

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年3月26日
【発行者名】	日本賃貸住宅投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐久間 隆夫
【本店の所在の場所】	東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階
【事務連絡者氏名】	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部長 貞廣 亜紀
【電話番号】	03-5425-5600
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	日本賃貸住宅投資法人
【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：その他の者に対する割当 5,000,236,650円
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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)

I 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成22年2月26日提出の有価証券届出書の記載事項につき、追加及び補完すべき事項が生じたので、これに関する事項を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

II 【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

（3）発行数

（5）発行価格

募集に関する特別記載事項

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

1 投資リスク

（1）リスク要因

の記載内容の一部を訂正し、

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

2 資産の取得

3 借入れの状況

の記載を追加します。

III 【訂正箇所】

下線部____は訂正部分を示します。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

(3)【発行数】

<訂正前>

43,035口

(注1) 上記発行数は、アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ（以下「ARH」といいます。）又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者及び株式会社プロスペクト（以下「KKP」といいます。）が本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「本割当先」と総称します。）並びに本投資法人がARH、KKP及び本割当先との合意により別途指定する割当先（以下「追加割当先」といいます。）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。なお、本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間に平成22年3月期の決算発表が予定されており、本投資法人の保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、本投資法人の平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、当該決算発表（決算短信の公表）日の2取引日後の日（変更予定日）に一口当たり払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて払込金額（発行価格）を決定いたします。一口当たり時価純資産とは、本投資法人の純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、本投資法人が保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、本投資法人が平成21年10月に実施した第三者割当による新投資口発行の影響を考慮します。この場合、払込金額の総額に変更が生じないよう、発行新投資口数及び各割当先に対する割当口数を合わせて変更いたします。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でないとき本投資法人、本割当先及び追加割当先が合意する場合には、変更の時期及び方法について、別途協議のうえ、上記の変更予定日にその方針について公表いたします。なお、払込金額及び発行口数等が変更される場合には、役員会において決議した上で改めて有価証券届出書を提出いたします。

(注2) 本第三者割当は、プロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）と本投資法人との間で、本投資法人を吸収合併存続法人とし、PRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）に係る合併契約が締結されること、本投資法人の投資主総会において、本投資法人合併に伴う議案（規約の変更等）が承認されていること、PRIの投資主総会において、本投資法人とPRIとの間で締結する予定の本投資法人合併に係る合併契約が承認されていること、並びに本投資法人合併の前提となる各条件がすべて満たされていること等を条件としています。なお、本投資法人合併の概要につきましては、後記「募集に関する特別記載事項 1 合併に関する基本合意書の概要」をご参照下さい。

(注3) 本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。なお、以下の割当先のほか、追加割当先に対して本第三者割当に係る割当口数のうち4,304口を割り当てます。割当先及び各割当先に対する最終的な割当口数については、平成22年3月に開催予定の本投資法人の役員会において決定する予定です。但し、前記（注1）に記載するところにより、本第三者割当に係る発行数が増加される場合には、これに伴い、各割当先に対する割当口数も比例的に変更されます。

割当先の氏名又は名称		ARH又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者	
割当口数		26,681口 (注) 1	
払込金額		3,100,065,390円 (注) 1	
割当先の内容	本店所在地	未定	
	代表者の氏名	未定	
	資本の額	未定	
	事業の内容	未定	
	大株主	未定	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	未定 (注) 2
	取引関係	未定	
	人的関係	未定	
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

(注) 1 本投資法人は、上記割当先及びKKPが本投資法人の承諾を得て指定する者並びに追加割当先に対して合わせて43,035口の本第三者割当に係る投資口を割り当てる予定です。上記割当先に対する割当口数(26,681口)及びKKPが本投資法人の承諾を得て指定する者に対する割当口数(12,050口)を除く本第三者割当に係る発行新投資口数(4,304口)については、今後引受先候補と協議・交渉の上、ARH、KKP及び本割当先との合意により追加割当先に対して割り当てます。各割当先に対する最終的な割当口数及び払込金額は、平成22年3月に開催予定の本投資法人の役員会において決定する予定です。

(注) 2 ARHが平成22年2月26日現在において保有している本投資法人の投資口の口数は88,594口です。

割当先の氏名又は名称		KKPが本投資法人の承諾を得て指定する者 (注) 1	
割当口数		12,050口	
払込金額		1,400,089,500円	
割当先の内容	本店所在地	未定	
	代表者の氏名	未定	
	資本の額	未定	
	事業の内容	未定	
	大株主	未定	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	未定
	取引関係	未定	
	人的関係	未定	
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

(注) 1 KKPは、本投資法人合併にかかる基本合意書を締結しているPRIの資産運用会社であるプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「PRA」といいます。)の株主(持株比率100%)です。なお、本投資法人合併にかかる基本合意書の概要につきましては、後記「募集に関する特別記載事項 1 合併に関する基本合意書の概要」をご参照下さい。

(注) 4 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成22年2月26日付でARH及びKKPとの間で新投資口の引受に関する基本合意書を締結します。当該基本合意書においては、①本投資法人が、43,035口の本第三者割当を行うこと、②ARHは、本第三者割当の発行口数のうち26,681口を引き受け、又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者をして引き受けさせること、③KKPは、本第三者割当による発行口数のうち12,050口を、KKPが本投資法人の承諾を得て指定する者をして引き受けさせること、また、④本第三者割当及びその引受は、本投資法人合併に係る合併契約が締結されていること、本投資法人の投

資主総会において本投資法人合併に伴う議案（規約の変更等）が承認されていること、PRIの投資主総会において本投資法人とPRIとの間で締結する予定の本投資法人合併に係る合併契約が承認されていること、並びに本投資法人合併の前提となる各条件がすべて満たされていること等を条件とすること等について合意されています。なお、本投資法人合併の概要につきましては、後記「募集に関する特別記載事項 1 合併に関する基本合意書の概要」をご参照下さい。

