【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18年７月25日
【計算期間】	第１期（自　平成17年６月23日　至　平成18年４月30日）
【発行者名】	ＦＣレジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　金子　幸司
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号 六本木ヒルズ森タワー37階
【事務連絡者氏名】	ファンドクリエーション不動産投信株式会社 投資管理部長　　篠崎　譲
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号 六本木ヒルズ森タワー37階
【電話番号】	03－5413－5348
【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

決算期		単位	第１期 平成18年４月
営業収益		百万円	829
（うち不動産賃貸収益）		百万円	(829)
営業費用		百万円	284
（うち不動産賃貸費用）		百万円	(208)
営業利益		百万円	544
経常利益		百万円	402
当期純利益	(a)	百万円	400
総資産額 （対前期比）	(b)	百万円 ％	27,821 (－)
純資産額 （対前期比）	(c)	百万円 ％	15,329 (－)
出資総額		百万円	14,928
発行済投資口数	(d)	口	32,700
１口当たり純資産額	(c) ／(d)	円	468,786
分配総額	(e)	百万円	400
１口当たり当期純利益		円	18,883 (12,247)
１口当たり分配金額	(e) ／(d)	円	12,247
（うち１口当たり利益分配金）		円	(12,247)
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	(－)
総資産経常利益率	（注２）	％	1.9 (3.4)
自己資本利益率	（注２）	％	2.6 (4.8)
自己資本比率 （対前期比増減）	(c) ／(b)	％	55.1 (－)
配当性向	（注３） (e) ／(a)	％	99.9
〔その他参考情報〕			
投資物件数	（注４）	件	18
テナント数	（注４）	件	18
総賃貸可能面積		㎡	32,344.28
期末稼働率	（注４）	％	97.3
当期減価償却費		百万円	115
当期資本的支出額		千円	5,276
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）	（注２）	百万円	736

注１．営業収益等には、消費税等は含まれておりません。
注２．記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、実質的な運用日数である201日により年換算した数値を（　）内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
賃貸ＮＯＩ	当期賃貸営業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費

注３．配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。
注４．投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しております。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

②　事業の概況

（イ）当期（平成18年４月期）の概況

ａ．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（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年６月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社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8975）。

上場直後の平成17年10月に17物件を取得し、その後平成18年３月に１物件を取得しており、当期末（平成18年４月30日）現在で、合計18物件を保有しています。

ｂ．投資環境と運用実績

本投資法人は、平成17年９月８日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得資産として記載された17物件のうち、９物件（取得価格：14,401百万円、賃貸可能面積：20,009.64㎡）については平成17年10月12日に、８物件（取得価格：9,912百万円、賃貸可能面積：11,188.36㎡）については平成17年10月14日にそれぞれ取得し、運用を開始しました。

その後、平成18年３月28日に賃貸住宅１物件（取得価格の合計：1,349百万円、賃貸可能面積：1,146.28㎡）を取得しました。この結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は、賃貸住宅16物件（サービスアパートメント４物件を含みます。）及びホテル２物件となり、取得価格の総額は25,662百万円、総賃貸可能面積は32,344.28㎡となりました。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、上場時の17物件（取得価格の合計：24,313百万円）の取得にあたり、平成17年10月に一般募集の方法により投資口の発行を行い14,728百万円の資本を調達したほか、平成17年10月14日付で複数の金融機関から総額10,000百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

また、機動的な資金調達を実現するため、株式会社あおぞら銀行との間で500百万円のコミットメントライン契約を締結し、平成17年10月14日付で380百万円の借入れを行い、このうち平成18年４月14日付で100百万円の返済を行っております。

このほか、上記に記載した１物件の追加取得にあたり1,500百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

これらの結果、平成18年４月期末における借入金の残高は11,780百万円（うち長期借入金は11,500百万円）、総資産に占める有利子負債の比率は42.3％となりました。

ｄ．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成18年４月期の実績として、営業収益829百万円、

営業利益544百万円、経常利益402百万円、当期純利益400百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、税制の特例（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企図して、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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金を12,247円としました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

ａ．投資環境

日本経済は企業収益が高水準で推移するもとで、輸出や生産は増加を続けております。雇用者所得も雇用と賃金の改善を反映し緩やかな増加を続けており、そのもとで個人消費も増加基調にあります。

賃貸住宅市場が最も影響を受ける世帯数の動向については、都心回帰の流れが加速しており、本投資法人がポートフォリオの約70％を投資している都心３区（港区・中央区・千代田区）では、平成17年５月１日の173,160世帯（港区：97,157世帯、中央区：53,332世帯、千代田区：22,671世帯）から平成18年５月１日の183,976世帯（港区：103,091世帯、中央区：57,100世帯、千代田区：23,785世帯）へと6.2％の増加が見られており、日本全体の人口が減少局面に入るなか、このような需要の２極化傾向は今後も続くものと考えています。

ｂ．運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象とします。本投資法人が対象とする投資物件は特に取得競争が激しくなっておりますが、物件取得にあたってはファンドクリエーショングループの有するノウハウを活用しながら、市場全体の動きを冷静に判断し、いたずらに過熱した取得競争に巻き込まれることなく、将来の需要を予測し優良物件の取得を進めていく方針です。

運用資産の収益力向上の施策としては、管理・運営に関し引き続き複数のプロパティ・マネジメント会社を競争させ、常に最も競争力の発揮できる委託先に発注するものとします。

また、個別の物件特性を充分に活かしたリーシング活動を実施することにより、稼働率の向上と適正賃料の確保を目指します。

ｃ．財務戦略等

当期末の借入金残高117億80百万円のうち115億円については期間３年の長期借入金にて調達しております。また長期借入金115億円のうち100億円については平成18年10月16日から平成20年10月14日の期間、ベース金利となる３ヶ月ＴＩＢＯＲに対し第１ストライクを0.5％、第２ストライクを1.5％とするスプレッド型の金利キャップを購入しております。これにより、３ヶ月ＴＩＢＯＲが0.5％から1.5％の間のベース金利は0.5％に固定され、また1.5％を超える場合は常に１％ベース金利が低くなる効果があります。

尚、今後の資金調達については金融情勢を見極め、借入金返済時期の分散化や金利の固定化等機動的に財務の安定性や柔軟性の向上に努めます。更に、資本市場の動向を勘案しながら、投資口の追加発行による資金調達も選択致します。

（ハ）決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（ニ）参考情報

資産運用会社における取締役辞任及び人事異動について

資産運用会社における平成18年５月10日に開催された取締役会において下記の取締役辞任の受理及び人事異動が決議されました。

辞任した取締役（平成18年５月10日付）
取締役　　宮本　裕司

人事異動（平成18年５月10日付）
（新）執行役員管理部長　　村上　隆二
（旧）管理部長　　村上　隆二

(2)　【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として後記「２　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等の特定資産（投信法第２条第１項に定義されます。）に投資して運用を行います。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型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すべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

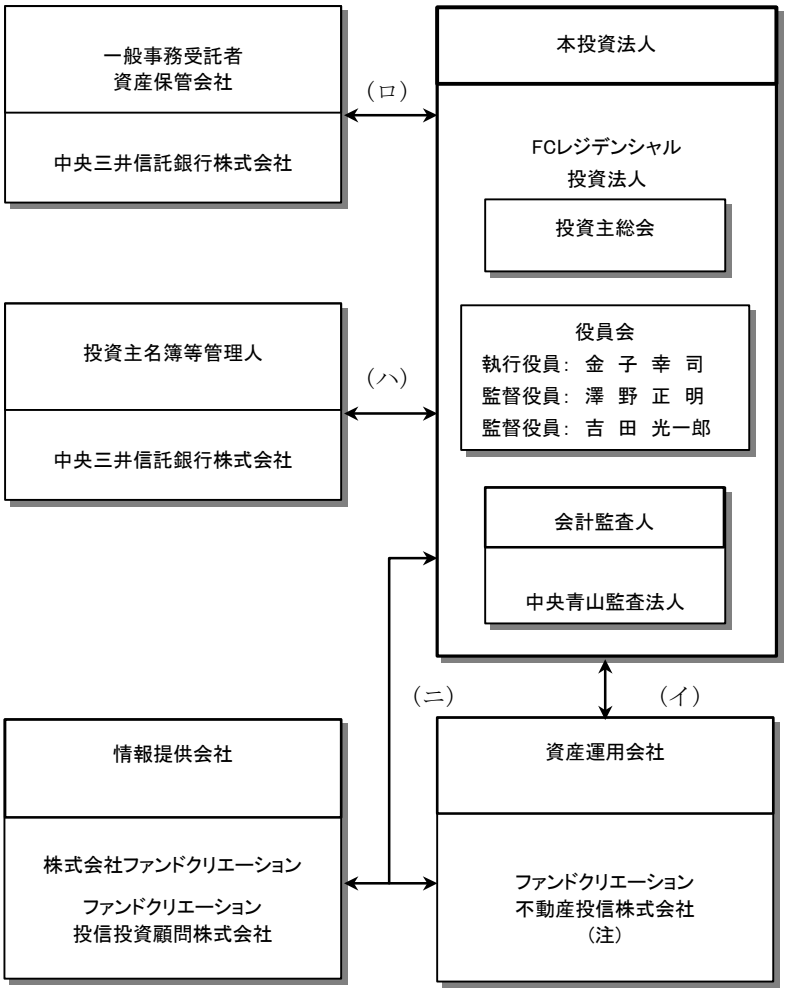
投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う機関として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には設立時募集投資口の引受けの申込みをしようとする者に対し通知された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　①　投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、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投資法人の場合には、規約で定め

た額を限度として、投資法人債を発行することができます。
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　及び(2) 投資対象」をご参照下さい。
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。
登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約
（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
（ハ）名義書換事務委託契約
（ニ）情報提供に関する覚書

（注）ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社は平成18年４月１日よりファンドクリエーション不動産投信株式会社に商号変更しております。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ＦＣレジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ファンドクリエーション不動産投信株式会社	平成17年６月23日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①　本投資法人の資産の運用に係る業務、②　本投資法人の資金調達に係る業務、③　本投資法人への報告業務及び　④　その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月23日付で、本投資法人との間で、一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約をそれぞれ締結しています。一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の①　計算に関する事務、②　機関の運営に関する事務等を行い、資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行い、名義書換事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第３号）として、①　投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②　本投資証券の発行に関する事務等を行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション（注） ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社	平成17年８月18日付で、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結し、平成17年８月18日付で、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社、本投資法人及び資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結しました。

（注）株式会社ファンドクリエーションは、本投資法人の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の唯一の株主です。

(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、１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

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

（イ）投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってする決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要です。

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

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なければなりません（投信法第34条の９）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項、第349条第４項第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、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重要な職務の執行については、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）。監督役員には、執行役員の職務の執行を監督する権限及び義務があります（投信法第101条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）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の執行を監督する権限を有し、また義務を負っています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規

則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は役員会の構成員の数並びに出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

（ハ）会計監査人

本投資法人は、中央青山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職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

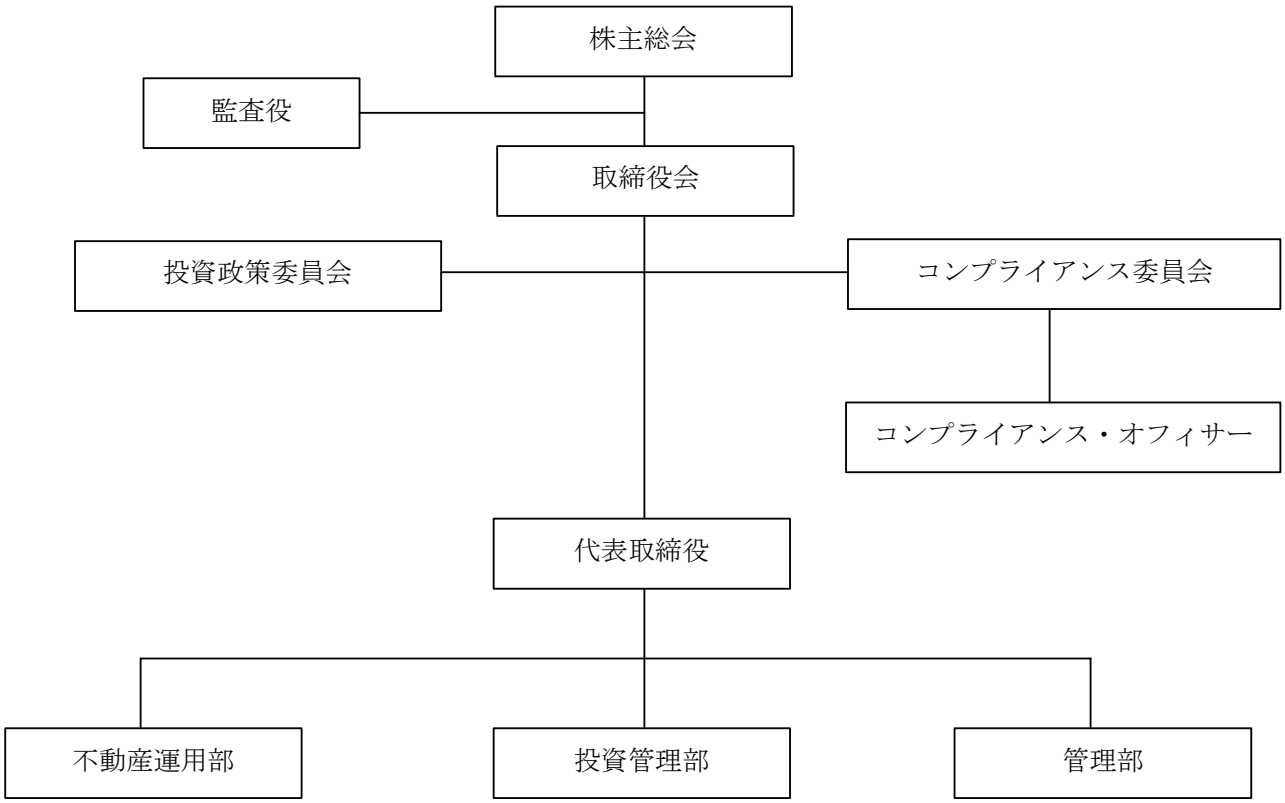
② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

なお、本投資法人の規約上、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託するものとされており、これを変更するためには、規約の変更の手続が必要です。

資産運用会社の組織の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、不動産運用部、投資管理部、管理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。

また、資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資政策委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（イ）資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
不動産運用部	１．不動産等の取得及び処分 ２．不動産マーケットの分析・調査 ３．運用起案書の起案
投資管理部	１．運用ガイドラインの起案 ２．運用計画書の起案 ３．資産管理計画書の起案 ４．運用状況のモニタリング ５．資産運用報告書の作成 ６．資産運用管理状況の報告 ７．運用実績の評価・分析 ８．投資法人のポートフォリオ運用全般 ９．投資法人の広報（ＩＲ）全般 10．投資主からの照会に対する受付・対応
管理部	１．資金の調達等 ２．社内諸規則等の起案 ３．資産運用会社の経営管理全般 ４．資産運用会社の総務・経理全般 ５．資産運用会社及び投資法人の政府機関又はこれに準ずる機関への提出資料等の作成 ６．投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 ７．コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート
コンプライアンス・オフィサー	１．コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括 ２．コンプライアンス委員会の開催 ３．投資政策委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査 ４．内部監査計画の起案と内部監査の実施 ５．コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告 ６．コンプライアンスプログラムの起案と実施 ７．その他コンプライアンス推進に係る事項 ８．トラブル・クレームにおける対応・管理

（ロ）委員会

本書の日付現在、資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

ａ．投資政策委員会

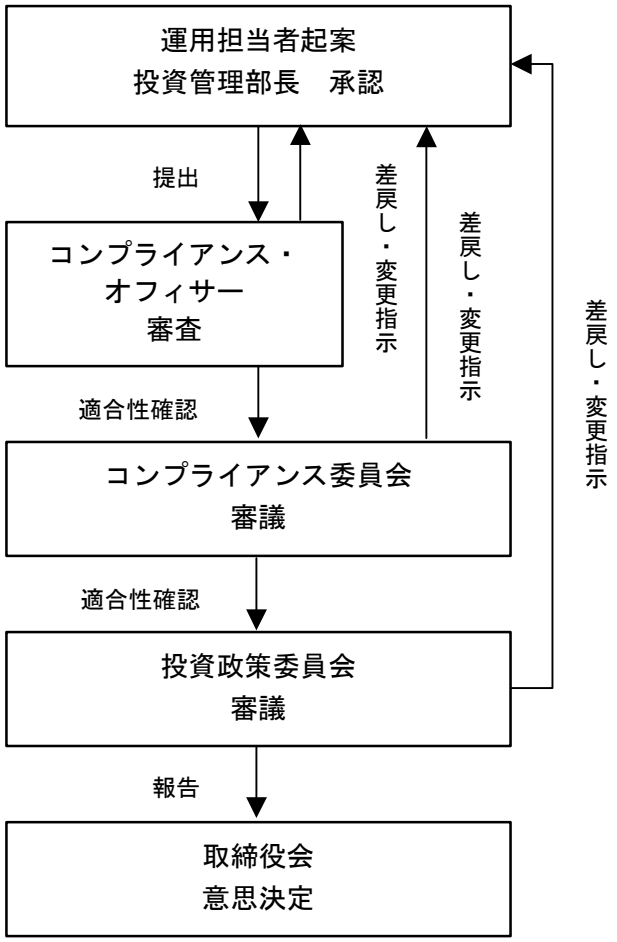
委員	代表取締役（委員長）、代表取締役以外の取締役全員、不動産運用部長、投資管理部長、コンプライアンス・オフィサー なお、資産運用会社は、適当と認める者を委員会に同席させ、説明・意見の申述を行わせることができます（ただし、当該同席者は議決権を有しません。）。
業務内容	・資産運用に係る規則等の審議 ・投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン、運用計画書、資産管理計画書及び運用起案書の審議 ・投資法人の投資対象となる不動産等の取得及び処分の審議 ・投資法人の資金調達の審議 ・投資法人の決算及び配当政策の審議 ・運用実績評価の審議 ・その他、運用資産に係る別途規定する金額以上の保守管理等の投資法人をして、支出させる事項の審議
審議方法等	全委員の３分の２以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス・オフィサーの出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します。ただし、議案に関して利害関係を有する委員は議決権を有しません。

