

【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11月26日
【計算期間】	第15期
【発行者名】	（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日） 日本リテールファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 近藤 順茂
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
【連絡場所】	リテール本部長 今西 文則 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【電話番号】	03（5293）7081
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間		自 平成16年 9月1日 至 平成17年 2月28日	自 平成17年 3月1日 至 平成17年 8月31日	自 平成17年 9月1日 至 平成18年 2月28日	自 平成18年 3月1日 至 平成18年 8月31日	自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日
営業収益	百万円	9,513	12,225	13,046	14,998	16,712
（うち賃貸事業収益）	百万円	(9,513)	(12,225)	(13,046)	(14,998)	(16,583)
営業費用	百万円	5,686	7,252	7,756	8,995	9,773
（うち賃貸事業費用）	百万円	(4,808)	(6,080)	(6,496)	(7,519)	(8,093)
営業利益	百万円	3,827	4,973	5,290	6,003	6,938
経常利益	百万円	3,385	4,397	4,796	5,120	6,093
当期純利益	(a) 百万円	3,384	4,396	4,795	5,114	6,079
純資産額	(b) 百万円	119,573	166,844	186,352	186,672	256,844
（対前期比）	%	(+0.2)	(+39.5)	(+11.7)	(+0.2)	(+37.6)
総資産額	(c) 百万円	244,706	312,349	339,844	394,376	480,415
（対前期比）	%	(+21.9)	(+27.6)	(+8.8)	(+16.0)	(+21.8)
出資総額	百万円	116,188	162,448	181,557	181,557	250,764
（対前期比）	%	(0.0)	(+39.8)	(+11.8)	(0.0)	(+38.1)
発行済投資口総数	(d) 口	219,502	279,502	302,502	302,502	386,502
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	544,748	596,935	616,037	617,095	664,535
1口当たり当期純利益	(a)/(d) 円	15,419	15,729	15,851	16,908	15,729
分配総額	(e) 百万円	3,384	4,396	4,794	5,115	6,079
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,419	15,730	15,851	16,909	15,730
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,419)	(15,730)	(15,851)	(16,909)	(15,730)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）
総資産経常利益率（注3）	%	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)	1.5 (3.0)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本利益率（注3）	%	2.8 (5.7)	3.1 (6.1)	2.7 (5.5)	2.7 (5.4)	2.7 (5.5)
自己資本比率	(b)/(c) %	48.9	53.4	54.8	47.3	53.5
（対前期比増減）		(△10.6)	(+4.5)	(+1.4)	(△7.5)	(+6.2)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI （Net Operating Income） （注3）	百万円	6,388	8,451	9,022	10,373	11,900
ネット・プロフィット・マージン （注3）	%	35.6	36.0	36.8	34.1	36.4
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ（注3）	倍	25.7	19.6	20.9	14.6	16.0
1口当たりFFO （Funds from Operation）（注3）	円	23,083	23,979	24,077	26,477	24,555
FFO倍率 （Funds from Operation）（注3）	倍	17.5	19.0	18.7	16.1	22.2
固定資産税等調整後1口当たり分配 可能額（注4）	円	14,276	14,855	14,941	16,292	14,940
固定資産税等調整後1口当たり FFO（注4）	円	21,940	23,105	23,168	25,861	23,766

期		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間		自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日	自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日	自 平成20年 3月1日 至 平成20年 8月31日	自 平成20年 9月1日 至 平成21年 2月28日	自 平成21年 3月1日 至 平成21年 8月31日
営業収益	百万円	18,490	18,708	20,254	20,447	20,503
（うち賃貸事業収益）	百万円	(17,629)	(18,708)	(20,254)	(20,359)	(20,503)
営業費用	百万円	11,082	11,199	12,475	12,563	12,729
（うち賃貸事業費用）	百万円	(9,232)	(9,272)	(10,343)	(10,442)	(10,593)
営業利益	百万円	7,408	7,508	7,778	7,883	7,773
経常利益	百万円	6,409	6,145	6,095	6,040	5,897
当期純利益	(a) 百万円	6,396	6,131	6,080	5,820	5,880
純資産額	(b) 百万円	257,160	256,896	256,845	256,584	256,645
（対前期比）	%	(+0.1)	(△0.1)	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)
総資産額	(c) 百万円	488,747	546,831	589,630	578,674	588,500
（対前期比）	%	(+1.7)	(+11.9)	(+7.8)	(△1.9)	(+1.7)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口総数	(d) 口	386,502	386,502	386,502	386,502	386,502
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	665,354	664,670	664,538	663,864	664,020
1口当たり当期純利益	(a)/(d) 円	16,549	15,865	15,732	15,059	15,215
分配総額	(e) 百万円	6,396	6,131	6,080	5,820	5,881
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	16,549	15,865	15,733	15,059	15,216
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,549)	(15,865)	(15,733)	(15,059)	(15,216)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)
自己資本利益率（注3）	%	2.5 (4.9)	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.6)	2.3 (4.5)
自己資本比率	(b)/(c) %	52.6	47.0	43.6	44.3	43.6
（対前期比増減）		(△0.9)	(△5.6)	(△3.4)	(+0.7)	(△0.7)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
〔その他参考情報〕						
賃貸NO I （Net Operating Income） （注3）	百万円	12,056	13,596	14,668	14,764	14,762
ネット・プロフィット・マージン （注3）	%	34.6	32.8	30.0	28.5	28.7
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ（注3）	倍	11.8	8.9	7.8	7.4	7.5
1口当たりFFO （Funds from Operation）（注3）	円	23,790	26,628	28,043	27,374	27,770
FFO倍率 （Funds from Operation）（注3）	倍	20.1	12.0	8.2	5.8	9.0
固定資産税等調整後1口当たり分配 可能額（注4）	円	16,493	15,614	15,495	14,864	15,191
固定資産税等調整後1口当たり FFO（注4）	円	23,734	26,377	27,806	27,179	27,745

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注2）特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（注3）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（ ）内の数値は、第6期は会計計算期間181日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日、第10期は会計計算期間181日、第11期は会計計算期間184日、第12期は会計計算期間182日、第13期は会計計算期間184日、第14期は会計計算期間181日、第15期は会計計算期間184日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

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（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）／ 発行済投資口総数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

（注4）不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」（概算）及び「1口当たりFFO」（概算）を表しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

② 当期の資産の運用の経過

ア. 主な推移

日本リテールファンド投資法人（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13年9月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年3月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）して以来、着実に物件を取得し、成長を続けてきました。

本投資法人は、上場直後に4物件を取得し実質的な運用を開始後、第10期末（平成19年2月28日）までに37物件を取得し、上場時からの目標である5年以内に総資産額4,000億円という目標を前倒して達成することができました。その後、第13期末（平成20年8月31日）までに9物件を取得、1物件を売却、第14期から第15期においては取得予定済みであった1物件の取得と、中期運用基本方針（平成20年4月発表）に則った物件入替えの一環として1物件の売却と1物件の取得を行いました。その結果第15期末（平成21年8月31日）時点で、合計50物件（総資産額5,885億円）を運用するに至りました。

また本書の日付現在の出資総額は2,507億円、発行済投資口総数は386,502口となっています。

イ. 投資環境と運用実績

当期における、商業施設を取り巻く不動産市場については、サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮による資金調達環境の急激な悪化、予想を上回る不動産金融市場からの資金流出を原因とする不動産取引の長引く低迷が続きました。

小売業界の動向については、個人消費全般の不振が続き、百貨店、高級ブランド店の売上不振等、厳しい環境が続き、大手総合小売業における既存店舗のリストラクチャリングや新規出店の延期・凍結等が相次いで発表されています。反面、足元商圈の充実度、アクセス等の利便性、施設自体の競争力のある商業施設においては、食料品を中心とした生活必需品の売上げについては比較的堅調に推移しており、施設間格差は拡大していくものと考えています。

このような環境の中、本投資法人は、当期において「危機管理シナリオ」を導入し、財務体質強化を優先して運用してきました。

本投資法人は、当期においては、中期運用基本方針に基づくポートフォリオの質の向上という方針のもと、都市型商業施設として、前期に取得を予定していましたG D I N I N G 札幌と、前期に売却しましたジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターの入替え物件としてGビル南青山01とを、それぞれ平成21年3月に取得しました。

また本投資法人が「インカム型資産(注)」として保有している特定資産については、イオンリテール、イトーヨーカ堂、イオンモール等を中心とした優良テナントとのマスターリース契約を主とした長期賃貸借契約に支えられ、かつ物件稼働率はほぼ100%を維持しているため、賃料収入は極めて安定的に推移しています。また「グロース型資産(注)」として保有している博多リバレイン/イニミニマニモ、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、京都ファミリー、東戸塚オーロラシティ、おやまゆうえんハーヴェストウォーク、ジャイルについては、引き続き商業施設が持つ潜在価値の最大化を目指し、テナント入替えやそれに伴うリニューアル、販促活動等を継続的に実施しています。

（注）「インカム型資産」は、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローを確保することを優先して投資運用する特定資産をいいます。また「グロース型資産」は、物件価値又はキャッシュ・フローの成長を優先して投資運用する特定資産をいいます。詳しくは後記「2 投資方針 (i)投資方針 b.投資態度 (ii)ポートフォリオ運用方針 d.目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては、短期流動性の確保と負債の長期化を目的とし、前期においてコミットメント・ラインを400億円に増枠、新規の長期借入110億円を実行したことに続き、当期においても新規の長期借入を400億円実行し、短期借入250億円を返済することで、コミットメント・ラインの空枠400億円を確保しました。また既存の短期借入の借換えと一部返済を行った結果、当期末の借入金残高は1,544億円となり、その内訳は短期借入金残高960億円及び長期借入金残高583億円となっています。

投資法人債については、前期以前に発行した第1回債から第6回債を合わせて当期末残高は1,000億円となっています。

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益20,503百万円、固定資産税、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は7,773百万円となり、経常利益は5,897百万円、当期純利益は5,880百万円を計上しました。

分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,216円となりました。

e. 決算後に生じた重要な事実

ラサール ジャパン投資法人との合併基本合意書の締結

本投資法人とラサールジャパン投資法人は、平成21年10月29日付で、合併基本合意書を締結することについて決定し、同日付にて合併基本合意書を締結しています。詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (6) 注記表「重要な後発事象に関する注記」」をご参照下さい。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i)主要投資対象の特定資産」及び「同(ii)主要投資対象以外の資産」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して運用を行うことを目的とします。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投信法第2条第1項に定める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・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、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「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（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1）投資法人に関する法的枠組みは大意以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、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必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

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。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。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」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、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集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「同(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したがって、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。

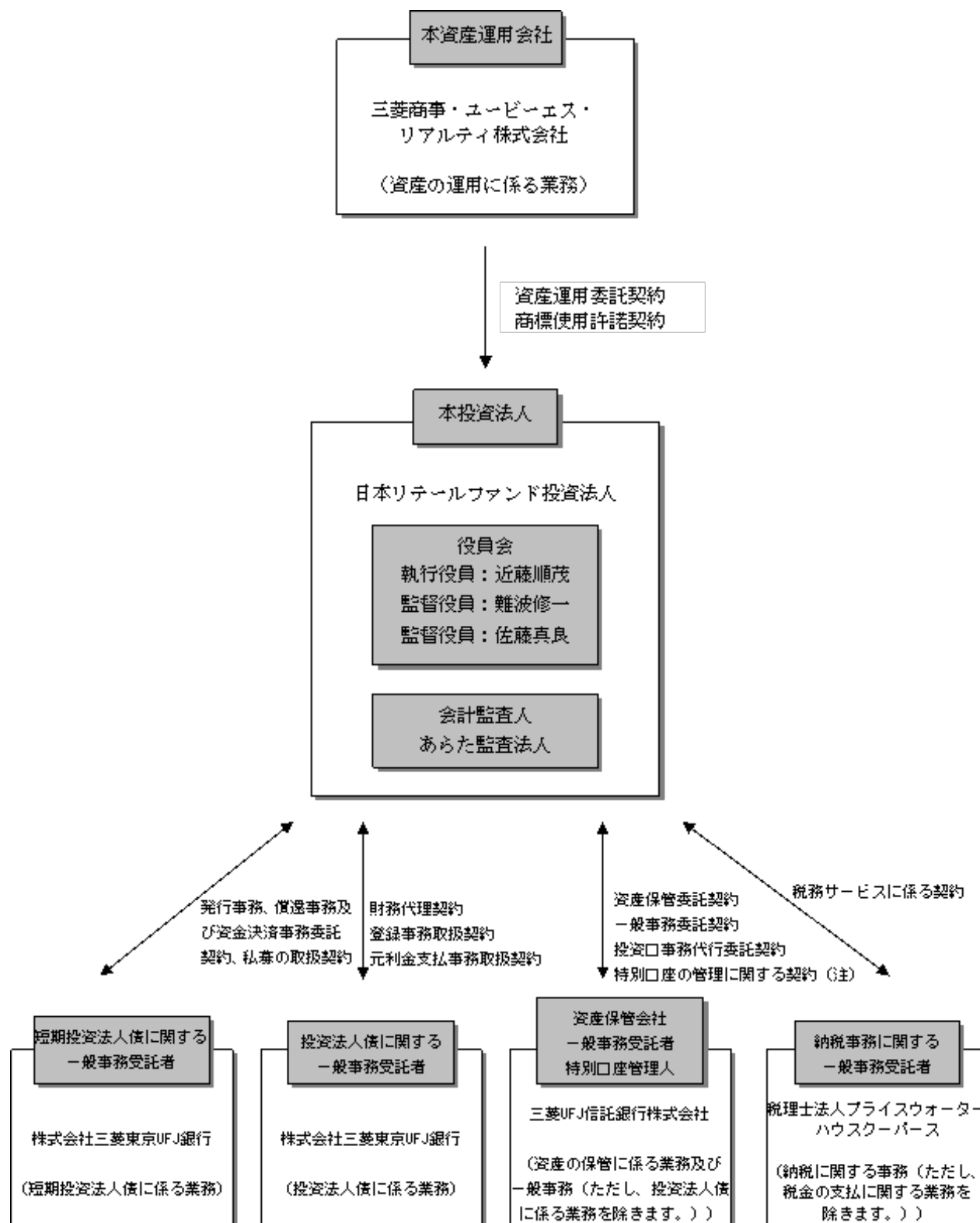
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

（注2）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（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226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、平成18年1月10日以後、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）となっており、決済合理化法の施行による変更はありません。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組図



(注) 決済合理化法の施行に伴い、同法の施行日である平成21年1月5日までに株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託されなかった投資証券に係る投資口を記録する特別口座を開設するために、平成20年12月24日付で特別口座の管理に関する契約を三菱UFJ信託銀行株式会社（かかる立場において以下「特別口座管理人」といいます。）との間で締結しました。

b. 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

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本リテールファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社	i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。 ii. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 iii. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。 なお、以上のほか、本投資法人に対してロゴマークの使用を許諾しています。
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者及び特別口座管理人兼資産保管会社	<u>一般事務受託業務</u> ① 投資主名簿に関する事務 ② 本投資口の発行に関する事務 ③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ④ 計算に関する事務 ⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ⑥ 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑦ 会計帳簿の作成に関する事務 ⑧ 納税に関する事務 <u>資産保管業務</u> ① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 ② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管 ③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務 ④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	① 投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務 ② 投資法人債原簿に関する事務 ③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務 ④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務
株式会社三菱東京UFJ銀行	短期投資法人債に関する一般事務受託者	短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務並びに私募の取扱業務
税理士法人プライスウォーターハウスクーパース	納税事務に関する一般事務受託者	納税に関する事務（ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）

（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33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、役員会及び会計監査人により構成されています。

（i）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。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （イ）投資主の権利 （e）議決権」をご参照下さい。本投資法人における投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第47条）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の2第2項に定める決議は、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3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、本投資法人においては、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48条）。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

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ることが必要となります（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）。

（ii）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行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（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一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の執行役員の職務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、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数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37条）。決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入されません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。

（iii）会計監査人

本投資法人は、あらた監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）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

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月2回開催します。また、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(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

各監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を受け、また、監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することにより、執行役員の職務執行に関する監督業務を遂行しています。

また、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、執行役員の不正の行為又は法令等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っていますが、さらに財務諸表承認決議の役員会へ出席することにより、監督役員との相互連携を図っています。

(二) 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

本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。前記のとおり、かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求めており、本資産運用会社等の法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託者及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、前記のとおり、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています（かかる業務監査の対象には、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社が含まれます。）。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、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。

本資産運用会社は、本投資法人の他に産業ファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載の商業施設を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっており、更に、本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

(a) 資産運用部門の分離とサポート体制

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部と産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という2本部制を導入し、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、コーポレート本部において、財務・経理関連業務及びIR関連業務等を通じて各本部の業務をサポートする体制となっています。

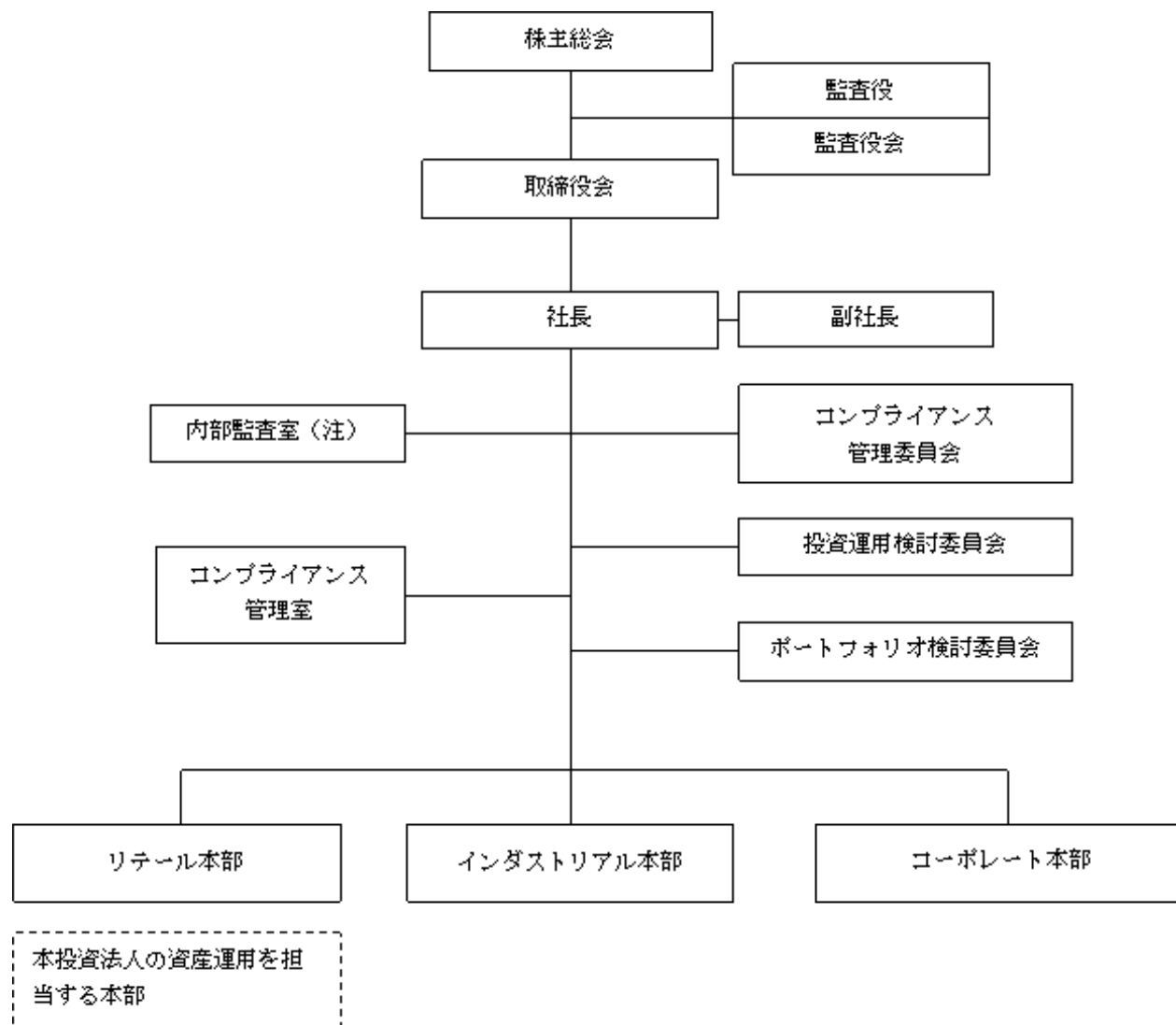
(b) 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各々の投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、各本部が独立して、各本部長が行うこととしています。後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載の通り、各々の投資法人に係る資産運用の意思決定に際しては本資産運用会社の社長による承認及び場合によっては取締役会の承認が必要となりますが、かかる社長の承認及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮しないものとしています。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。

組 織 機 構 図



(注) 内部監査室長は、社長が兼任しています。

(ロ) 業務分掌体制

リテール本部、コーポレート本部、内部監査室及びコンプライアンス管理室の業務分掌体制は、以下の通りです。

組織	業務の概略
リテール本部	
不動産投資・運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v. 投資対象資産の処分に関する事項 vi. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 vii. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 viii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項 ix. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。） x. 運用対象資産の賃借人・賃貸借契約条件等に関する事項 xi. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 xii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
投資法人管理業務	i. 本投資法人の予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項 iii. 運用対象資産の物件管理信託に関する事項（指図書を含みます。） iv. 本投資法人の支払指図に関する事項 v. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、投資法人規約、資産管理計画書等を含みます。） vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 viii. 上記各事項に関連するその他の事項
コーポレート本部	
人事・総務関連業務	i. 株式、株主及び株主総会に関する事項 ii. 取締役会に関する事項 iii. 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項 iv. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v. 情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発監理、情報セキュリティ管理に関する事項 vi. 投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会に関する事項 vii. 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 viii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 ix. 宅地建物取引業法、金融商品取引法に基づく免許、登録等に関する事項 x. 投資法人の機関運営事務委託会社との窓口 xi. 公告に関する事項 xii. 人事労務の運営・管理に関する事項 xiii. 採用・教育・研修に関する事項 xiv. 福利厚生・社会保険等に関する事項 xv. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項 xvi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xvii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 - xviii. 上記各事項に関連するその他の事項

経営企画・調査・情報 開発業務	i. 戦略的・長期的目標及び全体資源配分に関する事項 ii. 予算方針の策定に関する事項 iii. 戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 v. 投資法人の投資対象及び資産運用対象資産に関する各種データの分析、経営情報の提供に関する事項 vi. 不動産市場調査、産業調査及び経済・金融事情に関する調査等に関する事項 vii. 不動産投資情報の発掘・情報管理に関する事項 viii. 投資法人の不動産投資に関するサポート業務 ix. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 x. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 xi. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 xii. 不動産証券化協会、社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口 xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
IR関連業務	i. ホームページなど広報や情報開示に関する事項 ii. 投資法人の資産運用報告書、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 iii. 東京証券取引所及び米国Securities and Exchange Commissionの開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 iv. 投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ及び提出に関する事項 v. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 vi. 投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 vii. アナリストを含めた投資法人の投資家よりの照会に対する対応に関する事項 viii. 投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 ix. 投資法人の新投資口発行に伴うロードショー及び開示等の支援 x. 投資証券販売会社に対する社内販売員への説明、個人投資家説明会開催等の支援 xi. 格付機関等に対する業績説明 xii. 投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
財務・経理関連業務	i. 本資産運用会社の予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 本資産運用会社の経理・決算・税務に関する事項 iii. 経理規程及び手続の策定・管理に関する事項 iv. 信託銀行、会計事務所などの外部業務委託会社との窓口 v. 外部会計監査人との窓口 vi. 投資法人の経理・決算・税務に関する事項 vii. 投資法人の財務戦略策定支援 viii. 投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 ix. 投資法人の取引金融機関との窓口 x. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	i. 各本部・各室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項

コンプライアンス管理室	i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii. 重要契約書の文書審査 iv. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 v. 内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） vi. 主要株主による業務監査の窓口 vii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 x. コンプライアンス管理委員会に関する事項 xi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xii. リスク管理に関する事項（ただし、不動産投資リスクに関する事項を除きます。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 xv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xvi. 社内規程等の体系の検証・提案 xvii. 金融庁に対する窓口 - xviii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xix. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xx. 上記各事項に関連するその他の事項
-------------	---

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、投資運用検討委員会、ポートフォリオ検討委員会及びコンプライアンス管理委員会の3つの委員会（各委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下の通り制限を設けています。すなわち、投資運用検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ申立者として参加できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の検討等に参加することができません。ポートフォリオ検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、原則として各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ申立者として参加できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の検討等に参加することができません。ただし、社長は、必要に応じて、コーポレート本部長を申立者とする、またリテール本部長とインダストリアル本部長を共同申立者としてことができ、この場合、社長は、リテール本部又はインダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないリテール本部又はインダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資運用検討委員会

投資運用検討委員会は、リテール本部長の申立てに応じて開催し、特定資産の取得又は処分及び運用管理に関する案件について審議します。

委員	社長を委員長とし、副社長、コーポレート本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べるすることができます。 リテール本部に所属する者は、申立者として参加します。
審議事項	i. 特定資産の取得・処分関連 ・特定資産の取得・処分に係る収益性の評価 ・インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・デリジェンス手続に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・特定資産の価額等の調査 ・特定資産の取得・処分におけるリスク ・特定資産の取得・処分が本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響 ii. 特定資産の運用管理関連 ・個別の特定資産におけるプロパティ・マネジメント会社の選定 ・特定資産の運用管理におけるリスク ・既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、あるいは、既に取得している特定資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合） ・個別の特定資産において直近の期末算定価格の5%かつ総額5億円以上の大規模修繕や資本的支出を行うこと ・個別の特定資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有する賃借人と契約条件を変更すること（ただし、経済条件以外の変更で社長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他、特定資産運用管理において社長又は各本部長が重要と判断する事項
審議方法等	申立者が、議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員長が委員会の検討結果を取りまとめ、委員会の意見を集約します。

b. ポートフォリオ検討委員会

ポートフォリオ検討委員会は、リテール本部長の申立てに応じて開催し、投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に関する事項について、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、ポートフォリオ全体の総合的なリスクを検討、確認、評価するために開催されます。

委員	社長を委員長とし、副社長、コーポレート本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べるすることができます。 リテール本部に所属する者は、申立者として参加します。
審議事項	i. 投資方針、運用管理方針、予算関連 ・投資方針、投資基準に関する事項 ・運用管理方針、運用管理基準に関する事項 ・投資法人の予算に関する事項 ii. 資金調達関連 ・本投資法人の長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） ・本投資法人の長期借入れにかかる繰上げ返済 ・本投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） ・投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 ・本投資法人の増資に関する提案 ・本投資法人の資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 ・その他、本投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項で社長が認める事項
審議方法等	申立者が、議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員長が委員会の検討結果を取りまとめ、委員会の意見を集約します。

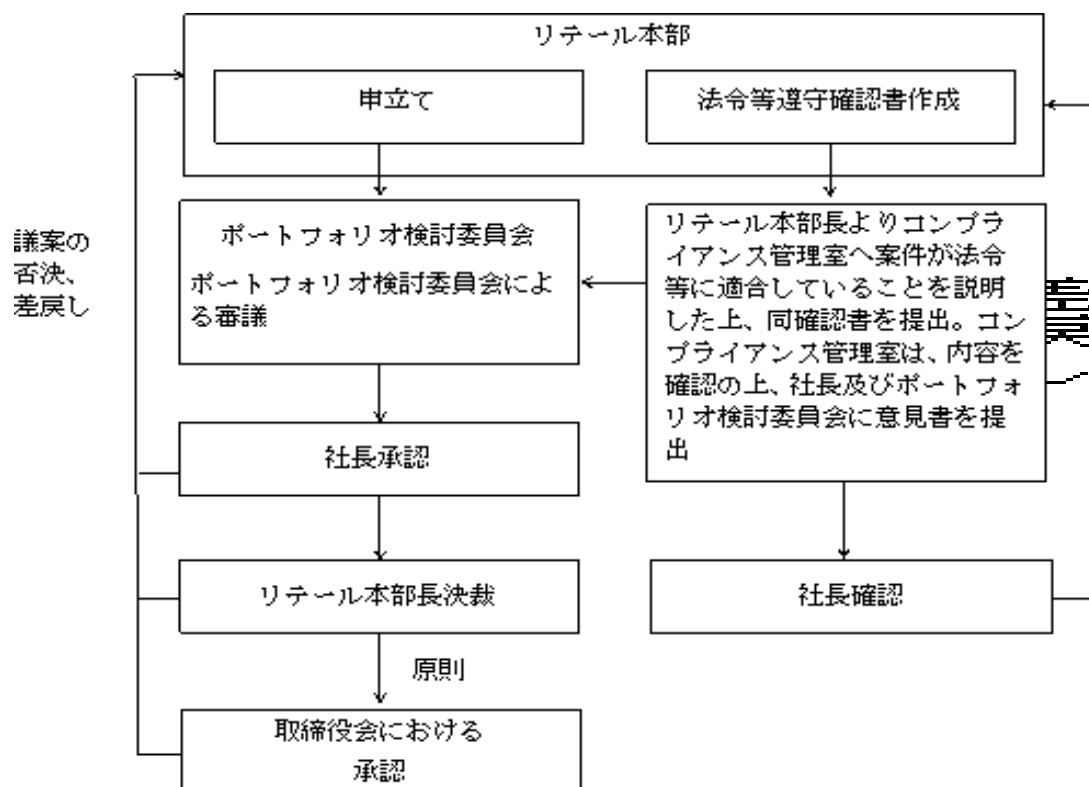
c. コンプライアンス管理委員会

コンプライアンス管理委員会は、本資産運用会社並びに本資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び産業ファンド投資法人のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理（ただし、不動産投資リスクに関する事項を除きます。）を、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場から検討、計画、確認、評価するために開催されます。なお、深刻なコンプライアンス上の問題（不祥事・苦情等）が発生した時には、当委員会がコンプライアンス本部となることがあります。

委員	社長を委員長とし、副社長、各本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。 本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、インダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。
審議事項	・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議 ・会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定 ・リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価 ・戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し ・規程等の評価、検討、見直し
審議方法等	委員会は、コンプライアンス及びリスク管理に関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底を行う場です。集約された委員会意見はコンプライアンス及びリスク管理に関する意思決定に当たり尊重されます。

③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に関する事項

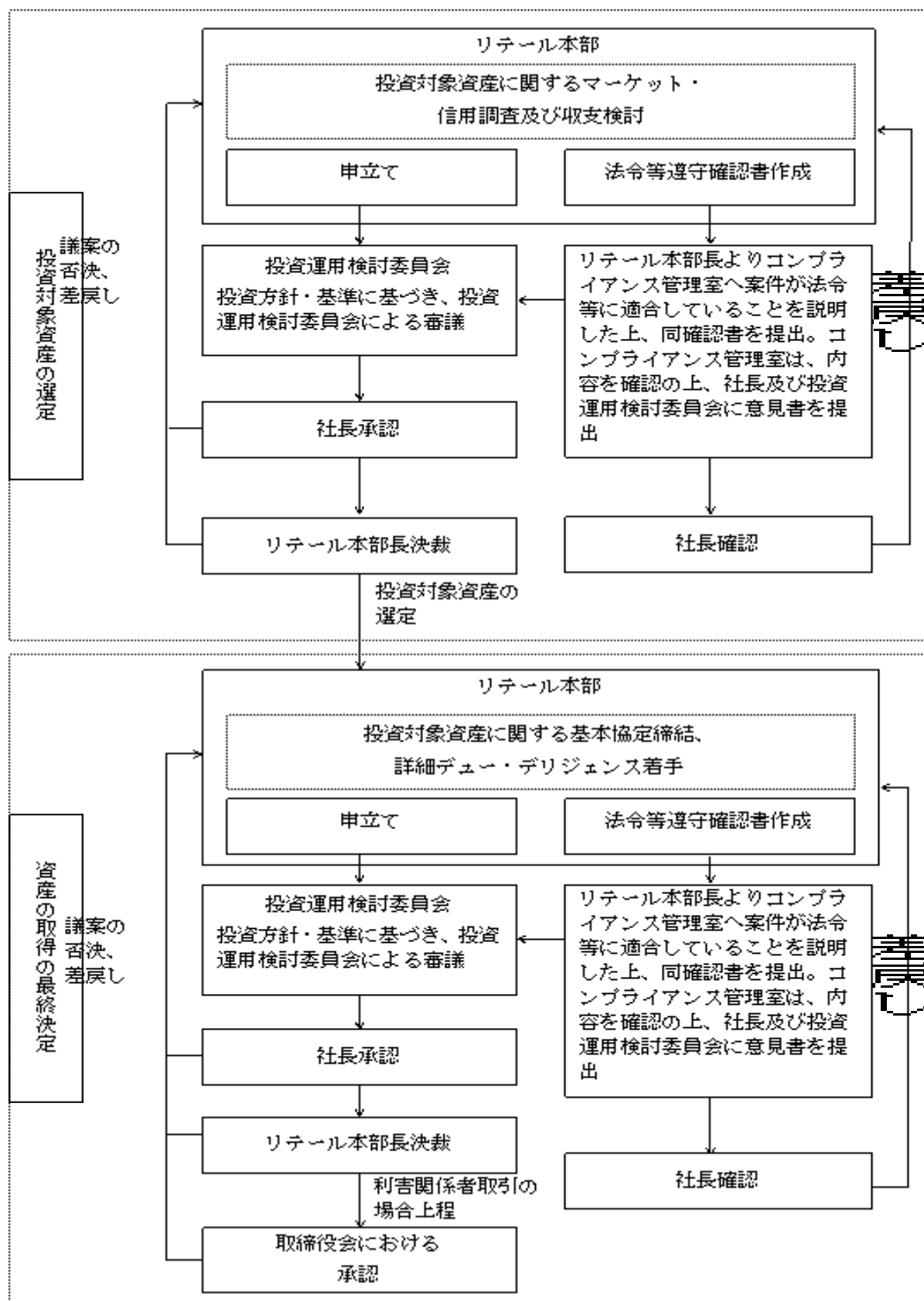


本投資法人の全般的な投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達についての決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、ポートフォリオ検討委員会による審議を経て、リテール本部長が意思決定を行い、原則として取締役会に上程され承認を得るものとします。

- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に係る事項については、リテール本部長がポートフォリオ検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛にポートフォリオ検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- ii. リテール本部長は、ポートフォリオ検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及びポートフォリオ検討委員会に意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- iv. ポートフォリオ検討委員会では、上程された案件につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスクが検討、確認、評価され、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にリテール本部長が決裁します。
- v. リテール本部長は、原則として案件を取締役に上程し、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認を得るものとします。

また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

(ロ) 資産の取得又は処分に関する事項



投資対象資産の選定及び当該資産の取得の最終決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、それぞれ投資運用検討委員会による審議を経て、リテール本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

