

**【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 3月27日

**【計算期間】** 第12期(自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)

**【発行者名】** 東京グロースリート投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 角替 隆志

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区一番町23番地 3

**【事務連絡者氏名】** グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
企画総務部長 瀧澤 英司

**【連絡場所】** 東京都千代田区一番町23番地 3

**【電話番号】** 03-3238-5341

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

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

###### 主要な経営指標等の推移

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	
計算期間		自 平成15年 7月1日 至 平成15年 12月31日	自 平成16年 1月1日 至 平成16年 12月31日	自 平成17年 1月1日 至 平成17年 6月30日	自 平成17年 7月1日 至 平成17年 12月31日	自 平成18年 1月1日 至 平成18年 6月30日	
営業 成 績	営業収益(注1)	(千円)	-	769,314	1,041,571	1,089,878	1,103,630
	うち賃貸事業収 入	(千円)	-	769,314	857,891	983,936	1,007,825
	営業費用	(千円)	11,238	416,845	519,643	599,622	646,414
	うち賃貸事業費 用	(千円)	-	300,239	404,034	476,138	497,363
	営業利益又は営業 損失( )	(千円)	11,238	352,469	521,927	490,255	457,215
	経常利益又は経常 損失( )	(千円)	15,750	246,021	355,137	399,781	360,715
	当期純利益又は純 損失( )	(a) (千円)	16,225	243,603	354,135	398,778	359,882
財 産 等 の 状 況	総資産額	(b) (千円)	1,159,501	15,938,155	23,703,193	25,410,281	25,984,671
	有利子負債額	(千円)	-	8,180,000	11,500,000	13,150,000	13,806,400
	純資産額	(c) (千円)	1,155,878	7,082,607	11,187,430	11,232,080	11,212,294
	出資総額	(千円)	1,212,500	6,895,625	10,833,292	10,833,292	10,833,292

そ の 他	分配金総額 (d)	(千円)	-	186,979	354,128	398,777	359,879
	配当性向(注2) (d)/(a)	(%)	-	76.7	99.9	99.9	99.9
	発行済投資口総数 (e)	(口)	3,100	18,249	28,899	28,899	28,899
	1口当たり純資産額(基準価額)(注3) (c)/(e)	(円)	372,864	388,109	387,121	388,666	387,982
	1口当たり当期純利益又は当期純損失(注4)	(円)	33,248	16,838 (14,849)	13,281	13,799	12,453
	1口当たり分配金額 (d)/(e)	(円)	-	10,246	12,254	13,799	12,453
	うち1口当たり利益分配金額	(円)	-	10,246	12,254	13,799	12,453
	うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率又は総資産経常損失率(注5)(年換算額)	(%)	2.3 (4.7)	2.9 (3.7)	1.8 (3.6)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)
	自己資本利益率又は自己資本損失率(注5)(年換算額)	(%)	2.4 (4.8)	5.9 (7.5)	3.9 (7.8)	3.6 (7.1)	3.2 (6.5)
	期末自己資本比率(注5) (c)/(b)	(%)	99.6	44.4	47.2	44.2	43.1
	賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)	(千円)	-	622,581	629,863	717,415	723,951

