

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券報告書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成20年3月27日

**【計算期間】** 第10期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

**【発行者名】** 東京グロースリート投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 角替 隆志

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区五番町6番地2

**【事務連絡者氏名】** グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
取締役 弘中 英世

**【連絡場所】** 東京都千代田区五番町6番地2

**【電話番号】** 03-3238-5341

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ①主要な経営指標等の推移

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	
計算期間		自 平成14年 1月18日 至 平成14年 12月31日	自 平成15年 1月1日 至 平成15年 6月30日	自 平成15年 7月1日 至 平成15年 12月31日	自 平成16年 1月1日 至 平成16年 12月31日	自 平成17年 1月1日 至 平成17年 6月30日	
営業 成 績	営業収益(注1)	(千円)	—	—	—	769,314	1,041,571
	うち不動産賃貸事業収入	(千円)	—	—	—	769,314	857,891
	営業費用	(千円)	14,983	9,882	11,238	416,845	519,643
	うち不動産賃貸事業費用	(千円)	—	—	—	300,239	404,034
	営業利益金額又は営業損失金額(△)	(千円)	△14,983	△9,882	△11,238	352,469	521,927
	経常利益金額又は経常損失金額(△)	(千円)	△25,660	△14,324	△15,750	246,021	355,137
	当期純利益金額又は純損失金額(△)	(a) (千円)	△25,926	△14,469	△16,225	243,603	354,135
財産等 の 状 況	総資産額	(b) (千円)	175,633	161,200	1,159,501	15,938,155	23,703,193
	有利子負債額	(千円)	—	—	—	8,180,000	11,500,000
	純資産額	(c) (千円)	174,073	159,604	1,155,878	7,082,607	11,187,430
	出資総額	(千円)	200,000	200,000	1,212,500	6,895,625	10,833,292
そ の 他	分配金総額	(d) (千円)	—	—	—	186,979	354,128
	配当性向(注2)	(d)/(a) (%)	—	—	—	76.7	99.9
	発行済投資口総数	(e) (口)	400	400	3,100	18,249	28,899
	1口当たり純資産額(基準価額)(注3)	(c)/(e) (円)	435,184	399,011	372,864	388,109	387,121
	1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(注4)	(円)	△64,815	△36,173	△33,248	16,838 (14,849)	13,281
	1口当たり分配金額	(d)/(e) (円)	—	—	—	10,246	12,254
	うち1口当たり利益分配金額	(円)	—	—	—	10,246	12,254
	うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率又は総資産経常損失率(△)(注5)(年換算額)	(%)	△13.6 (△14.3)	△8.5 (△17.1)	△2.3 (△4.7)	2.9 (3.7)	1.8 (3.6)
	自己資本利益率又は自己資本損失率(△)(注5)(年換算額)	(%)	△13.8 (△14.5)	△8.6 (△17.4)	△2.4 (△4.8)	5.9 (7.5)	3.9 (7.8)
	期末自己資本比率(注5)	(c)/(b) (%)	99.1	99.0	99.6	44.4	47.2
	賃貸 NOI(Net Operating Income)(注5)	(千円)	—	—	—	622,581	629,863

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
計算期間		自 平成17年 7月1日 至 平成17年 12月31日	自 平成18年 1月1日 至 平成18年 6月30日	自 平成18年 7月1日 至 平成18年 12月31日	自 平成19年 1月1日 至 平成19年 6月30日	自 平成19年 7月1日 至 平成19年 12月31日	
営業 成 績	営業収益(注1)		1,089,878	1,103,630	1,721,817	1,637,306	1,664,747
	うち不動産賃貸事業収入	(千円)	983,936	1,007,825	1,403,385	1,452,853	1,664,747
	営業費用	(千円)	599,622	646,414	813,550	854,437	919,997
	うち不動産賃貸事業費用	(千円)	476,138	497,363	643,110	675,995	730,292
	営業利益金額又は営業損失金額(△)	(千円)	490,255	457,215	908,267	782,869	744,750
	経常利益金額又は経常損失金額(△)	(千円)	399,781	360,715	643,725	602,421	485,804
	当期純利益金額又は純損失金額(△) (a)	(千円)	398,778	359,882	642,689	600,982	481,522
財産等 の 状 況	総資産額 (b)	(千円)	25,410,281	25,984,671	41,840,707	41,753,010	48,461,069
	有利子負債額	(千円)	13,150,000	13,806,400	20,842,004	20,750,000	27,283,000
	純資産額 (c)	(千円)	11,232,080	11,212,294	19,758,863	19,728,405	19,595,871
	出資総額	(千円)	10,833,292	10,833,292	19,134,417	19,134,417	19,134,417
そ の 他	分配金総額 (d)	(千円)	398,777	359,879	642,691	600,973	481,533
	配当性向(注2) (d)/(a) (%)	(%)	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
	発行済投資口総数 (e)	(口)	28,899	28,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額(基準価額)(注3) (c)/(e) (円)	(円)	388,666	387,982	366,591	366,025	363,567
	1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(注4) (円)	(円)	13,799	12,453	12,899	11,150	8,934
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	(円)	13,799	12,453	11,924	11,150	8,934
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	(円)	13,799	12,453	11,924	11,150	8,934
	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	(円)	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率又は総資産経常損失率(△)(注5)(年換算額) (%)	(%)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)
	自己資本利益率又は自己資本損失率(△)(注5)(年換算額) (%)	(%)	3.6 (7.1)	3.2 (6.5)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)
期末自己資本比率(注5) (c)/(b) (%)	(%)	44.2	43.1	47.2	47.3	40.4	
賃貸 NOI(Net Operating Income)(注5) (千円)	(千円)	717,415	723,951	1,038,510	1,054,893	1,242,957	

- (注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
- (注2) 配当性向については、小数点第2位を切捨てにより表示しています。
- (注3) 1口当たり純資産額(基準価額)については、従来、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期以降の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。
- (注4) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第4期につきましては、実質的な資産運用開始日である平成16年3月19日時点を期首とした日数による加重平均投資口数(16,405口)により算出した1口当たり純利益金額を括弧内に併記しています。また、従来、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期以降の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。
- (注5) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数点第2位を四捨五入により表示しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しておりますが、第4期については実質的な資産運用期間である平成16年3月19日からの288日を年換算しております。
- $$\text{総資産経常利益率} = \text{経常利益(損失)} / (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \times 100$$
- $$\text{自己資本利益率} = \text{当期純利益(損失)} / (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \times 100$$
- $$\text{期末自己資本比率} = \text{期末純資産額} / \text{期末総資産額} \times 100$$
- $$\text{賃貸NOI} = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$$

## ②事業の状況

### (1) 当期の概況

#### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8963)。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成19年12月(以下「当期」といいます。)末時点では東京証券取引所へのみ上場しております。

本投資法人は当期末時点で設立から5年が経過し、着実に運用実績を積み重ねております。引き続き「成長性」の確保を目指し、幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の最大化を図って参ります。

#### ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前期に引き続き企業業績が堅調に推移し、景気回復基調が継続しました。しかし、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油や金などの商品市場の高騰が続いており、景気に対する悪影響が懸念されます。

不動産売買市場では依然として旺盛な需要が見られました。大都市圏の地価は上昇基調にあり、一部の地域では厳しい取得環境となっています。また、居住用不動産賃貸市場では、供給の拡大基調が継続しているため賃料水準は全般的に横ばいで推移しています。一方で、オフィスビル賃貸市場では、前期に引き続き堅調な企業業績を背景とした旺盛な需要に支えられ、空室率の改善に加え賃料上昇傾向が鮮明となっています。

このような状況において、本投資法人はスポンサー企業のサポートを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な取得競争から距離をおいた物件取得に努めました。当期における取得物件は、オフィスビル1件、居住用不動産2件、駐車場6件（取得価格合計5,636百万円）となっています。

また、当期、本投資法人では保有物件の譲渡を実施しませんでした。このため当期営業利益は前期比4.9%の下落となりました。しかし、賃貸事業収入は前期比14.6%の上昇となっており、着実な成長を遂げております。

これらの結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産36件、オフィスビル等10件および駐車場10件の合計56件となり、取得価額合計は44,808百万円、総賃貸可能面積は97,384.59㎡となりました。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で97.2%となっています。

#### ハ 資金調達の概要

当期において、本投資法人は物件取得および短期借入金の借換を企図し7,648百万円の長期資金借入れを行いました。また、借換に伴い短期借入金1,000百万円を期限前弁済したほか、長期借入金の一部（115百万円）を約定弁済しました。

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針としています。低金利のメリットを享受し機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利の割合を高めています。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は27,283百万円（すべて長期借入金）、有利子負債比率は58.8%（注）となっております。

（注） 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

#### ニ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,664百万円、営業利益744百万円、経常利益485百万円、当期純利益481百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,934円としました。

#### (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口あたり利益の上昇につなげることを目指します。

#### イ 新規物件取得について

取得競争力向上のため、資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めてまいります。また、スポンサーサポート会社であるアパマンショップグループの不動産情報ネットワークを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する不動産のみを取得対象として検討してまいります。

#### ロ 物件売却について

本投資法人では、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは資産の成長性を確保するために必要であると考え、機動的な物件取得を通じ収益性の確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件の入れ替えによる管理運営の効率性の向上及びポートフォリオ全体の収益力の向上を図っていく所存です。

売却物件の選定に際しては、小規模物件（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、検討します。

#### ハ 管理運営について

保有物件については、今後も賃料単価及び稼働率の上昇を目指した運営を行っていく所存です。住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、不動産管理会社との連携を強めます。一方で、不動産管理会社の能力評価を継続的に実施し、見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については新たな物件の取得時より適切な計画を策定し、必要に応じて実施します。資産価値の向上を目指した改修計画を目指し、将来のキャッシュフローの最大化を図ることを目標とします。

#### ニ 資金調達について

新規物件の取得にあたり、金額や取得時期に応じて金融機関からの借入れや公募増資による資金調達を行うことがあります。資本市場の動向に注意しながら、コストとリスクの低減及び投資主価値の向上を目指し、実施を検討します。

### (3) 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産に対する投資として運用を行うことを目的として設立された法人です。本投資法人の規約（以下単に「規約」といいます。）第9条に基づき、資産の成長を目指して運用を行います。

### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが求められないクローズド・エンド型の投資証券を発行します。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社に全て委託してこれを行います。

投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができます。すなわち、投資主は、投信法又は規約に定める事項について、保有する投資口数に応じて投資主総会における議決権を有しているほか（投信法第77条第2項第3号）、代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条第3項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第847条第1項、第3項）、投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第2項、会社法第831条）、分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条、規約第17条）等の権利を有しています。なお、本投資法人の投資主は払戻請求権を有していません（クローズド・エンド型）。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員および会計監査人はいずれも投資主総会において選出されます（但し、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会および会計監査人については、後記「(4)投資法人の機構 ①投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資証券を発行する投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口および投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び「(2) 投資対象」をご参照下さい。

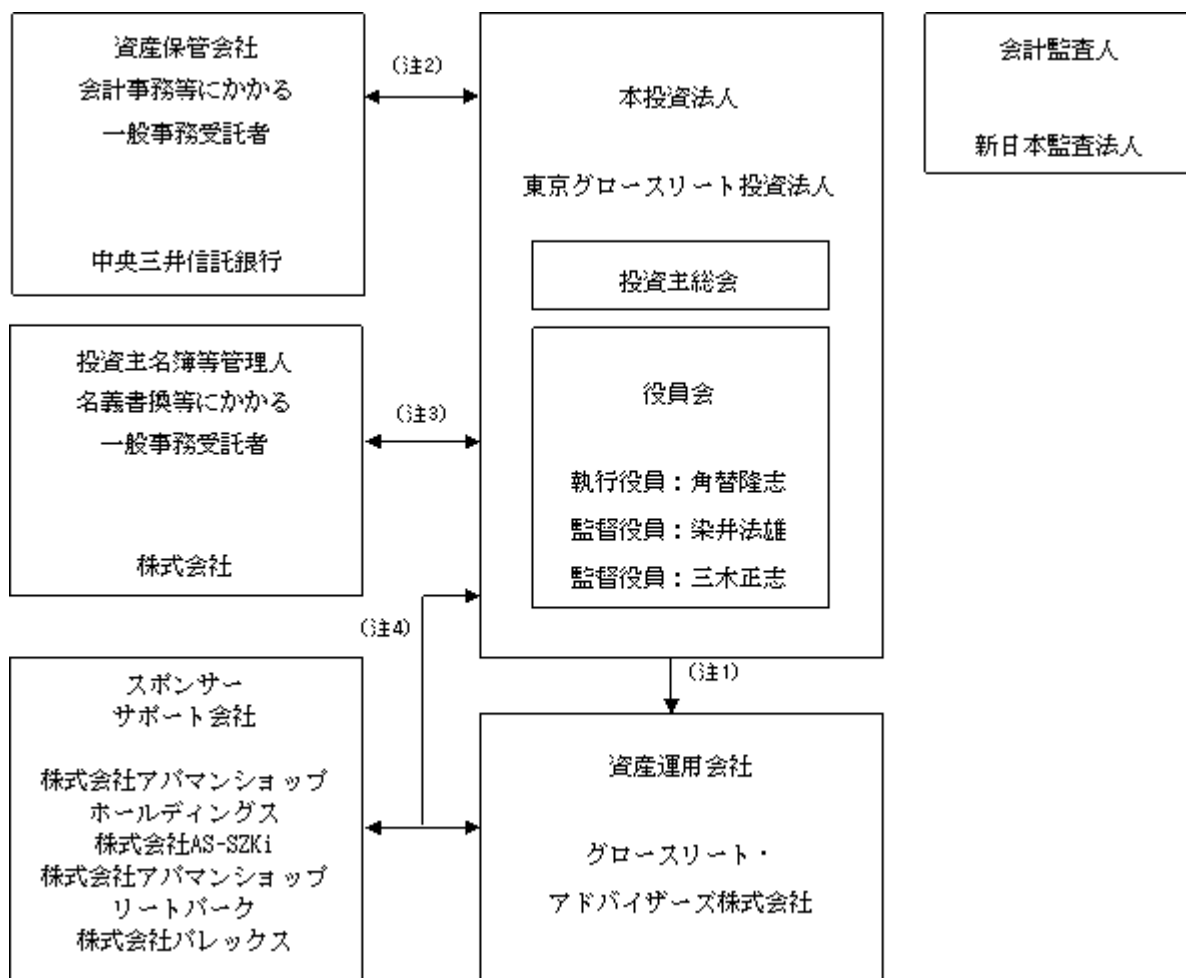
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社、投資主名簿管理人及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要」をご参照下さい。



### (3) 【投資法人の仕組み】

#### ① 本投資法人の仕組み図



(注1) 資産運用委託契約

(注2) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約

(注3) 一般事務委託契約

(注4) 不動産等売却情報の提供等に関する覚書

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

社名	運営上の役割	業務内容
東京グロースリート投資法人	本投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を不動産及び不動産対応証券等の特定資産に投資することにより、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本投資法人規約で定める資産運用の基本方針、投資態度、投資制限等の方針に従い、資産の運用にかかる業務を行います。
株式会社だいこう証券ビジネス	投資主名簿等管理人(注) 名義書換等にかかる一般事務受託者	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約及び同日付覚書に従って、平成16年3月31日に再締結した一般事務委託契約に基づき、下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行する投資口の名義書換に関する事務</li> <li>・投資主名簿の作成及び管理に関する事務</li> <li>・投資証券の発行に関する事務</li> <li>・機関の運営に関する事務</li> <li>・投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務</li> <li>・投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務</li> <li>・投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>・以上の業務に付随する業務</li> </ul>
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社 会計事務等にかかる一般事務受託者	①平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。 ②平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約に基づき、会計事務等にかかる一般事務受託者として下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・計算に関する事務</li> <li>・会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>・納税に関する事務</li> </ul>

(注) 「投資主名簿等管理人」とは、投資法人に代わって投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務を行う者をいいます(投信法第166条第2項第8号)。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	社名	業務内容
スポンサーサポート会社	株式会社アパマンショップホールディングス（注1）	株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi及び株式会社アパマンショップリートパークは、本投資法人との間で平成19年8月7日付でそれぞれ締結した不動産等売却情報の提供等に関する覚書に基づき、本投資法人に対し以下のスポンサーサポート業務を行います。 ・ 保有不動産等に係る優先交渉権の付与 ・ ウェアハウジング
	株式会社AS-SZKi（注2）	
	株式会社アパマンショップリートパーク（注3）	業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針② 投資不動産の投資及び運用方針（リ）アパマンショップグループのサポート」をご参照ください。
	株式会社パレックス（注4）	平成18年2月17日付で、本投資法人との間で締結した不動産等売却情報の提供等に関する覚書に基づき、本投資法人に対し以下のサポート業務を行います。 ・ 不動産等売却情報に係る情報提供 ・ 保有不動産等に係る優先交渉権の付与 ・ ウェアハウジング 業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針② 投資不動産の投資及び運用方針（リ）アパマンショップグループのサポート」をご参照ください。

（注1）本書の日付現在、株式会社アパマンショップホールディングスは、資産運用会社の親会社である株式会社パレックスの発行済み株式総数の100%を保有する親会社であり、株式会社パレックスは資産運用会社の発行済み株式総数の100%を保有する資産運用会社の親会社です。

（注2）本書の日付現在、株式会社AS-SZKiは、株式会社アパマンショップホールディングスの子会社です。

（注3）本書の日付現在、株式会社アパマンショップリートパークは、株式会社アパマンショップホールディングスの100%子会社です。

（注4）本書の日付現在、株式会社パレックスは資産運用会社の発行済み株式総数の100%を保有する資産運用会社の親会社です。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ①投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします（規約第27条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

##### (イ) 投資主総会

- a. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として、投信法又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします（規約第21条）が、規約の変更（投信法第93条の2第2項第3号、第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第24条）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約第3章に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記の通り投資主総会の特別決議が必要です。
- b. 本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します（規約第18条）。投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに投資主に対して通知します（投信法第91条第1項）。
- c. また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要です（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

- a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法第349条第4項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。
- b. 役員会の決議は、投信法又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第30条）。
- c. 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に参入しないことが定められています。

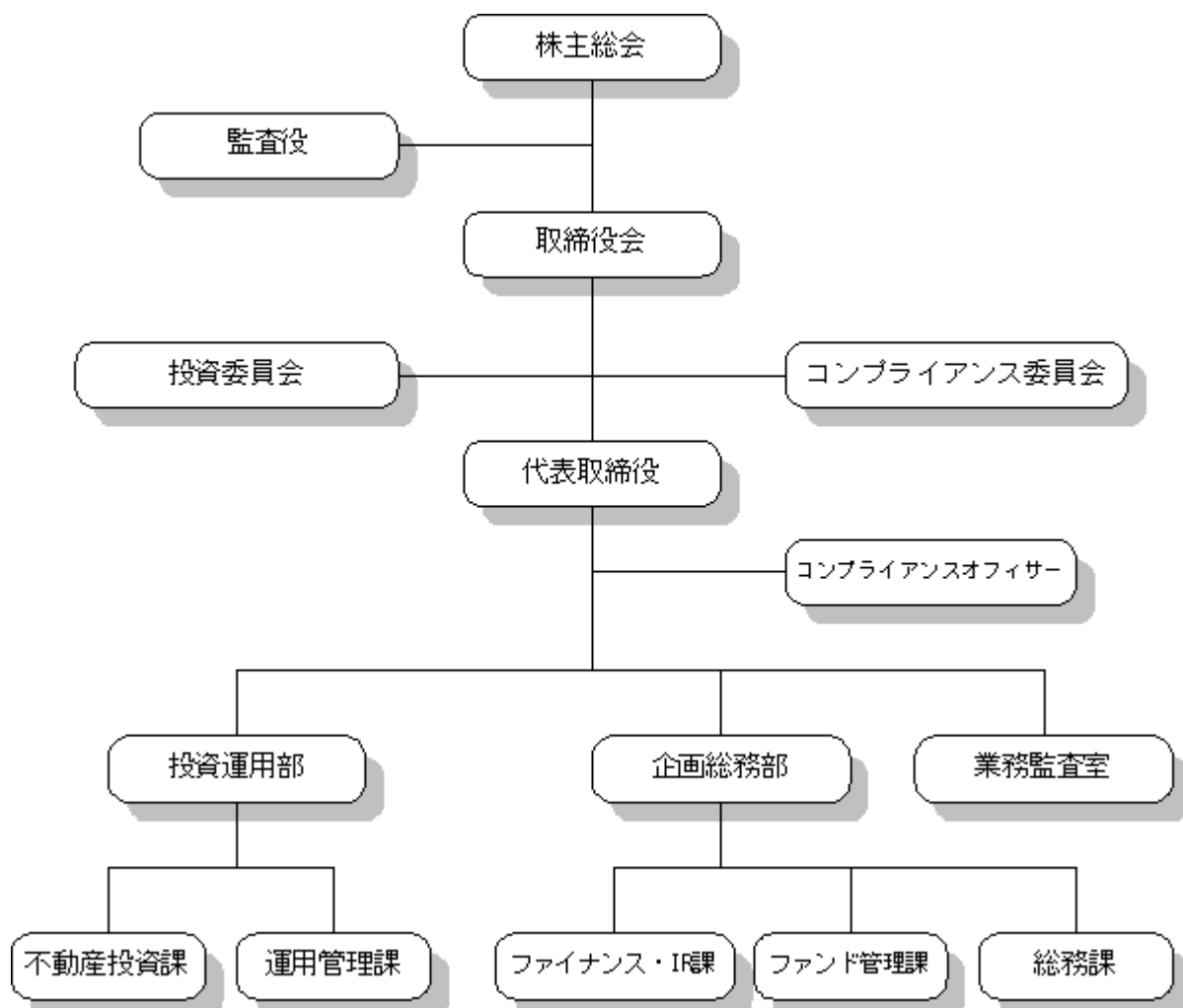
(ハ) 会計監査人

本投資法人は、本書の日付現在、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2、第115条の3等）。

## ②投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社の組織体制は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



部	課	業務の概略
投資運用部	不動産投資課	・投資法人の運用資産の取得、売却に係る業務
	運用管理課	・投資法人の運用資産に係る管理・運営業務
企画総務部	ファイナンス・IR課	・投資法人の資金調達等財務に関する業務 ・投資法人の情報開示に関する業務
	ファンド管理課	・投資法人の経理・会計・税務および資金管理に関する業務
	総務課	・資産運用会社の人事、経理、総務に関する業務

投資委員会

委員長	代表取締役社長
委員	常勤取締役、非常勤取締役、投資運用部長、オブザーバーとしてコンプライアンスオフィサー（議決権なし）。 但し、コンプライアンスオフィサーについては当委員会で新たに発生した「コンプライアンス上の問題」に限定して拒否権を付与する。 また、必要に応じて、上記構成員以外の者が、投資運営委員会に出席することは妨げない（これらの者に議決権は付与されない。）。
目的	(1) 運用ガイドラインおよび資産運用計画の承認 (2) 運用資産の取得・売却の承認 (3) 一定規模以上の新規テナントの承認 (4) 一定金額以上の資本的支出・修繕支出の承認 (5) 資金調達、増資、返済等の実施
審議事項	1. 資産運用にかかる基本方針 2. 運用ガイドライン 3. 中長期資産運用計画案 4. 年度資産運用計画の策定 5. 各期資産運用計画案、修正案 6. 各期の資金計画、増資計画 7. 建物保守管理・テナント管理業務の選定基準 8. 大規模修繕計画 9. 産管理計画書 10. 上記進捗状況の報告の受理・計画の見直し 11. 運用業務に関する諸規程案およびこれらの変更案 12. 月次運用実績の報告の受理 13. 運用資産の取得、売却 14. 投資法人資産保管会社、投資法人一般事務受託会社の選定・変更 15. 個別運用資産についてのPM業務受託者の選定・変更 16. 資本的支出・修繕支出（1件当たり、1,000万円以上） 17. テナント選定・賃貸条件変更（1棟当たり、占有面積50%以上のテナント） 18. テナント選定・賃貸条件変更（全ポートフォリオ賃料の5%以上のテナント） 19. テナント選定（その他運用に大きな影響を与えるテナント） 20. 資産運用のための資金調達、返済等の検討 21. 資産運用のための余剰資金の運用方針計画の策定 22. 資産運用のための投資口の発行の検討 23. 資産運用のための投資法人債の発行・償還の検討 24. その他付随する事項の審議 25. 上記のほか投資委員会で必要と認めるもの
決議方法	各担当部長から付議され、構成員のうち3分の2以上が出席し、3分の2以上の賛成により決定する。 コンプライアンスオフィサーについては当委員会で新たに発生した「コンプライアンス上の問題」に限定して拒否権をもつ。 決議結果は、委員長が取締役に報告する。
開催時期	原則として1月に1回開催する。但し、必要に応じて随時開催することができる。
事務局	投資運用部

コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンスオフィサー
委員	代表取締役社長、常勤取締役、企画総務部長、取締役会で定める外部委員1名（運用を行う投資法人のスポンサー取引に関する法令遵守上の問題の有無の審議を行う場合は必ず出席し、また、コンプライアンスオフィサーの求めがある場合に出席する。）。 必要に応じて、上記構成員以外の者が、コンプライアンス委員会に出席することは妨げない（これらの者に議決権は付与されない。）。
目的	(1) 主要規程および主要計画の遵法性の審議 (2) 重要な取引および業務の社内手続きおよび法令等への適合性（以下、遵法性等という。）の審議 (3) 各委員会の議事等に関するリスク管理および遵法性等の審議 (4) スポンサー関係者取引に関するリスク管理および遵法性等の審議
審議事項	以下の事項について、法令諸規則の適合性、遵法性およびその他のコンプライアンス上の問題点の有無について、コンプライアンスの観点から審議および決議を行う 1. 規程の新設、改廃（本委員会審議対象の規程は、個々の規程において定める） 2. 運用ガイドラインの策定・変更 3. 資産運用計画の策定・変更 4. 当期事業計画の策定 5. 当期修繕計画の策定 6. 取得、売却計画の策定（含むPM業者の選定） 7. 投資法人資産保管会社、信託銀行、PM業者の変更 8. コンプライアンスプログラムの策定 9. 新規業務の開始 10. 反社会的勢力排除体制の策定 11. 投資口の発行 12. 投資法人債の発行・償還 13. 利害関係人等との取引規則に定めるスポンサー関係者との重要な取引の実行 14. 業務監査結果報告の承認 15. その他付随する事項の審議 16. その他コンプライアンスに関し、コンプライアンスオフィサーが必要と認める事項
審議方法	構成員の過半数が出席（外部委員は利害関係者取引審議の場合は必ず出席）し、出席委員の全員の賛成により決定する。 決議結果は、社内規程に従い、委員長が投資委員会及び取締役会に報告する。
開催時期	原則として3か月に1回開催する。但し、必要に応じて随時開催することができる。
事務局	企画総務部



## ② 投資運用の意思決定機構

投資運用の意思決定に係る資産運用会社の組織は、コンプライアンス委員会、投資委員会および取締役会です。スポンサー関係者取引については、投資法人役員会の事前承認を必要としています。

また各委員会の組織構成等についてはそれぞれ別に運営規則を定めています。

### (イ) 投資運用の意思決定プロセス

運用ガイドライン及び資産運用計画等運用に関して作成すべき計画書等は、コンプライアンス委員会および投資委員会において審議・承認された後、取締役会にて決定されます。

運用ガイドラインとは資産運用会社が委託された運用業務を行うに当たり、運用会社として必要な投資方針、投資基準及び投資手順を具体的に規定するものです。また、資産運用計画とは物件の取得計画、運用する資産の修繕計画、リーシング計画を含む管理計画及び資金調達計画等を意味します。運用管理部は、運用ガイドラインにおける基本方針に従い、投資運用部における市場環境の分析を参考として、中期（2ヵ年）及び各期の資産運用計画を作成します。なお、中期計画は、各期計画作成の度に見直されるローリング方式により作成されます。

そのプロセスは以下の通りです。

- (i) 投資運用部の各部長がそれぞれの職掌に基づき各種計画書等の原案を作成し、コンプライアンス委員会に提出します。
- (ii) コンプライアンス委員会は、当該各種計画書等が本投資法人の運用方針および策定した運用ガイドラインから乖離した内容となっていないか、コンプライアンスの観点から審議を行い、コンプライアンス委員会で承認された場合にのみ投資委員会に議案を提出します。議案がコンプライアンス委員会で否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、法令等に遵守した内容に修正した議案をあらためてコンプライアンス委員会に提出するものとします。
- (iii) 投資委員会は、運用ガイドラインの内容の審議およびコンプライアンス委員会での審議結果の確認等を行い、議案が投資委員会で承認された場合にのみ取締役会に提出します。議案が投資委員会で否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、投資委員会が指摘した事項について内容を修正した議案を再度コンプライアンス委員会の審議を経た上であらためて投資委員会に提出するものとします。
- (iv) 取締役会は、各種計画書等について審議・決議を行います。運用ガイドラインは、取締役会の決議により制定されます。

(ロ) 運用実行のプロセス

a. 運用資産の取得・売却

投資運用部は、運用資産の取得に際し、運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資不動産に関する情報を収集します。個別運用資産の取得交渉の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、デューデリジェンスを行い、法令適合性や収益性を検証します。

また、投資運用部は、運用資産の売却にあたり運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、運用資産全体における対象運用資産の選定と最低売却価格を決定し、投資委員会による事前承認を受けた上で、売却先の選定作業に当たります。

そのプロセスは以下の通りです。

- (i) 投資運用部が、事業収支計算書をもとにした個別運用資産の取得案および売却案を作成し、投資運用部長が当該個別運用資産の詳細を記載した個別運用資産取得ないし売却に係る稟議書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。
- (ii) コンプライアンスオフィサーは、投資運用部長から提出された個別運用資産取得・売却に係る案件について、資産運用会社の社内規程である「利害関係人等との取引規則」に定めるスポンサー関係者取引の有無、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審査を行い、コンプライアンスオフィサーが議案を承認した場合にのみ第1回目投資委員会に当該議案を提出します。資産運用会社の利害関係人等との取引規則については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規則）」をご参照ください。

議案がコンプライアンスオフィサーによって否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、運用ガイドライン、法令等に遵守した内容に修正した議案をあらためてコンプライアンスオフィサーに提出するものとします。

(iii) 第1回目の投資委員会は、当該取得案もしくは売却案を審議し、買付価格の承認（買付証明書発行もしくは取り纏め依頼書の発行）又は売却価格案に基づく売却業務の進行の承認を審議するために開催されます。

投資委員会においては、運用資産の取得・売却に係る案件について、コンプライアンスオフィサーの審議結果の確認を行うとともに、ポートフォリオ全体に与える影響および取得・売却価格の妥当性の審議を行い、議案が当該投資委員会で承認された場合にのみ、取得においては買付証明書発行もしくは取り纏め依頼書の発行、売却においてはマーケットもしくは相対取引先への売却価格の提示ができるものとしします。

議案が投資委員会で否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、投資委員会が指摘した事項について内容を修正した議案を再度コンプライアンスオフィサーの審査を経た上であらためて投資委員会に提出するものとしします。

当該投資委員会で承認された後、取得においては、売主と買付交渉を行うとともに、各種デューデリジェンスを実施し、鑑定評価書、エンジニアリングレポート等を取得し、関連する業者の選定および売買契約条件を確定します。また、売却においては、買主と売買契約条件を確定します。