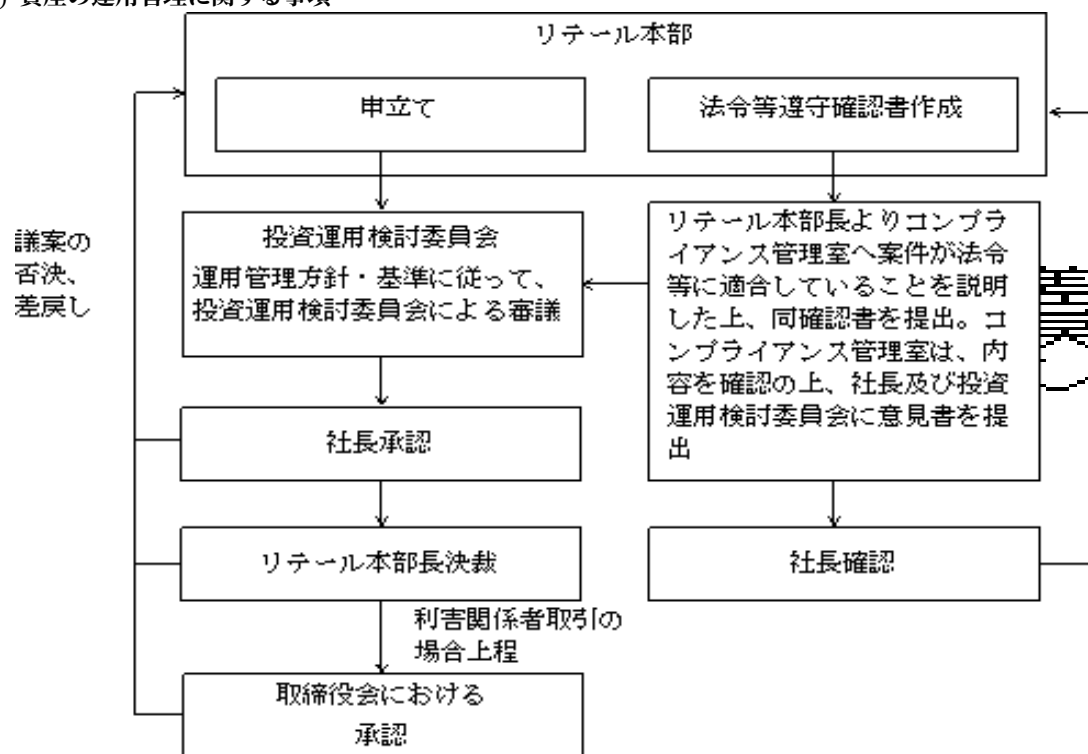
- i. リテール本部が投資対象資産についてマーケット・信用調査及び収支検討など実施の上、リテール本部長が投資運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- ii. リテール本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及び投資運用検討委員会へ意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- iv. 投資運用検討委員会では、投資方針・基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、具体的な投資対象資産について、社長の承認を基にリテール本部長が決裁し、投資対象資産を選定します。
- v. リテール本部にて、必要に応じて投資対象資産に関する基本協定を締結し、詳細なデュー・デリジェンスに着手し、デュー・デリジェンスの結果をふまえてリテール本部長が投資運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- vi. リテール本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及び投資運用検討委員会へ意見書を提出します。
- vii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- viii. 投資運用検討委員会では、投資方針・基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、資産取得について、社長の承認を基にリテール本部長が最終決裁し、資産の取得の最終決定を行います（ただし、下記ix.に該当する場合は下記の取締役会の承認が必要となります。）。
- ix. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以て承認を得ます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者から投資対象資産を取得する場合に遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。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）本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

資産の処分の場合にも、上記取得と同様の手続を経るものとします。

なお、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがあります。かかる法人等からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、本資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、本資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。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）本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

(ハ) 資産の運用管理に関する事項



本投資法人が保有する資産の運用管理に関する一定の重要事項の決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、投資運用検討委員会による審議を経て、リテール本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. 本投資法人が保有する資産の運用管理に関する案件（物件管理・維持（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。）及び重要な賃借人との契約条件の変更等）については、リテール本部長が投資運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- ii. リテール本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及び投資運用検討委員会に意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- iv. 投資運用検討委員会では、運用管理方針・基準に従って、案件が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にリテール本部長が決裁し、案件の決定を行います（ただし、下記v.に該当する場合は下記の取締役会の承認が必要となります。）。
- v. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以て承認を得ます。

また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。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）本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、コンプライアンス管理室が、各担当部門から独立した立場で、全社的な立場から不動産投資リスク以外のリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、リスク管理の方法等について提案を行います。

次に、本資産運用会社は、不動産投資リスクに関するリスク項目を、投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会においてそれぞれ検証し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、各本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスク以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、投資運用検討委員会、ポートフォリオ検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べるすることができます。

また、内部監査室は、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書の指摘事項は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な報告体制を取っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」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	250,764,406,160円
本投資法人の発行可能投資口総口数	200万口
発行済投資口総数	386,502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、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資額（百万円）		備考
		増減	総数	増減	総額	
平成17年３月８日	公募増資	56,000	275,502	43,175	159,364	（注１）
平成17年３月29日	第三者割当増資	4,000	279,502	3,083	162,448	（注２）
平成17年９月14日	公募増資	23,000	302,502	19,109	181,557	（注３）
平成18年９月21日	公募増資	78,000	380,502	64,263	245,821	（注４）
平成18年９月27日	第三者割当増資	6,000	386,502	4,943	250,764	（注５）

（注１）１口当たり発行価格798,700円（引受価額770,990円）にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注２）１口当たり発行価額770,990円にて、新規物件の取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価格861,300円（引受価額830,850円）にて、短期借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格852,600円（引受価額823,890円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり発行価額823,890円にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

平成21年8月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

a．基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

b．投資態度

本投資法人は、借入金の圧縮による財務体質の強化、事業の選択及び集中並びに資産効率の向上に対する株式市場等からの要請、いわゆる減損会計の導入等をきっかけに増加しつつある、店舗を所有しない形態での出店を通じて更なる成長を目指す小売業界の店舗賃借ニーズと、元工場用地や社宅用地等を利用して商業施設を保有している事業会社の資産売却ニーズ、さらに、長引く低金利やペイオフ解禁の中で高まっている、個人投資家、年金、生・損保業界、内外のファンドオブファンズ等、不動産ポートフォリオに対する投資ニーズを結び付け、中長期的な視点に立った商業不動産の保有・賃貸事業を展開することを基本とします。具体的には、以下のように投資を行います（規約第14条）。

① 本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル（注1）から郊外型ショッピングセンター（注2）、ロードサイド型店舗（注3）等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します。

（注1）都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて販売展開している店舗等を含んだ商業施設をいいます。

（注2）郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でのアクセスが容易な郊外の広大な敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設も含まれます。

（注3）ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

② 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

③ 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

④ 本投資法人は、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経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記③の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

⑤ 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上になるようにします。

本資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の(i)から(vii)に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュフローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

（i）投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗等の商業施設又は主として商業施設を裏付けとする特定資産とします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できるインカム型資産と物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロス型資産から構成される最適なポートフォリオの構築を基本とします。更に、地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。

a. 商業施設の業態

投資対象物件は、総合スーパーや百貨店等の「単一商業施設」と都心型商業店舗ビル等の「複合商業施設」とに大きく区分されます。

単一商業施設については、総合スーパー、百貨店に加え、低価格指向の専門量販店の成長も著しくなっており、これらの新しい小売業界の動向を的確に捉えます。

一方、複合商業施設も、従来の商業施設形態から、高度に集積された郊外型大規模物件か、鉄道等主要交通機関でのアクセスが容易な高級ブランド店等を中核とした都心立地型物件に集約していく傾向が顕著になってきており、これらの動向にも十分配慮します。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間、信用リスク、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、賃貸借契約については定期的に賃貸借契約の内容等の見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 目標ポートフォリオ

本書の日付現在における上記 a. から c. を総合した「目標ポートフォリオ」は、本資産運用会社により以下のとおり設定されています。なお、本目標ポートフォリオは、本資産運用会社の取締役会において、定期的に国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な視点から適切か否か検討を行い、分類及び比率を含め見直しを行います。

目標ポートフォリオ 中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合						
投資スタイル	物件タイプ		地域		賃貸期間	
インカム型資産 60～70%	単一商業施設 総合スーパー等 百貨店・専門店等 低価格量販店等	上限割合	東京及び東京周辺 都市部	40～60%	2年未満	10～20%
		80%	大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20～40%	2～10年	30～40%
		70%	政令指定都市	10～30%	10年超	40～60%
		30%	その他	0～20%	(賃料収入をベースに算出した割合)	
		20%				
グロス型資産 30～40%	複合商業施設	50%				
	都市型	40%				
	郊外型	30%				
既稼動収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。						
投資案件1件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。						
信用力がトリプルB以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。 (賃料収入をベースに算出した割合)						

- ・ インカム型資産とは、中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できる投資対象をいい、例えば、信用力のある優良と判断される核となるテナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設がこれに分類されます。

- ・ グロース型資産とは、テナントの入替えや稼働率の引上げ等により物件価値やキャッシュフローの成長を積極的に目指す投資対象をいいます。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標を達成することを目指しています。

(iii) 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件ごとに建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに法務調査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a. 商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持ってきます。したがって、商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b. 賃貸借契約の内容

賃貸期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c. 建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d. 権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(iv) 物件取得方法に関する方針

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3 投資リスク a. リスク要因 ⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合等必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人（以下「資産保有法人」といいます。）に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

(v) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

単一商業施設については、基本的に賃貸期間を長めに設定しながら、競争原理を導入したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、複合商業施設については、賃貸期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(vi) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務にかかる履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入れ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。ただし、借入先は金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に記載するものに限り。）に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、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。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、最大50%を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超えることがあります。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

- a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入の割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。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等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。
- b. 将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時の借入の予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3 投資リスク a. リスク要因 ③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク (ロ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク」をご参照下さい。

(vii) 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」ということがあります。）を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

プロパティ・マネジメント会社の行う運営管理業務の具体的内容は、各々の運用資産の特性に応じて様々ですが、いずれの資産についても共通の業務として、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、建物の修繕に関する管理等が挙げられます。さらに、グロース型資産等においては、テナント売上金管理、販売促進活動の企画立案及び実施等もプロパティ・マネジメント会社の行う業務の重要な一部となっています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社への委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(viii) 本資産運用会社との商標使用許諾契約について

本投資法人は、ブランド戦略の一環として、本資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社より、ロゴマークの商標使用許諾を受けており、当該ロゴマークに本投資法人の商号を併記して使用することがあります。

(2) 【投資対象】

a. 投資対象とする資産の種類

(i) 主要投資対象の特定資産（規約第12条）

本投資法人は、前記「(1)投資方針 a. 基本方針」に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

- ① 不動産、不動産の賃借権又は地上権
- ② 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り、）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- ③ 当事者の一方が相手方の行う上記①、②又は下記④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財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）
- ④ 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産等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もの（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- ⑤ 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項に定める優先出資証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限り、）
- ⑥ 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限り、）
- ⑦ 投信法第2条第7項に定める投資信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限り、）
- ⑧ 投信法第2条第14項に定める投資口（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限り、）
- ⑨ 金銭債権
- ⑩ 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式
- ⑪ 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。（以下「投信法施行令」といいます。））第3条第1号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、上記①から⑩に該当するものを除きます。）

(ii) 主要投資対象以外の資産（規約第13条第1項）

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます。

- ① 預金
- ② コール・ローン
- ③ 国債
- ④ 地方債
- ⑤ コマーシャル・ペーパー
- ⑥ 譲渡性預金証書

- ⑦ 上記①から⑥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（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- ⑧ 投信法第2条第4項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
- ⑨ 合同運用指定金銭信託の受益権
- ⑩ 貸付信託法（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。）第2条に定める貸付信託の受益証券

(iii) その他

- ① 本投資法人は、運用資産の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」といいます。）を行うことができます。（規約第13条第2項）
- ② 本投資法人は、前記(i)、(ii)及び(iii)①に定める資産の外、特定の不動産に付随する商標権、温泉権、中間法人（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）施行後は、一般社団法人。）の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産について、これを取得することができます。（規約第13条第3項）
- ③ 特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）第2条第2項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第2条第5項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）（規約第13条第4項）
- ④ 動産（民法で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得する物件をいいます。）（規約第13条第5項）

b. 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 b. 投資態度」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 b. 投資態度 (ii)ポートフォリオ運用方針 d. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(3) 【配分方針】

本投資法人は、決算期（毎年2月末日と8月末日）現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、直前の決算期に発行されていた投資口又は当該期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数に相当する金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ) 利益の分配（規約第26条第1項）

- ① 利益は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額金等（出資総額等）の合計額を控除した金額とします。
- ② 本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（規約第26条第2項）

本投資法人は、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ) 金銭の分配額の制限（規約第26条第3項）

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません。

(ニ) 分配金の支払方法（規約第27条）

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から3月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ホ) 分配金の除斥期間（規約第28条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(ヘ) 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定、その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(ト) 本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対して譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、以下のiからiiiのいずれかの条件を満たす場合には、上記(イ)から(ヘ)に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対して譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合
- ii. 税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資主にとって負担ではなくなったと本投資法人の役員会において判断される場合
- iii. 本投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合

(4) 【投資制限】

a. 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、以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限り、前記「(2)投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産①」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第15条）。なお、本資産運用会社の当該書類にはその旨の記載があります。
- (2) 資金の借入れに関する制限
 - ① 本投資法人は、前記「(1)投資方針 a. 基本方針」に従い、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいいます。））に限り、）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務（但し、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除きます。）、発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。
 - ② 借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第22条）。
 - ③ 借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第23条）。
 - ④ 借入れ及び投資法人債の発行に際して、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（規約第24条）。

b. その他の投資制限**(1) 有価証券の引受け及び信用取引**

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。基本的には東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心に投資を行います。全国の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下の①ないし③を裏付けとするものに限り（規約第12条第7号及び第8号）。

- ① 不動産、不動産の賃借権又は地上権
- ② 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- ③ 不動産等匿名組合出資持分

3【投資リスク】

a. リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債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、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である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 ③ その他投資資産の主要なもの」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、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資家が損失を被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又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

① 投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、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、本投資証券又は本投資法人債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、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、そ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。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 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及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、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たり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。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、大規模修繕等に要する費用支出、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、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

さらに、本投資法人が投資対象とする商業施設には、大規模集客施設に該当するものが含まれていますが、これらの大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、平成19年11月施行の都市計画法（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。）の改正に伴い、建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物となっている可能性があります。なお、いわゆる既存不適格に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク」をご参照下さい。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、国内大手小売業者であるイオンリテール株式会社及び株式会社イトーヨーカ堂などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件となっています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

③ 本投資法人の運用に関する一般的リスク

(イ) 不動産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国内外の投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産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及びこれを裏付けとする資産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えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産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えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 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。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、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す、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、これらの元本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。

(ハ) 新投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(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、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、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、特に本資産運用会社の能力、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・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、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（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、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、投資主が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人のほか、産業ファンド投資法人からも資産の運用を受託しています。本資産運用会社は、それぞれの資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し（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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部と産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部を独立させていますが、かかるチェックリストが想定通り機能しない場合もあり得ます。また、コーポレート本部においてはかかる区別はなされていません。また、本資産運用会社のリテール本部のみならずインダストリアル本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下す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・財政的基盤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) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社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。

(二) インサイダー取引規制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、金商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。しかし、本投資法人の関係者が金商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關するリスク

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。

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。

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) 敷金及び保証金に關するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用し、今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、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。

⑤ 不動産及び信託の受益權に關する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。本書の日付現在、本投資法人が保有する運用資産のほぼすべては不動産を信託する信託の受益權です。不動産を信託する信託の受益權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關する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益權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、信託の受益權特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の受益權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・瑕疵に關するリスク

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、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。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要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの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、前所有者が解散したり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得なくなることがあり、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たり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。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、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. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上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が終了したり、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るため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、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や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、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、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者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

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続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ます。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投資主又は投資法人債権者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

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃借人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃借人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。本投資法人が現在保有する多数の物件においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、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) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 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す。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、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該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たり、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たり、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。

以上の他、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）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り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）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、本投資法人が、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（転借人を含みます。）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できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の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賃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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナント等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の法令等への適合性に問題が生じ、又は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。また、賃借人、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。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っておりますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) 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や先買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しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利が与えられたり、その他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

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たり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 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。建替決議等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以上の多数の建替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、区分所有者間で優先的購入権、先買権又は処分禁止の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

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）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（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1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。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（フ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（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。以下同じです。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に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、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者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の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の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。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ワ）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が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、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移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。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、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たり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）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。

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約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ます、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 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ます。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が下落す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ます。

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。）に関しては、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。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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ール（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落す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ます。

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。

(レ) 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

本投資法人は、ほぼすべての資産を、信託の受益権の形式で保有しています。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、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、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産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ます。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は、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

⑥ 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、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(二)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) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期利益）が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

(ハ) 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「⑥ 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。

(ニ) 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。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当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、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が当該営業期間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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 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、本書の日付現在において、一定の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取得税及び登録免許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くなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に關するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に關する税制若しくは投資法人に關する税制又はかかる税制に關する解釈・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、譲渡等に關する税制又はかかる税制に關する解釈・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手取金の額が減少する可能性があります。

⑦ そ の 他

(イ) 専門家の意見への依拠に關するリスク

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關する意見を示したものとどまり、客觀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。

土壤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、土壤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。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに關する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に關する意見を示したものとどまり、客觀的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に關する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に關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又は約束するものではありません。

また、不動産に關して算出される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。

b. 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半年間の予定を作成して日程を確保の上、毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分なる議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、コンプライアンス管理室が、各担当部門から独立した立場で、全社的な立場からリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、リスク管理の方法等について提案を行います。

次に、本資産運用会社は、不動産投資リスクに関するリスク項目を、投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会においてそれぞれ検証し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。なお、各委員会の内容については、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」もご参照下さい。

更に、社長、副社長、コーポレート本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、本投資法人の資産の運用に関する運用リスク、本資産運用会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスク等の不動産投資リスク以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会のそれぞれに出席し、意見を述べるができます。

また、内部監査室は、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書の指摘事項は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な報告体制を取っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係人との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（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) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託をうけた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

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】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

(イ) 執行役員及び監督役員の報酬（規約第30条）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。

（注）執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、かかる責任について、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

(ロ) 会計監査人の報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額をその決算期から3月以内に支払います。

(ハ) 資産運用会社報酬（規約第29条）

本投資法人は、運用委託資産合計額に年率1%を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第29条第1項）。本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間Ⅱ」といい、「計算期間Ⅰ」と併せて「計算期間」といいます。）毎に資産合計額（注）に年率100分の0.6を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬として、各計算期間の翌々月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

（注）計算期間Ⅰにおける資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限り、以下、本注記において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間Ⅰの末日までの期間に本投資法人が規約第12条所定の資産（以下、本注記において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価額の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価額の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。XがYより大きい等価の場合、XとYとの差額を加えます。XがYより小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計とYとの差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）

計算期間Ⅱにおける資産合計額は、計算期間Ⅱの末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された資産合計額とします。

本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の2%に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第29条第2項）。本書の日付現在において、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の0.8を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬として、取得した日の属する月の翌月末までに本資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払います。

(二) 一般事務受託者報酬

- ① 委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については投資主名簿に関する事務を除きます。）にかかる報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下のとおりとします。

1. 毎年3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に200万円を下限とし、下記計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者との合意により定める金額とします。

（計算式）

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日、本項において以下同じ。）における本投資法人の資産合計額を α として以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

(a) α のうち50億円以下の部分に対して金2,000,000円

(b) α のうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.0175%を乗じて得た金額

(c) α のうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.015%を乗じて得た金額

(d) α のうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額

(e) α のうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額

(f) α のうち5,000億円超の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額

2. 上記1. の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で上記1. の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

3. 上記1. 及び2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金24万円とします。なお、出資総額が直前決算日において5億円以下であり、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、(i)当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、(ii)5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記1. の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。

4. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

5. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続き完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続きを行うものとします。

- ② 委託事務のうち、投資主名簿に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。

2. 投資主名簿等管理人は、上記1. の手数料を毎月計算して翌月20日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1 (月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主 1 名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 分配利益明細簿その他の契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1. 投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1 回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1 投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証 1 枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1 名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理 1 件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物 2 種まで 1 通につき25円 1 種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入 1 通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき45円 1 種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1 通につき15円 ただし、1 回の発送につき最低額を50,000円とします。 2. 書留適用分 1 通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1 通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1 件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1 通につき 5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務

項 目	手 数 料	対 象 事 務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成 1 枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計 1 枚につき50円 ただし、1 回の集計につき最低額を100,000円とします。 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出 議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき1,600円 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主 1 名 1 件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取料 1 件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求 1 件につき250円	総投資主通知にかかるデータの受取及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受取及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定めます。

③ 委託事務のうち、特別口座の管理に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、そのつど本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ決定するものとします。
2. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記 1. の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記 1. の定めにより難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。
3. 口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

<口座管理事務手数料明細表>

項 目	料 率	対 象 事 務
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上 75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1) 総投資主報告料 報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	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務

※ 本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはそのつど料率を定めます。

- ④ 委託事務のうち、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債の元金支払に関する事務に係る報酬は、以下に定める金額とし、元金金の支払期日の前銀行営業日に支払います。

1. 元金支払手数料

- (1) 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債

支払元金金額の10,000分の0.075

- (2) 第3回無担保投資法人債

支払元金金額の10,000分の0.5

2. 利金支払手数料

- (1) 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債

支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

- (2) 第3回無担保投資法人債

支払利金金額の10,000分の10

- ⑤ 本投資法人は、委託事務のうち第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務にかかる報酬として、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債についてはそれぞれ1,500万円に投資法人債の発行総額が100億円超500億円以下の場合には100万円を加え、償還期限が5年未満の場合には100万円を減じ、償還期限が10年以上14年以下の場合には100万円を加えた金額を上限として並びに第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債についてはそれぞれ1,600万円に投資法人の発行金額100円あたり7銭及び償還期限1年間あたり20万円を加えた金額を上限として、また、第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の登録に関する事務にかかる報酬としてそれぞれ以下の金額を上限として、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、発行日に支払いました。

- (a) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して額面金額100円当たり10銭
- (b) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して額面金額100円当たり9銭
- (c) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して額面金額100円当たり8銭
- (d) 発行総額のうち300億円超の部分に対して額面金額100円当たり7銭

- ⑥ 本投資法人は、短期投資法人債に関する一般事務受託者に対して、短期投資法人債の発行・償還代理事務の業務に係る以下の手数料を計算対象月翌月20日に支払います。

- (a) 発行代理手数料
5,000円／発行1銘柄
- (b) 支払代理手数料
5,000円／償還1件1銘柄毎（償還申請単位）
ただし、1銘柄が5口以上に分割償還される場合、支払代理手数料は25,000円とします。
- (c) 日中流動性枠設定手数料
日中流動性枠設定手数料＝償還額×（流動性コスト）×1÷365
- (d) 保管振替機構手数料
実費

また、本投資法人が、短期投資法人債に関する一般事務受託者に対して支払う短期投資法人債の私募の取扱手数料は、年間25,000,000円を上限として、本投資法人と短期投資法人債に関する一般事務受託者との間で合意した金額とします。

- ⑦ 本投資法人は、納税事務に関する一般事務受託者に対して法人税、住民税、事業税及び消費税申告書の作成に関する報酬並びに償却資産税申告書作成に関する報酬として、決算期毎1,500万円又は一件あたり100万円を上限として本投資法人と納税事務に関する一般事務受託者との合意により定める金額を、申告書提出後2か月以内に支払います。

(ホ) 資産保管会社報酬

1. 資産保管会社の報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に125万円を下限とし、以下に掲げる計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社との合意により定める金額とします。

(計算式)

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。）における本投資法人の資産合計額を α として以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

- (a) α のうち50億円以下の部分に対して金1,250,000円
- (b) α のうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
- (c) α のうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
- (d) α のうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
- (e) α のうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00625%を乗じて得た金額
- (f) α のうち5,000億円超の部分に対して0.005%を乗じて得た金額

2. 上記1. の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
3. 上記1. 及び2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金15万円とします。また、出資総額が直前の決算日において5億円以下で、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間中の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の出資総額に基づいて上記1. により算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。
4. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
5. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
なお、当該協議が整い次第速やかに、本投資法人は投信法第97条第2項第7号の規定の役員会の承認手続を経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、これらの承認手続完了時とします。

(4) 【その他の手数料等】

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、本資産運用会社及び引受人が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担します（規約第32条第1項）。

上記に加えて、本投資法人は、本投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します（規約第32条第2項）。

- ① 本投資口の発行に関する費用
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成及び提出に係る費用
- ③ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ④ 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 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
- ⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑦ 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、印刷及び交付に係る費用
- ⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑨ 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、水道光熱費等を含みます。）
- ⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ その他前各号に類する費用で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に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

A. 個人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

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、原則として分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。金融商品取引所に上場されている本投資証券の利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成23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%、地方税3%）、平成24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%、地方税5%）となります。

上場株式等（本投資証券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23年12月31日までの期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。）。配当控除の適用はありません。

また、上場株式等の配当等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、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

なお、上記取扱いは本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る利益の分配については、原則どおり分配金を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。

(2) 利益を超える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る金銭の分配は、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（計算方法については（注1）参照）として上記(1)の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注2）。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は株式等に係る譲渡所得等として原則として下記(3)の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます（注3）。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

$$(注1) \text{ みなし配当} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分}^*$$

$$* \text{ 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額} \times \text{一定割合}^\dagger \times \frac{\text{各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数}}$$

$$^\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}(\text{※})} \quad (\text{小数点以下第三位未満切上げ})$$

(※) 前期末から当該資本の払戻しの直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

$$(注2) \text{ 譲渡収入の額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}^\dagger$$

$$^\dagger \text{ 一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}(\text{※})} \quad (\text{小数点以下第三位未満切上げ})$$

(※) 前期末から当該資本の払戻しの直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

$$(注3) \text{ 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、（注１）のみなし配当の額及び（注２）の一定割合については、本投資法人から通知します。

(3) 投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券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、原則として株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資証券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。

- ① 申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額は10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ② 本投資証券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(3)③において「本投資証券の譲渡損失の金額」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(3)③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。）。
- ③ その年の前年以前3年内の各年において、本投資証券の譲渡損失の金額（本(3)②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およ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。）。
- ④ 本投資証券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に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等の譲渡所得等について「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、本投資証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、平成23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24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。

B. 法人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本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取扱われ、源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、金融商品取引所に上場されている本投資証券の利益の分配については源泉税率は原則15%（所得税）とされていますが、平成23年12月31日までに支払われる利益の分配については7%（所得税）に軽減されています。

(2) 利益を超える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る金銭の分配は、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、みなし配当として上記(1)の利益の分配と同様の課税上の取扱いになります。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額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を各自計算します。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

(3) 投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が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。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法（評価損益は資本の部に計上）の適用があります。

(4) 投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C. 本投資法人の税務

(1) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

- ① 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- ② 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。
- ③ 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C. について同じです。）からのものであること。
- ④ 決算期間の終了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に定めるものに該当していないこと。
- ⑤ 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が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- ⑥ 設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資証券が決算期間の終了時において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。

(2) 不動産流通税の軽減措置

① 登録免許税

一般に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の税率は課税標準の2%ですが、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23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産の運用方針として、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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、平成22年3月31日までは0.8%に登録免許税の税率が軽減されます。

② 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%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24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、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い平成23年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。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】

（平成21年8月末日現在）

資産の種類	地域等	保有総額（百万円） （注1）	対資産総額比率（％） （注4）
不動産	東京及び東京周辺都市部	12,322	2.1
不動産信託受益権	東京及び東京周辺都市部	266,487	45.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	186,516	31.7
	その他の政令指定都市及びその他周辺部	93,877	15.9
	小計	546,881	92.9
小計		559,203	95.0
預金・その他の資産		29,296	5.0
資産総額		588,500	100.0
負債総額（注2）（注3）		331,855	56.4
純資産総額（注2）		256,645	43.6

（注1）保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注2）負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

（注3）負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。

（注4）対資産総額比率は、小数第2位を四捨五入しています。

（注5）記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(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】

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、便宜上後記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

a. 信託受益権及び不動産の概要

(イ) 組入資産明細

平成21年8月末日現在、本投資法人が保有する信託受益権及び不動産に係る商業施設は、以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 （注2）	期末算定価額 （注3）	帳簿価額	対資産総額 比率 （注4）
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	不動産信託 受益権	m ² 46,248.96	百万円 10,800	百万円 9,497	% 1.6
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他	不動産信託 受益権	65,313.47	13,290	14,775	2.5
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	13,800	13,366	2.3
博多リバレイン／ イニミニマニモ（注5）	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号	不動産信託 受益権	25,920.12	5,630	6,357	1.1
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232	不動産信託 受益権	50,437.91	5,310	7,769	1.3
南青山8953ビル	東京都港区南青山五丁目8番5号	不動産信託 受益権	1,529.15	5,960	5,331	0.9
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号	不動産信託 受益権	85,000.26	32,400	31,588	5.4
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号	不動産信託 受益権	42,642.44	11,700	10,183	1.7
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番8他	不動産信託 受益権	21,308.78	1,830	1,525	0.3
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目1番30号	不動産信託 受益権	28,316.18	6,640	6,542	1.1
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号	不動産信託 受益権	73,438.52	12,200	12,100	2.1
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託 受益権	599.79	1,290	1,262	0.2
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号	不動産信託 受益権	1,479.10	3,810	2,756	0.5
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他	不動産信託 受益権	129,124.73	9,920	8,325	1.4
イオン香椎浜 ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号	不動産信託 受益権	109,616.72	13,300	12,743	2.2
イオン札幌苗穂 ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	不動産信託 受益権	74,625.52	8,560	8,052	1.4
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号	不動産信託 受益権	4,934.28	25,000	22,822	3.9
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号	不動産信託 受益権	540.78	1,280	884	0.2
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号	不動産信託 受益権	16,549.50	4,840	4,959	0.8
ビックカメラ立川店（注6）	東京都立川市曙町二丁目12番2号、14番7号	不動産信託 受益権	20,983.43	11,200	11,811	2.0
板橋サティ	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号	不動産信託 受益権	72,253.88	12,500	11,920	2.0
北青山8953ビル	東京都港区北青山三丁目14番8号	不動産信託 受益権	492.69	1,300	985	0.2
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号	不動産信託 受益権	85,226.68	17,100	16,369	2.8
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号	不動産信託 受益権	19,070.88	6,910	5,528	0.9
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号	不動産信託 受益権	93,258.23	5,820	5,993	1.0
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号	不動産信託 受益権	77,267.23	9,600	11,095	1.9
自由が丘8953ビル	東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号、19号	不動産信託 受益権	1,814.15	3,091	2,633	0.4
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町字石坂2番1号	不動産信託 受益権	63,778.44	3,570	3,767	0.6

不動産等の名称	所在地（注１）	所有形態	賃貸可能面積 （注２）	期末算定価額 （注３）	帳簿価額	対資産総額 比率 （注４）
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号	不動産信託 受益権	m ² 79,090.48	百万円 10,100	百万円 10,904	% 1.9
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目9番5号	不動産信託 受益権	1,686.58	3,750	4,120	0.7
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号	不動産信託 受益権	62,717.26	10,700	13,132	2.2
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1	不動産信託 受益権	25,606.48	5,660	5,342	0.9
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9他	不動産信託 受益権	107,597.69	40,000	50,599	8.6
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号	不動産信託 受益権	75,344.90	5,840	6,188	1.1
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他	不動産信託 受益権	57,500.35	4,180	4,476	0.8
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託 受益権	18,848.20	15,600	18,821	3.2
イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託 受益権	61,349.07	7,850	9,222	1.6
イオンモール鶴見リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号	不動産信託 受益権	138,538.63	25,200	29,087	4.9
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号	不動産信託 受益権	157,904.26	17,700	20,567	3.5
イトーヨーカドー四街道店（注７）	千葉県四街道市中央５番地	不動産信託 受益権	59,207.19	10,200	13,805	2.3
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託 受益権	58,767.20	6,820	9,947	1.7
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3	不動産信託 受益権	132,294.48	22,600	30,364	5.2
神宮前6 8953ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目28番3号	不動産	670.43	2,450	2,395	0.4
さいたま浦和8953ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号	不動産信託 受益権	64,236.71	25,900	26,676	4.5
イオン札幌発寒ショッピングセンター	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号	不動産信託 受益権	102,169.00	16,200	18,213	3.1
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12、堺市西区上547番地15	不動産信託 受益権	95,135.36	15,100	19,175	3.3
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5	不動産	555.75	3,570	3,432	0.6
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号	不動産信託 受益権	426.29	1,780	2,337	0.4
G DINING札幌	北海道札幌市中央区南三条西三丁目2番地2、1番地9、2番地1、2番地3、3番地3	不動産信託 受益権	5,271.93	2,690	2,946	0.5
Gビル南青山01	東京都港区南青山五丁目4番48号	不動産	922.30	5,440	6,494	1.1
合計		—	2,531,279.32	517,981	559,203	95.0

（注１）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）「賃貸可能面積」は、物件ごとの店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

（注３）「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（注４）帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。

（注５）「博多リバレイン／イニミニマニモ」については、平成19年8月1日に所有部分を一部売却したことにより、準共有持分割合50%を所有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

（注６）「ビックカメラ立川店」については、今後耐震改修工事が必要となる可能性があります。本算定価額には当該費用は考慮されていません。当該費用の内容により、当該期末算定価額は影響を受ける可能性があります。

（注７）「イトーヨーカドー四街道店」については、平成21年9月11日付で換地処分があった旨、公告されています。

(ロ) 本投資法人が保有する全運用資産の賃貸借の推移

	平成17年2月末	平成17年8月末	平成18年2月末	平成18年8月末	平成19年2月末
物件数	24	32	34	37	41
テナントの総数（注1）	305	347	409	414	415
総賃貸可能面積の合計 （㎡）（注2）	996,847	1,405,196	1,492,366	1,775,668	2,143,327
稼働率（%）（注3）	99.9	99.6	99.9	99.9	99.9

	平成19年8月末	平成20年2月末	平成20年8月末	平成21年2月末	平成21年8月末
物件数	42	45	49	48	50
テナントの総数（注1）	390	414	413	373	410
総賃貸可能面積の合計 （㎡）（注2）	2,197,725	2,427,216	2,625,613	2,525,167	2,531,279.32
稼働率（%）（注3）	99.8	99.9	99.9	99.7	99.7

（注1） 「テナントの総数」については、各物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約の単純合計を記載しています。

（注2） 「総賃貸可能面積の合計」は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

（注3） 「稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を表し、小数第2位を四捨五入しています。

(ハ) 主要な不動産の物件

本投資法人が保有する不動産等資産の内、当期（第15期）の総賃貸事業収入の10%以上を占める物件は以下の通りです。

該当事項はありません。

b. 個別不動産の概要

UM-1（注1） 博多リバレイン／イニミニマニモ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年3月4日他
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年9月2日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年9月11日
取得価格		6,309百万円
	土地価格（構成割合）	1,685百万円（26.7%）
	建物価格（構成割合）	4,623百万円（73.3%）
期末算定価額		5,630百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,690百万円 （6.2%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,560百万円 （6.0%） （6.4%）
土地	立地条件	市営地下鉄中州川端駅直結の位置にあり、明治通りに面しています。
	所在地（注2）	福岡県福岡市博多区下川端町3番1号
	面積（注3、5）	全体15,932.95㎡うち、敷地権割合100万分の544,706
	用途地域（注4）	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（共有）
建物	構造と階数（注3）	鉄筋鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付13階建
	建築時期（注3）	平成10年12月24日
	延床面積（注3、5）	全体151,697.94㎡うち、専有部分42,797.07㎡
	種類（注3）	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（区分所有）
主要なテナント		I D C大塚家具、ルイ・ヴィトン
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要 （注6）	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成14年10月31日
	長期修繕費	930,540千円（20年合計）／年平均：46,527千円（注7）
特記事項	・本投資法人と本信託の受益権の他の準共有持分者は、相互に(i)準共有持分の売却その他の処分をしないこと、(ii)相手方に対して準共有持分の売却を申し込むことができ、この場合、当該相手方は、一定期間内に当該準共有持分を購入するか逆に当該相手方が有する準共有持分を申込者に売却すべきこと、などを内容とする覚書を締結しています。 ・本物件に関する管理規約により、区分所有権を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に優先して譲渡の申出を行うものとされています。	

（注1）本投資法人では、物件に物件番号を付しています。物件番号は、本投資法人が保有する物件をUM型（都市型複合商業施設）、SM型（郊外型複合商業施設）、US型（都市型単一商業施設）及びSS型（郊外型単一商業施設）の4つに分類し、各分類毎にその取得日順に番号を付したものです。以下同じです。

（注２）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注３）「面積」、「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注４）「用途地域」については、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。以下同じです。

（注５）平成19年８月１日付で、博多リバレイン／イニミニマニモの準共有持分割合50%を譲渡しましたが、「土地面積」及び「建物延床面積」は物件全体に係る面積を記載しています。

（注６）「建物状況評価の概要」については、各調査業者が試算した長期修繕費用を記載しています。ただし、費用についてはあくまで調査業者の意見であり、その内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。以下同じです。