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
計算期間		自平成18年 7月1日 至平成18年 12月31日	自平成19年 1月1日 至平成19年 6月30日	自平成19年 7月1日 至平成19年 12月31日	自平成20年 1月1日 至平成20年 6月30日	自平成20年 7月1日 至平成20年 12月31日	
営業 成績	営業収益(注1)		1,721,817	1,637,306	1,664,747	1,787,281	1,967,896
	うち賃貸事業収入	(千円)	1,403,385	1,452,853	1,664,747	1,770,195	1,643,918
	営業費用	(千円)	813,550	854,437	919,997	976,891	957,468
	うち賃貸事業費用	(千円)	643,110	675,995	730,292	781,649	768,502
	営業利益又は営業損失( )	(千円)	908,267	782,869	744,750	810,390	1,010,428
	経常利益又は経常損失( )	(千円)	643,725	602,421	485,804	530,388	736,232
	当期純利益又は純損失( ) (a)	(千円)	642,689	600,982	481,522	528,226	735,226
財産等 の状況	総資産額 (b)	(千円)	41,840,707	41,753,010	48,461,069	48,196,432	47,028,421
	有利子負債額	(千円)	20,842,004	20,750,000	27,283,000	26,941,000	25,727,000
	純資産額 (c)	(千円)	19,758,863	19,728,405	19,595,871	19,651,113	19,859,203
	出資総額	(千円)	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417
その他	分配金総額 (d)	(千円)	642,691	600,973	481,533	528,210	735,236
	配当性向(注2) (d)/(a) (%)	(%)	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
	発行済投資口総数 (e)	(口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額(基準価額)(注3) (c)/(e) (円)	(円)	366,591	366,025	363,567	364,591	368,452
	1口当たり当期純利益又は当期純損失( )(注4) (円)	(円)	12,899	11,150	8,934	9,800	13,641
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	(円)	11,924	11,150	8,934	9,800	13,641
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	(円)	11,924	11,150	8,934	9,800	13,641
	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	(円)	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率又は総資産経常損失率( )(注5) (年換算額) (%)	(%)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)
	自己資本利益率又は自己資本損失率( )(注5) (年換算額) (%)	(%)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)
期末自己資本比率(注5) (c)/(b) (%)	(%)	47.2	47.3	40.4	40.8	42.2	
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5) (千円)	(千円)	1,038,510	1,054,893	1,242,957	1,306,908	1,175,628	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数点第2位を切捨てにより表示しています。

(注3) 1口当たり純資産額(基準価額)については、従来、表示単位未満を切捨てにより表示していましたが、第8期より四捨五入により表示することに変更いたしました。よって、第8期以降の値は表示単位未満を四捨五入、第7期以前の値は切捨てにより表示しています。

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

## 事業の状況

### (1) 当期の概況

#### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成20年12月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所のみ上場しております。

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

#### ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題を発端とする金融市場の混乱、株式市場の下落、為替市場の急激な変動が实体经济にも影響を及ぼし、デフレスパイラルの恐れが拡大しています。

また、金融機関の不動産関連融資は厳しい状況となり、不動産・建設会社等の相次ぐ破綻や不動産取引市場の取引量減少につながっています。

居住用不動産賃貸市場では、景気減速の影響により一部高級賃貸物件で稼働率及び賃料水準の低下がみられました。しかし、東京都区内などの都市部においては、単身世帯・少人数世帯の増加による堅調な需要に支えられ稼働率・賃料水準は安定的に推移しています。オフィスビル賃貸市場でも、景気減速の影響は同様であり、近年みられた契約改定等による賃料水準の上昇も足踏み状態になっております。

本投資法人では、このような状況の中、以下の実績を上げることができました。

当期における取得物件は駐車場7件（取得価格合計457百万円）となっております。一方、物件の入れ替えによる収益力の向上を目指し、オフィスビル2件（譲渡価格合計1,642百万円）を譲渡しました。

これらの結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産35件、オフィスビル等8件及び駐車場19件の合計62件となり、取得価格合計は43,950百万円、総賃貸可能面積は94,172.72 m<sup>2</sup>となりました。

また、稼働率及び賃料単価の向上並びに賃貸費用の抑制に努め、内部成長に重点を置いた運用を行いました。また、物件競争力とテナント満足度の向上を企図し、本投資法人の旗艦物件の一つである小倉興産7号館における内装リニューアルなど、計画的な改修・修繕を実施しました。なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で95.6%となっています。

## 八 資金調達の概要

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

当期において、本投資法人は物件取得及び借入金の借り換えなどを企図したファイナンスはありませんでした。なお、物件譲渡に伴う期限前弁済及び約定弁済により1,214百万円を返済し、有利子負債比率の逡減に努めました。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は25,727百万円、長期借入比率は53.4%、有利子負債比率は57.3%（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

## 二 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,967百万円、営業利益1,010百万円、経常利益736百万円、当期純利益735百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を13,641円としました。

### (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、世界的な金融市場の混乱と急速な円高を背景に、景気後退リスクが拡大していくと考えます。金融機関は不動産融資について消極的であり、このため不動産市況も買い手優位な状況が継続するものと考えます。

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけており、こうした状況下においても、中長期的な観点から「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

#### イ 新規物件取得について

本投資法人では居住用不動産及びオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件について検討してまいります。また、取得競争力向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