ｂ．コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、代表取締役以外の取締役全員、管理部長及び外部委員（専門知識を有する者等）
業務内容	・投資政策委員会において審議される議案の審議 ・資産運用会社のコンプライアンス状況についての分析・評価 ・コンプライアンスプログラムの審議 ・コンプライアンス・オフィサーが投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合において、法令諸規則等上の問題点の審議 ・内部監査の実施報告 ・その他コンプライアンス上必要のある事項の審議
審議方法等	全委員の３分の２以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス委員長及び外部委員の出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します（ただし、出席委員の過半数の賛成がある場合でもコンプライアンス委員長及び外部委員のいずれかの反対がある議案は決議されません。）。会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス委員は、その決議に参加することができません。この場合、その委員は出席委員の数に算入されません。

③　投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定を行う社内組織に関する事項



資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定（改定も含みます。）は、以下の各手続を順に経て行われます。

a．「運用ガイドライン」、「運用計画書」及び「資産管理計画書」は、運用管理担当者（投資管理部の役職員をいいます。）が起案し、投資管理部長に提出します。

b．投資管理部長は、運用ガイドライン案、運用計画書案及び資産管理計画書案（以下「計画書案」といいます。）について承認を行い、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

c．コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、計画書案について審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。コンプライアンス・オフィサーは、適合性を確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。

d．コンプライアンス委員会においては当該計画書案を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会へ付議します。また、当該計画書案の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。

e．投資政策委員会は、当該計画書案を審議し、適当と認めた場合はその結果を取締役会に対して報告します。また、当該計画書案が適当でないと認めた場合は、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。

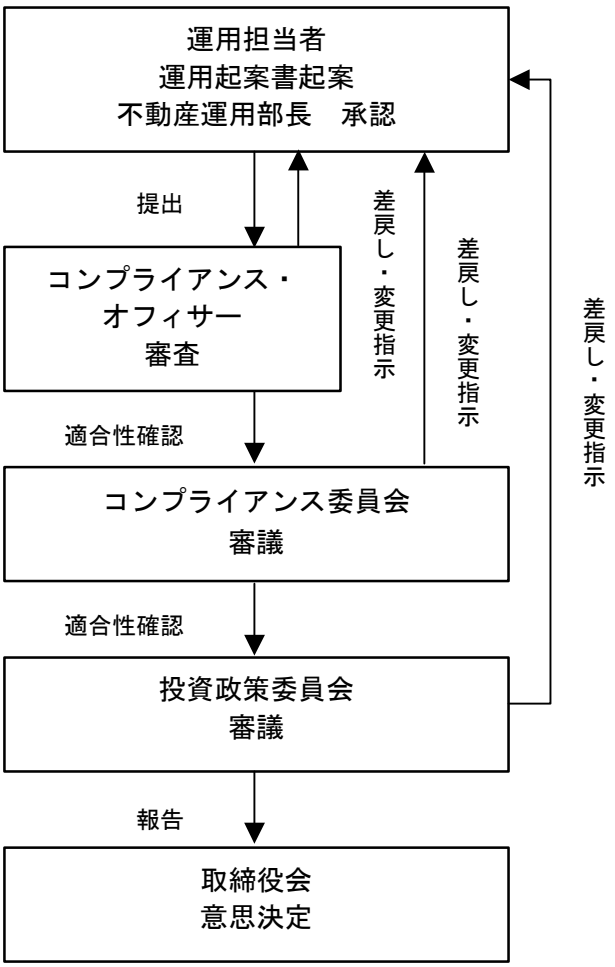
f．取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、当該計画書案を決定します。

g．コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該計画書案について法令諸規則等への適合

性が確認できない場合は、投資管理部長に対して当該計画書案を差戻し、又は変更の指図を行います。

h．コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後、問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

（ロ）運用資産の運用判断プロセスに関する管理体制



a．運用担当者は運用資産の取得・処分に際し、取得・処分を行う不動産等を巡る権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、現地調査、修繕履歴の調査、建物状況調査、環境調査及び外部の独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価を含む物件の精査及び当該物件の概要、実査、取引事例、キャッシュ・フローモデル、利回り等十分な調査を行い、運用方針、更には運用ガイドラインに合致し、投資法人が投資することのできる物件を選定し、取得・処分に係る「運用起案書」を起案し、見積書、付近見取図、公図又は実測図及びその他必要な書類を添付して、不動産運用部長に提出します。

b．不動産運用部長は当該運用起案書を承認し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

c．コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、当該運用起案書の審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。

d．コンプライアンス委員会は、当該運用起案書を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会に付議します。また、当該運用起案書の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、不動産運用部長へ差戻し、変更を指図します。

e．投資政策委員会においては、当該運用起案書について、運用ガイドライン及び運用計画書に照らし、取得及び処分の価格その他取引条件についての審議を行い、その結果を取締役会に報告します。

f．取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、物件の取得又は処分を決定します。

g．コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該運用起案書について法令諸規則等への適合性が確認できない場合は、不動産運用部長に対して当該運用起案書を差戻し、又は変更を指図します。

h．コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合には、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

i．また、利害関係者との取引を行う場合、当該運用起案書は投資法人役員会において承認を得なければなりません。

利害関係者とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の15%以上を保有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）、利害関係人等及び利害関係株主が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、利害関係人等が管理する投資信託（外国籍のものを含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社、利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネージャーとして任命している特別目的会社並びにコンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者をいいます。詳細は、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) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	14,928,800,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	32,700口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	適用	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年６月23日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728	14,928	（注２）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて不動産関連資産の取得資金に

充当することを目的とする投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口に対する所有投資口数の割合（%）
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番３号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	4,865	14.87
ジェイ・リート　インベストメント　ワン　エルピー	東京都港区虎ノ門四丁目３番13号	3,143	9.61
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	1,953	5.97
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　505025	東京都中央区日本橋兜町６番７号	1,928	5.89
エイチエスビーシー　バンク　ピーエルシー　クライアンツ　ノンタックス　トリーティ	東京都中央区日本橋三丁目11番１号	1,413	4.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	911	2.78
アイデン株式会社	愛知県一宮市栄一丁目11番16号	644	1.96
ユービーオーシー　ユー・エス・エイ	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	621	1.89
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16番地	577	1.76
株式会社近畿大阪銀行	大阪府大阪市中央区城見一丁目４番27号	515	1.57
合計		16,570	50.67

（注）発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第２位未満を切捨てにより表示しております。

２【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 投資方針

本投資法人は、規約に基づいて、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、主として、後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載された特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

また、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にすべて委託しています。資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を定めています。

本投資法人の投資方針は、規約第29条及び資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

（イ）基本方針

本投資法人は、主として、後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）不動産等」に記載する特定資産（以下「投資対象不動産等」といい、このうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び信託の受益権に係る信託財産又は匿名組合出資持分に係る投資資産を構成する不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。）、とりわけ、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等などに所在し、主たる用途を賃貸住宅（サービスアパートメント（サービスアパートメントとは、家具付きで、寝具交換、フロントサービス等の役務提供が付帯する賃貸住宅をいいます。以下同じです。）を含みます。）又はホテルとする不動産（以下「居住系不動産」といいます。）、又は居住系不動産を裏付けとする特定資産に対して投資を行います。

（ロ）ポートフォリオ構築方針

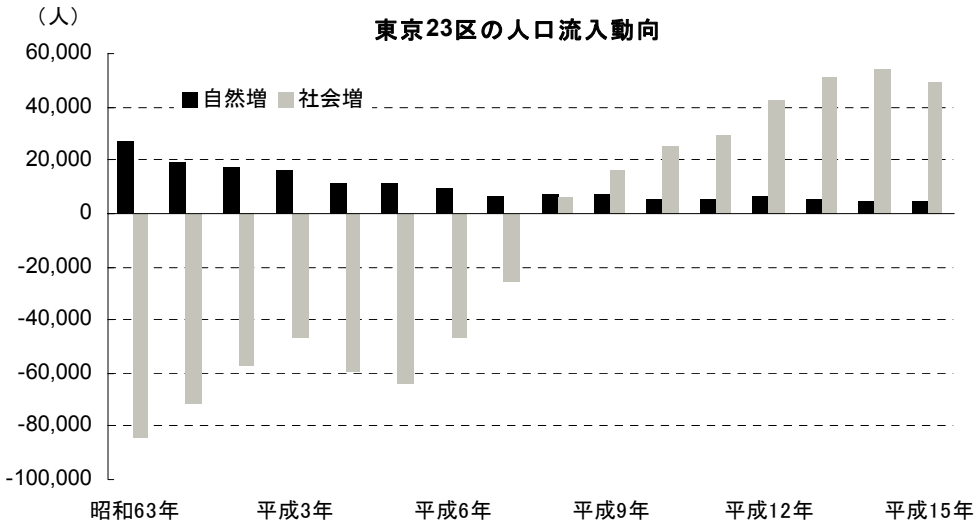
本投資法人は、主として都心６区（東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区をいいます。以下同じです。）及び城南４区（東京都品川区、世田谷区、目黒区、大田区をいいます。以下同じです。）、及び東京都のその他の地域、上記を除く首都圏（神奈川県、埼玉県、千葉県をいい、当該県内に所在する政令指定都市を含みます。以下同じです。）並びに上記を除く政令指定都市等で、かつ最寄駅から概ね徒歩10分以内の地域に所在し（本書では、このような地域を「一等地」といいます。）、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた居住系不動産（本書では、このような条件を満たし、かつ、一等地に所在する物件を「ファーストクラス」の物件と呼ぶことがあります。）に集中投資するポートフォリオを構築することを目標とします。また、本投資法人は、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた居住系不動産に投資し、継続的に適切な維持管理を行うことで、物件のもつポテンシャルを最大限に引き出し、賃貸市場において高い競争力を維持し、計画的かつ継続的な管理により建物の品質の維持を図ることにより、運用資産の着実な成長を目指します。

ａ．対象地域　一等地に所在する物件

近年東京23区においては人口の流入が見られます（図１　東京23区の人口流入動向）。わが国の人口は減少が予測される一方で、中央区、千代田区及び港区では将来人口が増大し、また東京都全体では横ばいとなることが見込まれています（図２　将来人口）。今後、単身世帯及び夫婦のみ世帯の割合が増大すると予想されていますが（図３　世帯類型別割合の変化と予測）、世帯人数構成を地域別に見ると、都市部ほど単身世帯の割合が多くなっています（図４　平成12年の世帯人数構成の地域別比較）。本投資法人は、わが国において、今後核家族化の傾向が強まり、晩婚化による独身生活者の数の増大や引退後の老

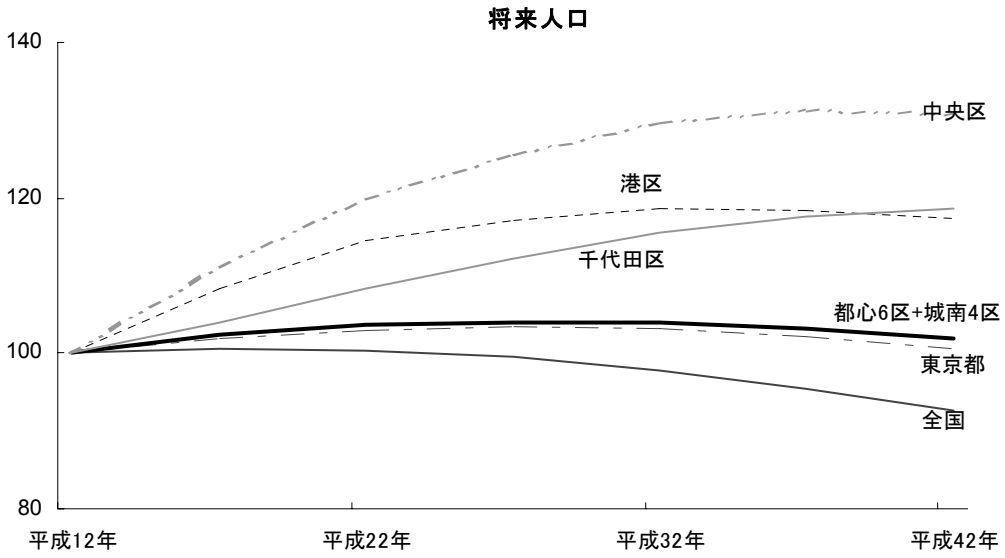
後生活を都心で送ろうとする都市生活者の数の増大から、利便性が高い地域へと人口が流入する傾向がますます強くなると考えています。また、同じ地域の中でもより高い利便性を追求し、更なる選別化が進み、需要の二極化が生じると考えています。また、住宅地の地価は依然下落が続いているものの都心６区及び城南４区では下げ幅は縮小しており、渋谷区、港区に加え、千代田区、中央区、文京区の各区でも全調査地点が上昇又は横ばいとなりました（図５　地価公示（住宅地））。本投資法人は、一等地の地価は景気上昇局面でいち早く回復が見られ、一等地のグレードの高い収益用不動産は高い稼働率が見込まれると想定しています。これらの理由により、本投資法人は、一等地に所在し、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた賃貸市場で高い競争力を維持できる物件に投資します。

（図１）



（注）人口及び世帯数は各年３月31日時点
増減は当該年の３月末から翌年３月末までの増減数
自然増加数は出生者数－死亡者数
社会増加数は（転入者数＋その他記載数）－（転出者数＋その他削除数）
出所：総務省「住民基本台帳人口要覧」

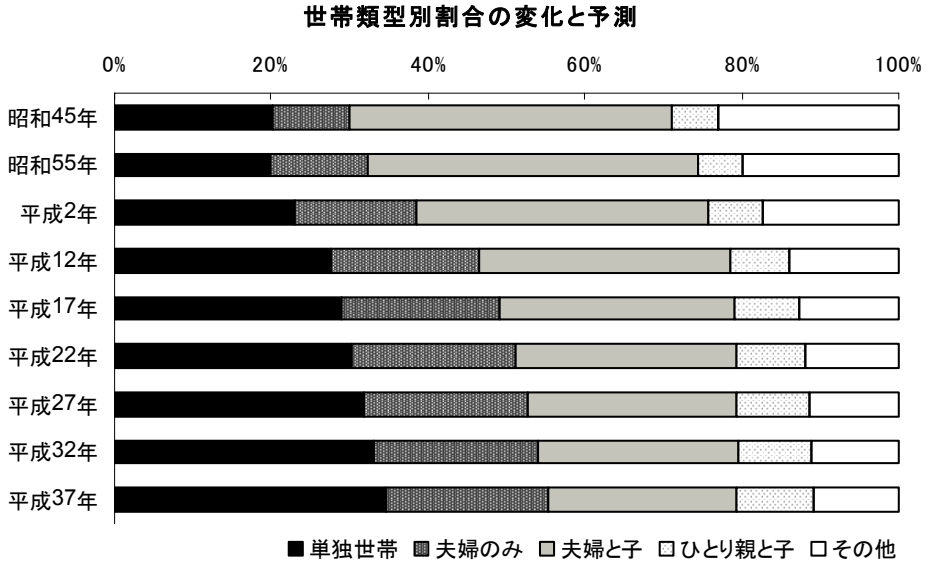
（図２）



（注）平成12年を100とします。

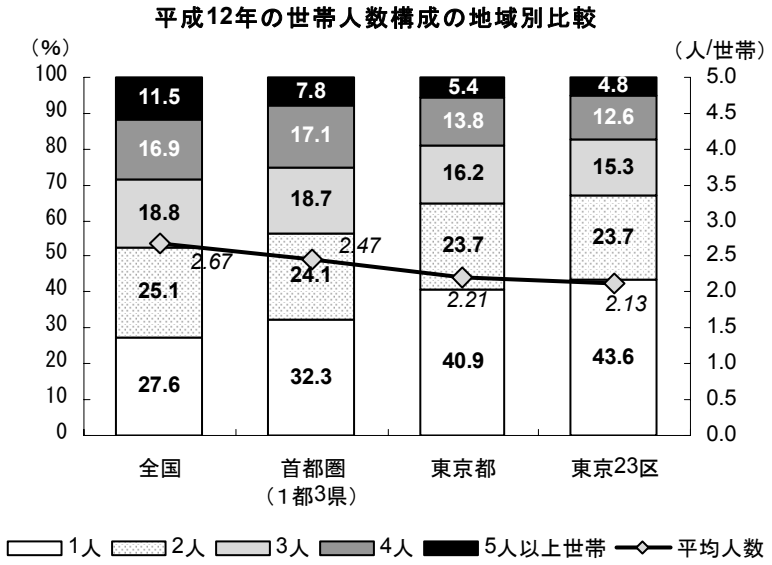
出所：国立社会保障・人口問題研究所
都道府県の将来推計人口（平成14年３月推計）