(iv) 次に、上記(iii)のデューデリジェンスの結果および売買契約条件が確定した段階で、コンプライアンス委員会が開催されます。

コンプライアンス委員会は、デューデリジェンスの結果をもとに、法令および運用ガイドラインとの適合性のチェック、スポンサー関係者取引の妥当性のチェック等コンプライアンスの観点から審議を行います。

議案は、コンプライアンス委員会で承認された場合にのみ第2回目の投資委員会に提出されます。

議案がコンプライアンス委員会で否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、運用ガイドライン、法令等に遵守した内容に修正した議案をあらためてコンプライアンス委員会に提出するものとしします。

(v) 第2回目の投資委員会は、運用資産に関するデューデリジェンスの内容を審査し、第1回目の投資委員会で査定した取得価格の妥当性を確認するために開催されます。当該投資委員会において、エンジニアリングレポート等により、取得対象物件に瑕疵その他の問題点が判明し、当該瑕疵その他の問題点が改善、修繕又は治癒が不可能であると判断された場合は、運用資産の取得を中止し、改善、修繕又は治癒が可能であると判断した場合、運用資産の取得前に売主に当該瑕疵その他の問題点を改善、修繕又は治癒させるか、又はこのために必要な費用等を取得価格から控除して取得価格の引下げ等の対応を行うものとしします。

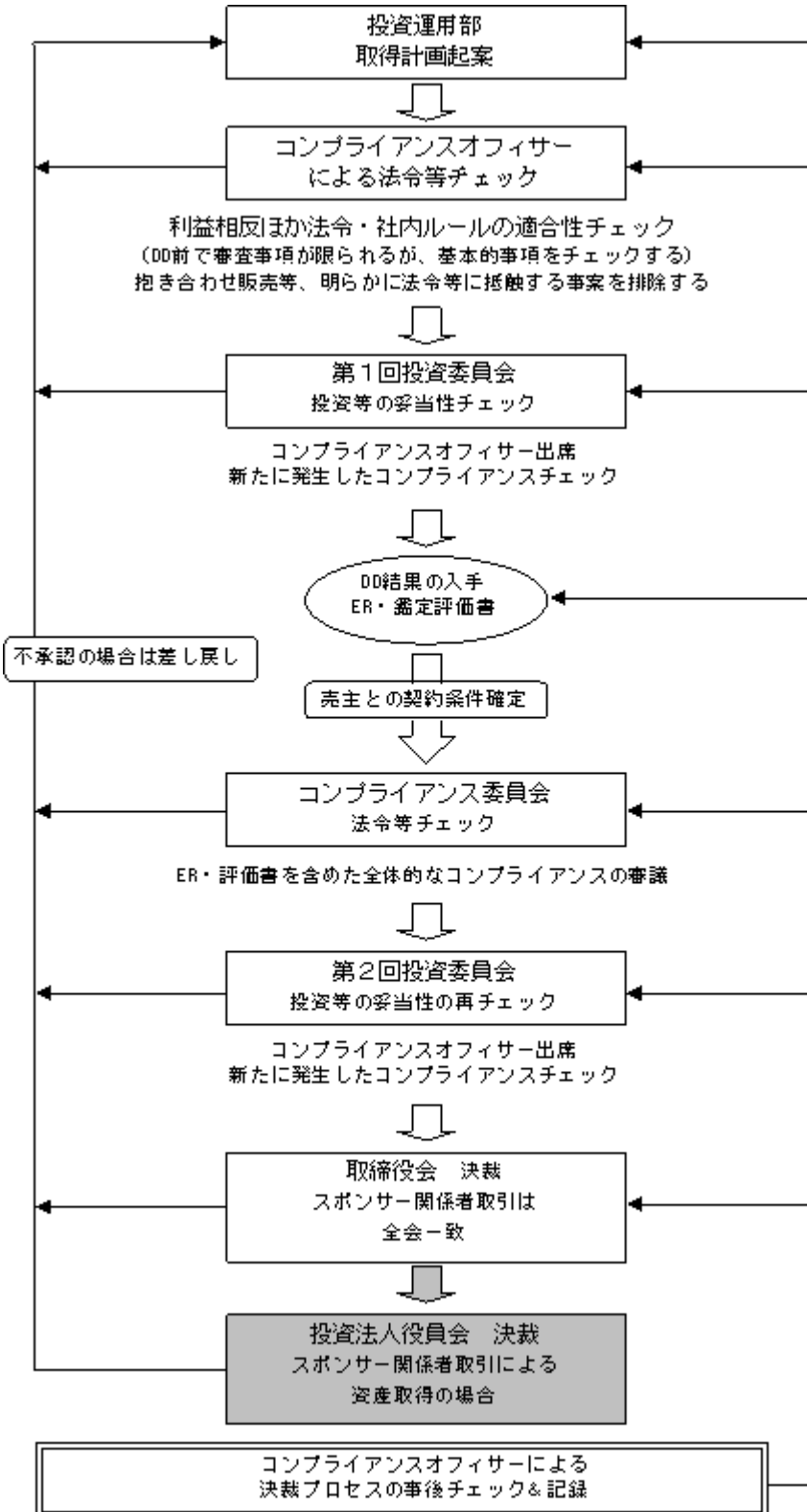
コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェックを行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。

議案が当該投資委員会で承認された場合にのみ、取締役会に提出するものとします。

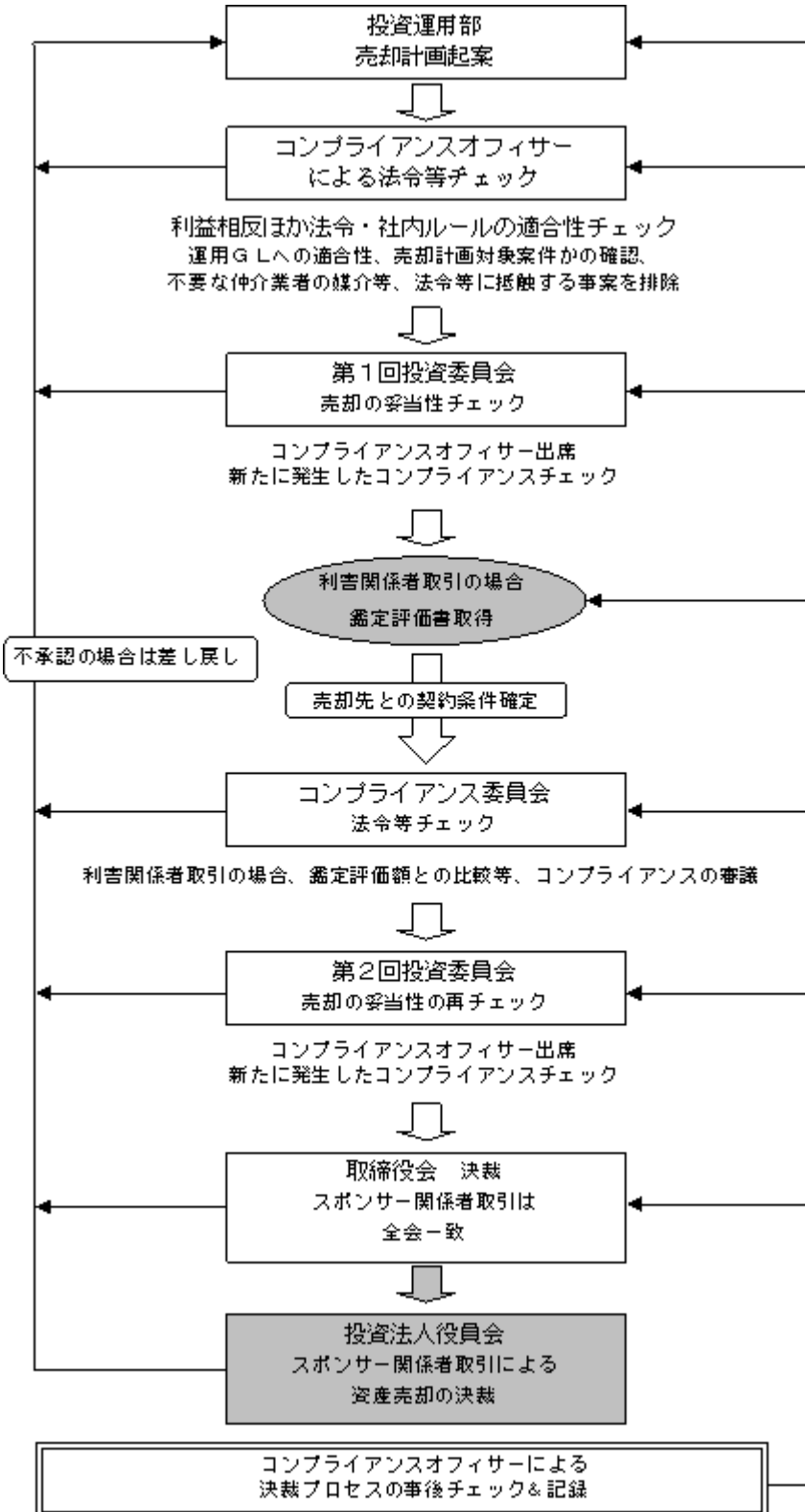
議案が否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、内容を修正した議案をあらためてコンプライアンスオフィサーの審査を受けた上で、当該投資委員会に提出するものとします。

- (vi) 次に、取締役会が、運用資産の取得・売却に係る案件について決議を行います。
- (vii) 運用資産の取得・売却が、資産運用会社の利害関係人等との取引規則に定めるスポンサー関係者取引に該当する場合、取締役会の決議は全会一致とし、本投資法人の役員会決議をもって、かかる取引を実行できるものとします。また、スポンサー関係者取引に該当する運用資産の取得・売却に係る審議及び承認の加重プロセス及び加重要件については、利害関係人等との取引規則に定めるところによります。かかる利害関係人等又はスポンサー関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規則）」をご参照ください。
- (viii) 運用資産の取得・売却に関する決定について、証券取引所の規則、および資産運用会社の社内規程により適切に適時開示を行うものとします。
- (ix) 本投資法人は、上記の手續に基づき、売主又は買主との間で運用資産の取得・売却に関する売買契約を締結するものとします。

### 運用資産の取得の意思決定プロセス



### 運用資産の売却の意思決定プロセス



#### c. 運用資産の管理運営

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、本投資法人が保有する運用資産につき、管理運営業務を行います。

投資運用部は、PM業務受託者(不動産管理会社、プロパティ・マネジメント業務受託者をいいます。)の選定等を行い、PM業務受託者の決定にあたっては、コンプライアンス委員会による審議を経た後、投資委員会の審議・承認を経て、代表取締役社長により決定されます。なお、管理運営業務についても、コンプライアンス委員会又は投資委員会、代表取締役社長のそれぞれにおいて議案が棄却される可能性があります。当該議案が棄却された場合、当該議案は投資運用部に差戻されます。

PM業務受託者が、資産運用会社の利害関係人等との取引規則に定めるスポンサー関係者取引に該当する場合、その決議は代表取締役社長ではなく、取締役会によって行われます。また、当該取締役会の決議は全会一致とし、本投資法人の役員会における事前承認をもって、かかる取引を実行できるものとします。また、PM業務受託者の選定又は変更に係る審議及び承認の案件に関わるその他の加重プロセス及び、加重要件については、別に定める「利害関係人等との取引規則」に定めるところによります。かかる利害関係人等又はスポンサー関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人との取引における自主ルール(利害関係人等との取引規則)」をご参照ください。

また、投資運用部長は、投資委員会において個別運用資産の管理運営状況について報告を行います。

#### (ハ) コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンスオフィサーおよびコンプライアンス委員会を設置し、投資委員会における承認の手続き及び取引の内容について、法令諸規則、規約及び運用ガイドライン並びに社内の諸規程に則って行われているかどうかの調査を行います。

取締役会は、コンプライアンスオフィサーおよびコンプライアンス委員会による意見を尊重し、答申書、意見書の内容を吟味して決議を行います。またコンプライアンス委員会は利益相反のおそれがあると認められる事項に関して審議した場合は必ず意見書を作成しますが、個別の取引について強制力を持ってその取引を停止もしくは中止させること、又は各委員会での審議に関し、コンプライアンス上の問題を発見した場合は取締役会への上程を拒否できるなど、単独で機能することができます。

コンプライアンス委員会は業務監査室に指示して臨時に内部監査を行わせ、また内部監査の結果やその他の報告をうけて臨時に委員会を開催することができます。

#### (5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、投資口総数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額	19,134百万円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	53,899口

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、以下の通りです。

年月日	発行投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成15年12月26日	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注1)
平成16年1月9日	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注1)
平成16年1月21日	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注1)
平成16年1月27日	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注1)
平成16年1月28日	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注1)
平成16年1月31日	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注1)
平成16年2月5日	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注1)
平成16年2月7日	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注1)
平成16年5月17日	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注2)
平成17年2月7日	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注3)
平成18年7月31日	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格348,740円(引受価額332,045円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。



## (6) 【主要な投資主の状況】

平成19年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	総投資口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
エスアイエス セガ インターセトル エージー	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND	13,250	24.58
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川2-3-14 シティグループセンター	3,643	6.76
ゴールドマン サックス アンド カンパニーレギュラーアカウント	85 BROAD STREET NEW YORK, NY, USA	2,112	3.92
ドイチェ バンク アーゲー ロン ドン ビービー ノントリテー クライアantz 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	2,053	3.81
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 506155	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	1,765	3.27
ゴールドマン サックス インター ナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	975	1.81
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1-1	961	1.78
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	871	1.62
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町1-1-7	850	1.58
モルガン スタンレーアンドカンパ ニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORKE 10036, U.S.A.	753	1.40
合計		27,233	50.53

(注) 総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入により表示しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います（規約第9条）。

本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社たるグロースリート・アドバイザーズ株式会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、かかる運用ガイドラインは、一般経済情勢や不動産市況等を総合的に勘案して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後一般経済情勢や不動産市況等の変化に応じて、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。なお、本投資法人における第11期計算期間の開始日である平成20年1月1日より運用ガイドラインが変更されており、以下は変更後の内容を記載しています。

#### ① 基本方針

本投資法人は、その規約において「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。

この基本方針に則り、「中長期的な安定収益確保のための運用資産の着実な成長」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。また、資産運用にあたり「運営の透明性」確保に努めます。

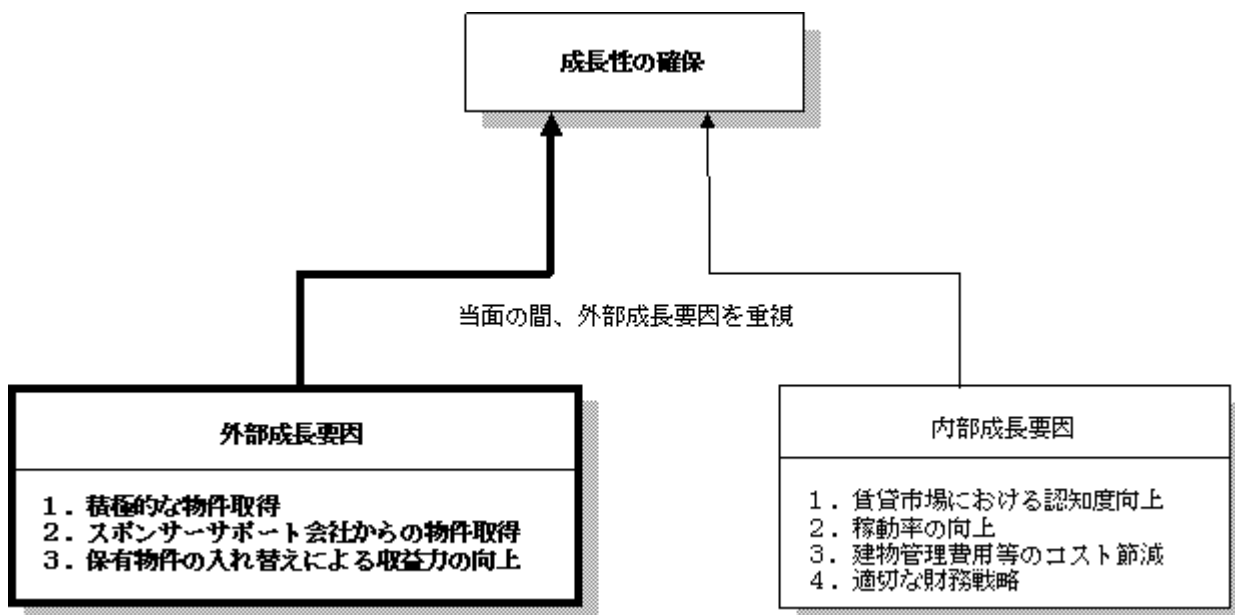
本投資法人の成長戦略として、「外部成長要因」と「内部成長要因」について以下の戦略を実行しますが、投資主価値を高めるためには、一定以上の資産規模を有することが必要であるとの観点から、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行います。

<外部成長要因>

1. 積極的な物件取得
2. スポンサー会社からの物件取得
3. 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

<内部成長要因>

1. 賃貸市場における認知度向上
2. 稼働率の向上
3. 建物管理費用等のコスト節減
4. 適切な財務戦略



本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、積極的な物件取得とスポンサー会社からの物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。

また、「運営の透明性」を確保するため、積極的かつタイムリーな情報開示・スポンサーの干渉を廃した独立した運用体制・意思決定プロセスの明確化と利益相反防止等に係る規程、マニュアルの整備、その遵守を図るコンプライアンス体制を構築しております。

## ② 重点戦略

上記の基本方針を実現するための重点戦略として、以下の3点を掲げます。

- (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用
- (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得
- (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

### (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用

本投資法人は、アパマンショップグループ(注)からのスポンサーサポートを最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得や保有物件の運用に活かすため、平成19年8月7日付にて本投資法人および資産運用会社は株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi、株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。

本投資法人は資産運用会社を通じ、各地域における不動産賃貸市場の分析のために、日本最大の店舗網（平成19年6月末時点における加盟契約店舗数 944店）と賃貸斡旋実績（年間約36万件※FC加盟店含む）を背景としたアパマンショップグループの情報収集・分析能力を活用していきます。また、株式会社AS-SZKiは居住用不動産、株式会社アパマンショップリーパークは駐車場を核とした開発事業やアセットマネジメント事業を行っており、かかる実績に基づく情報収集・分析能力を本投資法人における物件取得に活用していきます。さらに、アパマンショップグループ内には賃貸斡旋およびプロパティマネジメント事業を行っている企業が複数あります。本投資法人は資産運用会社を通じ、アパマンショップグループ内の企業に対し取得予定物件の一部についてプロパティマネジメント業務を委託する予定です。また、他社にプロパティマネジメント業務を委託している場合も、本投資法人は資産運用会社を通じ、賃貸斡旋業務についてアパマンショップグループ内の企業に再委託し、アパマンショップグループのスポンサーサポートを活用する体制を構築していきます。

このように本投資法人は資産運用会社を通じて、かかるアパマンショップグループからのスポンサーサポートを本投資法人の物件取得、管理及び運用に最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

(注)株式会社アパマンショップホールディングスはアパマンショップグループの持株会社であり、本投資法人の資産運用会社の親会社である株式会社パレックスの親会社です。

#### (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得

大阪・名古屋・福岡など東京圏以外の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にある一方で、東京圏では物件の取得競争の激化による収益性の低下が進んでいます。このような環境変化を踏まえ、今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸することを防止するため、投資エリアを「東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものとします。

なお、本投資法人は、居住用不動産を運用の中心に据えることで、収益の安定性を図っていますが、オフィスビルや商業施設、駐車場等、幅広い用途の物件について投資対象とすることで、投資機会の多様化および収益性の向上を図ります。

(ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

本投資法人の運用資産は、中長期的な保有を基本方針としますが、ポートフォリオ全体の収益力向上の観点から、以下の内容を総合的に勘案した上で、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビルについては7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

- a. 不動産市況
- b. 物件の将来における収益性と資産価値の増減
- c. 物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み
- d. ポートフォリオ構成等

③ 投資不動産の投資及び運用方針

資産運用会社は、規約および運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

(イ) ポートフォリオ構築方針

a. 保有期間

投資対象物件は、中長期的な保有を前提に取得します。ただし、不動産市況、物件の将来における収益性、資産価値、物件の劣化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、早期に売却する場合があります。

b. 投資エリア

東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で追求するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行うものとします。

c. 用途

居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件に対して、用途別の特性、市場動向およびポートフォリオ構成等を勘案した上で投資します。

なお、アパマンショップグループの有するリーシング能力を活用し、運用資産の稼働率の向上を図ることができる居住用不動産に対し、投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行い、安定的な収益の確保を目指します。

d. 規模

(i) 運用資産1件当たりの最低投資額

運用資産1件当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合、原則として居住用物件は5億円以上、オフィスその他の物件は7億円以上としますが、時間貸駐車場物件および不動産対応証券を対象とする場合、原則として5千万円以上とします。

但し、中長期的な安定収益の確保を実現できるものであり、かつポートフォリオの価値の向上に寄与すること期待できる物件については、この限りではありません。

(ii) 運用資産1件当たりの最高投資額

運用資産1件当たりの最高投資額は原則として、当該運用資産取得後のポートフォリオ全体の投資額合計残高の20%以下とします。なお、投資額合計残高とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額総額に、当期に取得した運用資産（当該運用資産も含む）の取得時における鑑定評価額合計を加算した額とします。但し、中長期的な安定収益の確保とポートフォリオ全体の収益性向上が期待できる物件については、この限りではありません。

(iii) スポンサー関係者からの取得価額の制限

投資対象物件の取得価格は、不動産鑑定士の不動産鑑定評価額を参考としますが、中長期的な観点から資産運用会社において評価を行い、投資利回りに重点をおいて総合的に判断した上で決定します。

スポンサー関係者から取得する場合の「取得価額」（不動産等資産そのもの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金および取得費用等は含まないものとします。）は、ウェアハウジングの場合を除き不動産鑑定士の不動産鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 立地

投資対象物件は、前記の投資エリアに定める東京圏および地方政令指定都市で、用途に適した立地に存する物件を第一義的に選定します。

立地の優位性は、投資不動産の価値の劣化を防止する有力な要因である点を考慮し、用途に適した立地を有する物件を選定するよう努めます。

b. 不動産の優位性

投資対象物件は、次の点を総合的に比較考量して周辺地域の競合物件に優位性を有する物件を基本とします。

(i) 敷地の画地条件(規模・形状)、道路接面条件(接面状況、道路幅員)

(ii) 建物の構造・規模・デザイン

(iii) 既存テナントの信用力

(iv) 築年数

c. 建物の耐震性

投資対象物件は、新耐震基準(昭和55年に改正(翌56年施行)された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。)に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保しているものとします。

また、ポートフォリオ全体のPMLは10%以内を目指し、運用を行ないます。投資対象物件に対する損害保険の付与方針については、後記「(二) 投資不動産の付保基準」をご参照下さい。

d. 開発物件

原則として建物竣工前の未稼働物件への投資は行わないものとします。但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) 投資不動産の物件調査基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目		内容	
物的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路の状況（幅員・系統・連続性等）と回遊性の状況</li> <li>・最寄駅からの接近性及び乗降客数</li> <li>・商業施設の種類、規模、集積等の状況、営業の種別及び競争の状況、</li> <li>・繁華製の程度及び盛衰の動向</li> <li>・地域の知名度および評判、規模の状況、</li> <li>・地域の競合施設の進出・退出動向、</li> <li>・地域の同一需要圏における競争力の相対的位置付</li> </ul>	
	不動産個別調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資不動産の法定資料との照合確認、土地は位置・形状・規模、建物は構造・用途</li> <li>・接面道路の種類・接面状況</li> <li>・隣地との境界・越境物の有無、</li> <li>・隣接不動産の状況</li> <li>・周辺の嫌悪施設の有無とその影響度、日照・眺望・景観・騒音等環境の状況、</li> <li>・公法上の規制</li> <li>・土壌汚染に関する状況</li> <li>・埋蔵文化財等に関する状況</li> </ul>	
建物調査	建物調査	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>
		環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>
		地震リスク調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul>



項目		内容	
	法的調査	権利関係調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権及び所有権以外の権利関係</li> <li>・賃貸借契約・転貸借契約等の状況</li> <li>・土地の境界確認書や越境に係る覚書等</li> <li>・信託受益権については信託契約の内容</li> <li>・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容</li> <li>・借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額</li> <li>・共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係</li> <li>・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置</li> </ul>
		境界調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界確定の状況</li> </ul>
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等)</li> <li>・地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等)</li> <li>・取引市場の動向(地価水準、投資利回り等)</li> <li>・賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)</li> </ul>	
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居テナントの業種、信用情報(業種・業歴・決算内容・財務状況(オフィス)および属性、賃料支払状況並びに紛争可能性等)</li> <li>・入居テナント数、利用目的等</li> <li>・入居テナントとの契約形態・契約内容とその継続の可能性の有無</li> <li>・近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</li> <li>・入居テナントの占有割合・分布割合等</li> <li>・テナント誘致力の調査</li> </ul>	
	キャッシュ・フロー調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性</li> <li>・長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</li> <li>・費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性</li> <li>・対象不動産の処分可能性</li> </ul>	

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価およびマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については、原則、以下の基準に該当する専門家に依頼する。

#### ①不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所所属員が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼および最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士を擁する事務所であること

#### ②建物状況調査報告書

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

### (二) 投資不動産の付保基準

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人および投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害および事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の損害保険（火災保険および賠償責任保険）の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

なお、前述の基準に係わらず、居住用不動産については、全て地震保険を付保します。

(注) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、および応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額および年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線の評価し、簡易分析(レベル1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

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

## (ホ) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力および資産価値の維持・向上、ならびに収入拡大と管理費用の適正化による運用収益の安定的な成長を図ります。

### a. 賃貸管理

#### 1) 賃貸マーケット・テナント動向の把握

現地ヒアリング、マーケットレポートおよびPM会社から収集したマーケット情報に基づき、近隣エリアのマーケット動向（賃料水準・稼働率等）を分析し、当該マーケット動向に即したリーシング活動を行います。

なお、当該マーケット動向に構造的変化が予測される場合には、当該構造的変化による需給動向の影響についても併せて分析します。

#### 2) 適切な賃貸条件の検討

近隣エリアでの標準的な賃貸条件（賃料・共益費、期間、敷金・保証金額、礼金・等）およびポートフォリオの全体収入に対する投資対象不動産の収入割合等を総合的に勘案し、最適な賃貸条件（定期借家契約での契約締結を含む。）を検討します。

#### 3) テナント管理

既存テナントに対しては、投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたる賃貸借契約の更新ができるよう図ります。

### b. 建物管理

日常的な建物補修管理・テナント管理業務（以下「PM業務」といいます。）については、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）に委託することを基本としますが、資産運用会社は運用資産の共用部分の管理、清掃状態、各種設備の状況等を確認し、常にテナント満足度の維持・向上に努めます。また、建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意しつつ、PM会社の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより当該費用の低減を図ります。

### e. 修繕計画の策定と実施

物理的・機能的価値および競争力の維持・向上を図るため、テナントニーズおよび近隣エリアにおける競合物件のスペックを検討し、迅速かつ的確な修繕計画の策定および工事実施に努めます。

f. PM会社の選定・管理

1) PM会社の選定基準

資産運用会社は以下の点を総合的に評価した上で、投資対象不動産からの安定的かつ最大の収益を得るため、各物件の特性に合わせて最適なPM会社を選定します。

- ・業容
- ・資格者
- ・組織および体制
- ・財務基盤
- ・リーシング能力
- ・当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・マーケット精通度
- ・レポートニング（事業計画・報告書作成）能力
- ・建物・設備管理能力
- ・報酬手数料水準

2) PM業務受託者の管理方針

(i) 運営管理のモニタリング

PM会社に対して、各投資物件の特性に合致する適切かつ効率的な運営管理を求めるものとし、本投資法人の決算期毎に当期事業計画を策定し、当該計画に基づいたリーシング、運営管理および修繕について、PM会社の運営管理状態をモニタリングします。

(ii) PM会社の評価基準

資産運用会社は、定期的に（原則として年一回）PM会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更を行う場合があります。

(へ) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と投資不動産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

- ・ 運用資産の効率的な運用および運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。
- ・ 余裕資金の運用に当たっては、資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格および取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、投資口の希薄化にも十分に配慮した上で行うものとします。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額および投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

- (i) 借入金および投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- (ii) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- (iii) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得および評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることは可能とします。
- (iv) 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図るものとします。
- (v) 資金調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るものとします。
- (vi) 借入先の選定に当たっては、複数の金融機関と交渉し、借入金利、手数料等の諸条件につき、借入時点でのマーケット水準を勘案した上で、最も条件の良い借入先を選定するものとします。
- (vii) 借入れ際には、無担保・無保証を原則としますが、金融機関と交渉の結果、運用資産に担保を設定することがあります。
- (viii) 期限一括弁済を原則とします。
- (ix) 運用資産の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前に極度ローンに係る契約を締結できるものとします。

c. 余裕資金運用

- (i) 資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。
- (ii) 運用資産の減価償却、運用資産売却等によりストックした資金の一部は、新たな運用資産の取得原資に充当ないし投資物件への再投資（資本的支出）および借入金の一部弁済（期限前弁済）することができるものとします。
- (iii) 金融デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジに限定して行うものとします。
- (iv) 当面の間は、運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

(ト) 情報開示方針

本投資法人は、法令等の要請する内容及び様式に則り、当投資法人に関する情報を、正確、公平かつ適時に、投資家に対して開示致します。また、法定開示事項以外の情報についても、投資家の投資判断に影響を及ぼすと考えられる場合、適切な方法で開示を行います。

このような考え方の下、

- ・正しい情報を
- ・明確でわかりやすく
- ・積極的に、かつタイムリーに
- ・広く公平に

伝わるように発信するよう努めます。

(チ) アパマンショップグループのスポンサーサポート

a. スポンサー企業グループの事業の内容

資産運用会社の親会社である株式会社パレックスは株式会社アパマンショップホールディングス（ヘラクレス上場 銘柄コード：8889）の100%子会社です。株式会社アパマンショップホールディングスとその子会社等の主要な事業内容は次のとおりです。

（注）株式会社アパマンショップホールディングスの平成19年12月28日付有価証券報告書に基づき記載しています。

【株式会社アパマンショップホールディングスの概要】

商号	株式会社アパマンショップホールディングス
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目1番5号
代表者	代表取締役社長 大村 浩次
資本の額	5,538百万円
設立	平成11年10月20日
事業内容	<p>①賃貸斡旋事業（直営店にて賃貸斡旋を行う賃貸斡旋業務、賃貸斡旋店を全国にフランチャイズ方式にて展開する賃貸斡旋FC業務等）</p> <p>②PM事業（不動産オーナーから賃貸管理を受託する賃貸管理業務、サブリース業務）</p> <p>③プリンシパル・インベストメント事業（収益不動産に自ら投資する投資不動産業務、不動産をバリューアップし、販売するバリューアップ事業）</p> <p>④ファンド事業（不動産ファンドの運用管理を行うファンドマネジメント業務）</p> <p>⑤コンストラクション事業（建築業務）</p> <p>④その他事業（不動産ポータル業務、コンストラクションFC事業等）</p> <p>を展開するアパマンショップグループの持株会社</p>