<訂正後>

43,035口

(注1) 上記発行数は、アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ（以下「ARH」といいます。）及びARHが本投資法人の承諾を得て指定したリンゴ・レジデンシャル特定目的会社、株式会社プロスペクト（以下「KKP」といいます。）が本投資法人の承諾を得て指定したプロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド、シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー及びスタンホープ・インベストメンツ並びに本投資法人がARH、KKP及び上記割当先との合意により指定した日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。なお、本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間に平成22年3月期の決算発表が予定されており、本投資法人の保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、本投資法人の平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、当該決算発表（決算短信の公表）日の2取引日後の日（変更予定日）に一口当たり払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて払込金額（発行価格）を決定いたします。一口当たり時価純資産とは、本投資法人の純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、本投資法人が保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、本投資法人が平成21年10月に実施した第三者割当による新投資口発行の影響を考慮します。この場合、払込金額の総額に変更が生じないよう、発行新投資口数及び各割当先に対する割当口数を合わせて変更いたします。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でないと本投資法人及び割当先が合意する場合には、変更の時期及び方法について、別途協議のうえ、上記の変更予定日にその方針について公表いたします。なお、払込金額及び発行口数等が変更される場合には、役員会において決議した上で改めて有価証券届出書を提出いたします。

(注2) 本第三者割当は、本投資法人の投資主総会において、本投資法人とプロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）との間の合併（以下「本投資法人合併」といいます。）に伴う議案（規約の変更等）が承認されていること、PRIの投資主総会において、本投資法人合併に係る合併契約が承認されていること、及び本投資法人合併の前提となる各条件がすべて満たされていること等を条件としています。なお、本投資法人合併の概要につきましては、後記「募集に関する特別記載事項 1 本投資法人合併の概要」をご参照下さい。

(注3) 本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。但し、前記(注1)に記載するところにより、本第三者割当に係る発行数が増減される場合には、これに伴い、各割当先に対する割当口数も比例的に変更されます。

割当先の氏名又は名称		<u>アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.)</u>	
割当口数		9,467口	
払込金額		1,099,970,730円	
割当先の内容	本店所在地	<u>オランダ王国、アムステルダム1075HP、ヤン・ヴァン・ゴイエンケイド 8 (Jan van Goyenkade 8, 1075HP Amsterdam, the Netherlands)</u>	
	代表者の氏名	<u>(共同代表) 取締役 ラングラール・レロフ (Langelaar Roelof) 取締役 カイリー・リサ・マリー (Kiely Lisa Marie) 取締役 チューマ・ヌツァキシ・ドーン (Chuma Ntsakisi Dawn)</u>	
	資本の額(平成22年3月26日現在)	<u>18,000ユーロ</u>	
	事業の内容	<u>株式保有及び関係会社に対する融資</u>	
	大株主	<u>オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー (OCM Netherlands Opportunities Coöperatief U.A.) (100%)</u>	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	<u>88,594口(注)</u>
	取引関係	—	
人的関係	—		
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

(注) 「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」は、平成22年3月26日現在におけるものです。

割当先の氏名又は名称		リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	
割当口数		17,214口	
払込金額		2,000,094,660円	
割当先の内容	本店所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号	
	代表者の氏名	代表取締役 泉部 充	
	資本の額(平成22年3月26日現在)	560,100,000円	
	事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務、その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する業務	
	大株主	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.) (特定出資の100%)	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	25,400口(注)
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

(注) 「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」は、平成22年3月26日現在におけるものです。

割当先の氏名又は名称		日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	
割当口数		4,304口	
払込金額		500,081,760円	
割当先の内容	本店所在地	東京都中央区晴海一丁目8番11号	
	代表者の氏名	代表取締役 小田 一穂	
	資本の額(平成21年3月末日現在)	51,000 百万円	
	事業の内容	信託に係る有価証券等の管理業務 資産管理に係る信託業務及び銀行業務 日本版マスタートラストに関する業務	
	大株主	株式会社りそな銀行(33.33%) 住友信託銀行株式会社(33.33%) 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社(33.33%)	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	54,589口(注)
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

(注) 「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」は、平成21年9月30日現在の投資主名簿の内容に平成21年10月2日実行の第三者割当による投資口発行の内容を加えたものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

割当先の氏名又は名称		プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド (Prospect Japan Fund Limited)	
割当口数		4,305口	
払込金額		500,197,950円	
割当先の内容	所在地	英国領チャンネル諸島	
	設立根拠等	ガンジー法に基づくクロズド・エンド型インベストメント・カンパニー	
	出資の総額(平成22年2月26日現在)	75,187,982米ドル	
	組成目的	日本株への投資	
	出資者・出資比率・出資者の概要	<p>主な出資者は以下のとおりです。</p> <p>1. パーマル・インベストメント・ホールディングス・エヌ・ヴィ (Permal Investment Holdings N.V.) 出資比率19.16% (平成21年12月15日現在)</p> <p>2. パーマル・ジャパン・ホールディングス・エヌ・ヴィ (Permal Japan Holdings N.V.) 出資比率10.81% (平成21年12月15日現在)</p> <p>上記2者は、いずれもパーマル・インベストメント・マネジメント・サービシズ・リミテッド (Permal Investment Management Services Ltd) 及びパーマル・アセット・マネジメント (Permal Asset Management Inc) がファンドの運用を行うアイルランド証券取引所に上場しているクロズド・エンド型ファンドです。</p>	
インドネシアの概要・要	名称	プロスペクト・アセット・マネジメント・インク (Prospect Asset Management, Inc) (以下「PAMI」といいます。)	
	所在地	アメリカ合衆国ハワイ州	
	代表者の役職・氏名	最高投資責任者 カーティス・フリーズ	
	事業内容	日本株運用の証券投資顧問業務	
	資本金 (平成22年3月26日現在)	356,000米ドル	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人の割当先に対する出資の額	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	<p>PAMIが運用する他のファンドにおいて、平成22年3月19日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。</p> <p>また、PAMIの100%親会社に当たるKKPは、平成22年3月26日付で、その100%子会社でありPRIの資産運用会社であるプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社 (以下「PRA」といいます。) の全株式を本投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント (以下「本資産運用会社」といいます。) に対して譲渡する契約を締結しています。</p>
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