（図３）



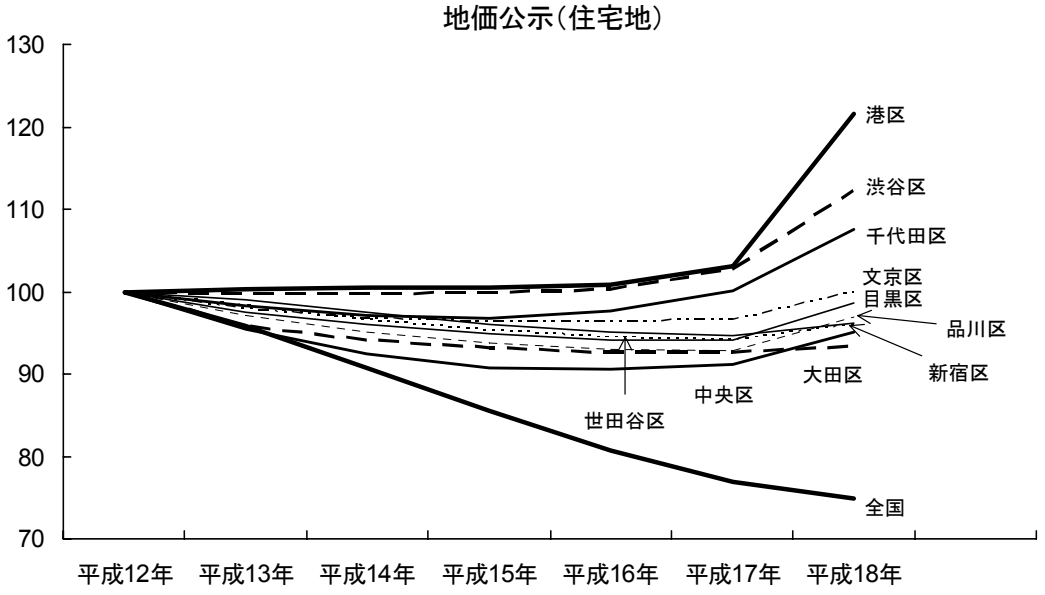
出所：平成12年までは総務省「国勢調査」、平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）の概要」による推計値

（図４）



出所：総務省平成12年「国勢調査」

（図５）



（注）平成12年を100とします。

出所：国土交通省「地価公示」

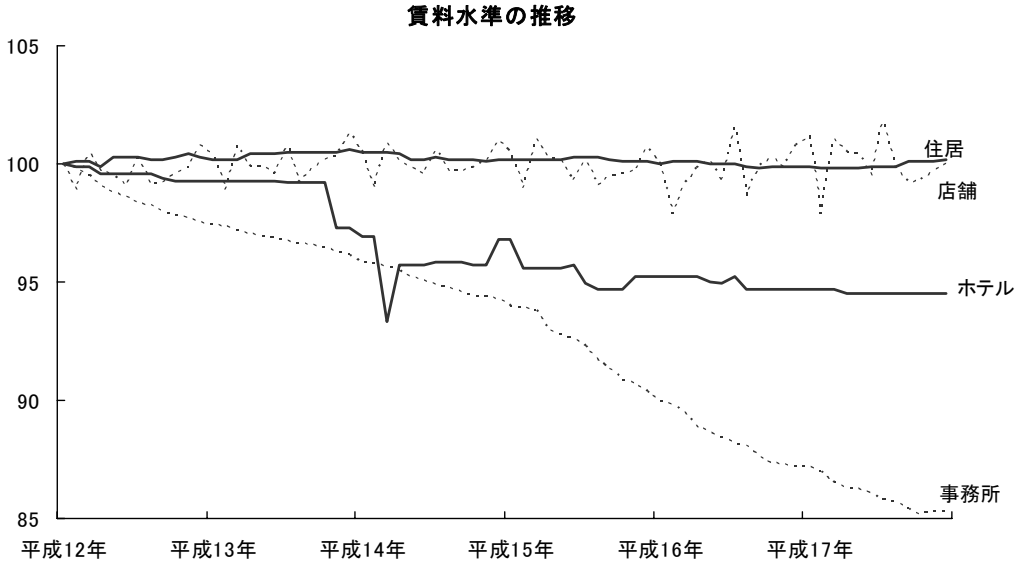
本投資法人が目指すポートフォリオの対象地域の構成は以下の通りです。

	地域	構成割合（%）
A	都心６区及び城南４区	50～100
B	東京都のその他の地域	0～30
C	上記を除く首都圏	0～30
D	上記を除く政令指定都市等	0～40

b．用途　居住系不動産

居住系不動産に対する投資は、事業用不動産等と比較して、景気や社会情勢の影響を受けにくく、賃料の下落や稼働率の低下のリスクが低いため、不動産市況が悪化しても比較的安定したキャッシュ・フローが見込まれます（図６　賃料水準の推移）。また、居住系不動産に対する需要は、人口の減少過程においても世帯数が増加していることや（図７　世帯増加の推移）、特に若年世代において近年の持ち家率が減少していることからわかるように（図８　年代別持ち家率の推移）、他の用途に供される不動産と比較した場合、将来においてもより安定した需要があるといえます。さらに居住系不動産は規模が小さいために分散投資しやすく、マーケットの参加者の層が厚く売買件数が多いために流動性に優れており、他の用途に供される不動産と比較して適切な条件での取得処分が行いやすいといえます。かかる観点から、本投資法人は居住系不動産に投資します。また、本投資法人は、ライフスタイルや住環境に対する嗜好の変化、及び労働者の雇用形態や勤務形態の多様化に対応した運用を目指し、かかる観点から、居住系不動産には、通常の運営形態での賃貸住宅の他に短期滞在型のホテル、中期滞在型のサービスアパートメント、シングル向けからファミリー向けの賃貸物件を含む、「住まう」ことに関連した不動産を幅広く含みます。

（図６）

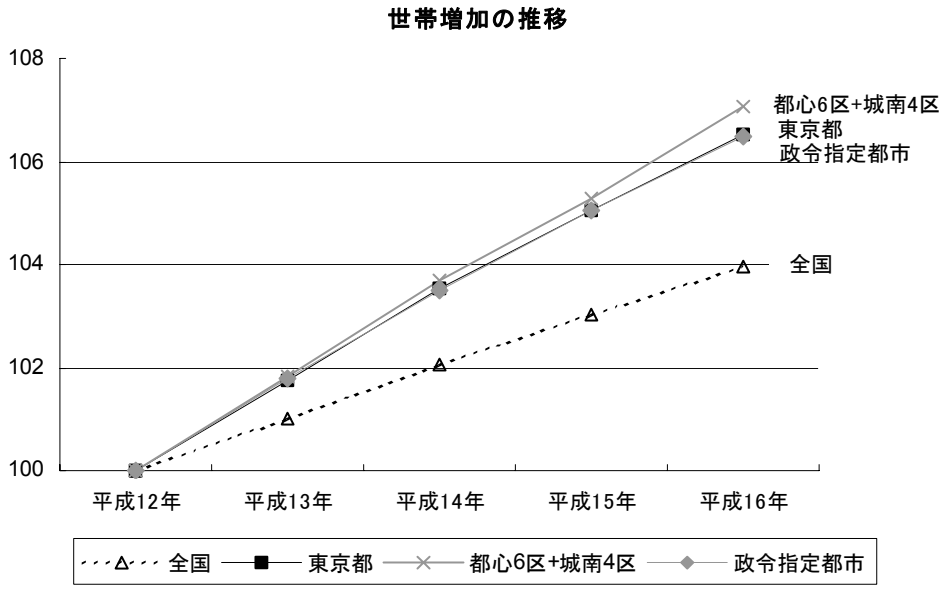


（注）平成12年１月を100とし、平成17年10月までを記載しています。

出所：住居は総務省統計局「消費者物価指数」、

事務所・店舗・ホテルは日本銀行「企業向けサービス価格指数」

（図７）



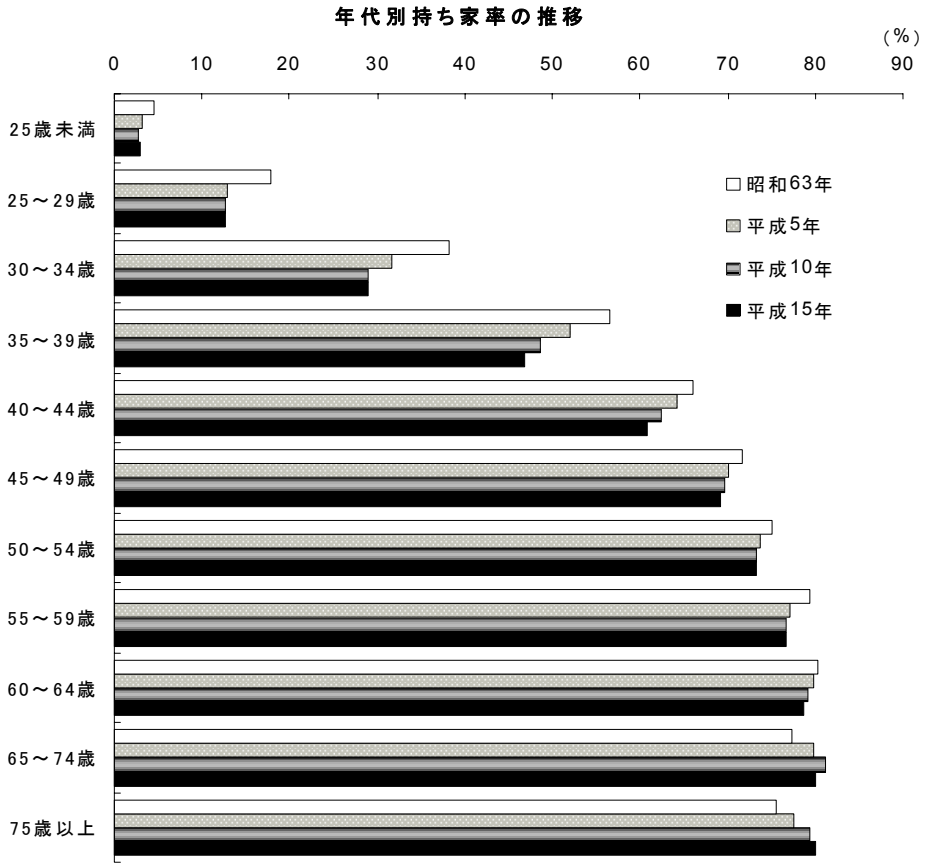
（注）平成12年を100とします。

出所：各都市発行の推計人口月報

全国は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）の概要」による推計値

総務省「住宅・土地統計調査」

（図８）



出所：総務省「住宅・土地統計調査」

本投資法人が目指すポートフォリオの用途別構成は以下の通りです。

用途	構成割合（%）
賃貸住宅（サービスアパートメントを含みます。）	50～100
ホテル	0～40
その他	0～10

（ハ）戦略的な運用

ファンドクリエーショングループ（株式会社ファンドクリエーション及びその連結子会社を意味します。）は不動産アセットマネジメント業務のみならず、各種ファンドの組成、管理及び運用業務で培った情報収集能力・運用ノウハウを有しています（株式会社ファンドクリエーションの概要及びファンドクリエーショングループが管理する投資信託の概要については後記「（ニ）成長性の確保ｂ．外部成長方針」をご参照下さい。）。

本投資法人は、資産運用会社、及びファンドクリエーショングループ内において、株式ファンドのアセットマネジメントを主業務とするファンドクリエーション投信投資顧問株式会社と「情報提供に関する覚書」を締結しています。同社は株式投資に必要なマクロ経済や金融情勢についての分析を行っており、本投資法人では同社のファンドマネージャーを資産運用会社の投資政策委員会に同席させ、マクロ経済動向や金融情勢の見通し等について説明させ、又は意見の申述を行わせることができます。

更に、資産運用会社は、マクロ経済動向について同グループ内での情報交換を密に行い、財務方針を決定した上で、金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用について検討を行い、本投資法人の運用実績に資すると判断する場合にはこれらを実施します。

かかる目的のため、本投資法人、資産運用会社及びファンドクリエーション投信投資顧問株式会社間の、平成17年８月18日付「情報提供に関する覚書」において、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社は、資産運用会社の求めに応じ、本投資法人の財務戦略策定を支援する為にマクロ経済動向や金融情勢の見通し等の情報を提供すると共に、その従業員であるファンドマネージャーを、資産運用会社の財務戦略審議機関である投資政策委員会に出席させ、意見を申述させるものとされています。

（ニ）成長性の確保

ａ．内部成長方針

ⅰ．管理運営コストの継続的合理化

本投資法人は、特定のプロパティ・マネジメント業務受託者を利用することとしておらず、投資対象不動産と利益相反関係のない最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定し、適切な管理を低い管理運営コストで行います。本投資法人が独立系であるが故に有する強みといえます。さらに、投資対象地域を限定することにより管理の集約化が可能となり、物件管理コストの削減を図ります。また、価値観の多様化によって生じてきた質の高いサービスへの要求に対応するため、物件毎に最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

ⅱ．テナント満足度の向上による稼働率及び賃料の維持・向上

資産運用会社では、建物管理については独自の管理基準を策定し、定期的にモニタリ

ングを実施し、入居者にとって常に安全で清潔な住環境を保つことにより、テナントの満足度の向上を図り、これにより、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。

b．外部成長方針

本投資法人、資産運用会社及び資産運用会社の主要株主である株式会社ファンドクリエーションは、平成17年８月18日付で、「情報提供に関する覚書」を締結しており、収益用不動産に関する物件情報の提供を受けています。その概要は次の通りです。

ⅰ．株式会社ファンドクリエーションは、居住用の収益用不動産の売却・仲介情報を取得し、投資適格であると判断した場合、速やかに資産運用会社に書面で通知します。

ⅱ．株式会社ファンドクリエーションが資産運用会社に通知した内容に変更が生じたときは、速やかに資産運用会社に通知するものとします。

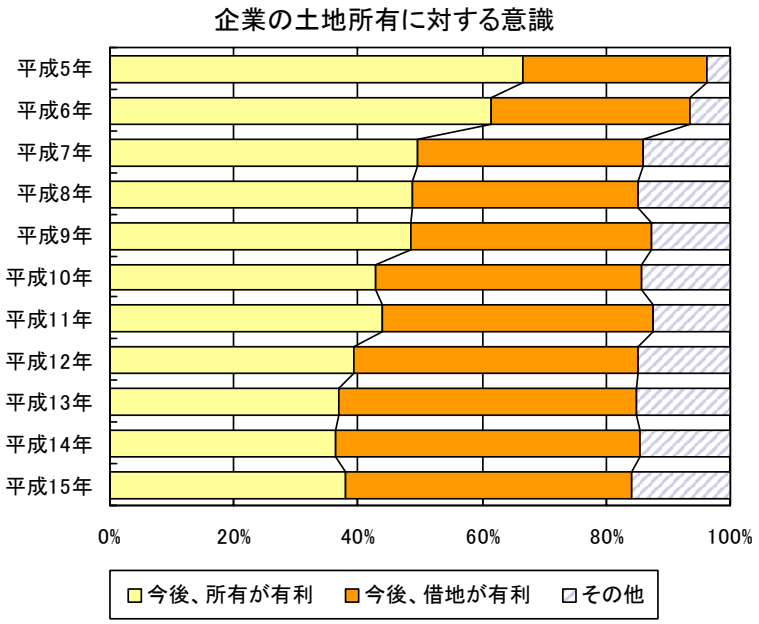
ⅲ．覚書の有効期間は、覚書の締結日から１年間とし、有効期間満了日の30日前までに別段の意思表示がないときは、１年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

ⅳ．本投資法人が通知を受け資産運用会社が情報を受領した収益用不動産を取得する場合における当該収益用不動産についての詳細な情報の提供、仲介手数料その他関連する事項については、商慣習に基づき、本投資法人、資産運用会社及び株式会社ファンドクリエーションの間の協議によりこれを定めます。

ⅴ．本覚書の規定は、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意がある場合に限り、変更又は修正することができるものとします。

また、本投資法人は、企業保有の社宅の売却などにより、住宅として優れた立地にある開発用地の供給が増加し、投資用として開発される優良な賃貸物件も増加傾向になると予測しています。

（図９）



出所：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

本投資法人は株式会社ファンドクリエーション（以下「スポンサー会社」といいます。）が独立系であるためにグループ企業、系列企業に束縛されない情報収集ができるという強みがあります。上記覚書によりスポンサー会社が有する豊富な情報収集力、ディールソースを

最大限に活用し、更に不動産会社や大手商社、信託銀行等との取引を強化することにより、早期の資産規模の拡大を目指します。

なお、スポンサー会社の概要は以下の通りです。

商号　　：株式会社ファンドクリエーション
代表取締役社長：田島　克洋
本店所在地　　：東京都港区六本木六丁目10番１号
　　六本木ヒルズ森タワー37階

沿革

年月日	事項
平成14年12月６日	会社設立
平成15年９月４日	投資顧問業登録（登録番号　関東財務局長第1167号）
平成16年９月３日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号　東京都知事(1) 第83523号）
平成17年４月４日	信託受益権販売業登録（登録番号　関東財務局長（売信）第12号）
平成17年４月27日	貸金業登録（登録番号　東京都知事(1) 第29293号）

財務情報（連結ベース）

	第２期（監査済） 平成16年11月末日 （千円）	第３期（監査済） 平成17年11月末日 （千円）
資本金	247,745	260,850
営業収益	610,318	2,062,738
経常利益	212,741	1,090,136
当期純利益	86,190	623,747
総資産	1,120,994	2,647,734
純資産	624,906	1,346,513
連結子会社数	６社	10社