【株式会社アパマンショップホールディングスとその連結子会社】

名称	主な事業内容
株式会社アパマンショップネットワーク	賃貸斡旋事業、他
株式会社アパマンショップリーシング	賃貸斡旋事業、PM事業
小倉興産株式会社	PM事業
株式会社AS-SZKi	コンストラクション事業、プリンシパル・インベストメント事業
株式会社システムソフト	その他事業
株式会社日本地建	賃貸斡旋事業、他
株式会社エイエス出版	賃貸斡旋事業
株式会社オフィスアテンド	PM事業
愛泊満不動産経営管理有限公司	PM事業
アパマンショップコリア	賃貸斡旋事業
株式会社ロッシュ	プリンシパル・インベストメント事業、他
株式会社カンリ	PM事業
駒矢ビル株式会社	プリンシパル・インベストメント事業
株式会社ターナラウンドRE	その他事業
株式会社パレックス	ファンド事業
株式会社アパマンショップリートパーク	PM事業、他
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	その他事業（不動産投資信託の資産運用会社）
その他24社	

【株式会社アパマンショップホールディングスとその持分法適用関連会社】

名称	主な事業内容
株式会社コマースナル・アールイー	PM事業
Uni asset	賃貸斡旋事業
株式会社ラフォーレ原宿・小倉	その他事業
株式会社イーケア	その他事業

b. スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人および資産運用会社は、アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得及び保有物件の運用に活かすため、株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi及び株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、平成19年8月7日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結し、スポンサーサポートを受けることを合意しています。かかるスポンサーサポート会社との間の不動産等売却情報の提供等に関する覚書の概要は以下のとおりです。なお、本項において、株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi及び株式会社アパマンショップリートパークを「スポンサーサポート会社」と総称します。

(i) スポンサーサポート会社の保有不動産等に係る優先交渉権の付与

スポンサーサポート会社が、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内にスポンサーサポート会社に対して書面又は電磁的方法により回答するものとし、この場合、スポンサーサポート会社は、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(ii) スポンサーサポート会社によるウェアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得および一時的な所有をスポンサーサポート会社に依頼することができます。スポンサーサポート会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、スポンサーサポート会社が自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(i)の規定の適用はありません。



また、本投資法人及び株式会社パレックスは、平成18年2月17日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しています。その概要は以下のとおりです。

(i) 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

株式会社パレックスは、株式会社パレックス、本投資法人及び資産運用会社以外の者(本b.において、以下「第三者」といいます。)により保有し又は開発・保有を予定する不動産等の売却・仲介情報(以下「不動産等売却情報」といいます。)を知った場合、原則として、出来る限り速やかに、当該不動産等売却情報を、資産運用会社に対して書面により通知するものとします。

(ii) 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

株式会社パレックスが、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内に株式会社パレックスに対して書面により回答するものとし、この場合、株式会社パレックスは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(iii) 株式会社パレックスによるウエアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社パレックスに依頼することができます。株式会社パレックスは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、株式会社パレックスが自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(ii)の規定の適用はありません。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類

(イ) 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします（規約第11条第1項）。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権又は地役権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行うa.及びb.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、a.及びb.を裏付けとするものに限ります。）
- e. 特定目的会社に係る特定社債券（但し、a.及びb.を裏付けとするものに限ります。）
- f. 特定目的信託に係る受益証券（但し、a.及びb.を裏付けとするものに限ります。）
- g. 投資信託の受益証券（但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限ります。）
- h. 投資証券（但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限ります。）
- i. 金銭の信託の受益権（信託財産を主としてa.に対する投資として運用するものに限ります。）

(ロ) 本投資法人は、上記（イ）に掲げる特定資産のほか、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります（規約第11条第2項）。

#### a. 次に掲げる有価証券

- (i) 国債証券
- (ii) 地方債証券
- (iii) 特別の法律により法人の発行する債券
- (iv) 社債券（転換社債及び新株引受権付債券を除きます。）
- (v) 特定目的会社に係る特定社債券（但し、上記（イ）e.で定めるものを除きます。）
- (vi) コマーシャル・ペーパー
- (vii) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記（i）から（vi）までの証券又は証書の性質を有するもの
- (viii) 投資信託の受益証券（但し、上記（イ）g.に定めるものを除きます。）
- (ix) 投資証券（但し、上記（イ）h.に定めるものを除きます。）
- (x) 投資法人債券
- (xi) 外国投資証券
- (xii) 外国貸付債権信託受益証券
- (xiii) オプションを表示する証券又は証書
- (xiv) 預託証書
- (xv) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書

- (xvi) 貸付債権信託受益権
- (xvii) 外国法人に対する権利で、上記(xvi)の権利の性質を有するもの
- (xviii) 株式（但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限り  
ます。）
- b. 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含ま  
ず。）
- c. 金融先物取引に係る権利
- d. 金融デリバティブ取引に係る権利
- e. 本投資法人は、上記a.及びb.に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場  
合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。
  - (i) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権もし  
くは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限りま  
す。）
  - (ii) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権  
利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限りま  
す。）
  - (iii) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - (iv) 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667  
条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立  
され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限りま  
す。）の出資持分
  - (v) 動産（民法で規定される動産をいいます。）
  - (vi) 本項第1号乃至第4号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の  
受益権
  - (vii) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
  - (viii) 前各号に掲げる資産への投資に付随して取得するその他の権利

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ②投資不動産の投資及び運用方針 (ロ) 投資不動産  
の取得基準」をご参照ください。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ②投資不動産の投  
資及び運用方針 (イ) ポートフォリオの構築方針」をご参照ください。

### (3)【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

#### ① 利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益(決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。)の金額とします。(規約第17条第(1)号)。

分配金額は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(但し、分配可能金額を上限とします。)。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます(規約第17条第(2)号)。

分配金に充当せず留保した利益又は決算期までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第17条第(3)号)。

#### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当該決算期に係る利益の金額に営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第17条第(4)号)。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

#### ③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します(規約第17条第(5)号)。

#### ④ 分配金の時効等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人がその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします(規約第17条第(6)号)。

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

### (4)【投資制限】

#### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

- (イ) 前記「(2) 投資対象 ①投資対象とする資産の種類(ロ) a. 及び b.」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします(規約第12条第1項)。
- (ロ) 前記「(2) 投資対象①投資対象とする資産の種類(ロ) c.」に掲げる金融先物取引に係る権利及び前記「(2) 投資対象①投資対象とする資産の種類(ロ) d.」に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします(規約第12条第2項)。

#### ② 投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次の通りです。

##### (イ) 資産運用会社による投資制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営の概要 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次の通りです。

##### a. 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと(投信法第34条の3第1項第5号)。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます(投信法施行令第33条)。

- (i) 次に掲げる要件の全てを満たす取引
    - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
      - I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
      - II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合
      - III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
      - IV. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
    - (b) 有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
  - (ii) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引
  - (iii) その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引
- b. 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社がその運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きま  
す（投信法施行令第18条）。

- (i) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
    - I. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
    - II. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合
    - III. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - IV. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
- (ii) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
    - I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
    - II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合
    - III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - IV. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
- (iii) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
- (iv) その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

e. その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

- (i) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号。その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）
- (ii) 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと
- (iii) 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと
- (iv) 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと
- (v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除きます。）

(ロ) 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条）。

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- c. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
- d. 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記e.について同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
- e. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
  - (i) 組織の変更
  - (ii) 合併
  - (iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
- f. その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第1号及び第2号並びに上記c.乃至e.に掲げる場合を除きます。）

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じ。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第1項、第2項、投信法施行規則第131条）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- b. 親法人投資口を無償で取得する場合
- c. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記d.において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合



- d. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合
  - (i) 組織の変更
  - (ii) 合併
  - (iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
  - (iv) 株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）
- e. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び上記b.乃至d.に掲げる場合を除きます。）

### ③ その他の投資制限

#### (イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

#### (ロ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第14条第1項、第3項）。
- b. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします（規約第14条第2項）。

#### (ハ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、投資不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 ①基本方針」をご参照下さい。

#### (ニ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。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。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえ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) 投資法の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク
- (ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ハ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ホ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (ヘ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 金銭の分配に関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク
- (ヌ) 本投資法人の倒産リスク

#### 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) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ト) 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
- (チ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナント獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の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) 区分所有建物に関するリスク
- (ト) 共有物件に関するリスク
- (チ) 借地物件に関するリスク
- (リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク
- (ル) 賃料の減額に関するリスク
- (ヲ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ワ) テナントの建物使用態様に関するリスク
- (カ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク
- (ヨ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ソ) テナントの集中に関するリスク
- (ツ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ネ) 開発物件に関するリスク

④ 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) 信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク
- (ニ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク
- (ホ) 信託受益権に関する法律上の瑕疵

⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 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
- (ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク
- (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヘ) 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に関するリスク

① 一般的なリスク

(イ) 投資法人の法律上、税制上、その他の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たる運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。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及び解釈は、今後、大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、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、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口及び投資証券は、それぞれ株式会社における株式及び株券に類似する性質を持ち、投資資金の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、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ない場合があります。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、本投資法人の債権者(一般債権者及び担保権者を含みます。)の債権の配当に劣後する最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。投資証券は、投資額が保証される商品ではなく、預金保険等の対象にはなっていません。

(ハ) 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クローズド・エンド型です。したがって、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(証券取引所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。

(ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、大阪証券取引所に上場しており、また、平成18年8月1日に東京証券取引所に上場しましたが、「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の上場が廃止されます。本投資証券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若しくは大阪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。

さらに、将来の不動産投資信託の市場規模や本投資証券がどの程度活発に取引されるかを予測することはできません。本書の日付現在、本投資証券以外の他の不動産投資信託証券が東京証券取引所又は大阪証券取引所に上場されるとの保証はなく、さらに、東京証券取引所又は大阪証券取引所の不動産投資信託市場の存続も保証されているものではありません。東京証券取引所又は大阪証券取引所の不動産投資信託が廃止された場合、東京証券取引所又は大阪証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されます。

(ホ) 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、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等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る可能性があります。

また、東京証券取引所又は大阪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。

(ヘ) 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おり、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希薄化する可能性があります。また、営業期間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、本投資法人の投資一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。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTV水準は、資産運用会社の運用ガイドラインにより最大65%を目安としますが、資産の取得等に伴い一時的に65%を超えることがあります。一般的に、LTVの値が高まるほど、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。

(チ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に従って、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、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(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(投信法第216条)。その場合、本投資法人の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることになります。

(ヌ) 本投資法人の倒産リスク

本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)、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。)及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び支出、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投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の履行遅滞・不履行等により大きく減少する可能性があります。当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

また、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(又は低稼働)の投資対象不動産の取得等による支出の増加は、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。

さらに、投資対象不動産の売却により収入が発生することがありますが、かかる収入は、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等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。

また投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費等があります。かかる費用の額は、個々の投資対象不動産によって異なる上、投資対象不動産の状況のみならず市況その他の一般的な状況によっても増大する可能性があります。

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とともに、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これらの双方又は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、借入金及び投資法人債発行の限度額をそれぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとしています。

借入れ及び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為、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び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。また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。市場金利が上昇した場合、本投資法人の利払額が増加し、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、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、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される場合もあります。このような場合、本投資法人の運営に支障をもたらすほか、分配可能金額に重大な悪影響を及ぼす場合があります。また、金銭借入れ又は投資法人債の発行に関連して、既に担保が設定されている運用資産の場合、又は今後運用資産に担保を設定した場合(当初無担保であっても、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。)、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できないか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、不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、評価額が引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換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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、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、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに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。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、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。

また資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人によるこれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあります。さらに一定の場合には、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。このような場合に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ほか、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。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等があります。本投資法人の収益性向上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。また、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や業務遂行能力が失われ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、建物管理会社等が、破産又はその他の法的倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。



(二) 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。)、及び法令、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。))を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務及び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。

(ホ) 本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、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かかる業務を遂行することが義務付けられているほか(投信法第34条の2)、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となる取引を行うことが明示的に禁止されています(投信法第34条の3第2項第1号、第2号)。

しかしながら、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、利害関係人等は、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、利害関係人等は、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ほか、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、資産運用会社が、利害関係人等に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させたり、当該取得した資産の管理を利害関係人等に不合理に有利な条件で委ねたりすることにより、利害関係人等の利益を図る可能性があります。第二に、本投資法人と利害関係人等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、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係人等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。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式の100.0%を保有し、資産運用会社の親会社である株式会社パレックスが前信託受益者となっている信託受益権、又は株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社である特別目的会社を売主とする信託受益権を取得しております。

(ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成14年1月18日及び平成13年4月12日に設立されましたが、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価すること及び将来の運用成果等を予測することは困難です。

(ト) 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、証券取引法第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。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引上はインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似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。

このような取引が行われることを未然に防止するため、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、かかる社内規則は証券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、かつ当該規程違反のみでは刑事罰は課されないため、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たつことがあります。

(チ) 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。

(リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、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 不動産に関するリスク

#### (イ) 不動産の流動性に関するリスク

不動産の構成要素として不可欠である土地は他の一般の諸財と異なり、地理的位置の固定性、不動性(非移動性)、永続性(不変性)、不増性、個別性(非同質性、非代替性)等の特徴を有しています。これらの特徴のために、不動産は一般的に、市場性を有する有価証券等の金融資産等に比べ流動性が低い資産として認識されています。

また不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかも経済環境、不動産需給状態等のみならず個別的な事情等によっても左右されるものであるため、本投資法人が希望する時期・条件で不動産を取得又は売却できない可能性があります。

さらに、対象不動産が共有の場合、区分所有建物の場合、又は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によっては、流動性等に関するリスクが増大することがあります。

これらの結果、本投資法人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、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う方針ですが、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、物件取得ができない可能性又は投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

#### (ハ) テナント獲得競争に関するリスク

近隣地域又は同一需給圏内において、競合する不動産の新築、リニューアル等が行われることにより、テナント獲得競争が激化し、賃料引下げや稼働率の低下等を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

#### (ニ) 不動産の瑕疵に関するリスク

一般に不動産には、地質、地盤、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そこで本投資法人が、不動産の欠陥、瑕疵等により思わぬ損害を被ることがないように、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、不動産の欠陥、瑕疵等の当該不動産について利害関係のない専門業者から建物状況調査報告書等を取得するなどの物件精査を行うとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡時点における一定の表明及び保証を取得し、状況に応じては、瑕疵担保責任を負担させることとしています。

しかし、建物状況調査報告書等の作成に係る専門業者による調査においては、所有権移転時期との関係から調査可能な範囲が限定されたり、時間的制約や収集可能な資料等に一定の限界があり、完全な報告が行われているとは限りません。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準法等の求める安全性又は構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。そして、瑕疵担保責任を負うべき不動産の売主又は建物の建築請負人等が倒産した場合、事実上、瑕疵担保責任の追及が困難になります。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、瑕疵担保責任の期間及び責任額も一定範囲に限定されるのが通例です。加えて、当該不動産の売主との間で、契約上、瑕疵担保責任を制限する、又はこれを負担しない旨の特約がなされる場合もあります。

さらに、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性や、不動産登記には公信力が認められていないために、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、不動産の売主又はその前所有者が、当該不動産売買契約を締結し、かつこれを履行するにあたり、会社法、会社法施行による改正前の商法(明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。)又は会社法施行による廃止前の有限会社法(昭和13年法律第74号)により必要とされる社内の授権手続(当該不動産売買契約締結時に有効であった商法又は有限会社法による事後設立手続を含みます。)について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。加えて、投資不動産を取得するまでの時間的制約等から隣接地権者との間で境界確認ができない、若しくは境界確定同意が得られない場合、又は隣地から当該土地に建物等の一部が越境している、若しくは当該建物等の一部が隣地に越境している場合も考えられ、状況によっては、係争に発展し、権利面積の減少、損害賠償責任の負担等を余儀なくされる可能性があります。

その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築基準法等の建築関係法令の規定に服しますが、物件取得後の建築基準法等の改正により変更後の規制のもとで投資対象不動産が不適格(いわゆる既存不適格建物)となる可能性、又は取得時において既存不適格建物である場合があります。この場合、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、追加的費用等の負担が必要となる恐れがあります。

その他、不動産に係る様々な行政法規や各地方公共団体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。条例による規制の例として、住宅付置義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務等が挙げられます。このような義務が課せられた場合、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整備、公共施設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、将来不動産の建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、環境保護を目的とする法令等の規制により、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、損害賠償義務等が課される可能性があります。加えて、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。)その他不動産の建築・管理・運営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。

消防法その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、都市計画法、建築基準法等の不動産に関する行政法規の改正、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。この場合、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。

#### (へ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)第2条第3項に規定する専有部分(居室等)並びに当該専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分(エントランス部分等)及び同条第6項に規定する敷地利用権をいいます。

不動産が区分所有建物である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められた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することができず(区分所有法第31条第1項)、また建替決議等をする場合には更なる多数決要件が加重されています。本投資法人が決議要件以上の議決権を有していない場合には、区分所有建物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。

また、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るため、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。この場合、新区分所有者の資力、属性、使用収益の状況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。この点に関し、管理規約等において区分所有者が専有部分(共用部分の共有持分及び敷地利用権を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は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。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が現れるリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する場合に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。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立を履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

なお、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し(区分所有法第22条)、不動産登記法(明治32年法律第24号。その後の改正を含みます。)には、「敷地権の登記」の制度が用意されています。したがって、敷地権の登記が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理されても、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、専有部分のみ、又は敷地利用権のみを有する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、区分所有者と敷地の権利関係が複雑になり、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。

#### (ト) 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、単独で所有している場合に比べ、法的に様々な側面で制約を受けるとともに、種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し(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251条)、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています(民法第252条)。したがって、特に本投資法人が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)、他の共有者による権利行使によって、本投資法人の投資対象不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、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。この場合、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に影響を与える可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続き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、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、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)。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)、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できません。また、共有者が破産し、又は会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。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ほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法第48条)。

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。したがって、本投資法人は、他の共有者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さえられたり、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。

#### (チ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権付建物に投資することがあります。ここで借地権とは、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。以下「借地借家法」といいます。なお、廃止前の借家法(大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。以下「借家法」といいます。)及び借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。)を含みます。)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)をいい、借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいいます。借地権付建物は、土地建物共に所有権を有する場合に比べて特有のリスクがあります。

借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)、又は期限到来時に借地権設定者が正当事由をもって更新を拒絶した場合(普通借地権)に消滅します。このほか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消滅する可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権(借地借家法第13条、借地法第4条)が確保されている場合を除き、借地上に存する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。仮に建物買取請求権が認められても、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。

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

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、仮に承諾を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。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

#### (リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査方法若しくは時期によっては、鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買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当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

#### (ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及び居住用不動産の賃貸借契約では、その契約期間は2年が一般的であり、契約期間満了後に契約が更新される保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、賃借人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も多く見られます。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、すぐに新たな賃借人が入居する保証はなく、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、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります(定期賃貸借契約の場合も含まれます。)

これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解除及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、賃借人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賃借人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賃借人が早期解約した場合、残存期間全体についての賃借人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の賃料改定を行わない旨の契約がなされた場合、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。



(ル) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産の賃借人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、その時々における賃料相場等を参考にして賃借人との協議により減額される可能性があります。さらに賃借人が賃貸人に対し、借地借家法第32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、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、転貸条件が賃貸条件と同一である保証はなく、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。

(ワ) 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、水道光熱費等の高騰、不動産管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、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。

(ヰ) テナント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、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上に建物の造作を越境させたりすることにより、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る場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、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、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。さらに、テナントにより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22号。その後の改正を含みます。)に定める風俗営業が開始されたり、反社会的勢力により不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(カ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

突発的な事故、火災、地震、洪水、又は落雷等の天災地変によって、建物が毀損、滅失又は劣化し、その価値が消滅又は減少する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失又は劣化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、賃料水準が低下し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

但し、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針であり、このような複数の保険を付保することによって、災害等が発生した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。このような付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較衡量して決定します。また、本投資法人は、地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するため、PMLを基準に予想される損害と保険料等を比較衡量の上、地震保険の付保を検討するものとします。しかし、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅延する場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政法規その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない場合があります。

(コ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償責任を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています(民法第717条)。したがって、本投資法人の投資不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、投資不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

#### (タ) 有害物質に関するリスク

投資不動産に係る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り、予想外の費用や時間が必要になる可能性があります。また、投資不動産に係る建物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又はPCB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交換や、保管・撤去費用等が必要となっ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、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。

#### (レ) 投資不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「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、投資不動産が、一定の用途又は地域に偏在しているため、当該地域における地震その他の災害、市況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。

一般に、資産総額に占める割合が大きい投資不動産に関して上記リスクが発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に顕著な影響を与えます。

#### (ソ) テナントの集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合は、マスターリース、とりわけ固定賃料型の場合も含めて、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性があります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のために一度に多額の資金を要し、また大きな面積の空室が生じ当該不動産の収益が急激に悪化することがあるとともに、新テナントを誘致するのに時間を要し、かつ、場合によってはテナントに有利な条件での契約を求められ、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

#### (ツ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後にその売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、債務超過の状況にあるなど財務状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為として取消されることがあります(いわゆる否認及び詐害行為のリスク)。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは民事再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)。本投資法人は、取得する不動産について、売主等についての信用状況や諸般の事情等を慎重に調査し、可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

#### (ネ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、開発中の不動産への投資を原則としては行いませんが、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとしています。この場合、予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があり、その結果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。

#### ④ 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、信託の利益を享受するものですが(信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。)第7条)、他方で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(信託法第36条、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。したがって、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。また、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。

##### (ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本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、証券取引上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場が存在するわけではありません。このように信託の受益権も、有価証券を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。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った上での信託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) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関し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、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債権者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人で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見解があります(破産法第34条第1項)。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押さえは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。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、本投資法人は、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、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。

(ニ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約又は信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、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等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、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の発生権を受益者に認めています(信託法第31条)、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(ホ) 信託受益権に関する法律上の瑕疵

本投資法人が取得した信託受益権について、当該信託受益権の売主又はその前所有者が本投資法人に当該信託受益権を譲渡する以前にこれを第三者に二重譲渡をしていたことが後に判明する等、本投資法人が取得した信託受益権が第三者の権利により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、当該信託受益権の売主又はその前所有者が、当該信託受益権売買契約を締結し、かつこれを履行するにあたり、会社法、商法又は会社法施行による廃止前の有限会社法により必要とされる社内の授權手続(当該不動産売買契約締結時に有効であった商法又は有限会社法による事後設立手続を含みます。)について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。

## ⑤ 税制に関するリスク

### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主に対する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に努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

### (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(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6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、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

### (ハ) 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、導管性要件に対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、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了日において同族会社に該当していない(発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主又はその特殊関係者により保有されていない)こととする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思に関わらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなる結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 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10条第1項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通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。

(ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口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に関するリスク

本投資法人は、現在保有している資産の取得のための資金を本投資証券の発行によって調達したほか、資金の借入れを行うことで調達しています。今後借入金利が著しく変更される等、また資金の借入れ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、本投資法人が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手数料(違約金等)が発生する等、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。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記の様々なリスクに関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関する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。

### ① 資産運用会社の体制

資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

資産運用会社は、運用管理部において本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定等を行い重要事項の決定プロセスを明確化するほか、投資運用部において不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスク管理に努めます。

資産運用会社は、コンプライアンス委員会において、投資戦略委員会及び投資委員会の各委員会の議事に関するリスク管理及び遵法性の審議、利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議を行い、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

資産運用会社は、業務監査室において、社内規程や規則等の制定改廃及びその遵守状況のチェック、法令等の遵守状況の点検、管理を行うことにより役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止等に努めます。

### ② 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき3か月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督等を行います。

以上のように、本投資法人及び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、これらの体制が十分に機能する保証、及びこれらの機能が万全であるとの保証はありません。



## 4【手数料等及び税金】

### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

### (3)【管理報酬等】

#### ① 執行役員及び監督役員

執行役員報酬は1名につき月額80万円を上限とし、監督役員報酬は1名につき月額40万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。（規約第33条）

本書の日付現在、本投資法人は執行役員1名に対する報酬を月額25万円とし、監督役員2名に対する報酬を月額1人当たり15万円とする旨を役員会の決議を経て決定しています。

#### ② 会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算期後3箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。（規約第38条）

#### ③ 資産運用会社

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下の通りとします。（規約第40条）

##### 運用報酬

本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額を12で除した金額（1円未満切捨て）を月額報酬の上限として、3月、6月、9月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、当該四半期末日経過後2箇月以内に支払います。

500億円以下の部分に対して0.43%

500億円超1,000億円以下の部分に対して0.33%

1,000億円超の部分に対して0.23%

##### 取得報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。

## 譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を資産運用会社の媒介により譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。

### ④ 投資主名簿等管理人、名義書換等にかかる一般事務受託者

本投資法人は、投資主名簿等管理人、名義書換等にかかる一般事務受託会社に対して、a.名義書換委託事務手数料及びb.機関運営委託事務報酬を支払います。その具体的な金額又は計算方法及び支払時期は以下の通りです。

- (イ) 名義書換委託事務手数料として、別表1の委託事務手数料表により計算した金額を支払うものとする。但し、別表1に定めのない事務手数料は、その都度協議のうえ定めるものとする。
- (ロ) 上記(イ)にかかる委託事務手数料は、請求により当月請求分を毎月末から1ヶ月以内に、名義書換等にかかる一般事務受託者の指定する口座へ振込むものとする。
- (ハ) 上記(イ)にかかわらず、1月から6月及び7月から12月における各期間（以下「計算期間」といいます）の名義書換委託事務手数料の累計額（以下「累計額」といいます）が、計算期間末日（6月末日及び12月末日）における本投資法人の貸借対照表上出資の部合計金額の0.15%に相当する金額（以下「上限額」といいます）を超える場合においては、計算期間末の翌月末までに、本投資法人に対し、累計額と上限額の差額を返還するものとする。
- (ニ) 機関運営委託事務報酬として、別表2の委託事務報酬表により計算した金額を支払うものとする。但し、別表2に定めのない事務報酬は、その都度協議のうえ定めるものとする。
- (ホ) 上記(ニ)にかかる委託事務報酬は、名義書換等にかかる一般事務受託者の請求により当月請求分を毎月末から1ヶ月以内に、名義書換等にかかる一般事務受託者の指定する口座へ振込むものとする。
- (ヘ) 上記(イ)及び(ニ)にかかわらず、委託契約効力発生日から本投資法人の発行する投資証券の証券取引所上場日の属する月の前月までの委託事務手数料及び報酬は、本投資法人の毎月末貸借対照表上出資の部合計金額の0.1%に相当する額を12で除した金額（1円未満切捨て）を月額報酬（日割計算は行わない）とする。

a. 名義書換委託事務手数料  
別表1-①

項目	料率	事務の内訳
基本料	①毎月末現在投資主（端投資主含みます。投資主と実質投資主の名寄せ後の投資主数。）につき下記段階の料率により区分計算した合計額の6分の1（月額） 但し、月額最低料金は200,000円とする。 5,000名まで 1名につき 470円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 410円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 350円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 290円 50,000名超過 1名につき 240円 ②月中の失格及び新規投資主 1名につき 40円	(1) 投資主名簿、投資証券不所持台帳、投資主票及びその他投資口に関する帳簿書類の備置維持管理 (2) 期末現在における投資主及び実質投資主の確定並びに投資口諸統計表の作成 (3) 投資口事務取扱報告等の諸報告 (4) 除籍投資主名簿、同投資主票の整理保管及び新規投資主名簿の作成等
登録料	①名義書換投資口数 月間投資口数 1口につき 100円 ②名義書換投資証券 1枚につき 90円	投資口の名義書換並びに質権の登録、信託財産の表示及び抹消に関し、投資証券、投資主名簿等への記載 なお、諸届のうち投資証券面の投資主名表示の変更を含みます
投資証券交換分合料	①回収投資証券 1枚につき 70円 ②交付投資証券 1枚につき 80円	除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、投資証券不所持の申出並びに交付、返還等による投資証券の回収、交付
分配事務手数料	①分配金を受領する投資主（投資主と実質投資主の名寄せ後の投資主数）につき下記段階の料率により区分計算した合計額 但し、最低料金は345,000円とする。 5,000名まで 1名につき 115円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 110円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 95円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 80円 50,000名超過 1名につき 60円 ②分配金振込口座指定料 1名につき 130円加算	(1) 分配金の計算、分配金支払原簿及び分配金領収証、郵便振替支払通知書等の作成 (2) 外人投資主等の特別税率適用者に対する分配金の計算 (3) 分配金口座振込関係書類の作成 (4) 分配金支払調書の作成 (5) 支払済分配金領収証又は郵便振替支払通知書の整理保管 (6) 未払分配金の確定及び同一一覧表の作成
未払分配金支払手数料	分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき500円	銀行（郵便局）取扱期間経過後の分配金の支払
諸届処理料	諸届 1件につき 500円	(1) 住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、法定代理人、常任代理人等の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）の変更を要する諸届の受付並びに処理 (2) 投資証券事故届、改印届、分配金口座振込指定書及び特別税率適用届等投資口に関する諸届の受付並びに処理 (3) 投資証券不所持申出並びに交付（返還）請求の受付並びに処理
証明調査料	名義人 1件につき 500円	投資証券発行証明、投資口登録証明及び分配金支払証明その他投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）の記載事項に関する諸証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）、投資証券事故等に関する調査資料の作成並びにその他投資口に関する各種照会に対する調査

別表 1-②

項目	料率	事務の内容
投資主一覧表作成料	①一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 50円	大口投資主一覧表、法人投資主一覧表の作成 全投資主一覧表の作成
	②全投資主を記載する場合 1名につき 15円	
議決権行使書作成及び集計料	①作成料 作成 1通につき 20円	議決権行使書の作成及び同提出投資主の議決権の集計
	②集計料 集計 1通につき 50円	
諸通知封入発送料	①封入料	(1)投資主総会招集通知書、同決議通知書、議決権行使書、資産運用報告書、分配金領収証等の封入発送並びにこれらに付随する事務 (2)各種資料等の封入発送並びにこれらに付随する事務
	(1)機械封入 封入物2種まで 1通につき 12円 3種以上1種増すごとに5円加算	
	(2)手作業封入料 封入物2種まで1通につき 24円 3種以上1種増すごとに10円加算	
	②発送料 1通につき 8円	
	③書留郵便物受領証(配達記録郵便物引受証) 作成料 1通につき 12円	
	④宛名印刷料 1通につき 10円	
	⑤照合料 1通につき 10円	
⑥送付先変更、発送差止料 1通につき 120円		
返戻郵便物処理料	返戻郵便物 1通につき180円	返戻郵便物の記帳、整理、保管及び再発送