（注７）本物件の長期修繕費は、本投資法人持分比率50%の費用を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年９月１日	平成19年３月１日	平成19年９月１日	平成20年３月１日	平成20年９月１日	平成21年３月１日
	終期	平成19年２月28日	平成19年８月31日	平成20年２月29日	平成20年８月31日	平成21年２月28日	平成21年８月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	13,500百万円	6,820百万円	7,490百万円	7,480百万円	6,160百万円	5,630百万円
	算定価額－取得価額	882百万円	511百万円	1,181百万円	1,171百万円	△149百万円	△679百万円
	対取得価額割合	107.0%	108.1%	118.7%	118.6%	97.6%	89.2%
	期末評価損益	815百万円	515百万円	869百万円	922百万円	△344百万円	△727百万円
	期末帳簿価額	12,685百万円	6,305百万円	6,621百万円	6,558百万円	6,504百万円	6,357百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.7%	1.3%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%
	取得価額ベース	2.8%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	74	68	70	66	66	73
	期末総賃貸可能面積	25,301.31㎡	25,465.00㎡	25,919.35㎡	25,920.11㎡	25,920.11㎡	25,920.12㎡
	期末総賃貸面積	24,533.12㎡	22,510.60㎡	25,128.04㎡	24,114.21㎡	23,883.79㎡	22,760.80㎡
	期末入居率	97.0%	88.4%	96.9%	93.0%	92.1%	87.8%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	1,106百万円	987百万円	552百万円	518百万円	510百万円	866百万円
	賃料	902百万円	769百万円	428百万円	402百万円	398百万円	379百万円
	その他収入	203百万円	218百万円	123百万円	116百万円	112百万円	487百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	763百万円	802百万円	376百万円	399百万円	323百万円	413百万円
	公租公課	108百万円	90百万円	54百万円	55百万円	54百万円	56百万円
	建物管理委託費	142百万円	129百万円	71百万円	72百万円	71百万円	73百万円
	修繕費	13百万円	52百万円	7百万円	12百万円	2百万円	2百万円
	保険料・信託報酬	9百万円	9百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	488百万円	521百万円	237百万円	255百万円	189百万円	276百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	343百万円	185百万円	176百万円	119百万円	187百万円	453百万円
	④減価償却費	183百万円	172百万円	102百万円	106百万円	107百万円	108百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	160百万円	12百万円	74百万円	13百万円	79百万円	345百万円
	⑥資本的支出	255百万円	116百万円	422百万円	108百万円	53百万円	8百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	87百万円	68百万円	△246百万円	11百万円	133百万円	444百万円

UM-2 南青山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年3月4日
信託受益権の概要	信託設定日	平成12年12月22日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年4月22日
取得価格		5,350百万円
	土地価格（構成割合）	4,737百万円（88.6%）
	建物価格（構成割合）	612百万円（11.4%）
期末算定価額		5,960百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注1）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	6,210百万円 （4.3%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,850百万円 （4.5%） （4.6%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩約5分の位置にあります。
	所在地	東京都港区南青山五丁目8番5号
	面積	564.97㎡（注2）
	用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
	建築時期	平成14年3月12日
	延床面積	1,727.24㎡
	種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ヒューゴ・ボス（注3）
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成20年8月11日
	長期修繕費	30,200千円（20年合計）／年平均：1,510千円
特記事項	・本土地の一部（約50㎡）は、都市計画道路用地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

（注1）本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

（注2）平成21年3月5日に地積更正のため、561.94㎡から564.97㎡に変更されています。

（注3）ヒューゴ・ボスは、本物件の店舗を平成21年3月31日に閉店し、事務所も同年4月中に移転しましたが、本投資法人との間で平成24年3月15日までの定期借家契約を結んでおり、それまでの間、本物件の店舗を第三者に転貸しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	6,660百万円	7,650百万円	7,660百万円	7,640百万円	6,360百万円	5,960百万円
	算定価額－取得価額	1,310百万円	2,300百万円	2,310百万円	2,290百万円	1,010百万円	610百万円
	対取得価額割合	124.5%	143.0%	143.2%	142.8%	118.9%	111.4%
	期末評価損益	1,302百万円	2,299百万円	2,318百万円	2,306百万円	1,019百万円	628百万円
	期末帳簿価額	5,358百万円	5,351百万円	5,342百万円	5,334百万円	5,340百万円	5,331百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.3%	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	1.2%
	取得価額ベース	1.2%	1.2%	1.0%	0.9%	1.0%	0.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	3	3	3	2	3	3
	期末総賃貸可能面積	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,529.15㎡
	期末総賃貸面積	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,242.89㎡	1,382.67㎡	1,382.67㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	80.7%	89.7%	90.4%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	168百万円	168百万円	217百万円	154百万円	151百万円	153百万円
	賃料	160百万円	160百万円	160百万円	148百万円	145百万円	148百万円
	その他収入	8百万円	7百万円	56百万円	6百万円	6百万円	5百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	22百万円	22百万円	24百万円	20百万円	21百万円	21百万円
	公租公課	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	7百万円
	建物管理委託費	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	—	—	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	11百万円	11百万円	13百万円	9百万円	10百万円	10百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	146百万円	146百万円	192百万円	134百万円	129百万円	132百万円
	④減価償却費	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円	9百万円	9百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	137百万円	137百万円	183百万円	125百万円	120百万円	123百万円
	⑥資本的支出	—	1百万円	—	0百万円	15百万円	0百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	146百万円	144百万円	192百万円	134百万円	114百万円	131百万円

[次へ](#)

U M－3 原宿フェイス8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年1月9日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月9日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年1月8日
取得価格		2,770百万円
	土地価格（構成割合）	2,387百万円（86.2%）
	建物価格（構成割合）	382百万円（13.8%）
期末算定価額		3,810百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,860百万円 （4.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	3,760百万円 （4.5%） （4.9%）
土地	立地条件	東京メトロ千代田線明治神宮前駅から徒歩約5分の位置にあります。
	所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目32番5号
	面積	371.46㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	建築時期	昭和60年3月27日
	延床面積	1,575.26㎡
	種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ディーゼル・ジャパン
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成21年6月24日
	長期修繕費	54,858千円（10年合計）／年平均：5,486千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	3,550百万円	4,280百万円	4,290百万円	4,290百万円	3,920百万円	3,810百万円
	算定価額－取得価額	780百万円	1,510百万円	1,520百万円	1,520百万円	1,150百万円	1,040百万円
	対取得価額割合	128.2%	154.5%	154.9%	154.9%	141.5%	137.5%
	期末評価損益	775百万円	1,496百万円	1,510百万円	1,518百万円	1,155百万円	1,053百万円
	期末帳簿価額	2,775百万円	2,784百万円	2,780百万円	2,772百万円	2,764百万円	2,756百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.7%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
	取得価額ベース	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	5	5	5	4	4	4
	期末総賃貸可能面積	1,477.62㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡
	期末総賃貸面積	1,477.62㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡	1,479.10㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	93百万円	98百万円	103百万円	105百万円	105百万円	104百万円
	賃料	79百万円	84百万円	90百万円	91百万円	91百万円	91百万円
	その他収入	13百万円	13百万円	13百万円	13百万円	13百万円	13百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	14百万円	14百万円	15百万円	16百万円	17百万円	16百万円
	公租公課	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	3百万円
	建物管理委託費	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	7百万円	7百万円	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	78百万円	84百万円	87百万円	89百万円	88百万円	88百万円
	④減価償却費	9百万円	7百万円	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	69百万円	76百万円	79百万円	80百万円	80百万円	80百万円
	⑥資本的支出	11百万円	16百万円	4百万円	0百万円	－	－
	⑦NCF（＝③－⑥）	67百万円	67百万円	83百万円	88百万円	88百万円	88百万円

UM－5 北青山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年2月1日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年2月1日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年1月31日
取得価格		989百万円
	土地価格（構成割合）	761百万円（77.0%）
	建物価格（構成割合）	227百万円（23.0%）
期末算定価額		1,300百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,320百万円 （4.3%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	1,280百万円 （4.1%） （4.5%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩約5分の位置にあります。
	所在地	東京都港区北青山三丁目14番8号
	面積（注）	351.37㎡
	用途地域	第一種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	平成17年1月12日
	延床面積	全体494.19㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		NEWS、ベストブライダル
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成17年1月6日
	長期修繕費	29,600千円（20年合計）／年平均：1,480千円

（注） 私道41.42㎡を含みます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	1,370百万円	1,450百万円	1,530百万円	1,530百万円	1,370百万円	1,300百万円
	算定価額－取得価額	381百万円	461百万円	541百万円	541百万円	380百万円	310百万円
	対取得価額割合	138.5%	146.6%	154.7%	154.7%	138.5%	131.4%
	期末評価損益	367百万円	450百万円	534百万円	538百万円	380百万円	314百万円
	期末帳簿価額	1,003百万円	1,000百万円	996百万円	992百万円	989百万円	985百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	取得価額ベース	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	2	2	2	2	2	2
	期末総賃貸可能面積	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡
	期末総賃貸面積	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡	492.69㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円
	賃料	32百万円	32百万円	32百万円	32百万円	32百万円	32百万円
	その他収入	2百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	公租公課	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	建物管理委託費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	1百万円
	修繕費	—	—	—	—	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	29百万円	29百万円	29百万円	29百万円	28百万円	29百万円
	④減価償却費	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	25百万円	25百万円	25百万円	25百万円	25百万円	25百万円
	⑥資本的支出	—	0百万円	0百万円	—	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	29百万円	29百万円	29百万円	29百万円	28百万円	29百万円

UM-6 自由が丘8953ビル（注）			
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得年月日		平成17年3月28日	
信託受益権の概要	信託設定日	NEXT館：平成16年5月20日	コリーヌ館：平成21年1月29日
	信託受託者	NEXT館：三菱UFJ信託銀行株式会社	コリーヌ館：住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	NEXT館：平成26年5月20日	コリーヌ館：平成31年1月28日
取得価格		2,700百万円	
	土地価格（構成割合）	NEXT館：1,372百万円（65.3%）	コリーヌ館：490百万円（81.7%）
	建物価格（構成割合）	NEXT館：728百万円（34.7%）	コリーヌ館：110百万円（18.3%）
期末算定価額		3,091百万円	
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
	価格時点	平成21年8月31日	
	直接還元法 （還元利回り）	NEXT館：2,490百万円	コリーヌ館：639百万円
		NEXT館：（4.7%）	コリーヌ館：（5.0%）
	DCF法 （割引率）	NEXT館：2,420百万円	コリーヌ館：623百万円
		NEXT館：（4.5%）	コリーヌ館：（4.8%）
	（最終還元利回り）	NEXT館：（4.9%）	コリーヌ館：（5.2%）
土地	立地条件	東急東横線自由が丘駅から徒歩約5分の位置にあります。	
	所在地	NEXT館：東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号 コリーヌ館：東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号	
	面積	NEXT館：555.78㎡	コリーヌ館：284.56㎡
	用途地域	近隣商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
建物	構造と階数	NEXT館：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 地下1階付3階建 コリーヌ館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建	
	建築時期	NEXT館：平成17年3月7日	コリーヌ館：昭和59年6月15日
	延床面積	NEXT館：1,367.43㎡	コリーヌ館：521.68㎡
	種類	店舗	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
主要なテナント		NEXT, news	
担保設定の有無		—	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	
建物状況評価の概要	調査業者	NEXT館：株式会社竹中工務店 コリーヌ館：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	
	調査年月日	NEXT館：平成17年3月23日	コリーヌ館：平成20年10月28日
	長期修繕費	NEXT館：20,130千円（20年合計）／年平均：1,007千円 コリーヌ館：16,520千円（10年合計）／年平均：1,652千円	

（注） 自由が丘8953ビルは、NEXT館及びコリーヌ館で構成されています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	3,387百万円	3,480百万円	3,484百万円	3,482百万円	3,260百万円	3,091百万円
	算定価額－取得価額	687百万円	780百万円	784百万円	782百万円	560百万円	391百万円
	対取得価額割合	125.4%	128.9%	129.0%	129.0%	120.7%	114.5%
	期末評価損益	693百万円	794百万円	811百万円	822百万円	613百万円	457百万円
	期末帳簿価額	2,694百万円	2,686百万円	2,673百万円	2,660百万円	2,646百万円	2,633百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
	取得価額ベース	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	11	11	11	11	11	11
	期末総賃貸可能面積	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.15㎡	1,814.15㎡	1,814.15㎡
	期末総賃貸面積	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.15㎡	1,814.15㎡	1,814.15㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	91百万円	91百万円	91百万円	91百万円	91百万円	90百万円
	賃料	84百万円	84百万円	84百万円	84百万円	84百万円	84百万円
	その他収入	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	5百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	17百万円	17百万円	17百万円	17百万円	18百万円	17百万円
	公租公課	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	建物管理委託費	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	7百万円	7百万円	7百万円	7百万円	8百万円	7百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	73百万円	73百万円	74百万円	73百万円	72百万円	72百万円
	④減価償却費	14百万円	14百万円	14百万円	14百万円	14百万円	14百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	59百万円	59百万円	60百万円	59百万円	58百万円	58百万円
	⑥資本的支出	8百万円	6百万円	0百万円	1百万円	0百万円	1百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	65百万円	67百万円	73百万円	72百万円	72百万円	71百万円

UM-7 チアーズ銀座		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年8月11日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年8月11日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年8月10日
取得価格		4,200百万円
	土地価格（構成割合）	3,390百万円（80.7%）
	建物価格（構成割合）	810百万円（19.3%）
期末算定価額		3,750百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,800百万円 （4.1%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	3,690百万円 （4.1%） （4.4%）
土地	立地条件	東京メトロ銀座駅から徒歩約1分の位置にあります。
	所在地	東京都中央区銀座五丁目9番5号
	面積	318.01㎡（注）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	建築時期	平成17年2月22日
	延床面積	1,974.90㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		麴の宵、銀座正泰苑
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		野村ビルマネジメント株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成17年7月28日
	長期修繕費	19,785千円（20年合計）／年平均：989千円

（注） 私道66㎡を含みます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	4,260百万円	4,420百万円	4,420百万円	4,420百万円	4,000百万円	3,750百万円
	算定価額－取得価額	60百万円	220百万円	220百万円	220百万円	△200百万円	△450百万円
	対取得価額割合	101.4%	105.2%	105.2%	105.2%	95.2%	89.3%
	期末評価損益	60百万円	237百万円	252百万円	267百万円	△137百万円	△370百万円
	期末帳簿価額	4,200百万円	4,183百万円	4,168百万円	4,153百万円	4,137百万円	4,120百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.9%	0.9%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
	取得価額ベース	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	9	9	9	8	9	9
	期末総賃貸可能面積	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡
	期末総賃貸面積	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,513.44㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	89.7%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	111百万円	123百万円	112百万円	116百万円	100百万円	109百万円
	賃料	87百万円	87百万円	88百万円	84百万円	79百万円	87百万円
	その他収入	23百万円	36百万円	23百万円	32百万円	20百万円	21百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	35百万円	34百万円	35百万円	33百万円	41百万円	33百万円
	公租公課	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	6百万円
	建物管理委託費	3百万円	4百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	修繕費	0百万円	—	0百万円	0百万円	7百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	24百万円	23百万円	24百万円	23百万円	23百万円	23百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	76百万円	89百万円	76百万円	82百万円	58百万円	75百万円
	④減価償却費	16百万円	16百万円	16百万円	16百万円	16百万円	16百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	60百万円	72百万円	60百万円	66百万円	42百万円	58百万円
	⑥資本的支出	—	—	1百万円	0百万円	0百万円	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	76百万円	89百万円	75百万円	82百万円	58百万円	75百万円

UM-8 ジャイル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日（注）		平成16年3月2日、平成17年5月27日及び平成19年10月19日
信託受益権の概要	信託設定日（注）	平成13年2月6日、平成17年5月27日及び平成19年10月19日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成23年8月5日
取得価格（注）		22,712百万円
	土地価格（構成割合）	18,472百万円（81.3%）
	建物価格（構成割合）	4,240百万円（18.7%）
期末算定価額		25,000百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	24,800百万円 （3.7%）
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	25,000百万円 （3.5%） （3.7%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅、明治神宮前駅徒歩約4分の位置にあります。
	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番1号
	面積	1,676.46㎡
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建
	建築時期	平成19年10月2日
	延床面積	8,573.57㎡
	種類	店舗、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		シャネル、ブルガリ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成19年9月25日
	長期修繕費	313,306千円（20年合計）／年平均：31,331千円
特記事項	・本土地の一部（約15㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

（注）本投資法人は、平成19年10月19日に取得価格8,000百万円にて、ジャイル（建物及び土地賃借権）を信託する信託受益権を取得しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	15,400百万円	16,700百万円	30,500百万円	30,200百万円	26,800百万円	25,000百万円
	算定価額－取得価額	688百万円	1,988百万円	7,788百万円	7,487百万円	4,087百万円	2,287百万円
	対取得価額割合	104.7%	113.5%	134.3%	133.0%	118.0%	110.1%
	期末評価損益	499百万円	1,798百万円	7,545百万円	7,279百万円	3,965百万円	2,177百万円
	期末帳簿価額	14,901百万円	14,902百万円	22,955百万円	22,921百万円	22,834百万円	22,822百万円
投資 比率	算定価額ベース	3.1%	3.3%	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%
	取得価額ベース	3.3%	3.2%	4.3%	4.0%	4.0%	4.0%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	17	17	17	16
	期末総賃貸可能面積	1,768.78㎡	1,768.78㎡	4,934.28㎡	4,934.28㎡	4,934.28㎡	4,934.28㎡
	期末総賃貸面積	1,768.78㎡	1,768.78㎡	4,934.28㎡	4,934.28㎡	4,934.28㎡	4,777.96㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	190百万円	190百万円	500百万円	628百万円	630百万円	679百万円
	賃料	—	—	406百万円	564百万円	566百万円	537百万円
	その他収入	190百万円	190百万円	94百万円	64百万円	63百万円	141百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	28百万円	27百万円	132百万円	181百万円	205百万円	194百万円
	公租公課	24百万円	24百万円	24百万円	41百万円	41百万円	43百万円
	建物管理委託費	—	—	27百万円	38百万円	39百万円	38百万円
	修繕費	—	—	2百万円	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	2百万円	2百万円	14百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	1百万円	1百万円	64百万円	97百万円	121百万円	108百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	161百万円	162百万円	367百万円	447百万円	424百万円	484百万円
	④減価償却費	—	—	73百万円	89百万円	90百万円	91百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	161百万円	162百万円	294百万円	357百万円	333百万円	393百万円
	⑥資本的支出	—	—	19百万円	8百万円	3百万円	21百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	161百万円	162百万円	348百万円	438百万円	420百万円	463百万円

（注1）平成18年2月8日に株式会社竹中工務店に対して建物の無償譲渡を伴う土地の賃貸が行われました。このため、「継続評価等」については、第8期から第11期までについては、土地のみに関する数字を記載しています。

（注2）第8期から第11期までの期末総賃貸可能面積は、土地の登記簿上に記載されている面積を記載しています。

（注3）平成18年1月31日までは、シャネル、イヴ・サン・ローラン、グッチ等を含む12テナントに対して建物の賃貸（月額賃料（消費税別）合計：39,385,024円）をしていました。平成18年2月8日から平成19年10月18日までは、株式会社竹中工務店に対する土地の賃貸（月額賃料（消費税別）：31,670,000円）となっています。

[次へ](#)

UM－9 神宮前6 8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成19年12月20日
信託受益権の概要	信託設定日	－
	信託受託者	－
	信託期間満了日	－
取得価格		2,360百万円
	土地価格（構成割合）	2,136百万円（90.5％）
	建物価格（構成割合）	224百万円（9.5％）
期末算定価額		2,450百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注1）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	2,560百万円 （4.3％）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	2,400百万円 （4.5％） （4.6％）
土地	立地条件	東京メトロ明治神宮前駅から徒歩約1分に位置しています。
	所在地	東京都渋谷区神宮前6丁目28番3号
	面積	299.07㎡
	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	建築時期	平成19年11月6日
	延床面積	674.15㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ファミリーマート、Lani HAIR
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成19年12月13日
	長期修繕費	17,276千円（20年合計）／年平均：863千円

（注1） 本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

（注2） 本土地南東側の一部において、所有者が不明な擁壁が本投資法人の所有地と複数隣地にまたがって存在しており、当該擁壁について隣地所有者との間で確認書の締結に向けた協議を行っていましたが、平成21年6月29日付で、隣地所有者との間でその取扱いを定める確認書を締結しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	平成19年12月20日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	72日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	2,700百万円	2,730百万円	2,470百万円	2,450百万円
	算定価額－取得価額	—	—	340百万円	370百万円	110百万円	90百万円
	対取得価額割合	—	—	114.4%	115.7%	104.7%	103.8%
	期末評価損益	—	—	297百万円	328百万円	71百万円	54百万円
	期末帳簿価額	—	—	2,403百万円	2,402百万円	2,398百万円	2,395百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	取得価額ベース	—	—	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	2	4	4	4
	期末総賃貸可能面積	—	—	670.43㎡	670.43㎡	670.43㎡	670.43㎡
	期末総賃貸面積	—	—	307.67㎡	670.43㎡	670.43㎡	670.43㎡
	期末入居率	—	—	45.9%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	9百万円	35百万円	62百万円	62百万円
	賃料	—	—	6百万円	30百万円	57百万円	59百万円
	その他収入	—	—	3百万円	5百万円	5百万円	3百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	3百万円	9百万円	5百万円	6百万円
	公租公課	—	—	—	2百万円	1百万円	1百万円
	建物管理委託費	—	—	0百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	修繕費	—	—	—	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	—	—	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	—	—	3百万円	5百万円	3百万円	4百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	5百万円	26百万円	56百万円	55百万円
	④減価償却費	—	—	1百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	4百万円	22百万円	52百万円	52百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	5百万円	26百万円	56百万円	55百万円

UM-10 Gビル神宮前02		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成20年5月30日
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年3月28日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年3月31日
取得価格		2,233百万円
	土地価格（構成割合）	2,039百万円（91.3%）
	建物価格（構成割合）	194百万円（8.7%）
期末算定価額		1,780百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注1）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,860百万円 （4.5%）
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	1,750百万円 （4.5%） （4.8%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩約3分の位置にあります。
	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目9番9号
	面積	250.00㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	平成20年4月25日
	延床面積	432.38㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		アナスタシア、Lavagna & Ganga
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社クオリケーション（注2）
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成20年5月16日
	長期修繕費	16,940千円（20年合計）／年平均：840千円

（注1）本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

（注2）本物件のプロパティ・マネジメント会社は平成21年11月1日付で株式会社クオリケーションから株式会社オフィス・ミツキへ変更されました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	—	平成20年5月30日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	—	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	—	94日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	—	2,250百万円	1,850百万円	1,780百万円
	算定価額－取得価額	—	—	—	16百万円	△383百万円	△453百万円
	対取得価額割合	—	—	—	100.8%	82.8%	79.7%
	期末評価損益	—	—	—	△91百万円	△490百万円	△557百万円
	期末帳簿価額	—	—	—	2,341百万円	2,340百万円	2,337百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	—	0.4%	0.3%	0.3%
	取得価額ベース	—	—	—	0.4%	0.4%	0.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	—	1	1	2
	期末総賃貸可能面積	—	—	—	426.29㎡	426.29㎡	426.29㎡
	期末総賃貸面積	—	—	—	146.41㎡	146.41㎡	297.82㎡
	期末入居率	—	—	—	34.3%	34.3%	69.9%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	9百万円	19百万円	19百万円
	賃料	—	—	—	9百万円	18百万円	18百万円
	その他収入	—	—	—	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	—	3百万円	3百万円	4百万円
	公租公課	—	—	—	0百万円	0百万円	1百万円
	建物管理委託費	—	—	—	0百万円	0百万円	0百万円
	修繕費	—	—	—	—	—	—
	保険料・信託報酬	—	—	—	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	—	—	—	0百万円	1百万円	1百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	—	6百万円	15百万円	14百万円
	④減価償却費	—	—	—	2百万円	3百万円	3百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	—	4百万円	11百万円	10百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	0百万円	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	—	6百万円	15百万円	14百万円

UM-11 代官山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年12月10日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月27日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成30年12月10日
取得価格		1,235百万円
	土地価格（構成割合）	1,040百万円（84.2%）
	建物価格（構成割合）	194百万円（15.8%）
期末算定価額		1,290百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,290百万円 （4.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	1,280百万円 （4.5%） （4.9%）
土地	立地条件	東急東横線代官山駅から徒歩約1分の位置にあります。
	所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号
	面積	312.46㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	平成3年3月1日他
	延床面積	644.67㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		F GARDEN, Agee
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成21年6月24日
	長期修繕費	8,677千円（10年合計）／年平均：868千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	1,610百万円	1,660百万円	1,660百万円	1,730百万円	1,620百万円	1,290百万円
	算定価額－取得価額	375百万円	425百万円	425百万円	495百万円	385百万円	55百万円
	対取得価額割合	130.4%	134.4%	134.4%	140.1%	131.2%	104.5%
	期末評価損益	349百万円	404百万円	408百万円	467百万円	356百万円	27百万円
	期末帳簿価額	1,261百万円	1,256百万円	1,252百万円	1,263百万円	1,263百万円	1,262百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%
	取得価額ベース	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	2
	期末総賃貸可能面積	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	599.79㎡	599.79㎡	599.79㎡
	期末総賃貸面積	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	201.10㎡	201.10㎡	599.79㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	33.5%	33.5%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	39百万円	39百万円	37百万円	25百万円	16百万円	20百万円
	賃料	34百万円	34百万円	34百万円	22百万円	15百万円	19百万円
	その他収入	4百万円	4百万円	2百万円	3百万円	1百万円	1百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	7百万円	7百万円	6百万円	6百万円	5百万円	7百万円
	公租公課	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	建物管理委託費	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	修繕費	0百万円	0百万円	—	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	3百万円	3百万円	2百万円	2百万円	2百万円	4百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	31百万円	31百万円	30百万円	19百万円	10百万円	12百万円
	④減価償却費	4百万円	4百万円	4百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	27百万円	27百万円	26百万円	16百万円	7百万円	8百万円
	⑥資本的支出	0百万円	0百万円	—	13百万円	3百万円	2百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	31百万円	31百万円	30百万円	5百万円	7百万円	9百万円

UM-12 G DINING札幌		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成21年3月3日
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年6月29日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年3月2日
取得価格		2,750百万円
	土地価格（構成割合）	868百万円（31.6%）
	建物価格（構成割合）	1,882百万円（68.4%）
期末算定価額		2,690百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	2,730百万円 （6.1%）
	D C F法 （割引率） （最終還元利回り）	2,650百万円 （5.8%） （6.2%）
土地	立地条件	地下鉄南北線すすきの駅から徒歩約2分の位置にあります。
	所在地	北海道札幌市中央区南三条西三丁目3番地他
	面積	621.58㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
	建築時期	平成20年10月29日
	延床面積	4,877.48㎡
	種類	店舗、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		味重、札幌ぶたや、牛のいしざき、CANTINETTA Salu's
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成21年2月6日
	長期修繕費	104,841千円（20年合計）／年平均：5,242千円

運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	—	—	—	平成21年3月3日
	終期	—	—	—	—	—	平成21年8月31日
	日数	—	—	—	—	—	182日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	—	—	—	2,690百万円
	算定価額－取得価額	—	—	—	—	—	△60百万円
	対取得価額割合	—	—	—	—	—	97.8%
	期末評価損益	—	—	—	—	—	△256百万円
	期末帳簿価額	—	—	—	—	—	2,946百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	—	—	—	0.5%
	取得価額ベース	—	—	—	—	—	0.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	—	—	—	1
	期末総賃貸可能面積	—	—	—	—	—	5,271.93㎡
	期末総賃貸面積	—	—	—	—	—	5,271.93㎡
	期末入居率	—	—	—	—	—	100.0%
損益 等 の 状 況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	—	—	35百万円
	賃料	—	—	—	—	—	35百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	—	—	—	21百万円
	公租公課	—	—	—	—	—	—
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	9百万円
	修繕費	—	—	—	—	—	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	—	—	—	1百万円
	その他	—	—	—	—	—	9百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	—	—	—	14百万円
	④減価償却費	—	—	—	—	—	42百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	—	—	—	△28百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	—	—	—	4百万円

UM-13 Gビル南青山01		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成21年3月26日
信託受益権の概要	信託設定日	—
	信託受託者	—
	信託期間満了日	—
取得価格		6,430百万円
	土地価格（構成割合）	6,006百万円（93.4%）
	建物価格（構成割合）	424百万円（6.6%）
期末算定価額		5,440百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,870百万円 （4.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,260百万円 （4.4%） （4.5%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩約5分の位置にあります。
	所在地	東京都港区南青山五丁目4番48号
	面積	612.91㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）、借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄骨造（地上部）、鉄筋コンクリート造（地下部）地上2階地下1階
	建築時期	平成21年2月18日
	延床面積	973.08㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		—
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成21年3月9日
	長期修繕費	21,197千円（20年合計）／年平均：1,060千円

（注）本土地の一部（合計面積：14.03㎡）は、本投資法人を賃借人とする借地です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	—	—	—	平成21年3月26日
	終期	—	—	—	—	—	平成21年8月31日
	日数	—	—	—	—	—	159日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	—	—	—	5,440百万円
	算定価額－取得価額	—	—	—	—	—	△990百万円
	対取得価額割合	—	—	—	—	—	84.6%
	期末評価損益	—	—	—	—	—	△1,054百万円
	期末帳簿価額	—	—	—	—	—	6,494百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	—	—	—	1.1%
	取得価額ベース	—	—	—	—	—	1.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	—	—	—	0
	期末総賃貸可能面積	—	—	—	—	—	922.30m ²
	期末総賃貸面積	—	—	—	—	—	0.00m ²
	期末入居率	—	—	—	—	—	0.0%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	—	—	—
	賃料	—	—	—	—	—	—
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	—	—	—	3百万円
	公租公課	—	—	—	—	—	0百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	1百万円
	修繕費	—	—	—	—	—	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	—	—	—	0百万円
	その他	—	—	—	—	—	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	—	—	—	△3百万円
	④減価償却費	—	—	—	—	—	7百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	—	—	—	△10百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	0百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	—	—	—	△4百万円

[前へ](#) [次へ](#)

S M - 1 ならファミリー		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年3月6日、平成19年10月23日、平成20年2月8日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月6日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成25年2月末日
取得価格		31,375百万円
	土地価格（構成割合）	17,708百万円（56.4%）
	建物価格（構成割合）	13,667百万円（43.6%）
期末算定価額		32,400百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	32,100百万円 （6.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	32,600百万円 （5.6%） （6.6%）
土地	立地条件	近鉄奈良線大和西大寺駅から徒歩約3分の位置にあります。
	所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号
	面積	29,152.68㎡（注1）
	用途地域	商業地域等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注1）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造スレート葺3階建、軽量鉄骨造スレート葺2階建
	建築時期	平成4年11月12日・平成5年4月30日
	延床面積	115,707.41㎡
	種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		近鉄百貨店、ジャスコ
担保設定の有無		株式会社近鉄百貨店及びイオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		イオンモール株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成14年10月28日
	長期修繕費	2,163,340千円（20年合計）／年平均：108,167千円
特記事項	・本土地の東側等については、都市計画道路用地（西大寺東線及び西一坊大路線）として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法による建築制限があります。また本土地の南側の都市計画道路（西大寺東線）は本土地にかかっている可能性があり、かかっている場合には同様の建築制限を受けます。 ・本土地の一部の南西側隣接地について、境界確認ができていません。 ・信託受託者は本土地の一部を賃借していますが、その本土地の一部について、登記簿上第三者による賃借権設定登記及びこれに関連する預託金返還債務にかかる抵当権設定登記が抹消されずに残っています。仮にかかる賃借権及び抵当権が存続していた場合、これらの権利は借地権に優先します。 ・信託受託者は本土地の一部を賃借していますが、その本土地の一部について、借地権に優先する根抵当権が存在します。	

（注１）本土地の一部（合計面積：4,685.87㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

（注２）信託受託者は、平成19年10月23日付で、本物件の駐車場土地（取得価格50.5百万円）を追加取得し、また平成20年２月８日付で、本物件の隣接地（取得価格84百万円）を追加取得しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年９月１日	平成19年３月１日	平成19年９月１日	平成20年３月１日	平成20年９月１日	平成21年３月１日
	終期	平成19年２月28日	平成19年８月31日	平成20年２月29日	平成20年８月31日	平成21年２月28日	平成21年８月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	35,500百万円	36,700百万円	37,500百万円	37,300百万円	34,000百万円	32,400百万円
	算定価額－取得価額	4,259百万円	5,459百万円	6,125百万円	5,924百万円	2,624百万円	1,024百万円
	対取得価額割合	113.6%	117.5%	119.5%	118.9%	108.4%	103.3%
	期末評価損益	4,019百万円	5,108百万円	5,864百万円	5,600百万円	2,519百万円	811百万円
	期末帳簿価額	31,481百万円	31,592百万円	31,636百万円	31,700百万円	31,480百万円	31,588百万円
投資 比率	算定価額ベース	7.1%	7.2%	6.3%	6.2%	6.3%	6.3%
	取得価額ベース	7.0%	6.9%	6.0%	5.5%	5.6%	5.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	129	133	134	135	94	122
	期末総賃貸可能面積	85,251.76㎡	85,075.32㎡	85,075.32㎡	85,075.32㎡	85,070.44㎡	85,000.26㎡
	期末総賃貸面積	83,521.10㎡	84,803.10㎡	84,932.74㎡	84,952.72㎡	82,170.20㎡	83,640.44㎡
	期末入居率	98.0%	99.7%	99.8%	99.9%	96.6%	98.4%
損益 等 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	2,174百万円	2,176百万円	2,200百万円	2,224百万円	2,145百万円	2,035百万円
	賃料	1,861百万円	1,841百万円	1,855百万円	1,832百万円	1,809百万円	1,686百万円
	その他収入	313百万円	335百万円	344百万円	391百万円	335百万円	349百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	1,081百万円	1,155百万円	1,094百万円	1,169百万円	1,069百万円	1,001百万円
	公租公課	96百万円	96百万円	96百万円	97百万円	97百万円	93百万円
	建物管理委託費	174百万円	173百万円	173百万円	164百万円	170百万円	172百万円
	修繕費	10百万円	21百万円	6百万円	4百万円	6百万円	12百万円
	保険料・信託報酬	14百万円	14百万円	14百万円	14百万円	13百万円	13百万円
	その他	785百万円	848百万円	802百万円	888百万円	780百万円	708百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	1,092百万円	1,021百万円	1,105百万円	1,054百万円	1,075百万円	1,034百万円
	④減価償却費	232百万円	240百万円	243百万円	254百万円	254百万円	259百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	860百万円	781百万円	861百万円	799百万円	821百万円	774百万円
	⑥資本的支出	88百万円	394百万円	148百万円	419百万円	33百万円	377百万円
	⑦NCF（＝⑤－⑥）	1,004百万円	626百万円	957百万円	635百万円	1,042百万円	656百万円

S M - 2 あびこショッピングプラザ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年3月4日
信託受益権の概要	信託設定日	平成11年6月17日
	信託受託者	株式会社りそな銀行
	信託期間満了日	平成26年10月25日
取得価格		10,200百万円
	土地価格（構成割合）	5,984百万円（58.7%）
	建物価格（構成割合）	4,215百万円（41.3%）
期末算定価額		11,700百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	11,700百万円 （6.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	11,600百万円 （6.0%） （6.5%）
土地	立地条件	JR常磐線我孫子駅から徒歩約5分の位置にあり、国道6号線に面しています。
	所在地	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号
	面積	22,694.35㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造鉄骨造陸屋根地下1階付6階建
	建築時期	平成6年10月25日
	延床面積	55,393.77㎡
	種類	店舗・駐車場等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成14年7月4日
	長期修繕費	598,240千円（20年合計）／年平均：29,912千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	14,300百万円	14,700百万円	14,700百万円	13,800百万円	12,300百万円	11,700百万円
	算定価額－取得価額	4,100百万円	4,500百万円	4,500百万円	3,600百万円	2,100百万円	1,500百万円
	対取得価額割合	140.2%	144.1%	144.1%	135.3%	120.6%	114.7%
	期末評価損益	3,669百万円	4,161百万円	4,245百万円	3,433百万円	2,008百万円	1,516百万円
	期末帳簿価額	10,631百万円	10,539百万円	10,455百万円	10,367百万円	10,291百万円	10,183百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.9%	2.9%	2.5%	2.3%	2.3%	2.3%
	取得価額ベース	2.3%	2.2%	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	53	53	54	54	53	54
	期末総賃貸可能面積	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.44㎡
	期末総賃貸面積	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,410.57㎡	42,609.92㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.5%	99.9%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	749百万円	701百万円	741百万円	683百万円	746百万円	687百万円
	賃料	482百万円	478百万円	473百万円	473百万円	466百万円	457百万円
	その他収入	266百万円	223百万円	268百万円	209百万円	280百万円	230百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	351百万円	342百万円	338百万円	334百万円	355百万円	355百万円
	公租公課	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円
	建物管理委託費	119百万円	111百万円	114百万円	110百万円	113百万円	109百万円
	修繕費	0百万円	3百万円	2百万円	2百万円	6百万円	4百万円
	保険料・信託報酬	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円
	その他	190百万円	186百万円	179百万円	180百万円	193百万円	199百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	397百万円	359百万円	403百万円	348百万円	391百万円	331百万円
	④減価償却費	99百万円	99百万円	100百万円	100百万円	101百万円	101百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	298百万円	259百万円	303百万円	247百万円	289百万円	230百万円
	⑥資本的支出	7百万円	8百万円	16百万円	13百万円	24百万円	16百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	390百万円	350百万円	387百万円	335百万円	366百万円	315百万円