スポンサー会社は平成14年12月に設立された独立系のアセットマネジメント会社で、ファンド事業とインベストメントバンク事業（企業投資事業、不動産投資事業）を中心とした業務展開を行っています。ファンド事業では不動産アセットマネジメント業務の他、「魅力的なファンドの開発」を事業コンセプトに不動産や株式等のファンドの組成及び管理運用を行っています。インベストメントバンク事業では、中堅上場企業、優良未上場企業を対象として、金融ソリューションの提供、プリンシパル・インベストメント等を事業展開しており、上場企業、未上場企業を問わず、幅広いネットワークを有しています。スポンサー会社内にはファンド事業、不動産・不良債権、資本市場、法律、会計等の多様な経験を有する人材を

擁し、またそれを補完するための金融機関、法律事務所、会計税務事務所等の外部アライアンスパートナーとのネットワークも豊富です。

同社がアセットマネジメント契約を締結している不動産等の受託資産残高は平成15年11月末日現在の44億円から平成18年６月末日現在579億円へと実績を伸ばしております。また、平成18年６月末日現在、同社の100％子会社であるファンドクリエーション投信投資顧問株式会社及びＦＣインベストメント・リミテッド（ケイマン法人）が管理あるいは運用する国内公募投信及び私募投信は合計で16ファンドであり、これらの純資産総額の合計は652億円です。特に同社第一号ファンドである国内の居住系不動産を中心に運用する毎月分配型の投資信託は、設定以来２年８か月で259億円規模（平成18年６月末現在）のファンドに成長しており、また中国の不動産を投資対象とするファンド、あるいは未公開株式を投資対象とするファンド・オブ・ファンズ形式のファンド等を開発し、ファンド残高を積み上げてきています。

②　投資態度

（イ）具体的な投資基準

本投資法人は、安定収益が見込めるファーストクラスの居住系不動産に投資し、運営管理を最適化することにより、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。

ａ．保有期間

本投資法人は、原則として、10年以上の中長期的保有を目的として物件を取得し、短期で売却することを想定して物件を取得しません。

ｂ．築年数

適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件に投資します。原則として取得物件の取得時の築年数が概ね５年以内であるものとします。

ｃ．投資対象不動産等の取得基準

本投資法人は、個々の投資対象の選別に際しては、①　一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②　立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③　詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討するものとし、十分な調査を実施します（規約第30条第２項）。

具体的には、以下のような基準によります。

項目	取得基準
立地	原則として、都心６区及び城南４区、東京都のその他の地域並びに上記を除く首都圏においては最寄駅から、政令指定都市においては最寄駅又はバスターミナル等が立地する利便性の高い地域から、概ね徒歩10分以内（注）に立地する物件を投資対象とします。
築年数	適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件に投資します。原則として取得物件の取得時の築年数が概ね５年以内であるものとします。
一物件当たりの投資規模	原則として、１物件当たりの投資金額を３億円（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）以上とします。
取得価格	不動産鑑定評価額を考慮し個別に判断し、その結果、物件特性やポートフォリオの運用基準を勘案し、不動産鑑定評価額を上回る場合があります。ただし、利害関係人との取引は不動産鑑定評価額を上回らないものとします。 「取得価格」は物件そのものの購入金額とし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、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とします。また、投資法人の投資適格物件を資産運用会社の利害関係人が投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後投資法人をして取得させる場合には、「取得価格」に、資産運用会社の利害関係人が当該物件取得のために負担した諸費用（ＳＰＣ組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めないものとします。
構造	原則として、ＲＣ（鉄筋コンクリート）造、又はＳＲＣ（鉄骨鉄筋コンクリート造）とします。
権利関係	一物件の50％超の権利を取得するものとします。
運営形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、ホテルやサービスアパートメントのような短期又は中期滞在型物件は、季節変動要因や景気変動要因の影響を受けやすいため、収益の安定性・平準化を目指し、可能な限り信用度の高いオペレーターとのマスターリース契約を締結することとします。

（注）不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）に基づき、道路距離80mにつき１分を要するものとして算出した数値です。

ｄ．開発案件への投資

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないのものとします。ただし、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ます。

（ロ）デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たり、十分な調査を実施し、詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討します（規約第30条第２項）。このため、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に、公正かつ調査能力・経験のある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及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行います。なお、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

調査項目		調査・検討事項
経済的調査	市場調査	①　所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 ②　所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 ③　所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④　所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） ⑤　割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	①　テナントの信用度、賃料収入状況 ②　テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係	①　建物運営経費の現況確認及び削減余地 ②　運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 ③　修繕・更新費の中長期計画の策定 ④　収支計画の策定 ⑤　ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	①　街路の状況、主要交通機関からの利便性 ②　利便施設、官公署からのアクセス ③　隣地との境界・越境の現況 ④　眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤　嫌悪施設の有無 ⑥　周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	①　建物構造、築年数、施行業者等 ②　間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） ③　緊急修繕の必要性
	耐震性能	①　新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②　ＰＭＬ（予想最大損失率）値（後記「(ニ）付保方針　ｂ．」をご参照下さい。）15％未満を原則とし、15％以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討します。
	環境・地質等	①　建物有害物質含有調査 ②　土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	①　関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号。その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 ②　実際の管理状況 ③　管理会社の質及び契約関係

調査項目		調査・検討事項
法的調査	権利関係	① 所有権・抵当権の権利関係 ② 賃貸借契約関係 ③ 土地の境界確認書、境界確定証明書、越境に係る覚書等 ④ 道路法に基づく道路占用許可 ⑤ 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号。その後の改正を含みます。）、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号。その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 ａ．借地権に関しての対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ｂ．敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ｃ．敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ｄ．共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ｅ．区分所有物件の区分性 ｆ．本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ｇ．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・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ｈ．借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ｉ．不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

（注）上の表に記載する事項は投資対象不動産等取得の判断に当たっての検討事項であり、本投資法人が取得する投資対象不動産等が結果的に一部の項目について基準を満たさないことがあります。

（ハ）不動産管理運用方針

資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産等の中長期的な資産価値の維持向上を図るとともに、空室率の低減、費用低減による運用収益の安定的な成長を目指します。

ａ．プロパティ・マネジメント業務受託者選定における基準

資産運用会社は、運用収益の安定的な成長を実現するために、以下の観点から最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

・経験及び実績
・組織及び体制
・財務基盤
・当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
・物件に関するレポーティング（事業計画・報告書作成）能力
・テナントからのクレーム対応における迅速性・適時性・適切性
・建物及び住宅設備の管理及び保全能力
・報酬手数料の水準

ｂ．プロパティ・マネジメント業務受託者の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務受託者より毎月以下の事項に関する状況報告を受けており、当該報告をもとに、各投資対象不動産の事業計画の検証を行うとともに、プロパティ・マネジメント業務受託者に対し、各投資対象不動産の個別運用計画に

沿った運営管理を実行・維持させるための指導・監督を行います。

・テナントからの入金状況
・経費等の支出状況
・テナントの退去に関する情報
・テナントからの要望・クレームとその対処
・新規テナント獲得に関する情報と獲得に関する活動内容

ｃ．プロパティ・マネジメント業務受託者の評価

資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、前記ａ．及びｂ．の各項目の観点からプロパティ・マネジメント業務受託者の運営実績を評価し、その結果によっては、プロパティ・マネジメント業務受託者の変更を検討します。

（ニ）付保方針

ａ．損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の投資対象不動産の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険や賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

ｂ．地震保険の付保に関しては、地震等の発生時に予想される当該投資対象不動産及び運用資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該投資対象不動産及び運用資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。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検討します。

（注）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。ＰＭＬには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。ＰＭＬについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。

（ホ）売却方針

本投資法人は、取得した投資対象物件を原則として中長期的に保有します。ただし、以下の諸点を総合的に勘案した上で売却により、ポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、投資対象物件を売却する場合があります。

・ポートフォリオの構成状態
・売買マーケット、賃貸マーケット動向予想
・将来における収支動向予想
・将来における資産価値変動予想
・近隣エリアの将来性予想
・物件の劣化、陳腐化による資本的支出予想額
・売却予想額

（ヘ）財務方針

ａ．借入れ及び投資法人債

ｉ．資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る修繕及び運転資金又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使途として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。ただし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、１兆円を超

えないものとします。

ⅱ．前記ｉに基づき、資金の借入れを行う場合は、短期金利、長期金利、変動金利及び固定金利のバランスをとりつつ、金利動向を見極め、本投資法人の運用にとって最適な資金調達を図ります。ただし、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。資産運用会社は、マクロ経済動向について、ファンドクリエーショングループ内での情報交換を密に行い、金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用について検討を行います。

ⅲ．借入れを行う場合、借入先は証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家に限るものとします。

ⅳ．総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）」といいます。）は、原則として60％を上限の目処として運用します。ただし、投資対象物件の追加取得等により、一時的に60％を超えることがあります。

（注）総資産とは、総資産有利子負債比率計算時点における決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

ｖ．本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。

ⅵ．借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

ⅶ．借入れを行うにあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件について複数の金融機関と交渉し、決定します。

ｂ．投資口の追加発行

ｉ．本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

ⅱ．投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

（ト）現預金等の管理方針

ａ．本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ｂ．本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

（チ）その他

ａ．組入資産の賃貸

ｉ．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を

締結させ貸付けるものとします。

ⅱ．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約の定めに従い運用します。

ⅲ．上記ｉの貸付けを行うに当たり、賃料保証及びマスターリースを行うことが可能な投資対象物件については、安定的収益確保のために、これらを行います。

ⅳ．上記ｉの貸付けを行うにあたっては、賃借人が法人である場合には①　法人の業種、業暦、業績、②　賃借目的、③　連帯保証人の有無とその属性、保証会社による保証の適否、を勘案し、賃借人が個人である場合には①　個人の属性、勤務状況、②　賃料負担能力、連帯保証人の有無とその属性、保証会社による保証の適否、③　賃借の目的、を勘案し、賃借人を選定することとします。

ｖ．ホテル及びサービスアパートメントをその用途とする不動産については、安定収益を目指し、原則として長期の定期借家契約を締結することとします。

(2)　【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等に投資します（規約第31条）。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）

ｅ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

ｆ．当事者の一方が相手方の行う上記ａ．乃至ｅ．に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

ｇ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

（ロ）本投資法人は、上記(イ)に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金

ｂ．コール・ローン

ｃ．有価証券（ただし、上記(イ)各号に掲げる特定資産を除きます。）

ｄ．金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第３条第13号に定めるものをいいます。）

ｅ．金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第14号に定めるものをいいます。）

ｆ．金銭債権（投信法施行令第３条第11号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）

ｇ．信託財産を前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信

託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

（ハ）本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

ａ．有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）に規定する有限会社の出資持分（実質的に第２項各号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

ｂ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する特定出資（実質的に第２項第１号乃至第４号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

（注）有限会社法は、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。）第１条の規定により廃止されていますが、整備法第２条の規定により、会社法の規定による株式会社として存続するものとされています。

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　投資態度　（イ）具体的な投資基準」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針　①　投資方針　（ロ）ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3)　【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

①　利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第１項（注）に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

（注）平成18年５月１日の投信法改正により、条数が第137条第１項に変わっています。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下であるときは、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないも

のとします。

③　分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配金額を、役員会の決定により、日割りにより計算することができるものとします。

④　分配金請求権の除斥期間

金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人は、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤　投資信託協会規則

本投資法人は、上記①から④までのほか、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）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第１項）。

（ロ）金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利に関する制限

本投資法人は、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第２項）。

（ハ）国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産等への投資は行わないものとします（規約第32条第３項）。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第32条第４項）。

（ニ）組入資産の貸付

ａ．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします（規約第33条第１項）。

ｂ．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第２項）。

ｃ．本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第３項）。

（ホ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

ａ．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等を使途とし、資金の借入れ又は投資法人債の発

行を行うことがあります（規約第35条第１項及び第２項）。

ｂ．借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

ｃ．借入先

資金を借入れる場合は、証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

ｄ．担保の提供

上記ａ．の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第３項）。

②　その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

３【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の不動産信託及び不動産に特有のリスクについては、前記「２　投資方針　(2) 投資対象③　取得予定資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいて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。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

①　投資証券の商品性に関するリスク

（イ）投資証券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）金銭の分配に関するリスク
（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を主として都心６区及び城南４区、東京都のその他の地域、上記を除く首都圏並びに上記を除く政令指定都市等に所在する賃貸住宅及びホテルに特化していることによるリスク
（ロ）不動産の地域的な偏在に関するリスク
（ハ）建築時期の偏りによる修繕時期の集中等に関するリスク
（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ホ）不動産等を取得又は処分できないリスク
（ヘ）借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
（ト）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）転貸に関するリスク
（リ）テナント集中に関するリスク
（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ル）マスターリースに関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）借家物件に関するリスク
（タ）開発物件に関するリスク
（レ）有害物質に関するリスク
（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ハ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ニ）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
（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）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

①　投資証券の商品性に関するリスク

（イ）投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

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

（ロ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２　投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借

人からの請求等により賃料が減額され、又は契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません（なお、後記「⑥ その他　（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類について投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、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されます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を主として都心６区及び城南４区、東京都のその他の地域、上記を除く首都圏並びに上記を除く政令指定都市等に所在する賃貸住宅及びホテルに特化していることによるリスク

本投資法人は、主として賃貸住宅及びホテルを投資対象としています。したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等、賃貸住宅市場及びホテル市場の状況を左右する要因に大きく依存しています。賃貸住宅及びホテルのテナントが獲得できなかったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅及びホテルの将来における安定需要並びに賃貸住宅及びホテルによる収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

（ロ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　①　投資方針」に記載する通り、都心６区及び城南４区に所在する不動産等へ運用資産総額の50％乃至100％を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 建築時期の偏りによる修繕時期の集中等に関するリスク

本投資法人の投資する物件が築浅物件に集中していることから、各取得物件の大規模修繕の時期や取得物件の売却時期が一時期に集中する可能性があり、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

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等に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が主たる投資対象とする賃貸住宅及びホテルの取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。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構築できない可能性があります。

(ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク

スポンサー会社は、本書の日付現在、資産運用会社の株式の100％を保有する株主であるだけでなく、資産運用会社の役員はスポンサー会社出身者で占められ、また従業員の出向元でもあります。

本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー会社の100％子会社であるファンドクリエーション投信投資顧問株式会社と情報提供に関する覚書を締結しています（前記「２．投資方針　(1) 投資方針　①　投資方針　（ハ）戦略的な運用」をご参照下さい。）。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサー会社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人がスポンサー会社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、スポンサー会社又はその利害関係人との間で取引を行う可能性があり、この場合、スポンサー会社の利益を図るためスポンサー会社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、スポンサー会社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人がスポンサー会社と締結している情報提供に関する覚書において、提供される情報はスポンサー会社が本投資法人にとって投資適格であると判断した収益用不動産に関する物件情報であり、スポンサー会社は、不動産に間接的に投資する他のファンドの組成及び資産運用を行っており、投資適格であるかどうかの判断は情報提供者であるスポンサー会社の判断に依拠しているため、本投資法人にとって必要な情報が提供されない可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会

社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反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。

（ハ）本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

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

また、今後、資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。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、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。したがって、投資主は、上記の制度があったならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ホ）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経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

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

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判

明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

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

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

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

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交

渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車施設附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げら

れます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、又は建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

（チ）転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択することができなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動

する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（リ）テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。取得物件におけるテナントについては、後記「５　運用状況　(2) 投資資産　②　投資不動産物件　（ハ）主要なテナントの概要」をご参照下さい。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ル）マスターリースに関するリスク

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

（ヲ）共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第１項）。

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

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

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

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、又は価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数での建替え決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

（カ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

（ヨ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分

を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

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

（タ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　②　投資態度　（イ）具体的な投資基準」に記載の通り、開発中の不動産の取得は原則として行いません。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ）有害物質に関するリスク

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（ＰＣＢ）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を

受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が投資する資産の大部分は信託の受益権です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、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、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。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ハ）に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「４　手数料等及び税金　(5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

（ロ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ハ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと（上位３位以内の投資主グループによって発行済投資口の総数の50％を超える投資口を保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

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

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

（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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75％以上となるように運用します（規約第30条第３項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ヘ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

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にとどまり、客観的に適正な不動

産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証または約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「５　運用状況　(2) 投資資産　②　投資不動産物件　（ホ）個別の投資不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大きく異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

①　本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員１名、監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、資産運用会社及びその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との取引などについては、資産運用会社の取締役会での承認後、投資法人役員会で承認することが社内規則で定められているなど、利益相反等に係るリスクには一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引等管理規程を定めて役員及び従業員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

②　資産運用会社の管理体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

Ａ　資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、管理すべき主要なリスクの種類、その管理方法、コンプライアンス・オフィサーの役割等を定めています。かかるリスク管理規程を遵守することにより、資産運用会社において主要なリスクの管理に努めています。

Ｂ　資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準、年度運用計画、資産管理計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産

信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。

C　資産運用会社は、投資運用規程を定めて、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、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、リスクの管理に努めます。資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては前記「１　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　②　投資法人の運用体制」をご参照下さい。

D　資産運用会社は、コンプライアンス規程及び利益相反対策ルールを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による資産運用会社の利益相反対策ルールにて定める利害関係者（投信法の定める利害関係人並びに利害関係人が管理する投資信託及び、当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資等を行っている特別目的会社を含みます。）との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、前記「１　投資法人の概況　(4) 投資法人の機構　②　投資法人の運用体制」をご参照下さい。

E　資産運用会社は、内部者取引等管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

４【手数料等及び税金】

⑴ 【申込手数料】

該当事項はありません。

⑵ 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条）、該当事項はありません。

⑶ 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りです。

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

（ロ）各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（注）本投資法人は、執行役員又は監督役員による法令又は規約に違反する行為に関する責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から以下に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとします（規約第21条）。

１）役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記２）に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の４年分に相当する額

２）当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に４を乗じた額とのいずれか低い額

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙１）

資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次の通りです。資産運用報酬に対する消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人の負担とします。