本表に定めのない新規恒常事務（投資主総会及び開示書類等の電磁化等）、臨時事務（新投資口の発行、臨時に行う投資主確定事務等）については別に手数料を定めます。

別表 1-③（保管振替制度関係）

項目	料率	事務の内訳
実質投資主管理料	①毎月末現在実質投資主につき下記段階の料率により区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は45,000円とする。	(1)実質投資主名簿及び実質投資主票の備置維持管理 (2)実質投資主間及び実質投資主と投資主との名寄せ事務 (3)抹消・減少通知による実質投資主名簿の変更の記載 (4)除籍実質投資主名簿、同投資主票の整理保管及び新規実質投資主名簿の作成
	5,000名まで 1名につき 45円	
	5,000名超過 10,000名まで 1名につき 40円	
	10,000名超過 30,000名まで 1名につき 35円	
	30,000名超過 50,000名まで 1名につき 30円	
	50,000名超過 1名につき 20円	
	②失格及び新規実質投資主 1名につき 40円	
実質投資主関係データ受取料	①実質投資主票受取料 1件につき 160円	(1)実質投資主票に基づく実質投資主の仮登録 (2)実質投資主通知及び照合用実質投資主データの受取並びに処理
	②実質投資主通知受取料 1件につき 140円	

## b. 機関運営事務報酬

別表 2

項目	料率	事務の内訳
役員会運営報酬	役員会の運営に関する事務の報酬 月額 84,000円	(1)役員会招集通知の作成及び役員への通知 (2)役員会事務局運営管理 (3)役員会議事録の作成
投資主総会運営報酬	投資主総会の運営に関する事務の報酬 1開催につき 1,000,000円	(1)投資主総会招集通知及び決議通知の作成 (2)投資主総会事務局運営管理 (3)投資主総会議事録の作成

本表に定めのない臨時事務（開示資料等の作成、投資法人説明会等の開催、新聞広告等の掲載）については別に手数料を定めます。

⑤ 資産保管会社

(イ) 資産保管会社に支払う報酬は、以下のa.及びb.の合計額となります。

a. 基本報酬として、月額416,666円を支払います。

b. 残高比例報酬として、本投資法人の月末総資産額に応じた下記計算式により算出した月額報酬を支払います(なお、①超とは②の月末純資産額のうち100億円を超える部分、②超とは③の月末純資産額のうち200億円を超える部分を意味し、他も同様です)。

月末総資産額	月額報酬計算式
① ~100億円以下	$(\text{総資産額} \times 0.04\%) \div 12$
② 100億円超~200億円以下	$(4\text{百万円} + \text{①超の総資産額} \times 0.035\%) \div 12$
③ 200億円超~300億円以下	$(7.5\text{百万円} + \text{②超の総資産額} \times 0.025\%) \div 12$
④ 300億円超~400億円以下	$(10\text{百万円} + \text{③超の総資産額} \times 0.02\%) \div 12$
⑤ 400億円超~500億円以下	$(12\text{百万円} + \text{④超の総資産額} \times 0.015\%) \div 12$
⑥ 500億円超~	$(13.5\text{百万円} + \text{⑤超の総資産額} \times 0.01\%) \div 12$

c. 特別報酬として、本投資法人が不動産を現物不動産にて取得した場合でかつ当該不動産が土地または建物のみの場合には、1物件あたり月額20,833円、また当該不動産が土地及び建物の場合には、1物件あたり月額41,666円を支払います。

(ロ) 支払時期

上記報酬に関しては、3月、6月、9月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、期中の支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を資産保管会社からの請求により、当該四半期末日経過後2ヶ月以内に資産保管会社の指定する銀行口座へ振込みにより支払うものとします。

⑥ 会計事務等にかかる一般事務受託者

(イ) 会計事務等に係る一般事務受託会社に支払う報酬は、以下のa.からb.の合計額となります

a. 基本報酬として、月額416,666円を支払います。

b. 残高比例報酬として、本投資法人の月末総資産額に応じた下記計算式により算出した月額報酬を支払います(なお、①超とは②の月末純資産額のうち100億円を超える部分、②超とは③の月末純資産額のうち200億円を超える部分を意味し、他も同様です)。

月末総資産額	月額報酬計算式
① ~100億円以下	$(\text{総資産額} \times 0.04\%) \div 12$
② 100億円超~200億円以下	$(4\text{百万円} + \text{①超の総資産額} \times 0.035\%) \div 12$
③ 200億円超~300億円以下	$(7.5\text{百万円} + \text{②超の総資産額} \times 0.025\%) \div 12$
④ 300億円超~400億円以下	$(10\text{百万円} + \text{③超の総資産額} \times 0.02\%) \div 12$
⑤ 400億円超~500億円以下	$(12\text{百万円} + \text{④超の総資産額} \times 0.015\%) \div 12$
⑥ 500億円超~	$(13.5\text{百万円} + \text{⑤超の総資産額} \times 0.01\%) \div 12$

(ロ) 支払時期

上記報酬に関しては、3月、6月、9月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、期中のの支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を資産保管会社からの請求により、当該四半期末日経過後2ヶ月以内に資産保管会社の指定する銀行口座へ振込みにより支払うものとしします。

**(4) 【その他の手数料等】**

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

- ① 運用資産の取得及び売却に関する費用
  - (イ) 運用資産の取得及び売却に係る公租公課
  - (ロ) 仲介手数料
  - (ハ) デューデリジェンス等に係る費用
  - (ニ) 不動産信託受託者の信託報酬
  - (ホ) 鑑定評価費用
  - (ヘ) 法律顧問、税務・会計顧問、司法書士等の専門家に対する報酬
- ② 運用資産の運営に関する費用
  - (イ) 運用資産の保有に係る公租公課
  - (ロ) 運用資産に係る水道光熱費、借地借家料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、保険料、外部管理会社に対する報酬
  - (ハ) テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）
  - (ニ) 不動産信託受託者の信託報酬
  - (ホ) 法律顧問、税務・会計顧問、司法書士等の専門家に対する報酬
- ③ 借入金及び投資法人債に関する費用
  - (イ) 借入金利息、借入れ等に係る諸費用
  - (ロ) 格付取得及び維持に係る諸費用
- ④ 本投資法人の運営に関する費用
  - (イ) 分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収書作成交付費用等）
  - (ロ) 投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付、会場設置運営費用等）
  - (ハ) 役員会招集に係る費用
  - (ニ) 執行役員及び監督役員に係る費用（保険料、旅費等）
  - (ホ) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用
- ⑤ 運用報告書等の作成に関する費用
  - (イ) 運用報告書等（資産運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
  - (ロ) 不動産等の定期的な評価に係る費用

⑥ 投資証券又は投資法人債の発行に関する費用

- (イ) 有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）
- (ロ) 投資口申込証及び投資証券等の作成、印刷及び交付に係る費用（印紙税を含みます。）
- (ハ) 投資証券の上場に関する費用
- (ニ) 投資口募集に係る広告宣伝費等

(5) 【課税上の取扱い】

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

① 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資家は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配にかかる源泉徴収税率は、特例により平成21年3月31日までに受取る利益の分配に関しては所得税7%、住民税3%、平成21年4月1日以後に受取る利益の分配に関しては所得税15%、住民税5%となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記(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を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様となります。

#### (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則20%の申告分離課税（所得税15%、地方税5%）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、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 申告分離課税の税率は、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%）となります。
- b. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年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場合は、一定の要件のもとにこの損失を翌年以後3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- c. 証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成21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。

## ② 法人投資主の税務

#### (イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金に計上され、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の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日までに受取るものに関しては7%、平成21年4月1日以後に受取るものに関しては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かかる税務

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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記(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、投資口の譲渡にかかる収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡の場合と同様となります。



(ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が本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。

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

(注2) 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

出資払戻し直前の投資口の取得価額 ×  $\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の簿価純資産価額}}$  ※

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

### ③ 投資法人の税務

#### (イ) 利益配当等の損金算入要件

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、投資法人が支払う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満たすべき導管性要件の主たる事項は次の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主又はその特殊関係者により保有されていない）こと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること。
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の投資主又は適格機関投資家のみによって所有されていること。

#### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

##### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準の2%（平成18年4月1日から平成20年3月31日までの間に取得した土地の所有権移転登記については1%。）の税率により課されます。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を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

##### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%（住宅及び土地については平成21年3月31日までは3%に軽減。住宅以外の家屋については平成20年3月31日まで3.5%に軽減）の税率により課税されます。但し、上記a.の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第10期 (平成19年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	居住用 不動産	東京23区	—	—
		東京周辺部及びその他の地域	323	0.7
		小計	323	0.7
	オフィス ビル等	東京23区	735	1.5
		東京周辺部及びその他の地域	415	0.9
		小計	1,150	2.4
	駐車場	東京23区	411	0.8
		東京周辺部及びその他の地域	1,820	3.8
		小計	2,232	4.6
不動産合計			3,706	7.6
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	25,251	52.1
		東京周辺部及びその他の地域	5,155	10.6
		小計	30,406	62.7
	オフィス ビル等	東京23区	5,345	11.0
		東京周辺部及びその他の地域	5,436	11.2
		小計	10,782	22.2
信託不動産合計			41,188	85.0
預金・その他の資産			3,565	7.4
資産総額計(注2)			48,461 (44,895)	100.0 (92.6)

(注1)「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注2)「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	第10期 (平成19年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	28,865	59.6
純資産総額	19,595	40.4
資産総額	48,461	100.0

## (2)【投資資産】

### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

### ②【投資不動産物件】

#### A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成19年1月31日現在時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「B 個別不動産等に係る概要」をご参照下さい。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円)
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	1,740	1,786	3.9	2,260
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託受益権	629	642	1.4	723
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糺谷一丁目8番3号	信託受益権	1,317	1,285	2.9	1,460
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	信託受益権	423	403	0.9	469
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託受益権	1,086	1,077	2.4	1,190
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	971	962	2.2	1,030
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託受益権	734	730	1.6	701
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託受益権	678	679	1.5	771
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	信託受益権	621	614	1.4	627
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	502	500	1.1	568
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	信託受益権	293	290	0.7	350
A26	日神パステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,220	2.8	1,340
A27	日神パステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,201	2.7	1,300
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	903	2.0	1,000
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,087	2.4	1,140
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,517	3.4	1,660
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,457	3.2	1,610

物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(%)(注4)	期末算定価額(百万円)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,100	2.4	1,200
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	1,069	2.4	1,160
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	1,052	2.3	1,060
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	926	2.0	964
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	843	1.8	885
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	812	1.8	857
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	684	1.5	778
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	662	1.5	685
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	656	1.4	657
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	637	1.4	707
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	613	1.3	637
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町田三丁目4番4号	信託受益権	589	598	1.3	599
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	599	1.3	595
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榑町二丁目7番47号	信託受益権	572	587	1.3	629
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	580	1.3	627
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	561	1.2	587
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	523	1.1	531
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	300	323	0.7	316
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託受益権	1,500	1,535	3.3	1,600
小計(計36物件)				30,454	30,730	68.0	33,273
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	信託受益権	443	454	1.0	541
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	2,950	2,666	6.6	3,610
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託受益権	913	930	2.0	1,370
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	349	327	0.8	377
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	信託受益権	890	840	2.0	1,280

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円)
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,294	2.9	1,300
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	735	1.6	875
B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	信託受益権	960	984	2.1	1,030
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	不動産	410	415	0.9	416
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	信託受益権	3,250	3,284	7.3	3,280
小計(計10物件)				12,182	11,933	27.2	14,079
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.2	99
C2	ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30	不動産	92	95	0.2	103
C3	ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	不動産	293	305	0.7	274
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号	不動産	1,100	1,128	2.5	1,120
C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	不動産	152	155	0.3	156
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩一丁目1番9、1番10、1番25、1番26	不動産	150	154	0.3	156
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	112	115	0.3	116
C8	ストップパーキング北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22	不動産	81	82	0.2	83
C9	ストップパーキング新松田	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15	不動産	59	62	0.1	61
C10	ストップパーキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	29	30	0.1	35
小計(計10物件)				2,171	2,232	4.8	2,203
合計(計56物件)				44,808	44,895	100.0	49,555

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をB、駐車場等をCとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いものの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については地番を記載しています。

(注3) 「取得価格」とは、不動産売買契約書及び受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。なお、調査依頼先は以下の通りです。

不動産等の名称	不動産鑑定機関の概要	
	名称	住所
新宿アイランド ベイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号
小倉興産東駐車場 小倉興産7・17・20号館	株式会社谷澤総合鑑定所	本社: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 九州支社:福岡市博多区博多駅前三丁目2番8号
パークビラ八雲等、その他52物件	株式会社 アセッツアールアンドディー	東京都新宿区四谷四丁目28番4号YKBエンサインビル4F

## B 個別不動産等に係る概要

本投資法人が平成19年12月31日現在保有する不動産等資産の個別の概要は以下の通りです。

### 「個別不動産等に係る概要」に関する説明

物件番号とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をB、駐車場等をCとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

駐車場等のうち、物件番号C4：小倉興産東駐車場を除く6物件については平面駐車場等であり、対象不動産上に建物は存在していません。

#### a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- ・ 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、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。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しておりますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しております。
- ・ 「用途地域」については、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。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」については、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を記載しています。
- ・ 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。

b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- 平成19年12月末日現在を基準としています。
- 「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、同一物件については1テナントとして記載しています。マスター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。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人がエンドテナント（実際の利用者）に対して転貸している面積及び信託受託者が直接エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。
- 「月額賃料」は、賃料・共益費が含まれています。
- 「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。
- 「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第2位を四捨五入しています。
- 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
- 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている戸数を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。但し、主たる用途が駐車場である場合はこの限りではありません。
- 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。



c. 「収益状況等」欄の記載について

- ・ 平成19年7月1日～平成19年12月31日までの事業期間について記載しています。なお、上記期間中に取得した物件については本投資法人が当該不動産を取得した日から記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
- ・ 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・ 「その他収入」には、礼金、更新料、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
- ・ 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- ・ 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。
- ・ 「NOI」(Net Operating Income)とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた、賃貸事業損益をいいます。

d. 「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

- ・ 「取得価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切捨てています。

e. 「取得時の鑑定評価額」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、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。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセッツアールアンドディー、トーエイ不動産鑑定株式会社及び株式会社アイレックスに投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

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どまります。

不動産の鑑定評価は、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。

f. 「期末算定価額の概要」欄の記載について

本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

g. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス、株式会社ハイ国際コンサルタント、日本不動産総合評価トラスト株式会社及び有限会社マスターデザイナーズに委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を、応用アール・エム・エス株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・ 「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（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とがあります。予想最大損失率（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）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、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- ・ 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・ 「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・ 「長期修繕費用」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

個別資産に係る概要

物件番号A4：パークビラ八雲

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区八雲三丁目142番1、142番7 (住居表示) 東京都目黒区八雲三丁目12番10号			
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
	地積	1,761.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）（注）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数（注）	13	
月額賃料	11,832千円	賃貸戸数	13	
敷金等	53,313千円	賃貸可能面積（注）	3,029.50㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,029.50㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,740百万円	
①賃貸事業収益	83,752千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	70,993千円	価格時点	平成16年2月12日	
その他収入	12,758千円	鑑定評価額	1,770百万円	
②賃貸事業費用	15,499千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	9,456千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	3,966千円	期末算定価額	2,260百万円	
損害保険料	195千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,881千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI（①－②）	68,253千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月26日	
予想最大損失率(PML)	11.3%	早期修繕費（1年以内）	103千円	
再調達価格	801,800千円	長期修繕費（今後15年間）	90,650千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「都立大学」駅の南西方約920mに位置し、目黒通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
なし				

(注)当期より、倉庫（面積 31.53㎡）を除いた値を記載しています。

物件番号A6：ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区若林四丁目342番1、347番1、347番3 (住居表示) 東京都世田谷区若林四丁目38番4号			
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	743.76㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,675千円	賃貸戸数	20	
敷金等	5,008千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,280.55㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成19年12月31日	取得価格	629百万円	
①賃貸事業収益	24,489千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	21,956千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	2,533千円	鑑定評価額	640百万円	
②賃貸事業費用	5,136千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,738千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,374千円	期末算定価額	723百万円	
損害保険料	110千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	913千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	19,353千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日	
予想最大損失率(PML)	10.2%	早期修繕費 (1年以内)	2,930千円	
再調達価格	445,027千円	長期修繕費 (今後15年間)	65,980千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「若林」駅の西方約360mに位置し幅員約6m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅として利用されています。一部に区画が細分化された場所もみられますが、全体としては区画整然とした閑静な住宅地域です。</p>				
特記事項				
対象不動産の塀の一部が北西側隣地へ越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。				

物件番号A14：アビタシオンクレール

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都大田区西糀谷一丁目2696番1、2696番2、2697番2、2697番3、2697番4、2703番4 (住居表示) 東京都大田区西糀谷一丁目8番3号			
交通条件	京急線「京急蒲田」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	8,095千円	賃貸戸数	59	
敷金等	11,138千円	賃貸可能面積	3,407.19㎡	
稼働率	98.5%	賃貸面積	3,357.69㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,317百万円	
①賃貸事業収益	52,604千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	48,114千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	4,490千円	鑑定評価額	1,420百万円	
②賃貸事業費用	14,914千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,349千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	3,530千円	期末算定価額	1,460百万円	
損害保険料	202千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,831千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	37,690千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率(PML)	15.6%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	707,900千円	長期修繕費（今後15年間）	77,680千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約7.6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。				
特記事項				
なし				

物件番号A15：コートコア百合丘

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41、16番44、16番37 (住居表示) 神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号			
交通条件	小田急線「百合ヶ丘」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	2,742千円	賃貸戸数	21	
敷金等	21,356千円	賃貸可能面積	901.67㎡	
稼働率	97.1%	賃貸面積	875.15㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成19年12月31日	取得価格	423百万円	
①賃貸事業収益	17,120千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	15,383千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	1,737千円	鑑定評価額	458百万円	
②賃貸事業費用	5,767千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,357千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	698千円	期末算定価額	469百万円	
損害保険料	77千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,634千円	会社名	株式会社武翔総合管理	
③NOI（①-②）	11,352千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率(PML)	18.0%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	196,900千円	長期修繕費（今後15年間）	28,890千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約11.6m舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A17：コンフォート中目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番)	東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15		
	(住居表示)	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号		
交通条件	東急線「中目黒」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.40㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	(建物①)鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (建物②)鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	5,782千円	賃貸戸数	22	
敷金等	15,173千円	賃貸可能面積	1,575.68㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,575.68㎡	
収益状況等				
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,086百万円	
①賃貸事業収益	39,428千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	33,444千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	5,983千円	鑑定評価額	1,100百万円	
②賃貸事業費用	11,175千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,816千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,955千円	期末算定価額	1,190百万円	
損害保険料	146千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	3,257千円	会社名	株式会社長谷工ライブネット	
③NOI（①-②）	28,252千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月15日	
予想最大損失率(PML)	8.1%	早期修繕費（1年以内）	25千円	
再調達価格	406,400千円	長期修繕費（今後15年間）	35,630千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「中目黒」駅の東方約500mに位置し、幅員約5.3m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅、学校等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、共同住宅を核として、戸建住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A18：グロースメゾン早稲田鶴巻

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17 (住居表示) 東京都新宿区早稲田鶴巻町523			
交通条件	東京メトロ線「早稲田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	350.82㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,432.30㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	4,347千円	賃貸戸数	25	
敷金等	6,143千円	賃貸可能面積	1,256.07㎡	
稼働率	87.5%	賃貸面積	1,099.29㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	971百万円	
①賃貸事業収益	27,192千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	25,846千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,345千円	鑑定評価額	985百万円	
②賃貸事業費用	6,565千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,616千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	262千円	期末算定価額	1,030百万円	
損害保険料	146千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,540千円	会社名	株式会社長谷工ライブネット	
③NOI (①-②)	20,627千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月27日	
予想最大損失率(PML)	6.5%(注)	早期修繕費 (1年以内)	0千円	
再調達価格	328,900千円	長期修繕費 (今後15年間)	18,220千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「早稲田」駅の北東方約380mに位置し、幅員約8.0m舗装区道沿いに共同住宅、店舗併用住宅、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中低層の共同住宅が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析 (レベル3) によります。



物件番号A19：グロースメゾン銀座

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都中央区銀座一丁目221番5 (住居表示) 東京都中央区銀座一丁目27番10号			
交通条件	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	147.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期	平成16年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,237千円	賃貸戸数	19	
敷金等	2,303千円	賃貸可能面積	821.40㎡	
稼働率	95.1%	賃貸面積	780.99㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	734百万円	
①賃貸事業収益	18,431千円	鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	17,425千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,005千円	鑑定評価額	756百万円	
②賃貸事業費用	5,325千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,451千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	205千円	期末算定価額	701百万円	
損害保険料	122千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,546千円	会社名	株式会社長谷工ライブネット	
③NOI (①-②)	13,105千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年11月15日	
予想最大損失率(PML)	5.9%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	261,500千円	長期修繕費(今後15年間)	17,500千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「新富町」駅の北西方約270mに位置し、幅員約8m舗装区道沿いに中層事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層事務所、自社ビル、店舗付共同住宅となっています。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地より建物設備の一部及びコンクリートたたき部分が対象不動産へ越境していますが、北側隣地建物(家屋番号221番5の4)所有者より建物一部が越境していることの確認および隣地建て替え時に撤去する旨の念書があります。</p>				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号A20：クレールメゾン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都練馬区関町南一丁目8番35 (住居表示) 東京都練馬区関町南一丁目7番12号			
交通条件	西武線「上石神井」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
	地積	1,677.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期	平成2年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	4,091千円	賃貸戸数	28	
敷金等	9,059千円	賃貸可能面積	1,803.80㎡	
稼働率	96.6%	賃貸面積	1,741.60㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	678百万円	
①賃貸事業収益	26,927千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	25,159千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,767千円	鑑定評価額	696百万円	
②賃貸事業費用	6,230千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,923千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,554千円	期末算定価額	771百万円	
損害保険料	148千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,603千円	会社名	株式会社長谷エライブネット	
③NOI（①－②）	20,697千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月17日	
予想最大損失率(PML)	7.6%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	351,722千円	長期修繕費（今後15年間）	40,060千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「上石神井」駅の南方約650mに位置し、幅員約7.3m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>対象不動産の開発許可時に練馬区宅地等開発指導要綱に基づき設置した公園施設（対象不動産の北東側に位置する「区立関町南ぺんぎん児童遊園」）で使用する水道の水道管が対象不動産に埋設されています。</p>				

物件番号A21：稲毛大永マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7 (住居表示) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号			
交通条件	JR線「稲毛」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,627千円	賃貸戸数	31	
敷金等	5,345千円	賃貸可能面積	2,151.41㎡	
稼働率	91.0%	賃貸面積	1,957.88㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	621百万円	
①賃貸事業収益	23,806千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	21,379千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,427千円	鑑定評価額	640百万円	
②賃貸事業費用	8,238千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,412千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,899千円	期末算定価額	627百万円	
損害保険料	223千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,703千円	会社名	株式会社長谷エライブネット	
③NOI (①-②)	15,568千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年11月30日	
予想最大損失率(PML)	13.9%	早期修繕費（1年以内）	1,500千円	
再調達価格	591,200千円	長期修繕費（今後15年間）	160,100千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「稲毛」駅の北方約400mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅のほか駐車場等も存する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、150㎡程度以下の画地は主として戸建住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号A23：ファインコート立石

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4 (住居表示) 東京都葛飾区立石五丁目4番6号			
交通条件	京成線「京成立石」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26	
月額賃料	3,098千円	賃貸戸数	26	
敷金等	5,415千円	賃貸可能面積	1,358.93㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,358.93㎡	
収益状況等				
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	502百万円	
①賃貸事業収益	18,920千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	17,755千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,164千円	鑑定評価額	508百万円	
②賃貸事業費用	6,988千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,449千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,286千円	期末算定価額	568百万円	
損害保険料	130千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,122千円	会社名	株式会社長谷エライブネット	
③NOI (①-②)	11,931千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月15日	
予想最大損失率(PML)	14.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	60千円	
再調達価格	311,700千円	長期修繕費(今後15年間)	42,450千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「京成立石」駅の北方約900mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶなかに、事業所等が見受けられる混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本書の日付現在において、地番213番4の南西側隣地との境界確認手続きが完了していません。</p> <p>対象不動産のコンクリートブロック塀の基礎が南西側隣地（地番214番4）へ越境していますが、南西側隣地所有者との間で、コンクリートブロック塀の基礎が越境していること及び将来隣地所有者がボイラー室の建て替え等の事由によりコンクリートブロック塀の基礎を撤去するにあたっては、本物件所有者がその撤去費用を全て負担する旨を確認する覚書があります。当該覚書は信託受託者または信託受託者が指定する者に承継されます。</p>				

(注) 平成16年9月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A25：ベルメゾン池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都大田区池上三丁目593番6 (住居表示) 東京都大田区池上三丁目38番1号			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	294.24㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	539.35㎡	建築時期	平成5年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30	
月額賃料	2,250千円	賃貸戸数	30	
敷金等	4,620千円	賃貸可能面積	495.00㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	495.00㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成19年12月31日	取得価格	293百万円	
①賃貸事業収益	14,071千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	13,500千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	571千円	鑑定評価額	301百万円	
②賃貸事業費用	3,098千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,951千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	430千円	期末算定価額	350百万円	
損害保険料	81千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	635千円	会社名	株式会社長谷エライブネット	
③NOI (①-②)	10,972千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月6日	
予想最大損失率(PML)	9.3%	早期修繕費 (1年以内)	3,000千円	
再調達価格	122,044千円	長期修繕費 (今後15年間)	21,520千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北西方約550mに位置し、幅員約9m舗装区道沿いに共同住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>南側隣地への引込電線が対象不動産に越境しているほか、南側隣地より建物の屋根・ひさしの一部が対象不動産へ越境していますが、南側隣地593番7所有者より建物一部が越境していることの確認並びにこちらの要請もしくは隣地建て替え時に撤去すること及びこれらの内容を対象不動産を取得した第三者に承継する旨の念書があります。</p> <p>対象不動産北西部にて東電電線が本件地へ越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。</p> <p>対象不動産の北東部ブロック塀基礎が東側隣地へ越境していますが、当該越境に関しての覚書等は締結されていません。</p>				

物件番号A26：日神パレステージ代田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都杉並区和泉一丁目42番5、42番23、42番24、43番11 (住居表示) 東京都杉並区和泉一丁目31番2号			
交通条件	京王線「代田橋」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	2,135.76㎡	建築時期	平成4年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	98	
月額賃料	6,910千円	賃貸戸数	93	
敷金等	10,363千円	賃貸可能面積	1,771.13㎡	
稼働率	95.1%	賃貸面積	1,684.31㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年7月28日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,251百万円	
①賃貸事業収益	42,204千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	39,624千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	2,579千円	鑑定評価額	1,300百万円	
②賃貸事業費用	14,235千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,864千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,534千円	期末算定価額	1,340百万円	
損害保険料	141千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	3,695千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI（①-②）	27,968千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月20日	
予想最大損失率(PML)	8.0%	早期修繕費（1年以内）	2,975千円	
再調達価格	481,500千円	長期修繕費（今後15年間）	54,810千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約5.4m舗装区道沿いに店舗、店舗付共同住宅、事業所等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。土地の利用状況は、店舗、店舗付共同住宅が標準的です。				
記事項				
なし				

物件番号A27：日神パレステージ東長崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都豊島区长崎五丁目27番1、27番2、27番6 (住居表示) 東京都豊島区长崎五丁目4番1号			
交通条件	西武池袋線「東長崎」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居地域
	地積	911.56㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	3,780.59㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,176千円	賃貸戸数	59	
敷金等	13,552千円	賃貸可能面積	2,681.94㎡	
稼働率	98.4%	賃貸面積	2,638.44㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年7月28日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,229百万円	
①賃貸事業収益	48,038千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	41,734千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	6,304千円	鑑定評価額	1,300百万円	
②賃貸事業費用	17,550千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,306千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	2,793千円	期末算定価額	1,300百万円	
損害保険料	233千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	3,216千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	30,488千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月20日	
予想最大損失率(PML)	10.8%	早期修繕費（1年以内）	1,325千円	
再調達価格	777,300千円	長期修繕費（今後15年間）	58,366千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約11m舗装都道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。土地の利用状況としては、マンション・一般住宅等を中心として、低層店舗の混在利用が標準的です。				
特記事項				
なし				

物件番号A28：グロースメゾン五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都品川区西五反田二丁目26番6 (住居表示) 東京都品川区西五反田二丁目26番6号			
交通条件	JR線「五反田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.40㎡	建築時期	平成17年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	48	
月額賃料	4,462千円	賃貸戸数	48	
敷金等	4,462千円	賃貸可能面積	1,051.50㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,051.50㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年1月30日	
	～平成19年12月31日	取得価格	888百万円	
①賃貸事業収益	27,338千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	26,772千円	価格時点	平成17年12月15日	
その他収入	566千円	鑑定評価額	991百万円	
②賃貸事業費用	4,506千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,643千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	925千円	期末算定価額	1,000百万円	
損害保険料	168千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	769千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
③NOI (①-②)	22,831千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年9月9日	
予想最大損失率(PML)	5.8%(注)	早期修繕費 (1年以内)	0千円	
再調達価格	264,100千円	長期修繕費 (今後15年間)	26,325千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「五反田」駅まで約400mの距離で、幅員が約6m舗装区道沿いに共同住宅、事業所等が混在する商住混在地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析 (レベル3) によります。



物件番号A29：グロースメゾン亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都江東区亀戸六丁目58番15 (住居表示) 東京都江東区亀戸六丁目58番16号			
交通条件	JR線「亀戸」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,787.22㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	66	
月額賃料	4,413千円	賃貸戸数	53	
敷金等	745千円	賃貸可能面積	1,367.96㎡	
稼働率	80.1%	賃貸面積	1,096.12㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年3月30日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,070百万円	
①賃貸事業収益	34,768千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	30,541千円	価格時点	平成17年10月18日	
その他収入	4,227千円	鑑定評価額	1,110百万円	
②賃貸事業費用	8,202千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,704千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,150千円	期末算定価額	1,140百万円	
損害保険料	211千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	3,137千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
③NOI (①-②)	26,566千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年11月1日	
予想最大損失率(PML)	14.0%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	347,700千円	長期修繕費(今後15年間)	33,571千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、JR総武本線「亀戸」駅の南方約130mに位置し幅員約40m舗装国道沿いに店舗、事務所、共同住宅等の建ち並ぶ商住混在地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗、事務所又は共同住宅としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成17年11月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号A30：エメラルドハウス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都板橋区板橋三丁目27番1、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13 (住居表示) 東京都板橋区板橋三丁目27番18号			
交通条件	都営三田線「新板橋」駅まで徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	96	
月額賃料	6,977千円	賃貸戸数	95	
敷金等	14,250千円	賃貸可能面積	2,152.31㎡	
稼働率	99.0%	賃貸面積	2,130.23㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,505百万円	
①賃貸事業収益	44,725千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	41,881千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	2,844千円	鑑定評価額	1,570百万円	
②賃貸事業費用	10,922千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	6,604千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	2,786千円	期末算定価額	1,660百万円	
損害保険料	253千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,277千円	会社名	株式会社東京学生ライフ	
③NOI（①-②）	33,802千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年7月8日	
予想最大損失率(PML)	4.8%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	715,000千円	長期修繕費（今後15年間）	92,895千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、都営三田線「新板橋」駅の西方約600mに位置し、幅員約6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅のほか、寺院等が見られる住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅又は一般住宅等を中心とする利用です。</p>				
特記事項				
<p>北西側隣地所有の土地から、ブロック塀が、対象不動産に最大15cm越境し、石堀（但し、石堀は撤去済み。）基礎の一部が対象不動産に越境しています。当該越境に関しては覚書を締結しています。</p>				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A31：アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5		
	(住居表示)	東京都文京区湯島二丁目5番5号		
交通条件	JR中央線「御茶ノ水」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%、 80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	65	
月額賃料	6,508千円	賃貸戸数	64	
敷金等	9,280千円	賃貸可能面積	1,748.24㎡	
稼働率	97.4%	賃貸面積	1,702.08㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,428百万円	
①賃貸事業収益	41,153千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	38,216千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	2,937千円	鑑定評価額	1,710百万円	
②賃貸事業費用	10,294千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,767千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,957千円	期末算定価額	1,610百万円	
損害保険料	199千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,370千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI（①－②）	30,859千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率(PML)	8.0%(注)	早期修繕費（1年以内）	90千円	
再調達価格	552,600千円	長期修繕費（今後12年間）	60,963千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR中央線「御茶ノ水」駅の北方約580mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、事務所等が混在する地域です。				
近隣地域における標準的な土地の利用形態は、事務所ビル、共同住宅の敷地としての利用です。				
特記事項				
北側隣地より、エアコン室外機の一部とその積上げブロックの一部が対象不動産に越境しています。当該越境に関しては覚書の締結がなされておりません。				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A32：サンクレスト石神井公園

