	面積（㎡）	742.77		敷金・保証金等（千円）	35,092		
	用途地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域	稼働率（面積ベース）（%）	76.5		
	建ぺい率/容積率（注）	60%/400%	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	75.6		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	2,211.69		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	RC合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7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18年2月10日		DINKSタイプ	87.5	79.1	
				ファミリータイプ	12.5	20.9	
			エグゼクティブタイプ	—	—		
<b>収支状況等（単位：千円）</b>				<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成19年5月22日		
				緊急修繕費（千円）	100		
(A)賃貸事業収入	47,952			短期修繕費（1年以内）（千円）	450		
(B)賃貸事業費用小計	15,303			長期修繕費（12年間）（千円）	23,700		
外注管理費	3,675			建物再調達価格（千円）	455,200		
公租公課	1,090			耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	1,222			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	98			地震予想損失率（%）	7.6		
減価償却費	7,852			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	1,363			レポート日付	平成18年12月26日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	32,648			エンジニアリング・レポートの概要	特記事項をご参照下さい		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	1,865,000		
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	1,700,000		
<b>その他情報</b>							
(注)本物件は、防火地域内の耐火建物であるため、建ぺい率が70%に緩和されています。また、前面道路による容積率の制限及び用途地域における按分計算により、容積率が382.26%になります。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅の南方、徒歩2分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する近隣地域は、中高層マンション、事務所ビルを中心に小規模な店舗も立地する都心の由緒あるエリアであり、寺院も多く残っている一方で、戸山公園等の緑地も見られるように住環境は総じて良好であると考えられます。							
<b>特記事項</b>							
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件土地の西側にかかっています。</li> <li>2. 本物件は土地面積が500㎡以上のため、建物の建築を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。</li> <li>3. 南側隣接地の一部から本物件土地に、コンクリート擁壁の一部が越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。</li> <li>4. 緊急修繕費として計上されているアルミ製建具の修繕は、平成19年1月17日に完了しています。</li> </ol>							

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ツー株式会社	賃貸可能戸数（戸）	61		
前々所有者	株式会社ユニホー	賃貸戸数（戸）	49		
所在地	地番：東京都中央区銀座一丁目213番2他4筆	賃貸可能面積（㎡）	1,817.56		
	住居表示：東京都中央区銀座一丁目23番4号	賃貸面積（㎡）	1,522.04		
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	7,408	
	面積（㎡）	318.01	敷金・保証金等（千円）	10,547	
	用途地域	商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	83.7	
	建ぺい率/容積率（注）	80%/600%	稼働率（戸数ベース）（%）	80.3	
			PM会社	株式会社ユニホー	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社ユニホー	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,253.92	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根10階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	59.0	45.9
	建築時期	平成17年12月2日	DINKSタイプ	36.1	44.9
			ファミリータイプ	4.9	9.2
			エグゼクティブタイプ	-	-
収支状況等（単位：千円）		エンジニアリング・レポート			
運用期間	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社社中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
		緊急修繕費（千円）	-		
(A)賃貸事業収入	47,978	短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B)賃貸事業費用小計	23,882	長期修繕費（12年間）（千円）	30,560		
外注管理費	6,785	建物再調達価格（千円）	459,000		
公租公課	1,946	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	3,049	レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	99	地震予想損失率（%）	5.1		
減価償却費	10,440	土壤環境調査会社	株式会社イー・アール・エス		
その他賃貸事業費用	1,561	レポート日付	平成19年4月6日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	24,095	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）					
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,800,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,550,000		
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「新富町」駅北西方、徒歩2分の距離に位置するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。都内有数の商業エリアである銀座地区にありますが、幹線道路裏手に位置し騒音等の懸念も少なく、小規模店舗等の生活利便施設も散在するため、エリア内では相対的に住環境が良好な地域です。また、接道状況及び周辺建物の高さ・配置等から日照を確保した居室が多く、高層建物のひしめく同地区にあっては、希少性の高い物件といえます。					
特記事項					
南側及び西側隣接地から本物件土地に、排気ダクト等が越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し等を行う場合には当該越境物を撤去する旨の確認書を取り交わしています。					

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	イースト・サイド・ワン有限会社	賃貸可能戸数（戸）	29（内店舗2）		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	26（内店舗2）		
所在地	地番：東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19	賃貸可能面積（㎡）	1,380.35（内店舗291.75）		
	住居表示：東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	賃貸面積（㎡）	1,259.42（内店舗291.75）		
土地	所有形態	借地権（注）	月額賃料（共益費込）（千円）	6,937	
	面積（㎡）	526.56	敷金・保証金等（千円）	28,065	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率（面積ベース）（%）	91.2	
	建ぺい率/容積率	80%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	89.7	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	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（㎡）	1,445.35	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ	—	—
			DINKSタイプ	76.2	81.5
	建築時期	平成18年3月3日	ファミリータイプ	23.8	18.5
			エグゼクティブタイプ	—	—
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店		
		レポート日付	平成19年4月20日		
		緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	43,157	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	16,408	長期修繕費（12年間）（千円）	27,940		
外注管理費	4,405	建物再調達価格（千円）	351,000		
公租公課	526	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	435	レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	75	地震予想損失率（%）	12.4		
減価償却費	8,541	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	2,424	レポート日付	平成19年4月20日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	26,748	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	1,450,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,390,000		
<b>その他情報</b>					
(注)借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成17年1月1日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、東急東横線「祐天寺」駅の南方、徒歩1分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションで、店舗や店舗付マンションが建ち並ぶ駅前商業地域にあります。「祐天寺」駅から「渋谷」駅まで約6分と都心部へのアクセスに優れる一方で、昔ながらのたたずまいを残した商店街と、落ち着いたある住宅地が調和し、同沿線の代官山、自由が丘といったエリアと並び、特に若者やDINKSに人気の高いエリアです。					
<b>特記事項</b>					
底地権者による訴訟提起について 本物件の土地は、平成16年12月14日付土地賃貸借契約書により株式会社モリモトが底地権者から賃借し、本物件の建物の建設後、平成18年3月24日付で中央三井信託銀行株式会社を受託者として本物件に係る信託契約が設定され、同日付で本物件の信託受益権は、株式会社モリモトからイースト・サイド・ワン有限会社に譲渡されました。その後、平成18年6月21日付で、本投資法人が、本物件の信託受益権をイースト・サイド・ワン有限会社から取得し、現在に至っています。 平成20年12月19日付で、本資産運用会社の親会社の異動及び本投資法人の投資口の譲渡がなされましたが、底地権者から、本資産運用会社の親会社の異動等は実質的には借地権の無断譲渡に該当する等として、平成21年4月15日付で本建物の建物収去及び土地の明け渡し並びに損害賠償を求める訴訟の提起を受けており、平成21年11月30日現在、係争中です。					

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）				
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1			
前所有者	株式会社モリモト	賃貸可能戸数（戸）	30			
前々所有者	—	賃貸戸数（戸）	24			
所在地	地番：東京都渋谷区桜丘町78番1他4筆	賃貸可能面積（㎡）	1,123.80			
	住居表示：東京都渋谷区桜丘町29番21号	賃貸面積（㎡）	857.76			
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	4,904		
	面積（㎡）	528.93（注1）	敷金・保証金等（千円）	10,334		
	用途地域	第2種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	76.3		
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	80.0		
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	1,363.62	<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	RC陸屋根8階建	タイプ		住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ		10.0	6.3
	建築時期	平成19年3月28日	DINKSタイプ		86.7	88.9
			ファミリータイプ		3.3	4.7
エグゼクティブタイプ			—	—		
<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>				
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社社中工務店			
		レポート日付	平成19年5月22日			
(A)賃貸事業収入	31,167	緊急修繕費（千円）	—			
(B)賃貸事業費用小計	14,484	短期修繕費（1年以内）（千円）	—			
外注管理費	5,743	長期修繕費（12年間）（千円）	22,460			
公租公課	881	建物再調達価格（千円）	327,000			
修繕費等（原状回復費を含む）	498	耐震調査会社	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			
損害保険料	70	レポート日付	平成19年5月11日			
減価償却費	5,843	地震予想損失率（%）	3.8			
その他賃貸事業費用	1,446	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	16,682	レポート日付	平成19年4月23日			
		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません			
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>						
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	1,400,000			
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	1,210,000			
<b>その他情報</b>						
(注1)本物件の北西側には、私道（位置指定道路）による私道負担があります（面積約44.67㎡）。						
(注2)本物件は、角地緩和により、建ぺい率が70%に緩和されています。また、前面道路幅員の関係で容積率が290.80%に制限されます。						
<b>立地環境等の物件特性</b>						
本物件は、JR山手線「渋谷」駅の南西方、徒歩8分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属する渋谷桜丘エリアは、日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏にありながら、比較的閑静な住環境を有するエリアです。また、本物件は高い設備水準を備え、かつ外観や内装等に意匠を凝らしており、その立地、仕様から、比較的所得水準の高い都心通勤者・若年単身者・DINKS等を中心として堅調な需要が見込まれます。						
<b>特記事項</b>						
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メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。						
2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。						
3. 本物件内地中に設置したH鋼（山留め）が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。						
4. 南側隣接地から本物件土地に、塀・擁壁等が越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。						
5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。						

