【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21年１月26日
【計算期間】	第６期（自　平成20年５月１日　至　平成20年10月31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 取締役投資管理部長　　村上　隆二
【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

回次		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月		平成18年 ４月	平成18年 10月	平成19年 ４月	平成19年 10月	平成20年 ４月	平成20年 10月
営業収益	百万円	829	796	848	847	1,414	1,353
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(829)	(796)	(848)	(847)	(802)	(665)
営業費用	百万円	284	346	368	380	394	354
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(208)	(237)	(244)	(258)	(250)	(218)
営業利益	百万円	544	449	479	466	1,019	999
経常利益	百万円	402	353	358	343	893	785
当期純利益　(a)	百万円	400	361	358	201	877	784
総資産額　(b)	百万円	27,821	29,325	29,162	29,153	26,207	21,929
（対前期比）	%	(－)	(5.4)	(△0.6)	(△0.0)	(△10.1)	(△16.3)
純資産額　(c)	百万円	15,329	15,297	15,297	15,135	15,808	15,713
（対前期比）	%	(－)	(△0.2)	(0.0)	(△1.1)	(4.4)	(△0.6)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数　(d)	口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
１口当たり純資産額 (c)／(d)	円	468,786	467,801	467,826	462,873	483,446	480,536
分配総額　(e)	百万円	400	361	358	201	877	784
１口当たり当期純利益	円	18,883 (12,247)	11,066	10,959	6,152	26,846	23,997
１口当たり分配金額 (e)／(d)	円	12,247	11,066	10,959	6,153	26,846	23,998
（うち１口当たり利益分配金）	円	(12,247)	(11,066)	(10,959)	(6,153)	(26,846)	(23,998)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率　（注１）	%	1.9 (3.4)	1.2 (2.5)	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)	3.2 (6.5)	3.3 (6.5)
自己資本利益率　（注１）	%	2.6 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.7)	1.3 (2.6)	5.7 (11.4)	5.0 (10.0)
自己資本比率　(c)／(b)	%	55.1	52.2	52.5	51.9	60.3	71.7
（対前期比増減）		(－)	(△2.9)	(0.3)	(△0.6)	(8.4)	(11.4)
配当性向　（注２）　(e)／(a)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0

〔その他参考情報〕

回次		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月		平成18年 ４月	平成18年 10月	平成19年 ４月	平成19年 10月	平成20年 ４月	平成20年 10月
投資物件数　（注３）	件	18	20	20	20	19	16
テナント数　（注３）	件	18	20	20	20	19	16
総賃貸可能面積	㎡	32,379.74	34,551.43	34,551.43	34,551.43	30,652.96	26,186.27
期末稼働率　（注３）	%	97.3	99.2	98.8	98.4	98.2	99.1
当期減価償却費	百万円	115	103	108	108	100	85
当期資本的支出額	千円	5,276	13,864	729	568	185	8,051
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）　（注１）	百万円	736	662	711	696	652	532
当期運用日数　（注４）	日	201	184	181	184	182	184

注１．記載した指標は以下の方法により算定しており、年換算した数値を（　）内に併記しています。

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(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費

注２．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います。

注３．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います。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います。

注４．ＦＣレジデンシャル投資法人における第１期の計算期間は平成17年６月23日から平成18年４月30日までの312日間ですが、実質的な運用期間は平成17年10月12日からの201日間となります。

②　事業の概況

（イ）当期（平成20年10月期）の概況

ａ．投資法人の主な推移

ＦＣレジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成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、平成18年9月に2物件を取得しました。その後、平成20年1月に1物件、平成20年6月に3物件を売却し、当期末(平成20年10月31日)現在では、合計16物件の保有となっています。

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:20,045.10㎡）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:1,349百万円、賃貸可能面積:1,146.28㎡）、平成18年9月8日に賃貸住宅2物件（取得価格:1,515百万円、賃貸可能面積:2,171.69㎡）を追加取得し、平成20年1月30日にホテル1物件を売却しました。当期においては前期と同様に物件の新規取得を見送る一方、平成20年6月10日に賃貸住宅3物件（サービスアパートメント1物件を含みます。）を売却しました。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15物件（サービスアパートメント3物件を含みます。）及びホテル1物件となり、取得価格の総額は19,797百万円、総賃貸可能面積は26,186.27㎡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。このほか上記bに記載した平成18年3月28日に1物件及び平成18年9月8日に2物件の追加取得にあたり合計で3,110百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。

一方、前期においてはアバンシェル赤坂の売却に伴う資金を充当して、平成20年1月30日に合計3,500百万円の一部期限前弁済を行い、また当期は、ビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台及びテラス乃木坂の売却に伴う資金を充当して、平成20年6月10日に合計4,020百万円の一部期限前弁済を行いました。

更に平成20年10月14日に、上記平成17年10月14日付タームローンの返済期日到来に伴い、残りの借入金についても同日付で期限前弁済を行い、そのリファイナンス資金として5,590百万円のタームローン（短期借入金）による借入れにより、借入金の一本化を図りました。

これらの結果、平成20年10月末における借入金の残高は、5,590百万円、総資産に占める有利子負債の比率は25.5％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20年10月期の実績として、営業収益1,353百万円、営業利益999百万円、経常利益785百万円、当期純利益784百万円を計上しました。

分配金については、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23,998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

当期の日本経済は、米国サブプライムローン問題に端を発するグローバルな金融不安の深刻化・長期化により、停滞感が顕著となりました。これまで景気拡大を牽引してきた輸出が落ち込み、加えて資源価格の高騰及び円高により企業収益は悪化、設備投資や個人消費においても減退しつつあり、景気は後退色が鮮明となりました。また、直近の国内経済状況を見ましても、原油価格の下落はプラス材料ではあるものの経済統計は更に悪化が目立っており、世界経済が一段と減速する中で下押し圧力が高まっています。

不動産投資業界においては、世界的な不動産市況の悪化に伴い、不動産に対する投資資金が流出するとともに、金融機関の不動産融資姿勢の厳格化が進みました。国土交通省が発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告 ― 地価LOOKレポート ― 」においても、平成20年第３四半期（７月１日から10月１日）の主要都市の高度利用地の地価は上昇地区がゼロとなり、すべての地区で横ばい、または下落となりました。

このような厳しい経済環境及び不動産市況の下、本投資法人では中長期的な資産価値の上昇を見据え、引き続き一等地への集中投資と戦略的な運用を明確な基本方針とし、保有ポートフォリオの高い稼働率の維持と賃料水準の向上に注力するとともに、サブプライムローン問題の長期化による国内不動産市場に与える影響、円高の懸念、金利動向、需給バランス、資金調達など様々なリスク要因を注視しながら、財務体質と収益基盤の強化を図っていきます。

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ています。

世界経済および不動産市場は現在大変厳しい環境下にありますが、本投資法人が保有するポートフォリオは第6期末において東京23区内が全体の82.8％（取得価格に基づき加重平均した割合）を占め、東京都区部への人口流入と核家族化等による世帯数の増加を背景とした顕著な需要に支えられ、平成17年10月の上場以来安定した賃料と高い稼働率を維持し、その収益のファンダメンタルは安定しています。

今後の不動産マーケットにおいては、サブプライムローン問題の長期化により引き続き混乱が予想されますが、本投資法人では市場全体の動きを冷静に判断し中長期的な需給動向を見極め、賃料の上昇と資産価値の堅実な増加を期待出来る優良物件の運用に引き続き集中すると同時に、外部成長の可能性についても積極的に検討していく方針です。

c．財務戦略等

本投資法人は、変動が続く不動産市場動向と調達市場動向を常に的確に捉え、機動的なレバレッジ戦略等、財務の健全性の維持に努めております。第6期中におきましては、保有3物件を売却するなか、その売却代金を返済原資として借入金の一部期限前弁済を実施するとともに、全借入金のリファイナンスを平成20年10月に実行しました。この結果、第6期（平成20年10月期）末における借入残高は5,590百万円とな

り、総資産に占める割合（ＬＴＶ）は25.5％とさらに低下、調達市場の変調に対応しました。

（ハ）決算期後に生じた重要な事実
該当事項はございません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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・エンド型の投資法人です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者であるファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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、金融商品取引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、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、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、会計監査人は投資法人の会計監査を行います。

これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構　①　投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

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

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。

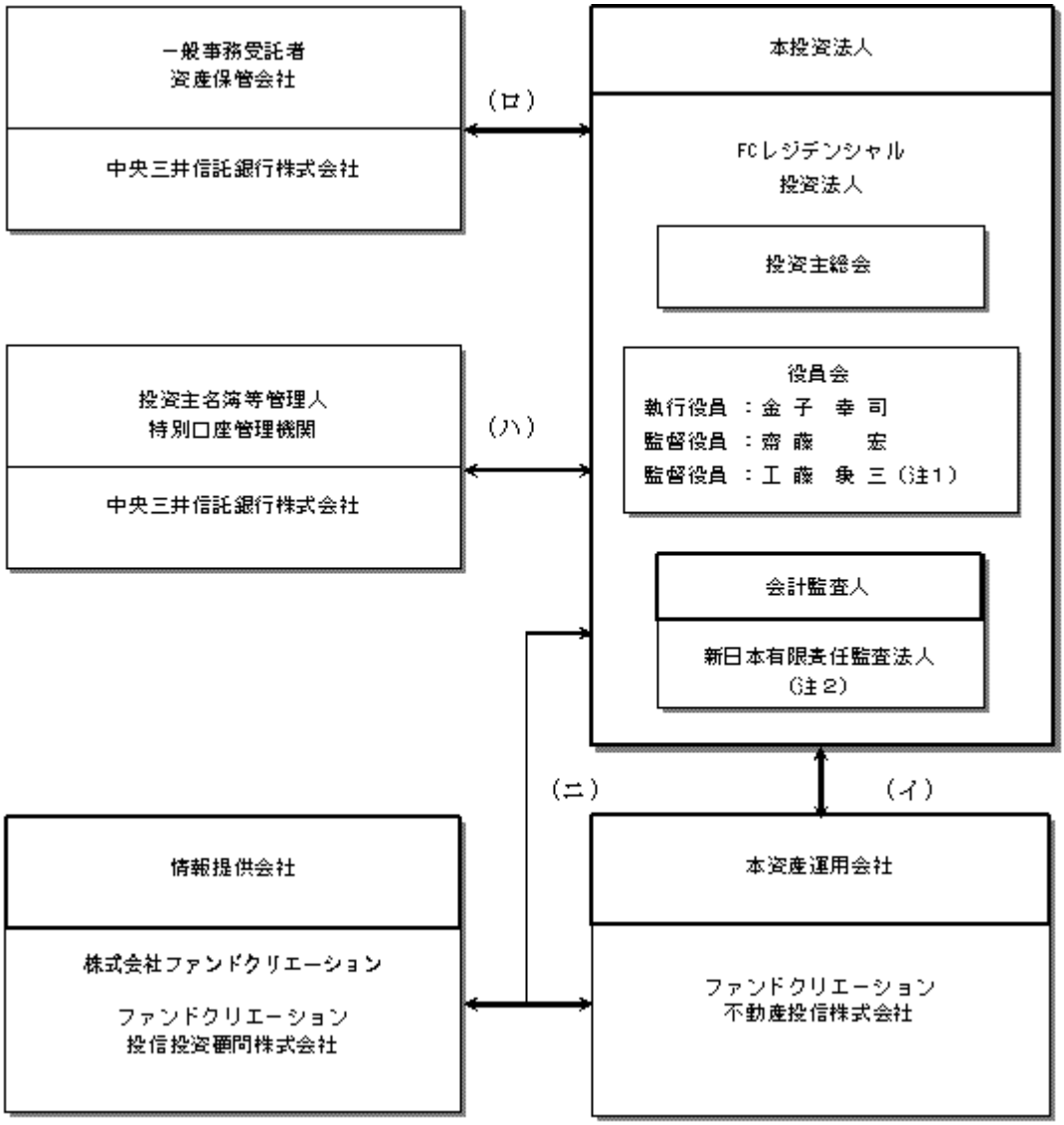
本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２　投資方針　（１）投資方針　及び（２）投資対象」をご参照下さい。

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

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））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、投資主名簿等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）投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
（ニ）情報提供に関する覚書

（注１） 本投資法人の監督役員であった吉田光一郎より平成20年６月30日付で辞任したい旨の申し出がありましたので、同日付で同氏が辞任し、補欠監督役員でありました工藤象三が平成20年７月１日付で新監督役員として就任しました。
なお、新監督役員である工藤象三は、第３回投資主総会（平成19年６月20日開催）において補欠監督役員として選任されております。

（注２） 新日本監査法人は、公認会計士法に基づき有限責任監査法人の登録を受け、平成20年７月１日をもって、名称を新日本有限責任監査法人に変更しております。

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。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本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まで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 特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月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をそれぞれ締結し、平成21年1月5日付で、本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。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（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）の保管に係る業務を行い、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、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、本投資法人及び本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、本投資法人及び本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　投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