S M - 4 京都ファミリー		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年12月21日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年12月21日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年1月31日
取得価格		5,340百万円
	土地価格（構成割合）	3,130百万円（58.6%）
	建物価格（構成割合）	2,210百万円（41.4%）
期末算定価額		5,660百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,650百万円 （6.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,670百万円 （5.9%） （6.9%）
土地	立地条件	阪急京都線西院駅から徒歩約10分に位置し、四条通りに面しています。
	所在地	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1
	面積	23,119.27㎡（注）
	用途地域	準工業地域等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	昭和57年11月9日
	延床面積	本棟：34,307.69㎡ 駐車場棟：9,984.75㎡
	種類	駐車場・百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ、ニトリ
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		イオンモール株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	大成建設株式会社
	調査年月日	平成17年7月7日
	長期修繕費	1,731,400千円（20年合計）／年平均：86,570千円
特記事項	・本土地は、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」により、「既成市街地内準工業地域」に指定されており、新たに商業施設の開発事業を行う場合には、店舗面積の上限として「1,000㎡」を目安にする必要があります。 ・本館棟と立体駐車場をつなぐ連絡橋2か所について、確認申請手続が適切に行われていなかった可能性が判明し、現在確認作業及び対応についての検討を進めています。	

（注）本土地の一部（合計面積：16,053.28㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	6,320百万円	6,660百万円	6,670百万円	6,550百万円	5,970百万円	5,660百万円
	算定価額－取得価額	980百万円	1,320百万円	1,330百万円	1,210百万円	630百万円	320百万円
	対取得価額割合	118.4%	124.7%	124.9%	122.7%	111.8%	106.0%
	期末評価損益	764百万円	1,116百万円	1,172百万円	1,068百万円	555百万円	317百万円
	期末帳簿価額	5,556百万円	5,544百万円	5,498百万円	5,482百万円	5,414百万円	5,342百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.3%	1.3%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	取得価額ベース	1.2%	1.2%	1.0%	0.9%	1.0%	0.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	66	62	62	60	61	60
	期末総賃貸可能面積	25,603.95㎡	25,603.95㎡	25,606.48㎡	25,606.48㎡	25,606.48㎡	25,606.48㎡
	期末総賃貸面積	25,603.95㎡	25,369.47㎡	25,457.65㎡	25,349.51㎡	24,996.29㎡	24,976.50㎡
	期末入居率	100.0%	99.1%	99.4%	99.0%	97.6%	97.5%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	667百万円	677百万円	664百万円	655百万円	641百万円	636百万円
	賃料	537百万円	536百万円	528百万円	518百万円	510百万円	513百万円
	その他収入	130百万円	140百万円	136百万円	136百万円	131百万円	123百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	425百万円	438百万円	429百万円	436百万円	503百万円	442百万円
	公租公課	30百万円	30百万円	30百万円	30百万円	30百万円	29百万円
	建物管理委託費	103百万円	99百万円	105百万円	99百万円	101百万円	97百万円
	修繕費	3百万円	5百万円	7百万円	7百万円	2百万円	12百万円
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	282百万円	297百万円	280百万円	294百万円	363百万円	296百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	242百万円	238百万円	235百万円	219百万円	138百万円	194百万円
	④減価償却費	72百万円	73百万円	74百万円	72百万円	71百万円	60百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	170百万円	164百万円	160百万円	147百万円	67百万円	134百万円
	⑥資本的支出	29百万円	61百万円	28百万円	60百万円	3百万円	10百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	212百万円	176百万円	206百万円	159百万円	134百万円	184百万円

S M－5 東戸塚オーロラシティ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年3月24日
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年3月24日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年3月31日
取得価格		50,500百万円
	土地価格（構成割合）	30,350百万円（60.1％）
	建物価格（構成割合）	20,150百万円（39.9％）
期末算定価額		40,000百万円
	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	40,100百万円 （4.9％）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	39,900百万円 （4.7％） （5.1％）
土地	立地条件	JR横須賀線、JR湘南新宿ラインの東戸塚駅直結の位置にあり、環状2号線に面しています。
	所在地	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9他
	面積	29,787.61㎡
	用途地域	商業地域、特定街区
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	西武・オーロラモール棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 ダイエー棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
	建築時期	西武・オーロラモール棟：平成11年9月8日 アネックス棟・ダイエー棟：平成11年9月13日
	延床面積	西武・オーロラモール棟：78,513.08㎡ アネックス棟：18,606.71㎡ ダイエー棟：53,564.47㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		西武百貨店、ダイエー
担保設定の有無		株式会社西武百貨店に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物のうち西武・オーロラモール棟に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社エイムクリエイツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成18年2月10日
	長期修繕費	2,198,850千円（20年合計）／年平均：109,943千円
特記事項	・本土地は、建築基準法第60条の特定街区であり、建築基準法上各特定街区を一敷地とし、各特定街区毎に建物を全て接続させた一建築物として建築確認を受けています。第1街区には西武・オーロラモール棟の他に住宅1棟が存在し、第2街区にはアネックス棟及びダイエー棟の他に住宅3棟が存在します。 ・本土地の一部に、横浜市のために公共上水道施設及び公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されています。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	50,500百万円	50,500百万円	50,500百万円	46,200百万円	42,000百万円	40,000百万円
	算定価額－取得価額	－	－	－	△4,300百万円	△8,500百万円	△10,500百万円
	対取得価額割合	100.0%	100.0%	100.0%	91.5%	83.2%	79.2%
	期末評価損益	△1,605百万円	△1,283百万円	△966百万円	△4,928百万円	△8,916百万円	△10,599百万円
	期末帳簿価額	52,105百万円	51,783百万円	51,466百万円	51,128百万円	50,916百万円	50,599百万円
投資 比率	算定価額ベース	10.1%	9.9%	8.5%	7.6%	7.8%	7.7%
	取得価額ベース	11.3%	11.1%	9.6%	8.9%	9.0%	8.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	4	4	4	4	4	4
	期末総賃貸可能面積	151,429.78㎡	151,429.78㎡	151,429.78㎡	151,429.78㎡	107,597.69㎡	107,597.69㎡
	期末総賃貸面積	151,429.78㎡	151,429.78㎡	151,429.78㎡	151,429.78㎡	107,597.69㎡	107,597.69㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	1,273百万円	1,380百万円	1,379百万円	1,381百万円	1,356百万円	1,357百万円
	賃料	1,192百万円	1,302百万円	1,302百万円	1,302百万円	1,325百万円	1,321百万円
	その他収入	80百万円	77百万円	76百万円	78百万円	30百万円	35百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	109百万円	290百万円	274百万円	277百万円	325百万円	331百万円
	公租公課	－	164百万円	164百万円	163百万円	164百万円	163百万円
	建物管理委託費	72百万円	74百万円	74百万円	74百万円	102百万円	113百万円
	修繕費	0百万円	4百万円	0百万円	1百万円	3百万円	2百万円
	保険料・信託報酬	10百万円	10百万円	10百万円	10百万円	9百万円	8百万円
	その他	25百万円	35百万円	24百万円	26百万円	46百万円	44百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	1,164百万円	1,090百万円	1,104百万円	1,103百万円	1,030百万円	1,025百万円
	④減価償却費	344百万円	345百万円	346百万円	347百万円	352百万円	355百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	819百万円	744百万円	758百万円	756百万円	678百万円	670百万円
	⑥資本的支出	1百万円	23百万円	28百万円	9百万円	140百万円	38百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	1,163百万円	1,066百万円	1,075百万円	1,094百万円	890百万円	987百万円

SM-6 エスパ川崎		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成14年3月13日、平成14年12月10日（注1）及び平成19年3月1日（注2）
信託受益権の概要	信託設定日	平成9年4月30日 アネックス：平成17年12月26日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社 アネックス：株式会社りそな銀行
	信託期間満了日	平成32年6月8日 アネックス：平成32年12月26日
取得価格		15,691百万円
	土地価格（構成割合）	8,264百万円（67.0%） アネックス：2,243百万円（66.8%）
	建物価格（構成割合）	4,067百万円（33.0%） アネックス：1,117百万円（33.2%）
期末算定価額		13,290百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	10,400百万円 （6.1%） アネックス：2,900百万円 アネックス：（6.6%）
	D C F 法 （割引率）	10,400百万円 （5.1%） アネックス：2,880百万円 アネックス：（5.7%）
	（最終還元利回り）	（5.8%） アネックス：（6.2%）
土地	立地条件	川崎市南部を通る市電通りに面しています。
	所在地	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番他
	面積	41,324.13㎡ アネックス：10,558.40㎡
	用途地域	近隣商業地域及び準住居地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建他
	建築時期	平成12年5月31日 アネックス：平成13年5月31日
	延床面積	50,795.60㎡ アネックス：11,922.08㎡
	種類	店舗・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー、スポーツデポ
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂及び株式会社アルペンに対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、一部本土地及び本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション アネックス：大成建設株式会社
	調査年月日	平成20年10月28日 アネックス：平成19年7月
	長期修繕費	509,250千円（10年合計）／年平均：50,925千円 アネックス：366,700千円（20年合計）／年平均：18,335千円
特記事項	・本土地の一部（約1,395㎡）は、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。 ・本土地のうち屋外駐車場として利用されている部分の一部について、地区施設（区画道路及び歩道状空地）の築造が予定されています。かかる施設の整備は、本信託の受託者を含む関係地権者の工事費用の負担で行われる予定です。	

（注1）本投資法人は、平成14年3月13日に、本信託の受益権の共有持分（80.37%）を取得し（取得価格8,117百万円）、その後、平成14年12月10日に、残る共有持分（19.63%）を取得しました（取得価格1,975百万円）。

（注２）本投資法人は、平成19年３月１日付で、エスパ川崎アネックスを信託財産とする信託の受益権を取得し、エスパ川崎と一体で運用管理しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年９月１日	平成19年３月１日	平成19年９月１日	平成20年３月１日	平成20年９月１日	平成21年３月１日
	終期	平成19年２月28日	平成19年８月31日	平成20年２月29日	平成20年８月31日	平成21年２月28日	平成21年８月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	12,000百万円	16,210百万円	16,210百万円	15,740百万円	14,020百万円	13,290百万円
	算定価額－取得価額	1,909百万円	518百万円	519百万円	48百万円	△1,671百万円	△2,401百万円
	対取得価額割合	118.9%	103.3%	103.3%	100.3%	89.3%	84.7%
	期末評価損益	2,503百万円	1,091百万円	1,188百万円	794百万円	△845百万円	△1,485百万円
	期末帳簿価額	9,497百万円	15,119百万円	15,022百万円	14,946百万円	14,865百万円	14,775百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.4%	3.2%	2.7%	2.6%	2.6%	2.6%
	取得価額ベース	2.2%	3.4%	3.0%	2.8%	2.8%	2.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	5	5	5	5	5
	期末総賃貸可能面積	56,891.15㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡
	期末総賃貸面積	56,891.15㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡	65,313.47㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	351百万円	492百万円	491百万円	492百万円	492百万円	492百万円
	賃料	351百万円	491百万円	491百万円	491百万円	491百万円	491百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	1百万円	1百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	73百万円	81百万円	78百万円	98百万円	100百万円	106百万円
	公租公課	57百万円	57百万円	57百万円	78百万円	78百万円	81百万円
	建物管理委託費	0百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	修繕費	1百万円	0百万円	1百万円	0百万円	2百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	10百万円	12百万円	12百万円	12百万円	12百万円	12百万円
	その他	3百万円	7百万円	3百万円	3百万円	3百万円	7百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	277百万円	410百万円	413百万円	393百万円	392百万円	386百万円
	④減価償却費	82百万円	101百万円	102百万円	101百万円	99百万円	99百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	194百万円	308百万円	311百万円	292百万円	293百万円	287百万円
	⑥資本的支出	0百万円	9百万円	4百万円	25百万円	18百万円	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	276百万円	400百万円	409百万円	367百万円	374百万円	376百万円

[前へ](#) [次へ](#)

U S - 1 大阪心斎橋8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成14年3月13日
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月7日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年2月3日
取得価格		14,300百万円
	土地価格（構成割合）	9,867百万円（69.0%）
	建物価格（構成割合）	4,433百万円（31.0%）
期末算定価額		13,800百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	14,200百万円 （5.0%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	13,600百万円 （5.2%） （5.3%）
土地	立地条件	地下鉄御堂筋線及び長堀鶴見緑地線心斎橋駅から徒歩約4分の位置にあります。
	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号
	面積	1,818.67㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付10階建
	建築時期	平成11年1月22日
	延床面積	14,014.86㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		東急ハンズ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成21年6月30日
	長期修繕費	549,530千円（10年合計）／年平均：54,953千円

（注）本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	16,200百万円	17,100百万円	17,100百万円	16,200百万円	14,500百万円	13,800百万円
	算定価額－取得価額	1,900百万円	2,800百万円	2,800百万円	1,900百万円	200百万円	△500百万円
	対取得価額割合	113.3%	119.6%	119.6%	113.3%	101.4%	96.5%
	期末評価損益	2,479百万円	3,434百万円	3,509百万円	2,687百万円	1,060百万円	433百万円
	期末帳簿価額	13,721百万円	13,666百万円	13,591百万円	13,513百万円	13,439百万円	13,366百万円
投資 比率	算定価額ベース	3.2%	3.4%	2.9%	2.7%	2.7%	2.7%
	取得価額ベース	3.2%	3.1%	2.7%	2.5%	2.5%	2.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡
	期末総賃貸面積	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円
	賃料	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	36百万円	36百万円	37百万円	36百万円	36百万円	38百万円
	公租公課	28百万円	28百万円	28百万円	28百万円	28百万円	30百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	5百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	370百万円	370百万円	369百万円	370百万円	370百万円	368百万円
	④減価償却費	81百万円	81百万円	82百万円	82百万円	81百万円	81百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	289百万円	288百万円	287百万円	288百万円	289百万円	286百万円
	⑥資本的支出	3百万円	26百万円	7百万円	3百万円	7百万円	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	367百万円	344百万円	361百万円	367百万円	363百万円	359百万円

U S - 3 エスキス表参道アネックス		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年4月30日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年4月30日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年4月29日
取得価格		860百万円
	土地価格（構成割合）	735百万円（85.5%）
	建物価格（構成割合）	125百万円（14.5%）
期末算定価額		1,280百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,290百万円 （4.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	1,260百万円 （4.2%） （4.7%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩約4分の位置にあります。
	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目1番17号
	面積	289.48㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	建築時期	平成9年3月11日
	延床面積	573.94㎡
	種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		エルエスモード
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成16年3月17日
	長期修繕費	21,420千円（20年合計）／年平均：1,071千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	1,240百万円	1,270百万円	1,410百万円	1,500百万円	1,350百万円	1,280百万円
	算定価額－取得価額	380百万円	410百万円	550百万円	640百万円	490百万円	420百万円
	対取得価額割合	144.2%	147.7%	164.0%	174.4%	157.0%	148.8%
	期末評価損益	351百万円	382百万円	524百万円	616百万円	463百万円	395百万円
	期末帳簿価額	889百万円	888百万円	886百万円	884百万円	886百万円	884百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.3%	0.2%
	取得価額ベース	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	2	2	2	2	2	2
	期末総賃貸可能面積	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡
	期末総賃貸面積	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡	540.78㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	27百万円	27百万円	33百万円	31百万円	33百万円	34百万円
	賃料	27百万円	27百万円	27百万円	30百万円	31百万円	31百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	5百万円	0百万円	2百万円	2百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	5百万円	5百万円
	公租公課	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	建物管理委託費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	修繕費	—	—	—	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	2百万円	3百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	24百万円	24百万円	30百万円	28百万円	28百万円	28百万円
	④減価償却費	1百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	22百万円	22百万円	28百万円	26百万円	26百万円	26百万円
	⑥資本的支出	0百万円	1百万円	—	—	3百万円	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	23百万円	23百万円	30百万円	28百万円	24百万円	28百万円

U S - 4 ビックカメラ立川店			
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得年月日		平成16年 9 月29日	
信託受 益権の 概要	信託設定日	平成16年 9 月29日	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成36年 9 月30日	
取得価格		11,920百万円	
	土地価格（構成割合）	9,701百万円（81.4%）	
	建物価格（構成割合）	2,218百万円（18.6%）	
期末算定価額		11,200百万円（注 1）	
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
	価格時点	平成21年 8 月31日	
	直接還元法 （還元利回り）	11,200百万円 （5.5%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	11,200百万円 （5.3%） （5.6%）	
土地	立地条件	JR立川駅北口から徒歩約 1 分の位置にあります。	
	所在地	本館：東京都立川市曙町二丁目12番 2 号 別館：東京都立川市曙町二丁目14番 7 号	
	面積	全体敷地	2,858.13㎡
		内訳	本館：2,194.51㎡ 別館：663.62㎡
	用途地域	商業地域	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
建物	構造と階数	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建 別館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 3 階建	
	建築時期	昭和45年 8 月14日(注 2)	
	延床面積	本館：19,354.92㎡ 別館：1,628.51㎡	
	種類	本館：百貨店 別館：休憩所・駐車場、変電所	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
主要なテナント		ビックカメラ、東京電力	
担保設定の有無		－	
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサル株式会社	
建物状 況評価 の概要	調査業者	株式会社竹中工務店	
	調査年月日	平成16年 7 月22日	
	長期修繕費	1,196,130千円（20年合計）／年平均：59,807千円	
特記 事項	・ 本館建物及び別館建物の容積率は、建設当時の容積率規制が本書の日付現在の基準と異なっていたため、それぞれ約882%及び約456%となっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は新築する場合には、現行の法規に基づく容積率に従うこととなります。		

（注 1）本物件については、今後耐震改修工事が必要となる可能性があります。本算定価額には当該費用は考慮されていません。当該費用の内容により、当該期末算定価額は影響を受ける可能性があります。

（注 2）本館建物については登記簿上の建築時期に、別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	13,100百万円	13,100百万円	13,100百万円	12,600百万円	11,800百万円	11,200百万円
	算定価額－取得価額	1,180百万円	1,180百万円	1,180百万円	680百万円	△120百万円	△720百万円
	対取得価額割合	109.9%	109.9%	109.9%	105.7%	99.0%	94.0%
	期末評価損益	1,001百万円	1,082百万円	1,132百万円	706百万円	△71百万円	△611百万円
	期末帳簿価額	12,099百万円	12,018百万円	11,968百万円	11,894百万円	11,871百万円	11,811百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.6%	2.6%	2.2%	2.1%	2.2%	2.2%
	取得価額ベース	2.7%	2.6%	2.3%	2.1%	2.1%	2.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	2	2	2	2	2	2
	期末総賃貸可能面積	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡
	期末総賃貸面積	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡	20,983.43㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	386百万円	385百万円	389百万円	388百万円	390百万円	389百万円
	賃料	356百万円	356百万円	356百万円	356百万円	358百万円	357百万円
	その他収入	30百万円	29百万円	33百万円	32百万円	32百万円	32百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	67百万円	69百万円	72百万円	71百万円	70百万円	74百万円
	公租公課	30百万円	31百万円	31百万円	31百万円	31百万円	34百万円
	建物管理委託費	28百万円	29百万円	30百万円	30百万円	30百万円	30百万円
	修繕費	—	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円	1百万円
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	1百万円	1百万円	3百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	319百万円	315百万円	317百万円	317百万円	319百万円	315百万円
	④減価償却費	88百万円	87百万円	84百万円	83百万円	78百万円	75百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	231百万円	228百万円	233百万円	233百万円	241百万円	240百万円
	⑥資本的支出	1百万円	6百万円	34百万円	9百万円	55百万円	14百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	317百万円	309百万円	282百万円	307百万円	264百万円	301百万円

U S - 6 河原町オーパ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年9月29日
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年9月29日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年9月28日
取得価格		18,500百万円
	土地価格（構成割合）	15,447.5百万円（83.5%）
	建物価格（構成割合）	3,052.5百万円（16.5%）
期末算定価額		15,600百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	15,900百万円 （5.0%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	15,600百万円 （4.5%） （4.8%）
土地	立地条件	阪急京都線河原町駅から徒歩約1分の位置にあります。
	所在地	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385
	面積	2,459.49㎡（注1）（注2）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（分有）（注3）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付9階建
	建築時期	平成10年11月13日
	延床面積	18,595.69㎡（注4）
	種類	百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（共有）（注4）
主要なテナント		オーパ
担保設定の有無		株式会社OPAに対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権及び根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社久米設計
	調査年月日	平成18年9月25日
	長期修繕費	388,006千円（20年合計）／年平均：19,400千円（注5）
特記事項	・本土地南側の金網フェンスのコンクリート基礎の一部が隣接地に越境しており、将来補修の必要が生じた場合には、信託受託者の負担にて補修する必要があります。 ・本件土地東側の金属性屋根は公共アーケードと一体の構造であるため、隣接地に越境しており、将来補修の必要が生じた場合には、信託受託者の負担にて補修する必要があります。 ・本土地の所有権又は本建物の共有持分を譲渡する場合には、共有者全員に対する事前通知が必要であり、また共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該共有者に譲渡するものとされています。また、共有者全員の同意がない限り本土地及び本建物の分割譲渡はできないものとされています。	

（注1）本物件敷地全体は三者により所有（分有）されており、全体敷地は2,698.23㎡です。

（注2）私道14.34㎡を含みます。

（注３）本投資法人の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は91.15%相当になります。

（注４）本建物は三者により共有されており、本投資法人持分は88.813%です。

（注５）本物件の長期修繕費は、本投資法人持分比率88.813%の費用を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月29日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	153日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	18,600百万円	18,400百万円	18,400百万円	18,000百万円	16,700百万円	15,600百万円
	算定価額－取得価額	100百万円	△100百万円	△100百万円	△500百万円	△1,800百万円	△2,900百万円
	対取得価額割合	100.5%	99.5%	99.5%	97.3%	90.3%	84.3%
	期末評価損益	△436百万円	△584百万円	△547百万円	△920百万円	△2,170百万円	△3,221百万円
	期末帳簿価額	19,036百万円	18,984百万円	18,947百万円	18,920百万円	18,870百万円	18,821百万円
投資 比率	算定価額ベース	3.7%	3.6%	3.1%	3.0%	3.1%	3.0%
	取得価額ベース	4.1%	4.1%	3.5%	3.2%	3.3%	3.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡
	期末総賃貸面積	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡	18,848.20㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	288百万円	348百万円	341百万円	350百万円	363百万円	363百万円
	賃料	287百万円	340百万円	340百万円	349百万円	362百万円	362百万円
	その他収入	0百万円	7百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	7百万円	51百万円	56百万円	52百万円	55百万円	55百万円
	公租公課	—	43百万円	43百万円	41百万円	41百万円	42百万円
	建物管理委託費	1百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	—	0百万円
	保険料・信託報酬	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	3百万円	3百万円	8百万円	5百万円	9百万円	7百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	280百万円	296百万円	284百万円	297百万円	307百万円	308百万円
	④減価償却費	52百万円	52百万円	52百万円	53百万円	54百万円	54百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	227百万円	243百万円	231百万円	243百万円	253百万円	253百万円
	⑥資本的支出	0百万円	0百万円	15百万円	27百万円	4百万円	4百万円
	⑦NCF（＝⑤－⑥）	227百万円	243百万円	216百万円	216百万円	249百万円	249百万円

U S - 7 さいたま浦和8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成19年12月25日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年12月17日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成39年10月9日
取得価格		27,330百万円
	土地価格（構成割合）	10,877百万円（39.8%）
	建物価格（構成割合）	16,453百万円（60.2%）
期末算定価額		25,900百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	25,800百万円 （5.0%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	25,900百万円 （4.7%） （5.1%）
土地	立地条件	JR京浜東北線、高崎線及び東北本線浦和駅東口駅前に位置しています。
	所在地	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11番1号
	面積	全体11,222.09㎡うち、敷地権割合10億分の708,441,837
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（共有）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造地下4階付10階建のうち信託財産は地下1階から地上7階部分（一部地下2階部分）
	建築時期	平成19年9月26日
	延床面積	全体106,577.47㎡うち、取得資産55,332.71㎡
	種類	百貨店、駐車場、映画館
	所有・それ以外の別	所有権（区分所有）
主要なテナント		パルコ
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社久米エンジニアリングシステム
	調査年月日	平成19年12月7日
	長期修繕費	1,348,010千円（20年合計）／年平均：67,400千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	平成19年12月25日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	67日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	29,300百万円	28,500百万円	26,200百万円	25,900百万円
	算定価額－取得価額	—	—	1,970百万円	1,169百万円	△1,130百万円	△1,430百万円
	対取得価額割合	—	—	107.2%	104.3%	95.9%	94.8%
	期末評価損益	—	—	1,630百万円	1,163百万円	△808百万円	△776百万円
	期末帳簿価額	—	—	27,670百万円	27,337百万円	27,008百万円	26,676百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	5.0%	4.7%	4.9%	5.0%
	取得価額ベース	—	—	5.2%	4.8%	4.9%	4.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	—	—	64,236.71㎡	64,236.71㎡	64,236.71㎡	64,236.71㎡
	期末総賃貸面積	—	—	64,236.71㎡	64,236.71㎡	64,236.71㎡	64,236.71㎡
	期末入居率	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	賃料	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	公租公課	—	—	—	－(注)	－(注)	－(注)
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	－(注)	—
	保険料・信託報酬	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	その他	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	④減価償却費	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	111百万円	329百万円	330百万円	328百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	－(注)	－(注)
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	－(注)	－(注)	－(注)	－(注)

（注） 賃貸事業収入等については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

[前へ](#) [次へ](#)

U S - 8 Gビル神宮前01		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
取得年月日		平成20年5月1日
信託受益権の概要	信託設定日	—
	信託受託者	—
	信託期間満了日	—
取得価格		3,400百万円
	土地価格（構成割合）	3,220百万円（94.7%）
	建物価格（構成割合）	180百万円（5.3%）
期末算定価額		3,570百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,820百万円 （4.3%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	3,460百万円 （4.6%） （4.6%）
土地	立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩約2分の位置にあります。
	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目21番5
	面積	334.18㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	平成19年10月22日
	延床面積	547.64㎡
	種類	店舗・居宅
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		BAPE STORE原宿
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成20年3月25日
	長期修繕費	13,500千円（20年合計）／年平均：675千円

（注）本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	—	平成20年5月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	—	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	—	123日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	—	3,900百万円	3,630百万円	3,570百万円
	算定価額－取得価額	—	—	—	500百万円	230百万円	170百万円
	対取得価額割合	—	—	—	114.7%	106.8%	105.0%
	期末評価損益	—	—	—	464百万円	194百万円	137百万円
	期末帳簿価額	—	—	—	3,436百万円	3,435百万円	3,432百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	—	0.6%	0.7%	0.7%
	取得価額ベース	—	—	—	0.6%	0.6%	0.6%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	—	2	2	2
	期末総賃貸可能面積	—	—	—	555.75㎡	555.75㎡	555.75㎡
	期末総賃貸面積	—	—	—	555.75㎡	555.75㎡	555.75㎡
	期末入居率	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	55百万円	82百万円	82百万円
	賃料	—	—	—	55百万円	82百万円	82百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	—	0百万円	1百万円	2百万円
	公租公課	—	—	—	0百万円	0百万円	1百万円
	建物管理委託費	—	—	—	0百万円	0百万円	0百万円
	修繕費	—	—	—	—	—	—
	保険料・信託報酬	—	—	—	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	—	—	—	0百万円	0百万円	0百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	—	54百万円	81百万円	79百万円
	④減価償却費	—	—	—	1百万円	2百万円	2百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	—	52百万円	78百万円	77百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	—	54百万円	81百万円	79百万円

S S - 1 仙台中山ショッピングセンター			
特定資産の概要			
特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得年月日		平成14年3月13日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成12年9月28日	
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成29年4月22日	
取得価格		10,200百万円	
	土地価格（構成割合）	6,290百万円（61.7%）	
	建物価格（構成割合）	3,909百万円（38.3%）	
期末算定価額		10,800百万円	
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
	価格時点	平成21年8月31日	
	直接還元法 （還元利回り）	10,800百万円 （7.1%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	10,800百万円 （6.3%） （6.8%）	
土地	立地条件	仙台市泉区の南部を通る宮城県道37号線に面しています。	
	所在地	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	
	面積	全体敷地	86,424.18㎡
		内訳	土地① 52,768.12㎡ 土地② 10,387.87㎡ 土地③ 11,961.83㎡ 土地④ 11,306.36㎡
	用途地域	近隣商業地域等	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根4階建等	
	建築時期	平成7年10月23日・平成9年4月9日・平成11年11月2日	
	延床	全体面積	43,343.55㎡
	面積	内訳	建物① 30,275.69㎡ 建物② 9,427.80㎡ 建物③ 3,640.06㎡
	種類	百貨店・店舗	
	所有・それ以外の別	所有権（単独）	
主要なテナント		ジャスコ	
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。	
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	
	調査年月日	平成21年6月23日	
	長期修繕費	574,780千円（10年合計）／年平均：57,478千円	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	13,100百万円	13,200百万円	13,100百万円	12,500百万円	10,800百万円	10,800百万円
	算定価額－取得価額	2,900百万円	3,000百万円	2,900百万円	2,300百万円	600百万円	600百万円
	対取得価額割合	128.4%	129.4%	128.4%	122.5%	105.9%	105.9%
	期末評価損益	3,333百万円	3,486百万円	3,373百万円	2,845百万円	1,224百万円	1,303百万円
	期末帳簿価額	9,767百万円	9,714百万円	9,727百万円	9,655百万円	9,575百万円	9,497百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.6%	2.6%	2.2%	2.1%	2.0%	2.1%
	取得価額ベース	2.3%	2.2%	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	2	2	2	2	2	2
	期末総賃貸可能面積	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡
	期末総賃貸面積	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡	46,248.96㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	460百万円	464百万円	451百万円	458百万円	446百万円	450百万円
	賃料	460百万円	464百万円	451百万円	458百万円	446百万円	450百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	57百万円	58百万円	57百万円	59百万円	57百万円	56百万円
	公租公課	40百万円	40百万円	40百万円	40百万円	40百万円	39百万円
	建物管理委託費	0百万円	—	—	—	—	—
	修繕費	1百万円	2百万円	0百万円	3百万円	1百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	11百万円	11百万円	10百万円	10百万円	10百万円	10百万円
	その他	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	6百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	402百万円	405百万円	393百万円	399百万円	388百万円	393百万円
	④減価償却費	80百万円	82百万円	82百万円	83百万円	84百万円	84百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	322百万円	322百万円	311百万円	315百万円	304百万円	308百万円
	⑥資本的支出	82百万円	16百万円	96百万円	11百万円	4百万円	6百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	319百万円	389百万円	297百万円	387百万円	384百万円	387百万円

S S - 4 イトーヨーカドー鳴海店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年3月4日
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年9月25日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年9月末日
取得価格		8,540百万円
	土地価格（構成割合）	3,799百万円（44.5%）
	建物価格（構成割合）	4,740百万円（55.5%）
期末算定価額		5,310百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,320百万円 （7.8%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,290百万円 （6.2%） （6.8%）
土地	立地条件	名鉄名古屋本線鳴海駅から徒歩約8分の位置にあります。
	所在地	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232
	面積	21,320.60㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
	建築時期	平成9年8月11日
	延床面積	47,442.30㎡
	種類	百貨店・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成20年8月8日
	長期修繕費	890,600千円（20年合計）／年平均：44,530千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	9,250百万円	8,180百万円	8,160百万円	6,630百万円	5,840百万円	5,310百万円
	算定価額－取得価額	710百万円	△360百万円	△380百万円	△1,910百万円	△2,700百万円	△3,230百万円
	対取得価額割合	108.3%	95.8%	95.6%	77.6%	68.4%	62.2%
	期末評価損益	1,125百万円	127百万円	172百万円	△1,285百万円	△2,001百万円	△2,459百万円
	期末帳簿価額	8,125百万円	8,053百万円	7,988百万円	7,915百万円	7,841百万円	7,769百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.9%	1.6%	1.4%	1.1%	1.1%	1.0%
	取得価額ベース	1.9%	1.9%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡
	期末総賃貸面積	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	330百万円	330百万円	264百万円	264百万円	264百万円	264百万円
	賃料	330百万円	330百万円	264百万円	264百万円	264百万円	264百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	45百万円	45百万円	45百万円	45百万円	45百万円	44百万円
	公租公課	37百万円	37百万円	37百万円	37百万円	37百万円	36百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	284百万円	284百万円	218百万円	218百万円	218百万円	220百万円
	④減価償却費	73百万円	74百万円	74百万円	74百万円	74百万円	74百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	210百万円	210百万円	144百万円	144百万円	144百万円	145百万円
	⑥資本的支出	3百万円	2百万円	9百万円	1百万円	0百万円	2百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	281百万円	282百万円	209百万円	217百万円	217百万円	217百万円

ＳＳ－５ イトーヨーカドー八柱店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年６月16日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年５月29日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成25年６月16日
取得価格		1,616百万円
	土地価格（構成割合）	1,015百万円（62.8％）
	建物価格（構成割合）	601百万円（37.2％）
期末算定価額		1,830百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年８月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,850百万円 （6.1％）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	1,810百万円 （5.9％） （6.4％）
土地	立地条件	JR新八柱駅及び新京成八柱駅から徒歩１分の位置にあります。
	所在地	千葉県松戸市日暮一丁目15番８他
	面積	8,225.17㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建、鉄骨造陸屋根３階建
	建築時期	昭和57年10月５日・昭和57年９月30日
	延床面積	21,308.78㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社インデックスコンサルティング
	調査年月日	平成21年６月23日
	長期修繕費	187,710千円（10年合計）／年平均：18,771千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	2,070百万円	2,070百万円	2,070百万円	2,010百万円	1,840百万円	1,830百万円
	算定価額－取得価額	454百万円	454百万円	454百万円	394百万円	224百万円	214百万円
	対取得価額割合	128.1%	128.1%	128.1%	124.4%	113.9%	113.2%
	期末評価損益	472百万円	487百万円	502百万円	454百万円	299百万円	304百万円
	期末帳簿価額	1,598百万円	1,583百万円	1,568百万円	1,556百万円	1,540百万円	1,525百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%	0.4%
	取得価額ベース	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	21,581.65㎡	21,581.65㎡	21,581.65㎡	21,581.65㎡	21,308.78㎡	21,308.78㎡
	期末総賃貸面積	21,581.65㎡	21,581.65㎡	21,581.65㎡	21,581.65㎡	21,308.78㎡	21,308.78㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	78百万円	78百万円	78百万円	78百万円	78百万円	78百万円
	賃料	78百万円	78百万円	78百万円	78百万円	78百万円	78百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	19百万円	19百万円	19百万円	19百万円	19百万円	19百万円
	公租公課	15百万円	16百万円	16百万円	16百万円	16百万円	15百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	0百万円	—	0百万円	0百万円	0百万円	—
	保険料・信託報酬	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	59百万円	59百万円	59百万円	59百万円	59百万円	59百万円
	④減価償却費	15百万円	15百万円	15百万円	15百万円	15百万円	15百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	43百万円	43百万円	43百万円	43百万円	43百万円	43百万円
	⑥資本的支出	0百万円	0百万円	1百万円	3百万円	—	1百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	59百万円	58百万円	57百万円	56百万円	59百万円	58百万円