<u>割当先の氏名又は名称</u>		<u>シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー</u> <u>(Shareholders' Consensus Fund L.P.)</u>	
<u>割当口数</u>		<u>2,582口</u>	
<u>払込金額</u>		<u>300,002,580円</u>	
<u>割当先の内容</u>	<u>所在地</u>	<u>英国領ケイマン諸島</u>	
	<u>設立根拠等</u>	<u>ケイマン諸島ミューチュアル・ファンド法に基づく</u> <u>ミューチュアル・ファンド</u>	
	<u>出資の総額</u>	<u>— (注)</u>	
	<u>組成目的</u>	<u>日本株及び不動産投資ビークルへの投資</u>	
	<u>出資者・出資比率・出資者の概要</u>	<u>— (注)</u>	
<u>イア ン ド ペ バ ス イ ト ザ メ ー ン の ト 概 ・ 要</u>	<u>名称</u>	<u>プロスペクト・アセット・マネージメント・インク</u> <u>(Prospect Asset Management, Inc) (PAMI)</u>	
	<u>所在地</u>	<u>アメリカ合衆国ハワイ州</u>	
	<u>代表者の 役職・氏名</u>	<u>最高投資責任者</u> <u>カーティス・フリーズ</u>	
	<u>事業内容</u>	<u>日本株運用の証券投資顧問業務</u>	
	<u>資本金 (平成22年3月26日現在)</u>	<u>356,000米ドル</u>	
<u>本 投 資 法 人 と の 関 係</u>	<u>出資関係</u>	<u>本投資法人の割当先に対する出資の額</u>	<u>—</u>
		<u>割当先が保有している 本投資法人の投資口の数</u>	<u>PAMIが運用する他のファンドにおいて、平成22年3月19日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。また、PAMIの100%親会社に当たるKKPは、平成22年3月26日付で、その100%子会社でありPRIの資産運用会社であるPRAの全株式を本資産運用会社に対して譲渡する契約を締結しています。</u>
	<u>取引関係</u>	<u>—</u>	
	<u>人的関係</u>	<u>—</u>	
<u>本投資口の保有に関する事項</u>		<u>後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」 をご参照下さい。</u>	

(注) 同社は、これらの事項を開示していません。

割当先の氏名又は名称		スタンホープ・インベストメンツ (Stanhope Investments)	
割当口数		5,163 口	
払込金額		599,888,970円	
割当先の内容	所在地	英国領ケイマン諸島	
	設立根拠等	ケイマン諸島会社法に基づく有限責任の免除会社	
	出資の総額	— (注)	
	組成目的	日本株への投資	
	出資者・出資比率・出資者の概要	— (注)	
イア ンド ペバ スイ トザ メー ンの ト概 ・要	名称	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク (Prospect Asset Management, Inc) (PAMI)	
	所在地	アメリカ合衆国ハワイ州	
	代表者の 役職・氏名	最高投資責任者 カーティス・フリーズ	
	事業内容	日本株運用の証券投資顧問業務	
	資本金 (平成22年3月26日現在)	356,000米ドル	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人の割当先に対する出資の額	—
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数	平成22年3月19日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。また、PAMIの100%親会社に当たるKKPは、平成22年3月26日付で、その100%子会社でありPRIの資産運用会社であるPRAの全株式を本資産運用会社に対して譲渡する契約を締結しています。
	取引関係	—	
	人的関係	—	
本投資口の保有に関する事項		後記「募集に関する特別記載事項 2 売却等の制限」をご参照下さい。	

(注) 同社は、これらの事項を開示していません。

(注4) 本投資法人及び本資産運用会社は、平成22年3月26日付で上記の各割当先との間で新投資口引受契約を締結しております。当該契約においては、本第三者割当及びその引受は、本投資法人の投資主総会において本投資法人合併に伴う議案(規約の変更等)が承認されていること、PRIの投資主総会において本投資法人合併に係る合併契約が承認されていること、並びに本投資法人合併の前提となる各条件がすべて満たされていること等を条件とすること等について合意されています。なお、本投資法人合併の概要につきましては、後記「募集に関する特別記載事項 1 本投資法人合併契約の概要」をご参照下さい。

(5) 【発行価格】

<訂正前>

1口当たり116,190円

(注) 本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間に平成22年3月期の決算発表が予定されており、本投資法人の保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、本投資法人の平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、当該決算発表(決算短信の公表)日の2取引日後の日(変更予定日)に一口当たり払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて払込金額(発行価格)を決定いたします。なお、一口当たり時価純資産とは、本投資法人の純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、本投資法人が保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、本投資法人が平成21年10月に実施した第三者割当による新投資口発行の影響を考慮します。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でない場合、本投資法人、本割当先及び追加割当先が合意する場合には、変更の時期及び方法について、別途協議のうえ、上記の変更予定日にその方針について公表いたします。

<訂正後>

1口当たり116,190円

(注) 本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間に平成22年3月期の決算発表が予定されており、本投資法人の保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、本投資法人の平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、当該決算発表（決算短信の公表）日の2取引日後の日（変更予定日）に一口当たり払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて払込金額（発行価格）を決定いたします。なお、一口当たり時価純資産とは、本投資法人の純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、本投資法人が保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、本投資法人が平成21年10月に実施した第三者割当による新投資口発行の影響を考慮します。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でないと本投資法人及び割当先が合意する場合には、変更の時期及び方法について、別途協議のうえ、上記の変更予定日にその方針について公表いたします。

【募集に関する特別記載事項】

<訂正前>

1 合併に関する基本合意書の概要

本投資法人は、平成22年2月26日付で、本資産運用会社、PRI及びPRAとの間で、本投資法人合併について合意した基本合意書（以下「本投資法人合併基本合意書」といいます。）を締結いたしました。また、同日付で、本資産運用会社、PRA及びKKPとの間で、PRA株式のKKPから本資産運用会社に対する譲渡及び本資産運用会社とPRAの合併（以下「本運用会社統合」といいます。）について合意した基本合意書（本投資法人合併基本合意書と併せて、以下「本基本合意書」と総称します。）を締結いたしました。本基本合意書においては、本投資法人及びPRIの企業価値向上に向けて、本投資法人合併及び本運用会社統合の諸条件及び手続等に関し誠意をもって協議・検討を行い、本投資法人合併及び本運用会社統合の速やかなる実施に向け最大限努力することを合意しています。

本投資法人合併の目的、並びに、本基本合意書において合意された、本投資法人合併及び本運用会社統合の諸条件の概要は以下のとおりです。

(1) 本投資法人合併の目的

わが国の経済は、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られており、金融機関の融資姿勢の一部改善や不動産市場安定化ファンド設立発表による投資法人の破綻懸念の後退等によるJ-REITを取り巻く情勢の改善から、東証REIT指数は平成21年4月1日時点の837.3ポイントから平成22年2月25日時点では898.47ポイントまで回復しております。

このような環境の中、本投資法人とPRIは新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併による資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付で、本基本合意書を締結いたしました。

本投資法人合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、今般の本基本合意書に従い、今後、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、両投資法人の合併の実現を目指してまいります。