（イ）運用報酬１

本投資法人の直前営業期間の決算日における貸借対照表（投信法第131条第１項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額に、年率0.4％（ただし、第１期は年率0.2％、第２期は年率0.3％）を乗じた額（１年365日として直前営業期間の実日数による日割計算）（１円未満切捨て）を上限として、支払うものとします。

（ロ）運用報酬２

本投資法人の各営業期間における本運用報酬２の金額を控除する前の分配可能金額に、3.0％を乗じた額（１円未満切捨て）を上限として、支払うものとします。

（ハ）取得報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の1.0％を上限とする料率を乗じた額を支払うものとします。

（ニ）譲渡報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価格の1.0％を上限とする料率を乗じた額を支払うものとします。

③　**資産保管会社への報酬**（規約第40条及び別紙２）

（イ）本投資法人は委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02％（ただし、第１期は年率0.01％）を乗じた額を上限として別途定める委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、証券取引所上場日における本投資法人の資産総額が200億円未満の場合には、当該上場日の属する月から当該金額に達した日の属する月まで、本投資法人は１棟数あたり月額２万５千円並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産保管会社に支払うものとします。

（ロ）資産保管会社は、前項の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

（ハ）上記(イ)の委託報酬が経済情勢の著しい又は急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び資産保管会社で協議のうえこれを変更することができます。

④　**投資主名簿等管理人への報酬**（規約第40条及び別紙２）

（イ）本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料表によることが困難な事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人協議のうえこれを変更し得るものとします。

（ロ）委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 １件につき　70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
２．名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券　１枚につき　110円 (2) 書換等の投資口数　１口につき　120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載
３．投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券１枚につき　80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券１枚につき　80円	投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
４．分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱１件につき　150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 １枚につき　100円 (4) 特別税率の適用　１件につき　150円 (5) 分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
５．投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券　１枚につき　80円 (2) 交付投資証券　１枚につき　80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
６．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
７．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届　１件につき　600円 (2) 調査　１件につき　600円 (3) 証明　１件につき　600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
８．諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物２種まで （機械封入）　１通につき　25円 １種増すごとに　５円加算 (2) 封入発送料　封入物２種まで （手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに　10円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　８円 (4) 宛名印書料　１通につき　15円 (5) 照合料　１照合につき　10円	封　入…招集通知、決議の封入、発送、選通知等　別及び書留受領証の作成 発送料 葉　書…葉書の発送 発送料 宛　名…諸通知等発送のための宛名印書 印書料 照合料…２種以上の封入物についての照合
９．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書（委任状）作成料 行使書（委任状）１枚につき　15円 (2) 議決権行使書（委任状）集計料 行使書（委任状）１枚につき　70円 ただし、最低料金は70,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者１名につき　10,000円	議決権行使書（又は委任状）の作成 議決権行使書（又は委任状）の集計 投資主総会受付事務補助
11．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13．分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14．投資証券廃棄手数料	投資証券１枚につき　15円 ただし、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は50,000円とする。 5,000名まで　50円 10,000名まで　45円 30,000名まで　40円 50,000名まで　30円 50,001名以上　25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
２．新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ１件につき　200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
３．投資主通知データ処理手数料	実質投資主通知データ１件につき　150円	データの入力及び実質投資主名簿への登録

⑤　一般事務受託者への報酬（規約第40条及び別紙２）

（イ）本投資法人は委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085％（ただし、第１期は年率0.075％）を乗じた額を上限として別途定める委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、証券取引所上場日における本投資法人の資産総額が200億円未満の場合には、当該上場日の属する月から当該金額に達した日の属する月まで、本投資法人は１棟数あたり月額10万円並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を一般事務受託者に支払うものとします。

（ロ）一般事務受託者は、前項の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

（ハ）上記(イ)の委託報酬が経済情勢の著しい若しくは急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更により適正ではなくなったときは、本投資法人及び一般事務受託者で協議のうえこれを変更することができます。

⑥　会計監査人報酬（規約第28条）

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、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払います。

⑦　設立企画人の報酬

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として１億円を受領しました（規約第42条）。

(4)　【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要となる費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は１億円を上限とします（規約第43条）。

(5) 【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として利益の分配を受け取る際に20％の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、東京証券取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年３月31日までに支払を受けるべきものに関しては10％（所得税７％、住民税３％）、平成20年４月１日以後に支払を受けるべきものに関しては20％（所得税15％、住民税５％）となります。なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる利益の分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の５％以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20％の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本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税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本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。

（ⅰ）申告分離課税の上記20％の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10％（所得税７％、住民税３％）となります。

（ⅱ）本上場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度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降３年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

（ⅲ）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10％（所得税７％、

住民税３％）、平成20年１月１日以後の譲渡等に対しては20％（所得税15％、住民税５％）となります。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年３月31日までに支払を受けるべきものに関しては７％、平成20年４月１日以後に支払を受けるべきものに関しては15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本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税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

ｃ．投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

ｄ．投資口の譲渡に係る税務

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

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

みなし配当の金額＝資本の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

資本の払戻し直前の投資口の取得価額	×	投資法人の資本の払戻し総額 ／ 税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額＋前期末から当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額－前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額	※

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

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

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

ａ．その事業年度の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又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと（注）

ｃ．借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家からのものであること

ｄ．事業年度の終了時において、３人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50％超を保有される同族会社に該当していないこと

ｅ．発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

ｆ．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（注）① 一定の条件を満たした投資法人が、平成16年４月１日から平成19年３月31日までの期間に特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際は、特定の事業年度において、当該優先出資証券について、上記ｂ．の要件の適用が除外されます。

② 上記①の優先出資証券に係る適用除外の規定については、本投資法人は、第１期において、計算期間が６か月を超えており、上記①の「一定の条件」の一つである「営業年度が６か月以下のものであること」に該当しないため、上記①の対象となる投資法人に該当しませんが、第１期において他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有した事実はありません。第２期以降においては上記①の「一定の条件」を満たす投資法人に該当する予定です。

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が２％の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成20年３月31日まで税率が１％となります。また、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。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年３月31日までに取得した不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6％に、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ついては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額の４％の税率により課されますが、住宅および土地については平成21年３月31日までに取得した場合に限り３％となり、住宅以外の家屋については平成18年４月１日から平成20年３月31日までに取得した場合は3.5％となります。また、上記ａ．の要件を満たす投資法人が平成19年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます。

ｃ．特別土地保有税

特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

５【運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

（平成18年４月30日現在）

資産の種類	地域	用途	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	1,422	5.1
不動産信託受益権	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	17,810	64.0
		ホテル	3,497	12.6
	政令指定都市等	ホテル	3,437	12.4
小計			26,168	94.1
預金・その他の資産			1,652	5.9
資産総額計			27,821	100.0

（注１）保有総額は、平成18年４月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

（注２）建物等と併せて保有している地上権及び借地権につきましては、建物等と合算して不動産の欄に記載しております。

（注３）都心６区及び城南４区とは、東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区、品川区、世田谷区、目黒区、大田区を言います。

(2) 【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

（イ）投資不動産物件の概要

下記投資不動産物件のうち物件番号Ａ－17が不動産である他はいずれも不動産信託受益権です。

物件番号	地域	用途（注１）	物件名称	取得日	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注４）
Ａ－１	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	H17.10.12	1,730	6.74	1,762	1,740
Ａ－２	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	H17.10.14	1,140	4.44	1,161	1,140
Ａ－３	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番弐番館	H17.10.14	1,250	4.87	1,273	1,260
Ａ－４	都心６区及び城南４区	ホテル	アバンシェル赤坂	H17.10.14	3,470	13.52	3,497	3,470
Ａ－５	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビュロー高輪台	H17.10.12	1,360	5.30	1,390	1,360
Ａ－６	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	H17.10.12	824	3.21	841	824
Ａ－７	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト浜松町	H17.10.12	701	2.73	717	701
Ａ－８	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	H17.10.12	2,520	9.82	2,566	2,500
Ａ－９	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	H17.10.14	786	3.06	801	786
Ａ－10	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト銀座イースト	H17.10.12	946	3.69	968	946
Ａ－11	都心６区及び城南４区	賃貸住宅（ＳＡ）	ビーサイト日本橋人形町	H17.10.12	1,870	7.29	1,911	1,870
Ａ－12	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	H17.10.14	1,050	4.09	1,069	1,050
Ａ－13	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	グランプレッソ河田町	H17.10.14	592	2.31	629	612
Ａ－14	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	H17.10.14	932	3.63	949	932
Ａ－15	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ尾山台	H17.10.14	692	2.70	704	688
Ａ－16	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	H17.10.12	1,040	4.05	1,062	1,040
Ａ－17	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	テラス乃木坂	H18.３.28	1,349	5.26	1,422	1,370
Ｄ－１	政令指定都市等	ホテル	ファルコン心斎橋	H17.10.12	3,410	13.29	3,437	3,440
合計					25,662	100.00	26,168	25,729

（注１）用途：賃貸住宅の括弧書きＳＡはサービスアパートメントをいいます。

（注２）取得価格は、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

（注３）投資比率は、各物件の取得価格の合計に対する比率を記載しており小数点第３位以下を四捨五入しています。

（注４）期末評価額は、平成18年４月30日を価格時点とする「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づく不動産鑑定士による調査価格を記載しています。

物件毎の委託鑑定会社は下記のとおりです。

大和不動産鑑定株式会社：Ａ－４～Ａ－７、Ａ－９～Ａ－14、Ａ－16～Ａ－17、Ｄ－１

株式会社谷澤総合鑑定所：Ａ－１～Ａ－３

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社：Ａ－８、Ａ－15

（注５）金額欄は百万円以下を切り捨てています。

（ロ）賃貸の概要

（平成18年４月30日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント総数（注４）	賃貸可能戸数（注５）	サブリース種別（注６）
Ａ－１	フォレシティ六本木	1,663.87	1,628.49	97.9	1	68	パス・スルー
Ａ－２	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,088.05	97.9	1	48	パス・スルー
Ａ－３	フォレシティ麻布十番弐番館	1,177.20	1,177.20	100.0	1	36	パス・スルー
Ａ－４	アバンシェル赤坂	3,898.47	3,898.47	100.0	1	72	固定賃料型
Ａ－５	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1	44	固定賃料型
Ａ－６	フォレシティ白金台	927.90	927.90	100.0	1	40	パス・スルー
Ａ－７	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	3,416.83	3,416.83	100.0	1	114	固定賃料型
Ａ－９	スイート・ワン・コート	1,030.63	996.96	96.7	1	31	パス・スルー
Ａ－10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
Ａ－11	ビーサイト日本橋人形町	2,652.28	2,652.28	100.0	1	78	固定賃料型
Ａ－12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
Ａ－13	グランプレッソ河田町	667.16	667.16	100.0	1	35	パス・スルー
Ａ－14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,100.05	93.0	1	26	パス・スルー
Ａ－15	フォレシティ尾山台	668.13	645.18	96.6	1	15	パス・スルー
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,692.87	96.4	1	46	パス・スルー
Ａ－17	テラス乃木坂	1,146.28	691.36	60.3	1	5	パス・スルー
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,591.42	97.1	1	204	パス・スルー（注７）
合計		32,344.28	31,459.42	97.3	18	993	－

（注１）「賃貸可能面積」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

（注２）「賃貸面積」の欄には不動産又は各信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

（注３）「稼働率」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位以下を四捨五入しています。

（注４）「テナント総数」の欄には本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

（注５）「賃貸可能戸数」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。

（注６）「サブリース種別」の欄には本投資法人又は信託受託者と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サブリース会社とエンドテナントとの転貸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」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブ

リース会社が本投資法人又は信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。なお、パス・スルーの場合でもサブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、固定賃料の場合と変動賃料の場合があります。

（注７）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

（ハ）主要なテナントの概要

（平成18年４月30日現在）

テナント名	業種	サブリース種別	対象物件	賃貸面積（㎡）	当期賃料総額（千円）
三菱地所住宅販売株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番弐番館、フォレシティ白金台、グランプレッソ河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ尾山台、フォレシティ新蒲田	7,838.85	241,022
株式会社スペースデザイン	不動産業	固定賃料型	ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、ビーサイト銀座イースト、ビーサイト日本橋人形町	6,484.87	158,952
近鉄ビルサービス株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋	5,591.42	147,564
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚	4,869.44	108,438
株式会社ゼファー	不動産業	固定賃料型	アバンシェル赤坂	3,898.47	101,040
主要なテナントの合計				28,683.05	757,018
全体ポートフォリオの合計				31,459.42	829,621
全体のポートフォリオに占める比率				91.2%	91.2%

（注１）全体のポートフォリオに占める比率は小数点第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注２）上記の各テナントは、サブリース会社です。各物件にはサブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。

（ニ）賃貸借の状況の全体概要

取得資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

（平成18年４月30日現在）

テナントの総数の合計	18社
月額総賃料	123,028千円
敷金・保証金の合計	486,369千円
総賃貸可能面積	32,344.28㎡
総賃貸面積	31,459.42㎡
稼働率	97.3%
総賃貸可能戸数	993戸
賃貸戸数	982戸

（注１）賃料が変動する賃貸借契約については、平成18年４月の金額を記載しています。

（注２）テナントの総数は、サブリース会社の数を記載しています。

（ホ）個別の投資不動産の概要

当期末（平成18年４月30日）現在の個別の投資不動産物件の概要については、以下の方針で記載しております。

■投資不動産物件の概要

個別不動産に係る事項

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

「物件番号」とは、都心６区及び城南４区に分類される物件を「Ａ」、東京都のその他の地域に分類される物件を「Ｂ」、上記を除く首都圏に分類される物件を「Ｃ」及び上記を除く政令指定都市等に分類される物件を「Ｄ」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。

なお、以下に記載する「特定資産の概要」及び「損益状況等」における記載事項に関する説明は以下の通りです。本項における各記載は、原則として平成18年４月30日を基準としています。

ａ．特定資産の概要

ⅰ．「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造」及び「建築時期」の各欄には、原則として、登記簿上に記録されている事項を記載しています。なお、登記簿上に記録されている事項を記載していない場合には個別に注記しています。延床面積は附属建物の延床面積を含みます。

ⅱ．「用途地域」の欄には、都市計画法第８条１項１号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が２つの用途地域にまたがる場合には該当する２つの用途地域を記載しています。

ⅲ．「容積率／建ぺい率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率／建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率／建ぺい率を記載しています。

ⅳ．「プロパティ・マネジメント業務受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

ⅴ．「信託受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理処分信託契約を受託している会社を記載しています。

ⅵ．「サブリース会社」の欄には、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

ⅶ．「サブリース種別」の欄には、本投資法人又は信託受託者と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サブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものをパス・スルー、エンドテナントの賃料にかかわらず、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。

ｂ．損益状況等の説明

ⅰ．金額は、千円未満を切捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。

ⅱ．金額は、原則として発生主義にて計上したものを記載していますが、水道光熱費など金額の僅小な費用は、支払を行った時点で費用認識した上で記載しています。

ⅲ．金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。

ⅳ．「貸室賃料・共益費」の欄には、賃貸料、管理費（共益費）、駐車場賃料等を含めた金額を記載しています。

ⅴ．「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入、水道光熱費収入等を含めた金額を記載しています。

ⅵ．「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は、原則として毎年１月１日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。

ⅶ．「その他賃貸事業費用」の欄には、信託報酬、通信費等を合計した金額を記載しています。

ⅷ．賃貸事業費用には、不動産等の減価償却費は含まれていません。

ⅸ．「テナント総数」の欄には、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は１として記載しています。

ｘ．「賃貸可能戸数」の欄には、各不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。

ｘｉ．「賃貸戸数」の欄には、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

ｘⅱ．「賃貸可能面積」の欄には、各不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。

ｘⅲ．「賃貸面積」の欄には、サブリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

ｘⅳ．「月額賃料」の欄には、サブリース会社、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）の合計金額を記載しています。

ｘｖ．「敷金等」の欄には、サブリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金（名称を問いません。）相当額の合計金額を記載しています。なお、駐車場等の付属施設の敷金を含みません。

ｘⅵ．「稼働率」は、各不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第２位以下を四捨五入しています。

物件番号　Ａ－１　物件名称：フォレシティ六本木

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木二丁目２番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	266.16㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.18㎡	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	68戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	56,953	賃貸可能戸数		68
貸室賃料・共益費	54,551	賃貸戸数		67
その他収入	2,401	賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
(B) 賃貸事業費用　小計	7,722	賃貸面積（㎡）		1,628.49
管理業務費	4,065	月額賃料（千円）		8,146
修繕費	234	敷金等（千円）		19,155
公租公課	0	稼働率（％）		97.9
水道光熱費	554	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	121	取得価格		1,730
その他賃貸事業費用	2,747	取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	49,231		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,983	期末算定価額	評価額	1,740
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	43,247		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及び共同住宅が見られる路線商業地域に位置します。周辺にはアークヒルズ、泉ガーデン、赤坂ツインタワー等の大規模業務ビルが存在し、業務商業施設へのアクセスも良好です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩２分、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅徒歩５分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩８分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩８分に立地します。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－２　物件名称：フォレシティ麻布十番

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目10番６号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	293.82㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,288.70㎡	建築時期	平成16年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社リクルートコスモス			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社リクルートコスモス		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	40,721	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	36,977	賃貸戸数		47
その他収入	3,743	賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
(B) 賃貸事業費用　小計	6,895	賃貸面積（㎡）		1,088.05
管理業務費	4,790	月額賃料（千円）		5,606
修繕費	289	敷金等（千円）		10,568
公租公課	0	稼働率（％）		97.9
水道光熱費	361	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	91	取得価格		1,140
その他賃貸事業費用	1,361	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	33,826		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,463	期末算定価額	評価額	1,140
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	29,363		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「３Ａ」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩２分に立地する全戸ワンルームタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－３　物件名称：フォレシティ麻布十番弐番館