ＳＳ－６ イトーヨーカドー上福岡東店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年９月18日
信託受益権の概要	信託設定日	平成８年３月28日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成31年９月30日
取得価格		6,900百万円
	土地価格（構成割合）	4,749百万円（68.8％）
	建物価格（構成割合）	2,150百万円（31.2％）
期末算定価額		6,640百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年８月31日
	直接還元法 （還元利回り）	6,610百万円 （6.4％）
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	6,660百万円 （5.8％） （6.3％）
土地	立地条件	東武東上線福岡駅から徒歩約13分の位置にあります。
	所在地	埼玉県ふじみ野市大原二丁目１番30号
	面積	40,280.18㎡（注）
	用途地域	第二種住居地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・地上権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根３階建
	建築時期	平成11年８月24日
	延床面積	26,951.11㎡
	種類	百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されていますが、登記はなされていません。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
	調査年月日	平成21年６月29日
	長期修繕費	310,300千円（10年合計）／年平均：31,030千円
特記事項	・本土地の一部（約65㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

（注）幹線道路に接道する土地の一部（合計面積：98.81㎡）については地上権が信託の目的となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	8,190百万円	8,190百万円	8,160百万円	7,570百万円	7,070百万円	6,640百万円
	算定価額－取得価額	1,290百万円	1,290百万円	1,260百万円	670百万円	170百万円	△260百万円
	対取得価額割合	118.7%	118.7%	118.3%	109.7%	102.5%	96.2%
	期末評価損益	1,455百万円	1,489百万円	1,494百万円	941百万円	484百万円	97百万円
	期末帳簿価額	6,735百万円	6,701百万円	6,666百万円	6,629百万円	6,585百万円	6,542百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.6%	1.6%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%
	取得価額ベース	1.5%	1.5%	1.3%	1.2%	1.2%	1.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡
	期末総賃貸面積	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡	28,316.18㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	256百万円	256百万円	256百万円	256百万円	256百万円	256百万円
	賃料	256百万円	256百万円	256百万円	256百万円	256百万円	256百万円
	その他収入	－	－	－	－	0百万円	－
	②不動産賃貸事業費用合計	48百万円	50百万円	48百万円	48百万円	48百万円	49百万円
	公租公課	40百万円	41百万円	41百万円	40百万円	40百万円	40百万円
	建物管理委託費	－	0百万円	－	0百万円	－	0百万円
	修繕費	1百万円	0百万円	0百万円	－	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	3百万円	3百万円	3百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	3百万円	5百万円	3百万円	3百万円	4百万円	4百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	207百万円	205百万円	207百万円	208百万円	207百万円	206百万円
	④減価償却費	49百万円	49百万円	49百万円	50百万円	50百万円	50百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	158百万円	156百万円	158百万円	157百万円	157百万円	156百万円
	⑥資本的支出	5百万円	15百万円	15百万円	12百万円	5百万円	8百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	202百万円	190百万円	192百万円	195百万円	202百万円	198百万円

[前へ](#) [次へ](#)

S S - 7 イトーヨーカドー錦町店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成15年11月28日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年11月28日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成35年11月27日
取得価格		13,212百万円
	土地価格（構成割合）	6,523百万円（49.4%）
	建物価格（構成割合）	6,688百万円（50.6%）
期末算定価額		12,200百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	12,500百万円 （5.9%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	12,100百万円 （6.0%） （6.2%）
土地	立地条件	JR埼京線戸田駅から徒歩約10分の位置にあります。
	所在地	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号
	面積	34,632.74m ²
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	平成15年11月6日
	延床面積	73,438.52m ²
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成21年6月30日
	長期修繕費	319,356千円（10年合計）／年平均：31,936千円

（注）本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	16,000百万円	16,000百万円	16,000百万円	14,500百万円	13,200百万円	12,200百万円
	算定価額－取得価額	2,788百万円	2,788百万円	2,788百万円	1,288百万円	△12百万円	△1,012百万円
	対取得価額割合	121.1%	121.1%	121.1%	109.7%	99.9%	92.3%
	期末評価損益	3,230百万円	3,364百万円	3,500百万円	2,134百万円	966百万円	99百万円
	期末帳簿価額	12,770百万円	12,636百万円	12,500百万円	12,366百万円	12,233百万円	12,100百万円
投資 比率	算定価額ベース	3.2%	3.1%	2.7%	2.4%	2.5%	2.4%
	取得価額ベース	2.9%	2.9%	2.5%	2.3%	2.4%	2.3%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡
	期末総賃貸面積	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円
	賃料	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	67百万円	67百万円	67百万円	66百万円	67百万円	67百万円
	公租公課	60百万円	60百万円	60百万円	59百万円	59百万円	59百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	0百万円	—	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	3百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	377百万円	377百万円	377百万円	378百万円	377百万円	377百万円
	④減価償却費	136百万円	136百万円	137百万円	137百万円	137百万円	137百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	240百万円	240百万円	240百万円	241百万円	240百万円	240百万円
	⑥資本的支出	—	2百万円	1百万円	2百万円	4百万円	4百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	377百万円	374百万円	376百万円	375百万円	372百万円	373百万円

S S - 8 イオンモール東浦		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年1月15日、平成20年2月17日及び平成20年5月21日（注1）
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月15日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成43年7月17日
取得価格		9,142百万円
	土地価格（構成割合）	1,088百万円（11.9%）
	建物価格（構成割合）	8,053百万円（88.1%）
期末算定価額		9,920百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	9,930百万円 （5.9%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	9,900百万円 （5.5%） （6.2%）
土地	立地条件	JR武豊線緒川駅から徒歩約5分の位置にあります。
	所在地	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他
	面積	95,952.5㎡（注2）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	借地権（一部転借地権を含みます。）（単独）（注2）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建、鉄骨造4階建
	建築時期	平成13年7月18日他
	延床面積	126,639.21㎡
	種類	百貨店・映画館・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス 駐車場棟：株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成15年10月22日 駐車場棟：平成20年2月12日
	長期修繕費	858,940千円（20年合計）／年平均：42,947千円 駐車場棟：82,225千円（20年合計）／年平均：4,111千円
特記事項	・借地権者兼転借地権設定者であるイオンモール株式会社のために、転借地（愛知県知多郡東浦町大字緒川字申新田式区63番1の土地を除きます。）に賃借権設定請求権仮登記がなされています。 ・平成20年8月末日現在、上記転借地の所有者85名のうち1名から、イオンモール株式会社から受託者の転貸についての承諾を取得していませんが、現在承認を取得すべく手続を進めています。	

（注1）駐車場棟の新築に伴い、平成20年2月17日に一部内装未完了工事を除いた部分を取得し（取得価格2,278百万円）、平成20年5月21日に未引渡し部分を取得しました（取得価格163百万円）。

（注2）本棟の借地の一部（86,320.55㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地（内、73,253.48㎡は転借地）です。また、駐車場棟の借地（9,631.95㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	8,580百万円	9,150百万円	11,700百万円	11,300百万円	10,400百万円	9,920百万円
	算定価額－取得価額	1,880百万円	2,450百万円	2,722百万円	2,158百万円	1,257百万円	777百万円
	対取得価額割合	128.1%	136.6%	130.3%	123.6%	113.8%	108.5%
	期末評価損益	2,185百万円	2,853百万円	3,191百万円	2,757百万円	1,985百万円	1,594百万円
	期末帳簿価額	6,395百万円	6,297百万円	8,509百万円	8,543百万円	8,414百万円	8,325百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.7%	1.8%	2.0%	1.9%	1.9%	1.9%
	取得価額ベース	1.5%	1.5%	1.7%	1.6%	1.6%	1.6%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	100,457.69㎡	100,457.69㎡	129,124.73㎡	129,124.73㎡	129,124.73㎡	129,124.73㎡
	期末総賃貸面積	100,457.69㎡	100,457.69㎡	129,124.73㎡	129,124.73㎡	129,124.73㎡	129,124.73㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	375百万円	375百万円	383百万円	465百万円	467百万円	479百万円
	賃料	375百万円	375百万円	383百万円	465百万円	465百万円	479百万円
	その他収入	—	—	—	—	2百万円	—
	②不動産賃貸事業費用合計	138百万円	138百万円	152百万円	156百万円	156百万円	168百万円
	公租公課	50百万円	50百万円	50百万円	48百万円	48百万円	59百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	1百万円	0百万円	—	1百万円
	保険料・信託報酬	3百万円	5百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	83百万円	83百万円	96百万円	102百万円	102百万円	102百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	237百万円	236百万円	230百万円	308百万円	311百万円	311百万円
	④減価償却費	101百万円	101百万円	110百万円	154百万円	156百万円	158百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	135百万円	135百万円	120百万円	154百万円	154百万円	152百万円
	⑥資本的支出	—	3百万円	10百万円	9百万円	27百万円	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	237百万円	233百万円	220百万円	298百万円	284百万円	302百万円

S S - 9 イオン香椎浜ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年1月29日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月29日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成36年1月31日
取得価格		13,300百万円
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（59.5%）
	建物価格（構成割合）	5,384百万円（40.5%）
期末算定価額		13,300百万円
	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所（注）
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	13,500百万円 （6.0%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	13,200百万円 （6.2%） （6.3%）
土地	立地条件	JR鹿児島本線香椎駅、西鉄宮地岳線香椎宮前駅から徒歩約15分の位置にあります。
	所在地	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番1号
	面積	67,370.21㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	平成15年11月20日
	延床面積	102,936.41㎡
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオン九州株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	清水建設株式会社
	調査年月日	平成15年12月15日
	長期修繕費	753,408千円（20年合計）／年平均：37,670千円

（注）本物件の不動産鑑定機関は、財団法人日本不動産研究所から株式会社谷澤総合鑑定所へ変更しました。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	14,700百万円	15,300百万円	15,300百万円	15,100百万円	13,600百万円	13,300百万円
	算定価額－取得価額	1,400百万円	2,000百万円	2,000百万円	1,800百万円	300百万円	0百万円
	対取得価額割合	110.5%	115.0%	115.0%	113.5%	102.3%	100.0%
	期末評価損益	1,464百万円	2,163百万円	2,262百万円	2,161百万円	759百万円	556百万円
	期末帳簿価額	13,236百万円	13,137百万円	13,038百万円	12,939百万円	12,840百万円	12,743百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.9%	3.0%	2.6%	2.5%	2.5%	2.6%
	取得価額ベース	3.0%	2.9%	2.5%	2.3%	2.4%	2.3%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡
	期末総賃貸面積	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡	109,616.72㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	483百万円	477百万円	477百万円	477百万円	477百万円	477百万円
	賃料	477百万円	477百万円	477百万円	477百万円	477百万円	477百万円
	その他収入	5百万円	－	0百万円	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	74百万円	69百万円	69百万円	68百万円	68百万円	67百万円
	公租公課	61百万円	60百万円	60百万円	60百万円	60百万円	58百万円
	建物管理委託費	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	修繕費	4百万円	－	－	－	－	－
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	408百万円	408百万円	408百万円	409百万円	409百万円	410百万円
	④減価償却費	99百万円	98百万円	98百万円	98百万円	98百万円	97百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	309百万円	309百万円	309百万円	310百万円	310百万円	312百万円
	⑥資本的支出	0百万円	－	－	－	－	－
	⑦NCF（＝③－⑥）	408百万円	408百万円	408百万円	409百万円	409百万円	410百万円

S S - 1 0 イオン札幌苗穂ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年3月2日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年8月29日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成35年8月31日
取得価格		9,260百万円
	土地価格（構成割合）	2,976百万円（32.1%）
	建物価格（構成割合）	6,284百万円（67.9%）
期末算定価額		8,560百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	8,570百万円 （6.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	8,550百万円 （6.3%） （6.9%）
土地	立地条件	札幌市東区の南部を通る国道275号線に面しています。
	所在地	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号
	面積	59,624.27㎡（注）
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・転借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋鉄筋コンクリート造陸屋根5階建他
	建築時期	平成15年6月12日他
	延床面積	66,893.18㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成21年7月3日
	長期修繕費	340,980千円（10年合計）／年平均：34,098千円

（注）本土地の一部（合計面積14,866㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	10,800百万円	11,200百万円	11,700百万円	10,800百万円	8,830百万円	8,560百万円
	算定価額－取得価額	1,540百万円	1,940百万円	2,440百万円	1,540百万円	△430百万円	△700百万円
	対取得価額割合	116.6%	121.0%	126.3%	116.6%	95.4%	92.4%
	期末評価損益	2,126百万円	2,656百万円	3,284百万円	2,514百万円	656百万円	507百万円
	期末帳簿価額	8,674百万円	8,544百万円	8,416百万円	8,286百万円	8,173百万円	8,052百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.2%	2.2%	2.0%	1.8%	1.6%	1.7%
	取得価額ベース	2.1%	2.0%	1.8%	1.6%	1.6%	1.6%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡
	期末総賃貸面積	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	378百万円	378百万円	378百万円	378百万円	378百万円	378百万円
	賃料	378百万円	378百万円	378百万円	378百万円	378百万円	378百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	83百万円	83百万円	84百万円	84百万円	83百万円	82百万円
	公租公課	58百万円	58百万円	58百万円	58百万円	58百万円	57百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	0百万円	0百万円	1百万円	1百万円	—
	保険料・信託報酬	3百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	21百万円	21百万円	22百万円	21百万円	21百万円	22百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	295百万円	294百万円	293百万円	294百万円	294百万円	295百万円
	④減価償却費	132百万円	131百万円	130百万円	130百万円	130百万円	130百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	162百万円	163百万円	163百万円	163百万円	163百万円	165百万円
	⑥資本的支出	—	1百万円	3百万円	0百万円	17百万円	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	295百万円	293百万円	290百万円	293百万円	276百万円	285百万円

S S - 1 1 イトーヨーカドー綱島店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年6月24日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年6月24日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成36年6月30日
取得価格		5,000百万円
	土地価格（構成割合）	3,959百万円（79.2%）
	建物価格（構成割合）	1,041百万円（20.8%）
期末算定価額		4,840百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,850百万円 （6.4%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	4,830百万円 （5.7%） （6.2%）
土地	立地条件	東急東横線綱島駅から徒歩約4分の位置にあります。
	所在地	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目8番1号
	面積	5,043.40㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	昭和57年3月5日
	延床面積	16,549.50㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサル株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成20年8月12日
	長期修繕費	595,200千円（20年合計）／年平均：29,760千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	5,930百万円	5,930百万円	5,940百万円	5,520百万円	5,000百万円	4,840百万円
	算定価額－取得価額	930百万円	930百万円	940百万円	520百万円	0百万円	△160百万円
	対取得価額割合	118.6%	118.6%	118.8%	110.4%	100.0%	96.8%
	期末評価損益	853百万円	878百万円	911百万円	515百万円	17百万円	△119百万円
	期末帳簿価額	5,077百万円	5,052百万円	5,029百万円	5,005百万円	4,982百万円	4,959百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.2%	1.2%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
	取得価額ベース	1.1%	1.1%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡
	期末総賃貸面積	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡	16,549.50㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	180百万円	180百万円	180百万円	180百万円	180百万円	180百万円
	賃料	180百万円	180百万円	180百万円	180百万円	180百万円	180百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	22百万円	22百万円	23百万円	23百万円	22百万円	25百万円
	公租公課	18百万円	18百万円	18百万円	18百万円	18百万円	18百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	0百万円	0百万円	—	0百万円
	保険料・信託報酬	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	3百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	158百万円	157百万円	157百万円	157百万円	158百万円	155百万円
	④減価償却費	25百万円	25百万円	23百万円	23百万円	23百万円	23百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	132百万円	132百万円	134百万円	133百万円	134百万円	132百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	0百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	158百万円	157百万円	157百万円	157百万円	158百万円	154百万円

[前へ](#) [次へ](#)

S S - 1 2 板橋サティ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成16年12月9日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年8月8日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年8月31日
取得価格		12,400百万円
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（63.8%）
	建物価格（構成割合）	4,485百万円（36.2%）
期末算定価額		12,500百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	12,600百万円 （5.4%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	12,400百万円 （5.0%） （5.7%）
土地	立地条件	東武東上線東武練馬駅から徒歩約1分の位置にあり、国道254号線に面しています。
	所在地	東京都板橋区徳丸二丁目6番1号
	面積	15,458.09㎡（注1）
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（分有）（注2）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	建築時期	平成12年5月17日
	延床面積	全体面積 72,253.88㎡
		専有部分 全体63,616.77㎡のうち取得資産32,851.33㎡（持分対応面積）（注3）
	種類	百貨店、銀行、映画館、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（区分所有、一部共有）（注3）
主要なテナント		サティ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成16年11月30日
	長期修繕費	557,870千円（20年合計）／年平均：27,894千円（注4）

（注1）本物件敷地全体は二者により所有（分有）されており、本投資法人の所有に係る部分は全体敷地29,754.31㎡のうち東側部分15,458.09㎡です。

（注2）本投資法人の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は51.95%相当になります。

（注3）建物全体は二者により区分所有（一部共有）されており、本投資法人持分は専有面積全体のうち51.64%相当です。なお、本物件中本投資法人持分以外の部分の譲渡の際は、株式会社マイカルが先買権を有しています。

（注4）本物件の長期修繕費は、本投資法人持分比率51.64%の費用を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	14,300百万円	14,700百万円	14,800百万円	14,700百万円	13,200百万円	12,500百万円
	算定価額－取得価額	1,900百万円	2,300百万円	2,400百万円	2,300百万円	800百万円	100百万円
	対取得価額割合	115.3%	118.5%	119.4%	118.5%	106.5%	100.8%
	期末評価損益	1,860百万円	2,365百万円	2,573百万円	2,568百万円	1,173百万円	579百万円
	期末帳簿価額	12,440百万円	12,335百万円	12,227百万円	12,132百万円	12,026百万円	11,920百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.9%	2.9%	2.5%	2.4%	2.5%	2.4%
	取得価額ベース	2.8%	2.7%	2.4%	2.2%	2.2%	2.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡
	期末総賃貸面積	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡	72,253.88㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	630百万円	673百万円	644百万円	703百万円	663百万円	657百万円
	賃料	630百万円	671百万円	644百万円	703百万円	663百万円	657百万円
	その他収入	0百万円	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	310百万円	309百万円	309百万円	309百万円	309百万円	310百万円
	公租公課	42百万円	41百万円	41百万円	41百万円	41百万円	42百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	0百万円	—
	保険料・信託報酬	3百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	264百万円	264百万円	264百万円	264百万円	264百万円	264百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	320百万円	363百万円	335百万円	394百万円	354百万円	347百万円
	④減価償却費	108百万円	108百万円	107百万円	106百万円	106百万円	106百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	212百万円	255百万円	227百万円	288百万円	247百万円	241百万円
	⑥資本的支出	2百万円	2百万円	0百万円	11百万円	—	0百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	318百万円	361百万円	335百万円	383百万円	354百万円	347百万円

S S - 1 3 イオンモール大和		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年2月17日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年2月17日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成37年2月16日
取得価格		16,823百万円
	土地価格（構成割合）	10,604百万円（63.0%）
	建物価格（構成割合）	6,219百万円（37.0%）
期末算定価額		17,100百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	17,000百万円 （5.3%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	17,100百万円 （4.9%） （5.4%）
土地	立地条件	小田急江ノ島線鶴間駅より徒歩約6分の位置にあります。
	所在地	神奈川県大和市下鶴間一丁目2番6号
	面積	35,821.79㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	建築時期	平成13年11月27日
	延床面積	85,226.68㎡
	種類	店舗・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
	調査年月日	平成20年11月11日
	長期修繕費	827,400千円（10年合計）／年平均：82,740千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	20,800百万円	20,800百万円	20,800百万円	20,400百万円	17,800百万円	17,100百万円
	算定価額－取得価額	3,977百万円	3,977百万円	3,977百万円	3,577百万円	977百万円	277百万円
	対取得価額割合	123.6%	123.6%	123.6%	121.3%	105.8%	101.6%
	期末評価損益	3,908百万円	4,013百万円	4,122百万円	3,815百万円	1,323百万円	730百万円
	期末帳簿価額	16,892百万円	16,787百万円	16,678百万円	16,585百万円	16,476百万円	16,369百万円
投資 比率	算定価額ベース	4.2%	4.1%	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%
	取得価額ベース	3.8%	3.7%	3.2%	3.0%	3.0%	2.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡
	期末総賃貸面積	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡	85,226.68㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	534百万円	534百万円	534百万円	535百万円	534百万円	534百万円
	賃料	534百万円	534百万円	534百万円	534百万円	534百万円	534百万円
	その他収入	—	—	—	1百万円	—	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	62百万円	62百万円	61百万円	62百万円	60百万円	61百万円
	公租公課	54百万円	54百万円	54百万円	53百万円	53百万円	54百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	0百万円	1百万円	0百万円	1百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	471百万円	471百万円	472百万円	473百万円	473百万円	472百万円
	④減価償却費	114百万円	114百万円	115百万円	114百万円	115百万円	115百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	357百万円	356百万円	357百万円	358百万円	357百万円	356百万円
	⑥資本的支出	4百万円	10百万円	5百万円	22百万円	5百万円	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	467百万円	460百万円	467百万円	450百万円	467百万円	463百万円

S S - 1 4 西友ひばりヶ丘店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年3月9日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年4月1日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成26年3月31日
取得価格		6,100百万円
	土地価格（構成割合）	4,135百万円（67.8%）
	建物価格（構成割合）	1,965百万円（32.2%）
期末算定価額		6,910百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	6,990百万円 （6.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	6,830百万円 （6.5%） （7.0%）
土地	立地条件	西武池袋線ひばりヶ丘駅前に位置しています。
	所在地	東京都西東京市住吉町三丁目9番8号
	面積	3,967.14㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	建築時期	昭和53年10月31日
	延床面積	19,070.88㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		西友
担保設定の有無		株式会社西友に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成17年1月19日
	長期修繕費	471,320千円（20年合計）／年平均：23,566千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	7,710百万円	8,110百万円	8,110百万円	7,590百万円	7,140百万円	6,910百万円
	算定価額－取得価額	1,610百万円	2,010百万円	2,010百万円	1,490百万円	1,040百万円	810百万円
	対取得価額割合	126.4%	133.0%	133.0%	124.4%	117.0%	113.3%
	期末評価損益	1,879百万円	2,358百万円	2,437百万円	1,971百万円	1,563百万円	1,381百万円
	期末帳簿価額	5,831百万円	5,752百万円	5,673百万円	5,619百万円	5,576百万円	5,528百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.5%	1.6%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%
	取得価額ベース	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡
	期末総賃貸面積	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡	19,070.88㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	261百万円	261百万円	261百万円	261百万円	261百万円	261百万円
	賃料	261百万円	261百万円	261百万円	261百万円	261百万円	261百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	21百万円	19百万円	19百万円	19百万円	21百万円	19百万円
	公租公課	15百万円	15百万円	15百万円	15百万円	15百万円	15百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	1百万円	—	—	—	—	—
	保険料・信託報酬	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	3百万円	1百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	240百万円	241百万円	241百万円	241百万円	239百万円	241百万円
	④減価償却費	88百万円	80百万円	78百万円	56百万円	47百万円	47百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	151百万円	160百万円	162百万円	185百万円	191百万円	194百万円
	⑥資本的支出	1百万円	2百万円	—	2百万円	4百万円	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	238百万円	239百万円	241百万円	239百万円	235百万円	241百万円

S S - 1 5 戸畑サティ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年3月9日
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年12月24日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成36年2月29日
取得価格		6,290百万円
	土地価格（構成割合）	2,480百万円（39.4%）
	建物価格（構成割合）	3,810百万円（60.6%）
期末算定価額		5,820百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,800百万円 （7.6%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,840百万円 （7.0%） （8.1%）
土地	立地条件	JR鹿児島本線戸畑駅の南口直結の位置にあります。
	所在地	福岡県北九州市戸畑区汐井町2番2号
	面積	39,682.40m ²
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	百貨店：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 駐車場：鉄骨造陸屋根6階建
	建築時期	平成11年2月16日
	延床面積	93,258.23m ² （百貨店：53,272.67m ² 、駐車場：39,985.56m ² ）
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		サティ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成16年2月13日
	長期修繕費	1,124,240千円（20年合計）／年平均：56,212千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	7,490百万円	7,900百万円	7,920百万円	7,180百万円	6,050百万円	5,820百万円
	算定価額－取得価額	1,200百万円	1,610百万円	1,630百万円	890百万円	△240百万円	△470百万円
	対取得価額割合	119.1%	125.6%	125.9%	114.1%	96.2%	92.5%
	期末評価損益	1,203百万円	1,668百万円	1,743百万円	1,063百万円	△4百万円	△173百万円
	期末帳簿価額	6,287百万円	6,232百万円	6,177百万円	6,117百万円	6,054百万円	5,993百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.5%	1.6%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%
	取得価額ベース	1.4%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡
	期末総賃貸面積	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡	93,258.23㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	316百万円	315百万円	315百万円	315百万円	315百万円	315百万円
	賃料	315百万円	315百万円	315百万円	315百万円	315百万円	315百万円
	その他収入	1百万円	0百万円	－	0百万円	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	77百万円	75百万円	75百万円	75百万円	74百万円	74百万円
	公租公課	67百万円	65百万円	65百万円	65百万円	65百万円	64百万円
	建物管理委託費	－	0百万円	－	0百万円	－	－
	修繕費	1百万円	－	0百万円	0百万円	－	1百万円
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	3百万円	2百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	238百万円	240百万円	239百万円	240百万円	240百万円	240百万円
	④減価償却費	69百万円	69百万円	70百万円	70百万円	70百万円	70百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	169百万円	170百万円	169百万円	170百万円	170百万円	169百万円
	⑥資本的支出	27百万円	15百万円	15百万円	9百万円	8百万円	9百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	210百万円	225百万円	224百万円	230百万円	232百万円	230百万円

S S - 1 6 ジャスコシティ高槻		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年3月25日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年3月25日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成32年3月31日
取得価格		11,700百万円
	土地価格（構成割合）	7,650百万円（65.4%）
	建物価格（構成割合）	4,050百万円（34.6%）
期末算定価額		9,600百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法（還元利回り）	9,500百万円（6.5%）
	D C F 法（割引率）（最終還元利回り）	9,600百万円（6.4%）（6.7%）
土地	立地条件	高槻市の中心部を通る国道171号に面しています。
	所在地	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番2号
	面積	43,280.82㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺4階建、鉄骨造陸屋根5階建
	建築時期	平成6年3月15日新築、平成9年3月3日増築
	延床面積	59,506.89㎡
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成17年3月10日
	長期修繕費	436,370千円（20年合計）／年平均：21,818千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	12,800百万円	12,900百万円	12,900百万円	11,700百万円	9,930百万円	9,600百万円
	算定価額－取得価額	1,100百万円	1,200百万円	1,200百万円	0百万円	△1,770百万円	△2,100百万円
	対取得価額割合	109.4%	110.3%	110.3%	100.0%	84.9%	82.1%
	期末評価損益	1,298百万円	1,494百万円	1,502百万円	404百万円	△1,266百万円	△1,495百万円
	期末帳簿価額	11,502百万円	11,406百万円	11,398百万円	11,296百万円	11,196百万円	11,095百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.6%	2.5%	2.2%	1.9%	1.8%	1.9%
	取得価額ベース	2.6%	2.6%	2.2%	2.1%	2.1%	2.0%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡
	期末総賃貸面積	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡	77,267.23㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	411百万円	411百万円	413百万円	413百万円	413百万円	413百万円
	賃料	411百万円	411百万円	413百万円	413百万円	413百万円	413百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	63百万円	63百万円	63百万円	63百万円	62百万円	63百万円
	公租公課	57百万円	57百万円	57百万円	57百万円	57百万円	56百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	2百万円
	保険料・信託報酬	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	348百万円	347百万円	349百万円	349百万円	351百万円	350百万円
	④減価償却費	108百万円	101百万円	102百万円	103百万円	103百万円	103百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	239百万円	246百万円	247百万円	246百万円	248百万円	246百万円
	⑥資本的支出	7百万円	5百万円	94百万円	1百万円	4百万円	1百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	340百万円	342百万円	255百万円	348百万円	347百万円	348百万円

[前へ](#)
[次へ](#)

S S - 1 7 ジャスコシティ八事		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年6月10日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年6月10日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成32年6月30日
取得価格		3,700百万円
	土地価格（構成割合）	800百万円（21.6%）
	建物価格（構成割合）	2,900百万円（78.4%）
期末算定価額		3,570百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	3,640百万円 （6.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	3,570百万円 （6.5%） （6.8%）
土地	立地条件	名古屋市営地下鉄鶴舞線及び名城線八事駅直結の位置にあります。
	所在地	愛知県名古屋市昭和区広路町石坂2番1号
	面積	12,454.37㎡（注1）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注1）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建他
	建築時期	平成5年9月17日他
	延床面積	全体面積 56,054.11㎡（注2）
		共有部分 55,978.15㎡のうち33.45%（注3）
		所有部分 75.96㎡（注3）
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（共有）・所有権（単独）（注3）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本建物の一部に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	日本ERI株式会社
	調査年月日	平成17年5月25日
	長期修繕費	328,928千円（20年合計）／年平均：16,446千円（注4）
特記事項	・ 本土地は、隣接地との境界が確定していません。 ・ 本物件の他の共有者との間で、相互に建物の共有持分に関する先買権を付与する旨の合意がなされています。	

（注1）本物件敷地全体（12,454.37㎡）のうち、4,237.52㎡は信託受託者の所有であり、8,216.85㎡は本建物の他の共有者の所有です。信託受託者と当該他の共有者は、本建物所有の目的で、相互に土地を賃貸借しています。

（注2）建物の延床面積の全体面積は、ジャスコシティ八事本棟及びその附属建物5棟並びにサイクルショップ棟の床面積の合計です。

（注３）信託受託者は、ジャスコシティ八事本棟及びその附属建物5棟を共有し（持分割合33.45％）、また、サイクルショップ棟を単独で所有しています。

（注４）本物件の長期修繕費は、本投資法人持分比率33.45％の費用を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	4,160百万円	4,160百万円	4,220百万円	4,020百万円	3,680百万円	3,570百万円
	算定価額－取得価額	460百万円	460百万円	520百万円	320百万円	△20百万円	△130百万円
	対取得価額割合	112.4%	112.4%	114.1%	108.6%	99.5%	96.5%
	期末評価損益	237百万円	270百万円	360百万円	191百万円	△119百万円	△197百万円
	期末帳簿価額	3,923百万円	3,890百万円	3,860百万円	3,829百万円	3,799百万円	3,767百万円
投資 比率	算定価額ベース	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
	取得価額ベース	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.7%	0.6%
賃貸 借概 況	期末テナント数	2	2	2	2	2	2
	期末総賃貸可能面積	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡
	期末総賃貸面積	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡	63,778.44㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	164百万円	164百万円	164百万円	164百万円	164百万円	164百万円
	賃料	164百万円	164百万円	164百万円	164百万円	164百万円	164百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	21百万円	21百万円	21百万円	21百万円	21百万円	22百万円
	公租公課	16百万円	16百万円	16百万円	15百万円	15百万円	15百万円
	建物管理委託費	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	修繕費	—	0百万円	—	0百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	その他	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	2百万円
	③賃貸NO I（＝①－②）	142百万円	142百万円	142百万円	142百万円	142百万円	141百万円
	④減価償却費	33百万円	33百万円	31百万円	31百万円	31百万円	31百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	109百万円	109百万円	110百万円	110百万円	110百万円	109百万円
	⑥資本的支出	21百万円	—	2百万円	—	1百万円	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	121百万円	142百万円	140百万円	142百万円	140百万円	141百万円

S S - 1 8 ジャスコ那覇店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年6月29日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年6月29日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成25年10月30日
取得価格		10,700百万円
	土地価格（構成割合）	5,976百万円（55.9%）
	建物価格（構成割合）	4,724百万円（44.1%）
期末算定価額		10,100百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	9,950百万円 （6.1%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	10,100百万円 （6.0%） （6.5%）
土地	立地条件	ゆいレール小禄駅直結の位置にあります。
	所在地	沖縄県那覇市金城五丁目10番2号
	面積	18,617.06㎡（注）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	建築時期	平成5年10月23日
	延床面積	72,997.08㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		琉球ジャスコ株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成17年2月18日
	長期修繕費	541,540千円（20年合計）／年平均：27,077千円
特記事項	・本物件の隣接地との境界は、境界点番号管理図及び座標面積成果表等により確定していますが、境界標は設置されておらず、隣接地の所有者との間で境界確認書も作成されていません。	

（注）本土地の一部（合計面積：4,409.04㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。また、当該借地に係る土地賃貸借契約において、土地賃貸借契約の終了時に当該借地の所有者が本建物の一部を取得することとされています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	11,900百万円	12,000百万円	12,000百万円	11,500百万円	10,700百万円	10,100百万円
	算定価額－取得価額	1,200百万円	1,300百万円	1,300百万円	800百万円	0百万円	△600百万円
	対取得価額割合	111.2%	112.1%	112.1%	107.5%	100.0%	94.4%
	期末評価損益	959百万円	1,139百万円	1,188百万円	766百万円	5百万円	△804百万円
	期末帳簿価額	10,941百万円	10,861百万円	10,812百万円	10,734百万円	10,694百万円	10,904百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.4%	2.4%	2.0%	1.9%	2.0%	1.9%
	取得価額ベース	2.4%	2.4%	2.0%	1.9%	1.9%	1.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡
	期末総賃貸面積	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡	79,090.48㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	388百万円	388百万円	389百万円	388百万円	388百万円	395百万円
	賃料	385百万円	385百万円	385百万円	385百万円	385百万円	385百万円
	その他収入	2百万円	2百万円	3百万円	2百万円	2百万円	10百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	73百万円	64百万円	64百万円	65百万円	64百万円	65百万円
	公租公課	38百万円	29百万円	29百万円	30百万円	30百万円	30百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	0百万円
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	—	—
	保険料・信託報酬	4百万円	5百万円	5百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	その他	29百万円	29百万円	29百万円	29百万円	29百万円	29百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	314百万円	323百万円	325百万円	322百万円	323百万円	330百万円
	④減価償却費	81百万円	81百万円	82百万円	82百万円	83百万円	91百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	233百万円	242百万円	242百万円	240百万円	239百万円	239百万円
	⑥資本的支出	9百万円	1百万円	33百万円	4百万円	43百万円	300百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	305百万円	322百万円	291百万円	318百万円	280百万円	29百万円

S S - 1 9 ジャスコシティ西大津		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成17年12月20日
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年12月20日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年12月19日
取得価格		13,100百万円
	土地価格（構成割合）	7,340百万円（56.0％）
	建物価格（構成割合）	5,760百万円（44.0％）
期末算定価額		10,700百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	10,800百万円 （6.3％）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	10,700百万円 （6.2％） （6.4％）
土地	立地条件	JR湖西線大津京駅から徒歩約2分の場所にあります。
	所在地	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番1号
	面積	22,002.04㎡（注）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築時期	平成8年11月5日
	延床面積	本棟：46,485.44㎡ 駐車場棟：19,977.60㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成17年9月9日
	長期修繕費	344,231千円（20年合計）／年平均：17,212千円

（注）本土地の一部（合計面積：1,026㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	13,100百万円	13,200百万円	13,200百万円	12,200百万円	11,200百万円	10,700百万円
	算定価額－取得価額	0百万円	100百万円	100百万円	△900百万円	△1,900百万円	△2,400百万円
	対取得価額割合	100.0%	100.8%	100.8%	93.1%	85.5%	81.7%
	期末評価損益	△404百万円	△216百万円	△164百万円	△1,077百万円	△2,021百万円	△2,432百万円
	期末帳簿価額	13,504百万円	13,416百万円	13,364百万円	13,277百万円	13,221百万円	13,132百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.6%	2.6%	2.2%	2.0%	2.1%	2.1%
	取得価額ベース	2.9%	2.9%	2.5%	2.3%	2.3%	2.3%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡
	期末総賃貸面積	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡	62,717.26㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	376百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円
	賃料	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円
	その他収入	1百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	42百万円	42百万円	41百万円	41百万円	42百万円	40百万円
	公租公課	30百万円	30百万円	30百万円	30百万円	30百万円	29百万円
	建物管理委託費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	修繕費	0百万円	1百万円	—	0百万円	1百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	3百万円	4百万円	4百万円	4百万円	3百万円	3百万円
	その他	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	334百万円	332百万円	333百万円	333百万円	332百万円	334百万円
	④減価償却費	88百万円	88百万円	89百万円	89百万円	89百万円	89百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	246百万円	243百万円	244百万円	244百万円	242百万円	245百万円
	⑥資本的支出	34百万円	0百万円	36百万円	2百万円	34百万円	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	299百万円	331百万円	297百万円	331百万円	298百万円	334百万円

