

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成20年6月2日
【発行者名】 ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 田中 康裕
【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
【事務連絡者氏名】 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一
【電話番号】 03-5402-3189 (代表)
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】 ユナイテッド・アーバン投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 23,638,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
975,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券1,594口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「一般募集」といいます。）

（1）【投資法人の名称】

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、United Urban Investment Corporationと表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付けは取得していません。

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

（3）【発行数】

40,000口

（注1）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）から1,594口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）これに関連して、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合は、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュアオプション」といい、この行使対象となる割当を以下「本第三者割当」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（後記「（8）申込期間」及び「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）（8）申込期間」で定義します。）終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）を行使期限（以下「グリーンシュアオプションの行使期限」※といいます。）として、付与されます。

※グリーンシュアオプションの行使期限は、

- ① 発行価格等決定日（後記「（5）発行価格（注2）」で定義します。）が平成20年6月17日（火）の場合、グリーンシュアオプションの行使期限は「平成20年7月18日（金）」
- ② 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水）の場合、グリーンシュアオプションの行使期限は「平成20年7月18日（金）」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木）の場合、グリーンシュアオプションの行使期限は「平成20年7月23日（水）」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金）の場合、グリーンシュアオプションの行使期限は「平成20年7月

24日（木）」

となります。

(注3) また、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日からグリーンシュエーションの行使期限までの期間（以下「シンジケートカバー取引期間」※といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

日興シティグループ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

※シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成20年6月17日（火）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成20年6月20日（金）から平成20年7月18日（金）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成20年6月21日（土）から平成20年7月18日（金）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成20年6月24日（火）から平成20年7月23日（水）までの間」
 - ④ 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成20年6月25日（水）から平成20年7月24日（木）までの間」
- となります。

(注4) 日興シティグループ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引により買付けて借入投資証券の返還に充当する口数の合計数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使して本第三者割当に応じる予定です。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、日興シティグループ証券株式会社による丸紅株式会社及び本資産運用会社からの本投資証券の借入れは行われません。従って、この場合にはグリーンシュエーションの付与は行われられないため、失権により、本第三者割当による新投資口発行は、全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合、オーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシュエーションを行使して本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【発行価額の総額】

23,638,000,000円

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

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記(注2)で定義します。)における東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注2) 前記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成20年6月17日(火)から平成20年6月20日(金)までの間のいずれかの日(以下この日を「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が1投資口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、グリーンシュエーションの行使による本第三者割当による手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト([URL]: <http://www.united-reit.co.jp>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要 (注1)」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年6月23日(月)から平成20年6月24日(火)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年6月12日(木)から平成20年6月20日(金)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成20年6月17日(火)から平成20年6月20日(金)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

① 発行価格等決定日が平成20年6月17日(火)の場合、申込期間は「平成20年6月18日(水)から平成20年6月19日(木)まで」

- ② 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水）の場合、申込期間は「平成20年6月19日（木）から平成20年6月20日（金）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木）の場合、申込期間は「平成20年6月20日（金）から平成20年6月23日（月）まで」
 - ④ 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金）の場合、申込期間は「平成20年6月23日（月）から平成20年6月24日（火）まで」
- となりますので、ご注意下さい。

（ 9 ） 【 申込証拠金 】

発行価格と同一の金額です。

（ 1 0 ） 【 申込取扱場所 】

後記「（ 1 4 ） その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

（ 1 1 ） 【 払込期日 】

平成20年6月27日（金）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年6月12日（木）から平成20年6月20日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成20年6月17日（火）から平成20年6月20日（金）までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成20年6月17日（火）の場合、払込期日は「平成20年6月24日（火）」
 - ② 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水）の場合、払込期日は「平成20年6月25日（水）」
 - ③ 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木）の場合、払込期日は「平成20年6月26日（木）」
 - ④ 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金）の場合、払込期日は「平成20年6月27日（金）」
- となりますので、ご注意下さい。

（ 1 2 ） 【 払込取扱場所 】

みずほ信託銀行株式会社 本店
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

（注）上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いはいりません。

（ 1 3 ） 【 手取金の使途 】

一般募集における手取金（23,638,000,000円）については、グリーンシュエーションの行使による本第三者割当による手取金上限（942,000,000円）と併せて特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様です。）の取得資金に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、発行価格等決定日に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	
合計		40,000口

(注1) 上記引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額（引受価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額（引受価額）の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注2) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

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

(ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

従いまして、

① 発行価格等決定日が平成20年6月17日（火）の場合、受渡期日は「平成20年6月25日（水）」

② 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水）の場合、受渡期日は「平成20年6月26日（木）」

③ 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木）の場合、受渡期日は「平成20年6月27日（金）」

④ 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金）の場合、受渡期日は「平成20年6月30日（月）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」とい

います。)に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者(証券会社)に通知した投資主には、受渡期日以降に金融商品取引業者(証券会社)を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。機構に当該本投資証券を預託した投資主は、その氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録する必要はありません。

(ホ)引受人は、本投資法人の指定に基づき、本資産運用会社に対し、一般募集により本投資証券を200口販売する予定です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(1)投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(2)内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

1,594口

(注1)上記売出数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、日興シティグループ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合もあります。

(注2)オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本資産運用会社より1,594口を上限として借入れる本投資証券です。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(3)発行数(注1)乃至(注4)」をご参照下さい。

売出数が決定された場合は、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト([URL]:<http://www.united-reit.co.jp>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

975,000,000円

(注)売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年6月23日(月)から平成20年6月24日(火)まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (8) 申込期間」記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社 本店
東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

(11) 【受渡期日】

平成20年6月30日(月)

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (14) その他 ②申込みの方法等 (二)」記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、機構に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、当該本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者（証券会社）に通知した投資主には、受渡期日以降に金融商品取引業者（証券会社）を通じて当該本投資証券の券面が交付されます。機構に当該本投資証券を預託した投資主は、その氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録する必要はありません。

3【その他の事項】

(前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他」及び「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）（14）その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

(1)【本邦以外の地域における発行】

該当事項はありません。

(2)【売却・追加発行等の制限】

- ① 本投資法人の投資主である丸紅株式会社（以下「丸紅」ということがあります。）及び本資産運用会社は、一般募集に関し、主幹事会社である日興シティグループ証券株式会社との間で、一般募集の払込期日から1年間、それぞれが本書の日付現在において保有する投資口（1,194口及び200口）及び本資産運用会社が一般募集により取得することを予定している投資口について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わないことに合意しています。
- ② 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事会社である日興シティグループ証券株式会社との間で、一般募集の払込期日から90日間は、投資口の追加発行（但し、グリーンシューオプションの行使による投資口の追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ③ 上記①及び②の場合において、主幹事会社である日興シティグループ証券株式会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正も含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日） 平成20年2月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成20年2月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の下記の各項目についてそれぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

- ・「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 ②事業の状況」に記載された事業の状況
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況」に記載された投資不動産物件
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスク
- ・「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」に記載された本投資法人の役員の略歴の変更
- ・「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 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱い
- ・「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 ①純資産等の推移」に記載された純資産等の推移並びに投資口価格及び出来高の推移

なお、本書に記載の将来に関する事項は本有価証券届出書の提出日である平成20年6月2日（以下「本書の日付」といいます。）現在において本投資法人が判断したものです。

1. 運用状況

(1) 資産運用の経過

① 外部成長実績（資産の積み上がり状況）

本投資法人は、投信法に基づき、平成15年11月4日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8960）。

その後、第3期期初の平成16年12月に公募による投資口の追加発行及び第三者割当による投資口の追加発行を行い、本書の日付現在の発行済投資口数は159,843口となっています。

本投資法人は、用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）と地域を分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中長期的に安定した収益の確保を図るとともに、投資主の利益の最大化を目指しています。かかる特徴を持つ総合型REITとしての特性を活かし、間口の広い物件取得機会を創出しつつ、スポンサー企業のサポートを始めとする多様な物件取得ネットワークを最大限活用することに努めてきました。その結果、本投資法人は、運用資産を拡大するに際し、過度な物件取得競争に巻き込まれることなく、収益性に配慮した慎重な取得方針を採りつつも、着実に資産規模の拡大を行うとともに、1口当たり分配金も安定的に推移する等、着実な運用実績を上げてきたものと考えています。本投資法人の第1期以降第8期までの運用実績（期末保有物件数、期末資産規模（取得価格ベース）、当期純利益、1口当たり分配金、期末総投資口数及び期末投資口価格の推移）は、以下のとおりです。

＜第1期以降第8期までの運用実績＞

	第1期 (平成16年 5月期)	第2期 (平成16年 11月期)	第3期 (平成17年 5月期)	第4期 (平成17年 11月期)	第5期 (平成18年 5月期)	第6期 (平成18年 11月期)	第7期 (平成19年 5月期)	第8期 (平成19年 11月期)
期末保有物件数	14	18	23	23	32	33	34	36
期末資産規模 (百万円) (注)	64,686	75,731	134,945	134,945	153,773	155,343	160,655	166,455
当期純利益 (百万円)	1,028	1,598	2,339	2,384	2,573	2,748	2,806	2,823
1口当たり 分配金(円)	12,285	19,090	14,638	14,919	16,100	17,197	17,558	17,667
期末総投資口数 (口)	83,738	83,738	159,843	159,843	159,843	159,843	159,843	159,843
期末投資口価格 (円)	571,000	693,000	695,000	684,000	690,000	704,000	1,020,000	744,000

(注) 期末資産規模は、保有物件の取得価格（取得関連費用を除きます。）の合計です。

上表のとおり、本投資法人は、上場以来、当期純利益ベースで一貫して右肩上がりの成長を継続しているといえます。本投資法人はこれまで取得物件の売却は行っておりませんが、分配金につき安定成長を実現しています。また、本投資法人は資産取得にあたり、取得する資産の質及び収益性を考慮しつつ、資産規模を拡大してきており、今後もこれらの点に留意しつつ資産拡大を図ります。

② スポンサー企業との協働による物件取得

(イ) 上場以降のスポンサー企業との協働

本投資法人は、平成15年12月に投資証券を東京証券取引所に上場した直後に、12物件（取得価格総額60,186百万円、以下「上場時取得物件」といいます。）を取得して資産の運用を開始しました。本投資法人は、保有物件の運用に注力し、安定した稼働率を確保するとともに、資産規模を拡大してまいりました。なお、これまでの物件の取得に際し、既存のポートフォリオへ与える影響も考慮しつつ慎重に物件取得を行ってまいりました。この結果、第8期末である平成19年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は合計36件、取得価格の総額は166,455百万円となりました。

また、本投資法人が上場後にポートフォリオを拡大するにあたり、本資産運用会社の株主及び株主の関連会社等（以下併せて「スポンサー企業」と総称します。）の物件の供給や情報提供によるサポートが、大きな比重を占めております。なお、本資産運用会社の株主のうち丸紅株式会社は、第6期以降本書の日付現在までその過半数の株式を保有しています。

(ロ) 第9期取得資産

第9期においても、本投資法人は、引き続き、スポンサー企業のサポートにより下表に記載する不動産及び不動産信託受益権（併せて以下「第9期取得資産」といいます。）を取得しています。第9期取得資産5物件のうち、3物件は、スポンサー企業との協働（売主又は仲介）による取得物件です。

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注）
A11	Tip's町田ビル	4,100
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	11,904
C3	MZビル	3,800
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300
合計		25,388

（注）取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

（ハ）本募集後取得予定資産・その他取得予定資産

上記のほか、本書の日付現在、本投資法人は、スポンサー企業との協働により、下表に記載の資産を取得する予定です。

これらの資産のうち、一般募集の対象とされる本投資証券の発行により調達する資金によって、一般募集に係る払込期日後遅滞なく取得する予定の下記4物件を併せて以下「本募集後取得予定資産」といいます。また、一般募集の完了後、平成20年9月以降に取得する予定の下記4物件を併せて以下「その他取得予定資産」といいます。

	物件名	取得予定年月日	取得予定価格（百万円）（注）
本募集後 取得予定資産	アクティオーレ関内	平成20年6月30日	2,410
	長谷萬ビル東陽町	平成20年6月30日	8,500
	ホテルルートイン横浜馬車道	平成20年6月30日	4,720
	パークサイト泉	平成20年7月1日	910
	小計		16,540
その他 取得予定資産	MA仙台ビル	平成20年9月24日	3,440
	UURコート名古屋名駅	平成20年9月30日	1,473
	UURコート札幌篠路壱番館	平成20年11月11日	870
	UURコート札幌篠路貳番館	平成21年7月11日	850
	小計		6,633
合計			23,173

（注）取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

（ニ）スポンサー企業によるサポートの状況（一覧）

下表は、本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産を含め、本投資法人による第1期以降の資産の取得における、スポンサー企業の関与の形態及びスポンサー企業が関与する物件の割合を示したものです。

なお、表中の「丸紅関与物件」とは、丸紅株式会社が、当該物件の売買において売主又は仲介者として関与している物件をいいます。以下同様です。

＜スポンサー企業のサポートによる資産取得＞

(注1)		スポンサー 企業からの 取得	スポンサー 企業の仲介 による取得	左記以外 の取得	合計	丸紅関与物件	
							比率
第1期 取得	物件数	12	0	2	14	7	50.0%
	取得価格	60,186	0	4,500	64,686	9,536	14.7%
第2期 取得	物件数	0	1	3	4	1	25.0%
	取得価格	0	5,200	5,845	11,045	5,200	47.1%
第3期 取得	物件数	2	1	2	5	3	60.0%
	取得価格	35,100	19,200	4,914	59,214	54,300	91.7%
第4期 取得	物件数	0	0	0	0	0	-
	取得価格	0	0	0	0	0	-
第5期 取得	物件数	3	4	2	9	7	77.8%
	取得価格	8,020	9,708	1,100	18,828	17,728	94.2%
第6期 取得	物件数	1	0	0	1	1	100.0%
	取得価格	1,570	0	0	1,570	1,570	100.0%
第7期 取得	物件数	0	1	0	1	1	100.0%
	取得価格	0	5,312	0	5,312	5,312	100.0%
第8期 取得	物件数	1	0	1	2	1	50.0%
	取得価格	3,760	0	2,040	5,800	3,760	64.8%
第9期 取得	物件数	2	1	2	5	3	60.0%
	取得価格	5,100	4,284	16,004	25,388	9,384	37.0%
本募集後 取得予定 資産	物件数	0	4	0	4	4	100.0%
	取得価格	0	16,540	0	16,540	16,540	100.0%
その他 取得予定 資産	物件数	1	3	0	4	4	100.0%
	取得価格	3,440	3,193	0	6,633	6,633	100.0%
合計	物件数	22	15	12	49	32	65.3%
	比率	44.9%	30.6%	24.5%	100.0%		
	取得価格	117,176	63,437	34,403	215,016	129,963	60.4%
	比率	54.5%	29.5%	16.0%	100.0%		

(注1) 比率は、小数点第2位を四捨五入しています。取得価格は、百万円単位で、百万円未満切捨てています。

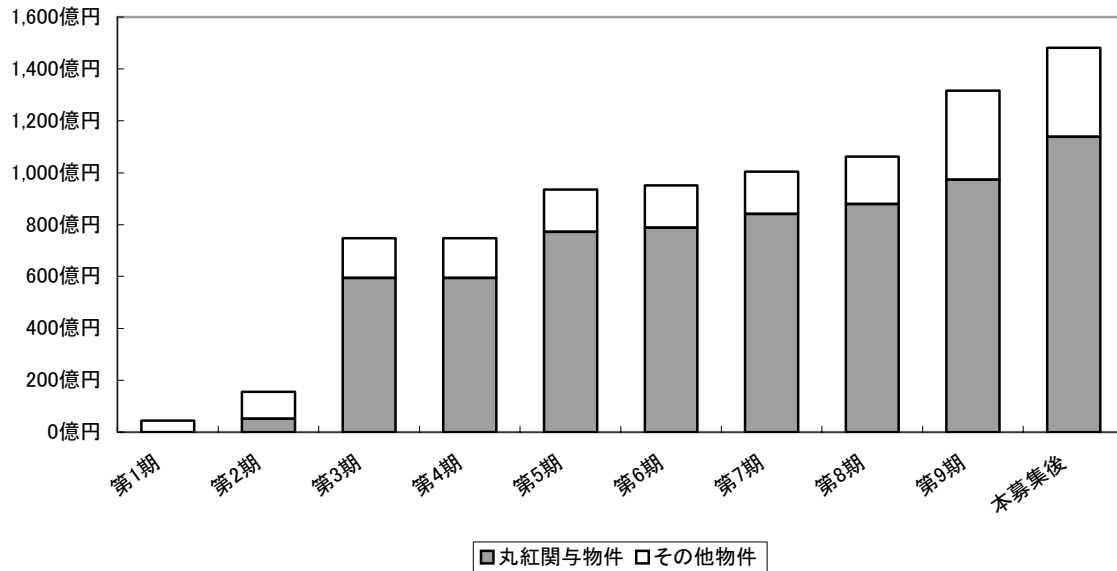
(注2) 第5期以降における丸紅株式会社のサポートによる取得物件（本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産を含みます。）は、以下のとおりです。

- ・開発物件：天神ルーチェ、アクティオーレ南池袋、MZビル、グランルージュ栄、グランルージュ栄Ⅱ
- ・仲介物件：ヤマダ電機テックランド堺本店、宮前ショッピングセンター、ダイエー宝塚中山店、アクティオーレ関内、長谷萬ビル東陽町、ホテルルートイン横浜馬車道、UURコート札幌北三條、クリオ文京小石川、パークサイト泉、MA仙台ビル、UURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壺番館・貳番館、リリカラ東北支店
- ・拋出物件：南山コート1号館、南山コート2号館

(ホ) 丸紅によるサポートの状況

上場後の各期末時点における本投資法人の保有資産（上場時取得物件を除きます。）及び本募集後取得予定資産について、丸紅の関与の状況は下記グラフのとおりです。このグラフは、丸紅関与物件が、各期の期末時点における本投資法人の保有資産に占める割合及び本募集後取得予定資産を含む、本投資法人の保有資産に占める割合を示しています（但し、上場時取得物件を除きます。）。

<丸紅によるサポート状況（注）>



(注) 各期末現在における本投資法人の保有資産（取得価格ベース）（上場時取得物件を除きます。）を記載しています。なお、上表における「本募集後」には、本募集後取得予定資産を含み、その他取得予定資産は含みません。

③ ポートフォリオの推移

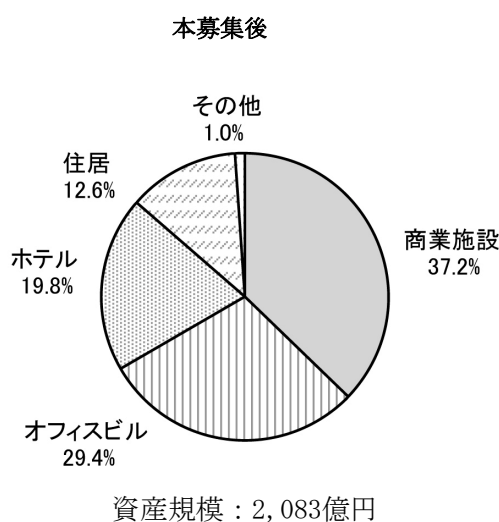
本投資法人は、上記のとおりスポンサー企業の協力を得て、第8期末まで順調にその資産規模を拡大し、更に第9期中に、前記「② スポンサー企業との協働による物件取得（ロ）第9期取得資産」に記載の5物件の取得を決定し受渡しを完了しています。その結果、第9期末である平成20年5月31日現在において、本投資法人が保有する資産は合計41物件、取得価格の総額は1,918億円となっています。

また、本投資法人は、本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産の取得を行う予定です。

本募集後取得予定資産を取得した場合における、本募集後の本投資法人の保有資産は、45物件（取得価格総額208,383百万円）となります。これら本募集後の保有資産により構成されるポートフォリオを、以下「本募集後ポートフォリオ」といいます。なお、ここに「本募集後」とは、本書の日付現在の予定に従って本募集後取得予定資産を取得した時点を意味します。以下同様です。

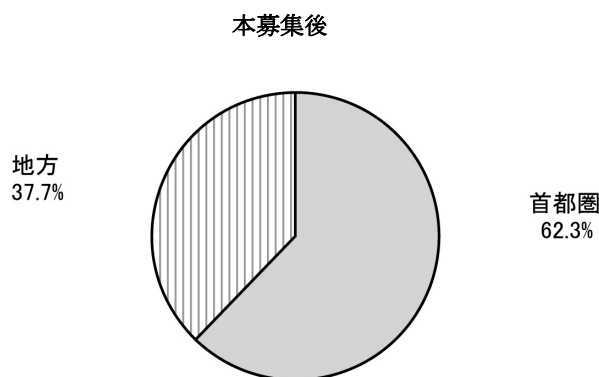
本投資法人のポートフォリオにつき、本募集後の用途別及び地域別分散状況（取得価格ベース）は、それぞれ以下のとおりです。

<用途別分散状況>



(注) 「新大阪セントラルタワー」につきましては、オフィス部分とホテル部分とを分けてそれぞれを「オフィスビル」「ホテル」の各項目に分類しております。また、「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」につきましては、商業施設部分とオフィス部分とを分けてそれぞれを「商業施設」「オフィスビル」の各項目に分類しております。

＜地域別分散状況＞



(注) 首都圏とは1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
また、地方とは、政令指定都市（首都圏所在のものを除く。）をはじめとする全国の主要都市を指します。

なお、本投資法人の用途分散戦略及び地域分散戦略は、以下の理由に基づいています。すなわち、特定用途に集中した不動産投資・運用では、その用途の不動産市況が低迷した時などに大きく収益に影響する可能性があります。そこで用途分散投資を行うことにより、特定用途の不動産市況等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