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社			賃貸可能戸数（戸）	70		
前々所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	66		
所在地	地番：東京都豊島区南大塚三丁目17番5他1筆			賃貸可能面積（㎡）	1,871.70		
	住居表示：東京都豊島区南大塚三丁目17番4号			賃貸面積（㎡）	1,768.45		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	7,194		
	面積（㎡）	398.40		敷金・保証金等（千円）	10,998		
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	94.5		
	建ぺい率/容積率（注）	80%/500%	60%/400%	稼働率（戸数ベース）（%）	94.3		
				PM会社	株式会社モリモトクオリティ		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ		
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	2,554.36		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	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	57.1	50.7	
	建築時期	平成18年1月11日		DINKSタイプ	42.9	49.3	
				ファミリータイプ	—	—	
エグゼクティブタイプ				—	—		
<b>収支状況等（単位：千円）</b>				<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
				レポート日付	平成19年4月20日		
				緊急修繕費（千円）	—		
(A)賃貸事業収入	46,940			短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B)賃貸事業費用小計	18,844			長期修繕費（12年間）（千円）	42,880		
外注管理費	3,906			建物再調達価格（千円）	525,000		
公租公課	838			耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	832			レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	114			地震予想損失率（%）	6.9		
減価償却費	11,353			土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
その他賃貸事業費用	1,799			レポート日付	平成19年4月5日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	28,096			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			取得価格	1,480,000		
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	1,400,000		
<b>その他情報</b>							
(注)本物件は、商業地域内かつ防火地域内の耐火建物であることと、用途地域による按分計算により建ぺい率が99.98%に緩和されています。また、各用途地域における按分計算により、容積率が499.97%になります。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、東京メトロ「新大塚」駅の北西方、徒歩4分の距離に位置し、国道254号線（通称「春日通り」）に南西側で接面するシングルタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。東京メトロ「新大塚」駅から丸ノ内線で「池袋」駅まで約4分、「東京」駅まで約13分で連絡しており、都心部にあっても交通利便性は良好であり、通勤に至便であることから、特に単身者向けの需要が堅調に推移するものと見込まれます。							
<b>特記事項</b>							
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メートルを越える高層建築物等を建築する場合には、工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。							
2. 南東側隣接地から本物件土地に、屋根の一部、配管の一部及びブロック塀等が越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物の取壊し及び建替え工事等を行う場合には当該越境状況を解消する旨の覚書を取り交わしています。							

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）					
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1				
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社	賃貸可能戸数（戸）	43				
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	38				
所在地	地番：東京都墨田区菊川二丁目6番3他2筆	賃貸可能面積（㎡）	1,168.18				
	住居表示：東京都墨田区菊川二丁目1番12号	賃貸面積（㎡）	998.42				
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	3,976			
	面積（㎡）	493.61（注）	敷金・保証金等（千円）	5,898			
	用途地域	準工業地域	稼働率（面積ベース）（%）	85.5			
	建ぺい率/容積率	60%/300%	稼働率（戸数ベース）（%）	88.4			
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ			
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ			
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式			
	延床面積（㎡）	1,430.05	<b>住戸タイプ内訳</b>				
	構造・階数	RC陸屋根7階建	タイプ			住戸比率（%）	面積比率（%）
			シングルタイプ			37.2	31.6
			DINKSタイプ			55.8	55.8
			ファミリータイプ			7.0	12.6
	建築時期	平成18年3月3日	エグゼクティブタイプ			-	-
	<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>				
運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店				
		レポート日付	平成19年4月20日				
		緊急修繕費（千円）	-				
(A)賃貸事業収入	24,186	短期修繕費（1年以内）（千円）	-				
(B)賃貸事業費用小計	13,806	長期修繕費（12年間）（千円）	26,080				
外注管理費	3,874	建物再調達価格（千円）	369,800				
公租公課	751	耐震調査会社	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				
修繕費等（原状回復費を含む）	1,279	レポート日付	平成19年4月27日				
損害保険料	79	地震予想損失率（%）	7.5				
減価償却費	6,516	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
その他賃貸事業費用	1,306	レポート日付	平成19年4月5日				
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	10,380	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません				
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	取得価格	817,000				
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	698,000				
<b>その他情報</b>							
(注)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70.03㎡）。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
本物件は、都営地下鉄新宿線「菊川」駅の南方、徒歩3分の距離に位置するDINKSタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の属するエリアは、「大手町」、「東京」駅まで電車で15分弱という都心部への交通利便性が高く、また駅前及び周辺の商店街には日用品回りの店舗等も充実しており、生活利便性も優れることから住宅需要はファミリー向け、単身者向けともに期待できるエリアです。							
<b>特記事項</b>							
1. 西側隣接地から本物件土地に、ブロック塀が越境しており、また、北側隣接地から本物件土地に、土留等が越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。							
2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。							

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産及び土地の賃借権を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	賃貸可能戸数（戸）	32		
前々所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数（戸）	31		
所在地	地番：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番	賃貸可能面積（㎡）	1,452.09		
	住居表示：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	賃貸面積（㎡）	1,407.40		
土地	所有形態	借地権（注1）	月額賃料（共益費込）（千円）	4,030	
	面積（㎡）	767.14	敷金・保証金等（千円）	7,163	
	用途地域	準工業地域	稼働率（面積ベース）（%）	96.9	
	建ぺい率/容積率（注2）	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	96.9	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐輪場・物置	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	1,627.07	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC陸屋根6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18年2月20日	DINKSタイプ	96.9	95.5
			ファミリータイプ	3.1	4.5
			エグゼクティブタイプ	—	—
	<b>収支状況等（単位：千円）</b>		<b>エンジニアリング・レポート</b>		
	運用期間	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日 (183日)	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
レポート日付			平成19年4月20日		
緊急修繕費（千円）			—		
(A) 賃貸事業収入	27,361	短期修繕費（1年以内）（千円）	—		
(B) 賃貸事業費用小計	11,301	長期修繕費（12年間）（千円）	23,370		
外注管理費	3,093	建物再調達価格（千円）	335,000		
公租公課	397	耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	939	レポート日付	平成19年4月27日		
損害保険料	73	地震予想損失率（%）	7.3		
減価償却費	5,063	土壤環境調査会社	株式会社竹中工務店		
その他賃貸事業費用	1,734	レポート日付	平成19年4月20日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,059	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	取得価格	666,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	657,000		
<b>その他情報</b>					
<p>(注1)借地権の概要は以下の通りです。  底地権者：宗教法人天王院、借地期間：平成18年3月29日から満30年間  なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。  (注2)本物件は、2以上の道路に接するため、建ぺい率が70%に緩和されています。</p>					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、京浜急行線「京急鶴見」駅の北東方、徒歩9分の距離に位置するDINKSタイプを中心とする中高層賃貸マンションです。近隣地域は、中小規模の事務所、共同住宅、戸建住宅、駐車場等が混在する地域です。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					



S-1 フォレオタウン筒井

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1		
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数（戸）	11（内店舗11）		
前々所有者	-			賃貸戸数（戸）	11（内店舗11）		
所在地	地番：奈良県大和郡山市筒井町531番1			賃貸可能面積（㎡）	4,022.27（内店舗4,022.27）		
	住居表示：-（注）			賃貸面積（㎡）	4,022.27（内店舗4,022.27）		
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	8,170		
	面積（㎡）	12,524.00		敷金・保証金等（千円）	173,462		
	用途地域	準工業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	100.0		
	建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	100.0		
				PM会社	ダイワロイヤル株式会社		
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	ダイワロイヤル株式会社		
	用途	店舗・倉庫・事務所等		サブ・リース種別	パス・スルー方式		
	延床面積（㎡）	4,115.33（A棟～D棟4棟の合計・附属建物除く）		<b>住戸タイプ内訳</b>			
	構造・階数	S平屋建（一部2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18年10月2日		DINKSタイプ	-	-	
		乃至		ファミリータイプ	-	-	
平成18年10月16日		エグゼクティブタイプ	-	-			
<b>収支状況等（単位：千円）</b>				<b>エンジニアリング・レポート</b>			
運用期間	自 平成21年6月1日			建物調査会社	株式会社竹中工務店		
	至 平成21年11月30日			レポート日付	平成18年11月2日		
	(183日)			緊急修繕費（千円）	-		
(A)賃貸事業収入	49,527			短期修繕費（1年以内）（千円）	-		
(B)賃貸事業費用小計	14,979			長期修繕費（12年間）（千円）	10,760		
外注管理費	3,101			建物再調達価格（千円）	250,000		
公租公課	6,442			耐震調査会社	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		
修繕費等（原状回復費を含む）	156			レポート日付	平成19年1月		
損害保険料	55			地震予想損失率（%）	9.4		
減価償却費	3,802			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	1,422			レポート日付	平成18年11月2日		
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	34,548			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません		
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>							
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			取得価格	1,410,000		
価格時点	平成21年11月30日			不動産鑑定評価額	1,160,000		
<b>その他情報</b>							
(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。							
<b>立地環境等の物件特性</b>							
<p>本物件は、独立した4棟の建物で構成され、合計11の店舗区画から成る商業施設で、来場用駐車場は199台分確保されています。</p> <p>&lt;立地&gt;</p> <p>本物件は、近鉄橿原線「筒井」駅の南西方約450mに位置し、周辺は大和郡山市及びその近隣における主要幹線道路の路線商業地域を形成しています。大和郡山市は、奈良県北部、奈良市の南西側に位置しており、全体的に盆地となっています。近隣地域には、国道25号線沿道に所在する、カーディーラー、ファミリーレストラン等の郊外型店舗があり、当該国道は、奈良県を東西に結ぶ幹線道路であるとともに、南北を結ぶ国道24号にも交差し、西名阪自動車道郡山インターチェンジへの連続性も優れていることから、交通量は豊富です。周辺の状況として、南方には大規模な工場、北方には戸建てを中心とした住宅地域が形成されており、その他には最寄り駅からの接近性が良好なことから、中層のマンション等も見られます。</p> <p>&lt;テナント&gt;</p> <p>食品スーパー、ドラッグストア、衣料品及び複数の飲食店などが入居しています。</p>							
<b>特記事項</b>							
本物件南側道路（一般国道25号線）境界を跨った地中に、所有者不明の側溝が設置されています。							