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目１番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	307.37㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	36戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,310	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	39,013	賃貸戸数		36
その他収入	2,296	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	5,935	賃貸面積（㎡）		1,177.20
管理業務費	3,949	月額賃料（千円）		6,073
修繕費	229	敷金等（千円）		12,483
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	559	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	73	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	1,123	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	35,375		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,091	期末算定価額	評価額	1,260
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	30,284		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「３Ａ」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩２分に立地する全戸南西向き１ＬＤＫの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－４　物件名称：アバンシェル赤坂

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目14番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	826.33㎡（注１）	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,898.47㎡	建築時期	平成15年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階・地下１階		
	賃貸可能戸数	71室（客室）１戸（店舗）		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ゼファー			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社ゼファー（注２）		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	101,040	賃貸可能戸数		72
貸室賃料・共益費	101,040	賃貸戸数		72
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		3,898.47
(B) 賃貸事業費用　小計	2,130	賃貸面積（㎡）		3,898.47
管理業務費	658	月額賃料（千円）		15,354
修繕費	0	敷金等（千円）		30,708
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	380	取得価格		3,470
その他賃貸事業費用	1,091	取得時の不動産鑑定	評価額	3,470
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	98,910		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	17,622	期末算定価額	評価額	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	81,287		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：繁華性の高い赤坂通りの背後に位置し、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等の集積する商業地域に立地します。東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩２分で、好アクセスを確保しています。客室面積を広くすることにより客室内の居住性を向上しつつ、客室のタイプ・内装等にバリエーションをもたせ競合ホテルとの差別化を果たしています。

特記事項
南東側隣地（1442番６）は５名により共有されていますが、境界確認書はそのうちの３名と交わされており、残りの２名とは交わされていません。

（注１）敷地面積は、確認済証の面積を記載しています。

（注２）株式会社ゼファー（ホテル名：アバンシェル赤坂）との賃貸借契約は、平成26年３月22日までです。

物件番号　Ａ－５　物件名称：ビュロー高輪台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番９号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	273.91㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,677.88㎡	建築時期	平成15年７月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	44戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,200	賃貸可能戸数		44
貸室賃料・共益費	41,200	賃貸戸数		44
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,677.88
(B) 賃貸事業費用　小計	656	賃貸面積（㎡）		1,677.88
管理業務費	0	月額賃料（千円）		6,200
修繕費	0	敷金等（千円）		18,600
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	98	取得価格		1,360
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	1,360
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	40,543		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,622	期末算定価額	評価額	1,360
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	34,921		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：白金台を含む白金・高輪台は港区内でも住宅地としての選好性が高い地域です。国道１号線に面し、中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域に立地し、都心部に位置するため隣接地域のビジネスエリアへのアクセスも良好です。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩１分に位置する１Ｋ、２Ｋタイプのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
20番１の土地は、公図上地番のない土地と接しており、その部分のみ境界確認はなされていません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビュロー高輪台）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－６　物件名称：フォレシティ白金台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	199.96㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡	建築時期	平成16年５月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	40戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	28,216	賃貸可能戸数		40
貸室賃料・共益費	27,027	賃貸戸数		40
その他収入	1,188	賃貸可能面積（㎡）		927.90
(B) 賃貸事業費用　小計	4,365	賃貸面積（㎡）		927.90
管理業務費	2,620	月額賃料（千円）		4,104
修繕費	355	敷金等（千円）		8,511
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	282	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	96	取得価格		824
その他賃貸事業費用	1,009	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	23,851		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,001	期末算定価額	評価額	824
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	19,849		価格時点	平成18年４月

物件特性

物件環境：国道１号線に面し、中高層の共同住宅・店舗等が混在する地域に立地します。東京都心部に位置し主要ビジネス街へのアクセスも良好です。旧来から住宅や商業施設が多い地域ですが、都心回帰により、近年では共同住宅等が多く建設されており、今後はより住宅系地域へ移行が進むものと考えられます。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩１分に位置する全戸１Ｋタイプの賃貸住宅です。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号　Ａ－７　物件名称：ビーサイト浜松町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目16番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	171.38㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	821.84㎡	建築時期	平成14年５月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	30戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	23,125	賃貸可能戸数		30
貸室賃料・共益費	23,125	賃貸戸数		30
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		821.84
(B) 賃貸事業費用　小計	608	賃貸面積（㎡）		821.84
管理業務費	0	月額賃料（千円）		3,480
修繕費	0	敷金等（千円）		10,440
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	51	取得価格		701
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	701
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	22,516		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	2,894	期末算定価額	評価額	701
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	19,621		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域です。東京駅や羽田空港へのアクセスや、ビジネスエリアへのアクセスに優れ、汐留再開発エリアにも隣接した将来性の高いエリアです。都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩４分に位置する１Ｋタイプ中心のサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト浜松町）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－８　物件名称：フォレシティ秋葉原

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番１号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	487.62㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,610.51㎡（注）	建築時期	平成15年４月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	114戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	76,436	賃貸可能戸数		114
貸室賃料・共益費	76,423	賃貸戸数		114
その他収入	13	賃貸可能面積（㎡）		3,416.83
(B) 賃貸事業費用　小計	3,760	賃貸面積（㎡）		3,416.83
管理業務費	2,134	月額賃料（千円）		11,188
修繕費	254	敷金等（千円）		25,000
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	617	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	197	取得価格		2,520
その他賃貸事業費用	556	取得時の不動産鑑定	評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	72,676		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	11,161	期末算定価額	評価額	2,500
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	61,515		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の共同住宅、事務所ビルの混在する地域です。東京駅周辺や銀座等の都心部へのアクセスに優れ、近隣には秋葉原電気街があり、周辺には教育施設、医療施設もあり、利便性に優れています。東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩３分に立地する１Ｋ中心の賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

（注）延床面積は、確認済証の面積を記載しています。

物件番号　Ａ－９　物件名称：スイート・ワン・コート

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区入船二丁目２番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	169.88㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,123.27㎡	建築時期	平成15年３月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	31戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	日本ハウズイング株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	27,139	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	26,473	賃貸戸数		30
その他収入	666	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	4,657	賃貸面積（㎡）		996.96
管理業務費	3,360	月額賃料（千円）		4,036
修繕費	228	敷金等（千円）		10,473
公租公課	0	稼働率（％）		96.7
水道光熱費	288	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	61	取得価格		786
その他賃貸事業費用	717	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	22,482		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,047	期末算定価額	評価額	786
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,434		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の業務ビル及び共同住宅の建ち並ぶ路面商業地域です。商業中心地である銀座から徒歩圏であり、日本橋等ビジネス街へのアクセスも良好、近隣には教育施設や医療施設もあり、利便性の高い地域です。東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩４分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩３分に立地する全戸１Ｋの店舗付賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－10　物件名称：ビーサイト銀座イースト

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区新富二丁目７番３号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	191.28㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,332.87㎡	建築時期	平成14年７月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階・地下１階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	32,162	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	32,162	賃貸戸数		48
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
(B) 賃貸事業費用　小計	626	賃貸面積（㎡）		1,332.87
管理業務費	0	月額賃料（千円）		4,840
修繕費	0	敷金等（千円）		14,520
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	68	取得価格		946
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	946
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	31,536		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,953	期末算定価額	評価額	946
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	27,582		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の業務ビル、共同住宅が混在する住商混在地域で、商業中心地である銀座も徒歩圏内であり、日本橋ビジネス街へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩１分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩５分に立地する全戸１Ｋのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト銀座イースト）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－11　物件名称：ビーサイト日本橋人形町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町一丁目７番２号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	388.71㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,652.28㎡	建築時期	平成14年９月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	78戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成16年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	62,464	賃貸可能戸数		78
貸室賃料・共益費	62,464	賃貸戸数		78
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		2,652.28
(B) 賃貸事業費用　小計	694	賃貸面積（㎡）		2,652.28
管理業務費	0	月額賃料（千円）		9,400
修繕費	0	敷金等（千円）		28,200
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	136	取得価格		1,870
その他賃貸事業費用	557	取得時の不動産鑑定	評価額	1,870
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	61,769		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	8,134	期末算定価額	評価額	1,870
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	53,635		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：日本銀行本店や東京証券取引所をはじめ金融関連会社が集中する高度商業地域である日本橋地区に位置します。東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅徒歩３分の交通利便性の高い住商混在地域に立地するサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビーサイト日本橋人形町）との賃貸借契約は、平成26年１月18日までです。

物件番号　Ａ－12　物件名称：フォレシティ笹塚

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目７番８号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	243.10㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,452.61㎡	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	53戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社（注）		サブリース種別	固定賃料型

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	32,001	賃貸可能戸数		53
貸室賃料・共益費	32,001	賃貸戸数		53
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
(B) 賃貸事業費用　小計	2,441	賃貸面積（㎡）		1,452.61
管理業務費	1,447	月額賃料（千円）		4,770
修繕費	0	敷金等（千円）		10,000
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	226	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	67	取得価格		1,050
その他賃貸事業費用	700	取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	29,560		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,380	期末算定価額	評価額	1,050
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	25,180		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の共同住宅、店舗兼事務所ビル等が混在する路線商業地域で幹線道路に面し、ビジネス、商業の中心である新宿へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好であり、周辺には小売店舗等の商業施設も多数集積しており、生活利便性の高い地域です。京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩４分に立地する賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－13　物件名称：グランプレッソ河田町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都新宿区河田町３番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	254.71㎡（注１）	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	785.13㎡	建築時期	平成17年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上６階		
	賃貸可能戸数	35戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,089	賃貸可能戸数		35
貸室賃料・共益費	20,006	賃貸戸数		35
その他収入	83	賃貸可能面積（㎡）		667.16
(B) 賃貸事業費用　小計	2,813	賃貸面積（㎡）		667.16
管理業務費	1,783	月額賃料（千円）		3,100
修繕費	0	敷金等（千円）		5,996
公租公課	0	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	154	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	31	取得価格		592
その他賃貸事業費用	843	取得時の不動産鑑定	評価額	592
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	17,275		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	2,620	期末算定価額	評価額	612
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	14,655		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：中高層の共同住宅、大学、病院等が混在する業務・住宅地域にあります。新宿へのアクセスに優れ、また大手町をはじめ都心へのアクセスも良好であり、周辺には、商業施設も充実しており、利便性の高い地域です。都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅徒歩５分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩７分に立地する１Ｋタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

（注）敷地面積のうち、東京都新宿区河田町７番５（58.38㎡）は、持分４分の１を有する共有地の私道部分です。

物件番号　Ａ－14　物件名称：フォレシティ桜新町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区桜新町二丁目30番１号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	618.74㎡	容積率／建ぺい率	200％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83㎡	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上５階		
	賃貸可能戸数	26戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	30,282	賃貸可能戸数		26
貸室賃料・共益費	29,875	賃貸戸数		24
その他収入	407	賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
(B) 賃貸事業費用　小計	4,039	賃貸面積（㎡）		1,100.05
管理業務費	2,777	月額賃料（千円）		4,317
修繕費	83	敷金等（千円）		9,811
公租公課	0	稼働率（％）		93.0
水道光熱費	297	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	66	取得価格		932
その他賃貸事業費用	815	取得時の不動産鑑定	評価額	932
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	26,242		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,280	期末算定価額	評価額	932
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	21,962		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：商業中心地の渋谷へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好です。「桜新町」駅の周辺には小売店舗等の商業施設が集積しているほか、対象不動産の北隣にもスーパーマーケットが存し利便性の高い住環境が形成されています。東急田園都市線「桜新町」駅徒歩９分に立地する１ＬＤＫ～２ＬＤＫタイプの賃貸住宅です。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－15　物件名称：フォレシティ尾山台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目34番５号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	357.83㎡	容積率／建ぺい率	200％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	780.60㎡	建築時期	平成15年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上５階		
	賃貸可能戸数	15戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月14日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	22,356	賃貸可能戸数		15
貸室賃料・共益費	21,537	賃貸戸数		14
その他収入	818	賃貸可能面積（㎡）		668.13
(B) 賃貸事業費用　小計	4,617	賃貸面積（㎡）		645.18
管理業務費	2,429	月額賃料（千円）		3,371
修繕費	446	敷金等（千円）		23,316
公租公課	0	稼働率（％）		96.6
水道光熱費	184	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	61	取得価格		692
その他賃貸事業費用	1,495	取得時の不動産鑑定	評価額	692
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	17,738		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	1,996	期末算定価額	評価額	688
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,741		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：店舗又は店舗付共同住宅が見られる駅前商業地域に位置し、自由ヶ丘、また都心地区へのアクセスも良好であり、生活・交通利便性に優れています。東急大井町線「尾山台」駅徒歩１分に立地する、デザイナーズ仕様の店舗付賃貸住宅です。１、２階に店舗、３階に賃貸住宅という構成で、住戸部分にはワンルームタイプとメゾネットタイプがあります。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ａ－16　物件名称：フォレシティ新蒲田

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	840.16㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡	建築時期	平成14年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上９階		
	賃貸可能戸数	46戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	41,814	賃貸可能戸数		46
貸室賃料・共益費	37,792	賃貸戸数		44
その他収入	4,021	賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
(B) 賃貸事業費用　小計	7,243	賃貸面積（㎡）		1,692.87
管理業務費	5,065	月額賃料（千円）		5,520
修繕費	770	敷金等（千円）		11,041
公租公課	0	稼働率（％）		96.4
水道光熱費	346	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	122	取得価格		1,040
その他賃貸事業費用	938	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	34,571		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,986	期末算定価額	評価額	1,040
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	28,584		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：共同住宅や戸建住宅が連担する住宅地に立地します。駅周辺は、駅ビルを中心として繁華性のある商業地域を形成しており生活利便性が高く、また「品川」駅まで約10分、「東京」「横浜」駅まで約20分と交通利便性が良好です。ＪＲ京浜東北線、東急池上線、東急多摩川線「蒲田」駅徒歩９分に立地する１Ｋ、１ＬＤＫタイプの賃貸住宅です。

特記事項
信託不動産にかかる容積率は本来300％ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は217.2％となっています。

物件番号　Ａ－17　物件名称：テラス乃木坂

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂九丁目１番20号			
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
	敷地面積	533.29㎡	容積率／建ぺい率	300%（指定）／60% 160%（基準）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,146.79㎡（公簿）	建築時期	平成17年１月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上３階・地下１階		
	賃貸可能戸数	５戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ノエル			
サブリース会社	株式会社ノエル		サブリース種別	パス・スルー

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成18年３月28日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	4,741	賃貸可能戸数		5
貸室賃料・共益費	4,741	賃貸戸数		3
その他収入	0	賃貸可能面積（㎡）		1,146.28
(B) 賃貸事業費用　小計	251	賃貸面積（㎡）		691.36
管理業務費	242	月額賃料（千円）		4,200
修繕費	0	敷金等（千円）		16,800
公租公課	0	稼働率（%）		60.3
水道光熱費	0	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	6	取得価格		1,349
その他賃貸事業費用	2	取得時の不動産鑑定	評価額	1,370
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	4,490		価格時点	平成18年２月
(D) 減価償却費	1,017	期末算定価額	評価額	1,370
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,473		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：東京メトロ千代田線「乃木坂」駅より徒歩６分の交通至便な東京都港区赤坂９丁目に立地しており、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅からは徒歩７分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からも徒歩８分で到達可能です。周辺は住居系の建物が多く建築されている地域で、近隣には各種教育施設、医療施設、緑の多い檜町公園やアメリカ大使館も所在しています。また、大手町・丸の内地区という東京のビジネスの中心地へのアクセスも良好で、通勤・通学の利便性が高い立地環境にあります。 なお、隣接する六本木防衛庁跡地では再開発「東京ミッドタウンプロジェクト」が現在進行中で、当該開発事業が完成すれば、本物件の所在する地域もその背後地として好影響を受けるものと考えます。

特記事項
該当事項はありません。

物件番号　Ｄ－１　物件名称：ファルコン心斎橋

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,276.87㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	6,169.33㎡	建築時期	平成14年９月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造・地上11階・地下１階		
	賃貸可能戸数	204戸（198室（客室）、６戸（店舗））		
プロパティ・マネジメント業務受託者	近鉄ビルサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	近鉄ビルサービス株式会社（注１）		サブリース種別	パス・スルー（注２）

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成18年４月30日現在）		
運用期間	自：平成17年10月12日 至：平成18年４月30日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	147,564	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	121,364	賃貸戸数		203
その他収入	26,200	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	33,800	賃貸面積（㎡）		5,591.42
管理業務費	8,814	月額賃料（千円）		17,671
修繕費	161	敷金等（千円）		215,881
公租公課	0	稼働率（％）		97.1
水道光熱費	21,607	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	544	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,672	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（ＮＯＩ＝(A)－(B)）	113,764		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	22,226	期末算定価額	評価額	3,440
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	91,537		価格時点	平成18年４月

物件特性
物件環境：大阪のビジネス・繁華街の中心である「ミナミ」エリア、心斎橋周辺の一画にあり、繁華性の高い地域です。新大阪方面へのアクセスも良好です。大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩６分、同堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩６分に位置し、ビジネス、観光、中長期滞在とあらゆる目的に合わせて利用できる利用価値の高い宿泊特化型ホテルです。下層階には店舗が入居し、隣接して敷地内に立体機械駐車場があります。

特記事項
該当事項はありません。

（注１）サブリース会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォートホテル心斎橋）との賃貸借契約は、平成34年４月１日までです。