また、特定地域に集中した不動産投資・運用では、地震等の自然災害や地域経済の趨勢等により大きく収益に影響する可能性があります。そこで地域分散投資を行うことにより、特定地域の自然災害等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

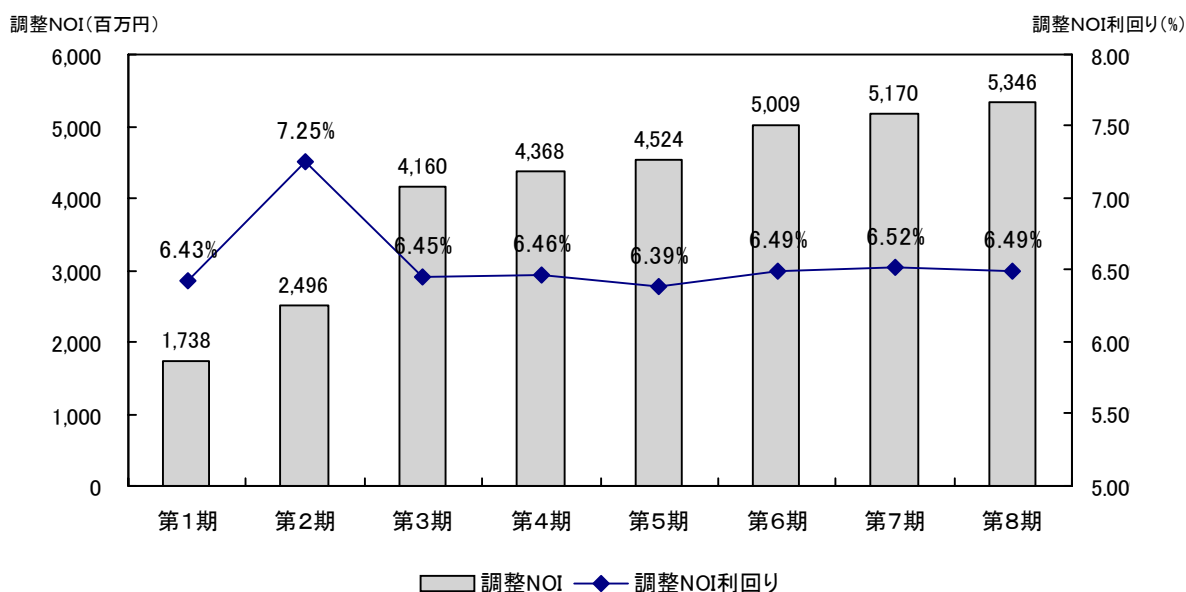
④ 稼働率の推移

下表は、本投資法人の各期末時点及び第9期における平成20年4月までの各月末時点の稼働率の推移を示したものです。なお、第8期中である平成19年8月30日付での本投資法人の規約の変更を受け、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類されております。

	合計	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居	その他	
第1期	99.0%	100.0%	95.6%	99.8%	98.5%	-	
第2期	96.0%	89.4%	96.7%	100.0%	99.8%	-	
第3期	97.6%	95.4%	97.7%	100.0%	99.7%	-	
第4期	99.0%	99.1%	97.7%	100.0%	99.3%	-	
第5期	99.3%	99.5%	98.2%	100.0%	99.5%	-	
第6期	99.1%	99.7%	97.0%	100.0%	99.7%	-	
第7期	99.6%	99.6%	99.2%	100.0%	99.7%	-	
第8期	99.7%	99.7%	99.2%	100.0%	99.7%	100.0%	
第9期	12月	99.7%	99.7%	99.2%	100.0%	99.8%	100.0%
	1月	99.7%	99.7%	99.4%	100.0%	99.7%	100.0%
	2月	99.7%	99.7%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%
	3月	99.7%	99.7%	99.6%	100.0%	99.7%	100.0%
	4月	99.5%	99.7%	99.5%	98.9%	99.4%	100.0%

⑤ ポートフォリオ調整NOI・調整NOI利回りの推移

以下の表は、各期間における調整NOI（注1、2）及び調整NOI利回り（注3）の推移を示したものです。



(注1) NOI＝当該期の賃貸事業損益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）に当該期の減価償却費を加えた数値です。

(注2) 調整NOI＝当該期のNOIに、以下のa.及びb.の修正を加えたものです。

a. 物件取得時に資産計上された公租公課を当該期の費用に計上すること（上記NOIの計算上、取得期の公租公課は、費用でなく資産に計上されます。）。

b. 期中で取得した物件については当該期初から保有していたものとして、賃貸事業損益、減価償却費を計算すること（当該期中に取得した物件のみ、そのNOIに「当該期日数/実保有日数」を乗じます。）。

(注3) 調整NOI利回り＝当該期末保有全物件の調整NOIを当該期末保有全物件の取得価格で除し、年率換算したものです。

(注4) 第2期において、テナントから違約金4億円を受領したことを背景に、第2期の調整NOI利回り及び調整NOIは大幅な上昇を示しています。

⑥ 資金調達概況

(イ) LTV水準

下表は、本投資法人の第1期から第8期までのLTV（注）、有利子負債残高、期末資産総額、期末鑑定評価額及び期末帳簿価格の総額の推移を示したものです。

LTVの水準は下表に記載のとおりです。なお、LTVの上限については、60%を目途としていますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(注) LTVは、以下の算式により算出されます。

$$LTV = \text{有利子負債残高（投資法人債を含みます。）} \div \text{資産総額}$$

ここにいう「資産総額」とは、LTV計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価（不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。）に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

(単位：百万円)

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
LTV	39.4%	45.7%	32.4%	30.3%	35.4%	34.2%	35.3%	35.2%
有利子 負債残高	29,000	38,980	49,700	47,000	63,000	63,000	69,900	73,900
期末資産総額	74,152	86,260	153,739	151,461	169,554	169,797	177,686	181,877
期末鑑定 評価額	64,910	75,740	136,926	139,827	164,038	170,763	181,326	193,914
期末帳簿価格	65,449	76,752	137,140	136,274	155,442	156,095	160,811	165,801
期末鑑定評価額と 期末帳簿価格の差額	△540	△1,012	△214	3,552	8,595	14,667	20,514	28,113

(ロ) 第8期以降の借入状況

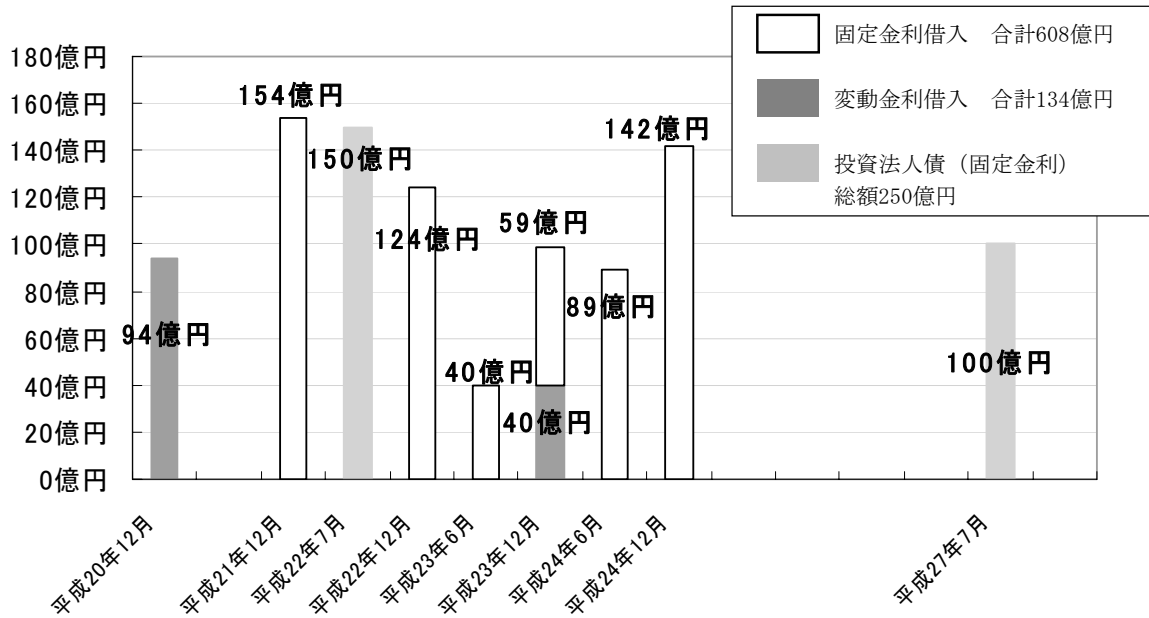
平成19年9月以降平成20年5月末までの期間において、全て中長期・固定金利・無担保ベースで、下記の金融機関から総額395億円の借入を行っております。

資金使途	アクティオーレ南池袋 取得資金	リファイナンス資金	Tip's町田ビル 取得資金	ダイエー宝塚中山店 取得資金
借入金額	40億円	102億円	44億円	45億円
借入先	三菱東京UFJ銀行	あおぞら銀行 新生銀行 埼玉りそな銀行 住友信託銀行 第一生命保険 三井住友海上火災保険	三菱東京UFJ銀行	三井住友銀行
借入日	平成19年9月27日	平成19年12月20日	平成19年12月27日	平成20年1月30日
返済日	平成24年12月20日	平成24年12月20日	平成24年6月20日	平成24年6月20日
金利	1.66432%	1.67119%	1.44618%	1.48031%

資金使途	maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子 (敷地) 取得資金	MZビル 取得資金
借入金額	124億円	40億円
借入先	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行
借入日	平成20年2月18日	平成20年4月10日
返済日	平成22年12月20日	平成23年6月20日
金利	1.20861%	1.33256%

(ハ) 返済期限の分散

下表は、平成20年5月末日現在における、本投資法人の有利子負債（借入金及び投資法人債）残高及びその返済予定を示したものです。



(二) 固定金利比率

本投資法人は、今後の金利上昇局面にも備え、長期固定の資金をもって資金調達を図るとの基本方針のもとに資金調達を行っています。しかし一方で、低金利のメリットの享受及び将来の機動的な負債のリストラクチャリングを可能とするべく、一定割合において変動金利での資金調達を行います。このような方針のもと、平成20年5月末日現在における本投資法人の有利子負債残高の固定金利比率（借入金及び投資法人債の残高合計額中の固定金利債務残高の割合）は、86.5%となっています。

(ホ) 借入金及び投資法人債の概要

a. 借入金の概要

平成20年5月末日現在における本投資法人の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	平成20年5月末日 現在の残高 (百万円)	利率 (注1)	借入日	返済期限	摘要
短期借入金	—	—	—	—	—
長期借入金	6,850	1.259% 変動	平成18年4月14日	平成20年12月20日	無担保 無保証
	2,550	1.259% 変動	平成18年4月28日	平成20年12月20日	無担保 無保証
	4,800	1.550% 固定	平成18年12月20日	平成21年12月20日	無担保 無保証
	5,600	1.477% 固定	平成19年2月19日	平成21年12月20日	無担保 無保証
	5,000	1.397% 固定	平成16年12月20日	平成21年12月20日	無担保 無保証
	12,400	1.209% 固定	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保 無保証
	4,000	1.333% 固定	平成20年4月10日	平成23年6月20日	無担保 無保証
	3,400	1.895% 固定	平成18年4月28日	平成23年12月20日	無担保 無保証
	2,500	1.862% 固定	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保 無保証
	4,000	1.309% 変動	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保 無保証
	4,400	1.446% 固定	平成19年12月27日	平成24年6月20日	無担保 無保証
	4,500	1.480% 固定	平成20年1月30日	平成24年6月20日	無担保 無保証
	4,000	1.664% 固定	平成19年9月27日	平成24年12月20日	無担保 無保証
	10,200	1.671% 固定	平成19年12月20日	平成24年12月20日	無担保 無保証
長期合計	74,200	—	—	—	—
総合計 (注2)	74,200	—	—	—	—

(注1) 利率は平成20年5月末日時点の利率を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでおりません。また、変動金利による借入金の利率は平成20年3月21日から平成20年6月19日までの適用金利を記載しています。

(注2) 本投資法人は、平成19年6月25日付で、極度額10,000百万円、期間満了日を平成20年6月25日とするコミットメントラインを設定しています。

b. 投資法人債の概要

平成20年5月末日現在における投資法人債の発行残高は以下のとおりです。

区分	名称	発行額(百万円)	利率	発行日	償還期限
5年債	第1回無担保投資法人債	15,000	0.78%(固定)	平成17年7月12日	平成22年7月12日
10年債	第2回無担保投資法人債	10,000	1.91%(固定)	平成17年7月12日	平成27年7月10日
合計		25,000			

(2) 今後の運用戦略

① 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

本投資法人は、中長期的な安定収益確保のために、経済情勢や不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指すべく、投資対象不動産の用途(商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他)の分散と投資対象地域(首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部)の分散という2つの分散を図ることをその方針としています。また、このような用途と地域の分散を特徴とする総合型REITの特性を活かし、慎重に物件選別を行います。

本投資法人は、不動産・金融に精通した本資産運用会社の能力を活用しつつ、今後も既存のポートフォリオ利回りに配慮して、取得対象として優良物件を厳選することにより、用途と地域において分散された最適なポートフォリオの構築を継続していく所存です。

② スポンサーサポートを通じた物件の取得

本投資法人は、前記「1. 運用状況 (1) 資産運用の経過 ②スポンサー企業との協働による物件取得」に記載のとおり、本資産運用会社の過半数の株式を保有する総合商社の丸紅株式会社が持つ多様な物件取得ネットワークによる物件供給や紹介等のサポートを活用しつつ、収益性に配慮した安定的な物件の取得を目指します。

③ 安定的な内部成長

本投資法人は、前記「② スポンサーサポートを通じた物件の取得」に記載のスポンサー企業のサポートの活用等により、今後も引き続き優良な物件を比較的低廉な価格で取得することを目指すとともに、賃料の引き上げやランニングコストの削減等の施策を講じることにより、稼働率及び保有物件の収益力を安定的に維持し、また向上させる方針です。近時において実施したコスト削減事例として、例えば、平成18年3月に新大阪セントラルタワーにおいて地下水利用のためのろ過システムを導入し、また、平成17年12月にジョイパーク泉ヶ丘のPM会社を株式会社阪急ファシリティーズ(現阪急阪神ビルマネジメント株式会社)に変更するなど、内部成長に努めています。

このように、稼働率を安定的に維持しつつ、テナント満足度の向上及びコスト削減を推進することにより、中長期的に安定した内部成長の実現を図ります。

④ 保守的な財務戦略

本投資法人は、財務戦略の策定にあたり、以下の3点を基本方針としています。

第1に、LTVの上限については、60%を目途としますが、運用にあたり、LTVの水準については、より保守的に50%をその目安とします。

第2に、原則として、長期借入かつ固定金利を中心とした資金調達を行うこととします。これは、中長期にわたる安定収益の確保という本投資法人の目標に合致すると考え

ています。

第3に、最適な調達手段及び調達期間等の条件を検討・選択することを目指します。そのために、金利動向、エクイティマーケット・投資法人債マーケット等の各種金融市場動向、組入物件の収益特性、調達先金融機関の特性等の分析を行います。また、今後も借入金の返済期限の分散化によるリファイナンス・リスク及び金利変動リスクの低減を図ります。その他、格付けの向上を通じた資金調達コストの低減等への努力（格付け向上への努力を含みます。）を継続して行います。更には、金利動向等を勘案し、既存借入金のリストラクチャリングも随時検討してまいります。

これらの基本方針に基づく保守的な財務戦略により、金融市場の変動に備えた財務体質の強化を図ります。

本投資法人は、このような運用戦略に基づき、中長期にわたる安定的な収益確保による投資主の利益の最大化を目指します。

なお、平成20年5月末日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

格付け機関	格付け内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A3 格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：A+ 格付けの方向性：安定的

（注）本投資法人は平成18年11月7日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより発行体格付け「A3」を取得しました。また、平成20年2月27日に株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けが、「A+」に格上げされました。

2. 投資対象

(1) 第9期取得資産の概要

本投資法人が、第8期の終了後第9期末（平成20年5月31日）までの間に取得した、第9期取得資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	資産の種類	用途	物件名 (注1)	投資地域 (注2)	受託者名	信託契約期間満了日	取得価格 (百万円) (注)
A11	信託受益権	商業施設	Tip's町田ビル	首都圏地域	みずほ信託銀行株式会社	平成29年12月26日	4,100
A12	信託受益権	商業施設	ダイエー宝塚中山店	地方	住友信託銀行株式会社	平成29年8月1日	4,284
A13	信託受益権	商業施設	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） (注3)	首都圏地域	みずほ信託銀行株式会社	平成29年2月17日	6,883
		オフィスビル					5,021
C3	信託受益権	ホテル	MZビル	首都圏地域	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日	3,800
D17	信託受益権	住居	グランルージュ栄II	地方	みずほ信託銀行株式会社	平成29年12月25日	1,300
合計							25,388

(注) 取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注1) 第9期取得資産に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下のとおりです。

A11	Tip's町田ビル	株式会社ティップネスは、Tip's町田ビルに係る土地及び建物を所有していましたが、平成19年12月27日に本物件をみずほ信託銀行株式会社に対し信託しました。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権を、株式会社ティップネスより同日付で取得しました。
A12	ダイエー宝塚中山店	株式会社ダイエー及び三井住友リース株式会社（現三井住友ファイナンス&リース株式会社）は、それぞれダイエー宝塚中山店に係る土地及び建物を所有（土地の一部については株式会社ダイエーが賃借）していましたが、平成19年8月2日に本物件を住友信託銀行株式会社に対し信託し、宝塚中山合同会社はかかる信託に基づく信託受益権を、株式会社ダイエー及び三井住友リース株式会社より同日付で取得しました。本投資法人は、平成20年1月30日に、上記の信託に基づく信託受益権を、宝塚中山合同会社より取得しました。
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	パブコック日立株式会社は、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）に係る土地を所有していましたが、平成18年3月28日に本物件をみずほ信託銀行株式会社に対し信託し、有限会社ケイエムファンディングはかかる信託に基づく信託受益権を、パブコック日立株式会社より平成18年3月28日付で取得しました。 平成20年2月18日にみずほ信託銀行株式会社はmaricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）の所有権の共有持分のうち4/100を第三者に譲渡しました。本投資法人は、平成20年2月18日に、上記共有となったmaricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）に係る土地の共有持分96/100を信託する信託受益権を、有限会社ケイエムファンディングより取得しました。
C3	MZビル	株式会社ゼクスは、MZビルに係る土地及び建物を所有していましたが、平成19年5月23日に本物件を三菱UFJ信託銀行株式会社に対し信託し、有限会社SJ三田インベストメントはかかる信託に基づく信託受益権を、株式会社ゼクスより同日付で取得しました。本投資法人は、平成20年4月10日に、上記の信託に基づく信託受益権を、有限会社SJ三田インベストメントより取得しました。
D17	グランルージュ栄II	丸紅株式会社は、グランルージュ栄IIに係る土地及び建物を所有していましたが、平成19年12月26日に本物件をみずほ信託銀行株式会社に対し信託しました。本投資法人はかかる信託に基づく信託受益権を、丸紅株式会社より同日付で取得しました。

(注2) 「投資地域」については、以下のとおりです。

<投資地域>

首都圏（注）			地方
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除く） をはじめとする全国の主要都市
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

(注) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

(注3) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）につきましては、商業施設部分とオフィス部分に利用形態が区分されているため、上表においてそれぞれに分けて記載し、その際、当該信託不動産の「取得価格」は、以下の表のとおり、賃貸可能面積の割合により商業施設部分とオフィス部分に按分した上、百万円未満の金額を四捨五入して記載しております。

番号	用途	物件名	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (百万円)
A13	商業施設	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） （商業施設部分）	30,453.73	6,883
(A13)	オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） （オフィス部分）	22,214.66	5,021
合計			52,668.39	11,904

(2) 本募集後取得予定資産の概要

また、本投資法人は、一般募集の対象とされる本投資証券の発行により調達する資金によって、下記の表に掲げる本募集後取得予定資産を、一般募集に係る払込期日後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、これら本募集後取得予定資産の確保を図るために、そのそれぞれについて、不動産信託受益権の譲渡に係る契約又は不動産の譲渡に係る契約（以下それぞれを「信託受益権譲渡契約」又は「不動産譲渡契約」ということがあります。）を、売主との間で既に締結しております。

本募集後取得予定資産のうち、下記の「長谷萬ビル東陽町」を除く資産については、必要とされる停止条件成就後速やかに不動産又は不動産信託受益権の売買が行われます。また、必要とされる停止条件は主として以下のとおりです。

(停止条件)

- (1) 本投資法人が負担すべき費用に係る資金調達（一般募集の対象とされる本投資証券の発行による資金調達を含むが、これらに限られない。）が完了すること。
- (2) 当該資産の評価額を低減させるような瑕疵又は問題点が資産及び関連契約について発見されていないこと。
- (3) 当該資産たる信託受益権につき質権、先取特権その他買主の権利行使を阻害する負担が存在する場合には、これらがすべて除去され、又はこれらを除去するために必要な解除証書の原本を本投資法人が確認し、その写しの交付を受けていること。

なお、長谷萬ビル東陽町に係る信託受益権譲渡契約上、上記（1）ないし（3）の停止条件は規定されておりませんが、本投資法人は、上記（2）又は（3）に記載の瑕疵や問題点又は質権等の負担につき、売主より一定の表明保証を契約上得ているほか、物件精査を予め行った上、当該物件に係る信託受益権を取得することを決定致しました。