(2) 本投資法人合併の概要

① 合併の日程

本投資法人合併の効力発生日（以下「本投資法人合併効力発生日」といいます。）は、平成22年7月1日又は本投資法人及びPRIが別途合意して決定する日とします。本投資法人及びPRIは、本投資法人合併に係る合併契約並びに本投資法人合併に関連して合意した内容を規定したその他諸契約を平成22年3月又は本投資法人及びPRIが別途合意して決定する日までに締結する予定です。なお、本投資法人合併に関連する日程の詳細は以下のとおりです。

合併契約承認役員会	平成22年3月（予定）
合併契約締結日	平成22年3月（予定）
投資主総会基準日公告日	平成22年3月（予定）（注）
投資主総会基準日	平成22年3月（予定）（注）
投資主総会開催日	平成22年5月（予定）（注）
合併効力発生日	平成22年7月1日（予定）
合併登記日	平成22年7月（予定）

（注）本投資法人については、投信法第149条の7第2項に定める簡易合併の手続により、同条第1項の投資主総会の承認を受けないで本投資法人合併を行う予定です。本投資法人の投資主総会が開催された場合は、本投資法人合併に係る合併契約の承認に関する議案は上程されず、規約変更等に関する議案のみが上程されることとなります。

② 合併方式

本投資法人合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とし、PRIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併とします。

③ 本投資法人合併に係る割当の内容

本投資法人は、本投資法人合併に際し、PRIの投資口1口に対して、0.75口の本投資法人の投資口を割当交付します（以下、PRIの投資口1口に対して割当交付される本投資法人の投資口数を「割当比率」といいます。）。ただし、割当比率は、本基本合意書締結日現在の本投資法人及びPRIの発行済投資口数に加えて、本第三者割当により本投資法人の発行済投資口数が本投資法人合併に先立ち43,035口増加することを前提とし、下記「（4）投資口分割の概要」に記載の投資口分割の影響を考慮する前のものです。

④ 本投資法人合併に係る合併契約の締結に係る主な前提条件

本投資法人合併に係る合併契約の締結は、①各投資法人が相手方投資法人に対して行うデュー・ディリジェンスにおいて、重大な瑕疵又は問題が発見されないこと、②各投資法人が締結している金銭消費貸借契約、信託契約その他の第三者との契約において、本投資法人合併及び本運用会社統合その他これらに付随関連して予定されている行為等に関して必要となる同意取得、契約変更その他の必要な手続が履践されていること、③平成22年3月15日に返済期日が到来するPRIの借入金につき、本投資法人合併の効力発生日以降を返済期日とする借入金によるリファイナンスが実行されていること、④本投資法人及びPRIの借入金に関し、本投資法人合併の効力発生日以降の存続投資法人としての借入条件について、本投資法人合併基本合意書当事者間で合意がなされていること（本投資法人合併の効力発生日までにかかる借入条件に関する全ての貸付人の承諾が得られていることを合併の条件とすること）、⑤各投資法人並びに本資産運用会社及びPRIにつき、その資産、経営、財務状態その他の状態又は将来予想について重大な悪影響を及ぼす事象が存在しておらず、また、かかる事象が発生するおそれがないこと、⑥本投資法人合併又は本運用会社統合の実現を著しく阻害する

又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと、⑦本運用会社統合につき、当事者間で最終合意がなされていること、及び⑧本第三者割当に関する各割当先との引受契約が締結されていること等を条件としています。

(3) 本運用会社統合の概要

本資産運用会社はKKP及びPRAとの間で、KKPからその保有するPRAの全ての発行済株式を本投資法人合併の効力発生日と同日付で譲り受け、本資産運用会社及びPRAが同日付で本資産運用会社を存続会社とする合併を行うことに関し基本合意しております。これに伴い、本合併の効力発生日付でPRIとPRAの資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の運用は、本運用会社統合後（PRAとの合併後）の本資産運用会社が引き続き行うことを予定しております。

(4) 投資口分割の概要

本投資法人は、本投資法人合併によりPRIの各投資主に交付しなければならない本投資法人の投資口の口数に生じる1口未満の端数を減少させるため、本投資法人の投資口につき、本投資法人合併の効力発生日の前取引日である平成22年6月30日（予定）を投資口分割に係る基準日とし、平成22年7月1日（予定）を分割の効力発生日とする投資口分割を行う予定です。但し、投資口分割の比率は本書の日付現在においては未定であり、平成22年3月に開催予定の本投資法人の役員会において決定する予定です。

2 売却等の制限

本第三者割当は、ARH又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者及びKKPが本投資法人の承諾を得て指定する者並びに追加割当先（以下「割当先」と総称します。）が、払込期日である平成22年6月30日から平成22年10月1日までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合並びに租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）におけるいわゆる投資法人の導管性の要件（以下「導管性要件」といいます。）を充足するために必要と考えられる場合（ただし、当該目的のために必要な範囲に限りま
す。）を除き、割当先のそれぞれが本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分（ただし、本投資法人の投資口の引受け及び取得を目的とする資金調達のために行う担保権の設定を除きます。）を行わないことを合意することを条件としています。

ただし、本投資法人又は本資産運用会社が不合理にかかる同意を留保し又は拒絶する場合には、上記の制限は適用されないものとします。

また、割当先が、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の投資口が東京証券取引所での上場を維持している間、導管性要件を喪失することになる本投資口の持分比率の増加を行わないよう最善の努力をすることについて合意することについても、本第三者割当の条件としています。

<訂正後>

1 本投資法人合併の概要

本投資法人は、平成22年2月26日付で、本資産運用会社、PRI及びPRAとの間で、本投資法人合併について合意した基本合意書（以下「本投資法人合併基本合意書」といいます。）を締結し、その後協議を行ってきました。かかる協議を受け、本投資法人とPRIは、平成22年3月26日付で合併契約（以下「本投資法人合併契約」といいます。）を締結いたしました。また、同日付で、PRA株式のKKPから本資産運用会社に対する譲渡及び本資産運用会社とPRAの合併（以下

「本運用会社統合」といいます。) に関して、本資産運用会社、PRA及びKKPとの間の株式譲渡契約並びに本資産運用会社及びPRAとの間の合併契約をそれぞれ締結いたしました。

本投資法人合併及び本運用会社統合の目的及び諸条件の概要は以下のとおりです。

(1) 本投資法人合併の目的

わが国の経済は、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られており、金融機関の融資姿勢の一部改善や不動産市場安定化ファンド設立発表による投資法人の破綻懸念の後退等によるJ-REITを取り巻く情勢の改善から、東証REIT指数は平成21年4月1日時点の837.3ポイントから平成22年3月25日時点では919.65ポイントまで回復しております。