（注２）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

（へ）建物状況報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価				地震リスク診断		
		委託調査会社（注）	取得後12年間で想定される修繕費（千円）	再調達価格（千円）	調査時点	委託調査会社（注）	ＰＭＬ値（%）	調査時点
Ａ－１	フォレシティ六本木	①	27,990	394,500	平成17年６月	②	13.14	平成17年６月
Ａ－２	フォレシティ麻布十番	①	21,540	282,100	平成17年６月	②	14.78	平成17年６月
Ａ－３	フォレシティ麻布十番弐番館	①	23,000	319,800	平成17年６月	②	12.01	平成17年６月
Ａ－４	アバンシェル赤坂	①	63,620	1,080,600	平成17年６月	②	14.77	平成17年６月
Ａ－５	ビュロー高輪台	①	21,170	379,900	平成17年６月	②	9.67	平成17年６月
Ａ－６	フォレシティ白金台	①	18,710	258,900	平成17年６月	②	10.87	平成17年６月
Ａ－７	ビーサイト浜松町	①	13,960	196,200	平成17年６月	②	14.91	平成17年６月
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	①	39,596	757,300	平成17年６月	②	10.66	平成17年６月
Ａ－９	スイート・ワン・コート	①	17,000	276,200	平成17年６月	②	9.99	平成17年６月
Ａ－10	ビーサイト銀座イースト	①	20,520	269,700	平成17年６月	②	7.38	平成17年６月
Ａ－11	ビーサイト日本橋人形町	①	34,880	555,800	平成17年６月	②	7.02	平成17年６月
Ａ－12	フォレシティ笹塚	①	23,030	279,900	平成17年６月	②	6.66	平成17年６月
Ａ－13	グランプレッソ河田町	①	13,350	157,000	平成17年６月	②	6.16	平成17年６月
Ａ－14	フォレシティ桜新町	①	15,730	273,500	平成17年６月	②	7.57	平成17年６月
Ａ－15	フォレシティ尾山台	①	9,230	135,800	平成17年６月	②	14.87	平成17年６月
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	①	17,290	422,000	平成17年６月	②	11.68	平成17年６月
Ａ－17	テラス乃木坂	①	10,400	217,300	平成18年２月	②	8.53	平成18年２月
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	①	129,300	1,358,500	平成17年６月	②	5.56	平成17年６月
ポートフォリオＰＭＬ		－	－	－	－	－	9.00	－

（注）委託調査会社　①　株式会社ハイ国際コンサルタント　②　株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

（ト）ポートフォリオの分散状況

本投資法人の投資不動産物件のａ．地域別、ｂ．用途別の分散状況は以下の通りです。

ａ．地域別

地域	取得価格（百万円）	比率（%）
都心６区及び城南４区	22,253	86.7
東京都のその他の地域	－	－
上記を除く首都圏	－	－
上記を除く政令指定都市等	3,410	13.3
合計	25,662	100.0

ｂ．用途別

用途	取得価格（百万円）	比率（%）
賃貸住宅 （サービスアパートメント含みます。）	18,782	73.2
ホテル	6,880	26.8
その他	－	－
合計	25,662	100.0

（チ）運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定について

本書の提出日現在に保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

物件名称	工事内容等	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
ビュロー高輪台	防犯カメラ設置工事	自　平成18年５月 至　平成18年５月	500	－	－
ビーサイト浜松町	防犯カメラ設置工事	自　平成18年５月 至　平成18年５月	500	－	－
ビーサイト日本橋人形町	防犯カメラ設置工事	自　平成18年５月 至　平成18年５月	500	－	－

ｂ．期中に行った資本的支出について

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に関する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は5,276千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費3,053千円、合計8,330千円の工事を実施しています。

物件名称	工事内容等	実施期間	支出金額 （千円）
グランプレッソ河田町 （東京都新宿区）	機械警備工事	自　平成17年11月 至　平成17年11月	210
ファルコン心斎橋 （大阪府大阪市）	地下１階テナント誘致関連工事	自　平成18年２月 至　平成18年３月	4,586
	看板取付工事	自　平成18年４月 至　平成18年４月	479

ｃ．修繕積立金

本投資法人は、物件別に策定しております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工事等の資金支払に充当することを目的として、以下の通り修繕積立金を積み立てています。

営業期間	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日 （千円）
前期末積立金残高	－
当期積立額	25,544
当期積立金取崩額	－
次期繰越額	25,544

③【その他投資資産の主要なもの】

上記②　投資不動産物件記載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】

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たりの純資産額（円）
第１期計算期間末 （平成18年４月30日）	27,821 (27,420)	15,329 (14,928)	468,786 (456,539)

（注１）総資産額及び純資産額は帳簿価額を使用しています。

（注２）本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

（注３）１口当たりの純資産額は、小数点以下を四捨五入しています。

（注４）第１期計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	期	第１期
第１期計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	平成18年４月
	最高	463,000円
	最低	404,000円

	月別	平成17年10月	平成17年11月	平成17年12月	平成18年１月	平成18年２月	平成18年３月	平成18年４月
当期の月別最高・最低投資口価格	最高	426,000	463,000	445,000	446,000	444,000	440,000	458,000
	最低	411,000	414,000	404,000	406,000	427,000	428,000	421,000

（注１）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託市場の終値によります。

（注２）本投資証券は、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 （千円）	１口当たり分配金 （円）
第１期　自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日	400,476	12,247

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	年換算値
第１期　自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日	2.6	4.8

（注１）純資産当期純利益率の算定には、本投資法人の実質的資産運用開始日である平成17年10月12日と決算日時点の純資産、総資本のそれぞれの平均値を用いております。

（注２）年換算値＝当該計算期間の数値／実質的な資産運用期間の日数（201日）×365日

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年６月17日	設立企画人（ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年６月23日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年７月５日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年８月４日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第39号）
平成17年10月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
平成17年10月17日	本店を東京都港区六本木六丁目10番１号に移転

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	金子　幸司	昭和63年４月	伊藤忠商事株式会社入社	0
		平成13年６月	ＫＰＭＧビジネスアドバイザリーＬＬＣ東京支店	
		平成14年２月	大木建設株式会社　新規事業部兼ＰＦＩ事業部部長	
		平成16年６月	株式会社ファンドクリエーション国際事業部長	
		平成16年８月	ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役	
		平成16年10月	同　代表取締役社長に就任（現任）	
		平成17年６月	ＦＣレジデンシャル投資法人執行役員就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	澤野　正明	昭和60年４月 昭和63年４月 平成２年４月 平成５年９月 平成５年11月 平成11年10月 平成15年１月 平成17年６月	札幌弁護士会に弁護士登録 廣井法律事務所勤務 澤野正明法律事務所設立 東京弁護士会に移籍 伊藤・松田法律事務所（旧東京シティ法律税務事務所） ヒューズ・ハバード＆リード法律事務所（ニューヨークオフィス及びパリオフィス）客員弁護士 国際商業会議所国際仲裁裁判所（パリ在住）インターン研修 帰国 第一東京弁護士会に移籍 旧東京シティ法律税務事務所と旧ユーワパートナーズ法律事務所の合併により、シティユーワ法律事務所設立 ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	吉田　光一郎	昭和56年10月 昭和57年11月 平成元年７月 平成３年11月 平成17年６月	学校法人　大原簿記学校講師 監査法人　朝日会計社（現　あずさ監査法人） 東陽監査法人（現任） 税理士　吉田光一郎事務所（現任） ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0

（注）金子幸司氏は、資産運用会社であるＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年３月４日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

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条第１項、規約第19条第１項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる設立時執行役員及び設立時監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第19条第１項ただし書）。

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

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第106条）。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を解任することを否決した場合には、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か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、規約について、平成17年６月23日開催の第１回投資主総会において、本投資法人の営業期間に関する規約の変更を、平成17年８月24日開催の第２回投資主総会において、投資信託委託業者との資産運用委託契約の内容等の変更に伴い、本投資法人の規約の変更をそれぞれ行いました。

② 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

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８条）。

本書の日付現在、本投資法人は、東京証券取引所に上場しています。本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については証券会社に問い合わせること等により確認できます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

(1) 【資産の評価】

① 投資口の１口当たりの純資産額

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法（規約第34条）

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

③ 資産評価の基準日は、各決算期（毎年４月末日と10月末日）とします。ただし、規約第31条第３項及び第４項に定める資産であって市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

④ 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告書とともに投資主に交付されます（投信法第131条第２項、第３項）。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券を東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場することができない場合には、保管を委託することができない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

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

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第１期営業期間は、本投資法人設立の日（平成17年６月23日）から平成18年４月末日までとします（規約第36条）。

(5) 【その他】

① **増減資に関する制限**

（イ）最低純資産額（規約第７条）

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です。

（ロ）発行することができる投資口の総口数（規約第５条第１項）

本投資法人が発行することができる投資口の総口数は、200万口とします。

（ハ）国内における募集（規約第５条第２項）

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

（ニ）投資口の追加発行（規約第５条第３項）

本投資法人は、ｂ．の投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口を追加発行することができます。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、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に該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）資産運用会社：ファンドクリエーション不動産投信株式会社

資産運用委託契約

期間	本契約は、委託者が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ　各当事者は、相手方に対し６か月前までに書面により解約の通知をし、本投資法人の場合は事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 ⅱ　本投資法人は、資産運用会社の契約上の義務違反等の場合、役員会の決議により、資産運用委託契約を解約することができます。
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

（ロ）一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社

一般事務受託者

期間	委託契約の期間は、委託契約締結日から２年間とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までとします。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は一般事務受託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２年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	① 委託契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が委託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に鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の委託業務を受託する者（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するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいう。以下同じ。）より更に90日間解約の効力発生を延期することができるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。 a 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る場合は、当該解約日で委託契約は終了します。 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日間経過時に委託契約が終了するものとします。ただし、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、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。 ② 本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、直ちに委託契約を解約することができます。 a 委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き委託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 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立て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 ③ ①及び②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日に到達したものとみなします。 ④ 一般事務受託者は、委託契約の終了にあたり、委託事務の引継ぎに必要な事務を行うなど、委託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。
変更等	委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意により変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	契約締結日（平成17年６月23日）から２年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の３か月前までに契約当事者のいずれか一方から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２年間延長するものとし、その後も同様です。
解約	いずれか一方から相手方に対し、３か月前までに文書による通知を行うことにより原則として解約することができます。 本投資法人及び資産保管会社は、合意した場合及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	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、本投資法人及び資産保管会社協議のうえ、改定することができます。

名義書換事務委託契約

期間	契約締結日（平成17年６月23日）から効力を生じるものとし、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び投資主名簿等管理人は、合意した場合及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

（ハ）会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

⑤　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の３第２項）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の６第２項）。

③ 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至118条）

登録投資法人は、ａ．その執行役員又は監督役員、ｂ．その資産の運用を行う投資信託委託業者、ｃ．その執行役員又は監督役員の親族、ｄ．その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、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、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません。

（イ）有価証券の取得又は譲渡
（ロ）有価証券の貸借
（ハ）不動産の取得又は譲渡
（ニ）不動産の貸借
（ホ）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) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

① 基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

② 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、以下をいいます。

（イ）資産運用会社の株式を15％以上有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）
（ロ）利害関係人等又は利害関係株主に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
（ハ）利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）が管理する投資信託（外国籍を含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社
（ニ）利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネジャーとして任命している特別目的会社
（ホ）上記の他、コンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者

③ 利益相反回避のための個別ルール

（イ）利害関係者から運用資産を取得する場合の「投資額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本投資法人は、それ以上の金額で運用資産を取得してはならないものとします。

ただし、「投資額」には、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、税金及び取得費用等の他、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とします。

また、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人をして取得させる場合には、「投資額」に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（ＳＰＣ組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めないこととします。

ａ．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ｂ．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ロ）利害関係者に対して運用資産を売却する場合の「売却額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。本投資法人は、それ以下の金額で運用資産を売却してはならないものとします。

ただし「売却額」は物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却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は含まないものとします。

ａ．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ｂ．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ハ）利害関係者へ資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

（ニ）利害関係者に運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行う場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委託の際は２社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。

（ホ）利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の３％＋６万円（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の１か月相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

（ヘ）利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注する場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、工事の難易度、工事期間並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に、費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は２社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。

（ト）利害関係者に対し、本投資法人の一般事務を委任する場合には、当該会社の業容、実績、

サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、委託事務の内容、業務量、委託期間等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委任の際は２社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。

（チ）利害関係者に対し、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託させる場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質、スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、保管資産の種類及び量、保管期間、保管の方法等総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は２社以上の費用及び報酬の見積もりを比較検討することとします。

（リ）利害関係者が受託者となっている不動産信託受益権を購入する場合には、受託者の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は２社以上の費用及び報酬の見積もりを比較することとします。また、当該不動産信託受益権に係る信託契約が、受託者の受託事務の内容、業務量、委任期間等を勘案の上、合理的な契約条件となっているものでなければならないものとします。

④　議決権

利害関係者との取引を行うことにつき、資産運用会社の投資政策委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会において審議を行う場合には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有せず、審議に参加することはできないものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況

①　利害関係人との取引状況表

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

②　利害関係人等への支払手数料等の状況表

平成17年６月23日から
平成18年４月30日まで

区分	支払手数料又は収益総額Ａ	うち利害関係人への支払額Ｂ	Ｂ／Ａ
不動産賃貸収益（千円）	827,141	1,246	0.2%

３【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

①　本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任

（ロ）投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意

（ハ）投資口の併合

（ニ）投資法人の解散

（ホ）規約の変更

（ヘ）その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

②　投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

（イ）投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。

（ロ）投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
（ハ）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。
（ニ）本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
（ホ）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について賛成したものとみなします。
（ヘ）上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
（ト）本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、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、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とします。

(2) その他の共益権

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

(3) 財産的な権利

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

(4) その他の権利

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

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

① 名称

ファンドクリエーション不動産投信株式会社

② 資本の額

本書の日付現在　　２億円

③ 事業の内容

資産運用会社は、本書の日付現在、投資法人資産運用業及びこれに付帯関連する業務を行っています。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年２月27日	会社設立
平成16年４月30日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第83078号）
平成17年１月13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29号）
平成17年３月４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39号）
平成17年10月17日	本店を東京都港区六本木六丁目10番１号に移転
平成18年４月１日	商号を「ファンドクリエーション不動産投信株式会社」に変更

（ロ）株式の総数及び資本の額の増減

ａ．発行する株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

ｃ．最近５年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年10月28日	資本の額を1,000万円から２億円に増額

（ハ）その他

ａ．役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期の満了前に補欠又は増員として選任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として選任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査

役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の３第２項第１号、第８条第１項第３号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

ｂ．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務

ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務

ｃ．本投資法人への報告業務

ｄ．その他上記に付随する業務

(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」をご参照ください。

(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）
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番１号 六本木ヒルズ森タワー37階	4,000	100.0
合計		4,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(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	金子　幸司	前記「第１　投資法人の追加情報　２　役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役 コンプライアンス・オフィサー	伊藤　悠一	昭和45年４月 平成12年６月 平成14年６月 平成16年９月 平成16年10月	田口証券株式会社（現ＳＭＢＣフレンド証券株式会社） 同　取締役商品部長 同　執行役員商品部長、執行役員引受部長 株式会社ファンドクリエーション ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役　コンプライアンス・オフィサー（現任）	0
取締役 不動産運用部長	比留田　雅哉	昭和59年４月 昭和61年７月 平成元年８月 平成14年４月 平成15年４月 平成17年１月 平成17年６月	京王帝都電鉄株式会社（現　京王電鉄株式会社）人事部 京王不動産株式会社　管理部　営業部 日興證券株式会社（現　日興コーディアル証券株式会社）日興ビルディング株式会社（出向） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント資産運用部長 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社　不動産運用マネジメント部　投信運用部 株式会社ファンドクリエーション　不動産運用部部長 ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役　不動産運用部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
非常勤取締役	田島　克洋	昭和63年４月	大和証券株式会社	0
		平成12年２月	プリヴェ　チューリッヒ証券株式会社　取締役	
		平成14年２月	株式会社ジョイント・コーポレーション資産証券部長	
		平成14年３月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント　代表取締役社長	
		平成14年３月	ジョイント証券株式会社　代表取締役社長	
		平成14年12月	株式会社ファンドクリエーション　代表取締役社長（現任）	
		平成16年２月	ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役（現任）	
		平成16年７月	上海創喜投資諮詢有限公司　董事長（現任）	
		平成17年１月	ファンドクリエーション投資顧問株式会社（現プライマリーインベストメント株式会社）取締役	
		平成17年３月	株式会社ファインキューブ　取締役	
		平成17年４月	ファインアート・インベストメント株式会社　取締役（現任）	
		平成17年６月	プライマリーアセットマネジメント株式会社（現ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社）取締役（現任）	
		平成17年11月	ＦＣパートナーズ株式会社　取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
非常勤監査役	藤井　剛	昭和35年３月	いちよし証券株式会社	0
		平成６年６月	一吉投資顧問株式会社　代表取締役社長	
		平成12年６月	プリヴェ　チューリッヒ証券株式会社	
		平成14年４月	プルデンシャルファイナンシャルアドバイザーズ　証券顧問	
		平成15年７月	株式会社ファンドクリエーション　執行役員	
		平成16年１月	株式会社ファンドクリエーション　監査役（現任）	
		平成16年２月	ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）監査役（現任）	
		平成16年２月	株式会社グッドヒューマン　監査役	
		平成16年２月	株式会社ＦＣインベストメント・アドバイザーズ　監査役（現任）	
		平成16年11月	ファンドクリエーション投資顧問株式会社（現プライマリーインベストメント株式会社）監査役（現任）	
		平成17年３月	株式会社ファインキューブ　監査役	
		平成17年４月	ファインアート・インベストメント株式会社　監査役（現任）	
		平成17年６月	プライマリーアセットマネジメント株式会社（現ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社）監査役（現任）	
		平成17年10月	ジャパンジェットチャーター株式会社　監査役	
		平成17年11月	ＦＣパートナーズ株式会社　監査役（現任）	