下表は、本投資法人が本書の日付現在取得を予定する資産のうち、一般募集における手取金により受渡しを行う予定である本募集後取得予定資産4物件を示したものです。

物件番号	資産の種類	用途	物件名 (注1)	投資地域 (注2)	受託者名 (予定)	信託契約期間 満了日 (予定)	取得予定 価格 (百万円) (注3)
A14	不動産	商業施設	アクティオーレ関内	首都圏 地域	—	—	2,410
B8	信託 受益権	オフィス ビル	長谷萬ビル東陽町	東京23区	みずほ信託銀行 株式会社	平成27年4月30日	8,500
C4	不動産	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏 地域	—	—	4,720
D18	信託 受益権	住居	パークサイト泉	地方	中央三井信託銀行 株式会社	平成30年6月26日	910
合計							16,540

(注1) 本募集後取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下のとおりです。

A14	アクティオーレ関内	エムジーリース株式会社は、アクティオーレ関内に係る土地及び建物を所有しており、本投資法人は、平成20年6月2日に、エムジーリース株式会社との間で、かかる不動産につき停止条件付の不動産譲渡契約を締結しています。
B8	長谷萬ビル東陽町	興和不動産株式会社は、長谷萬ビル東陽町に係る土地及び建物を所有していましたが、平成20年4月30日に本物件をみずほ信託銀行株式会社に対し信託しました。本投資法人は、平成20年6月2日に、興和不動産株式会社との間でかかる信託に基づく信託受益権につき信託受益権譲渡契約を締結しています。
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	エムジーリース株式会社は、ホテルルートイン横浜馬車道に係る土地及び建物を所有しており、本投資法人は、平成20年6月2日に、エムジーリース株式会社との間で、かかる不動産につき停止条件付の不動産譲渡契約を締結しています。
D18	パークサイト泉	現所有者（個人）は、パークサイト泉に係る土地及び建物を所有しており、本投資法人は、現所有者が平成20年7月1日付で本物件を中央三井信託銀行株式会社に対し信託すること等を停止条件として、平成20年6月2日に、現所有者との間で停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。

(注2) 「投資地域」については、前記「(1) 第9期取得資産の概要(注2)」をご参照下さい。

(注3) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約、停止条件付の不動産譲渡契約及び停止条件付の信託受益権譲渡契約にそれぞれ記載された譲渡価格に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(3) その他取得予定資産

その他、本投資法人は、本書の日付現在までに、以下のその他取得予定資産の取得を決定していますが、その受渡しは平成20年9月以降の予定となっています。

資産の種類	用途	物件名 (注1)	投資地域 (注2)	受託者名 (予定)	信託契約期間 満了日 (予定)	取得予定 価格 (百万円) (注3)
信託 受益権	住居	MA仙台ビル	地方	みずほ信託銀行 株式会社	平成28年8月31日	3,440
信託 受益権	住居	UURコート名古屋名駅	地方	中央三井信託銀行 株式会社	平成30年9月30日	1,473
信託 受益権	住居	UURコート札幌篠路老番館	地方	未定	未定	870
信託 受益権	住居	UURコート札幌篠路式番館	地方	未定	未定	850
合計						6,633

(注1) その他取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下のとおりです。

MA仙台ビル	MAプロパティーズ合同会社は、平成18年8月18日に、本物件に係る借地権を、みずほ信託銀行株式会社を受託者、MAプロパティーズ合同会社を当初委託者兼受益者として信託し、平成20年3月14日にかかる信託に本物件に係る建物を追加信託しております。本投資法人は、平成20年6月2日に、MAプロパティーズ合同会社との間で、かかる信託に基づく信託受益権につき、停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。
UURコート名古屋名駅	日本エスリード株式会社による開発案件であり、平成20年9月の竣工を予定しています。本投資法人は平成19年9月14日に日本エスリード株式会社との間で、本物件に係る土地及び建物を信託する信託受益権につき、停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。
UURコート札幌篠路老番館	JR篠路駅西第2地区再開発株式会社（以下「再開発会社」といいます。）の市街地再開発事業であり、平成20年10月の竣工を予定しています。竣工後は再開発会社の出資者であるアルファコート株式会社へ本物件に係る土地及び建物を引渡す予定であり、アルファコート株式会社は引渡しを受けた後、本物件を信託する予定です。本投資法人は、平成19年6月29日にアルファコート株式会社との間で、かかる信託受益権に関する停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。
UURコート札幌篠路式番館	再開発会社の市街地再開発事業であり、平成21年6月の竣工を予定しています。竣工後は再開発会社の出資者であるアルファコート株式会社へ本物件に係る土地及び建物を引渡す予定であり、アルファコート株式会社は引渡しを受けた後、本物件を信託する予定です。本投資法人は、平成19年6月29日にアルファコート株式会社との間で、かかる信託受益権に関する停止条件付の信託受益権譲渡契約を締結しています。

(注2) 「投資地域」については、前記「(1)第9期取得資産の概要(注2)」をご参照下さい。

(注3) 「取得予定価格」は、停止条件付の信託受益権譲渡契約に記載された譲渡価格に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(4) 個別不動産等資産の概要

第9期取得資産、本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

① 「不動産の概要」に関する説明

- (イ) 「運用資産の種類」とは、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。
- (ロ) 「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。なお、坪数は1㎡を0.3025坪として計算し、小数第3位以下を四捨五入しています。
- (ハ) 「用途」は、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (ニ) 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる建物の用途及び用途地域の種類を記載しています。
- (ホ) 「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産又は信託不動産により、本書に記載の「容積率」又は「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- (ヘ) 「信託受託者」については、平成20年3月末日現在において各新規信託不動産を信託している信託受託者又は今後信託することを予定している信託受託者を記載しています。
- (ト) 「PM会社」については、平成20年3月末日現在において各不動産又は各信託不動産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社又は委託を予定している会社を記載しています。
- (チ) 「所有形態」とは、不動産又は信託不動産に関して本投資法人又は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。
- (リ) 第9期取得資産については、平成20年3月末日現在担保は設定されていません。また、本投資法人が本募集後取得予定資産又はその他取得予定資産を取得する際には、当該資産に設定された担保権は解除されます。

② 「特記事項」に関する説明

「特記事項」の記載については、不動産又は信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、不動産又は信託不動産の評価額、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に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「境界等」、「共有者等との取り決め」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成20年3月末日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- (イ) 「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
- (ロ) 「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載します。
- (ハ) 「境界等」として、本物件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を記載しています。
- (ニ) 「共有者等との取り決め」として、共有者・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を記載しています。

③ 「賃貸借の全体概要」に関する説明

- (イ) 「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成20年3月末日現在におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、後記「(6)ポートフォリオ全体に係る事項 ① 本募集後ポートフォリオの概要（注5）」及び「（注6）」をご参照下さい。
- (ロ) 「テナントの総数」は、1テナント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。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしていますが、平成20年3月末日現在、賃借人が転

貸しているサブリースのテナント数又は賃貸戸数は以下のとおりです。

「Tip's町田ビル」10テナント、「MZビル」4テナント、「MA仙台ビル」90戸（その他オフィス1テナント）

- (ハ) 「年間賃料」は平成20年3月末日時点の円単位のデータに基づく3月の月間賃料総額実績値（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。）を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ④ 「商圏人口・商業指標等」及び「地域特性」に関する説明
「立地」で記載する鉄道の駅からの徒歩での時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合は切り上げています。
- ⑤ 「不動産鑑定評価書の概要」及び「不動産調査書の概要」に関する説明
(イ) 「不動産鑑定評価書の概要」又は「不動産調査書の概要」における数値及び記載内容は、第9期取得資産、本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産に関し、それぞれ不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書又は不動産調査書に基づき記載されたものです。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
(ロ) 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
(ハ) 不動産の鑑定評価又は価格調査は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
(ニ) 第9期取得資産、本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産に関する鑑定評価又は価格調査については、財団法人日本不動産研究所及び日本土地建物株式会社にて行われていますが、本投資法人と当該鑑定機関との間に、利害関係はありません。

< 第9期取得資産 >

■ 物件番号A11: Tip's町田ビル

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺 地下1階付7階建
所在	地番	東京都町田市原町田六丁目 1103番、同1104番4・5、同 1244番1・4・5、同1245番 2・3、同1246番1	建築時期	平成4年6月
			取得年月日	平成19年12月27日
	住居表示	東京都町田市原町田六丁目7番 8号	取得価格	4,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,730,000千円
用途	店舗・スポーツクラブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600%		地震PML	18%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地: 1,596.82㎡ (483.04坪)		所有形態	土地: 所有権
	建物: 8,075.04㎡ (2,442.70坪)			建物: 所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	2
賃貸可能面積	6,715.75㎡
賃貸契約面積	6,715.75㎡
年間賃料	443百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる平成19年10月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 当該施設はJR横浜線町田駅、小田急線町田駅から至近であり、パークアベニュー商店街、町田街道の両面に店舗の顔を持っており、豊富な歩行通行量を有する駅前繁華街という商業ポテンシャルの高い立地に位置しています。 ティップネス町田店は立地も良好で既存では大きな競合もみられず、継続的な成り立性が見込まれます。売上は概ね堅調であり、他店と比較しても評価できる売上、会員数を誇る優良な施設です。 ティップネスの賃料をはじめ、既存テナントの賃料は余力のある賃料水準といえます。また、代替性も高く繁華性の高い立地であることからアミューズメント業態、居酒屋、ファミリーレストランなどの飲食店などのポテンシャルが高いと判断されます。
立地	本物件はJR横浜線町田駅から東方に徒歩3分、小田急線町田駅から南東方に徒歩4分の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	Tip's町田ビル	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所		
鑑定評価額		4,730,000	—
価格時点		平成19年10月1日	—
収益価格		4,730,000	—
直接還元法による収益価格		4,760,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③-④-⑤)		411,483	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入)	318,713		現行の賃貸借契約に基づく平均賃料(契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分が存する場合には、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定)、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	121,000		過年度実績に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③その他収入	2,550		広告施設使用料、敷地外駐車場で見込まれる使用料をその他収入として計上。
④空室損失相当額	30,780		同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。なお、その他収入については過年度実績値をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑤貸倒損失相当額	0		賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬)	144,533		—
⑥維持・管理費	27,162		過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸店舗ビルの建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑦水道光熱費	75,000		過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
⑧修繕費	3,102		過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上。
⑨公租公課	30,616		平成19年度の実績額及び平成19年度課税標準額に基づき計上。
⑩プロパティマネジメントフィー	4,484		予定の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑪テナント募集費用等	2,344		賃借人の査定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑫損害保険料	475		予定保険契約に基づく保険料見積り及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑬その他費用	1,350		敷地外駐車場の使用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	266,950		—
(4) 一時金の運用益	5,626		現行の賃貸条件にて査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を想定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	10,998		今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	261,578		—
(7) 還元利回り	5.5%		最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、

			建物条件及びその他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	4,690,000	—
	割引率	5.3%	—
	最終還元利回り	5.7%	—
	積算価格	3,490,000	—

■ 物件番号A12： ダイエー宝塚中山店

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建 (附属建物：鉄骨造陸屋根5階建)
所在	地番	兵庫県宝塚市売布東の町91番 1・5～7・11～18、同106番 1・4・9・20・28、同108番 1・6、同120番9・10、同311 番2・3、同385番2・3、同 407番2、同408番2、同106番17 (借地部分)	建築時期	平成9年11月
		住居表示	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	取得年月日
用途	店舗(附属建物：駐車場)		取得価格	4,284,000千円
用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域		取得時の鑑定評価額	4,360,000千円
容積率	200%		信託受託者	住友信託銀行株式会社
建ぺい率	60%/80%		PM会社	株式会社ダイエー
面積	土地： 16,330.14㎡ (4,939.87坪) (注1)	建物： 16,729.60㎡ (5,060.70坪) (附属建物：929.40㎡)	地震PML	9% (附属建物：9%)
	所有形態(注2)		土地：所有権、借地権 建物：所有権	
特記事項	<p>(注1) 土地の面積については、借地部分(334㎡)も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しております。</p> <p>(注2) 本物件に係る土地の一部に、公共下水道管の埋設及び維持管理を目的として、地役権が設定されています。</p> <p>(その他)</p> <p>指定調査機関による本件土地に係る平成19年1月の土壤環境調査報告書によれば、本物件に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において、前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり承継しております。</p>			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	16,729.60㎡
賃貸契約面積	16,729.60㎡
年間賃料	302百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	<p>株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる平成19年12月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 宝塚市は、西宮地区、大阪、梅田方面にも近いことから、都市部のベットタウンとして人気があり、高質な生活者像をもつ街です。また、居住密度が高く、近年、人口も微増ながらも増加傾向にあります。 本店舗売上高より、本店舗はダイエー既存店の中でも中上位グループに位置付けられると推測されます。また現行のダイエーの売上・支払賃料バランスも取れていると推測されます。 将来性・代替性に関し、本店舗2階、3階部分では大型専門店やアミューズメント・サービス業種等が入居することも想定されることや、国道176号線沿いに面するアクセスビリティの良さ等から十分成立性があると評価されます。
立地	本物件は阪急宝塚線中山駅から南西方に徒歩5分の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	ダイエー宝塚中山店	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所		
鑑定評価額	4,360,000	—	
価格時点	平成19年12月1日		—
収益価格	4,360,000	—	
直接還元法による収益価格	4,370,000	—	
(1) 運営収益 (有効総収益①-②-③)	304,000	—	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入、その他収入等	304,000	現行の賃貸借契約に基づき、貸室賃料収入（共益費を含む）を計上。	
②空室損失相当額	0	賃借人の属性、契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。	
③貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。	
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	75,472	—	
④維持・管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担であるので計上しない。	
⑤水道光熱費	0	賃貸借契約上、賃借人負担であるので計上しない。	
⑥修繕費	4,200	建物の機能維持に必要となる修繕費は不定期に発生するため、今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、費用として反映させることとなる。 ただし、賃貸借契約においては、「賃借人の負担額は年間14,000,000円也（消費税等別）を上限とし、これを超過する部分については賃借人の負担とする。」旨の定めがある。 評価対象建物は築後約11年を経過している。評価対象不動産の現況及び類似建物の修繕費支出の動向を踏まえ、エンジニアリング・レポートの内容を勘案すると、今後において賃借人の負担上限額以上の費用が生じる可能性がある。よって、本件においては当該契約による上限額を基に、修繕費を査定。	
⑦公租公課	54,118	平成19年度課税標準額及び平成20年度申告予定額に基づき計上。	
⑧プロパティマネジメントフィー	2,400	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
⑨テナント募集費用等	0	賃借人の状況等を勘案し、テナント募集費用等は不要であると判断。	
⑩損害保険料	3,375	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
⑪その他費用	11,379	支払地代は実額を計上。 ペディストリアンデッキ及び車道橋の道路専用料は実額を計上。	
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	228,528	—	
(4) 一時金の運用益	400	土地賃貸借に当たって、差し入れられる預り金的性格を有する一時金である敷金については、差し入れ期間中は投資機会の喪失による運用損が発生するため、契約に基づく敷金に一時金の運用利回りを乗じて、一時金の運用損を査定。 なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	9,800	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するため、今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、費用として反映させることとなる。 ただし、賃貸借契約においては、「賃借人の負担額は年間14,000,000円也（消費税等別）を上限とし、これを超過する部分については賃借人の負担とする。」旨の定めがある。 評価対象建物は築後約11年を経過している。評	

			価対象不動産の現況及び類似建物の資本的支出の動向を踏まえ、エンジニアリング・レポートの内容を勘案すると、今後において賃貸人の負担上限額以上の費用が生じる可能性がある。よって、本件においては当該契約による上限額を基に、資本的支出を査定。
	(6) 正味純収益(NCF (3) + (4) - (5))	218,328	—
	(7) 還元利回り	5.0%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	4,340,000	—
	割引率	4.5%	—
	最終還元利回り	5.3%	—
	積算価格	4,850,000	—

■ 物件番号A13： maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）		取得年月日	平成20年2月18日
所在	地番	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1・13・14・36、同744番26・35～37、磯子二丁目1番73	取得価格	11,904,000千円
			取得時の鑑定評価額	12,300,000千円
	住居表示	—	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
建物				
用途	—	構造・規模	—	
建築時期	—	地震PML	—	
面積	—	所有形態	—	
土地				
用途地域	近隣商業地域／工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300%/200%		代表的テナント	BHKビジネス株式会社
建ぺい率	80%/60%		所有形態	所有権（共有）（注3）
面積	53,363.57㎡（16,142.48坪）（注2）			
特記事項	<p>（注1）本信託受益権は、主として敷地（一部構築物を含みます。）を信託財産とするものであり、当該敷地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。</p> <p>（注2）敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しており、敷地全体の面積に、共有持分割合を乗じて得られる面積は51,229.02㎡です。</p> <p>（注3）本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。</p> <p>（行政法規） 本件土地北西側に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設区域内に建築物を建築する場合には、一定の制限があります。</p> <p>（その他） 平成19年12月10日付清水建設株式会社による環境状況評価報告書において、過去に土壤汚染の基準を超える有害物質を含む土砂を敷地の一部に封じ込めているとされています。また、同報告書において平成17年12月から平成18年1月にかけて実施された土壌の分析調査において、基準を超える鉛、砒素、ふっ素の存在を確認しているが、これらの物質は自然由来のものであり、土地利用が制限されるような土壤汚染の問題はないと判断される旨報告されています。</p>			

[賃貸借の全体概要]

（平成20年3月31日現在）

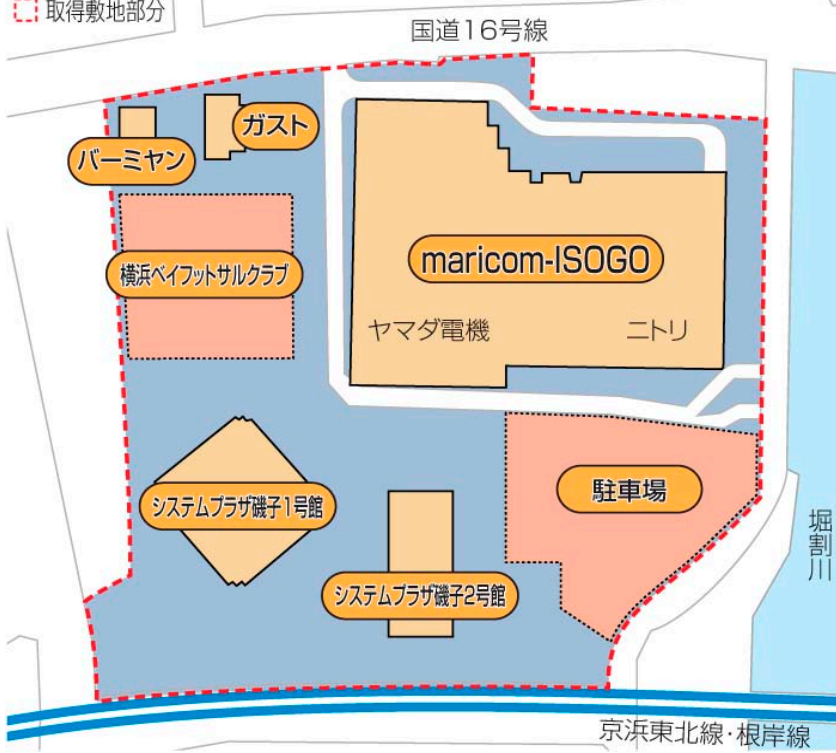
テナントの総数	4
賃貸可能面積	52,668.39㎡
賃貸契約面積	52,668.39㎡
年間賃料	565百万円

[地域特性]

マーケットレポート	<p>株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる平成19年10月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本施設は郊外型商業立地として交通アクセスに恵まれたロケーション、マーケットボリュームを有しており、また核テナントであるニトリ、ヤマダ電機は高い売上が期待でき、特段留意される競合店も確認されていません。 「まちづくり三法」の改正が行われれば、延床面積10,000㎡を超える商業施設の出店地は限定されるため、将来的な同規模の競合出店リスクは低下することになります。
立地	本物件はJR根岸線根岸駅から南西方へ徒歩15分の場所に位置します。

[施設配置図]

取得敷地部分



[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	maricom-ISOG0・システムプラザ磯子（敷地）		内容	根拠等
鑑定機関			財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額			12,300,000	—
価格時点			平成20年2月1日	—
収益還元法による価格				—
収益価格			12,800,000	—
普通借地権等が付着した部分(底地)			4,540,000	—
直接還元法による収益価格			4,520,000	—
(1) 運営収益（有効総収益①-②-③）			262,061	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入、その他収入			262,061	現行の賃貸借契約（普通借地権）に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準等を勘案の上、中長期安定的な賃料を計上。
②空室損失相当額			0	借地契約の内容及び賃借人の状況等を勘案し、空室等損失の計上は不要であると判断。
③貸倒損失相当額			0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用（④+⑤+⑥+⑦）			26,901	—
④プロパティマネジメントフィー			2,328	テナント管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑤公租公課	土地		24,154	平成19年度の課税標準額に基づき査定。
	償却資産		387	土地所有者負担である地下の供給処理設備等に係る平成19年度の実額を計上。
⑥損害保険料			32	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象不動産と類似の不動産の保険料率等を考慮して計上。
⑦その他費用			0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益（NOI（1）-（2））			235,160	—
(4) 一時金の運用益			0	一時金の授受はない。
(5) 正味純収益（NCF（3）+（4））			235,160	—
(6) 還元利回り			5.2%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、現行賃料の市場賃料に対する水準、契約条件、土地の権利関係等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格			4,550,000	—
割引率			4.8%	—
最終還元利回り			5.2%	—
事業用借地権及び民法上の土地賃借権等が付着した部分(底地等)			8,250,000	—
DCF法による収益価格			8,250,000	—
割引率			4.5%	—
割合法による価格				—
	更地価格		底地権割合	底地等価格
	15,027,600千円		85%	≒12,800,000千円