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

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

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決します（投信法第93条の2第１項、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、原則として、２年に１回開催されます（規約第９条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、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205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、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があります（投信法第111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ています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わ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。

ｃ．会計監査人

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）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員１名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役と兼任しています。）及び監督役員２名（なお、本書の日付現在において、監督役員は、弁護士１名、不動産鑑定士１名）により構成され、原則として３か月に１回以上開催することとされています。役員会では、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しております。監督役員は、役員会

での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っております。

（ニ）本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼務し、日常的に一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えております。

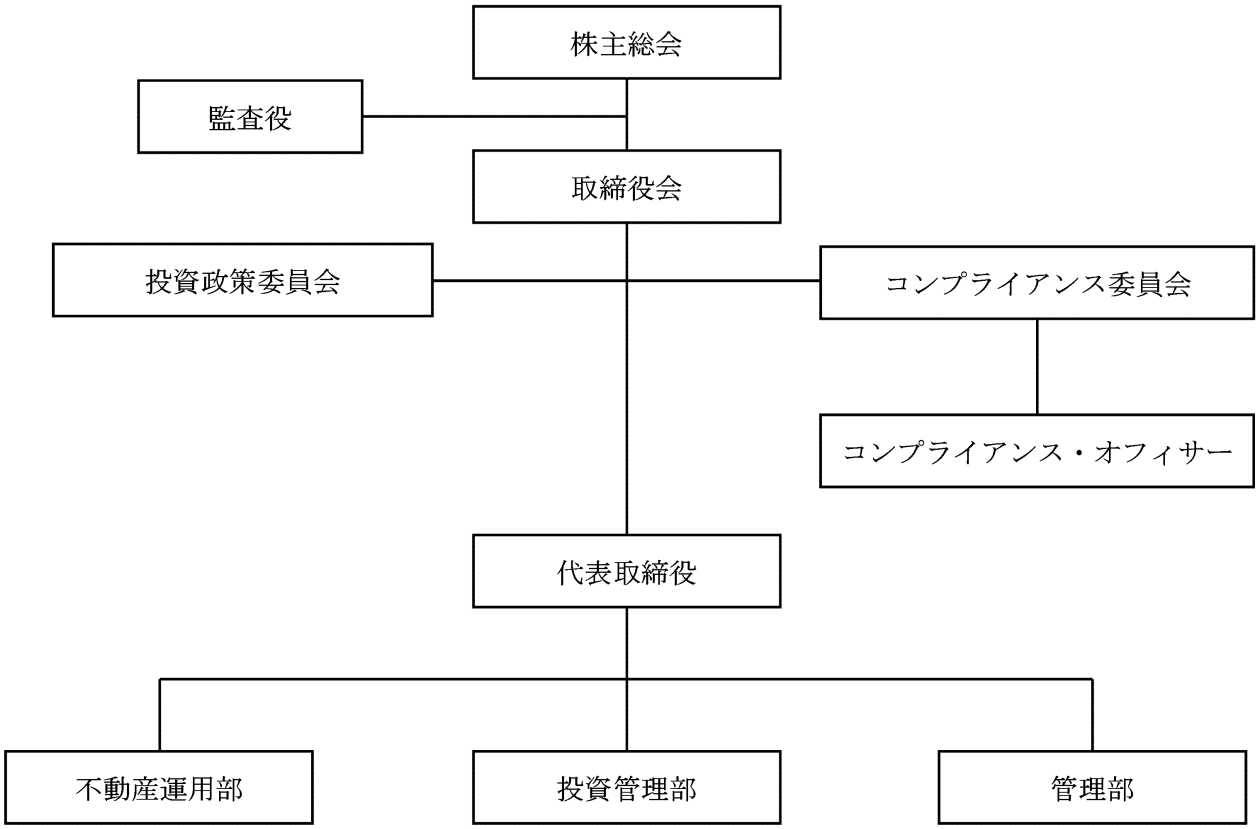
② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本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、本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。

本資産運用会社の組織の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、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、本資産運用会社は、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）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
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．本投資法人のポートフォリオ運用全般 ９．本投資法人の広報（ＩＲ）全般 10．投資主からの照会に対する受付・対応 11．資金の調達等
管理部	１．社内諸規則等の起案 ２．本資産運用会社の経営管理全般 ３．本資産運用会社の総務・経理全般 ４．本資産運用会社及び本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 ５．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 ６．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、本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

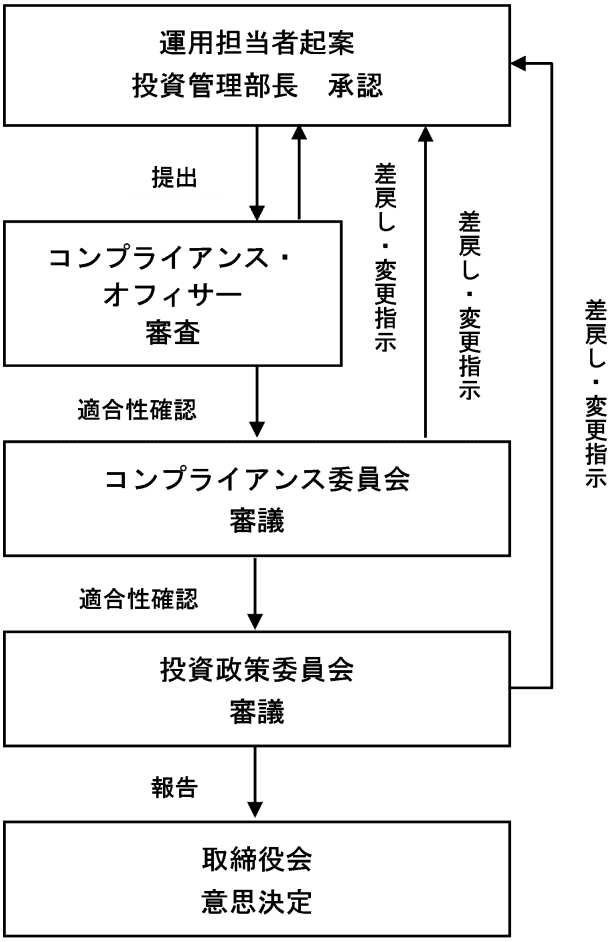
委員	代表取締役（委員長）、代表取締役以外の取締役全員、不動産運用部長、投資管理部長、コンプライアンス・オフィサー なお、本資産運用会社は、適当と認める者を委員会に同席させ、説明・意見の申述を行わせることができます（ただし、当該同席者は議決権を有しません。）。
業務内容	・資産運用に係る規則等の審議 ・本投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン、運用計画書、資産管理計画書及び運用起案書の審議 ・本投資法人の投資対象となる不動産等の取得及び処分の審議 ・本投資法人の資金調達の審議 ・本投資法人の決算及び配当政策の審議 ・運用実績評価の審議 ・その他、運用資産に係る別途規定する金額以上の保守管理等の投資法人をして、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 ・本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。

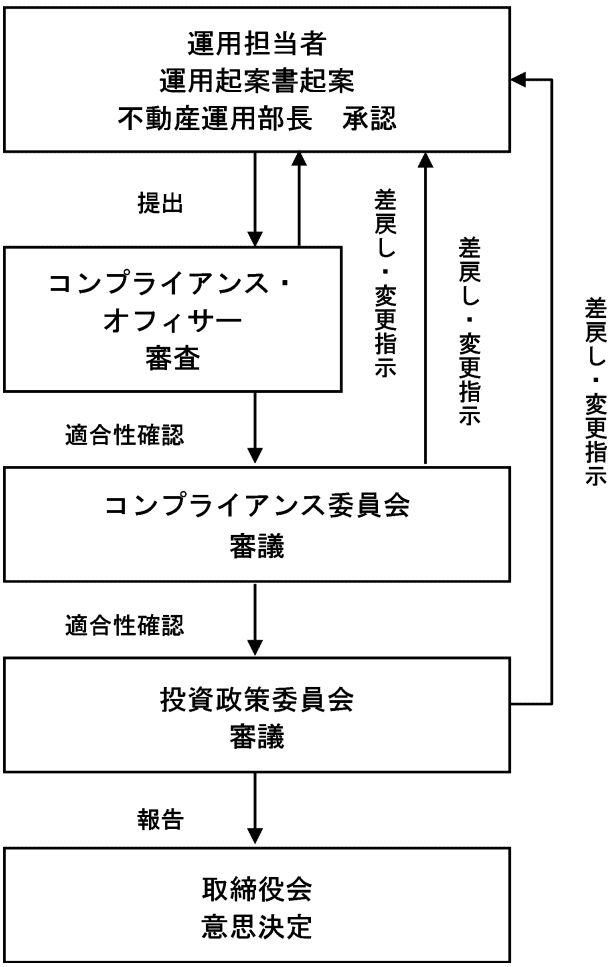
e．投資政策委員会は、当該計画書案を審議し、適当と認めた場合はその結果を取締役会に対して報告します。また、当該計画書案が適当でないと認めた場合は、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。

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、本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
発行可能投資口総口数	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	発行済投資口総数（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】

①平成20年10月31日現在における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口に対する所有投資口数の割合（%）
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	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	7,600	23.24
プロスペクト　ジャパン　ファンド　リミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	3,269	9.99
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　505086	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,643	8.08
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,552	7.80
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	1,885	5.76
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	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	1,654	5.05
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	1,158	3.54
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地ニ丁目9番12号	580	1.77
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	506	1.54
合 計		22,491	68.77

（注１）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。

なお、平成21年1月22日までに提出された大量保有報告書による主な大量保有者は、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー 7,600口（平成20年10月23日提出、所有投資口数の割合23.24%）、Prospect Asset Management,Inc. 6,685口（平成20年11月7日提出、所有投資口数の割合20.44%）となります。

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、その資産の運用を本資産運用会社にすべて委託しています。本資産運用会社は、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条及び本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

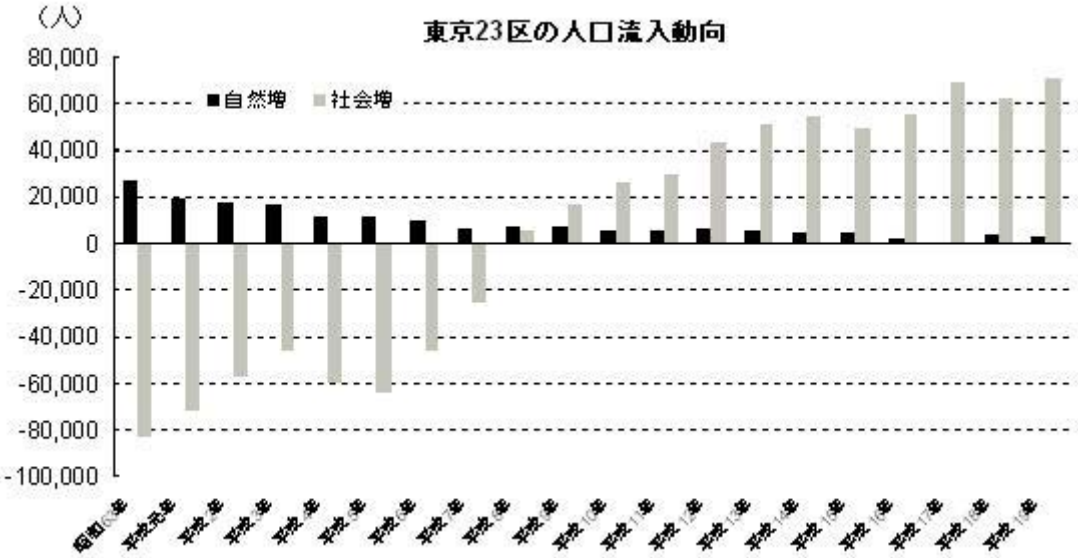
本投資法人は、主として都心６区（東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区をいいます。以下同じです。）及び城南４区（東京都品川区、世田谷区、目黒区、大田区をいいます。以下同じです。）、及び東京都のその他の地域、上記を除く首都圏（神奈川県、埼玉県、千葉県をいい、当該県内に所在する政令指定都市を含みます。以下同じです。）並びに上記を除く政令指定都市等で、かつ最寄駅から概ね徒歩10分以内の地域に所在し（本書では、このような地域を「一等地」といいます。）、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた居住系不動産（本書では、このような条件を満たし、かつ、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17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、今後も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、需要の二極化が進むと考えています。