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都練馬区高野台三丁目2357番106 (住居表示) 東京都練馬区高野台三丁目15番35号			
交通条件	西武池袋線「練馬高野台」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	5,849千円	賃貸戸数	29	
敷金等	23,081千円	賃貸可能面積	3,029.16㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,029.16㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,088百万円	
①賃貸事業収益	36,728千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	33,245千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	3,483千円	鑑定評価額	1,220百万円	
②賃貸事業費用	16,053千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	10,809千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	3,200千円	期末算定価額	1,200百万円	
損害保険料	228千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,814千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	20,675千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月	
予想最大損失率(PML)	10.8%(注)	早期修繕費(1年以内)	5,740千円	
再調達価格	757,600千円	長期修繕費(今後12年間)	61,380千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、西武池袋線「練馬高野台」駅の北方約500mに位置し幅員約25mの舗装都道沿いに共同住宅、店舗、事業所等が混在する地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中層共同住宅等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年3月に実施しています。

物件番号A33：グロースメゾン新横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号			
交通条件	JR横浜線「新横浜」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	68	
月額賃料	5,494千円	賃貸戸数	68	
敷金等	10,988千円	賃貸可能面積	1,858.44㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,858.44㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,059百万円	
①賃貸事業収益	35,718千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	32,965千円	価格時点	平成18年3月15日	
その他収入	2,753千円	鑑定評価額	1,110百万円	
②賃貸事業費用	8,452千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,371千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	2,806千円	期末算定価額	1,160百万円	
損害保険料	195千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,079千円	会社名	株式会社アルデプロプロパティーマネジメント	
③NOI（①－②）	27,266千円	サブリースの種類	固定賃料型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月22日（長期修繕費については平成18年3月29日）	
予想最大損失率(PML)	13.1%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	528,300千円	長期修繕費（今後12年間）	14,841千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、立体駐車場が見られる商業地域です。 高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等の多様な用途に供されています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A34：ベルファース上野御徒町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都台東区東上野一丁目8番6		
	(住居表示)	東京都台東区東上野一丁目27番5号		
交通条件	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅まで徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64	
月額賃料	5,186千円	賃貸戸数	63	
敷金等	6,400千円	賃貸可能面積	1,351.11㎡	
稼働率	98.4%	賃貸面積	1,330.11㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,023百万円	
①賃貸事業収益	31,427千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	31,187千円	価格時点	平成18年4月12日	
その他収入	240千円	鑑定評価額	1,100百万円	
②賃貸事業費用	7,233千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,824千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,138千円	期末算定価額	1,060百万円	
損害保険料	141千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,129千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
③NOI（①-②）	24,194千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年4月	
予想最大損失率(PML)	6.6%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	345,200千円	長期修繕費（今後12年間）	18,930千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅の北方約200mの店舗付事務所ビル、中低層事務所、共同住宅等が立ち並ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A35：グランリール亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3 (住居表示) 東京都江東区亀戸三丁目39番12号			
交通条件	JR総武線「亀戸」駅まで徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	72	
月額賃料	4,436千円	賃貸戸数	72	
敷金等	8,873千円	賃貸可能面積	1,562.26㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,562.26㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	906百万円	
①賃貸事業収益	26,619千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	26,619千円	価格時点	平成18年3月13日	
その他収入	—	鑑定評価額	930百万円	
②賃貸事業費用	2,500千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	64千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,228千円	期末算定価額	964百万円	
損害保険料	189千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,019千円	会社名	株式会社ジェイ・エス・ビー	
③NOI（①－②）	24,119千円	サブリースの種類	固定賃料型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月22日	
予想最大損失率(PML)	7.8%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	469,900千円	長期修繕費（今後12年間）	14,701千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR総武線「亀戸」駅の西方約1,100mに位置し、幅員約9.9mの舗装区道沿いに、共同住宅、作業所、一般住宅等が見られる住宅地域です。				
近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、作業所等としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A36：グロースメゾン池袋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都豊島区西池袋三丁目31番2 (住居表示) 東京都豊島区西池袋三丁目31番14号			
交通条件	JR山手線「池袋」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	209.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42	
月額賃料	4,058千円	賃貸戸数	42	
敷金等	8,117千円	賃貸可能面積	952.89㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	952.89㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	825百万円	
①賃貸事業収益	25,066千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	24,351千円	価格時点	平成18年3月17日	
その他収入	714千円	鑑定評価額	856百万円	
②賃貸事業費用	4,792千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,882千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	768千円	期末算定価額	885百万円	
損害保険料	127千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,014千円	会社名	株式会社アルデプロプロパティーマネジメント	
③NOI (①-②)	20,274千円	サブリースの種類	固定賃料型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月3日 (長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率(PML)	8.6%(注)	早期修繕費 (1年以内)	0千円	
再調達価格	296,200千円	長期修繕費 (今後15年間)	8,087千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、店舗・事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域です。 その利便性の良さから、店舗・事務所ビル、共同住宅等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析 (レベル3) によります。



物件番号A37：グロースメゾン用賀

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地 番) 東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32 (住居表示) 東京都世田谷区岡本一丁目15番15号		
交通条件	東急田園都市線「用賀」駅まで徒歩約14分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域
	地積	731.06㎡	建ぺい率/容積率 60% / 200%、 40% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期 平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
賃貸借の概況（平成19年12月31日）			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39
月額賃料	3,879千円	賃貸戸数	39
敷金等	7,758千円	賃貸可能面積	1,015.34㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,015.34㎡
収益状況等		収益状況等	
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日
	～平成19年12月31日	取得価格	795百万円
①賃貸事業収益	24,170千円	取得時の鑑定評価額	
賃室賃料・共益費	23,275千円	価格時点	平成18年3月8日
その他収入	895千円	鑑定評価額	831百万円
②賃貸事業費用	4,636千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	2,548千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日
公租公課	936千円	期末算定価額	857百万円
損害保険料	130千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	1,022千円	会社名	株式会社アルデプロプロパティーマネジメント
③NOI（①－②）	19,534千円	サブリースの種類	固定賃料型
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月20日（長期修繕費については平成18年3月29日）
予想最大損失率(PML)	6.9%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円
再調達価格	303,000千円	長期修繕費（今後12年間）	9,856千円
地域特性等			
対象不動産の存する近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域です。 近隣地域及びその周辺地域は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩10分以上離れた住宅地域であり、一般住宅、共同住宅の土地利用が多くなっています。			
特記事項			
なし			

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A38：ルート立川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都立川市錦町三丁目45番1 (住居表示) 東京都立川市錦町三丁目7番6号			
交通条件	J R中央線「立川」駅まで徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	675.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	3,714千円	賃貸戸数	24	
敷金等	15,324千円	賃貸可能面積	1,368.57㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,368.57㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	676百万円	
①賃貸事業収益	23,965千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	21,466千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	2,499千円	鑑定評価額	749百万円	
②賃貸事業費用	7,409千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,924千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,137千円	期末算定価額	778百万円	
損害保険料	114千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,232千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI(①-②)	16,555千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月	
予想最大損失率(PML)	10.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	1,180千円	
再調達価格	298,300千円	長期修繕費(今後12年間)	37,140千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、J R中央線「立川」駅南東約850mに位置する、中層の共同住宅、店舗等の混在する商業地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗併用共同住宅としての利用です。				
特記事項				
対象不動産南東側の都市計画道路の拡幅に伴い、対象不動産の売主が対象不動産の建物竣工時の敷地(786.12㎡)の一部(122㎡)を道路拡幅予定地として東京都に売却しております。この結果、容積率オーバーにより建築基準法の既存不適格となっております。当該道路拡幅予定地と対象不動産との境界は道路拡幅事業中のため、その境界確定が未了の状態です。				

(注)平成18年3月に実施しています。

物件番号A39：渋谷本町マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都渋谷区本町二丁目35番2、35番15 (住居表示) 東京都渋谷区本町二丁目35番2号			
交通条件	京王線「初台」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居専用地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	3,042千円	賃貸戸数	21	
敷金等	5,987千円	賃貸可能面積	1,167.50㎡	
稼働率	84.1%	賃貸面積	982.09㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	651百万円	
①賃貸事業収益	21,837千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	20,756千円	価格時点	平成18年2月24日	
その他収入	1,080千円	鑑定評価額	678百万円	
②賃貸事業費用	6,740千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,039千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	919千円	期末算定価額	685百万円	
損害保険料	114千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,666千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI（①-②）	15,097千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年3月	
予想最大損失率(PML)	5.7%	早期修繕費（1年以内）	610千円	
再調達価格	252,600千円	長期修繕費（今後12年間）	35,990千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、幅員約4.6m舗装区道沿いに共同住宅、一般住宅を中心とする住宅地域です。				
特記事項				
なし				

物件番号A40：シティハイツ砦

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区砦四丁目219番1 (住居表示) 東京都世田谷区砦四丁目13番15号			
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	19	
月額賃料	2,977千円	賃貸戸数	19	
敷金等	5,994千円	賃貸可能面積	1,235.93㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,235.93㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	646百万円	
①賃貸事業収益	18,997千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	17,705千円	価格時点	平成18年2月28日	
その他収入	1,292千円	鑑定評価額	707百万円	
②賃貸事業費用	4,438千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,675千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	922千円	期末算定価額	657百万円	
損害保険料	127千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,713千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	14,558千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率(PML)	4.6%(注)	早期修繕費(1年以内)	55千円	
再調達価格	301,300千円	長期修繕費(今後12年間)	55,215千円	
地域特性等				
対象物件の存する地域は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅の南東方約700mに位置し砦4丁目13街区を中心とする住宅地域です。 近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中規模一般住宅としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号A41：アクシズタワー川口並木

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	埼玉県川口市並木二丁目5番6		
	(住居表示)	埼玉県川口市並木二丁目5番13号		
交通条件	JR京浜東北線「西川口」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	57	
月額賃料	3,919千円	賃貸戸数	55	
敷金等	7,574千円	賃貸可能面積	1,210.74㎡	
稼働率	96.5%	賃貸面積	1,168.46㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	620百万円	
①賃貸事業収益	24,888千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	24,139千円	価格時点	平成18年3月2日	
その他収入	748千円	鑑定評価額	698百万円	
②賃貸事業費用	5,212千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,442千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,348千円	期末算定価額	707百万円	
損害保険料	129千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,292千円	会社名	株式会社アクセス・グループ	
③NOI（①-②）	19,676千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月8日（長期修繕費については平成18年3月29日）	
予想最大損失率(PML)	11.8%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	341,400千円	長期修繕費（今後12年間）	10,465千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR京浜東北線「西川口」駅の北東方約500mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗・事務所ビル、駐車場等が混在する地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、一般住宅、店舗等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A42：キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番)	東京都新宿区榎町71番地1 東京都新宿区東榎町10番地4		
	(住居表示)	東京都新宿区榎町71番 1		
交通条件	東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.50㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%、 60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下付7階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	3,365千円	賃貸戸数	24	
敷金等	10,324千円	賃貸可能面積	1,141.99㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,141.99㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	604百万円	
①賃貸事業収益	20,568千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	19,981千円	価格時点	平成18年2月23日	
その他収入	586千円	鑑定評価額	647百万円	
②賃貸事業費用	5,705千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,772千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,102千円	期末算定価額	637百万円	
損害保険料	112千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,717千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI（①-②）	14,863千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月	
予想最大損失率(PML)	13.0%	早期修繕費（1年以内）	960千円	
再調達価格	246,100千円	長期修繕費（今後12年間）	39,870千円	
地域特性等				
新宿区内の北東端部付近に位置し、東京メトロ東西線「神楽坂」駅を最寄り駅とする、早稲田通り沿道の中高層共同住宅、店舗・事務所ビル等が混在する路線商業地域一帯です。				
特記事項				
なし				

物件番号A43：カレッジスクエア町田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都町田市中町三丁目1571番1、1571番2、1571番3 (住居表示) 東京都町田市中町三丁目4番4号			
交通条件	小田急小田原線「町田」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	地積	1,213.28㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、 80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	62	
月額賃料	3,044千円	賃貸戸数	62	
敷金等	6,089千円	賃貸可能面積	1,047.75㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,047.75㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成19年12月31日	取得価格	589百万円	
①賃貸事業収益	18,268千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	18,268千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	—	鑑定評価額	597百万円	
②賃貸事業費用	2,298千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	7千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,573千円	期末算定価額	599百万円	
損害保険料	99千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	617千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
③NOI（①-②）	15,969千円	サブリースの種類	固定賃料型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年5月23日	
予想最大損失率(PML)	4.5%(注)	早期修繕費（1年以内）	310千円	
再調達価格	414,200千円	長期修繕費（今後15年間）	73,660千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、小田急小田原線「町田」駅まで約800mの距離で、幅員約5.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅、事務所等の混在する住宅地域です。近隣地域及びその周辺地域は、小田急小田原線「町田」駅北方に位置し、土地の利用形態としては、一般住宅を核として、共同住宅の混在利用が標準的です。				
特記事項				
対象不動産の隣地（町田市中町三丁目1570番8）所有者との間で境界確認書が未取得です。				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A44：ベレー目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区目黒一丁目5番33、5番64 (住居表示) 東京都目黒区目黒一丁目2番15号			
交通条件	JR山手線「目黒」駅まで徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	360.90㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	2,850千円	賃貸戸数	25	
敷金等	5,352千円	賃貸可能面積	557.05㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	557.05㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成19年12月31日	取得価格	589百万円	
①賃貸事業収益	18,690千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	16,569千円	価格時点	平成18年3月24日	
その他収入	2,120千円	鑑定評価額	608百万円	
②賃貸事業費用	4,733千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,206千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	586千円	期末算定価額	595百万円	
損害保険料	91千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,849千円	会社名	株式会社武翔総合管理	
③NOI (①-②)	13,957千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年3月	
予想最大損失率(PML)	4.4%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	167,900千円	長期修繕費(今後12年間)	11,030千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「目黒」駅から徒歩約6分に位置し、近隣には一般住宅、共同住宅等がみられる住宅地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。



物件番号A45：ワコーレ網島 I

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番2、783番2、783番3 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号			
交通条件	東急東横線「網島」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	983.18㎡	建築時期	平成3年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	50	
月額賃料	3,107千円	賃貸戸数	46	
敷金等	5,215千円	賃貸可能面積	908.99㎡	
稼働率	91.9%	賃貸面積	834.97㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	572百万円	
①賃貸事業収益	19,982千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	18,948千円	価格時点	平成18年2月23日	
その他収入	1,034千円	鑑定評価額	665百万円	
②賃貸事業費用	7,320千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,302千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	972千円	期末算定価額	629百万円	
損害保険料	102千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,942千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	12,661千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月	
予想最大損失率(PML)	18.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	670千円	
再調達価格	206,100千円	長期修繕費(今後12年間)	39,920千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東急東横線「網島」駅まで約660mの距離で、近隣地域は、堤の上に敷設されている市道沿いに一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年3月に実施しています。

物件番号A46：フォロス中村橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都練馬区向山一丁目65番8 (住居表示) 東京都練馬区向山一丁目6番6号			
交通条件	西武池袋線「中村橋」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	37	
月額賃料	2,780千円	賃貸戸数	35	
敷金等	4,323千円	賃貸可能面積	815.76㎡	
稼働率	95.1%	賃貸面積	775.41㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	566百万円	
①賃貸事業収益	19,342千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	16,937千円	価格時点	平成18年2月28日	
その他収入	2,405千円	鑑定評価額	634百万円	
②賃貸事業費用	5,813千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,688千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1,086千円	期末算定価額	627百万円	
損害保険料	130千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,907千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	13,529千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率(PML)	7.2%(注)	早期修繕費 (1年以内)	0千円	
再調達価格	318,900千円	長期修繕費 (今後15年間)	17,511千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、西武池袋線「中村橋」駅北東約500mに位置する、中層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ路線商業地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗併用共同住宅等としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析 (レベル3) によります。

物件番号A47：グロースメゾン海神

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 千葉県船橋市海神五丁目193番1、193番17、193番20、193番49 (住居表示) 千葉県船橋市海神五丁目29番51号			
交通条件	京成電鉄本線「海神」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,813.81㎡	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鉄板葺地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,370千円	賃貸戸数	32	
敷金等	3,430千円	賃貸可能面積	2,040.27㎡	
稼働率	93.8%	賃貸面積	1,914.71㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成19年12月31日	取得価格	557百万円	
①賃貸事業収益	24,121千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	19,989千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	4,132千円	鑑定評価額	603百万円	
②賃貸事業費用	10,441千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,121千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	2,268千円	期末算定価額	587百万円	
損害保険料	132千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,920千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
③NOI (①-②)	13,680千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月3日	
予想最大損失率(PML)	5.3%(注)	早期修繕費(1年以内)	210千円	
再調達価格	804,300千円	長期修繕費(今後15年間)	119,123千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、北東側幅員約9.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域です。 近隣地域における標準的な土地の利用形態は、規模の大きい画地は主として戸建住宅等としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号A48：カレッジスクエア町屋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都荒川区荒川七丁目3番1、3番12、3番14、3番16、3番17、8丁目32番103 (住居表示) 東京都荒川区荒川七丁目3番1号			
交通条件	京成電鉄「町屋」駅まで徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	43	
月額賃料	2,451千円	賃貸戸数	43	
敷金等	4,902千円	賃貸可能面積	871.35㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	871.35㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成19年12月31日	取得価格	510百万円	
①賃貸事業収益	14,706千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	14,706千円	価格時点	平成18年3月6日	
その他収入	—	鑑定評価額	521百万円	
②賃貸事業費用	1,787千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	666千円	期末算定価額	531百万円	
損害保険料	110千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,010千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
③NOI（①-②）	12,918千円	サブリースの種類	固定賃料型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月20日	
予想最大損失率(PML)	7.5%(注)	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	243,400千円	長期修繕費（今後15年間）	7,518千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、京成電鉄「町屋」駅の東方約320mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、小規模事業所等が見られる住工混在地域です。                      近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中層共同住宅等の敷地としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号A49：センチュリー鳥屋部

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 青森県八戸市大字鳥屋部町14番5 (住居表示) 青森県八戸市大字鳥屋部町14番5			
交通条件	JR八戸線「本八戸」駅まで徒歩約18分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	661.15㎡	建ぺい率/容積率	80% / 360%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,122.12㎡	建築時期	平成3年10月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
信託受託者	—			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42	
月額賃料	2,080千円	賃貸戸数	32	
敷金等	5,099千円	賃貸可能面積	1,899.63㎡	
稼働率	76.2%	賃貸面積	1,448.39㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年8月20日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成19年12月31日	取得価格	300百万円	
①賃貸事業収益	10,645千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	9,602千円	価格時点	平成19年5月29日	
その他収入	1,043千円	鑑定評価額	315百万円	
②賃貸事業費用	3,577千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,432千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	316百万円	
損害保険料	76千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	69千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング	
③NOI (①-②)	7,067千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年6月	
予想最大損失率(PML)	6.1%(注)	早期修繕費(1年以内)	762千円	
再調達価格	441,420千円	長期修繕費(今後15年間)	48,700千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR八戸線「本八戸」駅の南方約1,400m、さくら野百貨店等が立地する八戸市の中心商業地から約600mの商業・住宅混在地域に位置しています。				
特記事項				
なし				

(注) 平成19年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号A50：ユニフォート目黒中町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区中町一丁目965番6、965番7、965番8、968番3 (住居表示) 東京都目黒区中町一丁目25番10			
交通条件	東急線「学芸大学」「祐天寺」から徒歩約18分、JR線「目黒」駅から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	地積	848.07㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,391.95㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64	
月額賃料	6,921千円	賃貸戸数	62	
敷金等	12,826千円	賃貸可能面積	1,915.50㎡	
稼働率	96.0%	賃貸面積	1,837.97㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年8月20日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,500百万円	
①賃貸事業収益	33,332千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	30,115千円	価格時点	平成19年6月29日	
その他収入	3,217千円	鑑定評価額	1,570百万円	
②賃貸事業費用	4,800千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,577千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	1,600百万円	
損害保険料	183千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,040千円	会社名	株式会社ユニホー	
③NOI (①-②)	28,531千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年6月	
予想最大損失率(PML)	8.7%(注)	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	523,425千円	長期修繕費(今後15年間)	15,794千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東急線「学芸大学」「祐天寺」から約1.4km、JR線「目黒」駅から約1.6kmに位置し、目黒通り沿いに店舗付事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注) 平成19年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号B1：アサヒビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都中央区日本橋二丁目9番1、9番2 (住居表示) 東京都中央区日本橋二丁目9番5号			
交通条件	東京メトロ線「日本橋」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	105.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所
	延床面積	818.39㎡	建築時期	昭和63年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11	
月額賃料	4,023千円	賃貸戸数	10	
敷金等	38,163千円	賃貸可能面積	808.35㎡	
稼働率	90.7%	賃貸面積	733.54㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年4月14日	
	～平成19年12月31日	取得価格	443百万円	
①賃貸事業収益	24,255千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	20,428千円	価格時点	平成16年3月12日	
その他収入	3,827千円	鑑定評価額	450百万円	
②賃貸事業費用	9,178千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,037千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	2,278千円	期末算定価額	541百万円	
損害保険料	60千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,803千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI（①-②）	15,077千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率(PML)	12.7%(注)	早期修繕費（1年以内）	29,700千円	
再調達価格	219,500千円	長期修繕費（今後15年間）	54,000千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「日本橋」駅の南方約60mに位置し、昭和通り沿いに、中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、50㎡程度から200㎡超程度までの画地中心です。				
特記事項				
なし				

(注)平成16年4月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号B3：日本橋第二ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都中央区日本橋箱崎町41番3 (住居表示) 東京都中央区日本橋箱崎町41番12号			
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	971.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,332.48㎡	建築時期	平成5年11月
	構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	21,707千円	賃貸戸数	10	
敷金等	186,962千円	賃貸可能面積	3,992.60㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,992.60㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成19年12月31日	取得価格	2,950百万円	
①賃貸事業収益	126,168千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	116,587千円	価格時点	平成16年3月16日	
その他収入	9,580千円	鑑定評価額	3,033百万円	
②賃貸事業費用	35,991千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	18,400千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	12,468千円	期末算定価額	3,610百万円	
損害保険料	715千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	4,405千円	会社名	三幸エステート株式会社	
③NOI (①-②)	90,177千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率(PML)	15.3%(注)	早期修繕費 (1年以内)	3,500千円	
再調達価格	1,834,000千円	長期修繕費 (今後15年間)	250,000千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道(表通り)と5m程度の幅員の狭い区道(裏通り)とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成16年4月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。



物件番号B4：中野NKビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中野区中野四丁目660番22 (住居表示) 東京都中野区中野四丁目4番11号			
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	403.02㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,430.93㎡	建築時期	昭和61年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11	
月額賃料	8,149千円	賃貸戸数	11	
敷金等	60,913千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,128.84㎡	
収益状況等		収益状況等		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成19年12月31日	取得価格	913百万円	
①賃貸事業収益	59,440千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	49,114千円	価格時点	平成16年3月2日	
その他収入	10,326千円	鑑定評価額	940百万円	
②賃貸事業費用	17,206千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,424千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	4,128千円	期末算定価額	1,370百万円	
損害保険料	90千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,562千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	42,234千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日	
予想最大損失率(PML)	13.1%	早期修繕費 (1年以内)	7,600千円	
再調達価格	718,000千円	長期修繕費 (今後15年間)	148,600千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「中野」駅の北方約350mに位置し、中野通り沿いに、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、50㎡程度から1,000㎡超程度までばらつきがありますが、大半が店舗・事務所ビルとして利用されています。</p>				
特記事項				
なし				

物件番号B6：インペリアル東久留米D棟

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都東久留米市八幡町一丁目1096番2 (注1) (住居表示) 東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号			
交通条件	西武線「清瀬」駅から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77㎡ (注1)	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97㎡	建築時期	平成1年1月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造2階建、駐車場：鉄筋コンクリート造1階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	(注2)	賃貸戸数	1	
敷金等	(注2)	賃貸可能面積	1,445.24㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,445.24㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	349百万円	
①賃貸事業収益	(注2)	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	(注2)	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	(注2)	鑑定評価額	360百万円	
②賃貸事業費用	(注2)	期末算定価額の概要		
維持管理費	(注2)	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	377百万円	
損害保険料	(注2)	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	(注2)	会社名	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社 (注3)	
③NOI (①-②)	13,758千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月8日	
予想最大損失率(PML)	4.9%	早期修繕費 (1年以内)	325千円	
再調達価格	178,700千円	長期修繕費 (今後15年間)	44,860千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「清瀬」駅の南方約1,550mに位置し、小金井街道沿いに、沿道サービス系の店舗、工場、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域です。				
特記事項				
本書の日付現在において、地番1100番1、1102番1、1131番1、1135番2、1133番1、1096番4の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。				

(注1)敷地権の目的たる土地の表示です。

(注2)本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注3)プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

物件番号B7：IWATAビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号			
交通条件	JR線「新横浜」駅から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	634.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	3,854.65㎡	建築時期	平成3年9月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	9	
月額賃料	8,877千円	賃貸戸数	9	
敷金等	63,171千円	賃貸可能面積	3,286.59㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,286.59㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成17年5月31日	
	～平成19年12月31日	取得価格	890百万円	
①賃貸事業収益	70,142千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	53,264千円	価格時点	平成16年12月7日	
その他収入	16,878千円	鑑定評価額	923百万円	
②賃貸事業費用	22,717千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	17,288千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	4,707千円	期末算定価額	1,280百万円	
損害保険料	172千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	549千円	会社名	三幸エステート株式会社	
③NOI (①-②)	47,425千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月8日	
予想最大損失率(PML)	14.0%(注)	早期修繕費(1年以内)	170千円	
再調達価格	985,200千円	長期修繕費(今後15年間)	121,150千円	
地域特性等				
対象物件の存する地域は、「新横浜」駅の南西方約1,000mに位置し、環状2号沿いに、中高層店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、1階が店舗、2階以上が事務所としての利用が中心적입니다。				
特記事項				
なし				

(注)平成16年11月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号B8：近代科学社ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15 (住居表示) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号			
交通条件	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅まで徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31㎡	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13	
月額賃料	7,054千円	賃貸戸数	13	
敷金等	65,810千円	賃貸可能面積	1,450.71㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,450.71㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,301百万円	
①賃貸事業収益	49,398千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	42,324千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	7,074千円	鑑定評価額	1,340百万円	
②賃貸事業費用	16,610千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	10,646千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	4,416千円	期末算定価額	1,300百万円	
損害保険料	219千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,328千円	会社名	株式会社城西企業	
③NOI (①-②)	32,787千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年7月25日	
予想最大損失率(PML)	8.5%	早期修繕費(1年以内)	530千円	
再調達価格	691,100千円	長期修繕費(今後15年間)	87,339千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅北東約120mに位置する、店舗・事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域です。対象不動産は、幹線道路である外堀通りに面し、駅接近性、周辺の商業集積性ともに良好です。				
特記事項				
なし				

物件番号B9：新宿アイランド

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都新宿区西新宿六丁目1番3 (住居表示) 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号			
交通条件	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅直結			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分約0.44%)	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積 19,511.37㎡	建ぺい率/容積率	70% / 1,000%、 70% / 950%
建物	所有形態	区分所有権(6階の一部)	用途	事務所
	延床面積(注1)	523.04㎡	建築時期	平成7年1月
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付44階建		
信託受託者	—			
賃貸借の概況(平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	(注2)	賃貸戸数	1	
敷金等	(注2)	賃貸可能面積	526.43㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	526.43㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成19年3月26日	
	～平成19年12月31日	取得価格	715百万円	
①賃貸事業収益	(注2)	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	(注2)	価格時点	平成19年3月15日	
その他収入	(注2)	鑑定評価額	871百万円	
②賃貸事業費用	(注2)	期末算定価額の概要		
維持管理費	(注2)	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	875百万円	
損害保険料	(注2)	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	(注2)	会社名	—	
③NOI(①-②)	18,461千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年3月1日	
予想最大損失率(PML)	3.6%(注3)	早期修繕費(1年以内)	—	
再調達価格	58,275,840千円	長期修繕費(今後15年間)	20,792千円	
地域特性等				
対象不動産は西新宿超高層ビル街区の一角を形成する大規模オフィスビルの一部です。東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅に直結しているほか、「新宿」駅までも徒歩8分程度です。近隣地域は、日本を代表する高度商業地のひとつです。				
特記事項				
なし				

(注1) 本投資法人が取得する専有部分における登記簿上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は211,861.11㎡です。

(注2) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注3) 平成19年8月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号B10：ベイサイトコート横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番、山王町一丁目9番1 (住居表示) 神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番			
交通条件	横浜市営地下鉄「吉野町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権(敷地権割合約10.44%)	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積2,215.09㎡	建ぺい率/容積率	80%/500%、80%/400%
建物	所有形態	区分所有権(1階及び2階の一部)	用途	店舗、事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積(注1)	965.72㎡ (1階:829.86㎡ 2階:135.86㎡)	建築時期	平成9年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	5	
月額賃料	6,361千円	賃貸戸数	5	
敷金等	32,567千円	賃貸可能面積	953.72㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	953.72㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成19年6月28日	
	～平成19年12月31日	取得価格	960百万円	
①賃貸事業収益	48,142千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	37,551千円	価格時点	平成19年5月15日	
その他収入	10,590千円	鑑定評価額	1,020百万円	
②賃貸事業費用	14,192千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13,192千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	1,030百万円	
損害保険料	82千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	917千円	会社名	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
③NOI(①-②)	33,949千円	サブリースの種類	パス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	5.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	360千円	
再調達価格	2,864,610千円	長期修繕費(今後15年間)	36,170千円	
地域特性等				
対象不動産は主要幹線道路である国道16号沿道に存する14階建てマンションの1階店舗部分(一部2階部分を含む。)です。近隣地域及びその周辺地域はマンション等が多く存することから、地域住民を対象とした比較的安定した商圈を有しているものと考えられます。				
特記事項				
なし				