S-2 いなげや横浜西が岡店

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成21年11月30日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
前所有者	三井不動産株式会社		賃貸可能戸数（戸）	1（内店舗1）	
前々所有者	-		賃貸戸数（戸）	1（内店舗1）	
所在地	地番：神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1		賃貸可能面積（㎡）	2,343.26（内店舗2,343.26）（注2）	
	住居表示：-（注1）		賃貸面積（㎡）	2,343.26（内店舗2,343.26）（注2）	
土地	所有形態	所有権	月額賃料（共益費込）（千円）	5,862	
	面積（㎡）	3,279.08	敷金・保証金等（千円）	91,439	
	用途地域	準住居地域	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	株式会社モリモトクオリティ	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	店舗	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（㎡）	2,221.32（注2）	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	S・RC陸屋根3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6年2月14日	DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	-	-
			エグゼクティブタイプ	-	-
<b>収支状況等（単位：千円）</b>			<b>エンジニアリング・レポート</b>		
運用期間	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日 (183日)		建物調査会社	株式会社竹中工務店	
			レポート日付	平成20年3月26日	
(A)賃貸事業収入	35,173		緊急修繕費（千円）	-	
(B)賃貸事業費用小計	8,249		短期修繕費（1年以内）（千円）	900	
外注管理費	1,055		長期修繕費（12年間）（千円）	108,390	
公租公課	2,049		建物再調達価格（千円）	365,550	
修繕費等（原状回復費を含む）	732		耐震調査会社	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	
損害保険料	77		レポート日付	平成19年7月10日	
減価償却費	3,547		地震予想損失率（%）	5.7	
その他賃貸事業費用	787		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	26,924		レポート日付	平成19年6月21日	
			エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません	
<b>不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）</b>					
不動産鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	取得価格	1,000,000		
価格時点	平成21年11月30日	不動産鑑定評価額	867,000		
<b>その他情報</b>					
(注1)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
(注2)本物件の賃貸可能面積及び賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、相鉄いずみ野線「弥生台」駅から南東方へ徒歩10分の距離に位置する、株式会社いなげやが入居する商業施設（食品スーパー）です。本物件は、泉区内の幹線道路である「弥生台桜木町線」沿いに立地しており、周辺地域は幹線道路沿い中層共同住宅や店舗等、背後地には戸建住宅が数多く建ち並ぶ地域となっています。					
<b>特記事項</b>					
南側隣接地から本物件土地に、物置の一部が越境しており、また、本物件の縁石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。					

## (エ) 信託不動産の担保の状況

物件番号	物件名称	第一順位			第二順位								
		担保権者	担保種類	被担保債権額	担保権者	担保種類	被担保債権額						
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	(注1)	不動産を信託財産とする信託の受益権に質権第一順位設定	12,684百万円	(注2)	不動産を信託財産とする信託の受益権に質権第二順位設定	15,990百万円						
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー												
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-10	イブセ都立大学												
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												
J-15	イブセ東京EAST							(注2)	不動産を信託財産とする信託の受益権に質権第一順位設定	15,990百万円			
J-16	イブセ雪谷												
J-17	イブセ麻布十番												
J-18	イブセ麻布十番DUO												
J-19	イブセ新宿夏目坂												
J-20	ユニロイヤル銀座												
J-21	イブセ祐天寺												
J-22	イブセ渋谷Tiers												
J-23	イブセ大塚												
J-24	イブセ菊川												
J-25	イブセ鶴見												
S-1	フォレオタウン筒井												
S-2	いなげや横浜西が岡店												

(注1) 株式会社みずほ銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行

(注2) 株式会社みずほ銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び住友信託銀行株式会社

## (オ) 主なテナントへの賃貸借の状況

## a. 主なテナントの一覧

信託不動産における主なテナントごとの物件名称、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面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%)
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	J-1目黒かむろ坂レジデンス他計20物件	39,072.38	75.0
主なテナントの合計			39,072.38	75.0
ポートフォリオ全体の賃貸面積			52,062.14	100.0

(注)「賃貸面積」には、平成21年11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面積を記載しています。

b. 主なテナントへの賃貸条件

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

株式会社モリモトクオリティ

物件番号	物件名称	契約期間	賃貸面積 (㎡) (注)	月額賃料 (共益費込) (千円)	敷金 (千円)	契約更改の方法	特記事項
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	自：平成18年7月1日 至：平成27年12月20日	4,288.53	18,462	31,845	信託契約の延長に併せて延長します。	該当事項はありません。
J-3	クイズ恵比寿	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	5,016.98	38,163	212,955	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-4	イブセ麻布十番七面坂	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	3,037.53	17,618	37,712	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-5	イブセ芝公園	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	2,492.30	11,227	20,210	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-6	イブセギンザ	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,707.64	9,207	11,960	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-7	ネクストフォルム西麻布	自：平成16年8月27日 至：平成28年2月29日	790.69	3,925	5,956	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-8	イブセ日本橋	自：平成17年3月25日 至：平成22年2月25日	1,378.17	6,392	11,506	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-10	イブセ都立大学	自：平成17年7月1日 至：平成22年2月25日	837.26	3,560	5,782	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-14	コンフォートタイム大塚	自：平成17年2月25日 至：平成22年2月25日	984.54	3,947	6,690	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-15	イブセ東京EAST	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	2,750.31	10,675	18,087	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-16	イブセ雪谷	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,542.30	6,053	16,164	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-17	イブセ麻布十番	自：平成17年12月16日 至：平成22年12月16日	2,161.68	11,226	17,144	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-18	イブセ麻布十番DUO	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,982.53	10,915	19,004	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-19	イブセ新宿夏目坂	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,467.21	7,112	35,092	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-21	イブセ祐天寺	自：平成18年3月28日 至：平成23年3月31日	1,259.42	6,937	28,065	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-22	イブセ渋谷Tiers	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	857.76	4,904	10,334	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-23	イブセ大塚	自：平成18年3月29日 至：平成23年3月29日	1,768.45	7,194	10,998	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-24	イブセ菊川	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	998.42	3,976	5,898	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
J-25	イブセ鶴見	自：平成19年6月21日 至：平成29年5月31日	1,407.40	4,030	7,163	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
S-2	いなげや横浜西が岡店	自：平成20年3月31日 至：平成30年3月31日	2,343.26	5,862	91,439	協議により契約を延長することができます。	該当事項はありません。
合 計			39,072.38	191,388	604,006	———	———

(注)「賃貸面積」には、平成21年11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面積の合計を記載しています。

c. 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約満了日
ダイワロイヤル株式会社(注3)	不動産管理業	S-1フォレオタウン筒井	4,022.27	98,050	平成19年3月23日 乃至平成39年2月28日

(注1)「賃貸面積」には、平成21年11月30日現在テナントとエンド・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面積を記載しています。

(注2)「年間賃料」には、平成21年11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)サブ・リース会社兼PM会社であるダイワロイヤル株式会社は、大和ハウスの100%子会社です。

d. 主要な物件の状況

「主要な物件」とは、当期の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める物件をいい、J-3 クイズ恵比寿（22.1%）がこれに該当します。

J-3 クイズ恵比寿		最近5年の稼働率の推移(%) (注)	
テナント数	1	第1期(平成17年11月30日)	-
総賃貸面積(㎡)	5,016.98	第2期(平成18年11月30日)	98.4
総賃貸可能面積(㎡)	5,249.98	第3期(平成19年5月31日)	97.3
不動産賃貸事業収益(千円)	326,088	第4期(平成19年11月30日)	97.6
		第5期(平成20年5月31日)	95.4
		第6期(平成20年11月30日)	95.8
		第7期(平成21年5月31日)	91.9
		第8期(平成21年11月30日)	95.6

(注)「最近5年間の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

(カ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、又は財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成21年11月30日現在において保有している各信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産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。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産鑑定評価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,020	4,060	5.1	4,000	4.9	5.3	3,000	1
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,660	1,740	6.0	1,660	5.7	6.5	1,420	2
J-3	クイズ恵比寿	8,790	9,100	4.8	8,650	5.0	5.1	5,200	3
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,520	4,630	4.8	4,520	4.5	5.1	2,710	2
J-5	イブセ芝公園	2,260	2,320	5.2	2,230	5.4	5.5	1,790	3
J-6	イブセギンザ	2,240	2,300	5.2	2,220	5.2	5.5	2,140	3
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,120	2,240	4.9	2,070	5.1	5.2	1,540	3
J-8	イブセ日本橋	1,120	1,140	5.3	1,110	5.4	5.6	825	3

物件 番号	物件名称	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価機 関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
J-10	イプセ都立大学	565	582	6.0	565	5.7	6.5	325	2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,580	1,670	6.0	1,580	5.7	6.5	1,720	2
J-14	コンフォートタイム大塚	762	779	5.5	755	5.6	5.8	494	3
J-15	イプセ東京EAST	2,140	2,180	5.3	2,120	5.4	5.6	1,320	3
J-16	イプセ雪谷	1,040	1,050	5.4	1,040	5.5	5.7	803	3
J-17	イプセ麻布十番	2,650	2,730	4.8	2,650	4.5	5.1	1,370	2
J-18	イプセ麻布十番DUO	2,460	2,540	4.7	2,460	4.4	5.0	1,290	2
J-19	イプセ新宿夏目坂	1,700	1,790	5.0	1,700	4.7	5.5	1,240	2
J-20	ユニロイヤル銀座	1,550	1,580	5.2	1,530	5.3	5.5	1,030	3
J-21	イプセ祐天寺	1,390	1,420	5.1	1,390	4.6	5.6	656	2
J-22	イプセ渋谷Tiers	1,210	1,250	5.0	1,190	5.2	5.3	1,130	3
J-23	イプセ大塚	1,400	1,470	5.1	1,400	4.8	5.6	830	2
J-24	イプセ菊川	698	705	5.5	695	5.5	5.8	561	3
J-25	イプセ鶴見	657	679	6.0	657	5.7	6.5	422	2
S-1	フォレオタウン筒井	1,160	1,170	6.7	1,150	6.5	7.2	1,270	1
S-2	いなげや横浜西が岡店	867	864	6.1	870	5.7	6.2	911	4

(注1) 「不動産鑑定評価額」欄には、平成21年11月30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2) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注3) 「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。

(注4) 「不動産鑑定評価機関」欄に記載されている「1」は大和不動産鑑定株式会社を、「2」は株式会社中央不動産鑑定所を、「3」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「4」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