鑑定評価額算出の前提について	<p>本件においては、普通借地権等が付着した部分（底地）については、直接還元法とDCF法を併用し、事業用借地権及び民法上の土地賃借権等が付着した部分(底地等)については、事業用借地契約の残存期間(約13年)を勘案して分析期間を13年としたDCF法を適用し、それぞれ求めた収益価格を合計して端数を整理のうえ、収益還元法による収益価格を試算した。</p> <p>また、基準となる土地を想定し、権利態様に応じた土地の更地価格(単価)を査定、次に底地等割合を勘案のうえ底地等の価格を査定した。そして、各々の価格を合計して端数を整理のうえ、割合法による価格を試算した。なお、鑑定評価額はこの両試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、共有持分割合(96/100)を乗じて決定した。</p>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

鑑定評価額の決定

以上により、

I. 収益還元法による収益価格

(1) 普通借地権等が付着した部分(底地)の収益価格 4,540,000,000円

(2) 事業用借地権及び民法上の土地賃借権等が付着した部分(底地等)の収益価格 8,250,000,000円

を得た。両収益価格を合算、端数を整理の上、共有持分考慮前の底地等の収益価格を 12,800,000,000円 と試算した。

II. 割合法による価格 12,800,000,000円

本件においては、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現し、高い説得力を有する収益価格が、割合法による価格によって検証されたものと判断し、共有持分考慮前の底地等価格を12,800,000,000円と査定した。

共有持分考慮前の底地等価格	共有持分割合	市場性の検討	鑑定評価額
12,800,000,000円	× 96/100	× (100%±0%)	≒ 12,300,000,000円

■ 物件番号C3： MZビル

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建
所在	地番	東京都八王子市明神町二丁目526番1、同526番3～6、同525番（借地部分）	建築時期	平成19年4月
	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	取得年月日	平成20年4月10日
用途	ホテル・店舗・駐車場		取得価格	3,800,000千円
用途地域	商業地域		取得時の鑑定評価額	3,810,000千円
容積率	600%		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
建ぺい率	80%		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：1,304.44㎡（394.59坪）（注）		地震PML	13%
	建物：7,708.88㎡（2,331.94坪）		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
特記事項	（注）土地の面積については、借地部分（871.50㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しております。			

[賃貸借の全体概要]

（平成20年3月31日現在）

テナントの総数	2
賃貸可能面積	6,670.21㎡
賃貸契約面積	5,758.22㎡
年間賃料	243百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	<p>株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる平成20年3月付レポート及び株式会社日本ホテルアプレイザルによる平成20年3月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該施設は、JR八王子駅、京王八王寺駅に近接する商業ビルで、周辺には駅前業態であるCVSや銀行、スクールなどが出店しており、店舗部分に関しては、周辺住居者や学生対応のテナントのため、安定感があると考えられます。 ・ ホテル部分に関しては、年間を通し周辺工業地帯のビジネス需要が強いですが、一方で春夏には受験・スクーリング、秋には高尾山のレジャーと、年間を通して安定した需要があり、さらには当該施設は新築かつ駅近接ということもあり、安定した稼働が見込まれます。 ・ 八王子の人口は東京都平均増加率とほぼ同水準で推移していますが、足元商圈（1km圏）の年齢構成は、東京都平均に比べて10代・20代の割合が高く、学生が多いという特徴があります。
立地	本物件はJR線八王子駅北側から徒歩5分、京王線京王八王子駅北側から徒歩1分の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	MZビル	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所		
鑑定評価額		3,810,000	—
価格時点		平成20年3月4日	—
収益価格		3,810,000	—
直接還元法による収益価格		3,840,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		273,461	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	267,607	267,607	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料(契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分が存する場合には、査定した新規賃料等をもとに、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定)と、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料(ともに共益費を含む)の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入(共益費を含む)を計上。
②水道光熱費収入	0	0	水道光熱費収入は発生しない。
③その他収入	2,400	2,400	看板使用料をその他収入として計上。
④駐車場収入	5,680	5,680	現行の賃貸借契約に基づく使用料、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
⑤空室損失相当額	2,226	2,226	店舗・ホテル・駐車場の各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)		64,213	—
⑦維持・管理費	12,000	12,000	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の不動産の建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	2,000	2,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を考慮の上計上。
⑨修繕費	4,958	4,958	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上。
⑩公租公課	19,555	19,555	土地：平成19年度の実額を計上。 建物：建物の再調達原価をもとに査定。
⑪プロパティマネジメントフィー	2,110	2,110	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	315	315	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬損害保険料	850	850	評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定。
⑭その他費用	22,425	22,425	地代をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))		209,248	—
(4) 一時金の運用益		3,069	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を

			考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	992	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	211,325	—
	(7) 還元利回り	5.5%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	3,780,000	—
	割引率	5.2%	—
	最終還元利回り	5.7%	—
	積算価格	3,300,000	—

■ 物件番号D17： グランルージュ栄Ⅱ

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 (附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建)
所在	地番	愛知県名古屋市中区栄五丁目 2128番、2129番	賃貸戸数	91戸
		住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21 番37号	取得年月日
			取得価格	1,300,000千円
			取得時の鑑定評価額	1,300,000千円
用途	共同住宅 (附属建物：駐車場)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	400%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地： 674.34㎡ (203.99坪)		所有形態	土地：所有権
	建物： 3,172.34㎡ (959.63坪) (附属建物：38.61㎡)			建物：所有権
特記事項	(行政法規) 本物件に係る建物について、財団法人日本不動産研究所作成の平成19年12月14日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、また、同条例への不適合をもって、当該物件が違法な建物となるものではないとの確認を得ています。			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,579.89㎡
賃貸契約面積	2,579.89㎡
年間賃料	81百万円

[地域特性]

立地	本物件は名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅から東方へ徒歩5分の場所に位置します。
----	------------------------------------------

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	グランルージュ栄Ⅱ	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		1,300,000	—
価格時点		平成19年10月1日	—
収益価格		1,300,000	—
直接還元法による収益価格		1,310,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①-②-③)		78,027	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入、その他収入等		78,027	現行のマスターリース契約は、駐車場部分において、現行の最終入居者の入居状況、周辺地域における成約賃料水準や、空室リスク等を勘案すると高い水準にある。したがって、周辺地域における類似の賃貸事例を参考に、適正なマスターリース賃料を査定。また、駐車場使用料をその他収入として計上。
②空室損失相当額		0	マスターリース契約が締結されているため、計上しない。
③貸倒損失相当額		0	借借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)		8,292	—
④維持・管理費 維持費、管理費、水道光熱費等		0	マスターリース契約により、維持管理費等は発生しない。
⑤修繕費		851	マスターリース契約により、原状回復費は発生しないため、経常修繕費のみを類似不動産の水準を考慮して査定。
⑥公租公課		7,061	土地は、小規模住宅であることによる特例措置を考慮して計上。 建物は、評価対象不動産の再調達原価に基づき査定した税額(新築住宅の減価措置や軽減措置は考慮しない。)を計上。
⑦損害保険料		380	現行の保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して査定。
⑧その他費用		0	特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))		69,735	—
(4) 一時金の運用益		128	預り金的性格を有するマスターリース契約に基づく敷金に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
(5) 資本的支出		1,983	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費用等の年平均額等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))		67,880	—
(7) 還元利回り		5.2%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、立地条件、築年数・延床面積・設備水準等の建物条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準、契約条件、土地及び建物の権利関係等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格		1,290,000	—
割引率		5.0%	—
最終還元利回り		5.4%	—
積算価格		1,220,000	—

<本募集後取得予定資産>

■ 物件番号A14： アクティオーレ関内

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
所在	地番	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	建築時期	平成19年9月
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	取得予定年月日	平成20年6月30日
用途	店舗・駐車場		取得予定価格	2,410,000千円
用途地域	商業地域		鑑定評価額	2,410,000千円
容積率	80%		信託受託者	-
建ぺい率	80%		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地： 375.17㎡ (113.49坪)		地震PML	19%
	建物： 2,238.82㎡ (677.24坪)		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社 (予定)
特記事項	特記すべき事項はありません。		所有形態	土地：所有権 建物：所有権

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	10
賃貸可能面積	1,938.56㎡
賃貸契約面積	1,938.56㎡
年間賃料	156百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	<p>株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる平成20年4月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は、JR根岸線関内駅と横浜市営地下鉄関内駅のほぼ中間に位置し、アクセス性に優れた立地といえます。また、本物件の前面道路は歩行者がそれほど多くないものの、大通りである関内さくら通りと国道16号線を繋いでいるため、両通りから視認できる立地です。 ・ 本物件の南西300mには横浜市役所が位置しており、また周辺はオフィス立地であるため、平日の朝夕やランチタイムは就業者の姿が多く確認されます。 ・ 関内駅前の繁华性のある立地であり、飲食をはじめ、アミューズメント、サービス系業種業態の成立する可能性が高いと判断されます。
立地	本物件はJR根岸線関内駅と横浜市営地下鉄関内駅のそれぞれ両駅出口より徒歩2分(約100m)の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	アクティオーレ関内	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		2,410,000	—
価格時点		平成20年4月1日	—
収益価格		2,410,000	—
	直接還元法による収益価格	2,390,000	—
	(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	156,025	—
	①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	147,579	定期建物賃貸借契約であることを考慮し、現行契約に基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
	②水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない。
	③駐車場収入	2,832	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料(空車部分が存する場合には別途査定した賃貸条件で賃貸することを想定)、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、安定的に収受可能な使用料の単価水準を別途査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。
	④その他収入	6,180	看板掲出料・ダストボックス使用料をその他収入として計上。
	⑤空室損失相当額	566	店舗部分については、現行の定期建物賃貸借契約を考慮して稼働率を査定。駐車場に関しては、現行の稼働率、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況を考慮して査定。
	⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
	(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	18,878	—
	⑦維持・管理費	7,812	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の不動産の建物管理費を参考に、評価対象不動産の個性を考慮して計上。
	⑧水道光熱費	0	水道光熱費の負担はない。
	⑨修繕費	644	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上。
	⑩公租公課	5,653	平成20年度課税標準額に基づき査定。
	⑪プロパティマネジメントフィー	4,495	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
	⑫テナント募集費用等	19	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
	⑬損害保険料	255	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
	⑭その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	137,147	—
	(4) 一時金の運用益	3,086	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件及び別途査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を別途査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,500	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎年平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポート

			トにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ 査定。
	(6) 正味純収益(NCF (3) + (4) - (5))	138,733	—
	(7) 還元利回り	5.8%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の 利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条 件、建物条件及びその他条件等の個別的要因 に起因するスプレッドを加減するとともに、 将来における不確実性や類似不動産に係る取 引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	2,420,000	—
	割引率	5.0%	—
	最終還元利回り	5.3%	—
	積算価格	2,000,000	—

■ 物件番号B8： 長谷萬ビル東陽町

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
所在	地番	東京都江東区東陽二丁目2番10・13・14・63～65・140・236・237	建築時期	平成2年11月
	住居表示	東京都江東区東陽二丁目4番18号	取得予定年月日	平成20年6月30日
			取得予定価格	8,500,000千円
			鑑定評価額	8,980,000千円
用途	事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	300%		地震PML	13%
建ぺい率	60%		代表的テナント	丸紅不動産株式会社(予定)
面積	土地： 3,262.50㎡ (986.91坪)		所有形態	土地：所有権
	建物： 10,768.11㎡ (3,257.35坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	7,540.30㎡
賃貸契約面積	7,540.30㎡
年間賃料	502百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	<p>株式会社生駒データシステムサービスによる平成20年4月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東陽町ゾーンは、東京メトロ東西線沿線に、有力企業の集積がみられる日本有数の高オフィス集積エリア大手町、日本橋が存在することに加え、これらエリアまで10分程度にてアクセス可能であることは立地条件について大きな武器になると思われます。 ・ 対象不動産は東陽町駅から徒歩3分程度の場所に立地しており、東陽町ゾーンの中では利便性の点では評価され易い物件です。 ・ 東陽町ゾーンにおけるニーズ特性上、基準階面積が大きいことは魅力が高いビルとして判断されます。また、レイアウト効率が問題になり難い片側コアのフロア形状であり、400坪の基準階面積を十分に活かしたテナント誘致が可能であることもプラスに働きます。
立地	本物件は地下鉄東西線東陽町駅出口より南方へ徒歩3分程度の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	長谷萬ビル東陽町	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		8,980,000	—
価格時点		平成20年6月1日	—
収益価格		8,980,000	—
直接還元法による収益価格		9,130,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		532,099	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	520,100	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく賃料収入及び共益費収入を計上。	
②水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はないことを想定し、計上しない。	
③駐車場収入	17,276	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料(契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空車部分、解約予告部分が存する場合には査定した賃貸条件で賃貸することを想定)、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。	
④その他収入	1,633	看板掲出料収入及び自動販売機設置料収入をその他収入として計上。	
⑤空室損失相当額	6,910	事務所部分については全貸室を同一賃借人が賃借し本社使用されている一棟貸しの状態であることから、計上は不要と判断。駐車場部分については、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。	
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	82,544	—	
⑦維持・管理費	45,600	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸オフィスビルの建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
⑧水道光熱費	0	水道光熱費については賃借人の負担を想定し、計上しない。	
⑨修繕費	4,434	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上。	
⑩公租公課	26,349	平成20年度課税標準額及び依頼者へのヒアリング等に基づき計上。	
⑪プロパティマネジメントフィー	5,321	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定あたっては、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
⑫テナント募集費用等	0	一棟貸しの状態であり、本社使用されていることから、計上は不要と判断。	
⑬損害保険料	840	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
⑭その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	449,555	—	

	(4) 一時金の運用益	7,778	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件にて査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出（経常的な修繕費を含む）	28,259	建物の機能維持に必要な更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	(6) 正味純収益(NCF (3) + (4) - (5))	429,074	—
	(7) 還元利回り	4.7%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	8,830,000	—
	割引率	4.5%	—
	最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	7,920,000	—	

■ 物件番号C4： ホテルルートイン横浜馬車道

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 (附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建)
所在	地番	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1、54番、同南仲通四丁目56番	建築時期	平成19年7月
	住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	取得予定年月日	平成20年6月30日
			取得予定価格	4,720,000千円
			鑑定評価額	4,740,000千円
用途	ホテル・店舗 (附属建物：駐車場)		信託受託者	—
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700%		地震PML	19%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ルートインジャパン株式会社
面積	土地：	970.83㎡ (293.68坪)	所有形態	土地：所有権
	建物：	6,610.51㎡ (1,996.68坪) (附属建物：45.36㎡)		建物：所有権
特記事項	(境界等) 本物件に係る土地の横浜市との官民境界の一部について、境界確定がなされておりませんが、不動産譲渡契約において、売主の責任と負担にて横浜市との間で境界を確定させることとします。			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	3
賃貸可能面積	7,139.44㎡
賃貸契約面積	6,969.35㎡
年間賃料	279百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	<p>株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトによる平成20年4月付レポート及び日本ホテルアブレイザルによる平成20年3月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 当該施設の周辺は、神奈川県と横浜市の行政機関が集中している中心的な区です。近年は都心回帰や、みなとみらい線開通の影響によりマンションが増えたため、人口は増加傾向にあります。 店舗部分に関しては、馬車道というイメージの良い通りに面し、視認性も良く、2階は独立エントランスもあるため、集客力に優れた立地です。 ホテル部分に関しては、アーバンリゾートとしての認知度が高く、近接しているみなとみらい地区のオフィス増加、ビジット・ジャパン・キャンペーンなどに伴う外国人客の増加等市場規模の増加が期待でき、また当該施設は新築かつ一定のグレード感を有し、駅が近接していることもあり、安定した稼働が見込まれます。
立地	本物件はみなとみらい線馬車道駅から南方に徒歩約2分の場所に位置します。なお、関内駅からも徒歩10分圏内に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	ホテルルートイン横浜馬車道		内容	根拠等
鑑定機関			日本土地建物株式会社	
鑑定評価額			4,740,000	—
価格時点			平成20年4月8日	—
収益価格			4,740,000	—
	直接還元法による収益価格		4,820,000	—
	(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④+⑤-⑥-⑦)		287,841	—
	①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	287,178	市場の需給動向、建物の用途等より、稼働部分については、現行賃貸借契約に基づく賃料を妥当と判断。空室部分は市場における標準的な賃料で賃貸することを想定し、賃料収入(共益費を含む)を計上。	
	②水道光熱費収入	0	水道光熱費収入は発生しない。	
	③駐車場収入	0	契約条件より上記賃料収入に含むと判断。	
	④その他収入	1,800	看板使用料をその他収入として計上。	
	⑤礼金・権利金収入	1,905	現行契約条件より、ホテルに係る保証金の償却額を契約期間に応じて均等配分した。	
	⑥空室損失相当額	3,042	店舗に関して、賃貸借契約条件、同一需給圏内の類似地域における代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向等を勘案し、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。ホテルについては、契約条件より空室は発生しないものと判断。	
	⑦貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。	
	(2) 運営費用 (⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮)		38,742	—
	⑧維持・管理費	285	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、契約条件より店舗部分についてのみ計上。	
	⑨水道光熱費	0	建物の用途、契約条件より賃借人負担と判断。	
	⑩修繕費	697	賃貸借契約の条件、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額、建物再調達原価に対する割合等を勘案し計上。	
	⑪公租公課	21,173	土地：平成20年度土地課税台帳を参考に査定。 建物：平成20年度家屋課税台帳を参考に査定。	
	⑫プロパティマネジメントフィー	3,210	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
	⑬テナント募集費用等	578	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。	
	⑭損害保険料	551	評価対象建物に係る保険料見積書を参考に査定。	
	⑮その他費用	12,248	ホテルメンテナンス費用について現行賃貸借契約条件を参考に計上。	
	(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))		249,099	—
	(4) 一時金の運用益		2,231	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)		871	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想

			定し、賃貸借契約条件、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額、建物再調達原価に対する割合等を勘案し計上。
	(6) 正味純収益(NCF (3) + (4) - (5))	250,459	—
	(7) 還元利回り	5.2%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	4,710,000	—
	割引率	5.0%	—
	最終還元利回り	5.4%	—
	積算価格	3,660,000	—

■ 物件番号D18： パークサイト泉

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造コンクリート屋根12階建
所在	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目1407番	賃貸戸数	38戸（住宅部分）（他に店舗3区画）
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号	建築時期	平成14年9月
用途	共同住宅・店舗		取得予定年月日	平成20年7月1日
用途地域	商業地域		取得予定価格	910,000千円
容積率	800%		鑑定評価額	1,000,000千円
建ぺい率	80%		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
面積（注1）	土地：	336.55㎡（101.81坪）	PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
	建物：	2,054.05㎡（621.35坪）（注）	代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社（予定）
特記事項	所有形態（注3）			土地：所有権
				建物：所有権
<p>（注）平成17年に行われた増築及び用途変更之际し、1階増築部分（確認済証記載の面積：173.33㎡）に関する変更登記がなされておりません。本件につきましては、取得予定日までに売主の責任と負担にて変更登記申請を行うことを、信託受益権譲渡契約において売主の義務としています。</p> <p>（行政法規） 本物件に係る建物は、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づく整備誘導基準を満たしていない箇所があります。本件につきましては、取得予定日までに売主の責任と負担にて是正工事を実施することを、信託受益権譲渡契約において売主の義務としています。</p>				

[賃貸借の全体概要]

（平成20年3月31日現在）

テナントの総数	38
賃貸可能面積	2,067.95㎡
賃貸契約面積	1,915.19㎡
年間賃料	69百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	<p>株式会社工業市場研究所による平成20年5月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件は名古屋市の商業集積地である栄の北東側に近接した、住商混在エリアに立地します。周囲はマンション、オフィスビル、戸建住宅が集積しているものの、敷地北側の道路幅が広く、南側も戸建住宅に隣接するため開放感があります。また久屋大通の中央分離部分に緑豊かなリバーパークが整備され、周辺には若者向けのアパレル店、カフェ等が出店しており、モダンな雰囲気を感じられるエリアです。 ・ 栄は徒歩圏、丸の内、伏見のビジネスエリアにも徒歩や自転車アクセス可能であり、また名古屋駅にも久屋大通駅から地下鉄で2駅でアクセス可能なため、交通・生活利便性の高いエリアです。
立地	本物件は市営地下鉄桜通線・名城線久屋大通駅から北方へ徒歩3分の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	パークサイト泉	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		1,000,000	—
価格時点		平成20年5月1日	—
収益価格		1,000,000	—
直接還元法による収益価格		1,010,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		74,230	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入		73,590	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料(契約申込部分がある場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分がある場合には、査定した新規賃料等をもとに、各貸室の個性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定)、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料(ともに共益費を含む)の水準、入居している借入者の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入(共益費を含む)を計上。
②水道光熱費収入		0	水道光熱費収入はない。
③駐車場収入		3,780	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入 (礼金・更新料収入等)		1,570	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、CATV利用料、消費税還付額をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額		4,710	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額		0	借入者の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)		20,433	—
⑦維持・管理費		3,301	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される建物維持管理費の査定に当たっては、類似の賃貸マンションの建物維持管理費、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費		840	類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑨修繕費		3,249	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課		3,527	平成19年度の課税標準額に基づき査定。
⑪プロパティマネジメントフィー		2,291	テナント管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等		2,253	新規入居者の募集や成約及び更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については上記の賃料収入の1か月分、更新手数料については賃料収入の半月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料		155	評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用		4,817	敷地外駐車場、CATV施設利用料をその他費用として計上。

	(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	53,797	—
	(4) 一時金の運用益	405	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,718	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	52,484	—
	(7) 還元利回り	5.2%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	992,000	—
	割引率	5.0%	—
	最終還元利回り	5.4%	—
積算価格		1,010,000	—

(参考情報) <その他取得予定資産>

以下の4物件(MA仙台ビル、UURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路老番館及びUURコート札幌篠路式番館)については、平成20年9月以降に受渡しを行う予定です。