S S - 2 0 大宮サティ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年6月23日
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年8月8日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年8月31日
取得価格		6,133百万円
	土地価格（構成割合）	3,679.8百万円（60%）
	建物価格（構成割合）	2,453.2百万円（40%）
期末算定価額		5,840百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,870百万円 （6.1%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,840百万円 （6.5%） （7.2%）
土地	立地条件	JR埼玉新都市交通鉄道博物館（大成）駅から徒歩約10分の位置にあります。
	所在地	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番1号
	面積	46,475.54m ²
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	百貨店・映画館：鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺5階建 駐車場：鉄骨造陸屋根6階建
	建築時期	平成12年10月4日
	延床面積	百貨店・映画館：40,008.94m ² 駐車場：35,335.96m ²
	種類	百貨店・映画館及び駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		サティ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成18年6月8日
	長期修繕費	1,193,960千円（20年合計）／年平均：59,698千円
特記事項	・土壌汚染対策法において定義された特定有害物質ではありませんが本物件土地における地下水から油分及び油膜等が検出されています。このため、本投資法人は、地下水における油分及び油膜等の含有状況について調査を実施し、調査結果に基づき適切に対処しています。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	6,660百万円	6,670百万円	6,690百万円	6,480百万円	5,970百万円	5,840百万円
	算定価額－取得価額	527百万円	537百万円	557百万円	347百万円	△163百万円	△293百万円
	対取得価額割合	108.6%	108.8%	109.1%	105.7%	97.3%	95.2%
	期末評価損益	297百万円	357百万円	360百万円	193百万円	△270百万円	△348百万円
	期末帳簿価額	6,363百万円	6,313百万円	6,330百万円	6,287百万円	6,240百万円	6,188百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.3%	1.3%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
	取得価額ベース	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡
	期末総賃貸面積	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡	75,344.90㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	198百万円	210百万円	202百万円	226百万円	209百万円	202百万円
	賃料	198百万円	209百万円	202百万円	226百万円	209百万円	198百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	4百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	5百万円	62百万円	60百万円	70百万円	82百万円	66百万円
	公租公課	—	55百万円	55百万円	55百万円	55百万円	55百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	0百万円	1百万円	—	—	1百万円	—
	保険料・信託報酬	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	1百万円	1百万円	1百万円	11百万円	21百万円	8百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	192百万円	148百万円	141百万円	156百万円	127百万円	136百万円
	④減価償却費	50百万円	50百万円	50百万円	52百万円	52百万円	52百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	142百万円	97百万円	90百万円	103百万円	74百万円	83百万円
	⑥資本的支出	3百万円	—	65百万円	9百万円	6百万円	0百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	189百万円	148百万円	75百万円	146百万円	121百万円	136百万円

S S - 2 1 ロックシティ大垣		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年7月26日
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年7月26日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年7月25日
取得価格		4,950百万円
	土地価格（構成割合）	—
	建物価格（構成割合）	4,950百万円（100%）
期末算定価額		4,180百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,190百万円 （10.2%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	4,180百万円 （7.4%） （16.4%）
土地	立地条件	JR大垣駅から徒歩約15分の位置にあります。
	所在地	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他
	面積	62,047.13㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	転借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4階建 別棟：鉄骨造陸屋根3階建
	建築時期	平成17年7月20日
	延床面積	本棟：43,397.53㎡ 別棟：14,102.82㎡
	種類	百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		マックスバリュ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社久米設計
	調査年月日	平成18年7月25日
	長期修繕費	547,980千円（20年合計）／年平均：27,399千円

（注）本物件土地は、ロック開発株式会社が、所有者である帝國繊維株式会社から事業用定期借地権設定契約に基づき賃借した上で、信託受託者に転貸しています。

ロック開発株式会社と信託受託者との間の転賃借契約の内容は、以下の通りです。

賃料： 月額14,803,798円（平成20年7月26日改定）

賃貸借期間：平成17年7月26日から平成37年7月25日までの20年間

賃料改定： 賃料は、本物件土地に係る帝國繊維株式会社とロック開発株式会社との間の事業用定期借地権設定契約の賃料改定に合わせて、同額にて改定されます。ただし、信託受託者とロック開発株式会社との間の定期建物賃貸借契約が終了した場合には、3年ごとに、上記事業用定期借地権設定契約の賃料改定額を基準に協議の上改定されます。

なお、本物件土地について、借地権者兼転借地権設定者であるロック開発株式会社のために賃借権設定仮登記がなされています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年9月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	5,180百万円	5,260百万円	5,260百万円	4,750百万円	4,340百万円	4,180百万円
	算定価額－取得価額	230百万円	310百万円	310百万円	△200百万円	△610百万円	△770百万円
	対取得価額割合	104.6%	106.3%	106.3%	96.0%	87.7%	84.4%
	期末評価損益	174百万円	363百万円	467百万円	63百万円	△241百万円	△296百万円
	期末帳簿価額	5,006百万円	4,897百万円	4,793百万円	4,687百万円	4,581百万円	4,476百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%
	取得価額ベース	1.1%	1.1%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡
	期末総賃貸面積	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	332百万円	328百万円	332百万円	326百万円	333百万円	330百万円
	賃料	332百万円	328百万円	332百万円	326百万円	333百万円	330百万円
	その他収入	－	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	92百万円	124百万円	124百万円	123百万円	125百万円	123百万円
	公租公課	－	32百万円	32百万円	31百万円	31百万円	30百万円
	建物管理委託費	－	－	－	－	－	－
	修繕費	0百万円	0百万円	－	－	0百万円	－
	保険料・信託報酬	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	88百万円	88百万円	88百万円	88百万円	90百万円	90百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	239百万円	203百万円	207百万円	203百万円	207百万円	206百万円
	④減価償却費	108百万円	108百万円	104百万円	107百万円	107百万円	107百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	131百万円	94百万円	103百万円	96百万円	100百万円	99百万円
	⑥資本的支出	－	0百万円	－	1百万円	1百万円	2百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	239百万円	203百万円	207百万円	202百万円	206百万円	204百万円

[前へ](#) [次へ](#)

S S - 2 2 イオン上田ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年11月1日
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年5月19日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年5月31日
取得価格		9,500百万円
	土地価格（構成割合）	3,933百万円（41.4%）
	建物価格（構成割合）	5,567百万円（58.6%）
期末算定価額		7,850百万円
	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	7,930百万円 （6.2%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	7,820百万円 （5.9%） （6.5%）
土地	立地条件	長野新幹線・しなの鉄道上田駅から徒歩約12分の位置にあり、国道141号線に面しています。
	所在地	長野県上田市常田二丁目12番18号
	面積	35,815.73㎡
	用途地域（注）	近隣商業地域、工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根5階建
	建築時期	平成16年6月30日
	延床面積	61,349.07㎡
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成18年7月21日
	長期修繕費	382,299千円（20年合計）／年平均：19,115千円

（注）本土地の北東の松尾町踏入線側が近隣商業地域、南西側が工業地域となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年11月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	120日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	9,700百万円	9,700百万円	9,700百万円	8,820百万円	8,210百万円	7,850百万円
	算定価額－取得価額	200百万円	200百万円	200百万円	△680百万円	△1,290百万円	△1,650百万円
	対取得価額割合	102.1%	102.1%	102.1%	92.8%	86.4%	82.6%
	期末評価損益	△68百万円	38百万円	145百万円	△626百万円	△1,124百万円	△1,372百万円
	期末帳簿価額	9,768百万円	9,662百万円	9,555百万円	9,446百万円	9,334百万円	9,222百万円
投資 比率	算定価額ベース	1.9%	1.9%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%
	取得価額ベース	2.1%	2.1%	1.8%	1.7%	1.7%	1.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡
	期末総賃貸面積	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡	61,349.07㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	198百万円	297百万円	297百万円	297百万円	297百万円	297百万円
	賃料	198百万円	297百万円	297百万円	297百万円	297百万円	297百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	3百万円	74百万円	52百万円	50百万円	50百万円	49百万円
	公租公課	0百万円	46百万円	46百万円	44百万円	44百万円	42百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	22百万円	0百万円	1百万円	0百万円	1百万円
	保険料・信託報酬	2百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	1百万円	1百万円	2百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	194百万円	223百万円	244百万円	246百万円	246百万円	248百万円
	④減価償却費	74百万円	111百万円	112百万円	112百万円	112百万円	112百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	120百万円	111百万円	132百万円	134百万円	134百万円	135百万円
	⑥資本的支出	0百万円	5百万円	5百万円	3百万円	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	194百万円	217百万円	239百万円	243百万円	246百万円	248百万円

S S - 2 3 イオンモール鶴見リーファ		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年11月20日他
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年3月29日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年8月31日
取得価格		29,902百万円
	土地価格（構成割合）	14,132百万円（47.3%）
	建物価格（構成割合）	15,770百万円（52.7%）
期末算定価額		25,200百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	25,200百万円 （5.4%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	25,100百万円 （5.1%） （5.6%）
土地	立地条件	地下鉄長堀鶴見緑地線今福鶴見駅から徒歩約8分の位置にあり、鶴見通りに面しています。
	所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番1号
	面積	56,011.17㎡（注）
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（一部転借権を含みます。）（単独）（注）
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根地下1階付4階建 駐車場棟：鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
	建築時期	平成18年11月2日
	延床面積	本棟：83,530.14㎡ 別棟：55,008.49㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社竹中工務店
	調査年月日	平成18年11月15日
	長期修繕費	1,191,960千円（20年合計）／年平均：59,598千円
特記事項	・ 本土地の一部に、隣地を要役地として、電線路の設置及びその保守運営のための土地立入り又は通行若しくは使用等を目的とする地役権が設定されています。 ・ 本投資法人は、都市再生機構との間で、平成23年3月25日までの間、都市再生機構の承諾なく、本物件に関する信託受益権の譲渡その他の処分、本物件に関する信託契約の変更又は解除、本件土地の処分等を行わない旨の合意をしています。	

（注）本土地の一部（合計面積：3,916.19㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地（内966.44㎡は転借地）です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年11月20日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	101日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	30,600百万円	30,700百万円	31,300百万円	30,600百万円	27,700百万円	25,200百万円
	算定価額－取得価額	700百万円	800百万円	1,400百万円	700百万円	△2,202百万円	△4,702百万円
	対取得価額割合	102.3%	102.7%	104.7%	102.3%	92.6%	84.3%
	期末評価損益	374百万円	752百万円	1,243百万円	870百万円	△1,714百万円	△3,887百万円
	期末帳簿価額	30,226百万円	29,948百万円	30,057百万円	29,730百万円	29,414百万円	29,087百万円
投資 比率	算定価額ベース	6.1%	6.0%	5.3%	5.1%	5.2%	4.9%
	取得価額ベース	6.7%	6.6%	5.7%	5.3%	5.3%	5.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡
	期末総賃貸面積	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡	138,538.63㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	422百万円	860百万円	887百万円	894百万円	889百万円	891百万円
	賃料	418百万円	860百万円	887百万円	891百万円	889百万円	891百万円
	その他収入	3百万円	0百万円	－	3百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	21百万円	201百万円	200百万円	204百万円	199百万円	202百万円
	公租公課	－	163百万円	162百万円	163百万円	162百万円	165百万円
	建物管理委託費	－	－	－	－	－	－
	修繕費	－	0百万円	－	－	－	－
	保険料・信託報酬	5百万円	9百万円	9百万円	9百万円	9百万円	8百万円
	その他	16百万円	28百万円	28百万円	32百万円	28百万円	28百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	400百万円	658百万円	687百万円	690百万円	690百万円	688百万円
	④減価償却費	210百万円	317百万円	323百万円	326百万円	326百万円	326百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	189百万円	341百万円	363百万円	363百万円	363百万円	361百万円
	⑥資本的支出	30百万円	39百万円	8百万円	－	5百万円	－
	⑦NCF（＝③－⑥）	369百万円	619百万円	678百万円	690百万円	684百万円	688百万円

S S - 2 4 イオンモール伊丹テラス		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成18年12月1日、平成20年9月26日（注2）
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年6月30日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年6月30日
取得価格		21,110百万円
	土地価格（構成割合）	12,004百万円（56.9%）
	建物価格（構成割合）	9,106百万円（43.1%）
期末算定価額		17,700百万円
	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	17,600百万円 （5.3%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	17,800百万円 （4.9%） （5.5%）
土地	立地条件	JR宝塚線伊丹駅直結の位置にあり、伊丹豊中線に面しています。
	所在地	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目1番1号
	面積	57,180.21㎡（注1）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注1）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付5階建、他
	建築時期	平成14年9月19日、平成20年9月26日（注2）、他
	延床面積	144,723.12㎡（注2）
	種類	店舗・駐車場・映画館・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス テラス増床部：株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成18年4月17日 テラス増床部：平成20年9月25日
	長期修繕費	685,079千円（20年合計）／年平均：34,254千円 テラス増床部：15,840千円（10年合計）／年平均：1,584千円
特記事項	・本土地の一部に兵庫県のために流域下水道管渠保有を目的とする地上権が設定されています。 ・本土地のうち公共空地に指定されている土地（合計面積：124.94㎡）について、伊丹市の承諾なく第三者に対して譲渡ができないこと、及び当該土地を本建物のための敷地から除外しても本物件の建蔽率及び容積率に支障を及ぼさなくなった時点で、伊丹市に無償で譲渡することが伊丹市との間で合意されています。	

（注1）本物件土地の一部（合計面積：2,700.81㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

（注2）平成20年9月26日に駐車場棟を増床いたしました（増床面積7,315.20㎡）。これによる追加の取得価格は810百万円です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	平成18年12月1日	平成19年3月1日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	平成19年2月28日	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	90日	184日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	20,300百万円	20,300百万円	20,300百万円	19,800百万円	18,800百万円	17,700百万円
	算定価額－取得価額	－	－	－	△500百万円	△2,310百万円	△3,410百万円
	対取得価額割合	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	89.1%	83.8%
	期末評価損益	△155百万円	△31百万円	118百万円	△247百万円	△1,926百万円	△2,867百万円
	期末帳簿価額	20,455百万円	20,331百万円	20,182百万円	20,047百万円	20,726百万円	20,567百万円
投資 比率	算定価額ベース	4.1%	4.0%	3.4%	3.3%	3.5%	3.4%
	取得価額ベース	4.5%	4.5%	3.9%	3.6%	3.8%	3.7%
賃貸 借概 況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	150,401.99㎡	150,503.77㎡	150,503.77㎡	150,589.06㎡	157,904.26㎡	157,904.26㎡
	期末総賃貸面積	150,401.99㎡	150,503.77㎡	150,503.77㎡	150,589.06㎡	157,904.26㎡	157,904.26㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	281百万円	578百万円	572百万円	572百万円	573百万円	579百万円
	賃料	281百万円	578百万円	572百万円	572百万円	568百万円	579百万円
	その他収入	－	0百万円	0百万円	0百万円	5百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	9百万円	117百万円	115百万円	115百万円	114百万円	120百万円
	公租公課	－	99百万円	99百万円	99百万円	99百万円	104百万円
	建物管理委託費	－	－	－	－	－	－
	修繕費	－	－	0百万円	0百万円	－	－
	保険料・信託報酬	3百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円
	その他	6百万円	11百万円	9百万円	9百万円	9百万円	9百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	272百万円	461百万円	457百万円	456百万円	459百万円	459百万円
	④減価償却費	75百万円	150百万円	150百万円	151百万円	168百万円	172百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	196百万円	310百万円	306百万円	305百万円	290百万円	286百万円
	⑥資本的支出	－	26百万円	1百万円	15百万円	36百万円	－
	⑦NCF（＝③－⑥）	272百万円	434百万円	455百万円	441百万円	422百万円	459百万円

S S - 2 5 イトーヨーカドー四街道店		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成19年8月30日
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年12月1日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年8月29日
取得価格		13,600百万円
	土地価格（構成割合）	9,000百万円（66.2%）
	建物価格（構成割合）	4,600百万円（33.8%）
期末算定価額		10,200百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	10,200百万円 （5.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	10,200百万円 （5.2%） （5.4%）
土地	立地条件	JR総武本線及び成田線四街道駅から徒歩8分の位置にあります。
	所在地	千葉県四街道市中央5番地
	面積	33,839.43㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	平成17年1月14日
	延床面積	55,422.47㎡
	種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成19年8月1日
	長期修繕費	501,199千円（20年合計）／年平均：25,060千円
特記事項	・本土地は、現在進行中の四街道都市計画事業四街道都市核北土地区画整理事業に基づく仮換地の指定を受けていましたが、平成21年9月12日、換地処分が完了しました。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	平成19年8月30日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	2日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	13,600百万円	13,700百万円	12,900百万円	11,000百万円	10,200百万円
	算定価額－取得価額	—	0百万円	100百万円	△700百万円	△2,600百万円	△3,400百万円
	対取得価額割合	—	100.0%	100.7%	94.9%	80.9%	75.0%
	期末評価損益	—	△549百万円	△364百万円	△1,077百万円	△2,891百万円	△3,605百万円
	期末帳簿価額	—	14,149百万円	14,064百万円	13,977百万円	13,891百万円	13,805百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	2.7%	2.3%	2.1%	2.0%	2.0%
	取得価額ベース	—	3.0%	2.6%	2.4%	2.4%	2.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	—	59,207.19㎡	59,207.19㎡	59,207.19㎡	59,207.19㎡	59,207.19㎡
	期末総賃貸面積	—	59,207.19㎡	59,207.19㎡	59,207.19㎡	59,207.19㎡	59,207.19㎡
	期末入居率	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	3百万円	290百万円	290百万円	290百万円	290百万円
	賃料	—	3百万円	289百万円	289百万円	289百万円	289百万円
	その他収入	—	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	—	0百万円	5百万円	49百万円	49百万円	49百万円
	公租公課	—	—	0百万円	44百万円	44百万円	44百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	その他	—	0百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	3百万円	284百万円	240百万円	240百万円	240百万円
	④減価償却費	—	14百万円	86百万円	87百万円	87百万円	87百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	△11百万円	197百万円	153百万円	153百万円	153百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	0百万円	1百万円	1百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	3百万円	284百万円	240百万円	239百万円	238百万円

S S - 2 6 おやまゆうえんハーヴェストウォーク		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成19年8月31日
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年9月25日
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成28年9月30日
取得価格		10,200百万円
	土地価格（構成割合）	1,860百万円（18.2%）
	建物価格（構成割合）	8,340百万円（81.8%）
期末算定価額		6,820百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	6,870百万円 （7.6%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	6,770百万円 （7.2%） （7.7%）
土地	立地条件	小山市の中心部を通る国道4号線に面しています。
	所在地	栃木県小山市大字喜沢1457
	面積	113,692.86㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	借地権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造地上1階建（一部2階）
	建築時期	平成19年3月1日、平成19年3月8日、平成19年4月11日、平成19年6月13日、平成19年6月27日
	延床面積	58,767.20㎡
	種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ヨークベニマル、スーパービバホーム、ケーズデンキ
担保設定の有無		—
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成19年7月6日
	長期修繕費	648,515千円（20年合計）／年平均：32,425千円
特記事項	・前所有者は、本物件の瑕疵（隠れたる瑕疵を含むがこれに限らない。）につき、一切担保責任を負わないものとされています。但し、平成19年8月31日付で、前所有者、本投資法人、及び現地管理責任者間において「物件の維持管理に関する覚書」が別途締結されており、当該覚書に記載の事項については、この限りではありません。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	平成19年8月31日	平成19年9月1日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	平成19年8月31日	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	1日	182日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	10,400百万円	10,400百万円	8,840百万円	7,070百万円	6,820百万円
	算定価額－取得価額	—	200百万円	200百万円	△1,360百万円	△3,130百万円	△3,380百万円
	対取得価額割合	—	102.0%	102.0%	86.7%	69.3%	66.9%
	期末評価損益	—	△186百万円	△17百万円	△1,409百万円	△3,017百万円	△3,127百万円
	期末帳簿価額	—	10,586百万円	10,417百万円	10,249百万円	10,087百万円	9,947百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	2.0%	1.8%	1.5%	1.3%	1.3%
	取得価額ベース	—	2.2%	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	—	58,767.20㎡	58,767.20㎡	58,767.20㎡	58,767.20㎡	58,767.20㎡
	期末総賃貸面積	—	58,767.20㎡	58,767.20㎡	58,767.20㎡	58,767.20㎡	58,767.20㎡
	期末入居率	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	2百万円	577百万円	588百万円	568百万円	557百万円
	賃料	—	2百万円	577百万円	588百万円	566百万円	557百万円
	その他収入	—	—	—	—	2百万円	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	—	0百万円	267百万円	309百万円	309百万円	310百万円
	公租公課	—	—	—	42百万円	41百万円	40百万円
	建物管理委託費	—	0百万円	160百万円	160百万円	160百万円	160百万円
	修繕費	—	—	—	0百万円	1百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	5百万円	5百万円	4百万円	4百万円
	その他	—	—	101百万円	101百万円	101百万円	103百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	1百万円	310百万円	278百万円	258百万円	247百万円
	④減価償却費	—	27百万円	169百万円	169百万円	169百万円	169百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	△26百万円	140百万円	108百万円	89百万円	77百万円
	⑥資本的支出	—	—	0百万円	0百万円	8百万円	30百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	1百万円	309百万円	277百万円	250百万円	217百万円

[前へ](#)
[次へ](#)

S S - 2 7 イオン八千代緑が丘ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成19年9月4日
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年9月4日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年9月3日
取得価格		30,789百万円
	土地価格（構成割合）	19,693百万円（64.0％）
	建物価格（構成割合）	11,096百万円（36.0％）
期末算定価額		22,600百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	22,700百万円 （5.4％）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	22,600百万円 （5.2％） （5.4％）
土地	立地条件	東葉高速鉄道八千代緑が丘駅直結の位置にあります。
	所在地	千葉県八千代市緑が丘二丁目1番3
	面積	45,990.71㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根6階建（注）
	建築時期	平成17年3月9日
	延床面積	129,874.20㎡
	種類	百貨店、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
	調査年月日	平成19年7月10日
	長期修繕費	756,266千円（20年合計）／年平均：37,813千円

（注）上記建物とは別に登記対象とはならないペDESTリアンデッキがあります。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	平成19年9月4日	平成20年3月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	平成20年2月29日	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	179日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	30,900百万円	27,600百万円	24,400百万円	22,600百万円
	算定価額－取得価額	—	—	111百万円	△3,190百万円	△6,389百万円	△8,189百万円
	対取得価額割合	—	—	100.4%	89.6%	79.2%	73.4%
	期末評価損益	—	—	△93百万円	△3,183百万円	△6,173百万円	△7,764百万円
	期末帳簿価額	—	—	30,993百万円	30,783百万円	30,573百万円	30,364百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	5.2%	4.6%	4.5%	4.4%
	取得価額ベース	—	—	5.9%	5.4%	5.5%	5.4%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	—	—	132,294.48㎡	132,294.48㎡	132,294.48㎡	132,294.48㎡
	期末総賃貸面積	—	—	132,294.48㎡	132,294.48㎡	132,294.48㎡	132,294.48㎡
	期末入居率	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	673百万円	684百万円	684百万円	684百万円
	賃料	—	—	673百万円	684百万円	684百万円	684百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	8百万円	96百万円	96百万円	98百万円
	公租公課	—	—	—	88百万円	88百万円	89百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	—	—	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	664百万円	587百万円	587百万円	586百万円
	④減価償却費	—	—	209百万円	209百万円	209百万円	209百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	454百万円	377百万円	377百万円	376百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	0百万円
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	664百万円	587百万円	587百万円	585百万円

S S - 2 8 イオン札幌発寒ショッピングセンター		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成20年3月31日
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年3月31日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成30年3月30日
取得価格		18,440百万円
	土地価格（構成割合）	7,855百万円（42.6%）
	建物価格（構成割合）	10,584百万円（57.4%）
期末算定価額		16,200百万円
	不動産鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	16,200百万円 （5.6%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	16,200百万円 （5.3%） （5.7%）
土地	立地条件	函館本線発寒駅から徒歩約4分の位置にあります。
	所在地	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目1番1号
	面積	60,840.79㎡（注）
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・転借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	平成18年10月3日（店舗）、平成20年2月8日（待合所）
	延床面積	102,169.00㎡
	種類	店舗・待合所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		ジャスコ
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保にするため、本土地（所有地）に抵当権が設定されています。
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成20年3月19日
	長期修繕費	749,350千円（20年合計）／年平均：37,460千円

（注）本土地の一部（合計面積7,797㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	—	平成20年3月31日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	—	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	—	154日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	—	18,400百万円	17,200百万円	16,200百万円
	算定価額－取得価額	—	—	—	△40百万円	△1,240百万円	△2,240百万円
	対取得価額割合	—	—	—	99.8%	93.3%	87.9%
	期末評価損益	—	—	—	△199百万円	△1,206百万円	△2,013百万円
	期末帳簿価額	—	—	—	18,599百万円	18,406百万円	18,213百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	—	3.0%	3.2%	3.1%
	取得価額ベース	—	—	—	3.2%	3.3%	3.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	—	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	—	—	—	102,169.00㎡	102,169.00㎡	102,169.00㎡
	期末総賃貸面積	—	—	—	102,169.00㎡	102,169.00㎡	102,169.00㎡
	期末入居率	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
損益 の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	483百万円	577百万円	577百万円
	賃料	—	—	—	483百万円	577百万円	577百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	0百万円
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	—	15百万円	17百万円	113百万円
	公租公課	—	—	—	0百万円	—	95百万円
	建物管理委託費	—	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	—	3百万円	4百万円	4百万円
	その他	—	—	—	11百万円	13百万円	13百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	—	467百万円	559百万円	464百万円
	④減価償却費	—	—	—	193百万円	193百万円	193百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	—	274百万円	366百万円	270百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	—	467百万円	559百万円	464百万円

S S - 2 9 アリオ鳳		
特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得年月日		平成20年5月1日
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年5月1日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成40年4月30日
取得価格		19,040百万円
	土地価格（構成割合）	7,178百万円（37.7%）
	建物価格（構成割合）	11,861百万円（62.3%）
期末算定価額		15,100百万円
	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成21年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	15,100百万円 （5.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	15,000百万円 （5.4%） （5.9%）
土地	立地条件	JR阪和線鳳駅東口より徒歩約10分の位置にあります。
	所在地	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12、堺市西区上547番地15
	面積	53,739.29m ²
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
	建築時期	平成20年3月25日
	延床面積	95,135.36m ²
	種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		－
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プロキャップ
建物状況評価の概要	調査業者	株式会社建築環境評価センター
	調査年月日	平成20年4月18日
	長期修繕費	1,260,830千円（20年合計）／年平均：63,040千円

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況							
運用 期間	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	始期	—	—	—	平成20年5月1日	平成20年9月1日	平成21年3月1日
	終期	—	—	—	平成20年8月31日	平成21年2月28日	平成21年8月31日
	日数	—	—	—	123日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	—	—	—	18,200百万円	16,100百万円	15,100百万円
	算定価額－取得価額	—	—	—	△840百万円	△2,940百万円	△3,940百万円
	対取得価額割合	—	—	—	95.6%	84.6%	79.3%
	期末評価損益	—	—	—	△1,485百万円	△3,330百万円	△4,075百万円
	期末帳簿価額	—	—	—	19,685百万円	19,430百万円	19,175百万円
投資 比率	算定価額ベース	—	—	—	3.0%	3.0%	2.9%
	取得価額ベース	—	—	—	3.3%	3.4%	3.3%
賃貸 借概 況	期末テナント数	—	—	—	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	—	—	—	95,135.36㎡	95,135.36㎡	95,135.36㎡
	期末総賃貸面積	—	—	—	95,135.36㎡	95,135.36㎡	95,135.36㎡
	期末入居率	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等の 状況	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	306百万円	490百万円	541百万円
	賃料	—	—	—	306百万円	490百万円	541百万円
	その他収入	—	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	—	—	4百万円	7百万円	110百万円
	公租公課	—	—	—	0百万円	—	103百万円
	建物管理委託費	—	—	—	0百万円	0百万円	—
	修繕費	—	—	—	—	—	0百万円
	保険料・信託報酬	—	—	—	3百万円	5百万円	5百万円
	その他	—	—	—	1百万円	1百万円	1百万円
	③賃貸NOI（＝①－②）	—	—	—	301百万円	482百万円	431百万円
	④減価償却費	—	—	—	169百万円	254百万円	254百万円
	⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	—	—	—	131百万円	228百万円	176百万円
	⑥資本的支出	—	—	—	—	—	—
	⑦NCF（＝③－⑥）	—	—	—	301百万円	482百万円	431百万円

[前へ](#) [次へ](#)

c. 地震リスク調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	PML (予想最大 損失率) (%)	調査時点
SS-1	仙台中山ショッピングセンター	ジャスコNo.1	平成21年4月
		ジャスコNo.2	平成21年4月
		ケーヨーデイツー	平成21年4月
SM-6	エスパ川崎		平成21年4月
	エスパ川崎アネックス	店舗棟	平成21年4月
		事務所棟	平成21年4月
US-1	大阪心斎橋8953ビル		平成21年4月
UM-1	博多リバレイン／イニミニマニモ		平成21年4月
SS-4	イトーヨーカドー鳴海店		平成21年4月
UM-2	南青山8953ビル		平成21年4月
SM-1	ならファミリー		平成21年4月
SM-2	あびこショッピングプラザ		平成21年4月
SS-5	イトーヨーカドー八柱店	店舗棟	平成21年4月
		駐車場棟	平成21年4月
SS-6	イトーヨーカドー上福岡東店		平成21年4月
SS-7	イトーヨーカドー錦町店		平成21年4月
UM-11	代官山8953ビル		平成21年4月
UM-3	原宿フェイス8953ビル		平成21年4月
SS-8	イオンモール東浦	店舗棟	平成21年4月
		駐車場棟	平成21年4月
SS-9	イオン香椎浜ショッピングセンター		平成21年4月
SS-10	イオン札幌苗穂ショッピングセンター		平成21年4月
UM-8	ジャイル		平成21年4月
US-3	エスキス表参道アネックス		平成21年4月
SS-11	イトーヨーカドー綱島店		平成21年4月
US-4	ビックカメラ立川店		平成21年4月
SS-12	板橋サティ		平成21年4月
UM-5	北青山8953ビル		平成21年4月
SS-13	イオンモール大和		平成21年4月
SS-14	西友ひばりヶ丘店		平成21年4月
SS-15	戸畑サティ		平成21年4月
SS-16	ジャスコシティ高槻		平成21年4月
UM-6	自由が丘8953ビル		平成21年4月
SS-17	ジャスコシティ八事		平成21年4月
SS-18	ジャスコ那覇店		平成21年4月
UM-7	チアーズ銀座		平成21年4月
SS-19	ジャスコシティ西大津		平成21年4月
SM-4	京都ファミリー		平成21年4月
SM-5	東戸塚オーロラシティ		平成21年4月
SS-20	大宮サティ		平成21年4月
SS-21	ロックシティ大垣		平成21年4月

物件 番号	物件名称	PML (予想最大 損失率) (%)	調査時点
U S - 6	河原町オーパ	2.5	平成21年4月
S S - 2 2	イオン上田ショッピングセンター	3.3	平成21年4月
S S - 2 3	イオンモール鶴見リーファ	6.6	平成21年4月
S S - 2 4	イオンモール伊丹テラス	4.9	平成21年4月
S S - 2 5	イトーヨーカドー四街道店	5.8	平成21年4月
S S - 2 6	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	3.4	平成21年4月
S S - 2 7	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	6.6	平成21年4月
U M - 9	神宮前6 8953ビル	8.0	平成21年4月
U S - 7	さいたま浦和8953ビル	3.6	平成21年4月
S S - 2 8	イオン札幌発寒ショッピングセンター	0.6	平成21年4月
S S - 2 9	アリオ鳳	5.4	平成21年4月
U S - 8	Gビル神宮前01	13.2	平成21年4月
U M - 1 0	Gビル神宮前02	11.2	平成21年4月
U M - 1 2	G D I N I N G 札幌	0.9	平成21年4月
U M - 1 3	Gビル南青山01	11.3	平成21年4月
	ポートフォリオ全体	2.0	平成21年4月

d. 資本的支出の状況

1. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成21年8月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ならファミリー	奈良県奈良市	外構道路ライン引き直し工事	平成21年8月～平成21年9月	17	—	—
博多リバレイン／イニミニマニモ（注）	福岡県福岡市	省エネ対策工事	平成22年1月	15	—	—
河原町オーパ	京都府京都市	エアコン改修工事	平成22年1月	14	—	—
ビックカメラ立川店	東京都立川市	立体駐車場部品交換工事	平成22年1月	11	—	—

（注）工事予定金額は準共有割合50%に対応する金額を表示しています。

2. 期中に行った資本的支出について

既存投資物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は926百万円であり、費用に区分された修繕費51百万円と合わせ、合計978百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額（百万円）
ならファミリー	奈良県奈良市	リニューアル工事	平成21年2月～平成21年4月	352
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	空調機器更新工事	平成20年12月～平成21年3月	287
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	テナント区画改修工事	平成21年4月～平成21年5月	27
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	駐車場照明更新工事	平成21年4月～平成21年6月	20
ジャイル	東京都渋谷区	テナント区画改修工事	平成21年6月～平成21年7月	12
その他	—	—	—	227
合計				926

3. 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

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

（単位：百万円）

営業期間	第6期 自 平成16年 9月1日 至 平成17年 2月28日	第7期 自 平成17年 3月1日 至 平成17年 8月31日	第8期 自 平成17年 9月1日 至 平成18年 2月28日	第9期 自 平成18年 3月1日 至 平成18年 8月31日	第10期 自 平成18年 9月1日 至 平成19年 2月28日
前期末積立金残高	155	180	220	258	273
当期積立額	25	40	40	15	18
当期積立金取崩額	0	0	2	0	—
次期繰越額	180	220	258	273	292

営業期間	第11期 自 平成19年 3月1日 至 平成19年 8月31日	第12期 自 平成19年 9月1日 至 平成20年 2月29日	第13期 自 平成20年 3月1日 至 平成20年 8月31日	第14期 自 平成20年 9月1日 至 平成21年 2月28日	第15期 自 平成21年 3月1日 至 平成21年 8月31日
前期末積立金残高	292	327	362	366	319
当期積立額	35	35	3	3	64
当期積立金取崩額	1	—	—	（注2） 51	—
次期繰越額	327	362	366	319	384

（注1）本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

（注2）「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却による取崩です。

e. テナント情報

1. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

平成21年8月末日現在における、上記信託の受益権に係る不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるもの）の概要及びテナントの全体概要は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注3)	当期実績賃料 (消費税別) (百万円) (注2)	賃料比率 (%) (注4)
イオンリテール株式会社	総合スーパー	仙台中山ショッピングセンター、ならファミリー、イオン札幌苗穂ショッピングセンター、ジャスコシティ高槻、ジャスコシティ八事、京都ファミリー、ジャスコシティ西大津、イオン上田ショッピングセンター、イオン八千代緑が丘ショッピングセンター、イオン札幌発寒ショッピングセンター	655,101.22	25.95	3,803	19.90
イオンモール株式会社	商業施設 ディベ ロッパー	イオンモール東浦、イオンモール大和、イオンモール鶴見リーファ、イオンモール伊丹テラス	510,794.30	20.23	2,484	13.10
株式会社イトーヨーカ堂	総合スーパー	エスバ川崎、イトーヨーカドー鳴海店、あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店、イトーヨーカドー上福岡東店、イトーヨーカドー錦町店、イトーヨーカドー綱島店、イトーヨーカドー四街道店、アリオ鳳	436,706.44	17.30	2,662	13.97
小計	—	—	1,602,601.96	63.48	8,950	46.96
テナント全体の合計	—	—	2,524,744.11	100.00	19,029	100.00

（注1）「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

（注2）賃料には共益費及び駐車場使用料収入が含まれます。

（注3）「面積比率」は、各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第3位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

（注4）「賃料比率」は、各テナントの年間賃料のテナント全体の合計に対する比率であり、小数第3位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