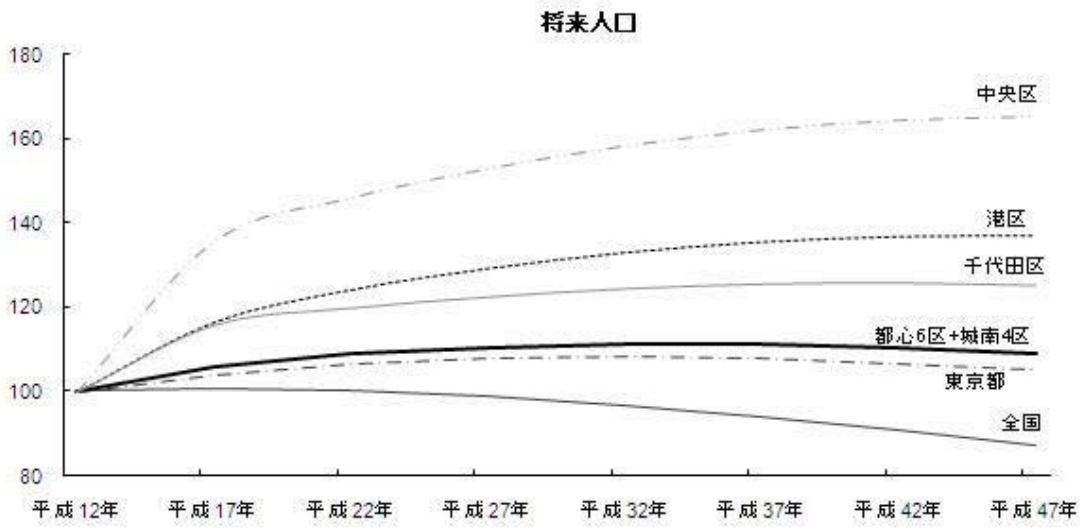
本投資法人は、前述した内容に着目し、不動産市場動向を的確に捉えながら、賃貸市場で高い競争力を維持できる、一等地の物件を選別して投資します。

（図１）



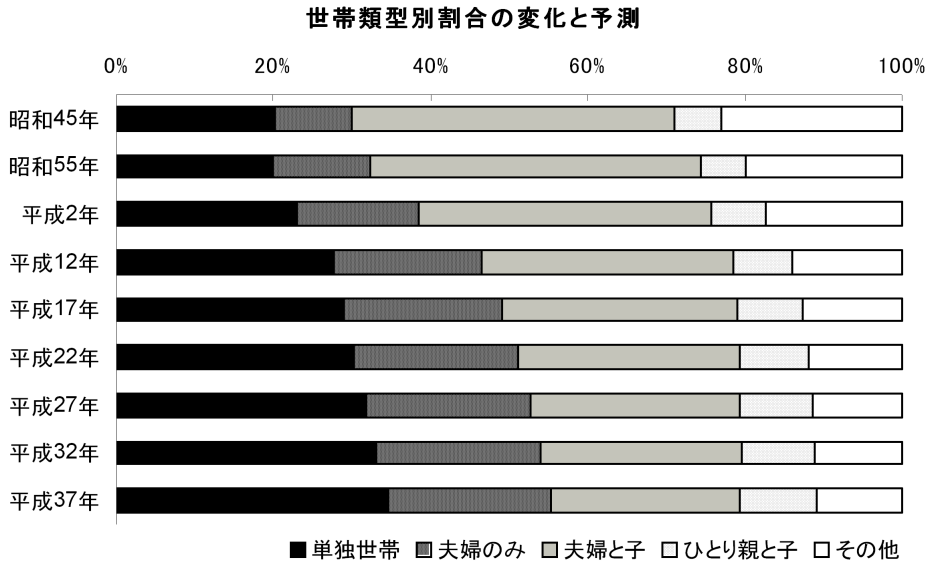
（注）人口及び世帯数は各年３月31日時点
増減は当該年の３月末から翌年３月末までの増減数
自然増加数は出生者数－死亡者数
社会増加数は（転入者数＋その他記載数）－（転出者数＋その他削除数）
出所：総務省「住民基本台帳人口要覧」

（図２）



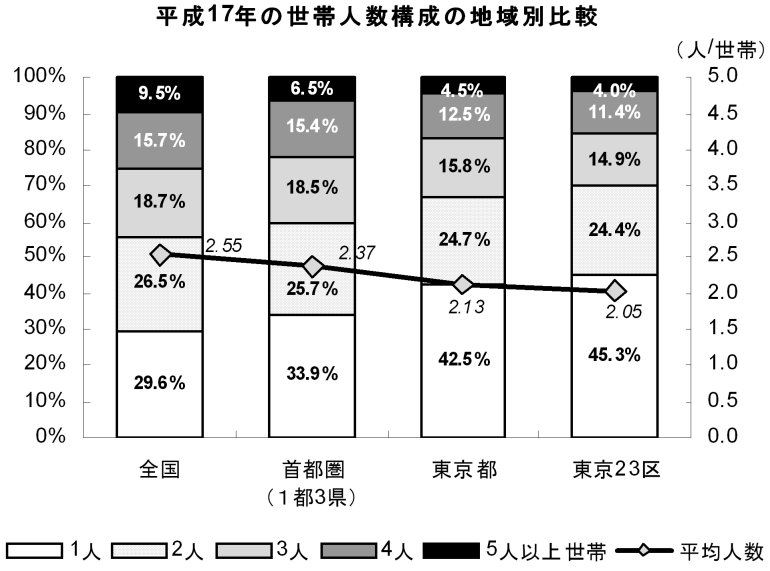
（注）平成12年を100とします。
出所：国立社会保障・人口問題研究所
都道府県の将来推計人口（平成19年５月推計）

（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

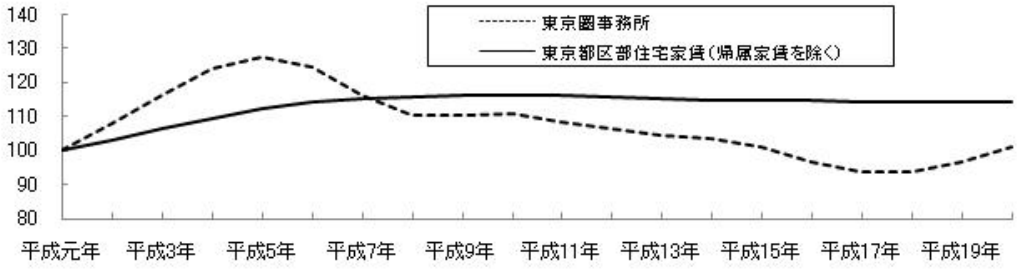
（図４）



出所：総務省平成17年「国勢調査」

（図５）

賃料水準の推移



（注）平成元年1月を100とする指数
出所：住居は総務省統計局「消費者物価指数」、
事務所は日本銀行「企業向けサービス価格指数」

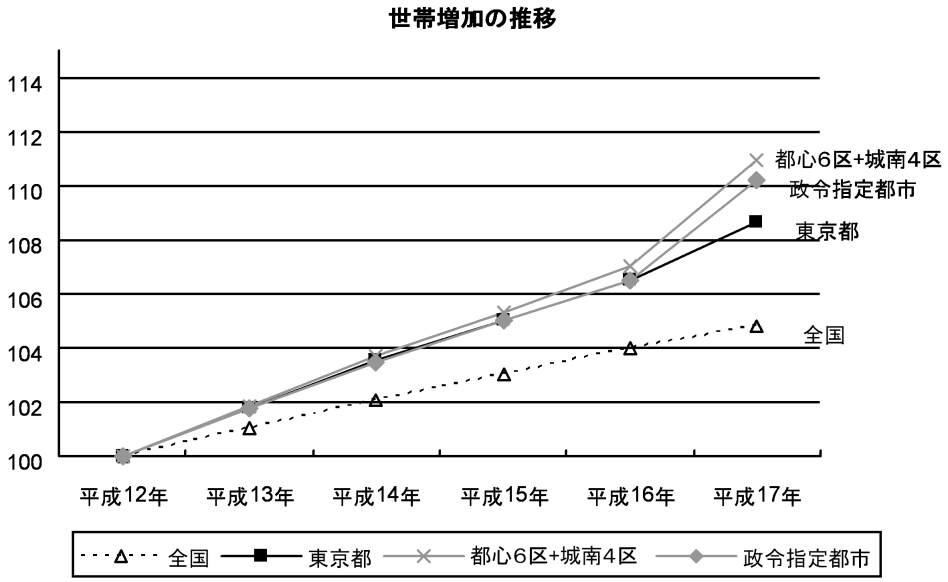
本投資法人が目指すポートフォリオの対象地域の構成は以下の通りです。

	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５　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６　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７　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。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ます。この様な観点から、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）



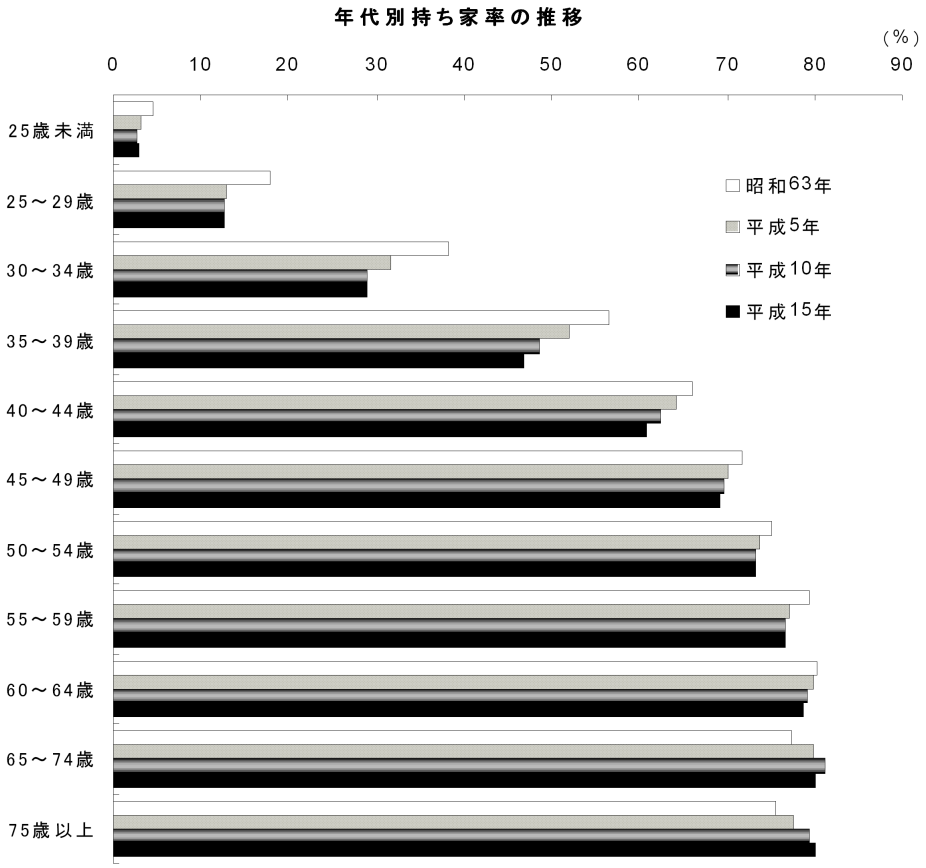
（注）平成12年を100とします。

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７）



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、本資産運用会社、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本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、本資産運用会社は、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、本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、本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、本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

本資産運用会社では、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、本資産運用会社及び本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、速やかに本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本資産運用会社に通知した内容に変更が生じたときは、速やかに本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本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、本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、本投資法人及び本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。

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、資産規模の拡大を目指します。

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）
平成18年10月27日	ジャスダック証券取引所上場

財務情報（連結ベース）

（単位：百万円）

決算期	第２期（監査済） 平成16年11月末日	第３期（監査済） 平成17年11月末日	第４期（監査済） 平成18年11月末日	第５期（監査済） 平成19年11月末日	第６期 平成20年11月末日 （注）
資本金	247	260	1,627	1,655	1,659
営業収益	610	2,062	20,383	14,562	3,407
経常利益	212	1,090	4,753	1,073	△2,733
当期純利益	86	623	2,738	627	△5,252
総資産	1,120	2,647	14,582	32,272	11,159
純資産	624	1,346	6,878	8,086	1,863
連結子会社数	６社	10社	13社	22社	17社

（注）金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査をまだ受けていません。上記財務情報はスポンサー会社が作成した平成21年1月15日付平成20年11月期決算短信に基づく情報であり、今後変更される可能性があります。

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、アセットマネジメント事業とインベストメントバンク事業を中心とした業務展開を行っています。アセットマネジメント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。

なお、今後、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は、本投資法人の運営において重要な影響を及ぼす可能性があります。このため、本投資法人におきましては、本投資法人を取り巻く環境変化に耐えられる堅実な運営体制の構築をはかるため、以下の取組みを行っております。