■ MA仙台ビル

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 (附属建物:鉄骨造陸屋根5階建)
所在(注)	地番	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目72番、同72番14~16、同74番、同74番1・3・4	賃貸戸数	152戸(住居部分)(他にオフィス1社)
		住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	取得予定年月日
	取得予定価格	3,440,000千円	鑑定評価額	3,460,000千円
用途	共同住宅・事務所・倉庫・駐車場 (附属建物:駐車場)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	400%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ハウスメイトパートナーズ
面積	土地: 3,656.44㎡ (1,106.07坪) (注)		所有形態(注)	土地: 借地権
	建物: 12,642.98㎡ (3,824.50坪) (附属建物: 4,910.70㎡)			建物: 所有権
特記事項	(注) 本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載していません。			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数	91
賃貸可能面積	11,494.24㎡
賃貸契約面積	9,075.48㎡
年間賃料	219百万円

[商圈人口・商業指標等]

マーケットレポート	株式会社生駒データシステム及び株式会社工業市場研究所による平成20年5月付レポートによると、本物件の商圈特性は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産が所在する青葉区は人口、世帯数とも市内では第一位であり、近年も着実に増加しております。また、昼間人口比率も高く、市内においても通勤・通学の中心地となっており、住宅需要とともにオフィス街としての役割もうかがえます。 住居部分に関しては、住宅地として人気の高い青葉区に立地しています。全戸南向きで日照条件が良く、周辺には行政機関を中心としたオフィス街や東北大学等の教育施設が集中していることから学生や単身者、企業の転勤者等多様なユーザーの需要が見込めます。 事務所部分に関して、仙台市は営業拠点としてオフィスを構える企業が多く、また営業車ニーズが多いことから、立地要素のうち交通条件(渋滞が少ない、駐車場が確保しやすい等)を重視して事務所を検討するケースが多くあります。その点において対象不動産は仙台市の中心部に比べ訴求されやすく、また高速インターから近接した場所に存することで営業拠点としてのオフィス需要が見込めます。
立地	本物件は市営地下鉄南北線勾当台公園駅から徒歩11分、北四番丁駅より徒歩12分の場所に位置します。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	MA仙台ビル	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所		
鑑定評価額		3,460,000	—
価格時点		平成20年5月1日	—
収益価格		3,460,000	—
直接還元法による収益価格		3,470,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)		296,586	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	271,374		現行の賃貸借契約に基づく平均賃料(契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分が存する場合には新規賃料等をもとに、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0		水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	40,200		現行契約に基づく賃料収入が収受可能と判断し、計上。
④その他収入	5,297		個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、消費税還付額をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	20,285		各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0		賃貸借人の状況を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	74,270		—
⑦維持・管理費	7,837		清掃費、設備管理費、警備費等で構成される建物維持管理費の査定に当たっては、類似の賃貸マンションの建物維持管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	3,443		類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定。
⑨修繕費	5,316		入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	19,805		土地については、借地権の為、非計上。建物については、新築住宅等に係る軽減措置は受けられないものとして査定。
⑪プロパティマネジメントフィー	6,577		テナント管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	3,389		新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、上記の貸室賃料収入の1か月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	479		類似建物に係る保険料水準及び建物再調達原価に対する割合等を勘案し査定。
⑭その他費用	27,424		借地料、インターネット施設利用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	222,316		—

	(4) 一時金の運用益	416	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
	(5) 資本的支出（経常的な修繕費を含む）	7,340	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	(6) 正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	215,392	—
	(7) 還元利回り	6.2%	仙台市内で取引された投資用不動産の取引利回りを参考とし、対象物件の個別性を勘案して査定。
	DCF法による収益価格	3,450,000	—
	割引率	5.7%	—
	最終還元利回り	6.4%	—
積算価格		3,190,000	—

■ UURコート名古屋名駅

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造15階建
所在	地番	愛知県名古屋市区名駅二丁目501番	賃貸戸数	121戸
			建築時期（注2）	平成20年9月（予定）
	住居表示	未定	取得予定年月日	平成20年9月30日
			取得予定価格	1,473,000千円
			調査価額（注3）	1,480,000千円
用途	共同住宅・駐車場		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（予定）
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社（予定）
容積率	500%/400%		地震PML	16%
建ぺい率	80%		代表的テナント	エイブル保証株式会社（予定）
面積	土地：639.17㎡（193.35坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,596.37㎡（1,087.90坪）（注1）			建物：所有権
特記事項	<p>（注1）建物の面積及び構造・規模については、未竣工、未登記のため、主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しております。</p> <p>（注2）本物件は平成20年9月30日竣工予定の開発物件であり、取得時の収益性を確保するため、以下の項目を本投資法人の代金支払義務発生の停止条件として信託受益権譲渡契約を締結しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が信託受益権譲渡契約に添付の図面（本投資法人の承諾に基づく設計変更を含みます。）のとおり竣工すること。 ・ 売主とエイブル保証株式会社又は同社に替わる第三者との間で建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結され、かつ、当該契約が有効に存続していること。 <p>（注3）「調査価額」とは不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、本物件に係る建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点（平成19年7月19日）で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。</p> <p>（その他） 本物件の北側隣接地の所有者と、売主である日本エスリード株式会社及び施工者である大末建設株式会社（以下「施工者」という。）との間で、平成20年1月、本物件の建築工事による被害に係る損害賠償請求について、調停が成立しました。また、本物件の西側近隣居住者から、施工者に対し、本物件の建築工事による建物損傷等の損害発生を理由として、損害賠償請求訴訟が提起されています。信託受益権譲渡契約においては、かかる紛争が、本物件の取得時まで、本投資法人が合理的に満足する内容で解決されることを、本投資法人による代金支払いの条件としています。</p>			

[賃貸借の全体概要]

(平成20年3月31日現在)

テナントの総数（注1）	1
賃貸可能面積	2,958.45㎡
賃貸契約面積（注2）	2,958.45㎡
年間賃料（注2）	87百万円

（注1）本物件については、賃料保証型のマスターリース契約（建物賃貸借契約兼管理業務委託契約）を締結済みであり、テナントの総数は、マスターリース契約における賃借人をテナントとして記載しています。

（注2）賃貸契約面積、年間賃料についてはマスターリース契約に記載された数値に基づき記載しています。

[地域特性]

立地	本物件は名古屋市営地下鉄東山線名古屋駅から徒歩7分、JR東海道本線名古屋駅から徒歩9分の場所に位置します。
----	-------------------------------------------------------

[不動産調査書の概要]

(単位：千円)

物件名	UURコート名古屋駅		内容	根拠等
鑑定機関			日本土地建物株式会社	
調査価額			1,480,000	—
価格時点			平成19年7月19日	—
収益価格			1,480,000	—
	直接還元法による収益価格		1,520,000	—
	運営収益		99,611	—
	賃料収入 (共益費等収入を含む)		101,916	予定賃貸借契約書及び類似不動産の賃貸事例、マーケットレポート等を勘案し計上。
	その他収入 (付加使用料収入含む)		0	—
	礼金等収入		1,845	類似不動産の賃貸事例、地域の取引慣行を勘案し計上。
	空室損失		4,150	予定賃貸借契約書及び類似不動産の空室状況、マーケットレポート等を勘案し計上。
	運営費用		19,761	—
	維持管理費		5,350	管理業務委託契約及び概算見積書等を踏まえ査定。
	水道光熱費		1,236	維持管理費に含まれるため、計上しない。
	プロパティマネジメントフィー		4,892	建物部分については、賃借人負担のため計上しない。駐車場については、予定賃貸借契約書を踏まえ査定。
	公租公課		7,019	土地については、平成19年度課税明細書等を参考に査定。建物については、新築住宅に係る軽減措置は受けられないものとし査定。
	損害保険料		175	損害保険料の見積書、類似建物に係る保険料水準及び建物再調達原価に対する割合等を勘案し査定。
	退去時メンテナンス費		852	貸室の平均回転期間、空室率等を勘案の上、査定。
	修繕費		237	エンジニアリングレポート、同品等類似建物の標準的修繕費とその動向を踏まえ査定。
	テナント募集費		0	プロパティマネジメントフィーに含まれるため計上しない。
	運営純収益 (NOI)		79,850	—
	敷金運用益		212	投資期間中、一定の運用利回り (3.0%) を想定し運用益を計上。
	資本的支出		2,775	エンジニアリングレポート等による。
	純収益 (NCF)		77,287	—
	還元利回り		5.1%	名古屋市内で取引された同種の投資用不動産の取引利回りを参考とし、対象物件の個別性を勘案して査定。
	DCF法による収益価格		1,450,000	—
	期間収益割引率		4.7%	対象不動産に関する用途、立地、建物グレード、築年数、賃貸借契約の個別性等を考慮し、更に今後の金利動向及び同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案の上、査定。
	最終還元利回り		5.3%	投資期間経過後の利回りの予測になることから、賃料水準等が変動するリスク等を加味し査定。
積算価格			1,120,000	—

■ UURコート札幌篠路壹番館

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造10階建
所在	地番	北海道札幌市北区篠路三条六丁目 （以下、未定）	賃貸戸数	72戸（他に店舗1区画）
			建築予定時期（注2）	平成20年10月（予定）
	住居表示	北海道札幌市北区篠路三条六丁目 （以下、未定）	取得予定年月日	平成20年11月11日（予定）
			取得予定価格（注3）	870,000千円
			調査価額（注4）	870,000千円
用途（注1）	共同住宅・物販店舗		信託受託者	未定
用途地域	第一種住居地域		PM会社	北海道ベニーエステート株式会社 （予定）
容積率	200%		地震PML	3%（予定）
建ぺい率	60%		代表的テナント	札幌市（予定）
面積	土地：3,340.48㎡（1,010.50坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,271.23㎡（1,897.05坪）（注1）			建物：所有権
特記事項	<p>（注1）建物の用途、面積及び構造・規模については、未竣工、未登記のため、主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しております。</p> <p>（注2）本物件は平成20年10月竣工予定の開発物件であり、取得時の収益性を確保するため、以下の項目を停止条件として信託受益権譲渡契約を締結しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が信託受益権譲渡契約締結時の図面のおりに竣工すること。 ・ 売主であるアルファコート株式会社、主要なテナントの候補者である札幌市、及びJR篠路駅西第2地区再開発株式会社との間で締結された平成19年6月27日付「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」に基づき、信託受託者と札幌市との間で札幌市借上市営住宅等に係る建物賃貸借契約等が締結されること。 <p>（注3）竣工予定日前のある一定の日を評価基準日とする鑑定評価額を取得し、当該鑑定評価額を基準として上記取得予定価格と乖離する場合には、信託受益権の売買価格を再度協議し、それに応じて信託受益権取得代金を増減額した上で取得を行います。</p> <p>（注4）「調査価額」とは不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、本物件に係る建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。</p> <p>（その他） 対象地における表層土壌調査において、指定基準の土壌溶出量基準を超過する有害物質（砒素及びその化合物）が確認されていますが、売主より平成19年12月15日付にて再開発事業の工事請負者である株式会社宮川建設により汚染土壌の除去が完了した旨の報告がなされております。</p>			

[賃貸借の全体概要]

（平成20年3月31日現在）

テナントの総数（注1）	2
賃貸可能面積	6,271.23㎡
賃貸契約面積（注2）	6,026.54㎡
年間賃料（注2）	56百万円

（注1）本物件の住宅部分は一括して札幌市に賃貸する予定です。また、本物件の店舗部分は、いわゆるパススルー型のマスターリース契約を締結する見込みです。テナントの総数は、札幌市及びかかるマスターリース契約締結後のテナントの数を記載しています。

（注2）賃貸契約面積及び年間賃料については、住宅部分を賃貸予定の札幌市との間の「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」に記載された数値に基づき記載しています。

[地域特性]

立地	本物件はJR札沼線（学園都市線）篠路駅から西方へ徒歩1分の場所に位置します。
----	----------------------------------------

[不動産調査書の概要]

(単位：千円)

物件名	UURコート札幌篠路老番館	内容	根拠等
鑑定機関		日本土地建物株式会社	
調査価額		870,000	—
価格時点		平成19年6月7日	—
収益価格		870,000	—
直接還元法による収益価格		875,000	—
①年間総収入		61,393	—
賃料収入（共益費等収入を含む）		61,948	予定賃貸借契約、賃貸市場の需給動向、地域の特性等を総合的に勘案し計上。
その他収入（付加使用料収入含む）		0	—
礼金等収入		0	住戸部分は札幌市一括借上につき計上しない。店舗についても周辺地域において礼金授受の商慣行が見られないことから計上しない。
空室損失		555	住宅部分は空室損失を計上しない。店舗・駐車場部分において、予定賃貸借契約、市場動向、立地条件等を総合的に勘案し査定。
②年間運営支出		11,752	—
維持管理費		1,939	売買・竣工以降に予定される、管理会社の見積り内容・見積額を基に査定。
水道光熱費		659	見積書を基に査定。
運営管理委託料		1,351	売買・竣工以降に予定される、管理会社の受託内容、類似建物のPMフィー等を踏まえ査定。
公租公課		7,260	土地については、小規模住宅用地に適用される軽減措置を考慮し査定。建物については、減免措置経過後の一定額を計上。
損害保険料		173	類似建物に係る保険料水準及び建物再調達原価に対する割合等を勘案し査定。
その他費用		370	建物修繕費を建物再調達原価に対する割合、同品等類似建物の修繕費等を勘案し査定。
テナント募集費		0	—
純収益1 (NOI ①-②)		49,641	—
敷金運用益		107	投資期間中、一定の運用利回り (3.0%) を想定し運用益を計上。
大規模修繕費年間積立額		1,600	エンジニアリングレポート、同品等類似建物の標準的建築費とその動向を踏まえ査定。
純収益2 (NCF)		48,148	—
還元利回り		5.5%	札幌市内で取引された投資用不動産の取引利回りを参考とし、対象物件の個別性を勘案して査定。
DCF法による収益価格		865,000	—
期間収益割引率		5.2%	対象不動産に関する地域性、立地、建物グレード、築年数、賃貸借契約の内容等の個別性を考慮し、今後の金利動向及びデベロッパーの期待利回り等を勘案の上、査定。
最終還元利回り		5.8%	投資期間経過後の利回りの予測になることから、賃料水準等が変動するリスク等を加味し査定。
積算価格		886,000	—

UURコート札幌篠路式番館

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造10階建
所在	地番	北海道札幌市北区篠路三条六丁目 （以下、未定）	賃貸戸数	72戸（他に事務所1区画）
			建築予定時期（注2）	平成21年6月（予定）
	住居表示	北海道札幌市北区篠路三条六丁目 （以下、未定）	取得予定年月日	平成21年7月11日（予定）
			取得予定価格（注3）	850,000千円
			調査価額（注4）	853,000千円
用途（注1）	共同住宅・事務所		信託受託者	未定
用途地域	第一種住居地域		PM会社	北海道ベニーエステート株式会社 （予定）
容積率	200%		地震PML	3%（予定）
建ぺい率	60%		代表的テナント	札幌市（予定）
面積	土地：3,065.72㎡（927.38坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,265.67㎡（1,895.37坪）（注1）			建物：所有権
特記事項	<p>（注1）建物の用途、面積及び構造・規模については、未竣工、未登記のため、主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しております。</p> <p>（注2）本物件は平成21年6月竣工予定の開発物件であり、取得時の収益性を確保するため、以下の項目を停止条件として信託受益権譲渡契約を締結しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物が信託受益権譲渡契約締結時の図面のおりに竣工すること。 ・ 売主であるアルファコート株式会社、主要なテナントの候補者である札幌市、及びJR篠路駅西第2地区再開発株式会社との間で締結された平成19年6月27日付「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」に基づき、信託受託者と札幌市との間で札幌市借上市営住宅等に係る建物賃貸借契約等が締結されること。 <p>（注3）竣工予定日前のある一定の日を評価基準日とする鑑定評価額を取得し、当該鑑定評価額を基準として上記取得予定価格と乖離する場合には、信託受益権の売買価格を再度協議し、それに応じて信託受益権取得代金を増減額した上で取得を行います。</p> <p>（注4）「調査価額」とは不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、本物件に係る建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。</p> <p>（その他） 対象地における表層土壌調査において、指定基準の土壌溶出量基準を超過する有害物質（砒素及びその化合物）が確認されていますが、売主より平成19年12月15日付にて再開発事業の工事請負者である株式会社宮川建設により汚染土壌の除去が完了した旨の報告がなされています。</p>			

[賃貸借の全体概要]

（平成20年3月31日現在）

テナントの総数（注1）	2
賃貸可能面積	6,265.67㎡
賃貸契約面積	5,939.89㎡
年間賃料（注2）	56百万円

（注1）本物件の住宅部分は一括して札幌市に賃貸する予定です。また、本物件の事務所部分は、いわゆるパススルー型のマスターリース契約を締結する見込みです。テナントの総数は、札幌市及びかかるマスターリース契約締結後のテナントの数を記載しています。

（注2）札幌市に賃貸する予定の住宅部分の賃料の想定額を記載しています。

[地域特性]

立地	本物件はJR札幌線（学園都市線）篠路駅から西方へ徒歩2分の場所に位置します。
----	----------------------------------------

[不動産調査書の概要]

(単位：千円)

物件名	UURコート札幌篠路式番館	内容	根拠等
鑑定機関		日本土地建物株式会社	
調査価額		853,000	—
価格時点		平成19年6月7日	—
収益価格		853,000	—
直接還元法による収益価格		851,000	—
①年間総収入		61,487	—
賃料収入（共益費等収入を含む）		62,326	予定賃貸借契約、賃貸市場の需給動向、地域の特性等を総合的に勘案し計上。
その他収入（付加使用料収入含む）		0	—
礼金等収入		0	住戸部分は札幌市一括借上につき計上しない。事務所についても周辺地域において礼金授受の商慣行が見られないことから計上しない。
空室損失		839	住宅部分は空室損失を計上しない。事務所・駐車場部分において、予定賃貸借契約、市場動向、立地条件等を総合的に勘案し査定。
②年間運営支出		11,598	—
維持管理費		1,822	売買・竣工以降に予定される、管理会社の見積り内容・見積額を基に査定。
水道光熱費		659	見積書を基に査定。
運営管理委託料		1,353	売買・竣工以降に予定される、管理会社の受託内容、類似建物のPMフィー等を踏まえ査定。
公租公課		7,220	土地については、小規模住宅用地に適用される軽減措置を考慮し査定。建物については、減免措置経過後の一定額を計上。
損害保険料		174	類似建物に係る保険料水準及び建物再調達原価に対する割合等を勘案し査定。
その他費用		370	建物修繕費を建物再調達原価に対する割合、同品等類似建物の修繕費等を勘案し査定。
テナント募集費		0	—
純収益1 (NOI ①-②)		49,889	—
敷金運用益		121	投資期間中、一定の運用利回り（3.0%）を想定し運用益を計上。
大規模修繕費年間積立額		1,516	エンジニアリングレポート、同品等類似建物の標準的建築費とその動向を踏まえ査定。
純収益2 (NCF)		48,494	—
還元利回り		5.7%	札幌市内で取引された投資用不動産の取引利回りを参考とし、対象物件の個別性を勘案して査定。
DCF法による収益価格		855,000	—
期間収益割引率		5.2%	対象不動産に関する地域性、立地、建物グレード、築年数、賃貸借契約の内容等の個別性を考慮し、今後の金利動向及びデベロッパーの期待利回り等を勘案の上、査定。
最終還元利回り		6.0%	投資期間経過後の利回りの予測になることから、賃料水準等が変動するリスク等を加味し査定。
積算価格		872,000	—

(5) 建物状況評価報告書の概要

第9期取得資産及び本募集後取得予定資産に係る不動産又は信託不動産につき、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を調査業者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、当該報告書の報告内容については当該委託調査業者の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件番号	物件名	委託調査業者	作成年月日	短期修繕費		12年以内に必要と思われる費用（短期修繕費を含む。）（千円）
				緊急を要する費用（千円）	1年以内に必要とする費用（千円）	
A11	Tip's 町田ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成19年10月5日	6,200	3,200	111,438
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	平成20年1月24日	430	1,650	127,676
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） （注）	—	—	—	—	—
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	平成20年4月25日	特になし	60	12,403
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社 イー・アール・エス	平成20年4月25日	特になし	160	392,477
C3	MZビル	清水建設株式会社	平成20年3月18日	特になし	350	20,953
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	清水建設株式会社	平成20年5月7日	特になし	850	8,176
D17	グランルージュ栄II	清水建設株式会社	平成19年12月20日	特になし	特になし	32,339
D18	パークサイト泉	清水建設株式会社	平成20年5月22日	200	150	49,423

（注）maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、清水建設株式会社より平成19年12月10日付環境状況評価報告書を取得しています。同報告書の概要については、前記「（4）個別不動産等資産の概要 A13：maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） 特記事項（その他）」をご参照下さい。

(6) ポートフォリオ全体に係る事項

①本募集後ポートフォリオの概要

本募集後ポートフォリオに係る不動産及び信託不動産の年間賃料総額、取得（予定）価格、期末評価額又は鑑定評価額、取得（予定）価格の比率、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

(平成20年3月31日現在)