しかしながら、現在の金融市場の動向等を鑑み、十分な将来性と収益性を有する不動産を取得対象とし、より慎重な姿勢で取得に臨む必要があると考えます。

#### ロ 物件売却について

不動産市況が買い手優位の状況に転換したことに伴い、収益不動産に対する期待利回りは上昇し、また価格も下落傾向にあります。このような状況を踏まえ、本投資法人では売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。選定に際しては、小規模物件(居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満)又は築年数の古い物件を中心に、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、検討します。

なお、本書の日付現在、保有物件のうち3.4%を売却候補物件として、また8.8%を早期売却対象物件として選定しています(取得価格ベース)。本選定における早期売却対象物件とは、売却における優先順位を表しており当期売却予定を示すものではありません。売却価格については簿価以上の水準となるよう努めますが、有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う物件売却を行う場合があります。

#### ハ 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保にむけ、稼働率と賃料水準の維持・向上に努めます。また、住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。不動産管理会社との連携を強める一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減にむけ見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については物件取得時より資産価値の向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化と平準化、並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

#### ニ 資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

本投資法人では2009年8月に120億円の借入金の返済を控えております。当該借入金のリファイナンスにむけ、取引金融機関との安定的な取引関係の維持に努めることはもちろん、調達先と調達手段の多様化にむけ様々な措置を講じてまいります。

また、物件売却等による余剰資金発生の際は、借入金の期限前弁済による有利子負債の削減を図ります。

(3) 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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

投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが求められないクローズド・エンド型の投資証券を発行します。本投資法人の資産運用は、投信法上の資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社に全て委託してこれを行います。

投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

投資法人は、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、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができます。すなわち、投資主は、投信法又は規約に定める事項について、保有する投資口数に応じて投資主総会における議決権を有しているほか（投信法第77条第2項第3号）、代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法（平成17年法律第86号、以下「会社法」といいます。）第847条第1項、第3項）、投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第2項、会社法第831条）、分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条、規約第17条）等の権利を有しています。なお、本投資法人の投資主は払戻請求権を有していません（クローズド・エンド型）。

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



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

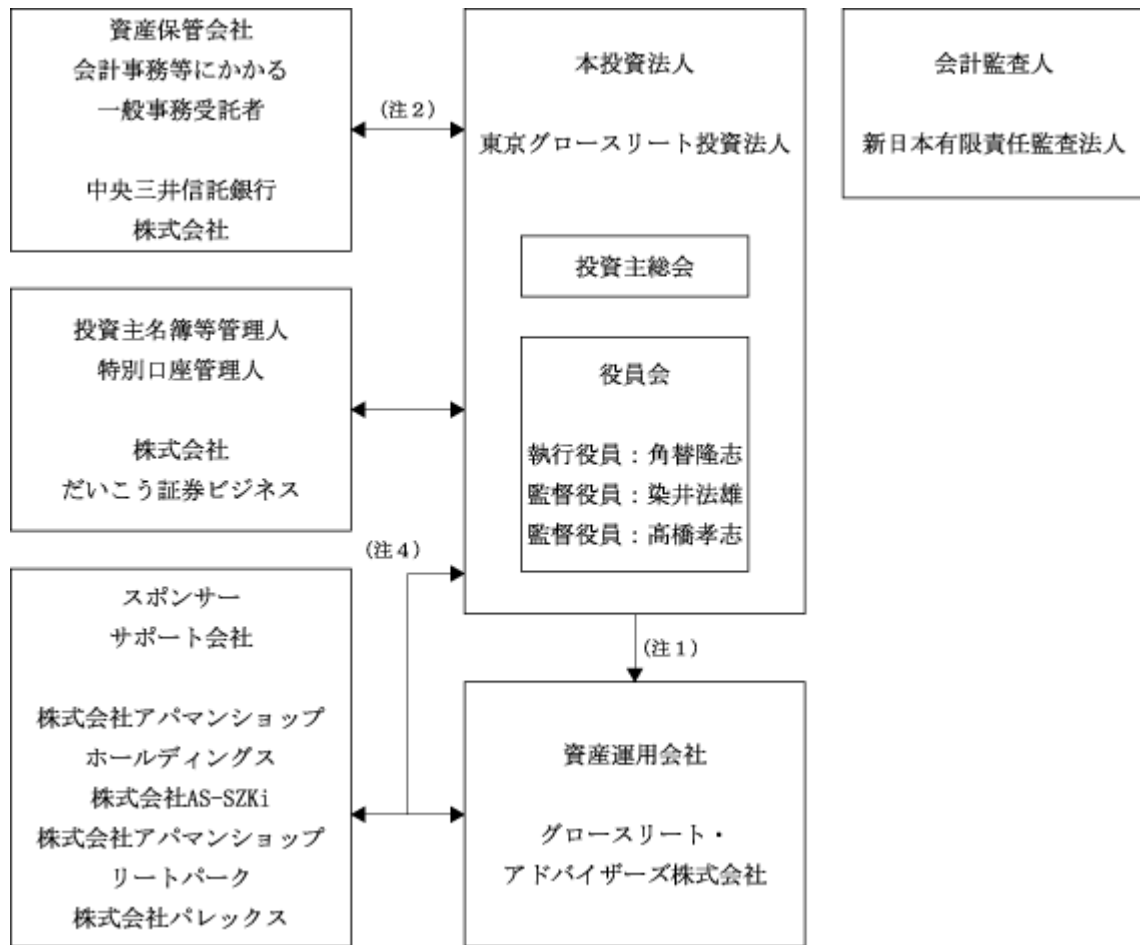
投資法人は、投資口および投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1)投資方針」及び「(2)投資対象」をご参照下さい。