このような環境の中、本投資法人とPRIは新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併による資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付で、本投資法人合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成22年3月26日付で本投資法人合併契約を締結いたしました。

本投資法人合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本投資法人合併契約に従い、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、両投資法人の合併の実現を目指してまいります。

(2) 本投資法人合併の概要

① 合併の日程

本投資法人合併の効力発生日（以下「本投資法人合併効力発生日」といいます。）は、平成22年7月1日又は本投資法人及びPRIが別途合意して決定する日とします。なお、本投資法人合併に関連する日程の詳細は以下のとおりです。

本投資法人

合併契約承認役員会	平成22年3月26日
合併契約締結日	平成22年3月26日
投資主総会基準日	平成22年3月31日（注）
投資主総会開催日	平成22年5月28日（予定）（注）
投資口分割基準日	平成22年6月30日（予定）
投資口分割効力発生日 合併効力発生日	平成22年7月1日（予定）
合併登記日	平成22年7月上旬（予定）

（注）本投資法人については、投信法第149条の7第2項に定める簡易合併の手続により、同条第1項の投資主総会の承認を受けず本投資法人合併を行うことと致しました。そのため、本投資法人の投資主総会においては、本投資法人合併契約の承認に関する議案は上程されず、規約変更等に関する議案のみが上程されます。

PRI

合併契約承認役員会	平成22年 3 月 26 日
合併契約締結日	平成22年 3 月 26 日
投資主総会基準日	平成22年 3 月 16 日
投資主総会開催日	平成22年 5 月 28 日 (予定)
上場廃止日	平成22年 6 月 28 日 (予定)
合併効力発生日	平成22年 7 月 1 日 (予定)
合併登記日	平成22年 7 月上旬 (予定)

② 合併方式

本投資法人合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とし、PRIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併とします。

③ 本投資法人合併に係る割当の内容

本投資法人は、本投資法人合併に際し、PRIの投資口1口に対して、3口の本投資法人の投資口を割当交付します（以下、PRIの投資口1口に対して割当交付される本投資法人の投資口数を「割当比率」といいます。）。割当比率は、本第三者割当により本投資法人の発行済投資口数が本投資法人合併に先立ち43,035口増加すること、及び下記「（4）投資口分割の概要」に記載の投資口分割がなされることを前提としています。なお、PRIの合併の効力発生日直前の決算期である平成22年1月31日後本投資法人合併の効力発生日前日までの間の分配金見合いの金額（合併交付金）の支払いはなされません。

④ 本投資法人合併の条件等

本投資法人合併は、効力発生日の前日において、①PRIがPRAとの間で締結している資産運用委託契約等について、効力発生日付で、本投資法人の合理的に満足する内容で解約されることが関係者間で合意されていること、②本投資法人合併、本運用会社統合若しくは本第三者割当に係る各契約又はそれらに付随・関連する契約に定める義務及び表明保証に関して本投資法人及びPRIによる違反がないこと、③本投資法人及び本資産運用会社又はPRI及びPRAにつき、その資産、経営、財務状態その他の状態又は将来予想について重大な悪影響を及ぼす事象が存在しておらず、また、かかる事象が発生する虞がないこと、④本投資法人が本第三者割当を完了していること、⑤本投資口分割が完了していること、⑥本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる本投資法人及びPRIの各投資主総会の承認、その他適用法令及び内規等並びに契約に従った手続及び許認可並びに承諾等の取得を完了していること、⑦本投資法人及びPRIが、効力発生日以降の本投資法人としての借入条件について本投資法人及びPRIの満足する内容で合意しており、かつ、当該借入条件について、本投資法人又はPRIに対して本合併契約締結日現在貸付を行っている全ての金融機関及び本契約締結日以降、効力発生日までに本投資法人又はPRIに対して貸付けを行う予定の全ての金融機関より、本投資法人及びPRIの満足する内容の書面による承諾を得ており、かかる承諾が撤回されていないこと、⑧各投資法人が保有する不動産のうち、本投資法人及びPRIが別途合意する治療対象事項について、本投資法人及びPRIが別途合意する期限までに、本投資法人及びPRIが別途合意する内容・方法により治療の手当、その他の対応（売却等を含むがそれに限らない）が全て完了していること等のうち、いずれかの条件が成就されない場合、又は成就されないことが明らかになった場合、相手方当事

者に対して通知することにより、如何なる支払も行うことなく、本投資法人合併契約を解除することができるとされており、本投資法人、PRIいずれも効力発生日の前日までに解除権を行使しなかった場合には、効力発生日付で本合併の効力が生じるものとされています。

また、本合併契約において、本合併契約が理由を問わず終了又は破棄されてから12ヶ月以内に、PRIが第三者と本合併と同様の結果をもたらすか又は同様の性質を有する一切の取引又はその他の企業再編行為を行った場合には、本合併契約に定める一定の場合を除き、PRI及びPRAは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、本投資法人及び本資産運用会社が負担した全ての費用（上限金1億円）並びに違約金合計3億円を直ちに支払うものとされています。

(3) 本運用会社統合の概要

本資産運用会社はKKP及びPRAとの間で、KKPからその保有するPRAの全ての発行済株式を本投資法人合併の効力発生日と同日付で譲り受けることに合意しており、また、本資産運用会社とPRAは同日付で本資産運用会社を存続会社とする合併を行うことに関して合意しております。これに伴い、本合併の効力発生日付でPRIとPRAの資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の運用は、本運用会社統合後（PRAとの合併後）の本資産運用会社が引き続き行うことを予定しております。

(4) 投資口分割の概要

本投資法人は、本投資法人合併によりPRIの各投資主に交付しなければならない本投資法人の投資口の口数に生じる1口未満の端数を減少させるため、本投資法人の投資口につき、本投資法人合併の効力発生日の前取引日である平成22年6月30日（予定）を投資口分割の基準日、平成22年7月1日（予定）を分割の効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行う予定です。

2 売却等の制限

各割当先は、払込期日である平成22年6月30日から平成22年10月1日までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合並びに租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）におけるいわゆる投資法人の導管性の要件（以下「導管性要件」といいます。）を充足するために必要と考えられる場合（ただし、当該目的のために必要な範囲に限ります。）を除き、割当先のそれぞれが本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分（ただし、本投資法人の投資口の引受け及び取得を目的とする資金調達のために行う担保権の設定を除きます。）を行わないことに合意しています。

ただし、本投資法人又は本資産運用会社が不合理にかかる同意を留保し又は拒絶する場合には、上記の制限は適用されないものとします。

また、各割当先は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の投資口が東京証券取引所での上場を維持している間、導管性要件を喪失することになる本投資口の持分比率の増加を行わないよう最善の努力をすることについて合意しています。