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額 (千円) (注1)	取得(予定)価格 (百万円)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得 (予定) 価格の 比率 (注3)	テナント 数 (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸契約 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (注7)
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	1,056,000	15,300	18,200	7.3%	1	26,655.66	26,655.66	100.0%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	491,742	6,770	4,400	3.2%	12(5)	13,242.67	13,196.91	99.7%
A3		大丸ビーコック芦屋川西店	60,000	769	1,130	0.4%	1	1,558.80	1,558.80	100.0%
A4		レランドショッピングセンター (注8)	547,098	5,200	6,150	2.5%	14	12,968.85	12,818.77	98.8%
A5		イオンモール宇城バリュー (注9)	915,350	11,100	11,200	5.3%	1(100)	72,073.39	72,073.39	100.0%
A6		天神ルーチェ	366,119	6,500	6,640	3.1%	2(6)	4,194.57	3,702.06	88.3%
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店 (注11)		3,210	3,400	1.5%	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0%
A8		宮前ショッピングセンター	279,727	5,312	5,340	2.6%	3(8)	10,487.92	10,487.92	100.0%
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 (注11)		2,040	2,050	1.0%	1	8,627.58	8,627.58	100.0%
A10		アクティオーレ南池袋	208,355	3,760	3,850	1.8%	1(10)	2,081.50	2,081.50	100.0%
A11		Tip's 町田ビル	443,267	4,100	4,730	2.0%	2(9)	6,715.75	6,715.75	100.0%
A12		ダイエー宝塚中山店	301,600	4,284	4,360	2.1%	1(14)	16,729.60	16,729.60	100.0%
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ 磯子(敷地)(商業施設部分・ オフィス部分)(注10)	565,309	11,904	12,300	5.7%	4	52,668.39	52,668.39	100.0%
A14		アクティオーレ関内	156,171	2,410	2,410	1.2%	10	1,938.56	1,938.56	100.0%
B1	オフィス	T&G浜松町ビル	219,183	2,257	3,236	1.1%	1(7)	2,422.93	2,422.93	100.0%
B2		SK名古屋ビルディング	471,586	5,400	6,864	2.6%	8	8,708.52	8,708.52	100.0%
B3		福岡アーセオンビル	263,330	2,080	2,880	1.0%	3(2)	4,934.39	4,934.39	100.0%
B4		丸増麹町ビル	246,208	2,350	3,930	1.1%	12(1)	2,612.42	2,612.42	100.0%
B5		六番町Kビル	197,776	2,150	3,340	1.0%	1(4)	4,031.14	4,031.14	100.0%
B6		新大阪セントラルタワー (オフィス部分・ホテル部分) (注10)	2,348,033	24,000	29,600	11.5%	62(1)	46,024.83	45,626.70	99.1%
B7		川崎東芝ビル	1,591,286	19,200	26,310	9.2%	1(5)	36,212.28	36,212.28	100.0%
B8		長谷萬ビル東陽町	502,411	8,500	8,980	4.1%	1	7,540.30	7,540.30	100.0%
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,650,934	21,100	24,800	10.1%	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0%
C2		東横イン品川駅高輪口	114,000	1,884	2,170	0.9%	1	3,088.85	3,088.85	100.0%
C3		MZビル	242,846	3,800	3,810	1.8%	2(4)	6,670.21	5,758.22	86.3%
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	279,117	4,720	4,740	2.3%	3	7,139.44	6,969.35	97.6%

物件 番号	用途	物件名	年間賃料 総額 (千円) (注1)	取得(予定) 価格 (百万円)	期末評価額 又は 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得 (予定) 価格の 比率 (注3)	テナント 数 (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸契約 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (注7)
D1	住居	T&G東池袋マンション	169,084	2,021	2,265	1.0%	1(125戸)	2,603.22	2,522.50	96.9%
D2		T&G四谷マンション	88,138	1,355	1,479	0.7%	1(78戸)	1,679.10	1,679.10	100.0%
D3		エクセリア馬込	54,634	697	718	0.3%	1(44戸)	914.98	914.98	100.0%
D4		駒沢コート	106,470	1,680	1,810	0.8%	1(90戸)	3,741.17	3,741.17	100.0%
D5		六本松コート	69,521	757	863	0.4%	1(86戸)	3,294.36	3,294.36	100.0%
D6		スカイコート芝大門	64,800	1,175	1,228	0.6%	1(1)	1,486.38	1,486.38	100.0%
D7		太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	247,320	3,530	4,200	1.7%	1	12,691.43	12,691.43	100.0%
D8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	102,720	1,140	1,230	0.5%	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0%
D9		アプリーレ新青木一番館	(注11)	3,031	3,470	1.5%	1	12,700.44	12,700.44	100.0%
D10		UURコート札幌北三条	104,619	1,278	1,387	0.6%	1(124戸)	4,790.50	4,790.50	100.0%
D11		太平洋セメント蘇我寮	51,840	620	637	0.3%	1(1戸)	2,931.14	2,931.14	100.0%
D12		太平洋セメント東久留米寮 新館	33,696	480	524	0.2%	1	1,397.61	1,397.61	100.0%
D13		南山コート1号館	79,371	1,070	1,090	0.5%	1(91戸)	3,576.74	3,576.74	100.0%
D14		南山コート2号館	34,806	450	503	0.2%	1(34戸)	1,890.51	1,890.51	100.0%
D15		クリオ文京小石川	188,136	3,170	3,370	1.5%	1(89戸)	4,097.51	3,996.19	97.5%
D16		グランルージュ栄	100,751	1,570	1,600	0.8%	1(79戸)	3,697.38	3,697.38	100.0%
D17		グランルージュ栄II	81,093	1,300	1,300	0.6%	1(88戸)	2,579.89	2,579.89	100.0%
D18		パークサイト泉	69,607	910	1,000	0.4%	38	2,067.95	1,915.19	92.6%
E1	その他	リリカラ東北支店	(注11)	2,050	2,050	1.0%	1	9,271.16	9,271.16	100.0%
合計			15,861,424	208,384	237,544	100%	213 (1,109)	503,535.96	501,032.60	99.5%

(注1) 「年間賃料総額」は、平成20年3月時点の円単位のデータに基づく月間賃料総額実績値(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「期末評価額又は鑑定評価額」については、第8期末までに取得済みの資産については第8期末を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を、第9期取得資産及び本募集後取得予定資産については鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
<ul style="list-style-type: none"> ・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・リリカラ東北支店 	<p>日本土地建物 株式会社</p>	<p>東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・イオンモール宇城バリュー ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） ・アクティオーレ関内 ・福岡アーセオンビル ・丸増麴町ビル ・六番町Kビル ・長谷萬ビル東陽町 ・新宿ワシントンホテル本館 ・MZビル ・駒沢コート ・六本松コート ・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・アプリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート1号館 ・南山コート2号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄II ・パークサイト泉 	<p>財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・T&G浜松町ビル ・SK名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・T&G東池袋マンション ・T&G四谷マンション ・エクセリア馬込 ・スカイコート芝大門 ・UURコート札幌北三条 	<p>株式会社 谷澤総合鑑定所</p>	<p>大阪市北区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー （東京事務所： 東京都千代田区丸の内 二丁目1番1号 明治安田生命ビル）</p>

(注3) 「取得（予定）価格の比率」欄には、本募集後ポートフォリオに係る各資産の取得（予定）価格が取得（予定）価格の合計に占める割合を記載しています。

(注4) 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転賃しているサブリース物件については賃借人（転賃人）を1テナント扱いにしていますが、平成20年3月31日現在、賃借人（転賃人）が転賃しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（ ）内に併記しています。

(注5) 「賃貸可能面積」については、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積（原則と

して契約書に記載されている数値を記載しています。ダイエー碑文谷、大丸ピーコック芦屋川西店、イオンモール宇城バリュー、六番町Kビル、駒沢コート、六本松コート、スカイコート芝大門、太平洋セメント社宅（メゾン浮間）及び太平洋セメント社宅（習志野社宅）については、建物の延床面積相当の数値ですが、他の不動産又は信託不動産につきましては、専有面積相当の数値となっています。）の合計を意味します。

- (注6) 「賃貸契約面積」については、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。）の合計を意味します。天神ルーチェ、アクティオーレ南池袋、Tip's 町田ビル、T&G浜松町ビル、MZビル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川については、賃料保証がないマスターリース契約が締結されています。したがって、これらの不動産又は信託不動産については、現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を受受することができます。かかる観点から、これらの不動産又は信託不動産に係る「賃貸契約面積」については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成20年3月31日時点において、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率になります。
- (注8) レランドショッピングセンターに係る信託受益権の信託財産たる不動産には、賃貸借契約に基づく敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権とする抵当権が設定されています。
- (注9) イオンモール宇城バリューは平成19年9月22日付けで「ダイヤモンドシティ・バリュー」から名称変更されています。以下同様です。
- (注10) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）につきましては、上表において商業施設部分とオフィス部分とをまとめて記載しています。新大阪セントラルタワーにつきましては、上表においてオフィス部分とホテル部分とをまとめて記載しています。
- (注11) ヤマダ電機テックランド堺本店、コナミスポーツクラブ香里ヶ丘、アプリーレ新青木一番館及びリリカラ東北支店に係る年間賃料総額については、賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。
- (注12) 本募集後ポートフォリオに係る資産のほかに、本投資法人は、本書の日付現在、その他取得予定資産4物件の取得を決定しています。詳細については、前記「(3) その他取得予定資産」をご参照下さい。

②設計者、施工者、建築確認機関及び地震PML

本募集後ポートフォリオに係る設計者、施工者、建築確認機関及び地震PMLは、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
A1	ダイエー碑文谷	株式会社イチケン 東洋郵船株式会社	株式会社大林組	東京都	15%
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	三井建設株式会社	三井建設株式会社	堺市	10%
A3	大丸ビーコック芦屋川西店	株式会社IA0竹田設計 株式会社竹中工務店	丸紅建設株式会社 株式会社竹中工務店	兵庫県	6%
A4	レランドショッピングセンター	株式会社東急設計 コンサルタント	五洋建設株式会社	船橋市	13%
A5	イオンモール宇城パリュウ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	熊本県	7.8% (注2)
A6	天神ルーチェ	株式会社日本設計	安藤建設株式会社	日本ERI株式会社	2%
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	株式会社 ディーエス設計	牧野建設株式会社	堺市	8%
A8	宮前ショッピングセンター	株式会社オカムラ設計	浅沼・三菱・イチケン 建設共同企業体	川崎市	17%
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	株式会社 タカハシテクノ	大和システム株式会社	株式会社オーネックス	11%
A10	アクティオーレ南池袋	株式会社サンデザイン	株式会社イチケン 日本道路株式会社	株式会社都市居住評価 センター	14%
A11	Tip's 町田ビル	株式会社梓設計	清水建設株式会社	町田市	18%
A12	ダイエー宝塚中山店	株式会社フジタ大阪 支店一級建築士事務所	株式会社フジタ・株式 会社イチケン共同企業 体	宝塚市	9%
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (注3)	-	-	-	-
A14	アクティオーレ関内	株式会社シテイ 一級建築士事務所	株式会社大本組	株式会社国際確認検査 センター	19%
B1	T&G浜松町ビル	株式会社山下設計	鹿島建設株式会社 清水建設株式会社	港区	12%
B2	SK名古屋ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	名古屋市	11%
B3	福岡アーセオンビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	福岡市	1%
B4	丸増麹町ビル	日建設計株式会社	清水建設株式会社	千代田区	11%
B5	六番町Kビル	株式会社梓設計	鹿島建設株式会社 株式会社間組	千代田区	14%
B6	新大阪セントラルタワー	日建設計株式会社	大林組・鴻池組共同 企業体	大阪市	7%
B7	川崎東芝ビル	株式会社東芝	清水建設株式会社	川崎市	7%
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	東京都	13%
C1	新宿ワシントンホテル	株式会社坂倉建築 研究所	株式会社熊谷組	新宿区	9%
C2	東横イン品川駅高輪口	株式会社東横イン開発 一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	港区	17%
C3	MZビル	浅井謙建築研究所 株式会社	鹿島建設株式会社	株式会社 東京建築検査機構	13%

物件番号	物件名	設計者	施工者	建築確認機関	地震PML (注1)
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	ルートイン開発株式会社	株式会社ピーエス三菱	横浜市	19%
D1	T&G東池袋マンション	日本ハウズイング株式会社	株式会社小川建設	豊島区	12%
D2	T&G四谷マンション	日本ハウズイング株式会社	株式会社浅沼組	新宿区	13%
D3	エクセリア馬込	株式会社T・I・Aデザインオフィス一級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I株式会社	18%
D4	駒沢コート	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	世田谷区	11%
D5	六本松コート	新日本土木株式会社	丸紅建設株式会社	福岡市	1%
D6	スカイコート芝大門	株式会社横峰設計	株式会社松村組	港区	17%
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	前田建設工業株式会社	前田・鴻池・奥村建設共同企業体	東京都	14.6%
D8	太平洋セメント社宅(習志野住宅)	西松建設株式会社	西松建設株式会社	船橋市	10%
D9	アプリーレ新青木一番館	株式会社大林組	株式会社大林組	東灘区	8%
D10	UURコート札幌北三条	株式会社聖設計	安藤建設株式会社	日本E R I株式会社	2%
D11	太平洋セメント蘇我寮	株式会社大栄建築事務所	フジタ・東洋建設共同企業体	千葉市	14%
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	日本セメント株式会社	竹中・東急建設共同企業体	東京都	10%
D13	南山コート1号館	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市	12%
D14	南山コート2号館	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市	14%
D15	クリオ文京小石川	株式会社いしばし設計	青木あすなろ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	14.5%
D16	グランルージュ栄	株式会社ダグ設計	徳倉建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	13%
D17	グランルージュ栄II	株式会社グランツホーム	株式会社鴻池組	日本E R I株式会社	13%
D18	パークサイト泉	株式会社セントラルホームズ	株式会社セントラルホームズ	名古屋市(注4)	12%
E1	リリカラ東北支店	大成建設株式会社	大成建設株式会社	仙台市	11%
				ポートフォリオPML	8.19%

(注1) 「地震PML」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。以下同様です。

(注2) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。

(注3) maricom-IS060・システムプラザ磯子(敷地)につきましては、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

(注4) 平成17年に一部増築及び用途変更を行っており、その際の建築確認機関は日本E R I株式会社です。

③主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が本募集後取得予定資産（アクティオーレ関内、長谷萬ビル東陽町、ホテルルートイン横浜馬車道及びパークサイト泉）を取得した後の本募集後ポートフォリオにつき、当該資産を取得したとの想定の上で、賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入の合計の10%以上）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。かかる算定にあたり、取得済資産については平成20年3月31日現在の賃貸借契約を前提としています。

<物件番号：B6 新大阪セントラルタワー>

テナント総数（注1）	62（1）	
賃貸事業収入（注2）	2,348百万円	
総賃料収入の合計に占める割合	14.8%	
総賃貸契約面積（注1）	45,626.70㎡	
総賃貸可能面積（注1）	46,024.83㎡	
最近5年間の稼働率の推移（注3）	平成20年3月31日	99.1%
	平成19年11月30日	98.4%
	平成19年5月31日	98.6%
	平成18年11月30日	94.4%
	平成18年5月31日	96.7%
	平成17年11月30日	97.3%
	平成17年5月31日	98.0%
	平成16年11月30日	—
	平成16年5月31日	—
	平成15年5月31日	—

< 物件番号：C1 新宿ワシントンホテル本館 >

テナント総数（注1）	8（1）	
賃貸事業収入（注2）	1,650百万円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.4%	
総賃貸契約面積（注1）	53,317.45m ²	
総賃貸可能面積（注1）	53,317.45m ²	
最近5年間の稼働率の推移（注3）	平成20年3月31日	100%
	平成19年11月30日	100%
	平成19年5月31日	100%
	平成18年11月30日	100%
	平成18年5月31日	100%
	平成17年11月30日	100%
	平成17年5月31日	100%
	平成16年11月30日	100%
	平成16年5月31日	99.8%
	平成15年5月31日	—

< 物件番号：B7 川崎東芝ビル >

テナント総数（注1）	1（5）	
賃貸事業収入（注2）	1,591百万円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.0%	
総賃貸契約面積（注1）	36,212.28m ²	
総賃貸可能面積（注1）	36,212.28m ²	
最近5年間の稼働率の推移（注3）	平成20年3月31日	100%
	平成19年11月30日	100%
	平成19年5月31日	100%
	平成18年11月30日	100%
	平成18年5月31日	100%
	平成17年11月30日	100%
	平成17年5月31日	100%
	平成16年11月30日	—
	平成16年5月31日	—
	平成15年5月31日	—

（注1）テナント総数、総賃貸契約面積、総賃貸可能面積については、平成20年3月31日現在の数値を記載しております。

（注2）平成20年3月時点の円単位のデータに基づく月間賃料総額実績値（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。）を12倍して百円未満を四捨五入して記載しています。

（注3）本投資法人が各物件を取得した時期以降の稼働率についてのみ記載しております。

④主なテナントに関する情報

本募集後ポートフォリオに係る不動産及び信託不動産における主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は下表のとおりです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- (イ) 当該テナントの契約上の賃貸契約面積が、ポートフォリオの総賃貸契約面積の10%以上であること
- (ロ) 当該テナントがスポンサー関係者（注）であること

（注）「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

- i) 利害関係人等
- ii) 本資産運用会社の株主
- iii) 本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人
- iv) ii) 及びiii) に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人
- v) i) からiv) までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社

<主なテナントの一覧>

(平成20年3月31日現在)

テナント名	業種	物件名	年間賃料（注3）	賃貸契約面積
イオンモール株式会社（注1）	不動産業	イオンモール宇城バリュー	915,350千円	72,073.39㎡ （注4）
株式会社ダイエー	総合スーパー	ダイエー碑文谷 ダイエー宝塚中山店	1,357,600千円	43,385.26㎡
丸紅コミュニティ株式会社（注2）	不動産管理業	アクティオーレ南池袋 Tip's町田ビル MZビル 駒沢コート 六本松コート 南山コート1号館 南山コート2号館	290,168千円 （注5）	21,910.43㎡
株式会社マルエツ	総合スーパー	宮前ショッピングセンター	144,550千円	5,556.80㎡
主なテナントの合計 （全体ポートフォリオに占める比率）			2,707,669千円 （17.1%）	142,925.88㎡ （28.5%）
全体ポートフォリオの合計			15,861,424千円	501,032.60㎡

（注1）平成19年8月21日付で、株式会社ダイヤモンドシティより社名変更いたしました。

（注2）平成19年7月17日付で、ベニーエステートサービス株式会社より社名変更いたしました。また、上表に記載されていませんが、本募集後取得予定資産であるアクティオーレ関内及びパークサイト泉については、テナントの同意を得て、丸紅コミュニティ株式会社がマスターリース会社となることがあります。

（注3）当該テナントから受領した、平成20年3月の賃料等の実績を12倍して計算し、千円未満を四捨五入しています。

（注4）定期建物賃貸借契約に基づく賃貸契約面積（建物）と定期借地契約に基づく賃貸契約面積（土地）の合計を記載しております。

（注5）アクティオーレ南池袋、Tip's町田ビル及びMZビルについては、賃料は、各エンドテナントから信託受託者に直接支払われています。そのため、当該3物件に係るエンドテナントの賃料等の実績は、上表の年間賃料には含めておりません。

⑤主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

a. (平成20年3月31日現在)

テナント名	イオンモール株式会社
物件名	イオンモール宇城バリュー
契約期間	平成16年8月10日から15年間
契約更改の方法	契約更改はできません。
敷金	1,000,000,000円
定期借家の特約の有無	平成16年8月10日を始期とする15年間の定期借家契約であり、契約期間中は解除・解約ができないこととなっています。
賃料改定条件	平成20年8月9日までは現行の賃料とすることになっています。以後毎年、年間賃料2百万円ずつ減額されます。 前記賃料条件は平成26年8月9日まで改定されないものとされています。 平成26年8月10日以降は、3年毎に協議するものとされております。
その他特記事項	特になし

b. (平成20年3月31日現在)

テナント名	株式会社ダイエー
物件名	ダイエー碑文谷
契約期間	平成12年1月28日から平成23年1月27日まで
契約更改の方法	特段の取り決めはありませんが、賃貸人・借借人が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。
敷金	880,000,000円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	当初3年据置、以後2年毎に両当事者で協議の上定めます。
その他特記事項	特になし

c. (平成20年3月31日現在)

テナント名	株式会社ダイエー
物件名	ダイエー宝塚中山店
契約期間	平成9年9月30日から平成29年8月1日まで
契約更改の方法	賃貸人または借借人が契約の終了を希望する場合、終了を希望する6か月前までに相手方に書面をもって通知するものとし、双方より通知がない場合には3年間自動更新され、以降も同様とします。
敷金	なし
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成22年8月1日までは改定されません。当該日以降、当該日を含めて3年毎に賃貸人と借借人との間で経済情勢の変化、公租公課の変動、消費物価指数（全国平均）等を考慮し、協議するものとします。
その他特記事項	なし

d.

(平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	アクティオーレ南池袋
契約期間	平成19年9月27日から平成24年9月30日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人・借借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに1年間更新することができ、以後も同様とします。
敷金	181,773,160円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基づき受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は借借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っております。

e.

(平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	Tip's町田ビル
契約期間	平成19年12月27日から平成29年12月26日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人・借借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに1年間更新することができ、以後も同様とします。
敷金	135,798,020円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基づき受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は借借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っております。 なお、株式会社オッシュマンズジャパンの賃貸部分は丸紅コミュニティ株式会社のマスターリースには含まれません。

f.

(平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	MZビル
契約期間	平成19年5月23日から平成29年5月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により通知することにより本賃貸借契約を解約することができます。なお、信託契約が終了又は延長した場合には、本賃貸借契約も同様に終了又は延長します。
敷金	70,615,868円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基づき受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っております。 なお、ワシントンホテル株式会社の賃貸部分は丸紅コミュニティ株式会社のマスターリースには含まれません。

g.

(平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	駒沢コート
契約期間	平成15年11月10日から平成22年3月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに1年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	16,932,320円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年4月1日を初回として、3年毎に見直します。
その他特記事項	平成18年4月1日から平成21年3月31日までの期間に係る年間賃料は、101,593,920円とし、毎月末時点で入居率が90%を超えた場合、超過賃料が賃料に加算されます。

h.