2. 主要なテナントの契約条件

テナントの名称	物件名称	契約満了日	敷金（円）	保証金（円）（注１）
イオンリテール株式会社	仙台中山ショッピングセンター	平成29年４月22日	806,889,272 （注３）	667,557,088（注２） （注３）
	ならファミリー	平成24年11月13日	958,578,910	3,834,315,660（注４）
	イオン札幌苗穂ショッピングセンター	平成35年６月20日	654,130,571	—
	ジャスコシティ高槻	平成27年３月24日	1,232,083,447	4,928,333,788（注５）
	ジャスコシティ八事	平成25年９月20日	502,773,570	66,672,536（注６）
	京都ファミリー	平成21年12月31日	206,440,764	—
	ジャスコシティ西大津	平成28年11月22日	988,591,400	—
	イオン上田ショッピングセンター	平成36年７月25日	—	—
	イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	平成37年３月28日	1,140,770,480 （注７）	—
	イオン札幌発寒ショッピングセンター	平成38年10月20日	573,894,024	—
株式会社イトーヨーカ堂	エスパ川崎	平成32年６月８日	981,005,702	3,924,022,807（注８）
	イトーヨーカドー鳴海店	平成29年９月12日	538,884,541	4,849,960,868（注９）
	あびこショッピングプラザ	平成26年10月25日	480,618,600	5,155,537,606（注10）
	イトーヨーカドー八柱店	平成25年10月５日	450,000,000	—
	イトーヨーカドー上福岡東店	平成31年９月30日	774,998,600	2,579,994,400（注11）
	イトーヨーカドー錦町店	平成35年11月27日	590,000,000	—
	イトーヨーカドー綱島店	平成24年３月26日	232,120,000	—
	イトーヨーカドー四街道店	平成37年３月29日	429,520,600	3,865,685,400（注12）
	アリオ鳳	平成40年４月30日	1,088,695,860	—
イオンモール株式会社	イオンモール東浦	平成43年５月17日	598,753,548	—
	イオンモール大和	平成37年２月16日	1,068,000,000	—
	イオンモール鶴見リーファ	平成33年11月20日	1,781,898,024 （注13）	—
	イオンモール伊丹テラス	平成34年９月30日	900,000,000	8,100,000,000（注14）

（注１）保証金については、賃貸借契約締結時の当初差入金額を記載しています。

（注２）平成11年11月18日から10年間（平成21年11月17日まで）無利息にて据え置き、以後年利１％の利息を付し、８年間で均等返済します。

（注３）駐車場部分に係る敷金33,449,067円及び保証金117,071,735円が別途預託されています。保証金については、平成21年１月21日より、年利１％の利息を付し、８年間で均等返済しています（平成21年８月末日現在の残高は117,071,735円）。

（注４）平成14年11月末日を第１回返済日として、以後10年間にわたって毎年11月末日に年賦均等返済します（平成21年８月末日現在の残高は1,150,294,698円）。

（注５）平成17年４月末日を第1回返済日として、毎月末日限り120回にわたり均等償還します（平成21年８月末日現在の残高は2,751,653,044円）。

- (注6) 平成17年9月21日を第1回返還日として、以後8年間にわたって毎年9月21日に年賦均等返済します(平成21年8月末日現在の残高は33,336,268円)。
- (注7) 敷金の40%は損害保険契約で対応しており、現金の預託は受けていません。
- (注8) 10年間無利息にて据え置き、平成22年6月より年2%の利息を付して、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。
- (注9) 平成9年9月13日から10年間(平成19年9月12日まで) 無利息にて据え置き、以後年2%の利息を付し、10年間、毎月末日限り120回にわたり均等償還します(平成21年8月末日現在の残高は3,879,968,708円)。
- (注10) うち4,216,471,006円については、平成16年10月末日を第1回償還日として、以後年1%の利息を付し、10年間、毎月末日限り117回にわたり均等償還します(平成21年8月末日現在の残高は2,090,216,439円)。うち939,066,600円については、賃貸借開始の日(平成6年10月26日)から20年間、20回にわたり毎年均等償却します(平成21年8月末日現在の残高は281,719,980円)。
- (注11) 平成11年10月1日から年0.5%の利息を付し、毎月末日限り240回にわたり均等償還し、平成31年9月末日に残高が一括返還されます(平成21年8月末日現在の残高は1,300,747,256円)。
- (注12) 平成27年3月末日を第1回返済日として毎月末日限り120回にわたり均等償還します。
- (注13) 平成21年6月に変更された賃料に伴い、その12か月分を敷金とします(平成21年8月末日現在の残高は1,781,898,024円)。なお、大幅な賃料変動を除き、敷金変動はないものとします。
- (注14) 平成19年10月1日を第1回償還日として、以降毎年同日に15回分割年賦均等返還します。開店日(平成14年10月1日)より満10年間は利息を付さず、10ヶ年経過後の残高に対して年2%の利息を付すものとし、開店日より満12年目の初日を第1回の支払日とし、以降毎年同日に支払います(平成21年8月末日現在の残高は7,020,000,000円)。また、500,000,000円が別途預託されておりましたが、平成19年10月1日に返還しました。

主要テナントにかかる契約の更改については、以下のとおりです。

・イオンリテール株式会社

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコA)*

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコB及びC)**

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、ジャスコAに係る建物①の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。

* ジャスコAの賃貸借の対象は、「b. 個別不動産の概要 SS-1 仙台中山ショッピングセンター 特定資産の概要」の土地①及び建物①です。なお、「屋内駐車場」を含みます。

** ジャスコBの賃貸借の対象は、「b. 個別不動産の概要 SS-1 仙台中山ショッピングセンター 特定資産の概要」の土地②及び建物②、及びジャスコCの賃貸借の対象は、土地④であり、当該土地は平面駐車場として使用されています。

ならファミリー

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。

イオン札幌苗穂ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

ジャスコシティ高槻

賃借人が契約期間満了の6か月前までに、又は賃貸人が契約期間満了の1年前から6か月前までに、それぞれその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に1年間更新され、以後この例によります。

ジャスコシティ八事

契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で3年間の自動更新となり、以後この例によります。

京都ファミリー

契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれかから解約の意思表示がないときは、同一内容で1年間更新され、以後この例によります。

ジャスコシティ西大津

契約期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。

イオン上田ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

イオン八千代緑が丘ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃貸人が終了の通知を行わなかった場合は延長されるものとし、また、契約満了の1年前までに賃借人による申込があった場合は協議の上再契約することができます。

イオン札幌発寒ショッピングセンター

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約満了後の更新はできませんが、6か月前に通知し、協議の上再契約することができます。

・株式会社イトーヨーカ堂

エスパ川崎

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

イトーヨーカドー鳴海店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

あびこショッピングプラザ

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー八柱店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー上福岡東店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

イトーヨーカドー錦町店

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。

イトーヨーカドー綱島店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議又は借家法の定めるところによります。

イトーヨーカドー四街道店

契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによれないときは、借地借家法の定めるところによります。

アリオ鳳

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。

・イオンモール株式会社

イオンモール東浦

契約の更改に関する特段の定めはなく、借地借家法の定めるところによります。

イオンモール大和

契約期間満了の3か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人と賃借人の協議により決定されます。

イオンモール鶴見リーファ

契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による更新しない旨の通知をしないときは、賃貸人及び賃借人は更新後の賃貸借契約の内容につき協議するものとします。

イオンモール伊丹テラス

契約期間満了の2年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に2か年更新され、以後この例によります。

f. 保有資産の概要

1. 本投資法人が保有する商業施設50物件の概要は、以下のとおりです。

既存物件名	所在地	取得価額 (百万円)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	10,200
エスパ川崎	神奈川県川崎市	15,691
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市	14,300
博多リバレイン／イニミニマニモ（注）	福岡県福岡市	6,309
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋	8,540
南青山8953ビル	東京都港区	5,350
ならファミリー	奈良県奈良市	31,375
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	10,200
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市	1,616
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市	6,900
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市	13,212
代官山8953ビル	東京都渋谷区	1,235
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区	2,770
イオンモール東浦	愛知県知多郡	9,142
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市	13,300
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市	9,260
ジャイル	東京都渋谷区	22,712
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区	860
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市	5,000
ビックカメラ立川店	東京都立川市	11,920
板橋サティ	東京都板橋区	12,400
北青山8953ビル	東京都港区	989
イオンモール大和	神奈川県大和市	16,823
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市	6,100
戸畑サティ	福岡県北九州市	6,290
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市	11,700
自由が丘8953ビル	東京都目黒区	2,700
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市	3,700
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市	10,700
チアーズ銀座	東京都中央区	4,200
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	13,100
京都ファミリー	京都府京都市	5,340
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	50,500
大宮サティ	埼玉県さいたま市	6,133
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市	4,950
河原町オーパ	京都府京都市	18,500
イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	9,500
イオンモール鶴見リーファ	大阪府大阪市	29,902
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市	21,110
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市	13,600
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市	10,200
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	千葉県八千代市	30,789

既存物件名	所在地	取得価額 (百万円)
神宮前6 8953ビル	東京都渋谷区	2,360
さいたま浦和8953ビル	埼玉県さいたま市	27,330
イオン札幌発寒ショッピングセンター	北海道札幌市	18,440
アリオ鳳	大阪府堺市	19,040
Gビル神宮前01	東京都渋谷区	3,400
Gビル神宮前02	東京都渋谷区	2,233
G D I N I N G札幌	北海道札幌市	2,750
Gビル南青山01	東京都港区	6,430
	合計	571,107

(注) 「博多リバレイン／イニミニマニモ」は、準共有持分割合50%を保有しています。

g. 平成21年9月1日以降の取得済物件及び取得予定物件

該当事項はありません。

[前へ](#)

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成20年9月末日から平成21年8月末日までの各月末及び下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は、次のとおりです。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
第10期計算期間末 (平成19年2月末日)	480,415	256,844	664,535 (648,805)
第11期計算期間末 (平成19年8月末日)	488,747	257,160	665,354 (648,805)
第12期計算期間末 (平成20年2月末日)	546,831	256,896	664,670 (648,805)
第13期計算期間末 (平成20年8月末日)	589,630	256,845	664,538 (648,805)
第14期計算期間末 (平成21年2月末日)	578,674	256,584	663,864 (648,805)
第15期計算期間末 (平成21年8月末日)	588,500	256,645	664,020 (648,804)
平成20年9月末日	587,308	255,620	661,369 (645,636)
10月末日	589,381	253,364	655,533 (639,800)
11月末日	582,096	253,631	656,221
12月末日	581,545	254,490	658,444
平成21年1月末日	579,592	256,173	662,800
2月末日	578,674	256,584	663,864 (648,805)
3月末日	580,999	257,465	666,142 (651,083)
4月末日	580,364	252,476	653,235 (638,176)
5月末日	576,589	253,197	655,101
6月末日	577,159	254,794	659,232
7月末日	586,976	255,343	660,652
8月末日	588,500	256,645	664,020 (648,804)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。各計算期間末における総資産額・純資産総額・1口当たり純資産額を除き、本表の数値は会計監査人の監査を受けていません。

（注2）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(本投資証券の取引所価格及び売買高の推移)

最近6計算期間の計算期間別最高・最低投資口価格	期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	決算年月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月
	最高	1,190,000円	1,320,000円	1,020,000円	696,000円	506,000円	522,000円
	最低	831,000円	815,000円	600,000円	401,000円	251,000円	302,000円

当期の月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成21年3月	平成21年4月	平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月
	最高	418,000円	411,000円	436,000円	462,000円	522,000円	513,000円
	最低	302,000円	340,000円	346,000円	392,000円	440,000円	472,000円
	売買高	35,091口	26,911口	33,780口	31,197口	34,444口	20,913口

(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証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資証券は、平成14年3月12日に、東京証券取引所に上場されました。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第10期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	6,079	15,730
第11期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	6,396	16,549
第12期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	6,131	15,865
第13期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	6,080	15,733
第14期（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	5,820	15,059
第15期（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）	5,881	15,216

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第10期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）	2.74%	（5.53%）
第11期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）	2.49%	（4.94%）
第12期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）	2.39%	（4.78%）
第13期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）	2.37%	（4.70%）
第14期（自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日）	2.27%	（4.57%）
第15期（自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日）	2.29%	（4.55%）

(注) 自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷ 2

なお、第10期は会計計算期間181日、第11期は会計計算期間184日、第12期は会計計算期間182日、第13期は会計計算期間184日、第14期は会計期間181日、第15期は会計計算期間184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成13年9月13日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）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13年9月14日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
平成13年9月14日	本投資法人の成立
平成13年9月21日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成13年10月18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8号）
平成14年2月22日	規約の変更
平成14年3月12日	日本国内における公募による新投資口発行 東京証券取引所に上場
平成14年3月13日	資産運用の開始
平成15年3月4日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成15年3月26日	第三者割当による新投資口発行
平成15年5月28日	規約の変更
平成16年3月2日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成17年2月9日	日本国内における公募による第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債の発行
平成17年3月8日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成17年3月29日	第三者割当による新投資口発行
平成17年5月24日	規約の変更
平成17年9月14日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成18年2月22日	日本国内における公募による第3回無担保投資法人債の発行
平成18年9月21日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成18年9月27日	第三者割当による新投資口発行
平成18年11月22日	規約の変更
平成18年12月22日	日本国内における公募による第4回無担保投資法人債の発行
平成19年5月23日	日本国内における公募による第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債の発行
平成19年9月12日	宅地建物取引業法第77条の2第2項に基づくみなし宅地建物取引業者の登録（通知番号 投法第51号）
平成19年12月25日	短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー）を初めて発行
平成20年11月25日	規約の変更
平成21年1月5日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
近藤 順茂	執行役員	昭和49年4月 三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社。以下同じです。）入社 昭和55年6月 米国ニューヨーク大学よりMBA取得 平成5年10月 三菱信託証券株式会社（現三菱UFJ証券株式会社）出向 引受部次長 平成9年2月 三菱信託銀行株式会社 市場金融部長 平成10年6月 同社 証券業務部長 平成12年4月 同社 東京営業第一部長 平成13年3月 大阪大学より学位取得（博士（国際公共政策）） 平成14年4月 三菱信託銀行株式会社 金融法人部長 平成15年4月 同社 本店法人営業第一部長 平成15年10月 国立弘前大学教授 平成18年4月 東京工科大学教授（現任） 平成18年12月 本投資法人 執行役員就任（現任）	0
難波 修一	監督役員	昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 昭和63年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和63年6月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー（現任） 平成9年12月 フォートダッジ株式会社 非常勤監査役（現任） 平成10年2月 三信建設工業株式会社 非常勤監査役（現任） 平成13年9月 本投資法人 監督役員就任（現任） 平成14年6月 伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役（現任） 平成19年4月 住商アセットマネジメント証券株式会社 非常勤監査役（現任） 平成21年1月 株式会社F2U非常勤監査役（現任）	0
佐藤 真良	監督役員	昭和51年4月 クーパース・ライブランド（現プライス・ウォーターハウス・クーパース）東京事務所 昭和54年9月 公認会計士登録 昭和59年10月 中央監査法人 国際部門 昭和63年6月 中央監査法人 社員就任 平成7年6月 中央監査法人 社員脱退 平成10年7月 東京共同会計事務所 パートナー 平成15年7月 本投資法人 監督役員就任（現任） 平成17年8月 日興コーディアル証券株式会社 非常勤監査役 平成19年6月 セメダインヘンケル株式会社 非常勤監査役（現任） エヌ・イーケムキャット株式会社 非常勤監査役（現任） 平成21年6月 日興コーディアル証券分割準備株式会社（平成21年10月 日興コーディアル証券株式会社に商号変更）非常勤監査役（現任） 平成21年7月 佐藤公認会計士事務所所長（現任）	0

3【その他】

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一です。

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、規約第34条）。

執行役員及び監督役員の解任は、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、出資した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の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、）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条）。

なお、平成20年11月25日開催の本投資法人第6回投資主総会において、執行役員に近藤順茂氏、監督役員に難波修一氏及び佐藤真良氏が選任され、その任期はいずれも平成22年11月末日までです。また、執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、同投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社リテール本部長である今西文則氏が補欠執行役員として、また、荒川真司氏が補欠監督役員として選任されました。

b. 役員の責任免除

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、かかる責任について、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

c. 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 (二) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、投資主総会の決議に基づき、平成14年2月22日、平成15年5月28日、平成17年5月24日、平成18年11月22日、平成20年11月25日及び平成21年1月5日に、それぞれ規約を変更しました。

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。

d. 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、訴訟事件その他の類似事項で、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。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入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購入することも可能です。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、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7条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却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。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、金商法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(イ) 資産評価の原則（規約第17条）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行います。

(ロ) 資産評価の基準日（規約第18条）

本投資法人の資産評価の基準日は、規約第25条に定める決算期とします。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします。

(ハ) 資産評価の方法及び基準（規約第19条）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします。

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。

(ii) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産②」に掲げる信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、上記(i)に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(iii) 不動産等匿名組合出資持分

匿名組合の資産である不動産等については、上記(i)に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

(iv) 有価証券

1. 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価します。

2. その他の有価証券

金融商品取引業者（第一種金融商品取引業を営む者に限ります。）等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

(v) 金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。

(vi) コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価します。

(vii) デリバティブ取引

原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

(viii) その他

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

(二) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ハ)と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価します。

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額をもって評価します（規約第20条第1項）。なお、同価額は不動産鑑定士によって評価されます。

(ii) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(i)に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します（規約第20条第2項）。

(iii) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(i)に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価します（規約第20条第3項）。

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、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】

本投資法人の決算期は、毎年2月末日及び8月末日とします（規約第25条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

(i) 新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口です（規約第5条）。本投資法人は、かかる200万口を上限として、役員会の承認を得た上で新投資口の発行を行うことができます。ただし、後記「(ニ) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によって、規約を変更することにより発行可能投資口総口数を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口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、50%を超えるものとし（規約第6条）。

(ii) 最低純資産額の変更

本投資法人が、常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とします（規約第10条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(ニ) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。

(ロ) 解散条件

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

(i) 投資主総会の決議

(ii) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(iii) 破産手続開始の決定

(iv) 解散を命ずる裁判

(v) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

(ニ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、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、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び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に議案に賛成するものとみなすことにつき後記「3投資主・投資法人債権者の権利（イ）投資主の権利(e) 議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は利子若しくは配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商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、変更後の規約は金商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。また、かかる規約の変更により、投信法第188条第1項第1号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます。

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

(i) 本資産運用会社との間との資産運用委託契約

① 現在有効な資産運用委託契約の終了予定日は、平成22年10月17日とします。ただし、期間満了の1か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は1年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。

② 本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

- ③ 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
- イ. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - ロ. 前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

- ④ 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。
- イ. 投資信託委託業者(注)でなくなったとき
 - ロ. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - ハ. 解散したとき

(注) 投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）」と読み替えられるものとします。

- ⑤ 本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。
- ⑥ 本投資法人の執行役員は、上記⑤の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

(ii) 一般事務受託者との間の一般事務委託契約

1. 一般事務委託契約の契約終了予定日は、平成23年6月30日とします。ただし、終了予定日の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その相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
- ① 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。
 - ② 本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。
 - ③ 本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。
 - イ. 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。
 - ロ. 支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

2. 投資口事務代行委託契約の有効期間は、平成21年1月1日から平成21年12月31日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による特段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

投資口事務代行委託契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

- ① 本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。
- ② 以下のイ. に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約はイ. の場合においては解約の通知において指定する日に、失効するものとします。
 - イ. 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

- ③ 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

3. 特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

- ① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- ② 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- ③ 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。
- ④ 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうることが発生した場合、特別口座管理人が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用します。
- ⑤ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料につき、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ニ) 一般事務受託者報酬 ③」記載の口座管理事務手数料明細表により難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用します。

(iii) 投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約

- ① 投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に関する各財務代理契約、各登録事務取扱契約及び各元利金支払事務取扱契約並びに第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に関する財務代理契約に関して、いずれも終了日及び更改に関する事項は定められていません。
- ② 第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に関する財務代理契約はいずれも変更の必要が生じたときは、その都度、財務代理人との間で協定を締結することにより当該財務代理契約を変更することができます。
- ③ 第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に関する各財務代理契約における財務代理人、各登録事務取扱契約における登録機関及び元利金支払事務取扱契約における元利金支払事務取扱者を変更する場合には、いずれも30日以上前に公告します。また、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に関する財務代理契約における財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(iv) 短期投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約

- ① 短期投資法人債の発行事務、償還事務および資金決済事務委託契約の有効期間は、平成20年12月18日から平成21年12月17日までとします。ただし、期間満了の1か月前までに本投資法人又は短期投資法人債に関する一般事務受託者が相手方に対し書面により別段の意思を表示しないときは、短期投資法人債の発行事務、償還事務および資金決済事務委託契約は、期間満了日の翌日から起算して1年間なおその効力を有するものとし、以後も同様とします。

② 短期投資法人債の発行事務、償還事務および資金決済事務委託契約が期間満了その他の理由により終了した場合、かかる終了にかかわらず、短期投資法人債の発行事務、償還事務および資金決済事務委託契約の規定は、両当事者間で別段の合意がなされない限り、その時点で未償還の短期投資法人債についてはそれが償還されるまで存続するものとします。

③ 短期投資法人債の私募の取扱契約の有効期間は、平成21年9月18日から平成21年12月17日までとします。なお、本投資法人及び短期投資法人債に関する一般事務受託者が、契約の有効期間の満了から1か月前までに通知を行わない限り、更に3か月間自動的に更新されるものとし、その後も同様とします。

(v) 納税事務に関する一般事務受託者との間の税務サービスに係る契約

① 税務サービスに係る契約において終了日は定められていませんが、(i)いずれか一方の当事者に業務条件に重大な契約不履行がありそれを矯正することを怠った場合には、その他方の当事者は書面による通知を以て解除でき、また(ii)いずれかの当事者による書面による60日前の通知により解除することができます。

② 税務サービスに係る契約は、本投資法人及び納税事務に関する一般事務受託者による書面による合意に基づき、サービス又は業務条件を変更することができます。

(vi) 資産保管会社との資産保管委託契約

① 資産保管契約の契約終了予定日は、平成23年6月30日とします。ただし、契約終了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

② 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

③ 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

④ 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

イ. 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

ロ. 支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(ヘ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に関連する場合には、金商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。

(ト) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、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（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。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（金商法第31条の4第3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（金商法第31条の4第4項）。

- ① 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（金商法第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）。
- ② 当該金融商品取引業者との間で金商法第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（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- ③ 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（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- ④ ①から③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（金商法第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（金商法第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。

(ロ) 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、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産運用会社の取締役、会計参与、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次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 不動産の管理の委託
- vi. 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

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、及び不動産の管理業務を行う資産運用会社に不動産の管理を委託すること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

(ニ) 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- i. 弁護士又は弁護士法人
- ii. 公認会計士又は監査法人
- iii. 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下の通り定めています。

(イ) 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の(ロ)に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

(ロ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 投信法第203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投信法施行規則第247条に規定される者
- b. 本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
- c. 前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）
- d. 前3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

(ハ) 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとし、

(二) 取締役会の特別多数決による賛成

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス管理室による確認、各委員会による審議、社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとし、）、より十分な検証を重ねることとします。

- a. 資産の取得
- b. 資産の譲渡
- c. 不動産等の賃貸
- d. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- e. 不動産管理業務等の委託
- f. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- g. 工事の発注
- h. 業務の委託

(ホ) 資産の取得

- a. 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、投資運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとし、
- b. 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとし、
- c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとし、

(ヘ) 資産の譲渡

- a. 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、投資運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとし、
- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとし、

(ト) 不動産等の賃貸

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとし、

（チ）不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。
- b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

（リ）不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。
- b. 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

（ヌ）資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

（ル）工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

（ヲ）業務の委託

前記(ホ)乃至(ル)に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

（ワ）代替方式等

上記(ト)乃至(ヲ)に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を当該業務の委託について審議する委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(i) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等（注2）	売付額等
総額	9,180,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 6,430,000千円（70.0%）	うち利害関係人等への売付額 －千円（－）
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	6,430,000千円（70.0%）	－千円（－）
合計	6,430,000千円（70.0%）	－千円（－）

(ii) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産売買委託手数料等 (注4)	185,167	三菱商事株式会社	15,850	8.6
建物管理委託費	832,362	三菱UFJリース株式会社	4,163	0.5
水道光熱費	694,337	日本ファシリティ・ソリューション 株式会社	14,883	2.1
その他賃貸事業費用	355,982	三菱商事太陽株式会社	456	0.1
		三菱商事株式会社	223	0.1
		日本ケンタッキー・フライド・チキ ン株式会社	24	0.0
		三菱UFJリース株式会社	1	0.0
その他営業費用	119,017	三菱商事株式会社	283	0.2

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金商法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) ()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)を記載しています。

(注4) 不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬15,850千円は不動産等の取得原価に算入しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(イ) 投資主の権利

投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

(a) 投資口の処分権

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条）。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以降、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(c) 金銭分配請求権

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます（投信法第137条）。金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条）。

(e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第47条）が、規約の変更その他一定の重要事項に関する決議は、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3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第48条）。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（規約第48条第2項）。

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿又は本投資法人が役員会の決議により予め公告をして定める基準日現在の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第43条）。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することのできる投資主に限られます（規約第44条）。書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（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。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（規約第45条）。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、役員会の決議をもって、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。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（規約第46条）。

(f) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）。

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

(g) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を迫及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）。

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません（投信法128条の3）。

(i) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(ロ) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

(a) 投資法人債の処分権

本投資法人の第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債は、社債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「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(b) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書の日付現在、残高がある投資法人債にかかる元利金及びそれらの支払日は次の通りです。

a. 第1回無担保投資法人債

元 本：200億円

利 率：0.74%

償還日：平成22年2月9日

利払日：毎年2月9日及び8月9日

b. 第2回無担保投資法人債

元 本：150億円

利 率：1.73%

償還日：平成27年2月9日

利払日：毎年2月9日及び8月9日

c. 第3回無担保投資法人債

元 本：100億円

利 率：2.02%

償還日：平成28年2月22日

利払日：毎年2月22日及び8月22日

d. 第4回無担保投資法人債

元 本：200億円

利 率：1.60%

償還日：平成23年12月22日

利払日：毎年6月22日及び12月22日

e. 第5回無担保投資法人債

元 本：200億円

利 率：1.60%

償還日：平成24年5月23日

利払日：毎年5月23日及び11月23日

f. 第6回無担保投資法人債

元 本：150億円

利 率：2.17%

償還日：平成29年5月23日

利払日：毎年5月23日及び11月23日

(c) 投資法人債管理会社

第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債は、いずれも、投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されておりません。

(d) 財務代理人

第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債及、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債いずれに関しても、株式会社三菱東京UFJ銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

(e) 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払を怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第2項、会社法第719条第1項）。

第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。

第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債の各総額の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債又は第6回無担保投資法人債を本投資法人に提示した上、会議の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は財務代理人に示して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

招集に係る事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

(f) 担保提供制限条項

本投資法人は、第1回無担保投資法人債、第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債、第4回無担保投資法人債、第5回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債のために担保附社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、当該各投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければならないとしています。ただし、担保切換え条項（利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約）を有している無担保投資法人債を除きます。

(g) 会社法等の社債に関する規定の準用（投信法第139条の6第2項）

上記に加え、投資法人債に関しては、投資法人債が二人以上の共有にかかる場合の権利義務関係（会社法第686条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（会社法第685条）、投資法人債の総額引き受けの方法（会社法第679条）、投資法人債券の発行及び記載事項（会社法第696条、第697条）、記名式投資法人債の移転（会社法第688条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（会社法第698条）、投資法人債の利札欠缺（会社法第700条）、投資法人債元利金請求権の時効（会社法第701条）、投資法人債原簿の記載事項（会社法第681条）、投資法人債権者集会に関する事項（会社法第715条から第742条まで）、投資法人債の質入れの対抗要件（会社法第693条）等の会社法の社債に関する規定が準用されます。

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

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.)

② 資本金の額

平成21年8月末日現在 5億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は投資運用業を行うことを目的としています。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成12年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年1月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
平成13年4月5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6号）
平成14年6月5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）（注）
平成17年5月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）（注）
平成18年1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
平成19年1月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年5月11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：国土交通大臣第58号）
平成19年7月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録（登録番号：関東財務局長（金商）第403号）

（注）当該業務は、現在行っていない。

(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）

10,000株

c. 最近5年における資本金の額の増減

過去5年間で資本金の増減はありません。

(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以上にあ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年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。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（金商法第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（金商法第31条の4第1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、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、以下の通りです。

- a. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。
- b. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。
- c. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。
- d. その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務を行います。

(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」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式数に対する 所有株式数の比率 (%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・ エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーン ホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (Aeschenvorstadt 1, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49.0

本資産運用会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの合併により設立された会社です。

(イ) 三菱商事株式会社

三菱商事株式会社は、国内及び海外約80か国に200超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。500社を超える連結対象会社を持つ企業グループで、約60,000名の従業員を有します。エネルギー、金属、機械、化学品、食料や資材など、多様な産業においてビジネスを行っています。

(ロ) ユービーエス・エイ・ジー

ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約70,000人の従業員が50か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がけるU B S グローバル・アセット・マネジメントは、約51兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。

(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	久我 卓也	昭和61年4月 昭和63年4月 平成元年7月 平成6年4月 平成8年10月 平成9年12月 平成11年6月 平成15年3月 平成15年4月 平成16年10月 平成19年4月 平成20年5月 平成21年6月 平成21年10月	三菱商事株式会社 入社 本店（汎用機器部） 同社 本店 開発建設第一部 同社 本店 設備システム部 同社 本店 住宅・地域開発部 同社 本店 国際開発建設部 MC Realty, Inc.（米国テキサス州ダラス）出向 MC Realty, Inc.（米国カリフォルニア州ロサンゼルス）出向 三菱商事株式会社 本店 海外不動産ユニット 同社 本店 不動産事業・企画ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社取締役（非常勤） 三菱商事株式会社 本店 不動産開発事業ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社代表取締役社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役（常勤） 同社 代表取締役社長（現任）	0
代表取締役 副社長	向井 稔	昭和51年4月 昭和55年9月 昭和62年4月 平成2年3月 平成3年4月 平成7年2月 平成8年4月 平成10年2月 平成12年6月 平成12年7月 平成13年4月 平成15年5月 平成16年1月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年6月 平成18年8月	株式会社東京銀行 ドイツ東京銀行フランクフルト支店 株式会社東京銀行キャピタルマーケット ロンドン アソシエート ディレクター 同 資本市場第一部部長代理 同 資本市場第一部審議役 同 資本市場第一部次長 東京三菱証券株式会社引受第三部長 HSBC証券東京支店資本市場ヘッド オブキャピタルマーケットセールス ディレクター ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）常務執行役員 ユービーエス・アセットマネジメント株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）取締役 同 常務取締役 同 取締役副社長 欧州ビジネス協会委員長 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社代表取締役副社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役 日本証券投資顧問業協会副会長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社代表取締役副社長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 （非常勤）	坂田 保之	昭和53年4月 昭和58年11月 昭和60年5月 昭和61年9月 平成元年12月 平成3年5月 平成6年2月 平成10年2月 平成11年1月 平成14年4月 平成16年10月 平成19年3月 平成19年4月 平成19年5月 平成19年10月 平成20年4月 平成20年6月 平成20年8月 平成21年1月 平成21年10月	三菱商事株式会社（燃料管理部） 同 大阪支社管理第二部 同 大阪支社経理部 同 国際金融部 Mitsubishi Acceptance Corporation 出向（アーヴァイン） Mitsubishi Motors Credit of America, Inc. 出向（アーヴァイン） 米国三菱商事会社（ニューヨーク） 三菱商事株式会社 財務部 同 金融企画部 同 金融事業本部金融企画ユニットマ ネージャー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ 株式会社 非常勤取締役（現任） 三菱オートリース・ホールディング株 式会社 非常勤取締役（現任） 三菱商事株式会社 産業金融事業本部長 （兼）不動産・事業金融ユニットマ ネージャー スカイポートサービス株式会社非常勤 取締役（現任） 三菱オートリース株式会社 非常勤取締 役（現任） 三菱商事株式会社 執行役員 産業金融 事業本部長（兼）不動産・事業金融ユ ニットマネージャー 三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締 役（現任） 株式会社MCアビエーション・パート ナーズ 非常勤取締役（現任） 三菱商事株式会社 執行役員 新産業金 融事業グループ 産業金融事業本部長 （現任） 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役 （現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 （非常勤）	廣本 裕一	昭和55年4月 昭和62年12月 平成2年6月 平成4年6月 平成6年12月 平成10年6月 平成11年1月 平成12年12月 平成13年9月 平成21年10月	三菱商事株式会社 同 資本市場部（資本市場関連業務） 米国ペンシルバニア大学ウォートンスクール（MBA） 三菱商事株式会社資本市場部（国内社債発行業務） 三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー出向 三菱商事株式会社財務部（不動産証券化・不動産投資） 同 金融企画部（不動産証券化・不動産投資） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社代表取締役社長 日本リテールファンド投資法人執行役員 三菱商事株式会社新産業金融事業グループ産業金融事業本部副本部長（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役（現任） 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	石川 斉	昭和59年4月 平成4年6月 平成8年4月 平成10年6月 平成15年8月 平成17年4月 平成19年4月 平成19年11月 平成19年12月 平成20年5月 平成20年6月 平成20年10月 平成20年11月 平成21年1月 平成21年2月 平成21年4月 平成21年6月 平成21年10月	三菱商事株式会社 入社（機械管理部） 同社 資金部 同社 財務部 Mitsubishi Corporation Finance PLC(在英国)出向 三菱商事株式会社 金融事業本部キャピタルマーケティングユニット 同社 新機能事業グループ CEOオフィス 経営計画担当 同社 新産業金融事業グループ CEOオフィス 経営計画・地域戦略総括担当 同社 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部 金融企画ユニットマネージャー 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役 Diamond Financial Solutions Ltd. Director(非常勤)(現任) Diamond Alternative Investment Ltd. Director(非常勤)(現任) New Century Insurance Co., Ltd. Director(非常勤)(現任) MC Financial Services Ltd. Director(非常勤)(現任) ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社 非常勤取締役(現任) Pentelia Diamond Capital Management Ltd. Director(非常勤)(現任) Eolia Diamond Ltd. Non-Executive Director(非常勤)(現任) 同社 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部 不動産・事業金融ユニットマネージャー 兼 金融企画ユニットマネージャー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役(現任) MC GIP Holdings, Inc. Director(非常勤)(現任) 三菱商事ロジスティクス株式会社非常勤取締役(現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役(現任) 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部 不動産・事業金融ユニットマネージャー (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	ジェームズ・ オキーフ (James W. O'Keefe)	昭和47年6月 昭和62年7月 平成5年2月 平成8年12月 平成11年12月 平成16年4月 平成19年1月 平成20年4月	モルガン・スタンレー証券 キダー・ピーボディ証券不動産投資銀行部マネージングディレクター エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO アリーズ・リアルティ・インベスターズ(ユービーエス・リアルティ・インベスターズの前身)社長・CEO ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント不動産部門グローバル・ヘッド/ユービーエス・リアルティ・インベスターズ・エルエルシー会長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役(現任) ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シニア・アドバイザー、グローバル不動産部門マネージング・ディレクター ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シニア・アドバイザー(現任)	0
取締役 (非常勤)	ポール・ マキュース (Paul W. Marcuse)	昭和55年 昭和57年 平成4年4月 平成9年1月 平成10年8月 平成12年3月 平成19年1月 平成19年4月 平成20年3月	ファースト・ダラス・リミテッド(ロンドン) ゴールドマン・サックス・インターナショナル・リミテッド(ロンドン) 投資銀行不動産部門エグゼクティブ・ディレクター パークレイズ・デズート・ウェッド・リミテッド(ロンドン) プライベート・エクイティ部門マネージング・ディレクター ユービーエス・リミテッド(ロンドン) 投資銀行部マネージング・ディレクター 欧州プロパティ・ホテル・グループヘッド ロダムコ・グループ ロダムコ・ユナイテッド・キングダムBV財務ディレクター ロダムコ・ベンチャー・キャピタル・マネージャーズ・リミテッド マネージング・ディレクター アクサ・インベストメント・マネージャーズ アクサ・リアルエステイト・インベストメント・マネージャーズ チーフ・エグゼクティブ アクサ・インベストメント・マネージャーズ 経営執行委員会メンバー ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント グローバル不動産部門ヘッド、経営執行委員会メンバー(現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役(現任) ユービーエス・グループ経営委員会メンバー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 （非常勤）	岡村 進	昭和60年4月	第一生命保険相互会社 入社 財務審査部/国際投資審査室	0
		平成3年4月	第一ライフ・インターナショナル（USA）コーポレート・ファイナンス部	
		平成7年4月	第一生命保険相互会社人事部	
		平成10年4月	同社 有価証券投資部外国為替課長	
		平成12年4月	興銀第一ライフ・アセットマネジメントUSA（現 DIAM USA Inc.）社長兼 CEO	
		平成16年4月	第一生命保険相互会社企画第一部次長	
		平成17年4月	興銀第一ライフ・アセットマネジメント株式会社（現 DIAMアセットマネジメント株式会社）運用企画グループリーダー	
		平成17年11月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 入社 運用商品開発部長	
		平成18年6月	同社 取締役	
		平成20年2月	同社 機関投資家営業部門長 兼 商品部門長	
		平成20年11月	同社 代表取締役社長	
		平成21年6月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役（現任）	
		平成21年8月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 兼 運用本部長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役	今井 高司	昭和48年3月 昭和55年10月 昭和56年4月 昭和63年11月 平成2年6月 平成14年5月 平成15年10月 平成16年6月	デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所監査部門 同 ホノルル勤務 同 監査部門マネージャー 三田会計社パートナー（デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所が監査法人に改組） 勝島敏明税理士事務所パートナー（三田会計社と等松青木監査法人が合併し監査法人トーマツを設立、その税務部門が分離された勝島敏明税理士事務所を設立） 税理士法人トーマツ理事（勝島敏明税理士事務所が税理士法人トーマツに改組） 公認会計士・税理士今井高司事務所（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社常勤監査役（現任）	0
監査役 （非常勤）	小山 琢磨	昭和63年4月 平成6年1月 平成8年5月 平成9年6月 平成14年12月 平成21年4月 平成21年5月 平成21年6月	三菱商事株式会社 入社 投資総括部 同社 化学品グループ経理部 同社 投融資審査部 米国三菱商事出向（在ニューヨーク） 三菱商事株式会社 トレジャーオフィス 同社 新産業金融事業グループコントローラーオフィス（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社非常勤監査役（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	久世 光昭	昭和48年4月 昭和51年4月 昭和53年4月 昭和56年3月 昭和60年10月 平成4年4月 平成6年6月 平成9年6月 平成10年4月 平成11年4月 平成11年12月 平成12年3月 平成14年8月 平成16年3月 平成16年4月	株式会社日本長期信用銀行 大蔵省（理財局国債課）転出 株式会社日本長期信用銀行国際金融部 長銀インターナショナル社（ロンドン）出向 株式会社日本長期信用銀行企画部、証券企画部 グリニッチ・キャピタル・マーケット社（米国）出向 取締役エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント 株式会社日本長期信用銀行米州部（在ニューヨーク）ジョイント・ジェネラルマネジャー 長銀投資顧問株式会社出向 年金運用第一部長 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社執行役員（平成10年10月ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社に商号変更） 同社 取締役（アカウントマネジメント担当） ユービーエス信託銀行株式会社エグゼクティブ・ディレクター 同行 取締役（コンプライアンス、リスク管理担当）・法規監理室長 同行 常勤監査役 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社常勤監査役（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤監査役（現任）	0