前記「（１）主要な経営指標等の推移②事業の概況（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題」に記述のとおり、本投資法人は第6期中において保有3物件を売却するなか、その売却代金を返済原資として借入金の一部期限前弁済を実施するとともに、全借入金のリファイナンスを平成20年10月に実行しました。この結果、第6期（平成20年10月期）末における借入金残高の総資産に占める割合（LTV）を25.5%と大きく低下させることによって、変動が続く不動産市場動向と調達市場動向を常に的確に捉え、機動的なレバレッジ戦略等、財務の健全性の維持をはかる体制にしております。また、本投資法人のポートフォリオは、本書の日付現在において東京都心に集中したものとなっており、稼働率も極めて安定的に推移しておりますが、今後も資産の健全性を維持する運営に努めます。なお、本書の日付現在において新たな不動産の購入について一切契約を締結しておりません。

また、本資産運用会社においては、その主要な役職員をスポンサー会社から本資産運用会社に移籍させているとともに、本資産運用会社の運営に重大な影響を及ぼす債権・債務取引はなく、本資産運用会社の運営の安定性と独立性をはかっております。

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、本投資法人の投資適格物件を本資産運用会社の利害関係人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、「取得価格」に、本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、本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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。本資産運用会社は、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、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」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、不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」といいます。）を主要な投資対象とします（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、土地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（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「改正前投信法」といいます。）第２条第５項に規定する有価証券をいいます。以下本「①投資対象とする資産の種類」において同じです。）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（有価証券に該当するものを除きます。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）上記①に規定する不動産対応証券とは、次の各号に掲げるもののうち資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものをいいます。

ａ．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいいます。）

ｂ．投資信託受益証券（改正前投信法第２条第12項に規定する受益証券をいいます。）

ｃ．投資証券（改正前投信法第２条第22項に規定する投資証券をいいます。）

ｄ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する受益証券をいいます。）

（ハ）本投資法人は、不動産関連資産の他、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．譲渡性預金証書

ｄ．有価証券（不動産関連資産及び、上記　ａからｃに該当するものを除きます。）

ｅ．不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）

ｆ．金銭債権（証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する法令（平成19年政令第233号）第３条の規定による改正前の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、本「①投資対象とする資産の種類」において「投信法施行令」といいます。）第３条第11号に規定するものをいいます。ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）

ｇ．金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第３条第13号に規定するものをいいます。）

ｈ．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号に規定するものをいいます。）

ｉ．信託財産を主として上記　ｅからｈ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。）

（ニ）本投資法人は、不動産関連資産及び上記（ハ）に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

ａ．会社法（昭和17年法律第86号。その後の改正を含みます。）に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）

ｂ．資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）

ｃ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。（以下「商標法」といいます。）に基づく商標権並びにその専用使用権（商標法第30条に規定するものをいいます。）及び通常使用権（商標法第31条に規定するものをいいます。）をいいます。）

ｄ．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。（以下「著作権法」といいます。）に基づく著作権並びに著作者人格権（著作権法第17条第１項に規定するものをいいます。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいいます。）をいいます。）

ｅ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

ｆ．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。）で規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの

ｇ．上記　ａからｆ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。）

ｈ．民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）

ｉ．各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）

ｊ．不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含みますがこれに限りません。）

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）本投資法人の利益の金額（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とします。

（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。

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又は登録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間

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

資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第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、本投資法人が保有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、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」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本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

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。保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。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）。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本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、本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、本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、本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、本投資法人及び本資産運用会社は、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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基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、本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本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本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、本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、金融商品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金融商品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金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似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。

（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本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、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。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から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。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、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私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、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機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑤税制に関するリスク」において同じです。)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のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第４項に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50％超が１人の投資主及び特殊関係者により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。

（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、本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、本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、インサイダー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 本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、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　本資産運用会社は、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、本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　本資産運用会社は、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　本資産運用会社は、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。本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　本資産運用会社は、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本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。本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　本資産運用会社は、インサイダー管理規程を定めて、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】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

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

（３）【管理報酬等】

①　役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員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、役員の投信法第115条の６第１項の責任について、当該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、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

②　本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）

本資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次の通りです。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２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

（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％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。

（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

（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＞

■平成21年1月4日までの通常事務手数料表

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）特別税率の適用　１件につき　150円 （４）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
６．分配金支払手数料	（１）分配金領収証 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 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

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
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

■平成21年１月5日からの通常事務手数料表

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）直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は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）除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告 期末、中間一定日および四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手　数　料	（１）基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。 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）ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 （４）特別税率の適用　１件につき　150円 （５）分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算および分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定および未払分配金明細表の作成 分配金振込通知および分配金振込テープまた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
３．分配金支払手　数　料	（１）分配金領収証およ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およ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の支払 未払分配金の管理
４．諸届・調査・証明手数料	（１）諸　届　１件につき　300円 （２）調　査　１件につき　1,200円 （３）証　明　１件につき　600円 （４）投資口異動証明　１件につき　1,200円 （５）個別投資主通知　１件につき　300円 （６）情報提供請求　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理および投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理および報告 情報提供請求および振替口座簿記載事項通知の受領、報告

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．諸通知発送 手　数　料	（１）封入発送料　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 （６）資料交換等送付料　１通につき　60円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別および書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換および信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物 整理手数料	１通につき200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会 関係手数料	（１）議決権行使書作成料 議決権行使書　１枚につき　15円 （２）議決権行使集計料 a.乙が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とする。 b.甲が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　35円 ただし、最低料金は30,000円とする。 （３）投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 （４）データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータおよび投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表 作成手数料	（１）全投資主を記載する場合 １名につき　20円 （２）一部の投資主を記載する場合 該当投資主　１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．ＣＤ－ＲＯＭ 作成手数料	（１）全投資主対象の場合 1名につき　15円 （２）一部の投資主対象の場合 該当投資主　１名につき　20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 （３）投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 （４）ＣＤ－ＲＯＭ複写料 1枚につき　27,500円	ＣＤ－ＲＯＭの作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
10．複写手数料	複写用紙１枚につき30円	投資主一覧表および分配金明細表等の複写
11．分配金振込 投資主勧誘料	投資主1名につき50円	分配金振込勧誘状の宛名印書および封入ならびに発送
12．新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ１件につき100円	新規住所氏名データの作成
13．総投資主通知 データ処理 手　数　料	総投資主通知データ１件につき150円	総投資主通知データの受領および投資主名簿への更新

⑤　一般事務受託者への報酬

（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％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。

（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　特別口座管理機関への報酬

（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特別口座管理機関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特別口座管理機関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、随時本投資法人と特別口座管理機関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、特別口座管理機関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。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座 手　数　料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求1件につき800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次 手　数　料	諸届1件につき300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成および機構あて通知

⑦　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。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産の運用に係る以下の費用を負担します。

①物件調査費用のうち、本投資法人の保有物件に関する物件調査費用や市場調査費用等

②弁護士費用のうち、本投資法人が発表するプレスリリースの内容確認、投資法人役員会に関する確認、投資法人における各種ドキュメンテーション、資産運用報告、有価証券報告書、決算短信の内容確認、その他本投資法人の運営に関するもの

③印刷・ＩＲ関連費用のうち、本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書、臨時報告書、決算短信、決算説明会資料の作成、印刷、交付、提出に関するもの

④本投資法人のホームページ作成に関する費用

⑤本投資法人の目論見書の作成、印刷及び交付に関する費用

⑥本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦本投資法人の税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧本投資法人の投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に関する費用

⑨本投資法人の執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑩運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）

⑪本投資法人の借入金及び投資法人債に関する利息

⑫本投資法人の運営に要する費用

⑬その他上記に類する費用で本投資法人の役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。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。金融商品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、平成22年12月31日までに受け取る利益の分配については源泉税率が10％（所得税７％、住民税３％）、平成23年１月１日以降に受け取る利益の分配については源泉税率が20％（所得税15％、住民税５％）となります。

平成21年１月１日以後に支払を受けるべき上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の利益の分配については、20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税を選択できます（但し、平成21年１月１日から平成22年12月31日までの期間（以下、「経過期間」といいます。以下、本（イ）において同じです。）中は、その年中に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の合計額のうち100万円以下の部分について10％（所得税７％、住民税３％）が適用されます。）。この場合において、配当控除の適用はありません。

個人投資主は特例の対象となり、受け取る利益の分配金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択が可能となります（但し、経過期間中は、その年中の源泉税率10％（所得税７％、住民税３％）の対象となった上場株式等の配当等（一定のものを除きます。）の額の合計金額が100万円を超える場合には確定申告不要制度の選択はできません。）。

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金融商品取引業者（ただし、金融商品取引法第28条第１項に規定する第１種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）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、原則として、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、本上場投資口を金融商品取引業者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20年12月31日までの譲渡等及び経過期間中の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分に関しては10％（所得税７％、住民税３％）となります。

（ⅱ）平成20年分の所得税については、前年以前３年内の各年において、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、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）を平成20年分の株式等の譲渡所得等の金額から控除することが認められます（住民税については平成21年度分に適用されます。）。

（ⅲ）平成21年分以後の所得税については、本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本c.（ⅳ）において「本上場投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本c.（ⅳ）において同じです。）から控除することが認められます（住民税については平成22年度分以後の住民税について適用されます。）。

（ⅳ）平成21年分以後の所得税については、その年の前年以前３年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額（本c.（ⅲ）の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます（住民税については平成22年度分以後の住民税について適用されます）。

（ⅴ）本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者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「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます（経過期間中の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には申告不要の選択は認められません。）。源泉税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10％（所得税７％、住民税３％）、平成23年１月１日以後の譲渡等に対しては20％（所得税15％、住民税５％）となります。

（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21年３月31日までに支払を受けるべきものに関しては７％、平成21年４月１日以後に支払を受けるべきものに関しては15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

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ｄ．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金額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

ｂ．他の法人の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

ｃ．借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「（イ）利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること

ｄ．事業年度終了の時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第４項に定めるものに該当していないこと（事業年度終了の時において、発行済投資口の総数又は議決権総数の50％超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）

ｅ．発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・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人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が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21年３月31日までは税率が１％、平成21年４月１日から平成22年３月31日までは1.3％、平成22年４月１日から平成23年３月31日までは1.5％となります。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。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号。）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21年３月31日までに取得する不動産については0.8％、平成21年４月１日から平成22年３月31日に取得する不動産については0.9％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％となります。また、上記ａ．の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号。ただし、地方税法施行規則附則第３条の２の14第２項に規定するものに限ります。）からのものであること」とします。）を満たす投資法人が平成21年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます。

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20年10月31日現在）

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分（注１）	保有総額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注４）
不動産		賃貸住宅	都心６区及び城南４区	457	2.1
		小計		457	2.1
その他の資産	不動産を信託する信託の受益権	賃貸住宅	都心６区及び城南４区	14,934	68.1
		賃貸住宅	東京都のその他の地域	1,084	4.9
		ホテル	政令指定都市等	3,346	15.3
		小計		19,366	88.3
	預金等その他資産			2,105	9.6
	その他の資産合計			21,472	97.9
資産総額				21,929	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	6,215	28.3
純資産総額	15,713	71.7
資産総額	21,929	100.0

（注１）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、大田区をいいます。

（注２）保有総額は、平成20年10月31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）によっています。

（注３）建物等と併せて保有している地上権及び借地権については、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

（注４）投資比率は、資産総額に対するその他の資産又は不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています。（小数第２位を四捨五入して記載しています。）

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

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－18が不動産である他はいずれも不動産信託受益権です。

（平成20年10月31日現在）

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）	担保設定の種類
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	8.74	1,737	1,630	質権
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	5.76	1,142	1,140	質権
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	6.31	1,262	1,240	質権
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	6.87	1,366	1,300	質権
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	4.16	825	792	質権
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	3.54	705	673	質権
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	12.73	2,519	2,450	質権
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	3.97	784	761	質権
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	4.78	951	906	質権
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	5.30	1,051	1,030	質権
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	2.99	618	558	質権
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	4.71	931	887	質権
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	5.25	1,037	1,030	質権
Ａ－18	都心６区及び城南４区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	H18.９.８	435	2.20	457	418	抵当権
Ｂ－１	東京都のその他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	H18.９.８	1,080	5.46	1,084	1,120	質権
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	17.23	3,346	3,470	質権
合計					19,797	100.00	19,823	19,405	

（注１）ＳＡはサービスアパートメントをいいます。

（注２）「取得価格」の欄には、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」の欄には、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）「期末算定価額」の欄には、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成20年10月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

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－５～Ａ－18、Ｂ－１、Ｄ－１

株式会社谷澤総合鑑定所：Ａ－１～Ａ－３

（注５）金額は、百万円以下を切り捨てています。

（ロ）賃貸の概要

（平成20年10月31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	1,562.22	93.9	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	1,144.50	97.2	1	36	パス・スルー
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	904.59	97.5	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	3,452.29	3,452.29	100.0	1	114	固定賃料型
A-９	スイート・ワン・コート	1,030.63	1,030.63	100.0	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-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	646.66	96.9	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,182.96	100.0	1	26	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,723.79	98.1	1	46	パス・スルー
A-18	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1	27	固定賃料型
B-１	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1	67	固定賃料型
D-１	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,759.84	100.0	1	204	パス・スルー（注7）
合計		26,186.27	25,952.42	99.1	16	917	―