(平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	六本松コート
契約期間	平成6年4月1日から平成21年3月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人・賃借人双方が協議の上、期間を定めて延長をすることができ、以後も同様とします。
敷金	11,625,500円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年4月1日以降の期間に係る年間賃料は、2年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。
その他特記事項	特になし

i. (平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	南山コート1号館
契約期間	平成9年4月1日から平成23年3月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに1年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	13,228,496円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年4月1日以降の期間に係る年間賃料は、2年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。
その他特記事項	特になし

j. (平成20年3月31日現在)

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	南山コート2号館
契約期間	平成11年4月1日から平成23年3月31日まで
契約更改の方法	期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに1年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	5,801,067円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年4月1日以降の期間に係る年間賃料は、2年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。
その他特記事項	特になし

k. (平成20年3月31日現在)

テナント名	株式会社マルエツ
物件名	宮前ショッピングセンター
契約期間	平成5年10月26日から平成25年10月25日まで
契約更改の方法	契約期間満了の6か月前までに申し入れ、甲・乙協議の上、更新することができます。
敷金	739,000,000円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約期間満了まで変更なし。
その他特記事項	特になし

3. 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しております。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下には、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。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）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。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在保有している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 ② 投資不動産物件（ロ）個別不動産等資産の概要」並びに前記「2. 投資対象（4）個別不動産等資産の概要」を併せてご参照下さい。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配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、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ヘ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

- (リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 運用資産－不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令等の変更に関するリスク
- (ト) 区分所有物件に関するリスク
- (チ) 共有物件に関するリスク
- (リ) 借地物件に関するリスク
- (ヌ) 鑑定評価額に関するリスク
- (ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ヲ) 賃料の減額に関するリスク
- (ワ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (ヨ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (タ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ソ) 有害物質に係るリスク
- (ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ネ) テナントの集中に関するリスク
- (ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ム) 開発物件に関するリスク

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

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

⑤ 税制に関するリスク

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

⑥ その他

- (イ) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

① 一般的なリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口乃至投資証券は、株式会社における株式乃至株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資証券は、投資元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わない、いわゆるクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、平成15年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても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により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定され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。

本投資証券の東京証券取引所への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

(ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資証券が取引所において売却されるような場合には、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却する

ことができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び本投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与え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口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況
2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払は、如何なる場合においても保証されるものではありません。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益、本投資証券の価格形成等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることとなります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記③(ル)及び(ヲ)も併せてご参照下さい。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働投資対象不動産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、投資対象不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。投資対象不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記③(ワ)も併せてご参照下さい。）。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産に関する費用が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等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、本投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、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借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するという要件（後記「⑤(イ) c. 借入れに係る導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等の

比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は本投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、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。

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、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。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

(ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、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よるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受

託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性がある他、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により金融商品取引法における登録又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ニ) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資対象不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、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。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ヘ) 役員職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善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。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

ます。(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「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。)

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている他(金融商品取引法第42条)、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています(金融商品取引法第42条の2)。

しかしながら、本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、スポンサー関係者は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、スポンサー関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、スポンサー関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とスポンサー関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、スポンサー関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、本資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(チ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要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融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は科されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合に

において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

(リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

(ヌ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び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、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、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。

③ 運用資産－不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があります。その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記

載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、投資対象不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（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。）第570条但書）。）。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動産の資産価値が減少する可能性があります。又は、これを防ぐために、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い可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に多くの投資対象不動産を特別目的会社から取得しているため、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は投資対象不動産を取得するにあたって、不動産登記

簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該投資対象不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、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。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、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。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

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投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、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、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等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、投資対象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おそれがあります。

(ヘ) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、投資対象不動産に関する権利が制限される可

能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、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、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「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。）第31条。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産が法的手続の対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（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いいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、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主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

平成20年5月末日現在、本投資法人が保有している投資対象不動産中の建物のうち、区分所有物件であり、他の区分所有者が存在する建物で、その敷地権の登記がなされていないものは、「B4. 丸増麴町ビル」及び「C1. 新宿ワシントンホテル本館」の2

物件です。この不動産に関する区分所有関係の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況(2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ロ) 個別不動産等資産の概要」をご参照下さい。

(チ) 共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、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問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分するには、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条第1項本文)、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条第1項但書)、その場合であっても、合意の有効期間(同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法(平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)第52条、会社更生法(平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法(平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。)第48条。))。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手續の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の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的には解されています。従って、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられ

たり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

平成20年5月末日現在、本投資法人が保有している投資対象不動産のうち、第三者との間で共有している不動産は、「A13. maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)」、 「B4. 丸増麴町ビル」及び「C1. 新宿ワシントンホテル本館」の3物件です。この不動産に関する共有関係の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況(2) 投資資産 ② 投資不動産物件(ロ) 個別不動産等資産の概要」をご参照下さい。

(リ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、(定期借地権の場合は)期限の到来により当然に消滅し、又は(普通借地権の場合は)期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。)等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(ヌ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居すると保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、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したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく

変動するおそれがあります。このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期間が5年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記のようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、既存テナントの退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、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したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

いわゆるハイグレード賃貸用住居（その内容については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1)投資方針 ③ 運用方針 (イ) ポートフォリオ運用基準 b. 取得基準 (i) 用途 D. 住居」をご参照下さい。）は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他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、ハイグレード賃貸用住居は、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を主な入居者として想定しているため、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。

(ウ) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、投資対象不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下すると共に、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(フ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、投資対象不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(コ) 不動産の毀損等に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ク) 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、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバー

されない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針(1)投資方針 ③ 運用方針 (二) 付保方針」をご参照下さい。

(レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、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失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本投資法人は、本書の日付現在保有する投資対象不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険を付保しており、今後取得する投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ロ) 有害物質に係るリスク

投資対象不動産として取得した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場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、投資対象不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やP C Bが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はP C Bを保管している建物が、本投資法人の保有する投資対象不動産に含まれています。

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、投資対象不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象不動産の割合は、資産総額の規模が

拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい投資対象不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ネ) テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃借人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

倉庫等の物流施設の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多いため、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、物件の個別性が極めて強いという特徴があります。そのため、実需の個別企業の実需力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不

動産又は信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

(ム) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どお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ほか、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。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下では、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。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）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産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、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、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取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実

施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託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契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることとなるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、平成16年12月の信託業法の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託の受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、かかる法令改正により、信託の受益権の流動性が従来より高まる可能性があります。有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ハ) 信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かについては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人もなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託され

た不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常に係る権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されと考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼し、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制をとっています。

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「5. 課税上の取扱い」(2) 投資法人の税務 ①利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

a. 会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

導管性要件のひとつに配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があり、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この

要件を満たすことが困難となる場合があります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性が生じる場合もあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産が減少する可能性があります。

c. 借入に係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（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という要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又はこの要件の下における借入金の定義が税法上において不明確であるためテナント等からの入金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として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及び議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件そして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とする要件があります。本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又は係る税制に

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たり、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

(イ) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、現在保有している投資対象不動産の購入のための資金を、本投資証券の発行により調達した資金の他、資金の借入れにより調達しております。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入れ若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを行った後も借入金利の上昇に伴い収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

さらに、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する可能性がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第4期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動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、会計処理と税務処理の取扱いの差異が生じ、本投資法人は導管性要件を満たすことができない（利益の配当等を損金算入できない）こととなる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

具体的な取組は以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

(イ) 本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「資産運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。

(ロ) 本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引に当たり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

- (ハ) 本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についてのガイドラインを定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。
- (ニ) 本資産運用会社は、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポンサー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の徹底を図ります。
- (ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は代表取締役会長に諮ることとされています。
- (ヘ) 本資産運用会社は、コーポレート・オペレーション・チームを事務局とするコンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

② 本投資法人の体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

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

4. 役員の変更

参照有価証券報告書の提出後、本投資法人の監督役員である剣持俊夫が、新たにベーカーティリー・ジャパン合同会社の代表社員に就任いたしました。

5. 課税上の取扱い

参照有価証券報告書の提出後、参照有価証券報告書「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 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いが、以下のとおり変更されています。

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

①個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、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。但し、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、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、以下の特例の対象となります。

a. 平成20年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択ができます。

b. 平成21年1月1日以後に支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率、そして平成23年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。また、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択もできます。但し、経過措置により、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配に対しては、この各年において支払を受けるべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、平成22年1月1日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることも可能となります（下記（ハ）c.の後段をご参照下さい）。

(ロ) 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取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記（ハ）における投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と同様になります。

(ハ) 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、株式等の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、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- a. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、500万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- b. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、申告を要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から繰越控除をすることが認められます。また、平成21年1月1日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することが認められます。
- c. 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。但し、経過措置に係る期間である平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所

得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

なお、平成22年1月1日以後において、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

②法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、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。但し、上場投資法人である本投資法人から支払を受ける利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 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取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

(2) 投資法人の税務

①利益配当等の損金算入

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

- (イ) 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- (ロ) 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- (ハ) 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
- (ニ) 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及び議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- (ホ) 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 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

②不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%とされています。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「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21年3月31日までに取得する不動産に対しては0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.9%に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して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18年4月1日から平成21年3月31日までは3%とされています。但し、規約において、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21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が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。）。

6. 取引価格及び売買高の推移

下表は、上場以来平成20年3月末までの本投資法人の投資口の東京証券取引所における取引価格及び売買高の推移を示したものです。



第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ユナイテッド・アーバン投資法人 本店
(東京都港区虎ノ門四丁目3番1号)

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)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手續に従って投資主名簿への記載又は記録を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる投資主名簿への記載又は記録によらなければ、本投資法人に対抗することができません。投資主名簿への記載又は記録の取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし (中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の金融商品取引業者(証券会社)等を通じて名義書換手續を行う場合、当該金融商品取引業者(証券会社)等に対する手数料が別途必要となることがあります。)

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

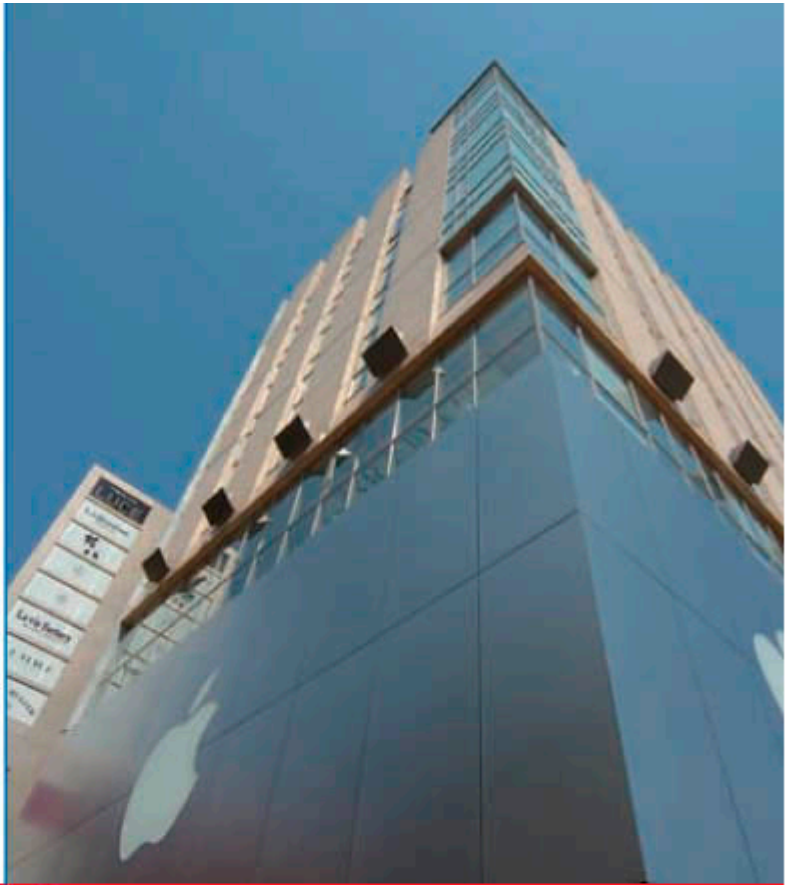
1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」

3. 目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、グリーンシュエアオプションの行使による本第三者割当による手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト（[URL] : <http://www.united-reit.co.jp>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

4. 目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称（United Urban Investment Corporation）並びに取得済みの投資対象不動産及び取得予定の投資対象不動産の写真及び図表等を記載することがあり、また、参照有価証券報告書及び本書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
5. 目論見書の表紙の次に、以下の内容を記載します。



TENJIN LUCE



Tip's Machida Building

この届出目録見書により行う投資口23,638,000,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口975,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成20年6月2日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、グリーンシュエーションの行使による本第三者割当による手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人のウェブサイト((URL):<http://www.united-reit.co.jp>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項】

不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。



Aprile Shin-Ohgi Ichibankan



Shinjuku Washington Hotel-Honkan



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
ユナイテッド・アーバン投資法人

MA Sendai Building

RESIDENCES



OFFICES

Haseman Building Toyochi



RETAIL PROPERTIES

ACTIOLE Kannai



HOTELS

Hotel Route Inn Yokohama Bashamichi

Lilycolor Tohoku Branch

OTHERS





OVERVIEW of United Urban Investment Corporation

本投資法人の概要

ユナイテッド・アーバン投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々を経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

安定収益を目指した総合型ポートフォリオ 投資主の利益の最大化を目指す

- 1 用途と地域を分散した総合型ポートフォリオ
- 2 市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築方針
- 3 不動産・金融に精通した資産運用会社の能力

本募集後取得予定資産 *New Properties*

B8 新規取得予定資産
長谷萬ビル東陽町
 Haseman Building Toyochō

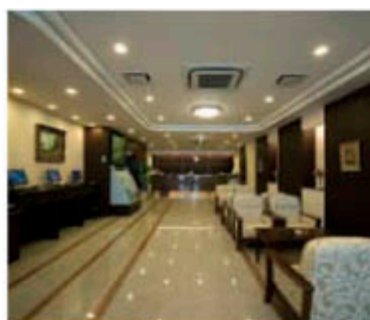


所在地	東京都江東区東陽 二丁目4番18号
敷地面積	3,262.50㎡
延床面積	10,768.11㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート高層屋根
階数	地下1階付6階建
建築時期	平成2年11月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権



(注) 本募集後取得予定資産とは、一般募集の対象とされる本投資証券の発行により調達する資金によって、一般募集に係る払込期日後遅滞なく取得する予定の4物件をいいます。

c4 新規取得予定資産
ホテルルートイン横浜馬車道
 Hotel Route Inn Yokohama Bashamichi



所在地 神奈川県横浜市中区弁天通
 四丁目53番1号

敷地面積 970.83㎡

延床面積 6,610.51㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 11階建

建築時期 平成19年7月

所有形態 (土地)所有権
 (建物)所有権





A14 新規取得予定資産 アクティオーレ 関内 ACTIOLE Kannai

所在地	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番
敷地面積	375.17㎡
延床面積	2,238.82㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付9階建
建築時期	平成19年9月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

周辺図



D18 新規取得予定資産 パークサイト 泉 Park Site IZUMI

所在地	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号
敷地面積	336.55㎡
延床面積	2,054.05㎡ ^(注)
構造	鉄骨造コンクリート屋根
階数	12階建
建築時期	平成14年9月
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権

周辺図



(注) 詳細については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補定情報 2.投資対象 (4)個別不動産等資産の概要 物件番号D18:パークサイト泉 特記事項(注)」をご参照下さい。

その他取得予定資産 Other Properties to be acquired

D M A 仙台ビル

MA Sendai Building



D UURコート名古屋名駅

UUR Court Nagoya Meieki

【完成イメージパース】



D UURコート札幌篠路壱番館・貳番館

UUR Court SAPPORO SHINORO Ichibankan・Nibankan

【完成イメージパース】



〔注1〕その他取得予定資産とは、一般募集の完了後、平成20年9月以降に取得する予定の4物件をいいます。なお、UURコート札幌篠路壱番館・貳番館はそれぞれ1物件で、合わせて2物件です。
〔注2〕上記の完成イメージパースは、当該物件に係る未竣工建物の設計図面を基に描き起こした予想図であり、実際に完成した建物は、この予想図と多少異なる場合があります。

第9期取得資産 Properties Acquired at 9th Period

A13 第9期取得資産 maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）（注） maricom-ISOGO / SYSTEM PLAZA ISOGO (Site)



（注）本投資法人が取得したのは主として敷地を信託財産とする信託受益権であり、敷地上に所在する建物等設備に関しては、信託財産に含まれません。



所在地 (地番)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1 他	配置図	周辺図
敷地面積	53,363.57㎡		
延床面積	—		
構造	—		
階数	—		
建築時期	—		
所有形態	(土地) 所有権(共有) (建物) —		

A11 第9期取得資産 Tip's 町田ビル Tip's Machida Building

所在地 東京都町田市原町田六丁目7番8号
敷地面積 1,596.82㎡
延床面積 8,075.04㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺
階数 地下1階付7階建
建築時期 平成4年6月
所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権

周辺図



A12 第9期取得資産 ダイエー宝塚中山店 Daiei Takarazuka Nakayama

所在地 兵庫県宝塚市
売布東の町21番22号
敷地面積 16,330.14㎡
延床面積 16,729.60㎡
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
階数 地下1階付3階建
建築時期 平成9年11月
所有形態 (土地)所有権、借地権
(建物)所有権

周辺図





C3 第9期取得資産
MZビル
MZ Building

所在地 東京都八王子市明神町二丁目26番9号
敷地面積 1,304.44㎡
延床面積 7,708.88㎡
構造 鉄骨造陸屋根
階数 13階建
建築時期 平成19年4月
所有形態 (土地)所有権、借地権 (建物)所有権

周辺図



D17 第9期取得資産
グランルージュ栄Ⅱ
GRAND-ROUGE Sakae Ⅱ



所在地 愛知県名古屋市中区
栄五丁目21番37号
敷地面積 674.34㎡
延床面積 3,172.34㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
階数 11階建
建築時期 平成19年2月
所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権

周辺図



ユナイテッド・アーバン投資法人の運用戦略

A. 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

用途・地域を分散し、市場動向に応じた最適なポートフォリオの構築を目指す
総合型不動産投資法人



B. スポンサーサポートを通じた物件の取得

総合商社の丸紅株式会社の幅広いネットワークを活かし、収益性に配慮した
安定的な物件の取得を目指す



C. 安定的な内部成長

稼働率を安定的に維持しつつ、テナント満足度の向上、コスト削減を推進し、
中長期的に安定した内部成長の実現を目指す



D. 保守的な財務戦略

保守的な財務戦略による、金融市場の変動に備えた財務体質の強化を目指す



中長期にわたる安定的な収益確保による
投資主の利益の最大化を目指す

A. 総合型REITの強みを活かした最適なポートフォリオの構築

1. 外部成長戦略

最適なポートフォリオの構築を目標とし、また、投資対象不動産の用途と地域の双方の分散を図り、総合型ポートフォリオを目指します。

■ 用途



(注) 上記には、各用途毎に、本投資法人の保有資産のうち主なものの写真を掲載しています。

■ 地域

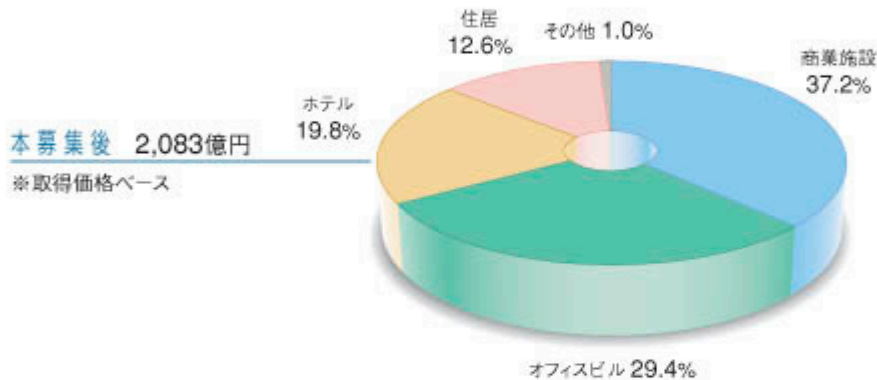


2.ポートフォリオの分散

1 用途分散戦略

中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、経済情勢・市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指します。

特定用途に集中した不動産投資・運用では、その用途の不動産市況が低迷した時などに大きく収益に影響する可能性があります。そこで用途分散投資を行うことにより、特定用途の不動産市況等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。

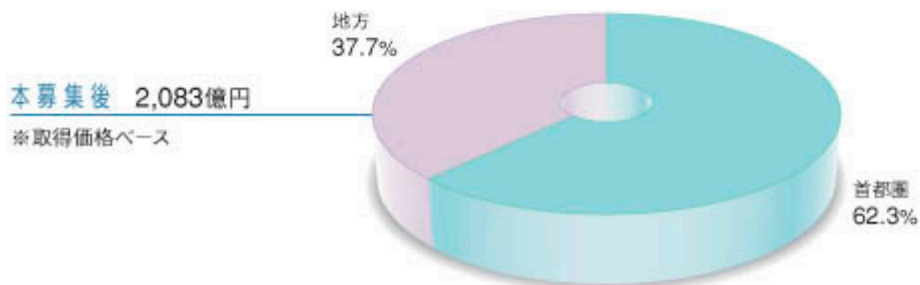


(注) B6「新大塚セントラルタワー」につきましては、オフィス部分とホテル部分とを分けてそれぞれを「オフィスビル」「ホテル」の各項目に分類しております。また、A13「maricom-ISOGO・システムプラザ襷子(敷地)」につきましては、商業施設部分とオフィス部分とを分けてそれぞれを「商業施設」「オフィスビル」の各項目に分類しております。