(注) 本書の日付現在、役職員数は89名（非常勤役員を除きます。）であり、本資産運用会社の採用者並びに三菱商事株式会社及びユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向者により構成されています。

(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である金融商品取引業者として投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

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又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人及び産業ファンド投資法人です。

名称	日本リテールファンド投資法人	産業ファンド投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	平成13年9月14日	平成19年3月26日
純資産総額（百万円）	256,645 （平成21年8月31日現在）	37,404 （平成21年6月30日現在）
1口当たりの純資産額（円）	664,020 （平成21年8月31日現在）	473,270 （平成21年6月30日現在）

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

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、本投資法人が行う新投資口の発行、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、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

(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) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 一般事務受託者、特別口座管理人（投信法第117条第2号乃至第6号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年8月末日現在 324,279百万円

③ 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(ロ) 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

① 名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

② 資本金の額

平成21年8月末日現在 1,196,295百万円

③ 事業の内容

銀行業を営んでいます。

(ハ) 納税事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第6号関係）

① 名称

税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税務申告書等の作成及び税務相談に関する業務等を行っています。

(2)【関係業務の概要】

(イ) 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

一般事務受託業務

① 本投資法人の投資主名簿に関する事務

② 本投資口の発行に関する事務

③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務

④ 計算に関する事務

⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務

⑥ 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務

⑦ 会計帳簿の作成に関する事務

⑧ 納税に関する事務

資産保管業務

① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管

② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管

③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務

④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

(ロ) 投資法人債に関する一般事務受託者

① 投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務

② 投資法人債の原簿に関する事務

③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務

④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務

(ハ) 納税事務に関する一般事務受託者

- ① 納税に関する事務（法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書等の作成。ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）

(3) 【資本関係】

(イ) 一般事務受託者及び資産保管会社

該当事項はありません。

(ロ) 投資法人債に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

(ハ) 納税事務に関する一般事務受託者

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、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。

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14期計算期間（平成20年9月1日から平成21年2月28日まで）及び第15期計算期間（平成21年3月1日から平成21年8月31日まで）の財務諸表についてあらた監査法人の監査を受けております。

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、連結財務諸表を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14期 (平成21年 2 月28日)	第15期 (平成21年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,822,517	13,352,971
信託現金及び信託預金	10,480,841	9,569,463
営業未収入金	922,711	839,798
未収消費税等	—	14,758
その他	524,829	696,370
流動資産合計	20,750,899	24,473,361
固定資産		
有形固定資産		
建物	398,910	805,797
減価償却累計額	△12,777	△25,316
建物（純額）	386,132	780,481
構築物	11,503	32,435
減価償却累計額	△426	△1,034
構築物（純額）	11,077	31,400
工具、器具及び備品	3,838	5,879
減価償却累計額	△374	△645
工具、器具及び備品（純額）	3,464	5,233
土地	5,433,573	11,485,520
信託建物	236,820,826	239,725,795
減価償却累計額	△28,232,306	△32,558,934
信託建物（純額）	※1 208,588,519	※1 207,166,860
信託構築物	11,912,554	11,946,643
減価償却累計額	△1,989,694	△2,253,523
信託構築物（純額）	※1 9,922,860	※1 9,693,119
信託機械及び装置	1,396,826	1,397,607
減価償却累計額	△257,913	△306,853
信託機械及び装置（純額）	※1 1,138,913	※1 1,090,753
信託工具、器具及び備品	3,183,966	3,248,395
減価償却累計額	△894,976	△1,044,615
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 2,288,990	※1 2,203,779
信託土地	※1 316,746,132	※1 317,639,172
有形固定資産合計	544,519,663	550,096,322
無形固定資産		
借地権	—	19,803
信託借地権	8,950,680	8,936,404
信託その他無形固定資産	149,885	152,501
無形固定資産合計	9,100,565	9,108,710

	第14期 (平成21年 2 月28日)	第15期 (平成21年 8 月31日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	3,336,098	3,328,268
長期前払費用	216,520	792,572
その他	580,663	552,303
投資その他の資産合計	4,133,283	4,673,144
固定資産合計	557,753,512	563,878,177
繰延資産		
投資法人債発行費	170,579	149,150
繰延資産合計	170,579	149,150
資産合計	578,674,990	588,500,690
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,432	535,553
短期借入金	※2 119,275,000	※2 96,075,000
1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	1,484,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,000,000
未払金	22,260	19,654
未払費用	1,457,261	1,539,814
未払法人税等	16,363	16,718
未払消費税等	876,087	—
前受金	1,680,654	1,676,342
預り金	768,384	749,154
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 4,240,293	※1 4,338,394
その他	98,295	13,946
流動負債合計	154,141,033	126,448,578
固定負債		
投資法人債	80,000,000	80,000,000
長期借入金	18,400,000	56,866,000
預り敷金及び保証金	256,339	256,339
信託預り敷金及び保証金	※1 69,292,261	※1 68,283,604
その他	399	725
固定負債合計	167,948,999	205,406,669
負債合計	322,090,033	331,855,248

	第14期 (平成21年 2 月28日)	第15期 (平成21年 8 月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,820,550	5,881,035
剰余金合計	5,820,550	5,881,035
投資主資本合計	256,584,957	256,645,442
純資産合計	※3 256,584,957	※3 256,645,442
負債純資産合計	578,674,990	588,500,690

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第14期 (自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	第15期 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 20,359,685	※1 20,503,278
不動産等売却益	※2 87,470	—
営業収益合計	20,447,156	20,503,278
営業費用		
賃貸事業費用	※1 10,442,288	※1 10,593,409
資産運用報酬	1,738,143	1,779,036
資産保管手数料	86,457	87,853
一般事務委託手数料	145,062	144,300
役員報酬	5,940	5,940
その他営業費用	145,452	119,017
営業費用合計	12,563,344	12,729,557
営業利益	7,883,812	7,773,721
営業外収益		
受取利息	10,851	2,741
その他	4,102	9,707
営業外収益合計	14,954	12,448
営業外費用		
支払利息	802,613	864,529
短期投資法人債利息	89,767	—
投資法人債利息	779,070	795,929
投資法人債発行費償却	23,082	21,428
融資関連費用	145,906	197,554
その他	17,476	9,072
営業外費用合計	1,857,918	1,888,514
経常利益	6,040,847	5,897,655
特別損失		
訴訟和解金	205,000	—
特別損失合計	205,000	—
税引前当期純利益	5,835,847	5,897,655
法人税、住民税及び事業税	16,363	16,718
法人税等調整額	△937	117
法人税等合計	15,426	16,836
当期純利益	5,820,421	5,880,818
前期繰越利益	129	217
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,820,550	5,881,035

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第14期 (自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	第15期 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	250,764,406	250,764,406
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	250,764,406	250,764,406
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	6,080,965	5,820,550
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	5,820,550	5,881,035
剰余金合計		
前期末残高	6,080,965	5,820,550
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	5,820,550	5,881,035
投資主資本合計		
前期末残高	256,845,371	256,584,957
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	256,584,957	256,645,442
純資産合計		
前期末残高	256,845,371	256,584,957
当期変動額		
剰余金の配当	△6,080,835	△5,820,333
当期純利益	5,820,421	5,880,818
当期変動額合計	△260,414	60,484
当期末残高	256,584,957	256,645,442

(4)【金銭の分配に係る計算書】

項目	第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
I 当期末処分利益	5,820,550千円	5,881,035千円
II 分配金の額	5,820,333千円	5,881,014千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,059円)	(15,216円)
III 次期繰越利益	217千円	21千円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,820,333,618円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である5,881,014,432円を利益分配金として分配しております。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第14期 (自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	第15期 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 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	5,835,847	5,897,655
減価償却費	4,847,667	4,852,523
投資法人債発行費償却	23,082	21,428
不動産等売却益	△87,470	—
固定資産除却損	472	108,330
受取利息	△10,851	△2,741
支払利息	1,671,452	1,660,459
訴訟和解金	205,000	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	△28,594	79,990
未収消費税等の増減額（△は増加）	490,580	△14,758
長期前払費用の増減額（△は増加）	△70,790	△576,052
営業未払金の増減額（△は減少）	△63,181	36,935
未払消費税等の増減額（△は減少）	876,087	△876,087
未払金の増減額（△は減少）	19,893	△4,935
未払費用の増減額（△は減少）	△35,761	35,866
前受金の増減額（△は減少）	△20,231	△4,311
預り金の増減額（△は減少）	△213,877	△19,229
その他	44,215	△255,681
小計	13,483,540	10,939,390
利息の受取額	10,851	2,741
利息の支払額	△1,579,354	△1,613,773
訴訟和解金の支払額	△205,000	—
法人税等の支払額	△5,171	△16,363
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,704,866	9,311,995
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,958	△6,481,808
信託有形固定資産の取得による支出	△1,446,243	△4,113,747
信託有形固定資産の売却による収入	7,740,446	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,498,341	△1,439,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,640	406,286
無形固定資産の取得による支出	—	△19,803
信託無形固定資産の取得による支出	—	△12,171
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	13,910	7,830
その他の支出	△11,681	—
その他の収入	—	28,360
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,141,227	△11,624,915

	第14期 (自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月28日)	第15期 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期投資法人債の発行による収入	24,923,044	—
短期投資法人債の償還による支出	△50,000,000	—
短期借入れによる収入	25,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△13,825,000	△25,200,000
長期借入れによる収入	11,000,000	40,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△5,050,000
分配金の支払額	△6,080,499	△5,818,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,982,455	5,931,995
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	581,183	3,619,075
現金及び現金同等物の期首残高	18,722,175	19,303,359
現金及び現金同等物の期末残高	※1 19,303,359	※1 22,922,434

(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14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～39年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39年 (追加情報) 平成20年度税制改正に伴い、信託機械及び装置と信託構築物の耐用年数について見直しを行い、当期より改正後の耐用年数を適用しております。これに伴う営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額は軽微であります。 ② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 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 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物 2～39年 構築物・信託構築物 2～60年 信託機械及び装置 3～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品 2～39年 ② 信託その他無形固定資産 同左 ③ 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。	投資法人債発行費 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該決算期間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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2千円であります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,831千円であります。
4. リース取引の処理方法	リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

項目	第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8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り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会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (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) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 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。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ② 消費税等の処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

第14期 (平成21年2月28日)	第15期 (平成21年8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) <table> <tr><td>信託建物</td><td>93,054,475</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>5,080,017</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>421,661</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>666,334</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>242,745,482</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>59,611,600</td></tr> <tr><td>合計</td><td>59,611,600</td></tr> </table> なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。	信託建物	93,054,475	信託構築物	5,080,017	信託機械及び装置	421,661	信託工具、器具及び備品	666,334	信託土地	143,522,992	合計	242,745,482	信託預り敷金及び保証金	59,611,600	合計	59,611,600	※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) <table> <tr><td>信託建物</td><td>91,881,599</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4,965,945</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>404,689</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>627,622</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>143,522,992</td></tr> <tr><td>合計</td><td>241,402,849</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託預り敷金及び保証金</td><td>55,257,842</td></tr> <tr><td>合計</td><td>55,257,842</td></tr> </table> なお、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額133,035千円）及び根抵当権（極度額558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。	信託建物	91,881,599	信託構築物	4,965,945	信託機械及び装置	404,689	信託工具、器具及び備品	627,622	信託土地	143,522,992	合計	241,402,849	信託預り敷金及び保証金	55,257,842	合計	55,257,842
信託建物	93,054,475																																
信託構築物	5,080,017																																
信託機械及び装置	421,661																																
信託工具、器具及び備品	666,334																																
信託土地	143,522,992																																
合計	242,745,482																																
信託預り敷金及び保証金	59,611,600																																
合計	59,611,600																																
信託建物	91,881,599																																
信託構築物	4,965,945																																
信託機械及び装置	404,689																																
信託工具、器具及び備品	627,622																																
信託土地	143,522,992																																
合計	241,402,849																																
信託預り敷金及び保証金	55,257,842																																
合計	55,257,842																																
※2 クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>142,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>94,275,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>48,225,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>25,000,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>15,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	94,275,000	差引額	48,225,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	25,000,000	差引額	15,000,000	※2 クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約 本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。これら契約に基づく当期末借入残高は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>クレジット・ファシリティ契約の総額</td><td>142,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>96,075,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>46,425,000</td></tr> <tr><td>コミットメント・ライン契約の総額</td><td>40,000,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>差引額</td><td>40,000,000</td></tr> </table>	クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000	借入実行残高	96,075,000	差引額	46,425,000	コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000	借入実行残高	—	差引額	40,000,000								
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																																
借入実行残高	94,275,000																																
差引額	48,225,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	25,000,000																																
差引額	15,000,000																																
クレジット・ファシリティ契約の総額	142,500,000																																
借入実行残高	96,075,000																																
差引額	46,425,000																																
コミットメント・ライン契約の総額	40,000,000																																
借入実行残高	—																																
差引額	40,000,000																																
※3 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	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																

〔損益計算書に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 19,299,248 受取水道光熱費 603,428 その他賃料収入 457,008 不動産賃貸事業収益合計 20,359,685 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 382,819 建物管理委託費 814,944 水道光熱費 701,279 公租公課 2,015,634 修繕費 50,614 保険料 76,132 信託報酬 127,488 支払賃料 957,760 その他賃貸事業費用 467,623 減価償却費 4,847,519 固定資産除却損 472 不動産賃貸事業費用合計 10,442,288 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 9,917,397	※ 1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料及び駐車場使用料収入 19,029,370 受取水道光熱費 577,492 その他賃料収入 896,415 不動産賃貸事業収益合計 20,503,278 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 プロパティ・マネジメント報酬 344,064 建物管理委託費 832,362 水道光熱費 694,337 公租公課 2,196,905 修繕費 51,996 保険料 75,580 信託報酬 126,255 支払賃料 955,226 その他賃貸事業費用 355,982 減価償却費 4,852,369 固定資産除却損 108,330 不動産賃貸事業費用合計 10,593,409 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 9,909,868
※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 不動産等売却収入 7,750,000 不動産等売却原価 7,652,975 その他売却費用 9,553 不動産等売却益 87,470	-----

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
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 386,502口	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 386,502口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年2月28日) (単位：千円)	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年8月31日) (単位：千円)
現金及び預金 8,822,517	現金及び預金 13,352,971
信託現金及び信託預金 10,480,841	信託現金及び信託預金 9,569,463
現金及び現金同等物 19,303,359	現金及び現金同等物 22,922,434

〔リース取引に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)																																																				
1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） (1) リース資産の内容 主としてパソコン（信託工具、器具及び備品）であります。 (2) 減価償却の方法 当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。	1. リース取引開始日が平成20年3月1日以後のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） (1) リース資産の内容 同左 (2) 減価償却の方法 同左																																																				
2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>取得価額相当額</th><th>減価償却累計額相当額</th><th>期末残高相当額</th></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>77,206</td><td>59,663</td><td>17,542</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>38,742</td><td>22,893</td><td>15,849</td></tr><tr><td>合計</td><td>115,948</td><td>82,556</td><td>33,391</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>1年以内</td><td>15,463千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>17,928千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>33,391千円</td></tr></table> (注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>13,193千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>13,193千円</td></tr></table> (4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、器具及び備品	77,206	59,663	17,542	信託機械及び装置	38,742	22,893	15,849	合計	115,948	82,556	33,391	1年以内	15,463千円	1年超	17,928千円	合計	33,391千円	支払リース料	13,193千円	減価償却費相当額	13,193千円	2. リース取引開始日が平成20年2月29日以前のリース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引（借主側） (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>取得価額相当額</th><th>減価償却累計額相当額</th><th>期末残高相当額</th></tr><tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>39,369</td><td>26,371</td><td>12,998</td></tr><tr><td>信託機械及び装置</td><td>38,742</td><td>26,415</td><td>12,327</td></tr><tr><td>合計</td><td>78,111</td><td>52,786</td><td>25,325</td></tr></table> (注) 取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (2) 未経過リース料期末残高相当額 <table><tr><td>1年以内</td><td>14,794千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>10,531千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>25,325千円</td></tr></table> (注) 未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 (3) 支払リース料及び減価償却費相当額 <table><tr><td>支払リース料</td><td>8,066千円</td></tr><tr><td>減価償却費相当額</td><td>8,066千円</td></tr></table> (4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、器具及び備品	39,369	26,371	12,998	信託機械及び装置	38,742	26,415	12,327	合計	78,111	52,786	25,325	1年以内	14,794千円	1年超	10,531千円	合計	25,325千円	支払リース料	8,066千円	減価償却費相当額	8,066千円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																		
信託工具、器具及び備品	77,206	59,663	17,542																																																		
信託機械及び装置	38,742	22,893	15,849																																																		
合計	115,948	82,556	33,391																																																		
1年以内	15,463千円																																																				
1年超	17,928千円																																																				
合計	33,391千円																																																				
支払リース料	13,193千円																																																				
減価償却費相当額	13,193千円																																																				
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																		
信託工具、器具及び備品	39,369	26,371	12,998																																																		
信託機械及び装置	38,742	26,415	12,327																																																		
合計	78,111	52,786	25,325																																																		
1年以内	14,794千円																																																				
1年超	10,531千円																																																				
合計	25,325千円																																																				
支払リース料	8,066千円																																																				
減価償却費相当額	8,066千円																																																				
3. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 <table><tr><td>1年以内</td><td>28,286,922千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>184,830,388千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>213,117,310千円</td></tr></table>	1年以内	28,286,922千円	1年超	184,830,388千円	合計	213,117,310千円	3. オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 <table><tr><td>1年以内</td><td>27,569,286千円</td></tr><tr><td>1年超</td><td>171,719,750千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>199,289,037千円</td></tr></table>	1年以内	27,569,286千円	1年超	171,719,750千円	合計	199,289,037千円																																								
1年以内	28,286,922千円																																																				
1年超	184,830,388千円																																																				
合計	213,117,310千円																																																				
1年以内	27,569,286千円																																																				
1年超	171,719,750千円																																																				
合計	199,289,037千円																																																				

〔有価証券に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、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14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

〔退職給付に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

〔税効果会計に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8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) 繰延税金資産 (流動) 未払事業税損金不算入額 1,593 (固定) 借地権償却等 49,292 評価性引当金 △49,292 合計 — 繰延税金資産合計 1,593 繰延税金資産の純額 1,593	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) 未払事業税損金不算入額 1,476 (固定) 借地権償却等 58,931 評価性引当金 △58,931 合計 — 繰延税金資産合計 1,476 繰延税金資産の純額 1,476
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 42.05 (調整) 支払分配金の損金算入額 △41.94 評価性引当金の増減 0.16 その他 △0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26	2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 42.05 (調整) 支払分配金の損金算入額 △41.93 評価性引当金の増減 0.17 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.29

〔持分法損益等に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
本投資法人には関連会社は一切存在せず、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14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、 該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 (追加情報) 当期より「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。これに伴う開示対象範囲についての重要な追加はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 2. 関連会社等 本投資法人が出資する関連会社等は一切存在せず、 該当事項はありません。 3. 兄弟会社等 該当事項はありません。 4. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
1口当たり純資産額 663,864円 1口当たり当期純利益 15,059円 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。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 664,020円 1口当たり当期純利益 15,215円 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。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
当期純利益（千円）	5,820,421	5,880,818
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）	5,820,421	5,880,818
期中平均投資口数（口）	386,502	386,502

〔重要な後発事象に関する注記〕

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)												
博多リバレイン/イニミニマニモのテナント異動 当該物件の信託受託者（本投資法人）は、当該物件内で営業している株式会社井筒屋と、同社が当該物件の信託受託者（本投資法人）との間で締結している定期建物賃貸借契約に関し、平成21年6月30日をもって合意解約いたします。 なお、当該物件の信託受託者（本投資法人）は当該定期建物賃貸借契約に基づき、中途解約に伴う違約金相当額等を株式会社井筒屋から受領する予定であり、平成21年8月期において、当該金額約396百万円を営業収益に計上する見込みであります。	ラサール ジャパン投資法人との合併 本投資法人とラサール ジャパン投資法人（以下、「LJR」といいます。）は、平成21年10月29日開催のそれぞれの投資法人役員会にて合併基本合意書（以下、「本基本合意書」といいます。）を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結いたしました。 (1) 合併の目的 新たな成長機会を探るべく本投資法人とLJRは、それぞれのポートフォリオのクライテリア、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、本基本合意書を締結いたしました。 (2) 合併の方法 合併契約の締結は平成21年12月を予定しており、本投資法人を吸収合併存続法人とし、LJRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式を予定しております。 (3) 合併比率 LJRの投資口1口に対し、本投資法人の投資口0.295口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付することで合意いたしました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。 (4) 吸収合併消滅法人LJRの直前期（平成21年4月期）の概要 <table data-bbox="798 1220 1364 1467"> <tr> <td>事業内容</td><td>投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</td></tr> <tr> <td>営業収益</td><td>3,739百万円</td></tr> <tr> <td>当期純利益</td><td>992百万円</td></tr> <tr> <td>資産合計</td><td>129,510百万円</td></tr> <tr> <td>負債合計</td><td>75,290百万円</td></tr> <tr> <td>純資産合計</td><td>54,219百万円</td></tr> </table> (5) 合併の時期 合併効力発生日については、平成22年3月1日を予定しております。	事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	3,739百万円	当期純利益	992百万円	資産合計	129,510百万円	負債合計	75,290百万円	純資産合計	54,219百万円
事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと												
営業収益	3,739百万円												
当期純利益	992百万円												
資産合計	129,510百万円												
負債合計	75,290百万円												
純資産合計	54,219百万円												

第14期 (自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)	第15期 (自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日)
	(6) 独占交渉等に関する定め 本投資法人及びLJRは、本基本合意書の有効期間中は、原則として、自らを当事者とする合併等の取引について相手方とのみ独占的に交渉します。ただし、本投資法人及びLJRは、自ら勧誘を行うことなく第三者から一定の優越的提案がなされた場合には、本基本合意書に定める手続に従い、本基本合意書を解除することができます。なお、この場合、本投資法人又はLJRは相手方に対して10億円を支払うものとされております。 (7) 本基本合意書の有効期間 平成22年3月31日又は本合併の効力発生日のいずれか早い日までとされております。ただし、平成21年12月31日までに本合併に係る合併契約が締結されない場合には、本基本合意書は同日をもって終了するものとされております。また、両投資法人は、合意により、本基本合意書の有効期間を延長することができるものとされています。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		前期末残高	当期増加額 (注1)	当期減少額 (注2)	当期末残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引当期末 残高	摘要
							当期 償却額		
有形 固定 資産	建物	398,910	406,887	—	805,797	25,316	12,538	780,481	
	構築物	11,503	20,932	—	32,435	1,034	608	31,400	
	工具、器具及び備品	3,838	2,040	—	5,879	645	271	5,233	
	土地	5,433,573	6,051,947	—	11,485,520	—	—	11,485,520	
	信託建物	236,820,826	2,974,688	69,718	239,725,795	32,558,934	4,339,923	207,166,860	
	信託構築物	11,912,554	34,088	—	11,946,643	2,253,523	263,829	9,693,119	
	信託機械及び装置	1,396,826	781	—	1,397,607	306,853	48,940	1,090,753	
	信託工具、器具及び備品	3,183,966	128,875	64,447	3,248,395	1,044,615	162,179	2,203,779	
	信託土地	316,746,132	893,040	—	317,639,172	—	—	317,639,172	
	小計	575,908,131	10,513,282	134,166	586,287,247	36,190,924	4,828,292	550,096,322	
無形 固定 資産	借地権	—	19,803	—	19,803	—	—	19,803	
	信託借地権	9,021,795	—	—	9,021,795	85,391	14,275	8,936,404	
	信託その他無形固定資産	231,037	12,571	—	243,609	91,107	9,801	152,501	
	小計	9,252,833	32,375	—	9,285,209	176,499	24,076	9,108,710	
合計		585,160,965	10,545,657	134,166	595,572,456	36,367,423	4,852,369	559,205,032	

(注1) 主に「G DINING 札幌」及び「Gビル南青山01」を追加取得したことによるものです。

(注2) 主に「博多リバレイン／イニミニマニモ」等の一部除却によるものです。

(注3) 不動産信託受益権についても含めて記載しています。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行 年月日	前期末 残 高	当期 減少額	当期末 残 高	利率 (%)	償還期限	使 途	担保
第1回無担保投資法人債 (注1)	平成17年 2月9日	20,000,000	—	20,000,000	0.74	平成22年 2月9日	(注2)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成17年 2月9日	15,000,000	—	15,000,000	1.73	平成27年 2月9日	(注2)	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成18年 2月22日	10,000,000	—	10,000,000	2.02	平成28年 2月22日	(注2)	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成18年 12月22日	20,000,000	—	20,000,000	1.60	平成23年 12月22日	(注2)	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	20,000,000	—	20,000,000	1.60	平成24年 5月23日	(注2)	無担保 無保証
第6回無担保投資法人債	平成19年 5月23日	15,000,000	—	15,000,000	2.17	平成29年 5月23日	(注2)	無担保 無保証
合 計		100,000,000	—	100,000,000				

(注1) 当期末における1年内償還予定の投資法人債です。

(注2) 資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

(注3) 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
第1回無担保投資法人債	20,000,000	—	—	—	—
第4回無担保投資法人債	—	—	20,000,000	—	—
第5回無担保投資法人債	—	—	20,000,000	—	—

⑥ 借入金明細表

(単位：千円)

区 分	借入日	前期末 残 高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残 高	平均利率 (%) (注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
短期借入金	株式会社 三菱東京UFJ銀行		6,423,200	—	6,423,200	1.0	平成21年 3月31日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成20年 3月31日	5,447,300	—	5,447,300					
	住友信託銀行 株式会社		4,329,500	—	4,329,500					
	株式会社 中国銀行	平成20年 3月31日	2,800,000	—	2,800,000	1.0	平成21年 3月31日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		9,119,500	—	9,119,500	0.9	平成21年 5月1日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成20年 5月1日	7,733,800	—	7,733,800					
	住友信託銀行 株式会社		6,146,700	—	6,146,700					
	株式会社 みずほコーポレート銀行	平成20年 8月29日	1,000,000	—	1,000,000	0.9	平成21年 8月28日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		5,000,000	—	5,000,000	0.9	平成21年 8月28日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成20年 8月29日	4,500,000	—	4,500,000					
	住友信託銀行 株式会社		3,500,000	—	3,500,000					
	株式会社 福岡銀行	平成20年 12月19日	3,000,000	—	3,000,000	1.0	平成21年 6月19日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	平成20年 12月19日	2,200,000	—	2,200,000	1.0	平成21年 6月19日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		11,875,000	—	11,875,000	0.9	平成21年 12月24日 (注3)	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成20年 12月24日	7,500,000	—	7,500,000					
	住友信託銀行 株式会社		5,625,000	—	5,625,000					
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		3,875,000	—	3,875,000	0.9	平成21年 9月4日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	平成20年 9月4日	3,487,500	—	3,487,500					
	住友信託銀行 株式会社		2,712,500	—	2,712,500					
	株式会社 三井住友銀行	平成20年 9月4日	7,470,000	—	7,470,000	1.1	平成21年 9月4日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証

区 分	借入日	前期末 残 高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残 高	平均利率 (%) (注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要	
	借入先										
短期借入金	株式会社 みずほコーポレート銀行	平成20年 10月17 日	5,000,000	—	—	5,000,000	0.9	平成21年 10月16日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成20年 10月31 日	3,143,000	—	—	3,143,000	1.0	平成21年 10月30日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社		2,714,000	—	—	2,714,000					
	住友信託銀行 株式会社		2,143,000	—	—	2,143,000					
	株式会社 三井住友銀行	平成20年 11月28日	2,530,000	—	—	2,530,000	1.1	平成21年 11月27日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 みずほコーポレート銀行	平成21年 3月3日	-	2,000,000	-	2,000,000	1.3	平成22年 3月3日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	平成21年 3月31 日	-	2,800,000	-	2,800,000	1.1	平成21年 9月30日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月31日	-	6,343,900	-	6,343,900	1.2	平成22年 3月31日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社		-	5,380,050	-	5,380,050					
	住友信託銀行 株式会社		-	4,276,050	-	4,276,050					
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 5月1日	-	9,119,500	-	9,119,500	1.1	平成22年 4月30日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社		-	7,733,800	-	7,733,800					
	住友信託銀行 株式会社		-	6,146,700	-	6,146,700					
	株式会社 福岡銀行	平成21年 6月19 日	-	3,000,000	-	3,000,000	0.8	平成21年 9月18日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 中国銀行	平成21年 6月19 日	-	2,200,000	-	2,200,000	1.0	平成22年 6月18日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 みずほコーポレート銀行	平成21年 8月28 日	-	1,000,000	-	1,000,000	1.0	平成22年 8月27日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月28日	-	5,000,000	-	5,000,000	0.8	平成22年 8月27日	期 限 一 括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	三菱UFJ 信託銀行株式会社		-	4,500,000	-	4,500,000					
	住友信託銀行 株式会社		-	3,500,000	-	3,500,000					
短期借入金 計		—	119,275,000	63,000,000	86,200,000	96,075,000					

(単位：千円)

区 分	借入先	借入日	前期末 残 高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残 高	平均利率 (%) (注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
長期借入金	日本生命保険 相互会社(注2)	平成16年 3月31日	5,000,000	—	5,000,000	—	1.3	平成21年 3月31日	期 限 一 括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	平成20年 8月29日	7,400,000	—	—	7,400,000	1.3	平成25年 8月29日	期 限 一 括	(注8)	無担保 無保証
	全国信用協同 組合連合会	平成20年 9月30日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.2	平成22年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
	三井住友海上火災 保険株式会社	平成20年 9月30日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.2	平成22年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社みずほ コーポレート銀行	平成20年 9月30日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.2	平成23年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社埼玉 りそな銀行	平成20年 9月30日	1,000,000	—	—	1,000,000	1.2	平成23年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	平成20年 9月30日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.3	平成25年 9月30日	期 限 一 括	(注9)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	平成21年 3月30日	—	5,000,000	50,000	4,950,000	1.6	平成26年 3月30日	(注5)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	—	15,000,000	—	15,000,000	1.8	平成28年 7月30日	(注6)	(注9)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	平成21年 7月30日	—	20,000,000	—	20,000,000	2.2	平成30年 7月30日	(注7)	(注9)	無担保 無保証
	長期借入金 計	—	23,400,000	40,000,000	5,050,000	58,350,000					
借入金 合計			142,675,000	103,000,000	91,250,000	154,425,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 前期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注3) 平成21年7月31日付で25,000百万円を期限前弁済しております。

(注4) 返済方法については、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。

(注5) 平成21年6月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金200百万円が含まれております。

(注6) 平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金550百万円が含まれております。

(注7) 平成21年9月30日を初回として、以降利払日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。利払期日は毎年3月、6月、9月、12月の各月30日及び元本返済期日です。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金734百万円が含まれております。

(注8) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び保証金の返還資金です。

(注9) 資金使途は、借入金の借換資金等です。

(注10) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内
長期借入金	5,600,000	5,600,000	9,000,000	8,550,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成21年8月末日現在）

I 資産総額	588,500百万円
II 負債総額	331,855百万円
III 純資産総額（I－II）	256,645百万円
IV 発行済投資口数	386,502口
V 1口当たり純資産額（III／IV）	664,020円

第6【販売及び買戻しの実績】

	販売日	販売口数	買戻し口数
第10期計算期間	平成18年9月21日	78,000口 (38,000口)	0口 (0口)
	平成18年9月27日	6,000口 (0口)	0口 (0口)
第11期計算期間	該当事項なし		
第12期計算期間	該当事項なし		
第13期計算期間	該当事項なし		
第14期計算期間	該当事項なし		
第15期計算期間	該当事項なし		

（注）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

第7【参考情報】

第15期計算期間中に以下の書類を提出しました。

平成21年5月27日 有価証券報告書（第14期：計算期間 平成20年9月1日～平成21年2月28日）
平成21年5月27日 訂正発行登録書（投資法人債券）

なお、その後本書の提出日までの間に以下の書類を提出しています。

平成21年11月25日 有価証券報告書（第11期：計算期間 平成19年3月1日～平成19年8月31日）の訂正報告書
平成21年11月25日 有価証券報告書（第12期：計算期間 平成19年9月1日～平成20年2月29日）の訂正報告書
平成21年11月25日 有価証券報告書（第13期：計算期間 平成20年3月1日～平成20年8月31日）の訂正報告書
平成21年11月25日 有価証券報告書（第14期：計算期間 平成20年9月1日～平成21年2月28日）の訂正報告書
平成21年11月25日 訂正発行登録書（投資法人債券）

独立監査人の監査報告書

平成21年5月20日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士 鶴田 光 夫
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成20年9月1日から平成21年2月28日までの第14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、日本リテールファンド投資法人の平成21年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(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(有価証券報告書提出会社)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。

独立監査人の監査報告書

平成21年11月19日

日本リテールファンド投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鶴田 光 夫

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」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成21年3月1日から平成21年8月31日までの第15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、日本リテールファンド投資法人の平成21年8月31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

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は平成21年10月29日の役員会においてラサールジャパン投資法人と合併基本合意書を締結することについて決定し、同日付にて合併基本合意書を締結している。

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(有価証券報告書提出会社)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。