（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20年10月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び当期賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10％以上を占めるものをいいます。

（平成20年10月31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（㎡）	面積比率（％）	当期賃料総額（千円）	賃料比率（％）
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	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、フォレシティ新蒲田	7,164.72	27.6	202,110（注３）	30.4
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、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	7,076.59	27.3	147,106	22.1
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	3,832.59	14.8	99,439（注４）	14.9
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	5,759.84	22.2	145,950	21.9
主要なテナントの合計				23,833.74	91.8	594,607	89.3
全体ポートフォリオの合計				25,952.42	100.0	665,666（注５）	100.0

（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。

（注３）当期売却済みのフォレシティ尾山台の平成20年6月10日までの賃料を含んでいます。

（注４）当期売却済みのビーサイト日本橋人形町の平成20年6月10日までの賃料を含んでいます。

（注５）当期売却済みのテラス乃木坂の平成20年6月10日までの賃料を含んでいます。

（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20年10月31日現在）

テナントの総数の合計		16社
月額総賃料		97,815千円
敷金・保証金の合計		398,663千円
総賃貸可能面積		26,186.27㎡
総賃貸面積		25,952.42㎡
稼働率		99.1%
総賃貸可能戸数		917戸
賃貸戸数		907戸
最近５年の稼働率（%）	平成20年10月31日	99.1%
	平成20年４月30日	98.2%
	平成19年10月31日	98.4%
	平成19年４月30日	98.8%
	平成18年10月31日	99.2%
	平成18年４月30日	97.3%

（注１）賃料が変動する賃貸借契約については、平成20年10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20年10月31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20年10月31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。

ⅷ．「現受益者」の欄には、当期末現在における当該信託受益権の所有者を記載しています。

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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	48,696	賃貸可能戸数		68
貸室賃料・共益費	47,799	賃貸戸数		63
その他収入	897	賃貸可能面積（㎡）		1,663.87
(B) 賃貸事業費用　小計	11,390	賃貸面積（㎡）		1,562.22
管理業務費	4,666	月額賃料（千円）		7,802
修繕費	1,170	敷金等（千円）		17,917
公租公課	2,598	稼働率（％）		93.9
水道光熱費	487	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	99	取得価格		1,730
その他賃貸事業費用	2,366	取得時の不動産鑑定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	37,305		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,130	期末評価	評価額	1,630
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	32,174		価格時点	平成20年10月

物件特性

物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及びる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	株式会社コスモスイニシア			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社コスモスイニシア		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,235	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	34,839	賃貸戸数		45
その他収入	2,395	賃貸可能面積（㎡）		1,111.20
(B) 賃貸事業費用　小計	8,446	賃貸面積（㎡）		1,088.05
管理業務費	4,363	月額賃料（千円）		5,807
修繕費	471	敷金等（千円）		10,956
公租公課	1,857	稼働率（％）		97.9
水道光熱費	394	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	66	取得価格		1,140
その他賃貸事業費用	1,294	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	28,788		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,825	期末評価	評価額	1,140
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,962		価格時点	平成20年10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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	39,690	賃貸可能戸数		36
貸室賃料・共益費	35,522	賃貸戸数		35
その他収入	4,167	賃貸可能面積（㎡）		1,177.20
(B) 賃貸事業費用　小計	7,025	賃貸面積（㎡）		1,144.50
管理業務費	3,902	月額賃料（千円）		5,972
修繕費	685	敷金等（千円）		12,284
公租公課	981	稼働率（％）		97.2
水道光熱費	604	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	55	取得価格		1,250
その他賃貸事業費用	795	取得時の不動産鑑定	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	32,665		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,493	期末評価	評価額	1,240
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	28,171		価格時点	平成20年10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－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
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,245	賃貸可能戸数		44
貸室賃料・共益費	37,245	賃貸戸数		44
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,677.88
(B) 賃貸事業費用　小計	2,040	賃貸面積（㎡）		1,677.88
管理業務費	－	月額賃料（千円）		6,207
修繕費	－	敷金等（千円）		18,600
公租公課	1,464	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	75	取得価格		1,360
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	1,360
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	35,204		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	4,856	期末評価	評価額	1,300
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	30,347		価格時点	平成20年10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
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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	26,584	賃貸可能戸数		40
貸室賃料・共益費	22,895	賃貸戸数		39
その他収入	3,689	賃貸可能面積（㎡）		927.90
(B) 賃貸事業費用　小計	8,306	賃貸面積（㎡）		904.59
管理業務費	4,355	月額賃料（千円）		4,064
修繕費	1,473	敷金等（千円）		8,322
公租公課	1,243	稼働率（％）		97.5
水道光熱費	385	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	64	取得価格		824
その他賃貸事業費用	783	取得時の不動産鑑定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	18,278		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,438	期末評価	評価額	792
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	14,840		価格時点	平成20年10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
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	20,925	賃貸可能戸数		30
貸室賃料・共益費	20,925	賃貸戸数		30
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		821.84
(B) 賃貸事業費用　小計	1,406	賃貸面積（㎡）		821.84
管理業務費	－	月額賃料（千円）		3,487
修繕費	24	敷金等（千円）		10,440
公租公課	840	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	41	取得価格		701
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	701
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	19,518		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	2,526	期末評価	評価額	673
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	16,992		価格時点	平成20年10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
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	70,826	賃貸可能戸数		114
貸室賃料・共益費	68,952	賃貸戸数		114
その他収入	1,874	賃貸可能面積（㎡）		3,452.29
(B) 賃貸事業費用　小計	7,992	賃貸面積（㎡）		3,452.29
管理業務費	1,734	月額賃料（千円）		11,190
修繕費	1,506	敷金等（千円）		25,000
公租公課	3,369	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	749	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	130	取得価格		2,520
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	2,520
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	62,834		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	9,576	期末評価	評価額	2,450
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	53,257		価格時点	平成20年10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
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	25,191	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	23,463	賃貸戸数		30
その他収入	1,728	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用　小計	6,548	賃貸面積（㎡）		1,030.63
管理業務費	3,973	月額賃料（千円）		4,195
修繕費	637	敷金等（千円）		10,122
公租公課	919	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	316	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	48	取得価格		786
その他賃貸事業費用	654	取得時の不動産鑑定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	18,643		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,475	期末評価	評価額	761
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,168		価格時点	平成20年10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
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,040	賃貸可能戸数		48
貸室賃料・共益費	29,040	賃貸戸数		48
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		1,332.87
(B) 賃貸事業費用　小計	1,938	賃貸面積（㎡）		1,332.87
管理業務費	－	月額賃料（千円）		4,840
修繕費	22	敷金等（千円）		14,520
公租公課	1,362	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	53	取得価格		946
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑定	評価額	946
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	27,101		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,400	期末評価	評価額	906
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,700		価格時点	平成20年10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	－			
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	－	用途地域	－
	敷地面積	－	容積率／建ぺい率	－
建物	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造・階数	－		
	賃貸可能戸数	－		
プロパティ・マネジメント業務受託者	－			
信託受託者	－			
サブリース会社	－		サブリース種別	－
現受益者	－			

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年６月10日	テナント総数		－
(A) 賃貸事業収入　小計	12,229	賃貸可能戸数		－
貸室賃料・共益費	12,229	賃貸戸数		－
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		－
(B) 賃貸事業費用　小計	781	賃貸面積（㎡）		－
管理業務費	－	月額賃料（千円）		－
修繕費	－	敷金等（千円）		－
公租公課	527	稼働率（％）		－
水道光熱費	－	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	142	取得価格		－
その他賃貸事業費用	111	取得時の不動産鑑定	評価額	－
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	11,448		価格時点	－
(D) 減価償却費	2,342	期末評価	評価額	－
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	9,105		価格時点	－

物件特性

特記事項
ビーサイト日本橋人形町につきましては、平成20年６月10日付けで譲渡を行っております。

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		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	29,590	賃貸可能戸数		53
貸室賃料・共益費	29,229	賃貸戸数		53
その他収入	361	賃貸可能面積（㎡）		1,452.61
(B) 賃貸事業費用　小計	3,630	賃貸面積（㎡）		1,452.61
管理業務費	1,324	月額賃料（千円）		4,770
修繕費	464	敷金等（千円）		10,000
公租公課	840	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	317	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	42	取得価格		1,050
その他賃貸事業費用	640	取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	25,960		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,650	期末評価	評価額	1,030
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	22,310		価格時点	平成20年10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）	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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	18,180	賃貸可能戸数		35
貸室賃料・共益費	17,755	賃貸戸数		34
その他収入	425	賃貸可能面積（㎡）		667.16
(B) 賃貸事業費用　小計	3,901	賃貸面積（㎡）		646.66
管理業務費	1,762	月額賃料（千円）		3,009
修繕費	335	敷金等（千円）		5,822
公租公課	452	稼働率（％）		96.9
水道光熱費	196	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	27	取得価格		592
その他賃貸事業費用	1,126	取得時の不動産鑑定	評価額	605
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	14,279		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	2,182	期末評価	評価額	558
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,096		価格時点	平成20年10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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	27,509	賃貸可能戸数		26
貸室賃料・共益費	26,699	賃貸戸数		26
その他収入	810	賃貸可能面積（㎡）		1,182.96
(B) 賃貸事業費用　小計	5,338	賃貸面積（㎡）		1,182.96
管理業務費	3,707	月額賃料（千円）		4,666
修繕費	330	敷金等（千円）		10,779
公租公課	256	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	330	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	40	取得価格		932
その他賃貸事業費用	672	取得時の不動産鑑定	評価額	932
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	22,171		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	3,560	期末評価	評価額	887
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,611		価格時点	平成20年10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	－			
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	－	用途地域	－
	敷地面積	－	容積率／建ぺい率	－
建物	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造・階数	－		
	賃貸可能戸数	－		
プロパティ・マネジメント業務受託者	－			
信託受託者	－			
サブリース会社	－		サブリース種別	－
現受益者	－			

損益状況等			
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）	
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年６月10日	テナント総数	－
(A) 賃貸事業収入　小計	4,111	賃貸可能戸数	－
貸室賃料・共益費	4,081	賃貸戸数	－
その他収入	30	賃貸可能面積（㎡）	－
(B) 賃貸事業費用　小計	2,039	賃貸面積（㎡）	－
管理業務費	1,356	月額賃料（千円）	－
修繕費	88	敷金等（千円）	－
公租公課	153	稼働率（％）	－
水道光熱費	72	◇価格等◇（単位：百万円）	
損害保険料	95	取得価格	－
その他賃貸事業費用	274	取得時の不動産鑑定　評価額	－
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	2,071	取得時の不動産鑑定　価格時点	－
(D) 減価償却費	570	期末評価　評価額	－
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	1,501	期末評価　価格時点	

物件特性

特記事項
フォレシティ尾山台につきましては、平成20年６月10日付けで譲渡を行っております。

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%（指定）／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	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		サブリース種別	パス・スルー
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	37,336	賃貸可能戸数		46
貸室賃料・共益費	34,493	賃貸戸数		45
その他収入	2,842	賃貸可能面積（㎡）		1,756.33
(B) 賃貸事業費用　小計	9,065	賃貸面積（㎡）		1,723.79
管理業務費	4,155	月額賃料（千円）		5,622
修繕費	1,706	敷金等（千円）		11,161
公租公課	1,991	稼働率（%）		98.1
水道光熱費	439	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	106	取得価格		1,040
その他賃貸事業費用	665	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	28,270		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	5,157	期末評価	評価額	1,030
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,112		価格時点	平成20年10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	－			
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	－	用途地域	－
	敷地面積	－	容積率／建ぺい率	－
建物	所有形態	－	用途	－
	延床面積	－	建築時期	－
	構造・階数	－		
	賃貸可能戸数	－		
プロパティ・マネジメント業務受託者	－			
サブリース会社	－		サブリース種別	－

損益状況等				
◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年６月10日	テナント総数		－
(A) 賃貸事業収入　小計	8,632	賃貸可能戸数		－
貸室賃料・共益費	8,632	賃貸戸数		－
その他収入	－	賃貸可能面積（㎡）		－
(B) 賃貸事業費用　小計	971	賃貸面積（㎡）		－
管理業務費	345	月額賃料（千円）		－
修繕費	361	敷金等（千円）		－
公租公課	150	稼働率（％）		－
水道光熱費	25	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	61	取得価格		－
その他賃貸事業費用	27	取得時の不動産鑑定	評価額	－
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	7,660		価格時点	－
(D) 減価償却費	1,023	期末評価	評価額	－
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	6,636		価格時点	－

物件特性

特記事項
テラス乃木坂につきましては、平成20年６月10日付けで譲渡を行っております。

物件番号　Ａ－18　物件名称：フォレシティ中落合

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都新宿区中落合四丁目１番17号			
土地	所有形態	所有権（注１）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	283.92㎡（公簿）　（注２）	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	599.30㎡（公簿）	建築時期	平成18年７月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上５階		
	賃貸可能戸数	27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			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料固定型