#### (キ) 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、地震リスク分析詳細分析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・エス及び応用アール・エム・エス株式会社、又は東京海上日動リスクコンサルティング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・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の地震予想損失率を算定しています。なお、本投資法人が保有する24物件すべての建物は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社から適切乃至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。

更に、上記の建物耐震性評価に加え、本投資法人が保有する24物件全ての建物の新築時の構造計算書等設計関連図書(「J-10 イプセ都立大学」については新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書)について、故意の改ざん、偽造の有無等に関して、構造計算書及び構造図には偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの調査報告書及び評価(以下、「構造計算書等検証報告書」と称し、「エンジニアリング・レポート」に含まれます。)を株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社久米エンジニアリングシステム、又は新日本管財株式会社からそれぞれ取得しています。

a. 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	物件名称	修繕費 (千円) (注1)			建物再調達価格 (千円) (注1)(注2)	地震予想損失率 (%) (注3)
		緊急	短期	長期 (12年間)		
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	—	100	37,640	1,390,000	6.2
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	5.7
J-3	クイズ恵比寿	—	—	21,930	1,282,000	11.1
J-4	イブセ麻布十番七面坂	—	—	52,500	1,006,000	4.9
J-5	イブセ芝公園	—	—	33,330	675,000	12.2
J-6	イブセギンザ	—	—	30,200	631,600	4.6
J-7	ネクストフォルム西麻布	300	—	19,490	357,300	4.7
J-8	イブセ日本橋	—	—	24,300	425,000	10.1
J-10	イブセ都立大学	—	—	15,390	248,000	8.3
J-13	コスモハイム武蔵小杉	—	12,430	90,020	809,850	8.6
J-14	コンフォートタイム大塚	—	—	14,610	305,816	6.6
J-15	イブセ東京EAST	—	—	33,820	704,000	8.6
J-16	イブセ雪谷	—	—	20,250	431,000	7.5
J-17	イブセ麻布十番	—	—	32,400	549,000	8.3
J-18	イブセ麻布十番DUO	—	—	64,710	583,000	4.1
J-19	イブセ新宿夏目坂	100	450	23,700	455,200	7.6
J-20	ユニロイヤル銀座	—	—	30,560	459,000	5.1
J-21	イブセ祐天寺	—	—	27,940	351,000	12.4
J-22	イブセ渋谷Tiers	—	—	22,460	327,000	3.8
J-23	イブセ大塚	—	—	42,880	525,000	6.9
J-24	イブセ菊川	—	—	26,080	369,800	7.5
J-25	イブセ鶴見	—	—	23,370	335,000	7.3
S-1	フォレオタウン筒井	—	—	10,760	250,000	9.4
S-2	いなげや横浜西が岡店	—	900	108,390	365,550	5.7
ポートフォリオ合計		400	15,230	844,760	13,844,116	5.3

(注1)「修繕費」及び「建物再調達価格」については税抜き、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。なお、「S-1 フォレオタウン筒井」は4棟の建物から成っているため、建物再調達価格は4棟の合計額を記載しています。

(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乃至複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

b. エンジニアリング・レポート作成会社は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社			
		建物状況評価報告書	地震リスク分析 詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	株式会社竹中工務店	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	株式会社ハイ国際コンサルタント	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	株式会社竹中工務店	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	株式会社竹中工務店	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-3	クイズ恵比寿	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社竹中工務店	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	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
J-5	イブセ芝公園	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-6	イブセギンザ	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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	清水建設株式会社	新日本管財株式会社
J-8	イブセ日本橋	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-10	イブセ都立大学	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社 (注)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社竹中工務店	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	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社
J-14	コンフォートタイム大塚	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-15	イブセ東京EAST	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-16	イブセ雪谷	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-17	イブセ麻布十番	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-18	イブセ麻布十番DUO	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社竹中工務店	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	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
J-21	イブセ祐天寺	株式会社竹中工務店	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	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
J-22	イブセ渋谷Tiers	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社



物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社			
		建物状況評価報告書	地震リスク分析 詳細分析報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書
J-23	イブセ大塚	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	新日本管財株式会社
J-24	イブセ菊川	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
J-25	イブセ鶴見	株式会社竹中工務店	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	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
S-1	フォレオタウン筒井	株式会社竹中工務店	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	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
S-2	いなげや横浜西が岡店	株式会社竹中工務店	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	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	新日本管財株式会社

(注) 新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書の検証を行っています。

## (ク) 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	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	西五反田エスピーシー ー株式会社	株式会社大林組	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	M建築構造設計室	株式会社大林組	日本E R I株式会社
J-3	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢空間研究 所	株式会社夢空間研究 所	株式会社土屋組	財団法人日本建築セ ンター
J-4	イブセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・ア ーク都市設計	株式会社創建設計事 務所	株式会社土屋組	株式会社都市居住評 価センター
J-5	イブセ芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設 計工房	荒木設計	株式会社間組・JFE 工建株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
J-6	イブセギンザ	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ ブレイン	有限会社エムエーテ ィー構造設計	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	長坂設計事務所	栗本建設工業株式 会社	イーホームズ株式会 社
J-8	イブセ日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン設 計(閉鎖)	株式会社アルトン設 計(閉鎖)	多田建設株式会社	中央区
J-10	イブセ都立大学	個人(新築時)	株式会社秀建築事務 所	株式会社秀建築事務 所	山品建設株式会社	目黒区
		株式会社モリモト (改修工事)	株式会社青木茂建築 工房	株式会社青木茂建築 工房	五洋建設株式会社	ー(注)
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エステート コスモ・財団法人住 宅改良開発公社	株式会社アパアソシ エイツ	株式会社アパアソシ エイツ	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	株式会社テラ設計工 房	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
J-15	イブセ東京EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社池田建築設 計事務所	株式会社NIPPOコー ポレーション	中央区
J-16	イブセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社藤川構造計 画	株式会社森本組	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
J-17	イブセ麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会 社	荒川建設工業株式会 社	株式会社ナカノフ ドー建設	港区
J-18	イブセ麻布十番DUO	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ ブレイン	有限会社エムエーテ ィー構造設計	栗本建設工業株式 会社	株式会社都市居住評 価センター
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ ブレイン	有限会社エムエーテ ィー構造設計	栗本建設工業株式 会社	株式会社都市居住評 価センター
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社ユニホー	株式会社リョート・ プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
J-21	イブセ祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社構造計画プ ラス・ワン	株式会社富士工・ 株式会社NIPPOコー ポレーション	(確認)日本E R I 株式会社 (検査)イーハウス 建築センター株式会 社
J-22	イブセ渋谷Tiers	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫 ワークショップ	株式会社構造計画プ ラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築セン ター株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築 設計事務所	有限会社アワノ建築 設計	矢作建設工業株式 会社	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
J-24	イブセ菊川	株式会社モリモト	株式会社社長谷建築 設計事務所	株式会社長谷建築設 計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普 及協会
J-25	イブセ鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エーコ ン	株式会社セブテック 建築研究所	三井住友建設株式 会社	(確認)日本E R I 株式会社 (検査)横浜市
S-1	フォレオタウン筒井	大和ハウス工業株式 会社	大和ハウス工業株式 会社	大和ハウス工業株式 会社、遠山建築設計 事務所	大和ハウス工業株 式会社	株式会社京都確認検 査機構
S-2	いなげや横浜西が岡店	三井不動産株式会社	三井不動産建設株式 会社(当時)	三井不動産建設株式 会社(当時)	三井不動産建設株 式会社(当時)	横浜市

(注)当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

## (ケ) ポートフォリオの分散状況 (平成21年11月30日現在)

## a. 地域別投資比率

エリア	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1	16	41,393	80.9
2	7	8,336	16.3
3	—	—	—
4	1	1,410	2.8
合計	24	51,139	100.0

## b. 用途別投資比率

用途	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
居住施設	22	48,729	95.3
商業施設	2	2,410	4.7
その他	—	—	—
合計	24	51,139	100.0

## c. 築年数分布

築年数	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	17	39,847	77.9
5年以上10年未満	4	7,970	15.6
10年以上	3	3,322	6.5
合計	24	51,139	100.0

## d. 用途別築年数分布

用途	平均築年数 (年)
居住施設	5.28
商業施設	8.40
その他	—
合計	5.43

## e. 住戸タイプ別棟数分布

タイプ区分	タイプ別棟数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
シングル (S)	4	5,979	12.3
DINKS (D)	17	41,076	84.3
ファミリー (F)	1	1,674	3.4
エグゼクティブ (E)	—	—	—
合計	22	48,729	100.0

## f. 居住施設の住戸タイプ別戸数分布

住戸タイプ	住戸数 (戸)	比率 (%)
シングル (S)	302	22.9
DINKS (D)	891	67.5
ファミリー (F)	127	9.6
エグゼクティブ (E)	—	—
合計	1,320	100.0

## g. 最寄駅からの徒歩時間別分布 (居住施設のみ)

最寄駅からの徒歩時間	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	8	21,475	44.1
3分以上5分未満	7	17,947	36.8
5分以上8分未満	1	779	1.6
8分以上10分未満	6	8,528	17.5
10分以上	—	—	—
合計	22	48,729	100.0

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

平成21年11月期の直近6計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円) (注1) (注2)	純資産総額 (百万円) (注1) (注2)	1口当たりの純資産額 (円) (注1) (注3)
平成19年5月31日 (第3期)	39,064 (38,344)	24,725 (24,005)	501,940 (487,321)
平成19年11月30日 (第4期)	55,534 (54,897)	24,642 (24,004)	500,247 (487,310)
平成20年5月31日 (第5期)	55,546 (54,892)	24,667 (24,013)	500,752 (487,490)
平成20年11月30日 (第6期)	54,618 (54,006)	24,615 (24,003)	499,712 (487,278)
平成21年5月31日 (第7期)	54,456 (53,908)	24,551 (24,002)	498,402 (487,264)
平成21年11月30日 (第8期)	54,280 (53,843)	24,439 (24,002)	496,125 (487,263)

(注1) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(注2) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 1口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて記載しています。