(注)平成19年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号B11：薬王堂弘前安原店

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	不動産		
所在地	(地番)	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	
	(住居表示)	同上	
交通条件	弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅まで徒歩約17分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 第1種住居地域、 第1種低層住居専用地域
	地積	4,553.07㎡	建ぺい率/容積率 60% / 200%、50% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 店舗
	延床面積	1,724.55㎡	建築時期 平成18年11月
	構造・階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建	
信託受託者	—		
賃貸借の概況（平成19年12月31日）			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
月額賃料	(注1)	賃貸戸数	1
敷金等	(注1)	賃貸可能面積	1,724.55㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,724.55㎡
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成19年6月25日
	～平成19年12月31日	取得価格	410百万円
①賃貸事業収益	(注1)	取得時の鑑定評価額	
賃室賃料・共益費	(注1)	価格時点	平成19年4月27日
その他収入	(注1)	鑑定評価額	416百万円
②賃貸事業費用	(注1)	期末算定価額の概要	
維持管理費	(注1)	調査の基準となる時点	平成19年12月31日
公租公課	(注1)	期末算定価額	416百万円
損害保険料	(注1)	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	(注1)	会社名	株式会社東日本不動産(注2)
③NOI (①-②)	13,649千円	サブリースの種類	—
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月
予想最大損失率(PML)	0.2% (注3)	早期修繕費 (1年以内)	0千円
再調達価格	166,425千円	長期修繕費 (今後15年間)	9,180千円
地域特性等			
対象不動産は、弘南鉄道「小栗山」駅の北東方約1.3kmに位置します。周辺はロードサイド型の量販店、パチンコ店、戸建住宅が見られる区画整理後の路線商業地域です。			
特記事項			
なし			

(注1) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません

(注2) プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

(注3) 平成19年7月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

物件番号B12：小倉興産7・17・20号館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番)	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目2番21、2番190、2番191、2番192、2番193、2番195、2番196、2番197、2番251、2番252、2番547、2番567、2番648、2番721、2番722		
	(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号		
交通条件	JR鹿児島本線「小倉」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	5,767.64㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	(注1)
	延床面積	(注1)	建築時期	(注1)
	構造・階数	(注1)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	78	
月額賃料	26,064千円	賃貸戸数	74	
敷金等	197,965千円	賃貸可能面積	16,048.97㎡	
稼働率	95.8%	賃貸面積	15,374.46㎡	
収益状況等				
事業期間	平成19年8月20日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成19年12月31日	取得価格	3,250百万円	
①賃貸事業収益	128,800千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	115,643千円	価格時点	平成19年5月1日	
その他収入	13,157千円	鑑定評価額	3,250百万円	
②賃貸事業費用	26,002千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	23,582千円	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	1千円	期末算定価額	3,280百万円	
損害保険料	617千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,801千円	会社名	小倉興産株式会社	
③NOI（①-②）	102,797千円	サブリースの種類	バス・スルー型	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	(注1)	早期修繕費（1年以内）	(注1)	
再調達価格	(注1)	長期修繕費（今後15年間）	(注1)	
地域特性等				
対象不動産が存する北九州市は政令指定都市であり、福岡都市圏に継ぐ経済圏を形成しています。また、対象不動産はJR線「小倉」駅の北西方約200m付近、「国道199号線」沿道に位置し、近隣地域は中層事務所等が立ち並ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし				



(注1)

	小倉興産7号館	小倉興産17号館	小倉興産20号館
用途	事務所	駐車場	事務所
延床面積	7,584.15㎡	8,064.65㎡	3,800.83㎡
建築時期	昭和58年3月	平成2年3月	平成4年7月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
予想最大損失率(PML)	0.6%(注2)	1.0%(注2)	0.6%(注2)
再調達価格	1,702,785千円	1,007,895千円	859,425千円
早期修繕費(1年以内)	—	—	—
長期修繕費(今後15年間)	93,644千円	37,160千円	77,100千円
賃貸可能戸数	47	1	30
賃貸戸数	45	1	28
賃貸可能面積	5,481.43㎡	8,064.65㎡	2,502.89㎡
賃貸面積	5,081.79㎡	8,064.65㎡	2,228.02㎡

(注2)平成19年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号C1：ストップパーキング神田須田町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15 (住居表示) -			
交通条件	JR山手線「神田」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	81.04㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物(注1)	所有形態	-	用途	-
	延床面積	-	建築時期	-
	構造・階数	-		
信託受託者	-			
賃貸借の概況(平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	407千円	賃貸戸数	1	
敷金等	-	賃貸可能面積	81.04㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	81.04㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年1月22日	
		取得価格	97百万円	
①賃貸事業収益	2,443千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	2,443千円	価格時点	平成18年12月12日	
その他収入	-	鑑定評価額	100百万円	
②賃貸事業費用	-	期末算定価額の概要		
維持管理費	-	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	-	期末算定価額	99百万円	
損害保険料	-	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	-	会社名	-	
③NOI(①-②)	2,443千円	サブリースの種類	-	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	-	レポート日付	-	
予想最大損失率(PML)	-	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	-	長期修繕費(今後15年間)	-	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「神田」駅の北方約300mの中低層事務所、駐車場等が見られるやや繁華性が低い商業地域です。				
特記事項				
なし				

物件番号C2：ストップパーキング千葉中央

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30 (住居表示) -			
交通条件	JR総武線「千葉」駅徒歩13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	312.40㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	-	用途	-
	延床面積	-	建築時期	-
	構造・階数	-		
信託受託者	-			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	428千円	賃貸戸数	1	
敷金等	-	賃貸可能面積	312.40㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	312.40㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年1月22日	
		取得価格	92百万円	
①賃貸事業収益	2,571千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	2,571千円	価格時点	平成18年12月11日	
その他収入	-	鑑定評価額	100百万円	
②賃貸事業費用	-	期末算定価額の概要		
維持管理費	-	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	-	期末算定価額	103百万円	
損害保険料	-	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	-	会社名	-	
③NOI (①-②)	2,571千円	サブリースの種類	-	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	-	レポート日付	-	
予想最大損失率(PML)	-	早期修繕費 (1年以内)	-	
再調達価格	-	長期修繕費 (今後15年間)	-	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR総武線「千葉」駅の南東方約1,000mの中層事務所、駐車場等が見られるやや繁華性が低い商業地域です。				
特記事項				
なし				

物件番号C3：ストップパーキング徳山駅前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 山口県周南市みなみ銀座二丁目29番 (住居表示) —			
交通条件	JR山陽本線「徳山」駅徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,678.49㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	1,404千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	1,678.49㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,678.49㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年2月1日	
		取得価格	293百万円	
①賃貸事業収益	8,429千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	8,429千円	価格時点	平成18年11月21日	
その他収入	—	鑑定評価額	294百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	274百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	8,429千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	—	長期修繕費 (今後15年間)	—	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山陽本線「徳山」駅の南東方約3000mの店舗、共同住宅、駐車場等が見られる駅至近の商業地域です。				
特記事項				
<p>対象不動産の隣地（周南市平和通二丁目48番）について、所有者について相続がなされており、共同相続人の一部から境界確認書を取得しておりますが、その他の共同相続人から境界確認書が未取得です。</p> <p>対象不動産の北側隣地（周南市みなみ銀座二丁目28番）より雨水管および污水管が越境しております。当該越境に関しての確認書を締結しております。</p> <p>旧ダイエー徳山店RC造地下1階付6階建（延床8133.40㎡）の取壊を平成14年10月に行っておりますが、本書の日付現在、地下側壁、地下底盤、杭等が残存しています。</p>				

物件番号C4：小倉興産東駐車場

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目2番73、2番352 (住居表示) 福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号			
交通条件	J R 鹿児島本線「小倉」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	4,360.12㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場
	延床面積	7,718.75㎡	建築時期	平成16年4月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建		
信託受託者				
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	7,248千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	6,950㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	6,950㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年7月1日	取得年月日	平成19年6月29日	
	～平成19年12月31日	取得価格	1,100百万円	
①賃貸事業収益	43,488千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	43,488千円	価格時点	平成19年5月1日	
その他収入	—	鑑定評価額	1,110百万円	
②賃貸事業費用	380千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	1,120百万円	
損害保険料	380千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	43,107千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	0.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	289,275千円	長期修繕費(今後15年間)	4,100千円	
地域特性等				
対象物件の存する地域は、J R 鹿児島本線「小倉」駅から徒歩約7分に位置し、近隣には中高層事務所ビル、ホテル、会議場、駐車場等がみられる商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注) 平成19年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

物件番号C5：ストップサイクル新小岩第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2 (住居表示) —			
交通条件	JR線「新小岩」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	131.90㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	622千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	131.90㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	131.90㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年8月20日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	152百万円	
①賃貸事業収益	2,730千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	2,730千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入	—	鑑定評価額	155百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	156百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	2,730千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	—	長期修繕費 (今後15年間)	—	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「新小岩」駅の南西方約200mの飲食店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域内に所在する自転車駐車場です。				
特記事項				
なし				

物件番号C6：ストップサイクル新小岩第二

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都葛飾区新小岩1丁目1番9、1番10、1番25、1番26 (住居表示) —			
交通条件	JR線「新小岩」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居専用地域
	地積	254.53㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	615千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	254.53㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	254.53㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年8月20日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	150百万円	
①賃貸事業収益	2,699千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	2,699千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入	—	鑑定評価額	155百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	156百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	2,699千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	—	長期修繕費 (今後15年間)	—	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「新小岩」駅の南西方約300mの一般住宅や低層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域内に所在する自転車駐車場です。				
特記事項				
なし				

物件番号C7：ストップパーキング平塚紅谷町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8 (住居表示) —			
交通条件	JR線「平塚」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	211.89㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	465千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	211.89㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	211.89㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年8月20日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	112百万円	
①賃貸事業収益	2,040千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	2,040千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入	—	鑑定評価額	115百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	116百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	2,040千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	—	長期修繕費 (今後15年間)	—	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR線「平塚」駅から北方約300mの、周辺に中層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ『紅谷パールロード』商店街背後の商業地域です。				
特記事項				
なし				



物件番号C8：ストップパーキング北浦和

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22 (住居表示) —			
交通条件	JR線「北浦和」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	145.32㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況（平成19年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	291千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	145.32㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	145.32㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年8月20日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	81百万円	
①賃貸事業収益	1,280千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	1,280千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入	—	鑑定評価額	83百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	83百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI（①-②）	1,280千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費（1年以内）	—	
再調達価格	—	長期修繕費（今後15年間）	—	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR線「北浦和」駅の北西方約180mの中小規模の店舗が建ち並ぶ駅至近の商業地域です。				
特記事項				
鉄道敷設を目的とした地上権が設定されています。				

物件番号C9：ストップパーキング新松田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15 (住居表示) —			
交通条件	小田急線「新松田」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	340.52㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	273千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	340.52㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	340.52㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年8月20日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	59百万円	
①賃貸事業収益	1,197千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	1,197千円	価格時点	平成19年5月18日	
その他収入	—	鑑定評価額	60百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	61百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	1,197千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	—	長期修繕費 (今後15年間)	—	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、小田急線「新松田」駅・JR線「松田」駅の北東方約180mの低層の店舗兼居宅・共同住宅、駐車場等が見られる近隣商業地域です。				
特記事項				
なし				

件番号C10：ストップパーキング四街道

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 千葉県四街道市四街道一丁目7番7 (住居表示) —			
交通条件	JR線「四街道」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	107.99㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			
賃貸借の概況 (平成19年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	137千円	賃貸戸数	1	
敷金等	—	賃貸可能面積	107.99㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	107.99㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成19年8月20日 ～平成19年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	29百万円	
①賃貸事業収益	602千円	取得時の鑑定評価額		
賃室賃料・共益費	602千円	価格時点	平成19年5月15日	
その他収入	—	鑑定評価額	34百万円	
②賃貸事業費用	—	期末算定価額の概要		
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成19年12月31日	
公租公課	—	期末算定価額	35百万円	
損害保険料	—	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	—	会社名	—	
③NOI (①-②)	602千円	サブリースの種類	—	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	—	レポート日付	—	
予想最大損失率(PML)	—	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	—	長期修繕費 (今後15年間)	—	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR線「四街道」駅の北西方約200mの一般住宅、店舗付住宅、中低層店舗付事務所ビル、駐車場等が見られるやや繁華性の低い商業地域です。				
特記事項				
なし				

C 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

保有不動産等に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	給湯メーター取替工事	自平成20年5月至平成20年5月	5,000	—	—
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	給湯メーター取替工事	自平成20年5月至平成20年5月	3,200	—	—
B4	中野NKビル	東京都中野区	私設電力メーター取替工事	自平成20年3月至平成20年4月	4,000	—	—
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区	照明器具交換、増設工事	自平成20年3月至平成20年6月	1,600	—	—

(ロ) 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は32,144千円であり、当期費用に区分された修繕費等55,572千円と合わせ、87,716千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(千円)	
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	シャッター取り付け工事	自平成19年10月至平成19年10月	3,432
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	2階 0Aフロア交換工事	自平成19年8月至平成19年8月	1,472
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	5階 0Aフロア交換工事	自平成19年7月至平成19年7月	1,208
その他の工事				26,030	
合計				32,144	

(ハ) 修繕費の積み立て

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第10期 自平成19年7月1日 至平成19年12月31日
前期末積立金残高	281,459千円
当期積立額	75,355千円
当期積立金取崩額	—
次期繰越額	356,815千円

#### D エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資物件ごとに調査業者に委託し、報告を受けております。ただし、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておられません。

(イ) エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A4	パークビラ八雲	株式会社イー・アール・エス	平成16年2月	90,650
A6	ジェイ・ステージ若林	有限会社マスターデザイナーズ	平成16年3月	65,980
A14	アビタシオンクレール	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月	77,680
A15	コートコア百合丘	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月	28,890
A17	コンフォート中目黒	株式会社イー・アール・エス	平成16年10月	35,630
A18	グロースメゾン 早稲田鶴巻	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	18,220
A19	グロースメゾン銀座	株式会社イー・アール・エス	平成16年11月	17,500
A20	クレールメゾン	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	40,060
A21	稲毛大永マンション	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年11月	160,100
A23	ファインコート立石	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	42,450
A25	ベルメゾン池上	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	21,520
A26	日神パレスステージ 代田橋	株式会社イー・アール・エス	平成17年6月	54,810
A27	日神パレスステージ 東長崎	株式会社イー・アール・エス	平成17年6月	58,366
A28	グロースメゾン 五反田	株式会社イー・アール・エス	平成17年9月	26,325
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社イー・アール・エス	平成17年11月	33,571
A30	エメラルドハウス	株式会社イー・アール・エス	平成17年7月	92,895
A31	アルモニー御茶ノ水	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	60,963
A32	サンクレスト 石神井公園	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	61,380
A33	グロースメゾン 新横浜	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	14,841
A34	ベルファース 上野御徒町	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年4月	18,930
A35	グランリール亀戸	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	14,701
A36	グロースメゾン池袋	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	8,087

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用 見積合計(千円)
A37	グロースメゾン用賀	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	9,856
A38	ルート立川	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	37,140
A39	渋谷本町マンション	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年3月	35,990
A40	シティハイツ砧	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	55,215
A41	アクシーズタワー 川口並木	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	10,465
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	39,870
A43	カレッジスクエア 町田	株式会社イー・アール・エス	平成17年5月	73,660
A44	ベレー目黒	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年3月	11,030
A45	ワコーレ網島 I	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	39,920
A46	フォロス中村橋	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	17,511
A47	グロースメゾン海神	株式会社イー・アール・エス	平成17年6月	119,123
A48	カレッジスクエア 町屋	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	7,518
A49	センチュリー鳥屋部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年6月	48,700
A50	ユニフォート目黒中 町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年6月	15,794
B1	アサヒビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月	54,000
B3	日本橋第二ビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月	250,000
B4	中野NKビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月	148,600
B6	インペリアル 東久留米D棟	株式会社イー・アール・エス	平成16年10月	44,860
B7	IWATAビル	株式会社イー・アール・エス	平成16年10月	121,150
B8	近代科学社ビル	株式会社イー・アール・エス	平成17年7月	87,339
B9	新宿アイランド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月	20,792
B10	ベイサイトコート横 浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	36,170
B11	薬王堂弘前安原店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	9,180
B12	小倉興産7号館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	93,644
	小倉興産17号館			37,160
	小倉興産20号館			77,100
C4	小倉興産東駐車場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	4,100

#### (ロ) 地震リスク診断報告の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行います。本投資法人は、各取得予定資産について、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において「(概ね)適切に設計されており、設計基準(注1)に照らして(又は「耐震基準(注1)で求められる」)必要な耐震性能を有すると判断される。」旨の報告を受けています。

加えて、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML(予想最大損失率)(注2)を算定しています。

なお、本投資法人は、運用資産のうち20物件(注3)については、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼し、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「調査対象物件の中、一部には若干の書類上の不備が見受けられるものの、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装(改竄)された痕跡は見受けられず、調査対象の全物件において建築基準法上適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認された。」旨の報告を受けております。また、運用資産のうち7物件(注4)については、株式会社竹中工務店に対し、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼し、平成18年5月及び同年6月提出のエンジニアリングレポートにおいて提示された設計図書(注5)について、株式会社竹中工務店が、構造耐震性能について検討の上、PML数値を算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることが確認できる旨の報告を受けております。

なお、当期末時点ポートフォリオPML（注6）は4.3%となりますが、全ての居住用不動産に対して地震保険を付保しています。取得資産たる不動産に係るPMLは、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML評価者	PML(%) (注2)	調査年月	地震保険の有無
A4	パークビラ八雲	応用アール・エム・エス株式会社	11.3	平成16年2月	有
A6	ジェイ・ステージ若林	応用アール・エム・エス株式会社	10.2	平成16年3月	有
A14	アビタシオンクレール	応用アール・エム・エス株式会社	15.6	平成16年8月	有
A15	コートコア百合丘	応用アール・エム・エス株式会社	18.0	平成16年8月	有
A17	コンフォート中目黒	応用アール・エム・エス株式会社	8.1	平成16年10月	有
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	6.5	平成18年5月	有
A19	グロースメゾン銀座	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.9	平成18年5月	有
A20	クレールメゾン	応用アール・エム・エス株式会社	7.6	平成16年9月	有
A21	稲毛大永マンション	応用アール・エム・エス株式会社	13.9	平成16年11月	有
A23	ファインコート立石	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.5	平成16年9月	有
A25	ベルメゾン池上	応用アール・エム・エス株式会社	9.3	平成16年9月	有
A26	日神パレスステージ代田橋	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成17年6月	有
A27	日神パレスステージ東長崎	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成17年6月	有
A28	グロースメゾン五反田	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.8	平成18年5月	有
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.0	平成17年11月	有
A30	エメラルドハウス	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.8	平成18年5月	有
A31	アルモニー御茶ノ水	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成18年7月	有
A32	サンクレスト石神井公園	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成18年3月	有
A33	グロースメゾン新横浜	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	13.1	平成18年5月	有
A34	ベルファース上野御徒町	応用アール・エム・エス株式会社	6.6	平成18年6月	有



物件番号	物件名称	PML評価者	PML (%) (注2)	調査年月	地震保険の有無
A35	グランリール亀戸	応用アール・エム・エス株式会社	7.8	平成18年7月	有
A36	グロースメゾン池袋	応用アール・エム・エス株式会社	8.6	平成18年7月	有
A37	グロースメゾン用賀	応用アール・エム・エス株式会社	6.9	平成18年7月	有
A38	ルート立川	応用アール・エム・エス株式会社	10.5	平成18年3月	有
A39	渋谷本町マンション	応用アール・エム・エス株式会社	5.7	平成18年3月	有
A40	シティハイツ砧	応用アール・エム・エス株式会社	4.6	平成18年7月	有
A41	アクシーズタワー川口並木	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	11.8	平成18年5月	有
A42	キャピタルハイツ神楽坂	応用アール・エム・エス株式会社	13.0	平成18年2月	有
A43	カレッジスクエア町田	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	平成18年5月	有
A44	ベレー目黒	応用アール・エム・エス株式会社	4.4	平成18年6月	有
A45	ワコーレ綱島I	応用アール・エム・エス株式会社	18.5	平成18年3月	有
A46	フォロス中村橋	応用アール・エム・エス株式会社	7.2	平成18年6月	有
A47	グロースメゾン海神	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.3	平成18年5月	有
A48	カレッジスクエア町屋	応用アール・エム・エス株式会社	7.5	平成18年7月	有
A49	センチュリー鳥屋部	応用アール・エム・エス株式会社	6.1	平成19年7月	有
A50	ユニフォート目黒中町	応用アール・エム・エス株式会社	8.7	平成19年5月	有
B1	アサヒビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	12.7	平成16年4月	無
B3	日本橋第二ビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	15.3	平成16年4月	無
B4	中野NKビル	応用アール・エム・エス株式会社	13.1	平成16年3月	無
B6	インペリアル東久留米D棟	応用アール・エム・エス株式会社	4.9	平成16年10月	無
B7	IWATAビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.0	平成16年11月	無
B8	近代科学社ビル	応用アール・エム・エス株式会社	8.5	平成17年7月	無

物件番号	物件名称	PML評価者	PML (%) (注2)	調査年月	地震保険の有無
B9	新宿アイランド	応用アール・エム・エス株式会社	3.6	平成19年8月	無
B10	ベイサイトコート横浜	応用アール・エム・エス株式会社	5.5	平成19年7月	無
B11	薬王堂弘前安原店	応用アール・エム・エス株式会社	0.2	平成19年7月	無
B12	小倉興産7号館	応用アール・エム・エス株式会社	0.6	平成19年6月	無
	小倉興産17号館		1.0		
	小倉興産20号館		0.6		
C4	小倉興産東駐車場	応用アール・エム・エス株式会社	0.5	平成19年6月	無
ポートフォリオPML (注7)		—	4.3	—	—

(注1) 「設計基準」とは、建築基準法に基づく設計基規準をいいます。また、「耐震基準」とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。その後の改正を含みます。)に基づく耐震基規準をいいます。

(注2) 「PML」とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線の評価し、簡易分析(レベル1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

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

(注3) 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、運用資産のうち、「パークビラ八雲」「ジェイ・ステージ若林」「コートコア百合丘」「コンフォート中目黒」「クレールメゾン」「ベルメゾン池上」「日神パレスステージ代田橋」「日神パレスステージ東長崎」「アルモニー御茶ノ水」「サンクレスト石神井公園」「ベルファース上野御徒町」「グランリール亀戸」「グロースメゾン池袋」「グロースメゾン用賀」「ルート立川」「キャピタルハイツ神楽坂」「ベレール目黒」「ワコーレ綱島I」「フォロス中村橋」及び「カレッジスクエア町屋」について、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼しています。

(注4) 本投資法人は、株式会社竹中工務店に対し、運用資産のうち、「アビタシオンクレール」「稲毛大永マンション」「渋谷本町マンション」「シティハイツ砧」「中野NKビル」「インペリアル東久留米D棟」及び「近代科学社ビル」について、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼しています。

(注5) 株式会社竹中工務店は、物件ごとに取得可能な諸資料(意匠図、構造図、構造計算書等)から建物の構造を確認し、さらに建物の配置等も検証し、かかる報告を提出しております。

(注6) 「ポートフォリオPML」とは、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

E テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成19年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数(注3)	テナント	総賃料収入(千円) (注4)	対総賃料収入比率(%)	サブリースの種類(注5)
A4	パークビラ八雲	3,029.50 (注6)	3,029.50	13	13	1	株式会社城西企業	83,752	5.0	パス・スルー型
A6	ジェイ・ステージ若林	1,280.55	1,280.55	20	20	1	株式会社城西企業	24,489	1.5	パス・スルー型
A14	アピタシオンクレール	3,407.19	3,357.69	60	59	1	株式会社城西企業	52,604	3.2	パス・スルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	875.15	22	21	1	株式会社武翔総合管理	17,120	1.0	パス・スルー型
A17	コンフォート中目黒	1,575.68	1,575.68	22	22	1	株式会社長谷工ライブネット	39,428	2.4	パス・スルー型
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1,256.07	1,099.29	28	25	1	株式会社長谷工ライブネット	27,192	1.6	パス・スルー型
A19	グロースメゾン銀座	821.40	780.99	20	19	1	株式会社長谷工ライブネット	18,431	1.1	パス・スルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,741.60	29	28	1	株式会社長谷工ライブネット	26,927	1.6	パス・スルー型
A21	稲毛大永マンション	2,151.41	1,957.88	34	31	1	株式会社長谷工ライブネット	23,806	1.4	パス・スルー型
A23	ファインコート立石	1,358.93	1,358.93	26	26	1	株式会社長谷工ライブネット	18,920	1.1	パス・スルー型
A25	ベルメゾン池上	495.00	495.00	30	30	1	株式会社長谷工ライブネット	14,071	0.8	パス・スルー型
A26	日神パレス代田橋	1,771.13	1,684.31	98	93	1	株式会社城西企業	42,204	2.5	パス・スルー型
A27	日神パレス東長崎	2,681.94	2,638.44	60	59	1	株式会社城西企業	48,038	2.9	パス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	スターツアメニティー株式会社	27,338	1.6	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,096.12	66	53	1	スターツアメニティー株式会社	34,768	2.1	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,130.23	96	95	1	株式会社東京学生ライフ	44,725	2.7	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,702.08	65	64	1	株式会社城西企業	41,153	2.5	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	3,029.16	29	29	1	株式会社城西企業	36,728	2.2	パス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社ディベックス	35,718	2.1	固定賃料型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,330.11	64	63	1	株式会社毎日コムネット	31,427	1.9	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	1.6	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社ディベックス	25,066	1.5	固定賃料型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社ディベックス	24,170	1.5	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	株式会社城西企業	23,965	1.4	パス・スルー型

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸 可能 戸数 (戸)	賃貸 戸数(戸)	テナン トの 総数 (注3)	テナント	総賃料収入 (千円) (注4)	対総賃料 収入比率 (%)	サブリース の種類 (注5)
A39	渋谷本町マンショ ン	1,167.50	982.09	25	21	1	株式会社城西企業	21,837	1.3	パス・ス ルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	株式会社城西企業	18,997	1.1	パス・ス ルー型
A41	アクシズタワー 川口並木	1,210.74	1,168.46	57	55	1	株式会社アクセ ス・グループ	24,888	1.5	パス・ス ルー型
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	1,141.99	1,141.99	24	24	1	株式会社城西企業	20,568	1.2	パス・ス ルー型
A43	カレッジスクエア 町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コム ネット	18,268	1.1	固定 賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	557.05	25	25	1	株式会社武翔総合 管理	18,690	1.1	パス・ス ルー型
A45	ワコレ綱島I	908.99	834.97	50	46	1	株式会社城西企業	19,982	1.2	パス・ス ルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	775.41	37	35	1	株式会社城西企業	19,342	1.2	パス・ス ルー型
A47	グロースメゾン海 神	2,040.27	1,914.71	34	32	1	スターツアメリ ケー株式会社	24,121	1.4	パス・ス ルー型
A48	カレッジスクエア 町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コム ネット	14,706	0.9	固定 賃料型
A49	センチュリー鳥屋 部	1,899.63	1,448.39	42	32	1	株式会社アパマン ショッピング	10,645	0.6	パス・ス ルー型
A50	ユニフォート目黒 中町	1,915.50	1,837.97	64	62	1	株式会社ユニホー	33,332	2.0	パス・ス ルー型
B1	アサヒビル	808.35	733.54	11	10	1	株式会社城西企業	24,255	1.5	パス・ス ルー型
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株 式会社	126,168	7.6	パス・ス ルー型
B4	中野NKビル	2,128.84	2,128.84	11	11	1	株式会社城西企業	59,440	3.6	パス・ス ルー型
B6	インベリアル東久 留米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	株式会社コジマ	(注7)	(注7)	— (注7)
B7	IWATAビル	3,286.59	3,286.59	9	9	1	三幸エステート株 式会社	70,142	4.2	パス・ス ルー型
B8	近代科学社ビル	1,450.71	1,450.71	13	13	1	株式会社城西企業	49,398	3.0	パス・ス ルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注6)	(注7)	(注7)	— (注7)
B10	バイサイトコート 横浜	953.72	953.72	5	5	1	シービー・リチャ ードエリス・アセ ットサービス株式 会社	48,142	2.9	パス・ス ルー型
B11	薬王堂弘前安原店	1,724.55	1,724.55	1	1	1	株式会社薬王堂	(注7)	(注7)	— (注7)
B12	小倉興産7・17・ 20号館	16,048.97	15,374.46	78	74	1	小倉興産株式会社	128,800	7.7	パス・ス ルー型
C1	ストップパーキン グ神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アパマン ショッピングリー トパーク	2,443	0.1	— (注7)
C2	ストップパーキン グ千葉中央	312.40	312.40	1	1	1	株式会社アパマン ショッピングリー トパーク	2,571	0.2	— (注7)
C3	ストップパーキン グ徳山駅前	1,678.49	1,678.49	1	1	1	株式会社アパマン ショッピングリー トパーク	8,429	0.5	— (注7)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸 可能 戸数 (戸)	賃貸 戸数 (戸)	テナン トの 総数 (注3)	テナント	総賃料収入 (千円) (注4)	対総賃料 収入比率 (%)	サブリース の種類 (注5)
C4	小倉興産東駐車場	6,950.00	6,950.00	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	43,488	2.6	— (注7)
C5	ストップサイクル 新小岩第一	131.90	131.90	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	2,730	0.2	— (注7)
C6	ストップサイクル 新小岩第二	254.53	254.53	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	2,699	0.2	— (注7)
C7	ストップパーキン グ平塚紅谷町	211.89	211.89	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	2,040	0.1	— (注7)
C8	ストップパーキン グ北浦和	145.32	145.32	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	1,280	0.1	— (注7)
C9	ストップパーキン グ新松田	340.52	340.52	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	1,197	0.1	— (注7)
C10	ストップパーキン グ四街道	107.99	107.99	1	1	1	株式会社アバマン ショッピングセンター	602	0.0	— (注7)

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な住宅、事務所及び店舗の合計面積を意味します。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。

(注3) 「テナントの総数」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている物件については、テナント数を1として記載しております。その場合、当該マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと想定してテナント数を計算しております。

(注4) 「総賃料収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注5) 「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社（サブリース会社）との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。

(注6) 当期より、倉庫面積（31.53㎡）を除いた値を記載しています。

(注7) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注8) 本投資法人または信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されず、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されています。