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	13,063	賃貸可能戸数		27
貸室賃料・共益費	12,988	賃貸戸数		27
その他収入	75	賃貸可能面積（㎡）		599.30
(B) 賃貸事業費用　小計	1,354	賃貸面積（㎡）		599.30
管理業務費	786	月額賃料（千円）		2,164
修繕費	－	敷金等（千円）		2,164
公租公課	364	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	183	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	20	取得価格		435
その他賃貸事業費用	－	取得時の不動産鑑定	評価額	437
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	11,709		価格時点	平成18年８月
(D) 減価償却費	1,638	期末評価	評価額	418
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,070		価格時点	平成20年10月

物件特性

物件環境：都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅より徒歩７分、都営地下鉄大江戸線・西武新宿線「中井」駅より徒歩８分、中層の共同住宅、一般住宅等が立ち並ぶ住宅地域に立地しています。　「新宿」駅までの所要時間が10分程度と、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性が良好であることから、都心居住の利便性を選好する単身者等の需要が見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

（注１）敷地の東側部分2.28㎡には、都営地下鉄大江戸線の施設保持を目的とした地上権が設定されています。
（注２）建築基準法第42条２項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分0.32㎡が道路となります。

物件番号　Ｂ－1　物件名称：フォレシティ両国

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）	東京都墨田区緑一丁目28番６号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	286.80㎡（公簿）	容積率／建ぺい率	600%,400%(指定)/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,572.39㎡(公簿)	建築時期	平成18年２月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	67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	株式会社りそな銀行			
サブリース会社	エイブル保証株式会社		サブリース種別	賃料固定型
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	33,625	賃貸可能戸数		67
貸室賃料・共益費	33,488	賃貸戸数		67
その他収入	137	賃貸可能面積（㎡）		1,572.39
(B) 賃貸事業費用　小計	3,876	賃貸面積（㎡）		1,572.39
管理業務費	1,498	月額賃料（千円）		5,546
修繕費	142	敷金等（千円）		7,694
公租公課	1,044	稼働率（%）		100.0
水道光熱費	500	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	64	取得価格		1,080
その他賃貸事業費用	626	取得時の不動産鑑定	評価額	1,080
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	29,749		価格時点	平成18年８月
(D) 減価償却費	5,155	期末評価	評価額	1,120
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	24,594		価格時点	平成20年10月

物件特性

物件環境：中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が立ち並ぶ清澄通り沿いの商住混在地域に立地します。都営地下鉄大江戸線「両国」駅より徒歩１分、ＪＲ総武線「両国」駅より徒歩５分と駅近で、「大手町」や「新宿」などの主要ビジネス街へ所要時間20分とアクセスも良好です。

特記事項

信託不動産の土地全体で加重平均した容積率は550.38%となっています。

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）
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			

損益状況等

◇損益状況等◇（単位：千円）		◇賃貸借の概要◇（平成20年10月31日現在）		
運用期間	自：平成20年５月１日 至：平成20年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入　小計	145,950	賃貸可能戸数		204
貸室賃料・共益費	116,936	賃貸戸数		204
その他収入	29,013	賃貸可能面積（㎡）		5,759.84
(B) 賃貸事業費用　小計	47,318	賃貸面積（㎡）		5,759.84
管理業務費	8,811	月額賃料（千円）		18,471
修繕費	85	敷金等（千円）		222,881
公租公課	10,491	稼働率（％）		100.0
水道光熱費	24,838	◇価格等◇（単位：百万円）		
損害保険料	391	取得価格		3,410
その他賃貸事業費用	2,700	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	98,631		価格時点	平成17年６月
(D) 減価償却費	19,177	期末評価	評価額	3,470
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	79,454		価格時点	平成20年10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１）	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	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	6.22	平成19年10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	10.52	平成19年10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	6.24	平成19年10月
Ａ－５	ビュロー高輪台	①	21,170	379,900	平成17年６月	②	8.49	平成19年10月
Ａ－６	フォレシティ白金台	①	18,710	258,900	平成17年６月	②	9.37	平成19年10月
Ａ－７	ビーサイト浜松町	①	13,960	196,200	平成17年６月	②	10.09	平成19年10月
Ａ－８	フォレシティ秋葉原	①	39,596	757,300	平成17年６月	②	7.23	平成19年10月
Ａ－９	スイート・ワン・コート	①	17,000	276,200	平成17年６月	②	7.36	平成19年10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	7.96	平成19年10月
Ａ－12	フォレシティ笹塚	①	23,030	279,900	平成17年６月	②	8.95	平成19年10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	7.33	平成19年10月
Ａ－14	フォレシティ桜新町	①	15,730	273,500	平成17年６月	②	8.24	平成19年10月
Ａ－16	フォレシティ新蒲田	①	17,290	422,000	平成17年６月	②	9.79	平成19年10月
Ａ－18	フォレシティ中落合	③	（注２） 4,200	121,000	平成18年７月	②	6.11	平成19年10月
Ｂ－１	フォレシティ両国	①	2,029	401,600	平成18年２月	②	7.13	平成19年10月
Ｄ－１	ファルコン心斎橋	①	129,300	1,358,500	平成17年６月	②	6.48	平成19年10月
ポートフォリオＰＭＬ		―	―	―	―	―	6.60	平成19年10月

（注１）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　③株式会社あぽろ建築舎
（注２）取得後10年間で想定される修繕費

（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	15,307	77.3
東京都のその他の地域	1,080	5.5
上記を除く首都圏	－	－
上記を除く政令指定都市等	3,410	17.2
合計	19,797	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。）	16,387	82.8
ホテル	3,410	17.2
その他	－	－
合計	19,797	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

既存保有物件に関し、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はございません。なお、今度とも定常的に支出される建築・設備関係の修繕・更新工事に加えて、テナント満足度調査や近隣競合ビルのスペック調査等の結果を踏まえて、マーケットの中での競争力維持向上、テナント満足度の維持向上を目的としたリニューアル工事を実施いたします。

ｂ．期中に行った資本的支出について

既存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8,051千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費9,505千円と合わせ合計17,557千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）
フォレシティ六本木 （東京都港区）	監視カメラ設置	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	616
フォレシティ麻布十番 （東京都港区）	エアコン本体	自　平成20年 8月 至　平成20年 8月	116
フォレシティ白金台 （東京都港区）	ベランダ隔板復旧工事	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	407
フォレシティ秋葉原 （東京都千代田区）	フローリング張替	自　平成20年 5月 至　平成20年 5月	477
フォレシティ秋葉原 （東京都千代田区）	フローリング張替	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	295
フォレシティ笹塚 （東京都渋谷区）	住宅用TVブースター交換	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	547
フォレシティ笹塚 （東京都渋谷区）	エントランスミラー交換	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	211
フォレシティ新蒲田 （東京都大田区）	漏水補修工事	自　平成20年 8月 至　平成20年 8月	320
ファルコン心斎橋 （大阪府大阪市）	立体駐車場改修工事	自　平成20年 8月 至　平成20年 8月	3,345
ファルコン心斎橋 （大阪府大阪市）	エレベーター改修工事	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	1,413
ファルコン心斎橋 （大阪府大阪市）	無線基地アンテナ工事	自　平成20年 10月 至　平成20年 10月	300
合計			8,051

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。

（単位：千円）

営業期間	第1期 自 平成17年 6月23日 至 平成18年 4月30日	第2期 自 平成18年 5月1日 至 平成18年 10月31日	第3期 自 平成18年 11月1日 至 平成19年 4月30日	第4期 自 平成19年 5月1日 至 平成19年 10月31日	第5期 自 平成19年 11月1日 至 平成20年 4月30日	第6期 自 平成20年 5月1日 至 平成20年 10月31日
前期末積立金残高	―	25,544	48,149	71,491	92,467	103,993
当期積立額	25,544	22,605	23,342	20,977	22,333	19,790
当期積立金取崩額	―	―	―	―	10,807	11,928
次期繰越額	25,544	48,149	71,491	92,467	103,993	111,855

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)
第２期計算期間末 （平成18年10月31日）	29,325 (28,963)	15,297 (14,935)	467,801 (456,735)
第３期計算期間末 （平成19年４月30日）	29,162 (28,804)	15,297 (14,939)	467,826 (456,867)
第４期計算期間末 （平成19年10月31日）	29,153 (28,952)	15,135 (14,934)	462,873 (456,720)
第５期計算期間末 （平成20年４月30日）	26,207 (25,329)	15,808 (14,930)	483,446 (456,600)
第６期計算期間末 （平成20年10月31日）	21,929 (21,144)	15,713 (14,928)	480,536 (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）各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２期	第３期	第４期	第５期	第６期
各計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	平成18年４月	平成18年10月	平成19年４月	平成19年10月	平成20年４月	平成20年10月
	最高（円）	463,000	460,000	558,000	539,000	477,000	459,000
	最低（円）	404,000	390,000	437,000	370,000	343,000	129,900

	月別	平成20年５月	平成20年６月	平成20年７月	平成20年８月	平成20年９月	平成20年10月
第６期の月別最高・最低投資口価格	最高（円）	459,000	433,000	420,000	414,000	378,000	333,000
	最低（円）	412,000	385,000	371,000	370,000	310,000	129,900

（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）	一口当たり分配金 （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
第２期	自　平成18年５月１日 至　平成18年10月31日	361,858	11,066
第３期	自　平成18年11月１日 至　平成19年４月30日	358,359	10,959
第４期	自　平成19年５月１日 至　平成19年10月31日	201,203	6,153
第５期	自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	877,864	26,846
第６期	自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	784,734	23,998

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 （%）（注１）	年換算値 （%）（注２）
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
第２期	自　平成18年５月１日 至　平成18年10月31日	2.4	4.7
第３期	自　平成18年11月１日 至　平成19年４月30日	2.3	4.7
第４期	自　平成19年５月１日 至　平成19年10月31日	1.3	2.6
第５期	自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	5.7	11.4
第６期	自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日	5.0	10.0

（注1）自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（※）×100

（※）平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／２

なお、第１期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日（平成17年10月12日）における純資産額を使用しております。

（注2）第１期は平成17年10月12日より運用を開始したため、実質的な運用日数201日により年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成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(注1)	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）	
監督役員	齋藤　宏	昭和34年４月	第一東京弁護士会に弁護士登録	０
			加嶋法律事務所勤務	
		平成16年６月	東海運株式会社監査役就任（現任）	
		平成19年６月	澁澤倉庫株式会社監査役就任（現任）	
		平成19年６月	ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	
監督役員	工藤　象三(注2)	昭和49年３月	鐘紡株式会社	０
		昭和57年５月	株式会社谷澤総合鑑定所	
		昭和61年２月	不動産鑑定士登録	
		昭和61年３月	不動産経営研究所設立	
		昭和63年７月	株式会社不動産経営研究所設立（現任）	
		平成20年７月	ＦＣレジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	

（注1）　金子幸司は、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代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定による改正前の投信法第13条の規定に基づき、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。

（注2）　本投資法人の監督役員であった吉田光一郎より平成20年６月30日付で辞任したい旨の申し出がありましたので、同日付で同氏が辞任し、補欠監督役員でありました工藤象三が平成20年７月１日付で新監督役員として就任しました。

なお、新監督役員である工藤象三は、第３回投資主総会（平成19年６月20日開催）において補欠監督役員として選任されています。

３【その他】

（１）役員の変更

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

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年とします（規約第19条第２項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、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）。執行役員及び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及び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日以内に当執行役員及び監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、平成17年６月23日、平成17年８月24日、平成19年６月20日開催の投資主総会において、規約の変更を行いました。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認することができます。

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、第４項及び第５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】

本投資法人は、株式会社証券保管振替機構に対し同機構において本投資口を取り扱うことについて、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第13条第1項の同意を与えたことから、平成21年1月5日より本投資口は振替法上の振替投資口となり、その権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされています（振替法第226条第1項）。振替投資口については原則として新たに投資証券を発行することはできず（振替法第227条第1項）、本投資法人が平成21年1月5日前に発行していた投資証券は平成21年1月5日において無効となっていますので（振替法第227条第3項）、その保管に関し該当事項はありません。

（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。

（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）

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

（ロ）発行可能投資口総口数（規約第５条第１項）

本投資法人の発行可能投資口総口数は、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、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集を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、金融商品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、金融商品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）本資産運用会社：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、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関：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。

投資主名簿等管理人委託契約

期間	契約締結日（平成21年１月5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。

特別口座の管理に関する契約

期間	契約締結日（平成21年１月5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	本投資法人及び特別口座管理機関は、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：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、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（投信法第103条第１項、第２項、規約第27条）。