第二部【参照情報】

第2【参照書類の補完情報】

1 投資リスク

(1) リスク要因

(注：訂正前においても下線を付した箇所が含まれていますが、本訂正届出書においては、本訂正届出書による訂正箇所のみを下線で示しています。)

(ハ) 本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

<訂正前>

前記「第一部 証券情報 募集に関する特別記載事項 1 合併に関する基本合意書の概要」に記載のとおり、本投資法人は、平成22年2月26日付で、本資産運用会社、PRI及びPRAとの間で、本投資法人合併に関して、本投資法人合併基本合意書を締結しています。また、同日付で、本資産運用会社、PRA及びKKPとの間で、本資産運用会社株式のKKPから本資産運用会社に対する譲渡及び本資産運用会社とPRAの本運用会社統合に関して、基本合意書が締結されています。これらの本基本合意書において、本投資法人及び本資産運用会社は、PRI、PRA及びKKPとの間で本投資法人及びPRIの企業価値向上に向けて、本投資法人合併及び本運用会社統合の諸条件及び手続等に関し誠意をもって協議・検討を行い、本投資法人合併及び本運用会社統合の速やかなる実施に向け最大限努力することを合意していますが、本投資法人合併及び本運用会社統合が実現する保証はありません。また、今後の協議・検討の過程において本投資法人合併の諸条件が前記「第一部 証券情報 募集に関する特別記載事項 1 合併に関する基本合意書の概要」から変更される可能性があります。本投資法人合併及び本運用会社統合が実現しなかった場合や、本投資法人合併の諸条件が変更された場合には、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人合併及び本運用会社統合に係る契約締結及びその実現に当たり、PRIの保有資産等に対する精査（デュー・デリジェンス）を行いますが、かかる精査等によってPRIの保有資産等に存する瑕疵等の全てを認識できる保証はなく、本投資法人合併の効力発生後にPRIの保有資産等の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の資産の状況及び財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人合併及び本運用会社統合が実現した場合においても、本投資法人及び本資産運用会社が当初企図した目的を達成できる保証はありません。

なお、投信法上、本投資法人が合併する場合において、合併契約につき本投資法人の投資主総会の承認を要する場合には、当該投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができますが、本投資法人合併については、本投資法人の投資主総会の承認を要しない、いわゆる簡易合併の方式（投信法第149条の7第2項）によることを予定しているため、本投資法人合併に反対する本投資法人の投資主にも買取請求権は認められません。他方、吸収合併消滅法人であるPRIにおいては投資主総会の承認を要することから、PRIの投資主は本投資法人合併につき買取請求権を行使す

ることができるため、かかる買取請求権が行使された場合には、合併後の本投資法人において公正な価格で投資口を買い取ることとなる結果、本投資法人の財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

<訂正後>

前記「第一部 証券情報 募集に関する特別記載事項 1 本投資法人合併の概要」に記載のとおり、本投資法人は、平成22年3月26日付で、本投資法人合併契約を締結しています。また、同日付で、本資産運用会社株式のKKPから本資産運用会社に対する譲渡及び本資産運用会社とPRAの合併に関して、株式譲渡契約及び合併契約がそれぞれ締結されています。これらの契約は、例えば本投資法人合併契約において、本投資法人又はPRIに対して貸付を行っている全ての金融機関が、本投資法人合併後の投資法人の借入条件について、本投資法人又はPRIに対して書面による承諾を行っており、かかる承諾が撤回されていないことや、各投資法人が保有する不動産のうち、本投資法人及びPRIが別途合意する治癒対象事項について、本投資法人及びPRIが別途合意する期限までに、本投資法人及びPRIが別途合意する内容・方法により治癒の手当、その他の対応が全て完了していること等が条件とされているなど、その実行のために様々な条件が満たされる必要があります、本投資法人合併及び本運用会社統合が実現する保証はありません。本投資法人合併及び本運用会社統合が実現しなかった場合には、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人合併及び本運用会社統合に係る契約締結及びその実現に当たり、PRIの保有資産等に対する精査（デュー・デリジェンス）を行っていますが、かかる精査等によってPRIの保有資産等に存する瑕疵等の全てを認識できる保証はなく、本投資法人合併の効力発生後にPRIの保有資産等の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の資産の状況及び財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人合併及び本運用会社統合が実現した場合においても、本投資法人及び本資産運用会社が当初企図した目的を達成できる保証はありません。

なお、投信法上、本投資法人が合併する場合において、合併契約につき本投資法人の投資主総会の承認を要する場合には、当該投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取することを請求することができますが、本投資法人合併については、本投資法人の投資主総会の承認を要しない、いわゆる簡易合併の方式（投信法第149条の7第2項）によるため、本投資法人合併に反対する本投資法人の投資主にも買取請求権は認められません。他方、吸収合併消滅法人であるPRIにおいては投資主総会の承認を要することから、PRIの投資主は本投資法人合併につき買取請求権を行使することができるため、かかる買取請求権が行使された場合には、合併後の本投資法人において公正な価格で投資口を買い取ることとなる結果、本投資法人の財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

2 資産の取得

本投資法人は、平成21年6月に大規模なリファイナンスを完了し、その後、同年10月に実施した第三者割当増資によって調達した資金等により投資法人債（78億円）の全額償還（平成21年11月の40億円、平成22年2月の38億円）を完了するなど財務体質の強化を図ってまいりました。これらの実績を踏まえ、本投資法人は、昨年より成長路線回帰への基盤が整ったと判断したため、東京都心を中心とした首都圏のポートフォリオ拡大による外部成長へ向け、新規物件の取得や投資法人の合併を通じ、資産規模の拡大を目指して行くことと致しました。

新規物件の取得に関しましては、上記取得方針に沿って、東京都心部に所在し、立地や競争優位性に優れた物件を中心に検討を進めてまいりましたが、平成22年3月23日付で同方針に合致した3物件をインヴィンシブル投資法人から取得することを決定し、同25日付で当該3物件を取得致しました。当該3物件の取得により、PRIとの合併と併せ、東京都心のポートフォリオを拡充できるものと考えております。

取得資産及びその概要は以下のとおりです。

(1) 取得資産

以下の国内不動産を信託財産とする信託の受益権

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	賃貸住宅 カテゴリ	取得 価格 (千円) (注2)	投資比率 (注3)
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	東京都心 7区	ワンルーム	1,010,000	1.0%
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	東京都心 7区	ファミリー	1,250,000	1.2%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都心 7区	ファミリー	1,180,000	1.1%
合 計				3,440,000	二