また本投資証券は、東京証券取引所に平成18年3月22日付で上場されており、同取引所における市場相場は以下の通りです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	決算年月	平成19年 5月	平成19年 11月	平成20年 5月	平成20年 11月	平成21年 5月	平成21年 11月
	最高 (円)	910,000	893,000	477,000	330,000	279,900	520,000
	最低 (円)	440,000	416,000	319,000	89,000	129,200	240,100

月別最高・最低 投資口価格	月別	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月
	最高 (円)	268,600	280,000	381,000	463,000	520,000	440,000
	最低 (円)	240,100	247,400	282,500	365,000	427,000	371,000

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の終値によります。

## ②【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第3期	平成18年12月1日～平成19年5月31日	720,131	14,619
第4期	平成19年6月1日～平成19年11月30日	637,227	12,936
第5期	平成19年12月1日～平成20年5月31日	653,286	13,262
第6期	平成20年6月1日～平成20年11月30日	612,498	12,434
第7期	平成20年12月1日～平成21年5月31日	548,657	11,138
第8期	平成21年6月1日～平成21年11月30日	436,542	8,862

## ③【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注)	年換算 (%)
第3期	平成18年12月1日～平成19年5月31日	3.2	6.4
第4期	平成19年6月1日～平成19年11月30日	2.6	5.1
第5期	平成19年12月1日～平成20年5月31日	2.6	5.3
第6期	平成20年6月1日～平成20年11月30日	2.5	5.0
第7期	平成20年12月1日～平成21年5月31日	2.2	4.5
第8期	平成21年6月1日～平成21年11月30日	1.8	3.6

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ( (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 ) × 100

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成17年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（現 大和ハウス・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
平成18年3月22日	東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（銘柄コード8984）
平成19年2月23日	規約の変更
平成21年2月26日	規約の変更

#### 2【役員の状態】

本投資法人の本書の日付現在における役員の状態は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 投資口数
執行役員	藤田 剛	昭和61年4月 平成4年5月 平成11年7月 平成15年8月 平成18年10月 平成20年4月 平成20年4月 平成20年5月 平成21年3月	三井信託銀行株式会社 入社 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 修了 三井信託銀行株式会社 金沢支店 法人営業課長 中央三井信託銀行株式会社 仙台支店 次長 同社 不動産営業第三部 部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 転籍 同社 代表取締役社長（現任） ビ・ライフ投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成17年6月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録（No. 11886） エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録（No. 94737） シティア公認会計士共同事務所（現任） シグマ・ゲイン株式会社 監査役 ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	鶴巻 康枝 （通称姓：宇野）	平成7年4月 平成17年10月 平成21年3月	東京都庁 入庁 弁護士登録（東京弁護士会所属） 佐瀬米川法律事務所 入所（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0

（注）執行役員藤田剛は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4の規定に従い、金融庁長官に平成21年3月11日付で兼職の届出を行っています。

#### 3【その他】

##### (1) 役員の変更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。

役員の任期は、選任後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）。

役員を解任する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投

資主の議決権の過半数をもって行う必要があります（投信法第106条）。役員職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ったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6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日以内に当該役員解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

## (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

### ① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

### ① 訴訟事件

a. 本投資法人は、本投資法人が保有する「J-21 イブセ祐天寺」（以下、本①において「本物件」といいます。）に関して、平成21年4月15日付で訴訟（以下、本①において「本件訴訟」といいます。）の提起を受けています。

b. 本件訴訟の内容

提 起 日：平成21年4月15日

受理した裁判所：東京地方裁判所

事件番号：平成21年（ワ）第12437号 建物収去土地明渡等請求事件

原 告：宗教法人祐天寺

被 告：ビ・ライフ投資法人

中央三井信託銀行株式会社外2名

請求内容：本物件の建物収去及び土地明渡し並びに損害賠償の請求

### ② 本合併契約の締結

本投資法人は、NCRとの間で、平成21年11月10日、本合併契約を締結するに至りました。本合併の効力発生日は、平成22年4月1日を予定しています。本合併の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ⑤ NCRとの合併について」をご参照下さい。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品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」記載の決算期ごとに、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ごとに定めます（規約第34条第1項）。

##### (ア) 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、他の評価方法に変更することができるものとします。

##### (イ) 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（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）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その他の企業会計の慣行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。

##### (ウ) 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

信託財産の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）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その他の企業会計の慣行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。

##### (エ) 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（ア）乃至（ウ）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その他の企業会計の慣行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。

##### (オ) 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（エ）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その他の企業会計の慣行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。

##### (カ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用います。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。

##### (キ) 金銭債権

取得価額から、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、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

##### (ク) デリバティブ取引に係る権利

###### a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

###### b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。



- c. 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。
- (ケ) 金銭の信託の受益権  
投資運用する資産に応じて、上記(ア)乃至(ク)及び下記(コ)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その他の企業会計の慣行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。
- (コ) 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をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従います。
- ③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下の通り評価するものとします(規約第34条第2項)。
- (ア) 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。
- (イ) 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(ア)に掲げる資産については上記(ア)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その他の企業会計の慣行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、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(ア)乃至(ケ)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 上記①及び②に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において下記(ア)から(オ)の事項を記載します(規約第34条第4項)。
- (ア) 当該評価方法の変更の事実及び変更日  
(イ) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容  
(ウ) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額  
(エ) 具体的な変更理由  
(オ) その他、投資主保護上必要な事項
- ⑥ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人計算規則第58条、第68条)。本投資法人は、各営業期間(毎年12月1日から翌年5月末日まで、及び6月1日から11月末日まで)に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(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その旨を通知し、承認を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びに会計監査報告を投資主に提供します(投信法第131条第2項、第3項、第5項、投資法人計算規則第81条)。
- 上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金  
(3) 管理報酬等 ⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を継承する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

(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（規約第36条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(ア) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引き受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額（募集投資口1口と引き換えに払込む金銭の額をいいます。）は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします（規約第5条第3項）。

(ウ) 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）。

(ア) 投資主総会の決議

(イ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限りです。）

(ウ) 破産手続開始の決定

(エ) 解散を命ずる裁判

(オ) 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、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に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、第93条の2第2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、東京証券取引所の有価証券上場規程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、金商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、金商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。

(ア) 本資産運用会社：大和ハウス・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>a. 本投資法人は、本資産運用会社が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 b. 及び c. においても同様です。）、本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>b. 本投資法人は、本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>c. 本資産運用会社は、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、本投資法人及び本資産運用会社は、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>d. 上記 a. 乃至 c. の規定にかかわらず、本投資法人は、本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>i. 本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、本資産運用会社が、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>ii. 本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>iii. 上記 i. 及び ii. 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>e. 本投資法人は、本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>i. 投資信託委託業者(注1)でなくなった場合</p> <p>ii. 投信法第200条各号(注2)のいずれかに該当する場合</p> <p>iii. 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。

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の規定によります。

(注2) 投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限り。）」と読み替えるものとし、読み替えるものとします。

(イ) 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。

(ウ) 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社  
投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成21年1月5日から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	本投資法人及び投資主名簿管理人は、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。

(エ) 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。

(オ) 特別口座管理機関：中央三井信託銀行株式会社  
特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年1月5日から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	次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。 a. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 b. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 c. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に終了します。 d. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合におけるこの契約の終了日については上記c. 後段の規定を準用します。 e. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合におけるこの契約の終了日については、上記c. 後段の規定を準用します。
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

(カ) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（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、当該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）。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商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。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（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、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体者として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第3項）。「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

(ア) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれがある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(イ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件として親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ウ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(エ) (ア) から (ウ) までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして、内閣府令に定める以下の行為（金商法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

- a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

#### 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、法定利害関係人等（資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます（投信法第201条第1項、投信法施行令第123条）。）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②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ません。）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203条第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ません。）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203条第4項、第5条第2項）。

③ 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. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d. その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（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賃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116条乃至118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. 不動産の管理の委託
- vi. 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201条及びこれに関する法令等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ます。（投信法第201条、投信法施行令第124条）

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。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 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) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、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定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及び譲渡並びに資金の借入れに関する取引（1件1,000万円未満の取引等を除きます。）を行う場合には、取締役会及び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 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等の他、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定められる以下の特定関係者をいいます。

- (ア) 本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、その役員及びその子会社（議決権の50%超を保有する先）
- (イ) 本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について協定（いわゆるパイプライン・サポート協定）を締結している法人
- (ウ) 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
- (エ) 投信法上の利害関係者及び上記（ア）から（ウ）に該当する者が重要な影響を及ぼし得るSPC（ただし、業府令第33条第2項等、関係法令による除外規定が適用される場合を除きます。）
- (オ) その他利害関係者取引規程の主旨に鑑みて利害関係者として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

### ③ 利害関係者との取引

(ア) 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、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額以下の価格によることを原則とします。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、本資産運用会社が算定する当該物件の投資価値が鑑定評価額を上回ることに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができるものとします。この場合、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」に定める各機関において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、それぞれ了承を得なければなりません。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、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。

(イ) 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、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（本投資法人の決算期末又は特定資産の価格等調査時のうち、いずれか近い時点において評価した評価額を含みます。）未満では譲渡できません。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ます。

(ウ) 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を十分調査し、利害関係者でない第三者の意見書の参照等により、適正と判断される条件で賃貸するものとします。

(エ) 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の上、委託先としての適格性を確認するとともに、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て決定します。

(オ) 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、宅建業法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。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。

(カ) 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積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。

(キ) 利害関係者との取引を行った場合は、投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、利害関係者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、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ウ) 資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。

### (3) 利害関係人等との取引状況

#### ① 取引状況

当期に係る利害関係人等及び主要株主(注)との売買取引等について、該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び同施行令第123条に定める投資法人の資産運用会社の利害関係人等、並びに金商法第29条の4第2項に定義される投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

#### ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
業務委託費	28,155	ダイワロイアル株式会社	2,230	7.9
不動産賃貸媒介・更新手数料・再契約手数料	73,057	ダイワロイアル株式会社	870	1.2
修繕工事費用	5,216	ダイワロイアル株式会社	156	3.0
工事監督手数料(注)	746	ダイワロイアル株式会社	94	12.7