（注）新日本監査法人は、公認会計士法に基づき有限責任監査法人の登録を受け、平成20年７月１日をもって、名称を新日本有限責任監査法人に変更しております。

⑤　公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、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、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第123条)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第５項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第６項）。

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

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

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

(ニ)　(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業者等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条)。

ａ．　通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

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

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、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203条第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．その資産運用会社、ｃ．その執行役員又は監督役員の親族、ｄ．その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、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) 不動産の管理の委託
(ヘ) 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）

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引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）本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、本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、本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、本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、本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、本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

第６期に係る利害関係人等及び主要株主との取引状況は以下の通りです。

区分	支払手数料総額 A	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		B／A
		支配先	支払額B	
不動産売買媒介手数料	93,254千円	株式会社ファンドクリエーション	93,254千円	100.0%

（注）不動産の譲渡にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、不動産等売却益から控除しています。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主総会における議決権

①　本投資法人の投資主は、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）資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意

（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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。

（ロ）書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使する為の書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。

（ハ）上記（ロ）の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

（ニ）電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める

時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。

（ホ）上記（ニ）の規定により、電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

（ヘ）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するものとみなします。

（ト）上記(ヘ)の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

（チ）決算期から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とします。

（リ）上記（チ）のほか、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます。

（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、資本金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　資本金の額

本書の日付現在　　２億円

③　事業の内容

本資産運用会社は、本書の日付現在、投資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
平成19年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（登録番号 関東財務局長（金商）第385号

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

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年間における資本金の額の増減

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

（ハ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上に当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。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第４項）。

ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

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】

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

（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 不動産運用部長	比留田　雅哉	昭和59年４月	京王帝都電鉄株式会社（現　京王電鉄株式会社）人事部	０
		昭和61年７月	京王不動産株式会社　管理部　営業部	
		平成元年８月	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）	
		平成14年４月	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	
		平成15年４月	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	
		平成17年１月	株式会社ファンドクリエーション　不動産運用部部長	
		平成17年６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）取締役不動産運用部長（現任）	
取締役 投資管理部長	村上　隆二	昭和61年４月	安田生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）	０
		平成17年５月	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	
		平成18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）管理部長	
		平成18年５月	同　執行役員　管理部長	
		平成18年９月	同　取締役　投資管理部長（現任）	
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	
		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５月	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）	
		平成18年11月	上海創喜投資諮詢有限公司　董事（現任）	
		平成21年１月	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社代表取締役社長（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
		昭和63年７月	同社　株式部長	
		平成３年６月	同社　取締役金融法人部長	
		平成６年６月	いちよし投資顧問株式会社　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 マーケティング部長	
		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株式会社　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６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	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11月	ＦＣパートナーズ株式会社　監査役（現任）	
		平成19年９月	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社監査役（現任）	

（注）　金子幸司は、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代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第５条の規定による改正前の投信法第13条の規定に基づき、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、本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	倉澤　伊佐夫	昭和54年４月 昭和62年８月 平成17年１月 平成17年６月 平成18年２月 平成18年９月	コンバインド保険会社日本　システム部 東京コンピュータサービス株式会社　経理財務部 シグマトロン　経理部次長（兼支店監査部次長） 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）　執行役員　管理部長 株式会社ファンドクリエーション　管理部部長 ファンドクリエーション不動産投信株式会社　執行役員　管理部長（現任）	0
コンプライアンス・オフィサー	三橋　博	昭和53年４月 平成15年２月 平成16年５月 平成18年３月 平成19年９月	大和証券株式会社 株式会社東京スタイル 株式会社東ハト ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社コンプライアンス・オフィサー ファンドクリエーション不動産投信株式会社　コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

本資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

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

（ロ）資金調達業務

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

（ハ）報告業務

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

（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】

一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号）、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）、特別口座管理機関（投信法第117条第２号乃び第３号関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

中央三井信託銀行株式会社

②　資本金の額

平成20年３月31日現在　　379,197百万円

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）資産保管会社としての業務

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．投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
ｂ．投資主名簿への記録、投資口の質権の登録またはその抹消に関する事項
ｃ．投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
ｄ．投資主等の提出する届出の受理に関する事項
ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知およびこれらに付随する参考書類等の送付ならびに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
ｆ．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算およびその支払いのための手続きに関する事項
ｇ．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およびその支払いに関する事項
ｈ．投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
ｉ．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。）および未達郵便物の整理保管に関する事項
ｊ．募集投資口の発行に関する事項
ｋ．投資口の併合または分割に関する事項
ｌ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（前各号の事項に関連するものに限ります。）
ｍ．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
ｎ．その他振替機関との情報の授受に関する事項
ｏ．上記事項のほか、協議のうえ定める事項

（ニ）特別口座管理機関としての業務

ａ．振替口座簿ならびにこれに附属する帳簿の作成・管理および備置に関する事項
ｂ．総投資主報告に関する事項
ｃ．新規記載または記録手続および抹消手続または全部抹消手続に関する事項
ｄ．株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知およ

び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事項

ｅ．振替口座簿への記載または記録、質権に係る記載または記録および信託の受託者ならびに信託財産に係る記載または記録に関する事項

ｆ．特別口座の開設および廃止に関する事項

ｇ．加入者情報および届出印鑑の登録またはそれらの変更の登録および加入者情報の機構への届出に関する事項

ｈ．特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項

ｉ．振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項

ｊ．加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項

ｋ．加入者または利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項

ｌ．上記事項に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者およびこれらの法定代理人または以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事項

ｍ．上記事項のほか、加入者等からの加入者等に係る情報および届出印鑑に関する届出の受理に関する事項

ｎ．加入者等からの照会に対する応答に関する事項

ｏ．投資口の併合または分割に関する事項

ｐ．上記事項のほか、振替制度の運営に関する事項および本投資法人及び中央三井信託銀行株式会社が協議のうえ定める事項

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切り捨てております。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第５期計算期間（平成19年11月１日から平成20年４月30日まで）及び第６期計算期間（平成20年５月１日から平成20年10月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、公認会計士法に基づき有限責任監査法人の登録を受け、平成20年７月１日をもって、名称を新日本有限責任監査法人に変更しております。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第５期 （平成20年４月30日）	第６期 （平成20年10月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,146,538	1,115,368
信託現金及び信託預金	※1 1,023,304	※1 924,323
営業未収入金	23,872	6,556
前払費用	30,954	3,294
繰延税金資産	―	22
デリバティブ資産	12,047	―
その他	14,032	7,559
流動資産合計	2,250,749	2,057,125
固定資産		
有形固定資産		
建物	324,486	126,738
減価償却累計額	△15,558	△6,429
建物（純額）	※1 308,927	※1 120,308
構築物	9,608	2,842
減価償却累計額	△619	△188
構築物（純額）	※1 8,989	※1 2,654
機械及び装置	5,354	―
減価償却累計額	△375	―
機械及び装置（純額）	※1 4,979	―
工具、器具及び備品	28,050	4,827
減価償却累計額	△2,160	△472
工具、器具及び備品（純額）	※1 25,889	※1 4,354
土地	※1 1,525,221	※1 329,736
信託建物	5,956,913	5,346,882
減価償却累計額	△387,061	△416,303
信託建物（純額）	※1 5,569,852	※1 4,930,578
信託構築物	33,788	31,466
減価償却累計額	△2,784	△3,066
信託構築物（純額）	※1 31,003	※1 28,399
信託機械及び装置	50,274	53,619
減価償却累計額	△4,417	△5,352
信託機械及び装置（純額）	※1 45,856	※1 48,267
信託工具、器具及び備品	602,666	546,872
減価償却累計額	△51,739	△55,802
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 550,927	※1 491,070
信託土地	※1 15,822,554	※1 13,868,042
有形固定資産合計	23,894,202	19,823,412
無形固定資産		
その他	48	48
無形固定資産合計	48	48

（単位：千円）

	第５期 （平成20年４月30日）	第６期 （平成20年10月31日）
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	1,399	119
投資その他の資産合計	11,399	10,119
固定資産合計	23,905,650	19,833,580
繰延資産		
創立費	51,423	38,567
繰延資産合計	51,423	38,567
資産合計	26,207,823	21,929,273
負債の部		
流動負債		
短期借入金	－	※1 5,590,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 8,420,000	－
未払金	3,610	3,945
未払費用	127,913	113,670
未払法人税等	605	690
前受金	83,269	74,871
その他	84,464	29,527
繰延税金負債	1,320	－
流動負債合計	8,721,183	5,812,705
固定負債		
長期借入金	※1 1,190,000	－
預り敷金及び保証金	33,604	2,164
信託預り敷金及び保証金	454,319	400,858
固定負債合計	1,677,923	403,022
負債合計	10,399,107	6,215,728
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	877,885	784,744
剰余金合計	877,885	784,744
投資主資本合計	15,806,685	15,713,544
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,031	－
評価・換算差額等合計	2,031	－
純資産合計	※2 15,808,716	※2 15,713,544
負債純資産合計	26,207,823	21,929,273

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　795,124	※1　659,430
その他賃貸事業収入	※1　7,513	※1　6,235
不動産等売却益	※2　611,592	※2　688,197
営業収益合計	1,414,229	1,353,863
営業費用		
賃貸事業費用	※1　250,753	※1　218,556
資産運用報酬	79,423	68,488
資産保管手数料	2,700	2,276
一般事務委託手数料	13,971	12,301
会計監査人報酬	9,500	9,500
役員報酬	2,040	2,080
その他営業費用	36,343	41,359
営業費用合計	394,732	354,562
営業利益	1,019,496	999,300
営業外収益		
受取利息	1,499	2,254
雑収入	54	0
受取保険金	－	2,116
金利キャップ解約益	－	2,111
営業外収益合計	1,553	6,482
営業外費用		
支払利息	66,434	39,581
融資関連費用	48,581	167,551
創立費償却	12,855	12,855
営業外費用合計	127,871	219,988
経常利益	893,178	785,794
税引前当期純利益	893,178	785,794
法人税、住民税及び事業税	605	1,093
法人税等調整額	14,692	△22
法人税等合計	15,297	1,070
当期純利益	877,881	784,723
前期繰越利益	3	20
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	877,885	784,744

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	※1 14,928,800	※1 14,928,800
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	201,206	877,885
当期変動額		
剰余金の配当	△201,203	△877,864
当期純利益	877,881	784,723
当期変動額合計	676,678	△93,140
当期末残高	877,885	784,744
投資主資本合計		
前期末残高	15,130,006	15,806,685
当期変動額		
剰余金の配当	△201,203	△877,864
当期純利益	877,881	784,723
当期変動額合計	676,678	△93,140
当期末残高	15,806,685	15,713,544
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	5,970	2,031
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,939	△2,031
当期変動額合計	△3,939	△2,031
当期末残高	2,031	―
評価・換算差額等合計		
前期末残高	5,970	2,031
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,939	△2,031
当期変動額合計	△3,939	△2,031
当期末残高	2,031	―
純資産合計		
前期末残高	15,135,977	15,808,716
当期変動額		
剰余金の配当	△201,203	△877,864
当期純利益	877,881	784,723
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,939	△2,031
当期変動額合計	672,739	△95,171
当期末残高	15,808,716	15,713,544

（４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
Ⅰ　当期未処分利益	877,885,039円	784,744,762円
Ⅱ　分配金の額	877,864,200円	784,734,600円
（投資口１口当たり分配金の額）	(26,846円)	(23,998円)
Ⅲ　次期繰越利益	20,839円	10,162円
分配金の額の算出方法	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877,864,200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。	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784,734,600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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	893,178	785,794
減価償却費	100,589	85,183
長期前払費用償却額	31,851	29,962
創立費償却額	12,855	12,855
受取利息	△1,499	△2,254
支払利息	66,434	39,581
未収入金の増減額（△は増加）	△4,012	3,807
前払費用の増減額（△は増加）	△2,188	7,485
未払費用の増減額（△は減少）	14,843	△13,984
前受金の増減額（△は減少）	△14,286	△8,397
有形固定資産の売却による減少額	－	1,414,290
信託有形固定資産の売却による減少額	3,444,780	2,579,368
その他	77,615	△37,899
小計	4,620,163	4,895,790
利息の受取額	1,499	2,254
利息の支払額	△68,106	△39,839
法人税等の支払額	△161,353	△1,008
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,392,202	4,857,198
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△185	△8,051
預り敷金及び保証金の支出	－	△31,440
信託預り敷金及び保証金の支出	△53,657	△73,980
信託預り敷金及び保証金の収入	15,957	20,519
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,886	△92,952
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	5,590,000
長期借入金の返済による支出	△3,500,000	△9,610,000
分配金の支払額	△201,487	△876,694
金利キャップの解約による収入	2,376	2,298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,699,111	△4,894,396
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	655,205	△130,150
現金及び現金同等物の期首残高	1,514,636	2,169,842
現金及び現金同等物の期末残高	※1　2,169,842	※1　2,039,691