2 地域分散戦略

首都圏を中心としながらも、全国の主要都市及びその周辺部にも投資を行います。(首都圏50%以上)

特定地域に集中した不動産投資・運用では、地震等の自然災害や地域経済の趨勢等により大きく収益に影響する可能性があります。そこで地域分散投資を行うことにより、特定地域の自然災害等のリスクの低減を図り、安定した収益の確保を目指しています。



B. スポンサーサポートを通じた物件の取得

1. スポンサーとの協働による物件の取得

本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の過半数の株式を保有する丸紅株式会社が持つ多様な物件取得ネットワークによる物件供給や紹介等のサポートを活用しつつ、収益性に配慮した安定的な物件の取得を目指します。

丸紅株式会社サポートによる取得物件（第5期以降、本募集後取得予定資産及びその他取得予定資産を含む。）

丸紅株式会社による開発物件					
	天神ルーチェ	アクティオーレ南港袋	グランルージュ栄	グランルージュ栄II	MZビル
丸紅株式会社による仲介物件					
	UURコート札幌北三条	ヤマダ電機テックランド隣本店	クリオ文京小石川	リリカラ東北支店	
	宮前ショッピングセンター	UURコート札幌錦糸町駅前・2号館	ダイエー宝塚中山店	パークサイト泉	
丸紅株式会社提出物件					
	南山コート1号館	南山コート2号館			

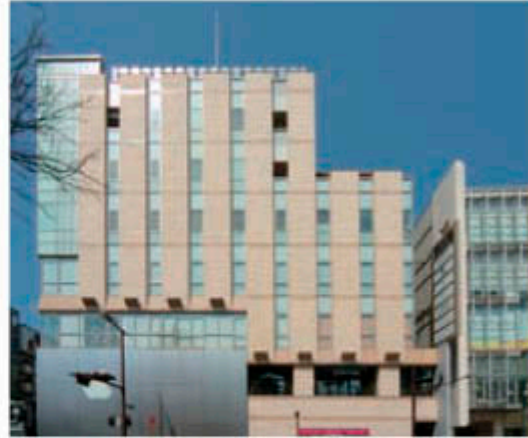
上場後の丸紅株式会社によるサポートの状況
 （上場時取得物件を除く。取得価格ベース。）

期	丸紅株式会社関連物件 (千円)	その他の物件 (千円)	合計 (千円)
第1期	0	0	0
第2期	0	0	0
第3期	600	100	700
第4期	600	100	700
第5期	800	100	900
第6期	800	100	900
第7期	900	100	1,000
第8期	900	100	1,000
第9期	1,000	400	1,400
本募集後	1,200	400	1,600

2.外部成長実績(資産の積み上がり状況)

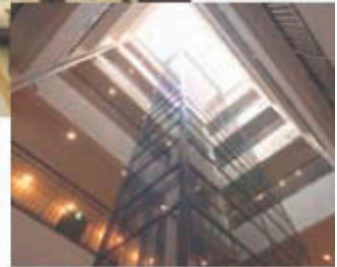
用途と地域の分散を特徴とする総合型REITとしての特性を活かし、間口の広い物件取得機会を創出しつつ、スポンサー企業のサポートを始めとする多様な物件取得ネットワークを最大限活用することに努めてきました。

そのため運用資産の拡大においては、過度な物件取得競争に巻き込まれることなく収益性に配慮した慎重な取得方針を採りつつも、着実な資産規模の拡大を行うことができました。



■ 運用資産規模(取得価格ベース)及び保有物件数の推移





United Urban Investment Corporation

(注) 上記には、本募集後ポートフォリオに係る資産の一部の写真を掲載しています。



C. 安定的な内部成長

賃料の引き上げやランニングコストの削減等の施策を講じるにより、稼働率及び保有物件の収益力を安定的に維持し、中長期的に安定した内部成長の実現を図ります。

■ 稼働率の推移

	合計	商業施設	オフィスビル	ホテル	住居	その他(a)	
第1期(平成16年 5月末日時点)	99.0%	100.0%	95.6%	99.8%	98.5%	—	
第2期(平成16年11月末日時点)	96.0%	89.4%	96.7%	100.0%	99.8%	—	
第3期(平成17年 5月末日時点)	97.6%	95.4%	97.7%	100.0%	99.7%	—	
第4期(平成17年11月末日時点)	99.0%	99.1%	97.7%	100.0%	99.3%	—	
第5期(平成18年 5月末日時点)	99.3%	99.5%	98.2%	100.0%	99.5%	—	
第6期(平成18年11月末日時点)	99.1%	99.7%	97.0%	100.0%	99.7%	—	
第7期(平成19年 5月末日時点)	99.6%	99.6%	99.2%	100.0%	99.7%	—	
第8期(平成19年11月末日時点)	99.7%	99.7%	99.2%	100.0%	99.7%	100.0%	
第9期	12月	99.7%	99.7%	99.2%	100.0%	99.8%	100.0%
	1月	99.7%	99.7%	99.4%	100.0%	99.7%	100.0%
	2月	99.7%	99.7%	99.6%	100.0%	99.8%	100.0%
	3月	99.7%	99.7%	99.6%	100.0%	99.7%	100.0%

(注) 平成19年8月30日付での本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることになりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリカバ東北支店は平成19年8月30日以降、「その他」に分類されております。

■ ポートフォリオ調整NOI・調整NOI利回りの推移



(注1) NOI—当該期の賃貸事業損益(賃貸事業収入—賃貸事業費用)に当該期の減価償却費を加えた数値です。

(注2) 調整NOI—当該期のNOIに、以下のa.及びb.の修正を加えたものです。

- 物件取得時に資産計上された公租公課を当該期の費用に計上すること(上記NOIの計算上、取得期の公租公課は、費用でなく資産に計上されます。)
- 期中で取得した物件については当該期初から保有していたものとして、賃貸事業損益、減価償却費を計算すること(当該期中に取得した物件のみ、そのNOIに「当該期日数/実保有日数」を乗じます。)

(注3) 調整NOI利回り—調整NOI/取得価格(年率換算)

D. 保守的な財務戦略

本投資法人は、財務戦略の策定にあたり、以下の3点を基本方針としています。

■ 基本方針

1. LTV水準の目安は50%（第8期末：35.2%）
2. 原則として長期・固定での資金調達を行なう
3. 最適な調達手段及び条件の選択を目指す
 - A. 金融市場の動向を分析し、資金調達手段・期間等を選択
 - B. 借入金の返済期限の分散化によるリファイナンス・リスク及び金利変動リスクの低減
 - C. 格付の向上を通じた資金調達コスト低減への継続的な努力

(注) LTVは、以下の算式により算出されます。

$LTV = \frac{\text{有利子負債残高（投資法人債含む）} + \text{資産総額（総資産十期末鑑定評価額一期末帳簿価格）}}{\text{総資産十期末鑑定評価額一期末帳簿価格}}$

ここにいう「資産総額」とは、LTV計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産については鑑定評価（不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。）に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

■ 第8期以降の借入状況

平成19年9月以降平成20年5月末までの期間において、全て中長期・固定金利・無担保ベースで、下記金融機関から借入金総額395億円の借入を行っております。

資金使途	アクティオーレ南池袋 取得資金	リファイナンス 資金	Tips町田ビル 取得資金	ダイエー宝塚中山店 取得資金	matcore-ISOGOシステム プラグ電子機器/海指資金	MZビル 取得資金
借入金額	40億円	102億円	44億円	45億円	124億円	40億円
借入先	三菱東京UFJ銀行	あおぞら銀行 新生銀行 埼玉りそな銀行 住友信託銀行 第一生命保険 三井住友海上火災保険	三菱東京UFJ銀行	三井住友銀行	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行
借入日	平成19年 9月27日	平成19年12月20日	平成19年12月27日	平成20年 1月30日	平成20年 2月18日	平成20年 4月10日
返済日	平成24年12月20日	平成24年12月20日	平成24年 6月20日	平成24年 6月20日	平成22年12月20日	平成23年 6月20日
金利	1.66432%	1.67119%	1.44618%	1.48031%	1.20861%	1.33256%

■ 返済期限の分散状況(平成20年5末日時点)



■ LTV(有利子負債÷(総資産+(期末鑑定評価額-期末帳簿価格))×100)の推移



■ 「期末鑑定評価額-期末帳簿価格」の推移



■ 格付けの状況

(ムーディーズ・インベスターズ・サービス)

発行体格付け **A3** [格付けの見通し: 安定的]

本投資法人は、平成18年11月7日にムーディーズ・インベスターズ・サービスより発行体格付け「A3」を取得しました。

(株式会社格付投資情報センター (R&I))

発行体格付け **A+** [格付けの方向性: 安定的]

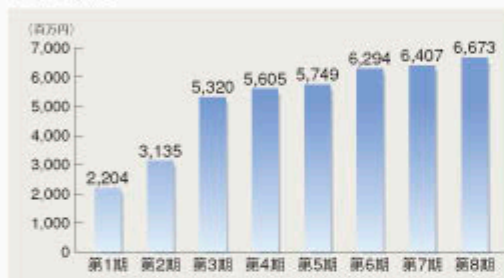
平成20年2月27日に、株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けが、「A+」に格上げされました。

第1期から第8期までの運用実績

1. 上場以来右肩上がりの成長を持続（当期純利益ベース）
2. 物件売却を行わずに、分配金の安定成長を実現
3. 取得資産の質・収益性を考慮しつつ、資産規模を拡大

■ 運用状況

営業収益



営業利益



経常利益



当期純利益



■ 財務状態

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
総資産額	153,739百万円	151,461百万円	169,554百万円	169,797百万円	177,686百万円	181,877百万円
純資産額	92,178百万円	92,223百万円	92,412百万円	92,587百万円	92,645百万円	92,662百万円
純資産比率	60.0%	60.9%	54.5%	54.5%	52.1%	50.9%
1口当たり純資産額	576,681円	576,962円	578,143円	579,240円	579,601円	579,710円

(注) 期末発行済投資口数 第3期 159,843口 第4期 159,843口 第5期 159,843口 第6期 159,843口 第7期 159,843口 第8期 159,843口

■ 分配金実績

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
1口当たり分配金	14,638円	14,919円	16,100円	17,197円	17,558円	17,667円
分配金総額	2,339百万円	2,384百万円	2,573百万円	2,748百万円	2,806百万円	2,823百万円
1口当たり利益超過分配金	—	—	—	—	—	—
利益超過分配金総額	—	—	—	—	—	—
配当性向	99.9%	100.0%	100.0%	99.9%	99.9%	100.0%
期末投資口価格	695,000円	684,000円	690,000円	704,000円	1,020,000円	744,000円



(注) 第2期の1口当たり分配金には、大口テナントの退去による違約金の収益計上という特殊要因が含まれています。

投資口価格の推移





A 商業施設 RETAIL PROPERTIES



A1 ダイエー青文谷



A2 ジョイパーク豊ヶ丘



A3 ダイエーコック甲陽町店



A4 リオパルシヨ化粧品センター



A5 イオンモール浮城バリュー



A6 天神ルーチェ



A7 ヤマダ電行クラフト本店



A8 高瀬ショッピングセンター



A9 コナミスポーツクラブ香取店



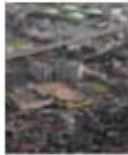
A10 アクティオーレ高松店



A11 Tip's 町田ビル



A12 ダイエー宝塚中山店



A13 maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)



A14 アクティオーレ貝内

B オフィスビル OFFICES



B1 T&G浜松町ビル



B2 SK名古屋ビルディング



B3 権英アーセオンビル



B4 丸塚館町ビル



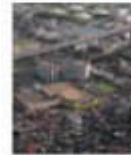
B5 六番町Kビル



B6 新大阪セントラルタワー



B7 川崎東芝ビル



(A13) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)



B8 長谷岡ビル東海町

C ホテル HOTELS



C1 新宮フシオンホテル本館



(B6) 新大阪セントラルタワー



C2 東横イン品川駅高輪口



C3 MZビル



C4 ホテルレイン横浜高輪

(注1) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)は、商業施設部分とオフィス部分を含んでいます。
(注2) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでいます。





D 住居 RESIDENCES

	D1 T&G駒込マンション	D2 T&G西谷マンション	D3 エクセリア馬込
D4 駒沢コート	D5 六本松コート	D6 スカイコート芝大門	D7 太平洋セメント住宅(メゾン浮間)
D8 太平洋セメント住宅(留志野住宅)	D9 アブリーレ南木一番館	D10 UURコート札幌北三条	D11 太平洋セメント新我妻
D12 太平洋セメント駒込新館	D13 南山コート1号館	D14 南山コート2号館	D15 クリオ文京小石川
D16 グランルージュ栄	D17 グランルージュ東I	D18 パークサイト泉	
			E その他 OTHERS
			E1 リリカラ東北支店



■主要既存物件

A1 ダイエー 碑文谷

Dai-ichi Himonya

所在地 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号

敷地面積 5,249.86㎡

延床面積 27,032.50㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 昭和50年3月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A5 イオンモール宇城バリュー (注1)

AEON MALL Uki Value

所在地 熊本県宇城市小川町河江1番地1

敷地面積 173,498.31㎡

延床面積 63,058.78㎡

構造 鉄骨造陸屋根(注2)

階数 2階建(注2)

建築時期 平成9年10月(注2)

所有形態 (土地)所有権
定期借地権(建物)所有権



(注1) 本物件のアナンドである株式会社ダイエーモディファイが、平成18年8月21日付でイオンモール株式会社と合併し、新生「イオンモール株式会社」となったことに伴い、平成19年4月23日付で該物件の名称が変更になりました。
(注2) 代表的な建物について記載しております。

A6 天神ルーチェ

TENJIN LUCE

所在地 福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号

敷地面積 1,138.66㎡

延床面積 5,369.70㎡

構造 鉄筋コンクリート造
陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 平成17年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



A10 アクティオーレ南池袋

ACTIOLE minami-ikebukuro

所在地 東京都豊島区南池袋二丁目26番10号

敷地面積 320.39㎡

延床面積 2,265.15㎡

構造 鉄筋コンクリート造
陸屋根・ルーフィングぶき

階数 地下1階付8階建

建築時期 平成18年11月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



B1 T&G 浜松町ビル

T&G Hamamatsu-Cho Building

所在地 東京都港区芝大門二丁目12番10号

敷地面積 453.81㎡

延床面積 3,296.58㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



B6 新大阪セントラルタワー(注)

Shin-Osaka Central Tower

所在地 大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号

敷地面積 7,265.79㎡

延床面積 58,882.64㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付23階建

建築時期 平成元年6月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



(注) 新大阪セントラルタワーは、オフィス部分とホテル部分を含んでおきます。

B7 川崎東芝ビル

Kawasaki Toshiba Building

所在地 神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1

敷地面積 8,615.20㎡

延床面積 51,254.06㎡

構造 鉄骨・鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下2階付14階建

建築時期 昭和62年4月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



C1 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel -Honkan

所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番9号

敷地面積 6,215.31㎡

延床面積 59,985.37㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下4階付25階建

客室数 1,296室

建築時期 昭和58年10月

所有形態 (土地)所有権(一部共有)
(建物)区分所有権(一部共有)



D7 太平洋セメント社宅(メゾン浮間)

Maison Ukima

所在地 東京都北区浮間一丁目3番1号

敷地面積 6,456.64㎡

延床面積 12,691.43㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 12階建

貸室戸数 147戸

建築時期 平成4年3月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



D9 アプリーレ新青木一番館

Aprile Shin-Ohgi Ichibankan

所在地 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号

敷地面積 3,329.45㎡

延床面積 12,700.44㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 14階建

貸室戸数 161戸

建築時期 平成9年9月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



D15 クリオ文京小石川

CLIO Bunkyo Koishikawa

所在地 東京都文京区小石川一丁目13番9号

敷地面積 814.54㎡

延床面積 5,871.77㎡

構造 鉄骨鉄筋
コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付15階建

貸室戸数 98戸

建築時期 平成17年2月

所有形態 (土地)所有権(専有権)
(建物)区分所有権
(持分割合92.28%)



E1 リリカラ東北支店

Lilycolor Tohoku Branch

所在地 宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号

敷地面積 5,457.02㎡

延床面積 8,693.79㎡

構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺

階数 4階建

建築時期 平成8年4月

所有形態 (土地)所有権
(建物)所有権



■ポートフォリオ一覧 (本募集後取得予定資産を含みます。)

物件番号	物件名	取得(予定)価格 (百万円)	比率
A1	ダイエー碑文谷	15,300	7.3%
A2	ジョイパーク森ヶ丘	6,770	3.2%
A3	大丸ビーコック芦屋川西店	769	0.4%
A4	レランドショッピングセンター	5,200	2.5%
A5	イオンモール宇城パリュール	11,100	5.3%
A6	天神ルーチェ	6,500	3.1%
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	1.5%
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	2.5%
A9	コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1.0%
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	1.8%
A11	Tip's町田ビル	4,100	2.0%
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	2.1%
A13	maricom-ISDG0・システムプラザ磯子(敷地)(商業施設部分)	6,883	3.3%
A14	アクティオーレ関内	2,410	1.2%
B1	T&G浜松町ビル	2,257	1.1%
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	2.6%
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1.0%
B4	丸増森町ビル	2,350	1.1%
B5	六番町Kビル	2,150	1.0%
B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	14,279	6.9%
B7	川崎東芝ビル	19,200	9.2%
(A13)	maricom-ISDG0・システムプラザ磯子(敷地)(オフィス部分)	5,021	2.4%
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	4.1%
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,100	10.1%
(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	9,721	4.7%
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	0.9%
C3	MZビル	3,800	1.8%
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	2.3%
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1.0%
D2	T&G四谷マンション	1,355	0.7%
D3	エクセリア馬込	697	0.3%
D4	駒沢コート	1,680	0.8%
D5	六本松コート	757	0.4%
D6	スカイコート芝大門	1,175	0.6%
D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	3,530	1.7%
D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	1,140	0.5%
D9	アブリーレ新青木一番館	3,031	1.5%
D10	UURコート札幌北三条	1,278	0.6%
D11	太平洋セメント蘇我寮	620	0.3%
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	480	0.2%
D13	南山コート1号館	1,070	0.5%
D14	南山コート2号館	450	0.2%
D15	クリオ文京小石川	3,170	1.5%
D16	グランルージュ栄	1,570	0.8%
D17	グランルージュ栄II	1,300	0.6%
D18	パークサイト泉	910	0.4%
E1	リリカラ東北支店	2,050	1.0%
ポートフォリオ全体		208,383	100.0%

(注1) 平成19年9月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類され、物件番号がD16からE1に変更されています。

(注2) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

本資産運用会社の概要 Asset Manager Profile

本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織図は、以下のとおりです。



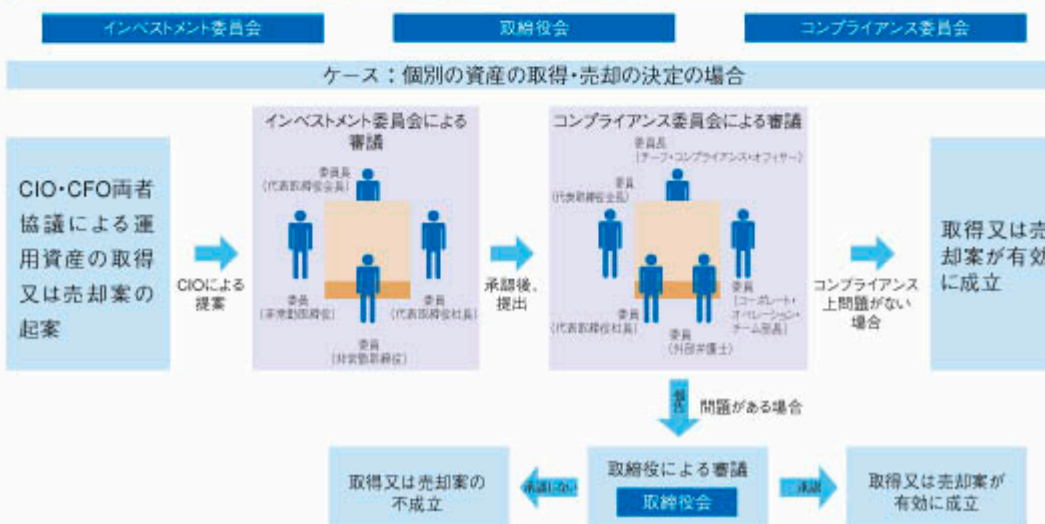
インベストメント委員会

本投資法人に係る重要な運用計画・方針等に関し、取締役会と連携し、重層的に審議・決定を行います。代表取締役会長を委員長とし、代表取締役社長及び非常勤取締役2名の委員の合計4名により構成されます。

コンプライアンス委員会

取締役会及び監査役と連携し、本投資法人のコンプライアンスの徹底を図ることを目的とします。チーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役会長、代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者の合計5名により構成されます。

本資産運用会社の意思決定システム





本資産運用会社の概要

社 名：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan REIT Advisors Co., Ltd.

資 本 金：425百万円（平成20年4月30日現在）

認可・免許：金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第336号）

事業の内容：金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

設 立：平成13年12月4日

所 在 地：東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

株主の構成

（平成20年4月30日現在）

株 主	所有株数（株）	比率（％）
丸紅株式会社	4,335	51.0
クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店	3,740	44.0
極東証券株式会社	425	5.0
合 計	8,500	100.0

役員

（平成20年4月30日現在）

役職名	氏 名
代表取締役会長 CEO（チーフ・エグゼクティブ・オフィサー）	阿部 久三
代表取締役社長 COO（チーフ・オペレーティング・オフィサー）	中村 繁男
取締役（非常勤）	山下 忠彦
取締役（非常勤）	平澤 順
取締役（非常勤）	高田 裕之
取締役（非常勤）	松島 正之
監査役	深谷 廣