(注) 工事監督手数料のうち、当該不動産等の資本的支出に算入しているものを記載しています。資本的支出に該当しない工事に関する工事監督手数料は、業務委託費に含めています。

### 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、投資主総会において、その有する投資口一口につき1個の議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、投信法施行令第80条、会社法第308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。
  - (ア) 役員及び会計監査人の選任と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
  - (イ) 資産運用会社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205条、第206条第1項）
  - (ウ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
  - (エ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - (オ) 規約の変更（投信法第140条）
  - (カ) 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続は、以下の通りです。
  - (ア) 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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
  - (イ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、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、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を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は、本投資法人に対し、予め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、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
  - (ウ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下、「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
  - (エ) 上記（ウ）の定めにより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2項、規約第13条第2項）。
  - (オ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令の定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令の定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います。電磁的方法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条の2第1項、第3項、規約第14条）。
  - (カ) 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）。
  - (キ) 上記（カ）の定めに基づき議案に賛成する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（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
  - (ク) 本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告する一定の日（以下、「基準日」といいます。）における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使すべき投資主とします（投信法第77条の3第2項、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116条、第119条、第204条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人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訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から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。また、投資主総会の決議が存在しないとき又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって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109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）  
執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して当該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続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84条第2項、会社法第828条第1項第2号及び第2項第2号）  
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6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、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号）  
投資主は、合併手続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効力が生じた日から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 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き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、投資主総会の日の8週間前までに書面をもって、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- ⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）  
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- ⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条）  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、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に足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。
- ⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）  
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き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の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ったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- ⑩ 解散請求権（投信法第143条の3）  
発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、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うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

### (3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

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。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

### (4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

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）**

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

**(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）**

投資主は、投信法では、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることにもできることになっていますが、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

**(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）**

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿又はこれに関する資料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、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

**(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）**

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

**(10) 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）**

本投資法人が合併をする場合、合併契約を承認する投資主投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において反対した投資主は、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- ① 名称  
大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
- ② 資本金の額  
3億円（本書の日付現在）
- 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. 上記 i 乃至 vi に付帯関連する一切の業務

#### (ア) 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取得 (認可番号内閣総理大臣第43号)
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第409号)
平成21年2月1日	モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更

#### (イ) 株式の総数及び資本金の額の増減

- a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）  
24,000株
- b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）  
12,000株
- c. 最近5年間における資本金の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年12月22日	資本金の額を5,000万円から1億5,000万円に増額
平成19年3月2日	資本金の額を1億5,000万円から3億円に増額

#### (ウ) 経理の概況

本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21年3月31日現在
総資産	295,723
総負債	15,433
純資産	280,290

b. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日
営業損失(△)	△115,678
経常損失(△)	△115,231
当期純損失(△)	△117,389

(エ) その他

a. 役員の変更

本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、選任後1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、選任後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。本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、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅延なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金商法第31条の4第1項)。

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、本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。

(オ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

- 本投資法人の資産の運用に係る業務
- 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- 本投資法人への報告業務
- 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】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	8,820	73.5
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	2,400	20.0
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	240	2.0
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	1.5
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	1.5
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	1.5
合 計		12,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)		所有株式数
代表取締役 社長	藤田 剛	昭和61年4月 平成4年5月 平成11年7月 平成15年8月 平成18年10月 平成20年4月 平成20年4月 平成20年5月 平成21年3月	三井信託銀行株式会社 入社 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 修了 同社 金沢支店 法人営業課長 中央三井信託銀行株式会社 仙台支店 次長 同社 不動産営業第三部 部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 転籍 同社 代表取締役社長 (現任) ビ・ライフ投資法人 執行役員 (現任)	0
常務取締役	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所営業課 課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ (オーナー支援担当、東京駐在) グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部 (東京駐在) 担当次長、 同部オーナー支援グループ (東京駐在) グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役アキュイジション部長 (現任)	0
常務取締役	池谷 佳武	昭和53年4月 平成4年4月 平成9年10月 平成14年1月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社関連事業育成室 課長 同社 東京本社経理部 課長 同社 東京支社経理部経理グループ グループ長 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部 (管理部門) 不動産事業開発室 次長、 同室不動産投資支援 グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役企画総務部長 (現任)	0
取締役	河野 和弘	昭和63年4月 平成2年4月 平成4年4月 平成5年9月 平成13年11月 平成16年4月 平成18年6月 平成18年7月 平成18年10月 平成21年1月	町田リハウス株式会社 入社 三井不動産販売株式会社 出向 町田リハウス株式会社 帰任 株式会社都市開発システム 入社 日本マクドナルド株式会社 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 取締役 同社 出向 同社 専務取締役 同社 取締役ファンドマネジメント部長 (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
取締役 （非常勤）	山平 将公	昭和62年4月 平成13年7月 平成14年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 鋼管構造・建築事業本部事業推進部 担当課長 同社 社長室経営戦略部鋼管構造・建築事業グループ （官公庁・東京駐在） 上席主任 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室総合開発 支援グループ グループ長 同社 同本部（管理部門）不動産事業開発室長（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	0
監査役 （非常勤）	五月女 五郎	昭和44年11月 昭和50年3月 昭和52年4月 昭和54年2月 平成18年6月	東京都公務員 最高裁判所司法研修所 入所 榊原卓郎法律事務所 入所 五月女法律事務所 開所（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任）	0

（注1）藤田 剛は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4の規定に従い、金融庁長官に平成21年3月11日付で兼職の届出を行っています。

（注2）本書の日付現在、本資産運用会社の役員は、18名（出向者11名、うち大和ハウスの出向者5名、モリモトの出向者3名、中央三井信託銀行の出向者2名及び大和リビング株式会社の出向者1名）です。

本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（会社名等 当時）		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	高木 高明	昭和48年4月 平成13年1月 平成17年7月 平成19年10月 平成20年2月 平成20年8月	三井信託銀行株式会社 入社 株式会社デベロツパー三信 入社 分譲事業部副部長 エコロジー・アセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー 同社 内部監査部長 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（現任） 同社 転籍	0

（5）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、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

（ア）資産運用業務

本資産運用会社は、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。

（イ）資金調達業務

本資産運用会社は、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。

（ウ）報告業務

本資産運用会社は、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。

(エ) 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】

### (1) 【名称、資本金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 資本金の額

399,697百万円（平成21年9月30日現在）

#### 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、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（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（投信法第208条関係）

- (ア) 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
- (イ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- (ウ) 帳簿等の作成事務
- (エ) 上記（ア）乃至（ウ）に関して必要となる配送及び輸送事務
- (オ) 本投資法人の印鑑の保管事務
- (カ) その他上記に準ずる業務又は付随する業務

#### ② 投資主名簿等管理人としての業務（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

- (ア) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- (イ) 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ウ) 本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本②において「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項
- (エ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (オ) 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）の作成等に関する事項
- (カ) 金銭の分配（以下、本②において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
- (キ) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (ク) 投資口に関する照会応答、諸証明書が発行に関する事項
- (ケ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (コ) 募集投資口の発行に関する事項
- (サ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (シ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項  
（上記（ア）乃至（サ）の事項に関連するものに限りません。）
- (ス) 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (セ) その他振替機関との情報の授受に関する事項
- (ソ) 上記（ア）乃至（セ）に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

#### ③ 一般事務受託者としての業務（投信法第117条第4号乃至第6号関係）

- (ア) 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
- (イ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

④ 特別口座管理機関としての業務

- (ア) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- (イ) 総投資主報告に関する事項
- (ウ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
- (エ) 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事項
- (オ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- (カ) 特別口座（本投資法人が発行する振替投資口を記載又は記録するものに限り、以下、本④において同じです。）の開設及び廃止に関する事項
- (キ) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事項
- (ク) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- (ケ) 振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- (コ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- (サ) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- (シ) 上記（ア）乃至（サ）に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下、本②において同じです。）による請求に関する事項
- (ス) 上記（ア）乃至（シ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- (セ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- (ソ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (タ) 上記（ア）乃至（ソ）に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

(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、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第7期計算期間（平成20年12月1日から平成21年5月31日）及び第8期計算期間（平成21年6月1日から平成21年11月30日）の財務諸表について、新日本有限責任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】

(単位：千円)

	第7期 (平成21年5月31日現在)	第8期 (平成21年11月30日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	610,057	598,780
信託現金及び信託預金	※1 1,999,249	※1 1,861,737
営業未収入金	42,027	89,772
前払費用	94,886	161,887
繰延税金資産	204	237
デリバティブ債権	85	—
その他	1,459	482
貸倒引当金	△13,433	△14,958
流動資産合計	2,734,536	2,697,940
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,930,755	22,954,983
減価償却累計額	△1,446,927	△1,708,160
信託建物（純額）	※1 21,483,828	※1 21,246,822
信託構築物	22,468	26,112
減価償却累計額	△3,207	△4,086
信託構築物（純額）	※1 19,260	※1 22,026
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△73,822	△85,518
信託機械及び装置（純額）	※1 314,470	※1 302,775
信託工具、器具及び備品	3,881	3,881
減価償却累計額	△709	△1,051
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 3,171	※1 2,829
信託土地	※1 29,879,034	※1 29,879,034
有形固定資産合計	51,699,765	51,453,488
無形固定資産		
商標権	867	803
無形固定資産合計	867	803
投資その他の資産		
長期前払費用	—	112,119
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	122,119
固定資産合計	51,710,632	51,576,411
繰延資産		
創立費	11,762	5,881
繰延資産合計	11,762	5,881
資産合計	54,456,931	54,280,233

(単位：千円)