(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

(注3) 「投資比率」欄には、運用資産の取得価格の総額に対する当該運用資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 取得資産の概要

取得資産の概要は以下のとおりです。なお、テナントに関する情報につきましては平成22年2月28日現在の情報を記載しています。

I. 物件名称：レキシントン・スクエア新宿御苑

取得資産の種類	信託受益権	取得価格	1,010,000千円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成19年3月30日から 平成29年3月末まで	
◇ 物件の特性				
東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩約5分に立地する鉄筋コンクリート造10階建の主に単身者向け共同住宅です。本物件は内外装等の仕上げ、設備水準が競合物件と比較して標準以上の水準にあります。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には小売店舗等の商業施設が多数集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込める物件です。				
◇ 物件の概要				
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都新宿区新宿一丁目36番15号 (地番) 東京都新宿区新宿一丁目36番18、19			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注2)	商業地域
	敷地面積 (注1)	402.83㎡	容積率/建ぺい率 (注3)	363%/90%
建物	所有形態	所有権	用途 (注1)	共同住宅
	延床面積 (注1)	1,853.64㎡	建築時期 (注1)	平成17年8月3日
	構造・階数 (注1)	RC陸屋根10階建		
タイプ別賃貸可能戸数	48戸 (1K:42戸、1LDK:6戸)			
PM業務受託者	東急リバブル株式会社	サブPM業務受託者	ニ	
マスターリース業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー	
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注4)		◇ 賃貸借の概況 (注5)		
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数 (注6)	1	
価格時点	平成22年2月16日	賃貸可能面積 (注7)	1,383.59㎡	
鑑定評価額	1,050,000千円	賃貸面積	1,332.12㎡	
直接還元法による価格	1,060,000千円	月額賃料 (注8)	6,151千円	
総運営収益	74,627千円	敷金・保証金等	10,622千円	
総運営費用	14,590千円	稼働率 (戸数ベース)	95.8%	
運営純収益 (NOI)	60,036千円	稼働率 (面積ベース) (注9)	96.3%	
一時金の運用益	223千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10)		
資本的支出	3,213千円			
純収益 (NCF) (注11)	57,047千円	調査会社	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)	
直接還元利回り	5.4%	調査時点	平成22年2月16日	
DCF法による価格	1,040,000千円	緊急修繕費	ニ	
割引率	5.2%	短期修繕費 (1年以内)	ニ	
最終還元利回り	5.6%	長期修繕費 (12年以内)	70,670千円	
積算価格	868,000千円	地震PML (予想最大損失率)	5.4%	
特記事項：当該事項はありません。				
担保設定の有無：有り				

II. 物件名称：ザ・パームス代々木上原コスモテラス

取得資産の種類	信託受益権	取得価格	1,250,000千円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成19年3月30日から 平成29年3月末まで
◇ 物件の特性			
<p>小田急小田原線「東北沢」駅より徒歩約7分、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅より徒歩約9分、京王井の頭線「池ノ上」駅より徒歩約10分に立地する鉄骨鉄筋コンクリート造11階建の主としてDINKS、ファミリー世帯向け共同住宅です。本物件は、内外装等の仕上げ、設備水準は賃貸住宅として標準以上の水準にあります。また周辺には、駒場公園や背後に閑静な住宅街が形成されている等、居住環境は良好です。さらに新宿、渋谷方面へのアクセスに優れ、都心接近性にも優れていることから、通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都渋谷区上原二丁目33番2号 (地番) 東京都渋谷区上原二丁目1213番2、9、17、18、19、20		
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	用途地域 (注2)
	敷地面積 (注1)	753.79㎡	容積率/建ぺい率 (注3)
建物	所有形態	所有権	用途 (注1)
	延床面積 (注1)	1,868.12㎡	建築時期 (注1)
	構造・階数 (注1)	SRC陸屋根11階建	
タイプ別賃貸可能戸数	30戸 (1LDK: 8戸、2LDK: 15戸、3LDK: 7戸)		
PM業務受託者	東急リパブル株式会社	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注4)		◇ 賃貸借の概況 (注5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数 (注6)	1
価格時点	平成22年2月16日	賃貸可能面積 (注7)	1,804.69㎡
鑑定評価額	1,270,000千円	賃貸面積	1,682.91㎡
直接還元法による価格	1,280,000千円	月額賃料 (注8)	6,882千円
総運営収益	86,645千円	敷金・保証金等	13,470千円
総運営費用	14,812千円	稼働率 (戸数ベース)	93.3%
運営純収益 (NOI)	71,832千円	稼働率 (面積ベース) (注9)	93.3%
一時金の運用益	265千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10)	
資本的支出	3,126千円		
純収益 (NCF) (注11)	68,970千円	調査会社	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)
直接還元利回り	5.4%	調査時点	平成22年2月16日
DCF法による価格	1,260,000千円	緊急修繕費	—
割引率	5.2%	短期修繕費 (1年以内)	300千円
最終還元利回り	5.6%	長期修繕費 (12年以内)	69,000千円
積算価格	1,290,000千円	地震PML (予想最大損失率)	5.6%
特記事項：本物件の土地については、私道に関する負担 (約64㎡) があります。			
担保設定の有無：有り			