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項　目	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31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　7～47年 構築物　27～30年 機械及び装置　27～29年 工具、器具及び備品　3～30年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	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　3～47年 構築物　10～30年 機械及び装置　10～29年 工具、器具及び備品　3～30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	創立費 ５年間の各計算期間で均等額を償却しております。	創立費 同左
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賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左
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 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

項　目	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
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。	同左
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）信託預り敷金及び保証金 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。	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 同左 ②消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	リース取引に関する会計基準の適用 当計算期間から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会　企業会計基準第13号　平成19年３月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第16号　平成19年３月30日改正）を適用しています。 なお、これによる財務諸表に与える影響はありません。

（表示方法の変更）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	（損益計算書） １．受取保険金に係る表示方法の変更 前期まで営業外収益の「雑収入」に含めて表示しておりました「受取保険金」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、区分掲記しました。 なお、前期における「受取保険金」の金額は34千円です。

（貸借対照表に関する注記）

第５期 （平成20年４月30日）	第６期 （平成20年10月31日）
※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　1,023,304 建物　308,927 構築物　8,989 機械及び装置　4,979 工具、器具及び備品　25,889 土地　1,525,221 信託建物　5,569,852 信託構築物　31,003 信託機械及び装置　45,856 信託工具、器具及び備品　550,927 信託土地　15,822,554 合　計　24,917,506 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 1年内返済予定の長期借入金　8,420,000 長期借入金　1,190,000 合　計　9,610,000	※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　924,323 建物　120,308 構築物　2,654 工具、器具及び備品　4,354 土地　329,736 信託建物　4,930,578 信託構築物　28,399 信託機械及び装置　48,267 信託工具、器具及び備品　491,070 信託土地　13,868,042 合　計　20,747,736 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　5,590,000
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同左

（損益計算書に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
※１．不動産賃貸事業損益の内訳	※１．不動産賃貸事業損益の内訳
（単位：千円）	（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益	Ａ．不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入　741,387	賃貸料収入　606,312
駐車場収入　10,452	駐車場収入　10,904
礼金更新料収入　11,388	礼金更新料収入　9,682
付帯収入　31,895	付帯収入　32,530
計　795,124	計　659,430
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
原状回復費収入　7,498	原状回復費収入　6,235
その他賃貸収入　15	その他賃貸収入　－
計　7,513	計　6,235
不動産賃貸事業収益合計　802,637	不動産賃貸事業収益合計　665,666
Ｂ．不動産賃貸事業費用	Ｂ．不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
委託管理料　49,695	委託管理料　46,744
信託報酬　11,947	信託報酬　10,292
水道光熱費　27,925	水道光熱費　29,842
公租公課　42,141	公租公課　30,908
損害保険料　1,803	損害保険料　1,630
修繕費　12,074	修繕費　9,505
減価償却費　100,589	減価償却費　85,183
その他賃貸費用　4,575	その他賃貸費用　4,448
不動産賃貸事業費用合計　250,753	不動産賃貸事業費用合計　218,556
Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）　551,884	Ｃ．不動産賃貸事業損益（A－B）　447,109
※２．不動産等売却益の内訳	※２．不動産等売却益の内訳
（単位：千円）	（単位：千円）
Ａ－４　アバンシェル赤坂	Ａ－11　ビーサイト日本橋人形町
不動産等売却収入　4,216,899	不動産等売却収入　2,417,702
不動産等売却原価　3,444,780	不動産等売却原価　1,881,823
その他売却費用　160,527	その他売却費用　79,187
不動産等売却益　611,592	不動産等売却益　456,691
	Ａ－15　フォレシティ尾山台
	不動産等売却収入　720,785
	不動産等売却原価　697,544
	その他売却費用　20,217
	不動産等売却益　3,023

第５期 自　平成19年11月 1日 至　平成20年4月30日	第６期 自　平成20年5月 1日 至　平成20年10月31日
	Ａ－17　テラス乃木坂 不動産等売却収入　1,696,469 不動産等売却原価　1,414,290 その他売却費用　53,696 不動産等売却益　228,482

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第５期 （平成20年４月30日）	第６期 （平成20年10月31日）
※１．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	※１．発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成20年４月30日現在） 現金及び預金　1,146,538 信託現金及び信託預金　1,023,304 現金及び現金同等物　2,169,842	※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成20年10月31日現在） 現金及び預金　1,115,368 信託現金及び信託預金　924,323 現金及び現金同等物　2,039,691

（リース取引に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31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　339,862 １年超　333,900 合計　673,762	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　37,200 １年超　37,200 合計　74,400

（有価証券に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31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 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。	１．取引の状況に関する事項 同左
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。	２．取引の時価等に関する事項 該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31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内訳 （単位：千円） （繰延税金負債） 流動負債 繰延ヘッジ損益　1,320 繰延税金負債合計　1,320 （繰延税金負債（流動）の純額）　1,320 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　△37.84 その他　0.16 税効果会計適用後の法人税等の負担率　1.71	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額　22 繰延税金資産合計　22 （繰延税金資産（流動）の純額）　22 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　△39.27 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.14 ３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39％から39.33％に変更されました。 この税率変更による影響額は軽微です。

（持分法損益等に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第５期
自　平成19年11月１日
至　平成20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	－	ファンドクリエーション不動産投信株式会社への資産運用報酬の支払 （注2）	121,423 （注1） （注3）	未払費用	83,394 （注1）

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

（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、不動産等売却益から控除した、物件譲渡にかかわる報酬42,000千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。

第６期
自　平成20年５月１日
至　平成20年10月31日

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

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	－	ファンドクリエーション不動産投信株式会社への資産運用報酬の支払 （注2）	116,795 （注1） （注3）	未払費用	71,913 （注1）

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

（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、不動産等売却益から控除した、物件譲渡にかかわる報酬48,307千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。

（１口当たり情報に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１口当たり純資産額　483,446円 １口当たり当期純利益　26,846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。 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。	１口当たり純資産額　480,536円 １口当たり当期純利益　23,997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。 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とおりであります。

	第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
当期純利益（千円）	877,881	784,723
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）	877,881	784,723
期中平均投資口数（口）	32,700	32,700

（重要な後発事象に関する注記）

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
１．資産の譲渡について 平成20年３月３日付で締結した譲渡契約に基づき、平成20年６月10日付で、以下の不動産信託受益権及び不動産の引渡しを行いました。 ［ビーサイト日本橋人形町］ 所在地（住居表示）　：　東京都中央区人形町堀留町一丁目７番２号 資産の種類　：　信託不動産 譲渡契約締結日　：　平成20年３月３日 引渡日　：　平成20年６月10日 譲渡先　：　NINGYOCHO PTE. LTD. 譲渡価額（注）　：　2,415百万円 帳簿価額　：　1,881百万円 ［フォレシティ尾山台］ 所在地（住居表示）　：　東京都世田谷区尾山台三丁目34番５号 資産の種類　：　信託不動産 譲渡契約締結日　：　平成20年３月３日 引渡日　：　平成20年６月10日 譲渡先　：　NOGIZAKA PTE. LTD. 譲渡価額（注）　：　720百万円 帳簿価額　：　697百万円 ［テラス乃木坂］ 所在地（住居表示）　：　東京都港区赤坂九丁目１番20号 資産の種類　：　不動産 譲渡契約締結日　：　平成20年３月３日 引渡日　：　平成20年６月10日 譲渡先　：　NOGIZAKA PTE. LTD. 譲渡価額（注）　：　1,695百万円 帳簿価額　：　1,414百万円 （注）譲渡価額は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。	―

第５期 自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日	第６期 自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日
２．借入金の一部期限前弁済について 本投資法人は、決算日以降、以下の借入金の一部期限前弁済を行いました。 1年内返済予定の長期借入金 借入先　株式会社あおぞら銀行 株式会社新生銀行 株式会社大垣共立銀行 株式会社りそな銀行 株式会社埼玉りそな銀行 株式会社北海道銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社大分銀行 株式会社百五銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社北陸銀行 弁済金額　3,053百万円 借入日　平成17年10月14日 弁済日　平成20年６月10日 1年内返済予定の長期借入金 借入先　株式会社あおぞら銀行 弁済金額　468百万円 借入日　平成18年３月28日 弁済日　平成20年６月10日 長期借入金 借入先　株式会社りそな銀行 弁済金額　497百万円 借入日　平成18年９月８日 弁済日　平成20年６月10日	—

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はございません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はございません。

③　不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額（千円）		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	324,486	－	197,747	126,738	6,429	2,304	120,308	※1
	構築物	9,608	－	6,765	2,842	188	80	2,654	※1
	機械及び装置	5,354	－	5,354	－	－	28	－	※1
	工具、器具及び備品	28,050	－	23,222	4,827	472	249	4,354	※1
	土地	1,525,221	－	1,195,484	329,736	－	－	329,736	※1
	小計	1,892,721	－	1,428,576	464,145	7,090	2,662	457,055	
	信託建物	5,956,913	2,913	612,945	5,346,882	416,303	71,385	4,930,578	※1
	信託構築物	33,788	300	2,622	31,466	3,066	521	28,399	※1
	信託機械及び装置	50,274	3,345	－	53,619	5,352	934	48,267	
	信託工具、器具及び備品	602,666	1,491	57,286	546,872	55,802	9,678	491,070	※1
	信託土地	15,822,554	－	1,954,512	13,868,042	－	－	13,868,042	※1
	小計	22,466,197	8,051	2,627,365	19,846,883	480,525	82,520	19,366,357	
	合計	24,358,919	8,051	4,055,942	20,311,028	487,615	85,183	19,823,412	
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	

※１　建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、土地、信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地の減少は、主にビーサイト日本橋人形町、フォレシティ尾山台及びテラス乃木坂を譲渡したことによるものです。

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　借入金明細表

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（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	—	5,590,000	—	5,590,000	1.57083	平成21年10月14日	期限一括	借換資金	有担保無保証
	小計	—	5,590,000	—	5,590,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,920,000	—	2,920,000	—	1.35583（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	876,000	—	876,000	—					
	株式会社大垣共立銀行	803,000	—	803,000	—					
	株式会社りそな銀行	803,000	—	803,000	—					
	株式会社埼玉りそな銀行	365,000	—	365,000	—					
	株式会社北海道銀行	365,000	—	365,000	—					
	株式会社西日本シティ銀行	365,000	—	365,000	—					
	株式会社大分銀行	219,000	—	219,000	—					
	株式会社百五銀行	219,000	—	219,000	—					
	株式会社武蔵野銀行	219,000	—	219,000	—					
	株式会社北陸銀行	146,000	—	146,000	—					
	株式会社あおぞら銀行	1,120,000	—	1,120,000	—	1.25583	平成21年3月27日（注5）	期限一括	不動産購入資金	有担保無保証
	小計	8,420,000	—	8,420,000	—					
長期借入金	株式会社りそな銀行	1,190,000	—	1,190,000	—	1.49600（注４）	平成21年9月8日（注5）	期限一括	不動産及び受益権購入資金	有担保無保証
	小計	1,190,000	—	1,190,000	—					
合計		9,610,000	5,590,000	9,610,000	5,590,000					

注１．上記1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金については、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した。

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．元本73億円分（前期末残高）については、元本返済時点で平均利率が1.35583%となっておりますが、スプレッド型金利キャップを購入していた為、これに基づく実質的な利率は1%となります。

注４．固定利率による借入です。

注５．当該借入金は当期中に期限前弁済しております。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成20年10月31日現在）

Ⅰ　資産総額	21,929,273千円
Ⅱ　負債総額	6,215,728千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	15,713,544千円
Ⅳ　発行済数量	32,700口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	480,536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
第２期 （自　平成18年５月１日 至　平成18年10月31日）	－	－	32,700
第３期 （自　平成18年11月１日 至　平成19年４月30日）	－	－	32,700
第４期 （自　平成19年５月１日 至　平成19年10月31日）	－	－	32,700
第５期 （自　平成19年11月１日 至　平成20年４月30日）	－	－	32,700
第６期 （自　平成20年５月１日 至　平成20年10月31日）	－	－	32,700

（注１）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います。

（注２）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

第６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20年７月25日　有価証券報告書（第５期）

平成20年12月15日　有価証券報告書（第５期）の訂正報告書

独立監査人の監査報告書

平成２０年７月１８日

ＦＣレジデンシャル投資法人

役員会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　田中　俊之

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　伊藤　志保

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているＦＣレジデンシャル投資法人の平成１９年１１月１日から平成２０年４月３０日までの第５期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ＦＣレジデンシャル投資法人の平成２０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。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡及び借入金の一部中途弁済を行っている。

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

以　上

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

2. 前計算期間の財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２１年1月２６日

ＦＣレジデンシャル投資法人

役員会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　田中　俊之

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　伊藤　志保

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているＦＣレジデンシャル投資法人の平成２０年５月１日から平成２０年１０月３１日までの第６期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ＦＣレジデンシャル投資法人の平成２０年１０月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第６期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以　上

（注）1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。