	第7期 (平成21年5月31日現在)	第8期 (平成21年11月30日現在)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	47,472	47,232
1年内返済予定の長期借入金	※1 28,685,000	※1 12,800,000
未払金	5,339	5,327
未払費用	136,417	128,306
未払法人税等	605	1,098
未払消費税等	9,522	208
前受金	117,647	128,456
預り金	35,960	9,556
流動負債合計	29,037,965	13,120,186
固定負債		
長期借入金	—	※1 15,874,000
信託預り敷金及び保証金	867,647	846,894
固定負債合計	867,647	16,720,894
負債合計	29,905,612	29,841,081
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	548,679	436,563
剰余金合計	548,679	436,563
投資主資本合計	24,551,267	24,439,151
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	51	—
評価・換算差額等合計	51	—
純資産合計	※2 24,551,319	※2 24,439,151
負債純資産合計	54,456,931	54,280,233

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※ 1,397,357		※ 1,305,045
その他貸貸事業収入		※ 161,639		※ 173,648
営業収益合計		1,558,996		1,478,694
営業費用				
貸貸事業費用		※ 542,883		※ 590,123
資産運用報酬		61,127		56,899
資産保管手数料		5,425		5,401
一般事務委託手数料		27,435		20,740
役員報酬		4,800		4,800
貸倒損失		145		91
貸倒引当金繰入額		1,781		10,690
その他営業費用		60,782		46,989
営業費用合計		704,381		735,736
営業利益		854,615		742,957
営業外収益				
受取利息		1,653		493
その他		435		—
営業外収益合計		2,088		493
営業外費用				
支払利息		217,943		202,070
融資関連費用		82,913		96,722
創立費償却		5,881		5,881
その他		691		1,037
営業外費用合計		307,429		305,711
経常利益		549,274		437,739
税引前当期純利益		549,274		437,739
法人税、住民税及び事業税		605		1,196
法人税等合計		605		1,196
当期純利益		548,669		436,542
前期繰越利益		10		21
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		548,679		436,563

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
前期末残高		24,002,588		24,002,588
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		24,002,588		24,002,588
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		612,508		548,679
当期変動額				
剰余金の配当		△612,498		△548,657
当期純利益		548,669		436,542
当期変動額合計		△63,829		△112,115
当期末残高		548,679		436,563
<b>投資主資本合計</b>				
前期末残高		24,615,096		24,551,267
当期変動額				
剰余金の配当		△612,498		△548,657
当期純利益		548,669		436,542
当期変動額合計		△63,829		△112,115
当期末残高		24,551,267		24,439,151
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		759		51
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△708		△51
当期変動額合計		△708		△51
当期末残高		51		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		759		51
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△708		△51
当期変動額合計		△708		△51
当期末残高		51		—
<b>純資産合計</b>				
前期末残高		24,615,856		24,551,319
当期変動額				
剰余金の配当		△612,498		△548,657
当期純利益		548,669		436,542
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△708		△51
当期変動額合計		△64,537		△112,167
当期末残高		24,551,319		24,439,151

## (4) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

	第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
I 当期末処分利益	548,679,647	436,563,837
II 分配金の額	548,657,880	436,542,120
(投資口1口当たり分配金の額)	( 11,138)	( 8,862)
III 次期繰越利益	21,767	21,717

分配金の額の算出方法	第7期	第8期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる548,657,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる436,542,120円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年12月1日	自	平成21年6月1日
	至	平成21年5月31日	至	平成21年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		549,274		437,739
減価償却費		273,876		274,149
貸倒損失		145		—
商標権償却額		63		63
創立費償却額		5,881		5,881
受取利息		△1,653		△493
支払利息		217,943		202,070
営業未収入金の増減額 (△は増加)		6,475		△47,745
前払費用の増減額 (△は増加)		53,814		△67,000
営業未払金の増減額 (△は減少)		△11,366		△240
未払消費税等の増減額 (△は減少)		1,319		△9,313
未払費用の増減額 (△は減少)		△2,336		△9,355
預り金の増減額 (△は減少)		△1,921		△4,268
前受金の増減額 (△は減少)		△9,555		10,808
長期前払費用の増減額 (△は増加)		19,444		△112,119
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		285		1,525
その他		△64,868		△61,864
小計		1,036,821		619,835
利息の受取額		1,653		493
利息の支払額		△227,291		△200,825
法人税等の支払額		△7,465		△372
営業活動によるキャッシュ・フロー		803,718		419,129
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△36,316		△27,872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		38,106		71,195
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△32,284		△51,572
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,494		△8,249
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		—		15,990,000
長期借入金の返済による支出		—		△16,001,000
分配金の支払額		△611,734		△548,670
財務活動によるキャッシュ・フロー		△611,734		△559,670
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		161,489		△148,789
現金及び現金同等物の期首残高		2,447,817		2,609,307
現金及び現金同等物の期末残高		※ 2,609,307		※ 2,460,517

## (6) 【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
該当事項はありません。	同 左

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～6年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	建物	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5～6年	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 同 左  (2) 無形固定資産 同 左
建物	3～60年									
構築物	9～45年									
機械及び装置	13～29年									
工具、器具及び備品	5～6年									
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創立費 同 左								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同 左								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同 左								
5. ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3) ヘッジ方針 同 左								



	第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. 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	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左            (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

〔貸借対照表に関する注記〕

第7期 (平成21年5月31日現在)	第8期 (平成21年11月30日現在)																																						
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,999,249</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,483,828</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">19,260</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">314,470</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,171</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,699,015</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,685,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,685,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,999,249	信託建物	21,483,828	信託構築物	19,260	信託機械及び装置	314,470	信託工具、器具及び備品	3,171	信託土地	29,879,034	合 計	53,699,015	1年内返済予定の長期借入金	28,685,000	合 計	28,685,000	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,861,737</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,246,822</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">22,026</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">302,775</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,829</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,315,226</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,800,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,874,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,674,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,861,737	信託建物	21,246,822	信託構築物	22,026	信託機械及び装置	302,775	信託工具、器具及び備品	2,829	信託土地	29,879,034	合 計	53,315,226	1年内返済予定の長期借入金	12,800,000	長期借入金	15,874,000	合 計	28,674,000
信託現金及び信託預金	1,999,249																																						
信託建物	21,483,828																																						
信託構築物	19,260																																						
信託機械及び装置	314,470																																						
信託工具、器具及び備品	3,171																																						
信託土地	29,879,034																																						
合 計	53,699,015																																						
1年内返済予定の長期借入金	28,685,000																																						
合 計	28,685,000																																						
信託現金及び信託預金	1,861,737																																						
信託建物	21,246,822																																						
信託構築物	22,026																																						
信託機械及び装置	302,775																																						
信託工具、器具及び備品	2,829																																						
信託土地	29,879,034																																						
合 計	53,315,226																																						
1年内返済予定の長期借入金	12,800,000																																						
長期借入金	15,874,000																																						
合 計	28,674,000																																						
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同 左</p>																																						

[損益計算書に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃貸収入 <span style="float: right;">1,373,460</span></p> <p>    共益費収入 <span style="float: right;">23,896</span></p> <p>      計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black;">1,397,357</span></p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    施設使用料収入 <span style="float: right;">46,907</span></p> <p>    付帯収益 <span style="float: right;">12,727</span></p> <p>    その他賃貸事業収益 <span style="float: right;">102,004</span></p> <p>      計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black;">161,639</span></p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,558,996</span></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>  賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 <span style="float: right;">128,852</span></p> <p>    水道光熱費 <span style="float: right;">25,854</span></p> <p>    公租公課 <span style="float: right;">52,653</span></p> <p>    修繕費 <span style="float: right;">4,087</span></p> <p>    保険料 <span style="float: right;">3,089</span></p> <p>    原状回復工事費 <span style="float: right;">26,701</span></p> <p>    信託報酬 <span style="float: right;">14,385</span></p> <p>    減価償却費 <span style="float: right;">273,876</span></p> <p>    その他営業費用 <span style="float: right;">13,382</span></p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">542,883</span></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) <span style="float: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,016,113</span></p>	<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃貸収入 <span style="float: right;">1,281,981</span></p> <p>    共益費収入 <span style="float: right;">23,063</span></p> <p>      計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black;">1,305,045</span></p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    施設使用料収入 <span style="float: right;">44,206</span></p> <p>    付帯収益 <span style="float: right;">15,190</span></p> <p>    その他賃貸事業収益 <span style="float: right;">114,251</span></p> <p>      計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black;">173,648</span></p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,478,694</span></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>  賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 <span style="float: right;">164,686</span></p> <p>    水道光熱費 <span style="float: right;">23,159</span></p> <p>    公租公課 <span style="float: right;">50,125</span></p> <p>    修繕費 <span style="float: right;">5,216</span></p> <p>    保険料 <span style="float: right;">3,015</span></p> <p>    原状回復工事費 <span style="float: right;">42,972</span></p> <p>    信託報酬 <span style="float: right;">14,385</span></p> <p>    減価償却費 <span style="float: right;">274,149</span></p> <p>    その他営業費用 <span style="float: right;">12,412</span></p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 <span style="float: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">590,123</span></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) <span style="float: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">888,570</span></p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>1. 発行可能投資口総口数 <span style="float: right;">2,000,000口</span></p> <p>2. 発行済投資口総数 <span style="float: right;">49,260口</span></p>	<p>1. 発行可能投資口総口数 <span style="float: right;">2,000,000口</span></p> <p>2. 発行済投資口総数 <span style="float: right;">49,260口</span></p>

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21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21年5月31日現在) (単位：千円)	※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 610,057 信託現金及び信託預金 1,999,249 現金及び現金同等物 <u>2,609,307</u>	現金及び預金 598,780 信託現金及び信託預金 1,861,737 現金及び現金同等物 <u>2,460,517</u>

[リース取引に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
オペレーティング・リース取引（貸主側） (単位：千円)	オペレーティング・リース取引（貸主側） (単位：千円)
未経過リース料 1年内 452,432 1年超 246,095 合計 <u>698,528</u>	未経過リース料 1年内 467,524 1年超 202,573 合計 <u>670,098</u>

[有価証券に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

[デリバティブ取引に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>1. 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 資産運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の内容 同 左</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>3. 取引の利用目的 同 左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 同 左</p>