Ⅲ. 物件名称：サンテラス代々木上原

取得資産の種類	信託受益権	取得価格	1,180,000千円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成19年3月30日から 平成29年3月末まで
◇ 物件の特性			
小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅より徒歩約5分に立地する鉄筋コンクリート造8階建のファミリー向け共同住宅です。本物件は、周辺が古くからの閑静な住宅地域で良好な住環境が形成されていること、都心に立地しており最寄り駅が「新宿」駅まで約7分であることから、通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都渋谷区上原二丁目3番7号 (地番) 東京都渋谷区上原二丁目1139番3 他12筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注2)
	敷地面積 (注1)	638.05㎡	容積率/建ぺい率 (注3)
建物	所有形態	所有権	用途 (注1)
	延床面積 (注1)	2,001.24㎡	建築時期 (注1)
	構造・階数 (注1)	RC陸屋根 8階建	
タイプ別賃貸可能戸数	21戸 (2LDK：7戸、3LDK：14戸)		
PM業務受託者	ケン不動産リース株式会社	サブPM業務受託者	ニ
マスターリース業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注4)		◇ 賃貸借の概況 (注5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数 (注6)	1
価格時点	平成22年2月16日	賃貸可能面積 (注7)	1,763.33㎡
鑑定評価額	1,210,000千円	賃貸面積	1,763.33㎡
直接還元法による価格	1,220,000千円	月額賃料 (注8)	7,187千円
総運営収益	83,844千円	敷金・保証金等	13,458千円
総運営費用	15,730千円	稼働率 (戸数ベース)	100.0%
運営純収益 (NOI)	68,113千円	稼働率 (面積ベース) (注9)	100.0%
一時金の運用益	263千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10)	
資本的支出	2,706千円	調査会社	日建設計コンストラクション・ マネジメント(株)
純収益 (NCF) (注11)	65,671千円	調査時点	平成22年2月16日
直接還元利回り	5.4%	緊急修繕費	ニ
DCF法による価格	1,200,000千円	短期修繕費 (1年以内)	1,300千円
割引率	5.2%	長期修繕費 (12年以内)	59,010千円
最終還元利回り	5.6%	地震PML (予想最大損失率)	7.0%
積算価格	1,100,000千円		
特記事項：本物件の土地については、私道に関する負担 (約34㎡) があります。			
担保設定の有無：有り			

- (注1) 「所在地 (地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。また、詳細項目については参考資料④をご参照ください。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成22年2月28日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「テナント総数」欄には、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。
- (注7) 「賃貸可能面積」は、平成22年2月28日時点の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、

管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注8) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成22年2月28日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 「稼働率（面積ベース）」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨てて、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注11) 「純収益(NCF)」は、[賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出]であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

3 借入れの状況

本投資法人は、前記「2 資産の取得」に記載の取得資産の取得資金及び関連費用に充てる目的で、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとした本投資法人の複数の既存取引金融機関から以下の新規の借り入れを行っています。

<タームローンD号>

- | | |
|----------|--|
| ① 借入先 | : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行 |
| ② 借入予定日 | : 平成22年3月25日 |
| ③ 借入金額 | : 3,850百万円 |
| ④ 利率 | : 1.93480% |
| ⑤ 借入方法 | : 上記①記載の借入先と平成22年3月23日付で締結する「タームローン契約書(D号)」による借入れ |
| ⑥ 返済期日 | : 平成25年3月25日 |
| ⑦ 返済方法 | : 元本返済期日一括返済 |
| ⑧ 担保 | : 本資産取得の不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定します。それに加えて、既保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して第一順位の抵当権又は質権を設定します。 |
| ⑨ エージェント | : 株式会社三菱東京UFJ銀行 |

上記借入れ後の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21年9月30日 残高(千円)	増加額 (千円)	減少額 (千円)	平成22年3月26日 残高(千円)	借入 利率 (注2)	返済期限	使途	概要
借入先								
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,682,059	—	—	1,682,059	1.05% (注5)	平成22年6月	(注1)	
	1,756,817	—	—	1,756,817	1.95%	平成24年6月	(注1)	
	1,500,000	—	—	1,500,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	2,250,000	—	—	2,250,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	1,500,000	—	—	1,500,000	1.95%	平成24年6月	(注1)	
	—	1,550,000	—	1,550,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
株式会社あおぞら銀行	1,682,059	—	—	1,682,059	1.05% (注5)	平成22年6月	(注1)	
	1,756,817	—	—	1,756,817	1.95%	平成24年6月	(注1)	
	1,500,000	—	—	1,500,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	2,250,000	—	—	2,250,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	1,380,000	—	—	1,380,000	1.95%	平成24年6月	(注1)	
	—	300,000	—	300,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
農林中央金庫	1,121,372	—	—	1,121,372	1.45%	平成22年6月 (注7)	(注1)	
	1,682,059	—	—	1,682,059	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	2,640,000	—	—	2,640,000	1.95%	平成24年6月	(注1)	
株式会社三井住友銀行	1,513,853	—	—	1,513,853	1.05% (注5)	平成22年6月 (注6)	(注1)	
	1,800,000	—	—	1,800,000	1.05%	平成22年6月 (注6)	(注1)	
	1,009,235	—	—	1,009,235	1.70%	平成23年6月	(注1)	
株式会社りそな銀行	1,513,853	—	—	1,513,853	1.05% (注5)	平成22年6月 (注6)	(注1)	
	900,000	—	—	900,000	1.24% (注4)	平成24年5月 (注6)	(注1)	
	1,009,235	—	—	1,009,235	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	—	1,000,000	—	1,000,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
住友信託銀行株式会社	841,029	—	—	841,029	1.45%	平成22年6月 (注7)	(注1)	
	1,261,544	—	—	1,261,544	1.70%	平成23年6月	(注1)	
株式会社新生銀行	1,868,954	—	—	1,868,954	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	1,182,000	—	—	1,182,000	1.45%	平成22年6月 (注7)	(注1)	
株式会社武蔵野銀行	1,682,059	—	—	1,682,059	1.05% (注5)	平成22年6月 (注6)	(注1)	
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,261,544	—	—	1,261,544	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	900,000	—	—	900,000	1.45%	平成22年6月 (注7)	(注1)	
中央三井信託銀行株式会社	1,350,000	—	—	1,350,000	1.11% (注3)	平成22年5月 (注6)	(注1)	
	841,029	—	—	841,029	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	—	1,000,000	—	1,000,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
三井住友海上火災保険株式会社	900,000	—	—	900,000	1.24% (注4)	平成24年5月 (注6)	(注1)	
合 計	42,535,522	3,850,000	—	46,385,522				

(注1) 資金の使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金又は借入金の返済資金です。

(注2) 借入利率は、本書の日付現在の利率を小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本:4,500,000千円 期日:平成22年5月6日)を行っています。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は1.66000%です。なお、平成21年6月22日付で想定元本を1,350,000

千円に減額しています。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本:2,000,000千円 期日:平成24年5月1日)を行っています。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は2.03275%です。なお、平成21年6月22日付で想定元本を1,800,000千円に減額しています。

(注5) 株式会社三菱東京UFJ銀行より金利キャップ(想定元本:10,000,000千円 期間:平成18年12月22日~平成21年12月22日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%)を購入していました。

(注6) 平成21年6月22日付で一部の期限前弁済を行っています。

(注7) 平成21年6月22日付で実行した平成22年6月22日を返済期限とする借入金については、借入期間が1年と1日となることから、長期借入金に分類しています。

(注8) 長期借入金の本書の日付以後5年以内における返済予定額

(単位:千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	16,433,602	14,683,634	二	二