## (ロ) 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期					
		平成17年 12月末日	平成18年 6月末日	平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日
A4	パークピラ八雲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A6	ジェイ・ステージ若林	95.7	100.0	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A14	アビタシオンクレール	87.4	98.5	100.0	97.1	98.5	98.5	98.5	96.9	94.0	98.5
A15	コートコア百合丘	100.0	100.0	87.8	90.9	88.0	87.8	87.8	91.1	94.0	97.1
A17	コンフォート中目黒	94.2	97.1	96.4	92.8	92.8	92.8	97.8	97.8	97.8	100.0
A18	グロースメゾン 早稲田鶴巻	95.4	96.0	96.0	86.0	89.6	87.9	87.9	86.5	91.1	87.5
A19	グロースメゾン銀座	100.0	90.2	94.9	74.8	74.8	74.8	84.9	95.1	95.1	95.1
A20	クレールメゾン	100.0	100.0	89.7	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
A21	稲毛大永マンション	91.4	88.2	94.0	88.2	91.2	94.0	91.0	88.0	88.0	91.0
A23	ファインコート立石	96.4	88.5	96.1	100.0	100.0	92.4	92.4	92.4	100.0	100.0
A25	バルメゾン池上	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A26	日神パレステージ 代田橋	96.8	95.8	92.6	92.0	86.0	86.0	89.1	94.2	96.1	95.1
A27	日神パレステージ 東長崎	98.6	98.1	97.9	96.2	94.4	91.6	94.7	98.4	98.4	98.4
A28	グロースメゾン五反田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	98.5	77.1	80.1
A30	エメラルドハウス	—	—	98.9	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0
A31	アルモニー御茶ノ水	—	—	92.1	97.4	97.4	96.1	93.6	91.0	96.1	97.4
A32	サンクレスト 石神井公園	—	—	97.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	97.0	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	バルファース 上野御徒町	—	—	98.3	98.5	98.5	98.5	98.5	98.5	100.0	98.4
A35	グランリール亀戸	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	—	—	100.0	93.2	96.6	96.6	96.6	93.2	96.6	100.0
A39	渋谷本町マンション	—	—	91.2	100.0	100.0	95.8	100.0	95.8	92.3	84.1

物件 番号	不動産等の名称	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期					
		平成17年 12月末日	平成18年 6月末日	平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日
A40	シティハイツ砦	—	—	94.6	89.2	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A41	アクシズタワー川口並木	—	—	98.2	96.5	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	—	—	84.5	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0	95.2	100.0
A43	カレッジスクエア町田	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	—	—	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	100.0	100.0
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	—	—	91.9	91.9	91.9	92.0	97.9	93.8	91.9	91.9
A46	フォロス中村橋	—	—	97.5	96.2	96.2	96.2	96.2	93.7	97.4	95.1
A47	グロースメゾン海神	—	—	100.0	96.7	97.4	91.3	90.6	90.6	90.6	93.8
A48	カレッジスクエア町屋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A49	センチュリー鳥屋部	—	—	—	—	—	81.0	81.0	81.0	81.0	76.2
A50	ユニフォート目黒中町	—	—	—	—	—	95.3	95.3	95.3	96.1	96.0
B1	アサヒビル	100.0	100.0	100.0	72.2	72.2	72.2	72.2	81.5	81.5	90.7
B3	日本橋第二ビル	89.3	100.0	100.0	100.0	89.3	89.3	89.3	100.0	100.0	100.0
B4	中野NKビル	100.0	100.0	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B6	インベリアル東久留米D棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B7	IWATAビル	73.3	53.4	73.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B8	近代科学社ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B9	新宿アイランド	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B10	ベイサイトコート横浜	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B11	薬王堂弘前安原店	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	—	—	—	—	—	97.6	97.9	96.7	95.8	95.8
C1	ストップパーキング神田須田町	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C2	ストップパーキング千葉中央	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C3	ストップパーキング徳山駅前	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C4	小倉興産東駐車場	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C5	ストップサイクル新小岩第一	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期					
		平成17年 12月末日	平成18年 6月末日	平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日
C6	ストップサイクル新小 岩第二	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C7	ストップパーキング平 塚紅谷町	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C8	ストップパーキング北 浦和	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C9	ストップパーキング新 松田	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C10	ストップパーキング四 街道	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		94.3	93.6	95.9	97.0	96.8	96.4	96.7	97.0	96.9	97.2

(注) 稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

#### F 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産等資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める物件はなく、該当事項はありません。

#### G 主要テナントに関する情報

##### (イ) 主要テナントの一覧

平成19年12月31日現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件 番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナント の賃貸面積の比率 (%)
株式会社城西企 業	不動産 管理業	A4	パークビラ八雲	27,373.78	28.9
		A6	ジェイ・ステージ若林		
		A14	アビタシオンクレール		
		A26	日神パレスステージ代田橋		
		A27	日神パレスステージ東長崎		
		A31	アルモニー御茶ノ水		
		A32	サンクレスト石神井公園		
		A38	ルート立川		
		A39	渋谷本町マンション		
		A40	シティハイツ砦		
		A42	キャピタルハイツ神楽坂		
		A45	ワコーレ綱島 I		
		A46	フォロス中村橋		
		B1	アサヒビル		
		B4	中野NKビル		
		B8	近代科学社ビル		



テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナント の賃貸面積の比率 (%)
小倉興産株式会社	不動産 管理業	B12	小倉興産 7・17・20号館	15,374.46	16.2
株式会社アパマン ションアップリー トパーク	駐車場業	C1	ストップパーキング神田須 田町	10,214.08	10.80
		C2	ストップパーキング千葉中 央		
		C3	ストップパーキング徳山駅 前		
		C4	小倉興産東駐車場		
		C5	ストップサイクル新小岩第 一		
		C6	ストップサイクル新小岩第 二		
		C7	ストップパーキング平塚紅 谷町		
		C8	ストップパーキング北浦和		
		C9	ストップパーキング新松田		
		C10	ストップパーキング四街道		
主なテナントの合計			52,962.32	56.0	
ポートフォリオ全体の総賃貸面積			94,618.54	100.0	

(注1) 株式会社アパマンションアップリートパーク及び小倉興産株式会社は、投信法施行令第20条に定める資産運用会社の利害関係人等該当しています。資産運用会社の利害関係人等又はスポンサー関係者との取引状況については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 ③ 利害関係人等との取引状況等 b. 利害関係人等への支払手数料等の金額」をご参照ください。

(注2) 総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

(ロ) 主要テナントへの賃貸条件

平成19年12月31日現在においてポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占める主なテナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。なお、年間賃料については、平成19年12月31日における月額賃料を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てた金額を記載しています。

(a) 株式会社城西企業(注1)

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料 (千円)	敷金等 (千円)
A4	パークピラハ雲	平成16年3月31日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	141,986	53,313
A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	44,104	5,008
A14	アビタシオンクレール (注2)	平成16年8月31日より 平成21年8月31日より	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	97,140	11,138
A26	日神パレスステージ代田橋	平成17年7月7日より 平成22年7月6日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	82,920	10,363
A27	日神パレスステージ東長崎	平成17年7月7日より 平成22年7月6日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	86,112	13,552
A31	アルモニー御茶ノ水	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	78,096	9,280
A32	サンクレスト石神井公園	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	70,194	23,081
A38	ルート立川	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	44,579	15,324
A39	渋谷本町マンション	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	36,504	5,987
A40	シティハイツ砧	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	35,724	5,994
A42	キャピタルハイツ神楽坂	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	40,381	10,324
A45	ワコーレ綱島 I	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	37,284	5,215
A46	フォロス中村橋	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	33,360	4,323
B1	アサヒビル	平成16年4月14日より 平成21年4月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	48,287	38,163
B4	中野NKビル	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	97,797	60,913
B8	近代科学社ビル	平成17年8月31日より 平成22年8月30日まで	特に定めていません。	84,648	65,810

(注1) 株式会社城西企業は、株式会社アパマンショップリートパークに対して、各物件のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しています。株式会社アパマンショップリートパークは、本書の日付現在、投信法施行令第20条に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注2) 「アビタシオンクレール」について、株式会社城西企業は、平成17年7月1日、旧賃借人株式会社オール商会より賃借人の地位を承継しております。

(b) 小倉興産株式会社

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料 (千円)	敷金等 (千円)
B12	小倉興産 7・17・20号館	平成19年8月20日から 平成24年8月31日まで	特に定めていません。	312,778	197,965

## (c) 株式会社アパマンショップリートパーク

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料 (千円)	敷金等 (千円)
C1	ストップパーキング神田須田町	平成19年1月22日から平成22年1月21日まで	期間満了3ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	4,887	—
C2	ストップパーキング千葉中央	平成19年1月22日から平成22年1月21日まで	期間満了3ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	5,143	—
C3	ストップパーキング徳山駅前	平成19年2月1日から平成22年1月31日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	16,859	—
C4	小倉興産東駐車場(注)	平成18年4月1日から平成20年3月31日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に2年間更新されます。	86,976	—
C5	ストップサイクル新小岩第一	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	7,468	—
C6	ストップサイクル新小岩第二	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	7,383	—
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	5,581	—
C8	ストップパーキング北浦和	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	3,502	—
C9	ストップパーキング新松田	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	3,276	—
C10	ストップパーキング四街道	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	1,646	—

(注) 平成19年8月1日付にて小倉興産株式会社から株式会社アパマンショップリートパークへ賃借人が変更されました。

③【その他投資資産の主要なもの】

平成19年12月31日現在において、本投資法人の保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「② 投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成19年12月期の直近6計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載していません。

期別	年月日	総資産額(千円)	純資産額(千円)	1口当たりの純資産額(円)(注2)
第5期	平成17年6月30日	23,703,193 (23,349,065)	11,187,430 (10,833,302)	387,121 (374,867)
第6期	平成17年12月31日	25,410,281 (25,011,503)	11,232,080 (10,833,303)	388,666 (374,867)
第7期	平成18年6月30日	25,984,671 (25,624,792)	11,212,294 (10,852,415)	387,982 (375,529)
第8期	平成18年12月31日	41,840,707 (41,198,015)	19,758,863 (19,116,172)	366,591 (354,667)
第9期	平成19年6月30日	41,753,010 (41,152,036)	19,728,405 (19,127,431)	366,025 (354,875)
第10期	平成19年12月31日	48,461,069 (47,979,536)	19,595,871 (19,114,338)	363,567 (354,633)

(注1) 各計算期間末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しています。

(注2) 1口当たりの純資産額については、従来、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。

また東京証券取引所および大阪証券取引所における第10期中の月別の市場相場は以下の通りです。

#### 東京証券取引所不動産投資信託証券市場

月別最高・最低投資口価格 (単位:円)及び 投資証券売買 高(単位:口)	月別	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	最高	420,000	408,000	367,000	365,000	362,000	350,000
	最低	382,000	330,000	293,000	318,000	300,000	308,000
	売買高	1,134	778	1,793	1,589	1,872	1,614

(注1) 本投資法人は、平成18年8月1日より東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

(注2) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の取引値によります。

#### 大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

月別最高・最低投資口価格 (単位:円)及び 投資証券売買 高(単位:口)	月別	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	最高	418,000	406,000	372,000	361,000	—	—
	最低	380,000	325,000	296,000	351,000	—	—
	売買高	3,106	2,795	1,001	35	—	—

(注1) 最高・最低投資口価格は大阪証券取引所の不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資法人は平成19年8月28日付で大阪証券取引所に対し、上場廃止の申請を行い、平成19年10月6日をもって上場が廃止されました。

#### ②【分配の推移】

平成19年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額、1口当たり分配の額は以下の通りです。

計算期間		分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第5期	平成17年1月1日～平成17年6月30日	354,128	12,254
第6期	平成17年7月1日～平成17年12月31日	398,777	13,799
第7期	平成18年1月1日～平成18年6月30日	359,879	12,453
第8期	平成18年7月1日～平成18年12月31日	642,691	11,924
第9期	平成19年1月1日～平成19年6月30日	600,973	11,150
第10期	平成19年7月1日～平成19年12月31日	481,533	8,934

### ③【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成19年12月期の直近6計算期間の本投資法人の自己資本利益率は以下の通りです。

計算期間		自己資本利益率(注)	年換算値
第5期	平成17年1月1日～平成17年6月30日	3.9%	7.8%
第6期	平成17年7月1日～平成17年12月31日	3.6%	7.1%
第7期	平成18年1月1日～平成18年6月30日	3.2%	6.5%
第8期	平成18年7月1日～平成18年12月31日	4.2%	8.2%
第9期	平成19年1月1日～平成19年6月30日	3.0%	6.1%
第10期	平成19年7月1日～平成19年12月31日	2.4%	4.9%

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

自己資本利益率の年換算値は、当該計算期間の日数の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しています。

なお、財務指標上の比率の記載については、小数点第2位以下を四捨五入により表示しています。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成14年1月8日	設立企画人（株式会社東京リート投信（現・グロースリート・アドバイザーズ株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成14年1月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成14年2月5日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年2月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第15号）
平成16年5月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場（銘柄コード：8963）
平成18年8月1日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場
平成19年9月20日	規約の変更(注)
平成19年10月6日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場廃止
平成19年10月15日	本店の所在場所を東京都千代田区五番町6番地2に移転

(注) 後記「3 その他 ②規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項（イ）規約等の重要事項の変更」をご参照下さい。

## 2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	角替 隆志	昭和53年4月 昭和57年9月 昭和60年9月 平成3年9月 平成16年1月 平成18年5月	富士ゼロックス株式会社入社 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 アスカコンサルティング株式会社入社 角替隆志税理士事務所(現麴町税理士法人)開業(現任) 本投資法人監督役員 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 昭和62年4月 平成3年4月 平成16年1月	弁護士登録 海老原茂法律事務所入所 染井法律事務所(現染井・前田・中川法律事務所)開業(現任) 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	三木 正志	昭和50年4月 昭和55年1月 昭和57年10月 平成10年10月 平成16年4月 平成18年5月 平成19年4月	山一証券株式会社入社 株式会社システムハウスミルキーウェイ代表取締役専務 公認会計士登録 株式会社ユニシンク代表取締役社長 株式会社ミロク情報サービス執行役員営業副本部長 本投資法人監督役員(現任) 株式会社ミロク情報サービス執行役員SaaS・パートナー事業部長(現任)	0

(注) 執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成19年9月20日の投資主総会において、補欠執行役員として芝辻直基を選任しました。芝辻直基は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているグロースリート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長であります。投信法第13条に基づき平成19年6月26日付で金融庁長官より兼職の承認を得ております。



### 3 【その他】

#### ① 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第28条本文）。執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年以内です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第27条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口数の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第2項）。

#### ② 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### (イ) 規約等の重要事項の変更

規約の変更等の手続きについては、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5)その他 (ハ)規約の変更等」をご参照下さい。

本投資法人は、平成19年9月20日開催の投資主総会において以下の通り規約を変更しました。

- (1) 運用資産の更なる成長を目指し、機動的な対応による優良な運用資産に対する取得機会の確保を図るため、本投資法人の規約第9条（資産運用の基本方針）及び第10条第3項（投資態度）の規定から「主として東京及び東京周辺都市部」という文言を削除し、地域に関する制限を撤廃しました。
- (2) 東京証券取引所の規則改正に伴い、資産運用の対象として、地役権、地役権を信託する信託の受益権、金融先物取引に係る権利、著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等、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667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限り、）の出資持分、および資産の流動化に関する法律第2条第6項に定める特定出資を追加しました。
- (3) 役員報酬額について金額上限の変更を行いました。
- (4) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行並びに投信法の改正に伴い、現行規約の全般にわたって必要な字句の変更等を行うとともに、証券取引法の題名を金融商品取引法に変更しました。また、法令の改正及び今後の改正に対応するため、資産運用の対象となる資産において証券取引法その他の法令及び条文の引用等を削除し、規定を簡素化しました。

- (5) 本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、現状では不要となった文言を削除しました。また、本投資法人のポートフォリオの拡大に伴い、資産運用会社との資産運用報酬の額及び支払に関する基準を見直し、これを変更しました。
  - (6) 投信法の改正に伴い、今後、投資法人による短期投資法人債の発行が可能となることから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするために、短期投資法人債の発行を可能とする旨を明記しました。
  - (7) 上記の他、条文の新設、削除に伴い条数の整備等を行うとともに、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化、並びにその他字句の修正を行いました。
- (ロ) 事業譲渡又は事業譲受
- 該当事項はありません。
- (ハ) 出資の状況その他の重要事項
- 該当事項はありません。
- ③ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
- 本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券はクローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

なお、本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通して売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

##### (イ)純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

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

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記(ロ)の通りとするほか、投信法、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

##### (ロ)資産評価の方法（規約第15条）

###### a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。

###### b. 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権又は地役権

信託財産中の不動産、土地の賃借権及び地上権については、上記a.に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### c. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、a.及びb.に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

###### d. 有価証券

###### i 証券取引所に上場されている有価証券

証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ii 上記以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

###### e. 金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

f. 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

g. 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

i 証券取引所に上場されている金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務当該取引所における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

ii 証券取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引のより生じる債権及び債務市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

iii 上記に係らず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用することができるものとします。

h. その他

i 上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

ii 資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、a.の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額」と読み替えるものとします。

## (2) 【保管】

投資主は証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます。（本投資証券が上場廃止された場合には、保管を委託できない場合があります。）保護預り証券について預かり証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、又は当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。この場合、保管振替機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。保管振替機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管を委託をした証券会社等に申し出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

また投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

### (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

### (4) 【計算期間】

本投資法人の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6箇月間とします（規約第16条）。

### (5) 【その他】

#### (イ) 増減資に関する制限

##### a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。（規約第6条）。但し、後記「(ハ) 規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハ（投資法人の課税の特例）に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

##### b. 最低純資産額の変更

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。（規約第8条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(ハ) 規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続きを行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第4項、投信法施行令第55条）。

## (ロ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- i. 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生
- ii. 投資主総会の決議
- iii. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- iv. 破産手続開始の決定
- v. 解散を命ずる裁判
- vi. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人には、解散又は償還事由の定めはありません。

## (ハ) 規約の変更等

### a. 規約変更の手続き

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法93条の2第2項第3号）。但し、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照下さい。

### b. 規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所及び大阪証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

## (ニ) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

### a. 資産運用会社（グロースリート・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約

#### i 契約期間

本投資法人の成立日を契約の効力発生日とし、契約期間は効力発生日から3年間とします。期間満了日の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間契約期間を延長するものとします。

ii 契約期間中の解約に関する事項

- ① 相手方に対して解約日の6ヶ月前までに書面をもって解約の予告を行い、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- ② 本投資法人は、資産運用会社が下記の(イ)又は(ロ)のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
  - (イ) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき。
  - (ロ) 資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。
- ③ 本投資法人は、資産運用会社が下記の(イ)から(ハ)のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。
  - (イ) 投資信託委託業者でなくなったとき。
  - (ロ) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。
  - (ハ) 解散したとき。

b. 資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

i 契約期間

契約の期間は、契約締結日から2年間とします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

ii 契約期間中の解約に関する事項

契約を解約する場合は、当事者双方のいずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が本契約を解約する場合には、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が中央三井信託銀行株式会社以外の者との間で資産保管契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。

1. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。

イ. 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ロ. 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

2. 契約が解約された場合、本投資法人又は代理人は、資産保管会社所定の解約依頼書に届出の印章により記名押印のうえ、保管品を引取ることとします。なお、印章を失った場合に解約するときは、このほか資産保管会社所定の手続に従うこととします。



3. 上記2による資産保管品の引取りが遅延したときには、遅延損害金として解約日又は契約期間の満了日の属する月の翌月から引取りの日の属する月までの委託報酬相当額を月割計算により、本投資法人は資産保管会社に支払います。なお、資産保管会社はこの委託報酬相当額を引取り日に、本投資法人が指定した預金口座等から普通預金通帳・信託総合口座通帳、同払戻請求書又は小切手によらず自動引落しすることができます。
4. 上記2による資産保管品の引取り手続きが3ヶ月以上遅延したときは、内容証明郵便により本投資法人に通知した上で、資産保管会社は資産保管品を別途管理若しくは一般に相当と認められる方法、時期、価格等により処分し、又は処分が困難な場合には廃棄することができます。これらに要する費用は本投資法人の負担とします。
5. 委託報酬、遅延損害金その他預け主が負担すべき費用が支払われないときは、前項の処分代金をこれに充当することができます。この場合、不足額が生じたときは、資産保管会社からの請求があり次第、当該不足分を本投資法人は支払わなければなりません。

### iii 契約内容の変更

資産保管委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人と資産保管会社は協議のうえ、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

## c. 投資主名簿等管理人、名義書換等に関する一般事務受託会社（株式会社だいこう証券ビジネス）との間の一般事務委託契約

### i 契約期間

一般事務委託契約締結の日から3年間とします。但し、期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による本契約終了の申出がないときは、さらに3年間契約期間を延長するものとします。

### ii 契約内容の変更及び解約

(イ) 契約の変更又は解約は、当事者間のいずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知し、当事者間が協議のうえ、当事者間の合意によりできるものとします。但し一般事務受託者よりの申出による場合、その契約解除が投資法人業務遂行に与える影響に配慮し相当の猶予期間を設けることができます。

(ロ) 本投資法人は、一般事務受託者が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、上記(イ)に依らず直ちに契約を解除することができます。

- ・ 契約の各条項に違反したとき
- ・ 差押、仮差押、仮処分、競売開始決定、国税滞納処分の手続きが開始されたとき
- ・ 破産、民事再生手続、会社更生の申立をなし、又はそれらの申立があったとき
- ・ 振出しにかかる手形、小切手が不渡りになるなど、信用状態が悪化したと相手方が認めたとき
- ・ 上記のほか、当事者間の信頼関係が著しく損なわれたと認められるとき

(ハ) 本投資法人に上記(ロ)の各々の事由が生じた際には、一般事務受託者は契約を解除することができます。但し、本投資法人が供託その他然るべき方法により、一般事務受託者の損失回避に資するべく必要な合理的措置を講じた場合は、一般事務受託者は6ヶ月を上限に当該解除を猶予しなければなりません。

(ニ) 委託報酬が、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情により不適當となったときは当事者間の協議のうえ、これを変更することができます。但し、報酬の変更は投資主総会の事前の承認を必要とします。

d. 会計事務等に関する一般事務受託会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

i 契約期間

契約の期間は、契約締結日から2年間とします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

ii 契約の解約

(イ) 契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じ。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下の通り取り扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人が後任一般事務受託者と一般事務委託契約を締結できる場合は、当該解約日で本契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に契約が終了するものとし、

(c) 当該90日経過時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合で、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は投資法人との協議の上、解約の効力発生時を更に延長することができます。

(ロ) 投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。

(a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合。

(b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

(ハ) 上記(ロ)の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出した住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。

(ニ) 一般事務受託者は、契約の終了に当たり、委託事務の引継ぎに必要な事務を行うなど、契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。

### iii 契約内容の変更

契約は、当事者間の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

### e. 会計監査人に関する、会計監査人（新日本監査法人）との間の監査契約

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第36条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会で再任されたものとみなします（規約第37条）。

平成18年1月12日開催の本投資法人投資主総会において、会計監査人は中央青山監査法人より新日本監査法人へ変更となりました。本投資法人は、第6期計算期間（平成17年7月1日から平成17年12月31日まで）の計算書類等について中央青山監査法人より監査を受けております。

### (ホ) 公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### ① 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していることその他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

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

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

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

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

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

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

- (v) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (vi) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (vii) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (viii) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ix) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第34条の6第2項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役もしくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定財産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条）

本投資法人は、①本投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています（投信法施行令第117条第1号）。）
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

② 利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規則）

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルールとして、利害関係人等との取引規則を以下のとおり定めています。スポンサー関係者と本投資法人との取引に係る投資委員会および取締役会の審議・承認については、当該スポンサー関係者の役職員である委員および取締役は当該取引に係る決議に参加できないものとし、また、出席した委員および取締役の数に参入しないこととされています。

(イ) 利害関係者等の範囲

投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びその株主が過半数以上の議決権を有するなど、支配権が形式的及び実質的に認められる法人を利害関係人等を含めます（以下「スポンサー関係者」と総称します。）。

(ロ) スポンサー関係者取引

本投資法人がスポンサー関係者との間で行う以下に掲げる取引を「スポンサー関係者取引」と定義し、次の（ハ）以下の規定に基づいて実施するものとします。また、証券取引法、証券取引所の規則その他の法令等の定めに従い、適切に取引実績等について開示を行うものとします。

- (i) スポンサー関係者からの物件の取得
- (ii) スポンサー関係者への物件の売却
- (iii) スポンサー関係者への物件の賃貸
- (iv) スポンサー関係者へのPM業務(プロパティ・マネジメント業務)の委託
- (v) スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介
- (vi) スポンサー関係者への工事発注

## (ハ) スポンサー関係者取引基準

本投資法人がスポンサー関係者取引を行う場合、以下に定める取引基準に基づいて判断されるものとします。

### a. スポンサー関係者からの物件の取得

#### (i) 不動産および不動産信託受益権の場合

スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格（売買契約書に記載される物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金および諸費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものをいいます。）が鑑定評価額を超える場合には、次に定めるウェアハウジングの場合を除き、取得しないものとします。

ウェアハウジングとは、本来であれば本投資法人が第三者から直接取得したい物件を、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにスポンサー関係者に先行取得させることをいいます。本取引において、スポンサー関係者が第三者から取得する際の本体価格は資産運用会社の指図によるものとします。その後本投資法人が取得する場合には、当該本体価格に、スポンサー関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（不動産又は不動産信託受益権を取得する際に発生する、特別目的会社(SPC)組成費用、媒介手数料、不動産鑑定評価書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、その他のデューデリジェンス費用、専門家報酬および信託設定費用等をいいます。）およびウェアハウジング手数料を加算した金額をもって取得します。

#### (ii) その他の特定資産の場合

市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記(i)に準じるものとします。

### b. スポンサー関係者への物件の売却

#### (i) 不動産および不動産信託受益権の場合

スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。

#### (ii) その他の特定資産の場合

市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記(i)に準じるものとします。

### c. スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場および対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。



d. スポンサー関係者へのPM業務(プロパティ・マネジメント業務)の委託

(i) PM受託会社(プロパティ・マネジメント受託会社)の選定基準

スポンサー関係者とのPM契約(プロパティ・マネジメント契約)の委託報酬については、スポンサー関係者以外の第三者の見積価格、役務提供の内容等を比較検討し、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ適正な条件で決定します。なお、相見積もりに対して、スポンサー関係者以外の業者から見積もりが提出されなかった場合は、既に依頼しているまたは依頼した業者のトラックレコードおよびマーケット水準を勘案して、適正と判断する条件のもと、利害関係者に委託します。

(ii) PM契約(プロパティ・マネジメント契約)の更新

資産運用会社がパフォーマンス・チェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。

e. スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介

(i) 売買

媒介手数料は宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。

(ii) 賃貸

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。

f. スポンサー関係者への工事発注

(i) 工事(発注金額〈消費税および地方消費税を除きます。〉が1件当たり200万円未満の場合を除きます。)については、スポンサー関係者以外の第三者による見積価格および役務提供の内容等を含め総合的に比較検討した上で、スポンサー関係者の見積価格の水準が第三者の水準と著しく乖離していないことを条件として当該工事を発注することができるものとします。

(ii) 資産運用上緊急を要する工事の場合については、合理的な対価をもってスポンサー関係者に対して当該工事を発注し、発注後にコンプライアンス委員会に報告するものとします。

(二) スポンサー関係者との取引の実行プロセス

a. スポンサー関係者からの運用資産の取得及びスポンサー関係者への運用資産の売却

スポンサー関係者より運用資産を取得する場合、又はスポンサー関係者へ運用資産を売却する場合は、下記の手続きに従い、取引を行います。

(i) コンプライアンスオフィサーは、投資運用部長から提出された個別運用資産取得・売却に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議・審査を行い、コンプライアンスオフィサーが議案を承認した場合にのみ第1回目の投資委員会に当該議案を提出します。

- (ii) 次に、第1回目の投資委員会においては、運用資産取得・売却に係る案件について、コンプライアンスオフィサーの審議結果の確認を行います。
- (iii) コンプライアンス委員会は、法令および運用ガイドラインとの適合性のチェック、スポンサー関係者取引の妥当性のチェック等コンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記(ハ) a. 記載のスポンサー関係者からの物件の取得の取引基準、又は上記(ハ) b. 記載のスポンサー関係者への物件の売却の取引基準について審議を行います。
- (iv) 第2回目の投資委員会においても、コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェックを行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。
- (v) 次に、取締役会が、運用資産の取得・売却に係る案件について審議・決議を行い、運用資産の取得・売却が、スポンサー関係者取引に該当する場合、取締役会の決議は全会一致とし、本投資法人の役員会決議をもって、かかる取引を実行できるものとします。

b. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務（PM業務）の委託

スポンサー関係者に、建物保守管理、テナント管理等のPM業務を委託する場合は、以下の基準に従って、取引を行います。

- (i) コンプライアンス委員会は、投資運用部長から起案された不動産管理会社等のPM受託会社の選定または変更に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記(ハ) d. 記載のスポンサー関係者へのPM業務の委託の取引基準についても審議を行い、議案がコンプライアンス委員会で承認された場合にのみ投資委員会に提出します。
- (ii) 投資委員会は、コンプライアンス委員会から提出された案件について、PM受託会社の選定または変更計画の審議およびコンプライアンス委員会での審議結果の確認等を行います。
- (iii) スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定または変更は、取締役会の決議をもって決裁を行うものとし、取締役会の決議は全会一致とします。
- (iv) 資産運用会社は、スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定または変更については、本投資法人が役員会において事前に承認した後、当該取引を実行することができます。

(ホ) スポンサー関係者取引の本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、以上に規定した要件を満たすものとしてスポンサー関係者取引が行われた場合、かかるスポンサー関係者が投信法の利害関係人等に該当しない場合であっても、投信法第34条の6第2項に規定される内容につき、同条項に基づいて当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、遅滞なく本投資法人に対し交付するものとします。ただし、特定資産の売買に係る価格調査の結果について、速やかに価格調査の結果が取得できないやむを得ない理由がある場合は、かかる価格調査の結果を取得次第遅滞なく通知するものとします。

(へ) スポンサー関係者取引の開示

資産運用会社は、以上に規定するスポンサー関係者取引については、証券取引所の規則に基づき、決定後遅滞なく適時開示を行うものとし、また、スポンサー関係者への運用資産の貸貸状況については、有価証券届出書および有価証券報告書への記載が要求されている主要なテナント(貸貸面積が総貸貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。)に加えて、スポンサー関係者への貸貸条件を開示するものとし、

③ 利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等との特定資産の売買取引等については以下の通りです。

a. 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	5,636,870 (100.0)	— (—)
	うち利害関係人等からの買付額 5,336,870 (94.7)	うち利害関係人等への売付額 — (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社アパマンショップホールディングス	3,250,000 (57.7)	— (—)
合同会社カシオペア・プロパティーズ	1,500,000 (26.6)	— (—)
株式会社アパマンショップリートパーク	586,870 (10.4)	— (—)
合計	5,336,870 (94.7)	— (—)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される資産運用会社の主要株主を意味します。なお、当期において取引のあった株式会社アパマンショップリートパーク及び株式会社アパマンショップホールディングスについて記載しています。

(注2) 売買金額等は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金)を記載しています。

b. 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
賃貸借媒介手数料等	39,657	株式会社アパマンショップリートパーク	21,491	54.2
		小倉興産株式会社	466	1.2
プロパティ・マネジメント報酬	40,784	株式会社アパマンショップリートパーク	8,354	20.5
		小倉興産株式会社	3,890	9.5

(注) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント委託会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

##### ① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結（但し、規約に記載されている成立時に締結される投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第34条の9第2項、第198条第2項、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします（規約第21条）。
- b. 投信法第140条の決議は、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって決めます（投信法第93条の2第2項第3号）。
- c. 投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、規約第22条第1項）。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第22条第2項）
- e. 投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2）。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第23条第1項）。
- g. 前記f. の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第23条第2項）。

- h. 本投資法人は決算期から3箇月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第24条第1項）。
- i. 前記h.の場合のほか、必要がある場合は、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができるものとします（投信法第77条の3第2項乃至第4項、会社法第124条第2項、第3項、規約第24条第2項）。

## ② その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条第1項、第3項）

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の実任者を追及する訴訟の提起を請求することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公平なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

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

(ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ホ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

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

(へ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、①一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、②会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

(ト) 投資主総会招集請求権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

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

(チ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

(リ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(ヌ) 解散請求権（投信法第143条の3）

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

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条、規約17条）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方法に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有します。分配金は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者を対象として投資口の所有口数に応じて、分配されます。

- ④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）  
本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。
- ⑤ 払戻請求権（規約第5条）  
投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（クローズド・エンド型）。
- ⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）  
投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。
- ⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）  
投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。
- ⑧ 帳簿閲覧権（投信法第128条の3第1項）  
投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。

## (2) 投資法人債権者の権利

本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していないため該当事項はありません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

グロースリート・アドバイザーズ株式会社

英文名称: GrowthREIT Advisors, Ltd.