[退職給付に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同 左

[税効果会計に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,103</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,103</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△2,865</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">237</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">33</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債 合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">33</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額 <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">204</span></p>	貸倒引当金繰入超過額	3,103	小計	3,103	評価性引当金	△2,865	繰延税金資産 合計	237	繰延ヘッジ損益	33	繰延税金負債 合計	33	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,196</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">3,225</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△2,987</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">237</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額 <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black;">237</span></p>	貸倒引当金繰入超過額	3,196	未払事業税	28	小計	3,225	評価性引当金	△2,987	繰延税金資産 合計	237
貸倒引当金繰入超過額	3,103																						
小計	3,103																						
評価性引当金	△2,865																						
繰延税金資産 合計	237																						
繰延ヘッジ損益	33																						
繰延税金負債 合計	33																						
貸倒引当金繰入超過額	3,196																						
未払事業税	28																						
小計	3,225																						
評価性引当金	△2,987																						
繰延税金資産 合計	237																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.20</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">△0.02</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.11</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.20	その他	△0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.22</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.16</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.27</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.22	その他	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27		
法定実効税率	39.33																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△39.20																						
その他	△0.02																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11																						
法定実効税率	39.33																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△39.22																						
その他	0.16																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27																						

[持分法損益等に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同 左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第7期（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子法人等  
該当事項はありません。
4. 兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	61,127	営業 未払金	36,790
	株式会社モリモ トクオリティ	東京都 渋谷区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	16,118	営業 未払金	16,924
	ダイワロイヤル 株式会社	東京都 台東区	500	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の委託	1,912	営業 未払金	361

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(注3) 株式会社モリモトクオリティは平成20年12月19日に主要投資主の異動により関連当事者ではなくなっています。上記の取引金額は平成20年12月18日までの取引を、期末残高は平成20年12月18日現在の残高を記載しています。

(注4) ダイワロイヤル株式会社は平成20年12月19日に主要投資主の異動により関連当事者となりました。上記の取引金額は平成20年12月19日からの取引を記載しています。

第8期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子法人等  
該当事項はありません。
4. 兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	56,899	営業 未払金	33,229
	ダイワロイヤル 株式会社	東京都 台東区	500	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の支払	5,250	営業 未払金	485

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
1口当たり純資産額	498,402円	1口当たり純資産額	496,125円
1口当たり当期純利益	11,138円	1口当たり当期純利益	8,861円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
当期純利益(千円)	548,669	436,542
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	548,669	436,542
期中平均投資口数(口)	49,260	49,260

[追加情報の注記]

第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
—	<p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウス工業株式会社(以下、「大和ハウス」といいます。)に変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。</p> <p>NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年4月1日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p>



<p style="text-align: center;">第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日</p>	<p style="text-align: center;">第8期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日</p>								
	<p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <p>① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。</p> <p>② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。</p> <p>③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。</p> <p>④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。</p> <p>(8) NCRの直前期（平成21年8月期）の規模</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">5,324百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純損失</td> <td style="text-align: right;">△3,237百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産額</td> <td style="text-align: right;">193,814百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td style="text-align: right;">80,488百万円</td> </tr> </table> <p>2. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。</p> <p>② 合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。</p> <p>(3) 交付予定の投資口数 69,475口（予定）</p>	営業収益	5,324百万円	当期純損失	△3,237百万円	総資産額	193,814百万円	純資産額	80,488百万円
営業収益	5,324百万円								
当期純損失	△3,237百万円								
総資産額	193,814百万円								
純資産額	80,488百万円								

## (7) 【附属明細表】

## ① 有価証券明細表

該当事項はありません。

## ② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区 分	種 類	契約額等 (千円)		時価 (円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	—	0
合 計		10,000,000	—	0

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

## ③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額又は		差引当期末 残高	摘要
					償却累計額	当期償却額		
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	
有形 固定 資産	信託建物	22,930,755	24,227	—	22,954,983	1,708,160	261,233	21,246,822 (注)
	信託構築物	22,468	3,644	—	26,112	4,086	878	22,026 (注)
	信託機械及び装置	388,293	—	—	388,293	85,518	11,695	302,775
	信託工具、器具及び 備品	3,881	—	—	3,881	1,051	342	2,829
	信託土地	29,879,034	—	—	29,879,034	—	—	29,879,034
	合 計	53,224,432	27,872	—	53,252,305	1,798,816	274,149	51,453,488
定無 資産 形固 産固	商標権	867	—	—	867	—	63	803
	合 計	867	—	—	867	—	63	803

(注) 当期の増加・減少額の主な内訳は以下の通りです。

## 1. 信託建物の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金 額
不活性ガス消防設備 (ファン保護カバー)	フォーティーンヒルズイーストタワー	信託建物	1,893千円
階段手摺塗装工事	クイズ恵比寿	信託建物	373千円
フローリング張替工事 (3戸)	ネクストフォルム西麻布	信託建物	896千円
フローリング張替工事 (1戸)	ネクストフォルム西麻布	信託建物	680千円
1・2階吹抜構築工事	ネクストフォルム西麻布	信託建物	3,371千円
ドライエリア構築工事	ネクストフォルム西麻布	信託建物	4,907千円
フローリング張替工事 (1戸)	イブセ都立大学	信託建物	299千円
給湯器交換工事 (58戸)	コスモハイム武蔵小杉	信託建物	10,080千円
店舗内装工事	フォレオタウン筒井	信託建物	815千円
空調機交換工事 (青果・惣菜作業室)	いなげや西が岡店	信託建物	909千円
合 計			24,227千円

## 2. 信託構築物の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金 額
外構植栽改修工事	目黒かむろ坂レジデンス	信託構築物	1,176千円
ゴミ置場横フェンス設置工事	フォーティーンヒルズイーストタワー	信託構築物	908千円
外構改修工事	フォーティーンヒルズイーストタワー	信託構築物	305千円
駐輪場屋根設置工事	フォレオタウン筒井	信託構築物	1,253千円
合 計			3,644千円

④ その他特定資産の明細表  
該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表  
該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率	返済期限	使途	摘要
							(%) (注1)			
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	4,037,000	—	4,037,000	—	1.43699 (注3)	平成21年 9月30日	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		4,037,000	—	4,037,000	—				
	中央三井信託銀行株式会社		4,037,000	—	4,037,000	—				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,945,000	—	1,945,000	—				
	株式会社新生銀行		1,945,000	—	1,945,000	—				
	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	4,228,000	—	—	4,228,000	1.27011 (注2)	平成22年 3月31日	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		4,228,000	—	—	4,228,000				
	中央三井信託銀行株式会社		4,228,000	—	—	4,228,000				
	株式会社みずほ銀行	平成21年 9月30日	—	27,800	—	27,800	1.63636	平成23年 9月30日 (注4)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	27,800	—	27,800				
	中央三井信託銀行株式会社		—	27,800	—	27,800				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	21,720	—	21,720				
	住友信託銀行株式会社		—	10,880	—	10,880				
	小計	—	28,685,000	116,000	16,001,000	12,800,000	—	—	—	—
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成21年 9月30日	—	3,830,000	27,800	3,802,200	1.63636	平成23年 9月30日 (注4)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	3,830,000	27,800	3,802,200				
	中央三井信託銀行株式会社		—	3,830,000	27,800	3,802,200				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	3,000,000	21,720	2,978,280				
	住友信託銀行株式会社		—	1,500,000	10,880	1,489,120				
	小計	—	—	15,990,000	116,000	15,874,000	—	—	—	—
合計	—	—	28,685,000	16,106,000	16,117,000	28,674,000	—	—	—	—

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(期中の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から金利キャップ(想定元本:10,000百万円、期日:平成22年3月31日)を購入しており、対象金利(3か月日本円TIBOR)の上限を1.50000%に設定しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から金利キャップ(想定元本:5,000百万円、期日:平成21年9月30日)を購入しており、対象金利(3か月日本円TIBOR)の上限を1.50000%に設定しています。

(注4) 元本返済方法は、平成21年12月30日を初回とし、以降、毎年3月、6月、9月及び12月の末日(当該日が営業日でない場合は前営業日)に各29百円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。

(注5) 使途は、信託不動産の購入資金又はその借り換え資金です。

(注6) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次の通りです。

(単位:千円)

区分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	15,874,000	—	—	—

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成21年11月30日現在)

I 資産総額	54,280,233千円
II 負債総額	29,841,081千円
III 純資産総額 (I - II)	24,439,151千円
IV 発行済数量	49,260口
V 1 単位当たり純資産額 (III / IV)	496,125円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第3期	平成19年3月2日	8,000口 (3,999口)	—口 (—口)	49,260口
第4期	該当なし	—口 (—口)	—口 (—口)	49,260口
第5期	該当なし	—口 (—口)	—口 (—口)	49,260口
第6期	該当なし	—口 (—口)	—口 (—口)	49,260口
第7期	該当なし	—口 (—口)	—口 (—口)	49,260口
第8期	該当なし	—口 (—口)	—口 (—口)	49,260口

(注1) 本投資法人による投資口の払い戻しの実績はありません。

(注2) 本邦外における販売口数を括弧により内書きしています。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

- 平成21年8月28日 有価証券報告書（第7期：平成20年12月1日～平成21年5月31日）  
訂正発行登録書（投資法人債券）
- 平成22年1月15日 臨時報告書  
訂正発行登録書（投資法人債券）

# 独立監査人の監査報告書

平成21年8月18日

ビ・ライフ投資法人

役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 加藤 秀満 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年12月1日から平成21年5月31日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ビ・ライフ投資法人の平成21年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

---

(注1) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) 財務諸表の範囲には、XBRLデータ自体は含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

平成22年2月15日

ビ・ライフ投資法人

役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 多田 修 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 加藤 秀満 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年6月1日から平成21年11月30日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ビ・ライフ投資法人の平成21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第8期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

追加情報に記載のとおり、投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人は平成21年11月10日に、平成22年4月1日を合併期日とした合併契約を締結している。

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

---

(注1) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) 財務諸表の範囲には、XBRLデータ自体は含まれていません。