（注１）本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、９名（内、株式会社ファンドクリエーションからの出向者は４名。）です。

（注２）金子幸司氏は、資産運用会社であるＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年３月４日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

なお、資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
執行役員管理部長	村上　隆二	昭和61年４月 平成17年５月 平成18年２月 平成18年５月	安田生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社） シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）管理部長 同　執行役員管理部長（現任）	0
投資管理部長	篠崎　譲	平成９年４月 平成16年５月 平成17年７月	松井証券株式会社 株式会社ファンドクリエーション ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）投資管理部長（現任）	0

(5)　【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

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

（ロ）資金調達業務

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

（ハ）報告業務

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

（ニ）その他上記に付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ　一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号並びに第208条関係）、資産保管会社（投信法第208条関係）及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号乃び第３号関係）

(1)　【名称、資本の額及び事業の内容】

①　名称

中央三井信託銀行株式会社

②　資本の額

平成18年３月31日現在　　356,437百万円

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)　【関係業務の概要】

（イ）一般事務受託者としての業務

ａ．計算に関する事務
ｂ．会計帳簿の作成に関する事務
ｃ．納税に関する事務
ｄ．役員会及び投資主総会に係る議事録の作成に関する事務
ｅ．その他別途合意する事務

（ロ）投資主名簿等管理人としての業務

ａ．本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
ｂ．預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
ｃ．帳簿等の作成事務
ｄ．上記に関して必要となる配送及び輸送事務
ｅ．本投資法人の印鑑の保管事務
ｆ．その他上記に準ずる業務又は付随する業務

（ハ）投資主名簿等管理人としての業務

ａ．投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項
ｂ．投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿等に記載又は記録すること及び質権の登録又はその抹消に関する事項
ｃ．実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
ｄ．投資証券不所持の取扱に関する事項
ｅ．投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
ｆ．投資主等の提出する届出の受理に関する事項
ｇ．投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
ｈ．投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
ｉ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成、集計に関する事項
ｊ．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関す

る事項

k．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

l．投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項

m．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項

n．新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項

o．投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（前各号の事項に関連するものに限ります。）

p．法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

q．前各号に掲げる事務のほか、協議のうえ定める事項

(3) **【資本関係】**

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．本投資法人の財務諸表は、「財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59条。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。）に基づいて作成されています。

　なお、第２期以降については「投資法人等の計算に関する規則」（平成18年４月　内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき作成されます。

２．本投資法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、第１期計算期間（平成17年６月23日から平成18年４月30日まで）の財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けています。

３．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】

期別 科目	注記番号	当期 （平成18年４月30日現在） 金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）				
Ⅰ　流動資産				
現金及び預金			160,432	
信託現金及び信託預金	※１		985,208	
営業未収入金			6,284	
前払費用			62,924	
未収消費税等			166,817	
繰延税金資産			34	
その他流動資産			313	
流動資産合計			1,382,015	5.0
Ⅱ　固定資産				
１．有形固定資産				
建物	※１	195,594		
減価償却累計額		827	194,767	
構築物	※１	6,717		
減価償却累計額		36	6,680	
機械及び装置	※１	5,316		
減価償却累計額		28	5,287	
工具器具及び備品	※１	22,777		
減価償却累計額		125	22,652	
土地	※１		1,193,250	
信託建物	※１	6,476,899		
減価償却累計額		99,608	6,377,290	
信託構築物	※１	40,782		
減価償却累計額		772	40,010	
信託機械及び装置	※１	75,102		
減価償却累計額		1,448	73,654	
信託工具器具及び備品	※１	638,280		
減価償却累計額		12,637	625,642	
信託土地	※１		17,629,643	
有形固定資産合計			26,168,879	94.0
２．無形固定資産				
その他無形固定資産			48	
無形固定資産合計			48	0.0
３．投資その他の資産				
差入敷金保証金			10,000	
長期前払費用			120,217	
デリバティブ資産			37,410	
投資その他の資産合計			167,627	0.6
固定資産合計			26,336,554	94.6
Ⅲ　繰延資産				
創業費			102,846	
繰延資産合計			102,846	0.4
資産合計			27,821,416	100.0

期別 科目	注記番号	当期 （平成18年４月30日現在）		
		金額（千円）		構成比（%）
負債の部				
Ⅰ　流動負債				
営業未払金			347	
短期借入金			280,000	
未払金			6,616	
未払費用			82,466	
未払法人税等			1,702	
前受金			96,844	
その他流動負債			373	
流動負債合計			468,351	1.7
Ⅱ　固定負債				
長期借入金	※１		11,500,000	
預り敷金保証金			16,800	
信託預り敷金保証金			469,569	
繰延ヘッジ利益			37,410	
固定負債合計			12,023,779	43.2
負債合計			12,492,131	44.9
出資の部	※４			
Ⅰ　出資総額				
出資総額	※３		14,928,800	53.7
Ⅱ　剰余金				
当期未処分利益			400,485	
剰余金合計			400,485	1.4
出資合計			15,329,285	55.1
負債・出資合計			27,821,416	100.0

(2) 【損益計算書】

期別 科目	注記番号	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日 金額（千円）		百分比（%）
経常損益の部				
Ⅰ　営業損益の部				
１．営業収入				
不動産賃貸収益	※１	827,141		
その他不動産賃貸収益	※１	2,479	829,621	100.0
２．営業費用				
不動産賃貸費用	※１	208,743		
資産運用報酬		43,027		
資産保管委託報酬		1,540		
一般事務委託報酬		16,710		
役員報酬		3,445		
その他費用		11,198	284,665	34.3
営業利益			544,955	65.7
Ⅱ　営業外損益の部				
１．営業外収益				
受取利息		5		
その他営業外収益		0	6	0.0
２．営業外費用				
支払利息		35,624		
融資関連費用		34,640		
新投資口発行費		4,859		
投資口公開関連費用		54,828		
創業費償却		12,855	142,808	17.2
経常利益			402,153	48.5
税引前当期純利益			402,153	48.5
法人税、住民税及び事業税		1,702		
法人税等調整額		△34	1,667	0.2
当期純利益			400,485	48.3
当期未処分利益			400,485	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

期別 科目	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
Ⅰ　当期未処分利益	400,485千円
Ⅱ　分配金額	400,476千円
（投資口１口当たり分配金額）	(12,247円)
Ⅲ　次期繰越利益	9千円
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に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に規定されている本投資法人配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる400,476千円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（注）投資口１口当たり分配金額以外の金額は、いずれも千円未満を切り捨てて記載しております。

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

期別 科目	注記番号	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日 金額（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		402,153
減価償却費		115,484
長期前払費用償却額		23,561
創業費償却額		12,855
受取利息		△5
支払利息		35,624
新投資口発行費		4,859
未収還付税金の増加額		△166,817
前払費用の増加額		△18,501
未払費用の増加額		79,198
前受金の増加額		96,844
長期前払費用の支払額		△188,201
創業費の支払額		△115,702
その他		738
小計		282,092
利息の受取額		5
利息の支払額		△32,355
営業活動によるキャッシュ・フロー		249,742
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		△1,423,655
信託有形固定資産の取得による支出		△24,860,708
無形固定資産の取得による支出		△48
差入敷金保証金の支出		△10,000
預り敷金保証金の収入		16,800
信託預り敷金保証金の支出		△8,517
信託預り敷金保証金の収入		478,086
投資活動によるキャッシュ・フロー		△25,808,042
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		660,000
短期借入金の返済による支出		△380,000
長期借入金の借入による収入		11,500,000
新投資口の発行による収入		14,928,800
新投資口発行費による支出		△4,859
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,703,940
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加額		1,145,641
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		－
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高	※１	1,145,641

［重要な会計方針］

期別 項目	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
１．固定資産の減価償却の方法	①　有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　７～46年 構築物　27～30年 機械及び装置　27～29年 工具器具及び備品　７～30年 ②　長期前払費用 定額法を採用しております。
２．繰延資産の処理方法	①　創業費 ５年間の各計算期間で均等額を償却しております。 ②　新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。 なお、平成17年10月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年10月12日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、613,700千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来形式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、613,700千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又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15,075千円です。

期別 項目	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
４．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　スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③　ヘッジ方針 本投資法人は、財務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おこなっております。 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。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	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、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
６．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処理方法 保有する不動産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項目については、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) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金 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。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しております。

［注記事項］

（貸借対照表関係）

当期 （平成18年４月30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 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　985,208 建物　194,767 構築物　6,680 機械及び装置　5,287 工具器具及び備品　22,652 土地　1,193,250 信託建物　6,377,290 信託構築物　40,010 信託機械及び装置　73,654 信託工具器具及び備品　625,642 信託土地　17,629,643 合計　27,154,087 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 長期借入金　11,500,000
２．コミットメントラインの設定に関する契約 運転資金の効率的な調達を行うため、あおぞら銀行とコミットメントライン契約を締結しております。 当期におけるコミットメントラインにかかわる借入金未実行残高等は次のとおりです。 （単位：千円） 借入極度額　500,000 借入実行残高　280,000 借入金未実行残高　220,000
※３．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数　2,000,000口 発行済投資口数　32,700口
※４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第６項（改正後の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

（損益計算書関係）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日	
※１．不動産賃貸損益の内訳	
	（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸収益	
不動産賃貸収益	
賃貸料収入	776,853
駐車場収入	10,926
礼金更新料収入	11,831
付帯収入	27,531
計	827,141
その他不動産賃貸収益	
原状回復費収入	2,445
その他賃貸収入	33
計	2,479
不動産賃貸収益合計	829,621
Ｂ．不動産賃貸費用	
不動産賃貸費用	
委託管理料	44,139
信託報酬	13,097
水道光熱費	25,481
損害保険料	2,279
修繕費	3,053
減価償却費	115,484
その他賃貸費用	5,207
不動産賃貸費用合計	208,743
Ｃ．不動産賃貸損益（Ａ－Ｂ）	620,877

（キャッシュ・フロー計算書関係）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	（平成18年４月30日現在）
現金及び預金	160,432
信託現金及び信託預金	985,208
現金及び現金同等物	1,145,641

（リース取引関係）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
オペレーティングリース取引（貸主側）

（単位：千円）

未経過リース料	
１年内	663,043
１年超	1,334,575
合計	1,997,619

（有価証券関係）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
１．取引の状況に関する事項 (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スプレッド型金利キャップ取引であります。 (2) 取引に関する取組方針 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。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は借入金利の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、スプレッド型金利キャップ取引の利用に当たってはヘッジ会計を行っております。 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　スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、財務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おこなっております。 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。 (4) 取引に係るリスクの内容 スプレッド型金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 金融市場リスク管理規程に基づき、リスク管理を行っております。 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。

（退職給付会計）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
該当事項はありません。

（税効果会計関係）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別分析 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　34 繰延税金資産合計　34 （繰延税金資産の純額）　34 ２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.23 その他　0.25 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.41

（持分法損益等）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

当期
自　平成17年６月23日
至　平成18年４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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	金子　幸司	本投資法人執行役員兼ファンドクリエーション不動産投信株式会社代表取締役	－	設立企画人報酬	100,000	創業費	91,861
				運用報酬	299,654	未払費用	45,179

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税額等が含まれておりません。

（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である金子幸司が第三者（ファンドクリエーション不動産投信株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。

（注３）運用報酬には、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかわる報酬256,626千円が含まれております。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

（投資口１口当たり情報）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日	
１口当たり純資産額	468,786円
１口当たり当期純利益	18,883円 （12,247円）

なお、１口当たり当期純利益は、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定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年10月12日を期首とみなした日数加重平均投資口数により算定した１口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

また、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おりません。

（注）１口当たり当期純利益算定上の基礎は以下の通りです。

	当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
当期純利益（千円）	400,485
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）	400,485
期中平均投資口数（口）	21,209 （32,700）

（注）実際に運用を開始した日である平成17年10月12日を期首とみなして算定した日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

（重要な後発事象）

当期 自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日
該当事項はありません。

(5) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）	うち１年超（千円）	時価（千円）
市場取引以外の取引	スプレッド型金利キャップ	10,000,000	10,000,000	89,649
合計		10,000,000	10,000,000	89,649

（注１）当該スプレッド型金利キャップ取引の契約期間は、平成18年10月16日から平成20年10月14日までです。

（注２）当該スプレッド型金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注３）当該スプレッド型金利キャップ取引の時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しております。

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（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額 又は償却累計額（千円）	減価償却累計額 当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産	建物	－	195,594	－	195,594	827	827	194,767	（注１）
	構築物	－	6,717	－	6,717	36	36	6,680	（注１）
	機械及び装置	－	5,316	－	5,316	28	28	5,287	（注１）
	工具器具及び備品	－	22,777	－	22,777	125	125	22,652	（注１）
	土地	－	1,193,250	－	1,193,250	－	－	1,193,250	（注１）
	小計	－	1,423,655	－	1,423,655	1,017	1,017	1,422,637	
	信託建物	－	6,476,899	－	6,476,899	99,608	99,608	6,377,290	（注２）
	信託構築物	－	40,782	－	40,782	772	772	40,010	（注２）
	信託機械及び装置	－	75,102	－	75,102	1,448	1,448	73,654	（注２）
	信託工具器具及び備品	－	638,280	－	638,280	12,637	12,637	625,642	（注２）
	信託土地	－	17,629,643	－	17,629,643	－	－	17,629,643	（注２）
	小計	－	24,860,708	－	24,860,708	114,467	114,467	24,746,241	
	合計	－	26,284,363	－	26,284,363	115,484	115,484	26,168,879	
無形固定資産	その他無形固定資産	－	48	－	48	－	－	48	
	小計	－	48	－	48	－	－	48	
	合計	－	48	－	48	－	－	48	

（注１）建物、構築物、機械及び装置、工具器具及び備品、土地の増加は、テラス乃木坂物件を取得したことによるものです。

（注２）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地の増加は、以下の物件を取得したことによるものです。

フォレシティ六本木　フォレシティ麻布十番　フォレシティ麻布十番弐番館

アバンシェル赤坂　ビュロー高輪台　フォレシティ白金台　ビーサイト浜松町

フォレシティ秋葉原　　スイート・ワン・コート　　ビーサイト銀座イースト
ビーサイト日本橋人形町　　フォレシティ笹塚　　グランプレッソ河田町
フォレシティ桜新町　　フォレシティ尾山台　　フォレシティ新蒲田
ファルコン心斎橋

④　その他特定資産の明細表

該当事項はございません。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はございません。

⑥　借入金等明細表

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注２）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	百万円 －	百万円 660	百万円 380	百万円 280	1.18000	平成18年 10月13日	期限一括	運転資金	無担保 無保証
	小計	－	280	－	280					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	－	4,000	－	4,000	0.63091 （注３）	平成20年 10月14日	期限一括	受益権購入資金	有担保 無保証
	株式会社新生銀行	－	1,200	－	1,200					
	株式会社大垣共立銀行	－	1,100	－	1,100					
	株式会社りそな銀行	－	1,100	－	1,100					
	株式会社埼玉りそな銀行	－	500	－	500					
	株式会社北海道銀行	－	500	－	500					
	株式会社西日本シティ銀行	－	500	－	500					
	株式会社大分銀行	－	300	－	300					
	株式会社百五銀行	－	300	－	300					
	株式会社武蔵野銀行	－	300	－	300					
	株式会社北陸銀行	－	200	－	200					
	株式会社あおぞら銀行	－	1,500	－	1,500	0.53091	平成21年 ３月27日	期限一括	不動産購入資金	有担保 無保証
	小計	－	11,500	－	11,500					
合計		－	11,780	－	11,780					

（注１）上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「債権者間協定書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されております。

（注２）平均利率は、期末時点の借入利率を記載しております。

（注３）金利の変動によるリスク回避を目的として購入したスプレッド型金利キャップは、契約期間が平成18年10月16日から平成20年10月14日までであるため、平均利率の記載においてその効果を勘案しておりません。

（注４）長期借入金の貸借対照表日後５年以内における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	５年超
－	11,500百万円	－	－	－

⑦　出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 （千円）	当期増加額 （千円）	当期減少額 （千円）	期末残高 （千円）	摘要
出資総額	－	14,928,800	－	14,928,800	
出資剰余金	－	－	－	－	
合計	－	14,928,800	－	14,928,800	

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成18年４月30日現在）

Ⅰ　資産総額	27,821百万円
Ⅱ　負債総額	12,492百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	15,329百万円
Ⅳ　発行済口数	32,700口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	468,786円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 （口）	発行済口数 （口）
第１期 （自　平成17年６月23日 至　平成18年４月30日）	平成17年６月23日	400	400
	平成17年10月12日	32,300	32,700

（注）平成17年10月12日における投資口の販売に際して、本邦居住者以外の者に対して9,929口の投資口を販売しております。

第７【参考情報】

第１期計算期間の開始日から、本書の日付までの間に、以下の書類を関東財務局に提出しています。

平成17年９月８日　有価証券届出書
平成17年９月26日　有価証券届出書の訂正届出書
平成17年９月29日　有価証券届出書の訂正届出書
平成17年10月４日　有価証券届出書の訂正届出書

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

平成18年7月14日

ＦＣレジデンシャル投資法人
　役　員　会　　御　中

中　央　青　山　監　査　法　人

指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　清　水　　毅

指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　松　木　克　史

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ＦＣレジデンシャル投資法人の平成17年6月23日から平成18年4月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、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、ＦＣレジデンシャル投資法人の平成18年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以　　上

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