② 資本の額

本書の日付現在 325,000,000円

③ 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

④ 沿革

年月日	事項
平成13年4月12日	会社設立
平成13年6月2日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事(1)第79708号）
平成13年8月7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第10号）
平成13年9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号 内閣総理大臣第15号）
平成14年4月1日	株式会社東京リート投信からエスビーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年5月31日	エスビーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年7月1日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転
平成16年5月6日	本店所在地を東京都新宿区西新宿内において移転
平成18年5月29日	本店所在地を東京都新宿区西新宿から東京都千代田区九段北へ移転
平成18年5月29日	株式会社パワーインベストメントからグロースリート・アドバイザーズ株式会社に社名変更
平成19年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録（登録番号 関東財務局長（金商）第321号）
平成19年10月15日	本店の所在場所を東京都千代田区九段北から東京都千代田区五番町に移転



⑤ 株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数 (本書の日付現在)

6,500株

(ロ) 発行済株式数の総数 (本書の日付現在)

6,500株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

該当事項はありません。

⑥ 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成19年3月31日現在
総資産	362,256
総負債	39,865
総資本	322,391

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第6期 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日
営業収益	261,866
経常利益	63,599
当期純利益	47,428

⑦ その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内（但し、本書の日付現在の監査役の任期はその就任後3年内）の最終の決算期に関する定時株主総会終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

### ⑧ 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

(イ) 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に関する業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記 (イ) から (ハ) に関連し又は付随する業務

### (2) 【運用体制】

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

### (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (注1) (%)
株式会社パレックス (注2)	東京都千代田区五番町6番地2	6,500	100.0
合計		6,500	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 株式会社パレックスは株式会社アパマンショップホールディングスの100%子会社です。

## (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 社長	芝辻 直基	昭和57年4月 昭和63年4月 平成6年7月 平成13年8月 平成13年12月 平成14年4月 平成15年10月 平成18年6月	株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 クレディ・リヨネ証券会社東京支店（現カリヨン証券会社 東京支店）入社 極東証券株式会社入社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 同社取締役 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長 （現任）	0
取締役 コンプライ アンス オフィサー	弘中 英世	昭和49年4月 昭和51年4月 昭和61年5月 平成11年7月 平成12年3月 平成15年7月 平成16年8月 平成17年10月 平成18年2月 平成18年11月 平成19年1月 平成19年8月	西武都市開発株式会社 入社 西武オールステート生命保険株式会社 （現AIGエジソン生命保険会社）転籍 エクイタブル生命保険株式会社（現ウインタートウ ル・スイス生命保険株式会社） 入社 同社 取締役 同社 執行役員 カナル投信株式会社 入社 同社 監査室長 株式会社ヒューマックス 入社 ヒューマックス・リート・アドバイザーズ株式会社 転籍 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 同社 業務監査室長 同社 コンプライアンスオフィサー（兼務） グロースリート・アドバイザーズ株式会社取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	阿曾 芳樹	昭和50年4月 平成52年10月 昭和59年4月 昭和61年4月 平成3年4月 平成12年2月 平成14年1月 平成15年6月 平成17年6月 平成19年4月 平成19年4月	株式会社ホリプロダクション(現株式会社ホリプロ)入社 藤和不動産株式会社入社 秀和株式会社入社 ミサワホーム株式会社入社 株式会社ビジョンクエスト代表取締役 株式会社東京リート(現株式会社パレックス)取締役 同社代表取締役副社長 株式会社アドバックス監査役 株式会社パワーインベストメント(現グロースリート・アドバイザーズ株式会社)取締役(現任) 株式会社パレックス代表取締役社長(現任) 株式会社アパマンショップリートパーク代表取締役会長(現任)	0
取締役 (非常勤)	佐竹 右行	昭和54年8月 平成9年7月 平成14年3月 平成17年6月 平成17年10月 平成17年11月 平成19年8月	野村証券株式会社 入社 株式会社丸金コーポレーション 常務取締役 パルク株式会社(現 パラカ株式会社) 専務取締役 株式会社東京リート(現 株式会社パレックス) 専務執行役員 有限会社ストップパーキング(現 株式会社アパマンショップリートパーク) 代表取締役(現任) 株式会社東京リート(現 株式会社パレックス) 専務取締役(現任) グロースリート・アドバイザーズ株式会社取締役(現任)	0
監査役 (非常勤)	永野 正巳	昭和53年4月 昭和62年4月 昭和63年12月 平成10年4月 平成12年4月 平成13年1月 平成17年3月 平成18年5月 平成19年6月	株式会社ラジオ関東(現アール・エフ・ラジオ日本) 入社 株式会社三洋証券 入社 株式会社三洋投信委託 出向 同社 運用部長 同社 コンプライアンス室長 永野アセットリサーチ 設立 新報投資顧問株式会社 入社 株式会社ストック・リサーチ・インベストメント 設立 同社 代表取締役(現任) グロースリート・アドバイザーズ株式会社監査役(現任)	0

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業のみを行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

## 2【その他の関係法人の概況】

### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

#### ①投資主名簿等管理人、名義書換等に係る一般事務受託者

##### (イ)名称

だいこう証券ビジネス株式会社

##### (ロ)資本の額

平成19年3月31日現在 5,837百万円

##### (ハ)事業の内容

名義書換代理人業務、名義書換取次業務、有価証券配送業務、有価証券保管業務、証券情報処理業務、メーリング業務、貸金業務及び証券業を営んでいます。

#### ②資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

##### (イ)名称

中央三井信託銀行株式会社

##### (ロ)資本の額

平成19年9月30日現在 358,180百万円

##### (ハ)事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

### (2)【関係業務の概要】

#### ①投資主名簿等管理人、名義書換等に係る一般事務受託者

一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき下記の業務を行います。

- ・発行する投資口の名義書換に関する事務
- ・投資主名簿の作成及び管理に関する事務
- ・投資証券の発行に関する事務
- ・機関の運営に関する事務
- ・投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
- ・投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務
- ・投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- ・以上の業務に付随する業務

②資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

(イ)資産保管会社として、資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。

(ロ)会計事務等にかかる一般事務受託者として一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき下記の業務を行います。

- ・ 計算に関する事務
- ・ 会計帳簿の作成に関する事務
- ・ 納税に関する事務

(3) 【資本関係】

①投資主名簿等管理人、名義書換等に係る一般事務受託者

該当事項はありません。

②資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第9期計算期間（平成19年1月1日から平成19年6月30日まで）については、改正前「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて、第10期計算期間（平成19年7月1日から平成19年12月31日まで）については、改正後財務諸表等規則及び投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しています。

### 2 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第9期計算期間（平成19年1月1日から平成19年6月30日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第10期計算期間（平成19年7月1日から平成19年12月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けています。

### 3 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第9期 (平成19年6月30日現在)		第10期 (平成19年12月31日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金		552,493		1,087,701		
信託現金及び信託預金	※1	1,588,576		2,067,238		
営業未収入金		47,421		51,015		
立替金		375		392		
預け金		—		15,013		
前払費用		37,140		55,149		
未収消費税等		10,972		62,284		
繰延税金資産		6,070		2,372		
その他流動資産		10,000		—		
貸倒引当金		△3,423		△4,003		
流動資産合計		2,249,626	5.4	3,337,166	6.9	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物	※1	458,287		680,234		
減価償却累計額		370	457,917	6,850	673,383	
建物附属設備	※1	117,548		164,562		
減価償却累計額		656	116,892	4,277	160,284	
構築物	※1	3,827		7,214		
減価償却累計額		94	3,732	341	6,873	
土地	※1		2,197,698		2,866,124	
信託建物	※1	15,166,877		17,056,640		
減価償却累計額		605,055	14,561,822	776,305	16,280,334	
信託建物附属設備	※1	2,798,349		3,209,455		
減価償却累計額		418,356	2,379,993	534,922	2,674,533	
信託構築物	※1	220,753		226,575		
減価償却累計額		34,152	186,600	42,400	184,175	
信託器具備品	※1	22,466		34,237		
減価償却累計額		2,812	19,653	4,903	29,334	
信託土地	※1		19,461,257		22,020,574	
有形固定資産合計		39,385,567	94.3	44,895,618	92.6	



区分	注記 番号	第9期 (平成19年6月30日現在)		第10期 (平成19年12月31日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
2 無形固定資産	※1				
信託その他の無形固定資産		121		121	
その他の無形固定資産		3,125		2,812	
無形固定資産合計		3,247	0.0	2,934	0.0
3 投資その他の資産					
差入保証金		10,000		99,667	
長期前払費用		42,155		54,900	
繰延税金資産		4,755		13,279	
その他の投資その他の資産		50,362		51,959	
投資その他の資産合計		107,273	0.3	219,806	0.5
固定資産合計		39,496,088	94.6	45,118,359	93.1
Ⅲ 繰延資産					
投資口交付費		7,295		5,544	
繰延資産合計		7,295	0.0	5,544	0.0
資産合計		41,753,010	100.0	48,461,069	100.0

区分	注記 番号	第9期 (平成19年6月30日現在)		第10期 (平成19年12月31日現在)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債	※1					
営業未払金		103,423		65,874		
短期借入金		1,000,000		-		
未払金		14,430		18,174		
未払費用		38,989		89,946		
未払法人税等		5,678		479		
前受金		156,408		197,051		
預り金		8,834		13,760		
流動負債合計		1,327,764	3.2	385,286	0.8	
II 固定負債	※1					
長期借入金		19,750,000		27,283,000		
信託預り敷金保証金		828,685		1,053,821		
預り敷金保証金		106,595		109,944		
デリバティブ債務		11,559		33,145		
固定負債合計		20,696,840	49.6	28,479,911	58.8	
負債合計		22,024,604	52.7	28,865,197	59.6	
(純資産の部)						
I 投資主資本	※2					
1 出資総額		19,134,417		19,134,417		
2 剰余金						
当期末処分利益		600,995		481,544		
投資主資本合計		19,735,412	47.3	19,615,961	40.5	
II 評価・換算差額等						
1 繰延ヘッジ損益		△7,006		△20,089		
評価・換算差額等合計	△7,006	△0.0	△20,089	△0.0		
純資産合計		19,728,405	47.3	19,595,871	40.4	
負債・純資産合計		41,753,010	100.0	48,461,069	100.0	

## (2)【損益計算書】

区分	注記 番号	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
1 営業収益					
貸貸事業収入	※1	1,452,853		1,664,747	
不動産等売却益	※2	184,452		—	
			1,637,306	100.0	1,664,747
2 営業費用					
貸貸事業費用	※1	675,995		730,292	
役員報酬		3,300		3,300	
資産運用報酬		88,919		99,390	
資産保管委託報酬		9,074		10,883	
一般事務委託報酬		19,912		21,884	
貸倒引当金繰入		3,423		4,003	
貸倒損失		1,630		2,052	
その他費用		52,180		48,191	
			854,437	52.2	919,997
営業利益金額			782,869	47.8	744,750
3 営業外収益					
受取利息		1,683		2,517	
雑収入		259		5,769	
			1,943	0.1	8,286
4 営業外費用					
支払利息		166,590		255,593	
融資関連手数料		12,246		8,302	
投資口公開関連費用		1,766		1,585	
雑損失		38		0	
投資口交付費償却		1,750		1,750	
			182,391	11.1	267,232
経常利益金額			602,421	36.8	485,804
税引前当期純利益金額			602,421	36.8	485,804
法人税、住民税及び事業税		6,014		605	
法人税等調整額		△4,576	1,438	0.1	3,676
当期純利益金額			600,982	36.7	481,522
前期繰越利益			12		21
当期未処分利益			600,995	36.7	481,544

**(3)【投資主資本等変動計算書】**

第9期(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計
		当期末処分利益			
平成18年12月31日残高	19,134,417	642,704	19,777,121	△18,257	△18,257
当期変動額					
剰余金の分配	—	△642,691	△642,691	—	—
当期純利益	—	600,982	600,982	—	—
繰延ヘッジ損益	—	—	—	11,250	11,250
当期変動額の合計	—	△41,709	△41,709	11,250	11,250
平成19年6月30日残高	19,134,417	600,995	19,735,412	△7,006	△7,006

第10期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計
		当期末処分利益			
平成19年6月30日残高	19,134,417	600,995	19,735,412	△7,006	△7,006
当期変動額					
剰余金の分配	—	△600,973	△600,973	—	—
当期純利益	—	481,522	481,522	—	—
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△13,082	△13,082
当期変動額の合計	—	△119,450	△119,450	△13,082	△13,082
平成19年12月31日残高	19,134,417	481,544	19,615,961	△20,089	△20,089

(4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
	金額	金額
I 当期末処分利益	600,995,078円	481,544,217円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	600,973,850円 (11,150円)	481,533,666円 (8,934円)
III 次期繰越利益	21,228円	10,551円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる600,973,850円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる481,533,666円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第9期	第10期
		(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		602,421	485,804
減価償却費		278,302	308,815
投資口公開関連費用		1,766	1,585
融資関連手数料		12,246	8,302
投資口交付費償却		1,750	1,750
受取利息		△1,683	△2,517
支払利息		166,590	255,593
貸倒引当金の増加・減少額(減少:△)		3,423	580
信託有形固定資産の売却による減少額		2,203,994	-
信託預り敷金保証金償却額		△115	△1,101
営業未収入金の増加・減少額(増加:△)		28,910	△3,594
預け金の増加・減少額(増加:△)		-	△15,013
未収消費税等の増加・減少額(増加:△)		9,470	△51,312
差入保証金の増加・減少額(増加:△)		-	△89,667
未払消費税等の増加・減少額(減少:△)		△5,522	-
営業未払金の増加・減少額(減少:△)		26,902	△37,549
未払金の増加・減少額(減少:△)		△7,931	△3,742
未払費用の増加・減少額(減少:△)		△933	48,559
前受金の増加・減少額(減少:△)		△2,157	40,642
預り金の増加・減少額(減少:△)		△6,240	4,926
その他		△41,219	△4,939
小計		3,269,975	947,122
利息の受取額		1,683	2,517
利息の支払額		△189,536	△270,625
法人税等の支払額		△2,437	△5,804
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,079,685	673,210
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△2,777,362	△940,773
信託有形固定資産の取得による支出		△1,034,286	△4,877,779
その他の無形固定資産の取得による支出		△2,827	-
預り敷金保証金の支出		-	△1,750
預り敷金保証金の収入		106,595	5,099
信託預り敷金保証金の支出		△137,094	△77,146
信託預り敷金保証金の収入		82,253	303,384
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,762,721	△5,588,965

区分	注記 番号	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		1,000,000	-
短期借入金の返済による支出		△8,842,004	△1,000,000
長期借入金の借入による収入		7,750,000	7,648,000
長期借入金の返済による支出		-	△115,000
投資口公開関連費用		△1,766	△1,585
融資関連手数料		△12,246	△8,302
分配金の支払額		△635,222	△593,487
財務活動によるキャッシュ・フロー		△741,239	5,929,625
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額		△1,424,275	1,013,870
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		3,565,345	2,141,069
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	2,141,069	3,154,940

[重要な会計方針]

項目	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 7年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～32年 信託構築物 3年～30年 信託器具備品 3年～8年	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 7年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～34年 信託構築物 3年～34年 信託器具備品 3年～15年
	②無形固定資産 定額法を採用しております。	②無形固定資産 同左
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	投資口交付費 同左
3 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、16,194千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、15,436千円であります。
5 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6 ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左



項目	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
7 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左
	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(2) 消費税等の処理方法 同左

[追加情報]

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
<p>資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算日以降に以下の資産を取得しました。</p> <p>A49 センチュリー鳥屋部 取得価格 300百万円 資産の種類 不動産 売買契約締結日 平成19年6月25日 取得日 平成19年8月20日 建築時期 平成3年10月 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建</p>	—

[注記事項]

(貸借対照表関係)

項目	第9期 (平成19年6月30日現在)	第10期 (平成19年12月31日現在)																																																
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>314,905千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>76,722千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2,534千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,466,661千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,558,934千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>14,100,655千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2,279,334千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>141,672千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>19,653千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>19,075,590千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>121千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>39,036,787千円</td> </tr> </table>	建物	314,905千円	建物附属設備	76,722千円	構築物	2,534千円	土地	1,466,661千円	信託現金及び信託預金	1,558,934千円	信託建物	14,100,655千円	信託建物附属設備	2,279,334千円	信託構築物	141,672千円	信託器具備品	19,653千円	信託土地	19,075,590千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	39,036,787千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>588,293千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>123,243千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3,276千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,754,367千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,067,238千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>16,280,334千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2,674,533千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>184,175千円</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>29,334千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>22,020,574千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他の無形固定資産</td> <td>121千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>45,725,492千円</td> </tr> </table>	建物	588,293千円	建物附属設備	123,243千円	構築物	3,276千円	土地	1,754,367千円	信託現金及び信託預金	2,067,238千円	信託建物	16,280,334千円	信託建物附属設備	2,674,533千円	信託構築物	184,175千円	信託器具備品	29,334千円	信託土地	22,020,574千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	45,725,492千円
建物	314,905千円																																																	
建物附属設備	76,722千円																																																	
構築物	2,534千円																																																	
土地	1,466,661千円																																																	
信託現金及び信託預金	1,558,934千円																																																	
信託建物	14,100,655千円																																																	
信託建物附属設備	2,279,334千円																																																	
信託構築物	141,672千円																																																	
信託器具備品	19,653千円																																																	
信託土地	19,075,590千円																																																	
信託その他の無形固定資産	121千円																																																	
合計	39,036,787千円																																																	
建物	588,293千円																																																	
建物附属設備	123,243千円																																																	
構築物	3,276千円																																																	
土地	1,754,367千円																																																	
信託現金及び信託預金	2,067,238千円																																																	
信託建物	16,280,334千円																																																	
信託建物附属設備	2,674,533千円																																																	
信託構築物	184,175千円																																																	
信託器具備品	29,334千円																																																	
信託土地	22,020,574千円																																																	
信託その他の無形固定資産	121千円																																																	
合計	45,725,492千円																																																	
	<p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,750,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,750,000千円</td> </tr> </table>	短期借入金	1,000,000千円	長期借入金	19,750,000千円	合計	20,750,000千円	<p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>長期借入金</td> <td>27,283,000千円</td> </tr> </table>	長期借入金	27,283,000千円																																								
短期借入金	1,000,000千円																																																	
長期借入金	19,750,000千円																																																	
合計	20,750,000千円																																																	
長期借入金	27,283,000千円																																																	
※2 最低純資産額	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左																																																

## (損益計算書関係)

項目	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	
	(単位：千円)		(単位：千円)	
※1 不動産賃貸事業 損益の内訳	A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
	不動産賃貸事業収入		不動産賃貸事業収入	
	(賃料・共益費)	1,294,636	(賃料・共益費)	1,509,729
	(その他収入)	158,216	(その他収入)	155,017
	不動産賃貸事業収益合計	1,452,853	不動産賃貸事業収益合計	1,664,747
	B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
	不動産賃貸事業費用		不動産賃貸事業費用	
	(維持管理費)	221,013	(維持管理費)	256,675
	(公租公課)	79,462	(公租公課)	80,239
	(損害保険料)	7,088	(損害保険料)	7,874
(その他支出)	90,395	(その他支出)	77,001	
(減価償却費)	278,036	(減価償却費)	308,501	
不動産賃貸事業費用合計	675,995	不動産賃貸事業費用合計	730,292	
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	776,857	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	934,455	
※2 不動産等売却益 の内訳	(単位：千円)			
	1. メゾン・ド・クレイン			
	不動産等売却収入	733,053		
	不動産等売却原価	609,334		
	その他売却費用	21,936		
	不動産等売却益	101,782		
	2. 上野東相ビル			
	不動産等売却収入	1,729,012		
	不動産等売却原価	1,594,660		
	その他売却費用	51,682		
不動産等売却益	82,669			

(投資主資本等変動計算書関係)

第9期(自平成19年1月1日至平成19年6月30日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	53,899	—	—	53,899
自己投資口	—	—	—	—

※1 発行可能投資口総口数 200万口

第10期(自平成19年7月1日至平成19年12月31日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	53,899	—	—	53,899
自己投資口	—	—	—	—

※1 発行可能投資口総口数 200万口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成19年6月30日現在) (単位：千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成19年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 552,493	現金及び預金 1,087,701
信託現金及び信託預金 1,588,576	信託現金及び信託預金 2,067,238
現金及び現金同等物 2,141,069	現金及び現金同等物 3,154,940

## (リース取引関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額  (単位：千円)	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額  (単位：千円)
取得価格 減価償却 期末残高 相当額 累計額相当額 相当額	取得価格 減価償却 期末残高 相当額 累計額相当額 相当額
信託器具備品 6,279 4,878 1,400	信託器具備品 6,279 5,331 948
合計 6,279 4,878 1,400	合計 6,279 5,331 948
(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	(注) 取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 503千円 合計 1,400千円	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 897千円 1年超 51千円 合計 948千円
(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 444千円 減価償却費相当額 444千円	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 452千円 減価償却費相当額 452千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。
2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)	2. オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)
1年内 129,410	1年内 129,410
未経過リース料 1年超 1,374,578	未経過リース料 1年超 1,309,872
合計 1,503,988	合計 1,439,283

(有価証券関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

## (退職給付関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (税効果会計関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">419千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">382千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">1,340千円</td></tr> <tr><td>その他営業雑経費否認</td><td style="text-align: right;">3,927千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,070千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">123千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">77千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">4,553千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,755千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,825千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">10,825千円</td></tr> </table>	未払事業税	419千円	未払事業所税	382千円	貸倒引当金繰入超過額	1,340千円	その他営業雑経費否認	3,927千円		6,070千円	一括償却資産	123千円	繰延資産	77千円	繰延ヘッジ損益	4,553千円		4,755千円	繰延税金資産合計	10,825千円	(繰延税金資産の純額)	10,825千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">1,163千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">1,209千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,372千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">223千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">13,055千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,279千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,651千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right;">15,651千円</td></tr> </table>	未払事業所税	1,163千円	貸倒引当金繰入超過額	1,209千円		2,372千円	繰延資産	223千円	繰延ヘッジ損益	13,055千円		13,279千円	繰延税金資産合計	15,651千円	(繰延税金資産の純額)	15,651千円
未払事業税	419千円																																						
未払事業所税	382千円																																						
貸倒引当金繰入超過額	1,340千円																																						
その他営業雑経費否認	3,927千円																																						
	6,070千円																																						
一括償却資産	123千円																																						
繰延資産	77千円																																						
繰延ヘッジ損益	4,553千円																																						
	4,755千円																																						
繰延税金資産合計	10,825千円																																						
(繰延税金資産の純額)	10,825千円																																						
未払事業所税	1,163千円																																						
貸倒引当金繰入超過額	1,209千円																																						
	2,372千円																																						
繰延資産	223千円																																						
繰延ヘッジ損益	13,055千円																																						
	13,279千円																																						
繰延税金資産合計	15,651千円																																						
(繰延税金資産の純額)	15,651千円																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.30%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.15%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.24%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.30%	その他	0.15%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.39%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.04%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.53%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.88%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.04%	その他	0.53%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.88%																		
法定実効税率	39.39%																																						
(調整)																																							
支払分配金の損金算入額	△39.30%																																						
その他	0.15%																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24%																																						
法定実効税率	39.39%																																						
(調整)																																							
支払分配金の損金算入額	△39.04%																																						
その他	0.53%																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.88%																																						

## (持分法損益関係)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第9期(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第10期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。



## (1口当たり情報)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	
1口当たり純資産額	366,025円	1口当たり純資産額	363,567円
1口当たり当期純利益	11,150円	1口当たり当期純利益	8,934円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
当期純利益(千円)	600,982	481,522
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	600,982	481,522
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

(重要な後発事象)

第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)
<p>1 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年8月20日に以下の資産を取得しました。</p> <p>①A50 ユニフォート目黒中町 取得価格 1,500百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成19年8月20日 建築時期 平成18年11月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>②B12 小倉興産7・17・20号館 取得価格 3,250百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 取得日 平成19年8月20日 建築時期 (注) 構造 (注) (注)以下の3棟で本物件は構成されています。 小倉興産7号館 建築時期 昭和58年3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 小倉興産17号館 建築時期 平成2年3月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 小倉興産20号館 建築時期 平成4年7月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建</p> <p>③C5 ストップサイクル新小岩第一 取得価格 152百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>④C6 ストップサイクル新小岩第二 取得価格 150百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>⑤C7 ストップパーキング平塚紅谷町 取得価格 112百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p>	<p>該当事項はありません。</p>

<p style="text-align: center;">第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)</p>
<p>⑥C8 ストップパーキング北浦和 取得価格 81百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>⑦C9 ストップパーキング新松田 取得価格 59百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>⑧C10 ストップパーキング四街道 取得価格 29百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p>	
<p>2 資金の借入れについて 平成19年8月20日付けで、不動産および不動産信託受益権（上記1～8物件）の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下の資金借入を行いました。</p> <p>借入先 : リーマン・ブラザーズ証券株式会社 借入金額 : 7,648百万円 利率 : 3ヶ月円LIBOR+1.00% 借入方法 : 有担保・無保証 借入実行日 : 平成19年8月20日 返済期日 : 平成22年5月31日 返済方法 : 期限一括返済</p>	—
<p>3 借入金の返済 平成19年8月20日付けで、上記2の借入金により株式会社西日本シティ銀行へ短期借入金1,000百万円を返済しました。</p>	—

(6) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 特定取引及び為替予約取引の契約等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	6,000,000	6,000,000	▲33,145
合計		6,000,000	6,000,000	▲33,145

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当 期 増加額	当 期 減少額	当期末 残 高	減価償却累計額		差 引 当期末 残 高	摘 要	
					又は償却累 計額	当 期 償却額			
有形 固定 資産	建物	458,287	221,946	—	680,234	6,850	6,479	673,383	
	建物附属設備	117,548	47,013	—	164,562	4,277	3,621	160,284	
	構築物	3,827	3,387	—	7,214	341	246	6,873	
	土地	2,197,698	668,426	—	2,866,124	—	—	2,866,124	
	信託建物	15,166,877	1,889,762	—	17,056,640	776,305	171,250	16,280,334	
	信託建物附属 設備	2,798,349	411,105	—	3,209,455	534,922	116,565	2,674,533	
	信託構築物	220,753	5,822	—	226,575	42,400	8,247	184,175	
	信託器具備品	22,466	11,770	—	34,237	4,903	2,090	29,334	
	信託土地	19,461,257	2,559,317	—	22,020,574	—	—	22,020,574	
	合計	40,447,065	5,818,552	—	46,265,618	1,370,000	308,501	44,895,618	
無形 固定 資産	信託その他の 無形固定資産	121	—	—	121	—	—	121	
	その他の 無形固定資産	3,437	—	—	3,437	625	313	2,812	
	合計	3,559	—	—	3,559	625	313	2,934	

(注) 当期増減額の理由は物件の取得及び譲渡によるものです。

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。当期末現在、上記「② 特定取引及び為替予約取引の契約等及び時価の状況表」および「③ 不動産等明細表」に記載のもの以外に、本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	前期末	当期	当期	当期末	平均	返済	使 途	摘 要
		残 高	増加額	減少額	残 高				
						(%)			
						(注1)			
短期借入金	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	—	1,000,000	—	1.553	平成19年9月28日(注3)	(注2)	有担保無保証
	小計	1,000,000	—	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	5,400,000	—	—	5,400,000	1.533	平成21年8月3日	(注4)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	3,000,000	—	—	3,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,600,000	—	—	1,600,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.829	平成22年5月31日	(注6)	
	農中信託銀行株式会社(注5)	7,750,000	—	115,000	7,635,000				
			—	7,648,000	—	7,648,000	1.924	平成22年5月31日	(注2)(注4)
小計	19,750,000	7,648,000	115,000	27,283,000	—	—	—	—	—
合計		20,750,000	7,648,000	1,115,000	27,283,000	—	—	—	—

(注1)平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位で四捨五入しています。

(注2)不動産の購入資金に充当しています。

(注3)平成19年8月20日付にて長期借入金に借り替えるため期限前弁済を行いました。

(注4)不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注5)平成19年8月27日付にてリーマン・ブラザーズ証券株式会社から貸付債権の譲渡が実施されました。

(注6)借入金の返済資金等に充当しています。

(注7)長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

	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	12,230,000千円	14,823,000千円	—	—

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成19年12月31日現在)

I 資産総額	48,461,069千円
II 負債総額	28,865,197千円
III 純資産総額 (I - II)	19,595,871千円
IV 発行済数量	53,899口
V 1 単位当たり純資産額 (III / IV)	363,567円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

平成19年12月期の直近6計算期間の本投資法人の販売及び買戻しの実績は以下の通りです。

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）
第5期 （平成17年1月1日～ 平成17年6月30日）	平成17年2月7日	10,650	0
第6期 （平成17年7月1日～ 平成17年12月31日）	—	0	0
第7期 （平成18年1月1日～ 平成18年6月30日）	—	0	0
第8期 （平成18年7月1日～ 平成18年12月31日）	平成18年7月31日	25,000	0
第9期 （平成19年1月1日～ 平成19年6月30日）	—	0	0
第10期 （平成19年7月1日～ 平成19年12月31日）	—	0	0

（注）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

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

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間第9期（自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）平成19年9月27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】

証券取引法第24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を、平成19年9月20日に関東財務局長に提出

4 【訂正報告書】

計算期間第9期（自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）平成20年2月26日関東財務局長に提出

5 【有価証券届出書】

該当事項はありません。

6 【有価証券届出書の訂正届出書】

該当事項はありません。



# 独立監査人の監査報告書

平成19年9月27日

東京グロースリート投資法人  
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 樽本修平 ㊞  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 田中清吾 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東京グロースリート投資法人の平成19年1月1日から平成19年6月30日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京グロースリート投資法人の平成19年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第9期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 追記情報

重要な後発事象に資産の取得、資金の借入及び借入金の返済についての記載がある。

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

以 上

---

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

# 独立監査人の監査報告書

平成20年3月27日

東京グロースリート投資法人  
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 樽本修平 ㊞  
業務執行社員  
指定社員 公認会計士 田中清吾 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東京グロースリート投資法人の平成19年7月1日から平成19年12月31日までの第10期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京グロースリート投資法人の平成19年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第10期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

---

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