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

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

(注) 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の一部を改正する法律(平成16年法律第88号、その後の改正を含みます。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「社債株式等振替法」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。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(社債株式等振替法第226条、第227条)。なお、以下では、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、文脈上別異に解すべき場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】  
 本投資法人の仕組み図



- (注1) 資産運用委託契約
- (注2) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (注3) 一般事務委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- (注4) 不動産等売却情報の提供等に関する覚書

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

社名	運営上の役割	業務内容
東京グロースリート投資法人	本投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を不動産及び不動産対応証券等の特定資産に投資することにより、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)に基づき、本投資法人規約で定める資産運用の基本方針、投資態度、投資制限等の方針に従い、資産の運用にかかる業務を行います。
株式会社だいこう証券ビジネス	投資主名簿等管理人(注1) 特別口座管理人	平成20年12月26日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約(注2)に基づき、下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>投資主名簿の作成および備置に関する事務</li> <li>本投資証券の発行に関する事務</li> <li>投資主に対して分配または払戻しをする金銭の支払いに関する事務</li> <li>投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>機関(投資主総会、役員会)の運営に関する事務</li> <li>上記に掲げる事項に付随する事務</li> </ul> <p>また、平成20年12月26日付で本投資法人との間で締結した特別口座の管理に関する契約に従い、社債株式等振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成、管理及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。</p>
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社 会計事務等にかかる一般事務受託者	平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。 平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約に基づき、会計事務等にかかる一般事務受託者として下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>計算に関する事務</li> <li>会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>納税に関する事務</li> </ul>

(注1)「投資主名簿等管理人」とは、投資法人に代わって投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務を行う者をいいます(投信法第166条第2項第8号)。

(注2) 本投資法人と株式会社だいこう証券ビジネスとの間で平成14年1月24日付で締結した一般事務委託契約及び同日付覚書、並びに平成16年3月31日付で再締結した一般事務委託契約は、平成21年1月1日付で終了し、本投資法人は、改めて平成20年12月26日付で本社との間で本投資証券の電子化に即した新たな一般事務委託契約を締結し、かかる一般事務委託契約は平成21年1月1日から効力を生じております。

(注3) 本投資法人は、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本投資証券にかかる投資口を記録する特別口座を開設するために、株式会社だいこう証券ビジネス(特別口座の口座管理機関としての立場において、以下「特別口座管理人」といいます。)との間で平成20年12月26日付特別口座の管理に関する契約を締結しました。

## 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

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

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

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

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

#### (4)【投資法人の機構】

##### 投資法人の機構

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

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

##### (イ) 投資主総会

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

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

- a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法第349条第4項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

- b. 役員会の決議は、投信法又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第30条）。
- c. 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に参入しないことが定められています。

#### （八）会計監査人

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

(注) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

#### （二）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、その役員会規程に基づき、役員会を3ヵ月に1回以上開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席するほか、資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、必要に応じて資産運用会社の役職員から資産運用状況の詳細等に関して報告が行われており、このような役員会を通じた内部管理体制がとられています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

#### （ホ）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、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち、監査内容を執行役員及に報告します。また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行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ることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する義務を負います。

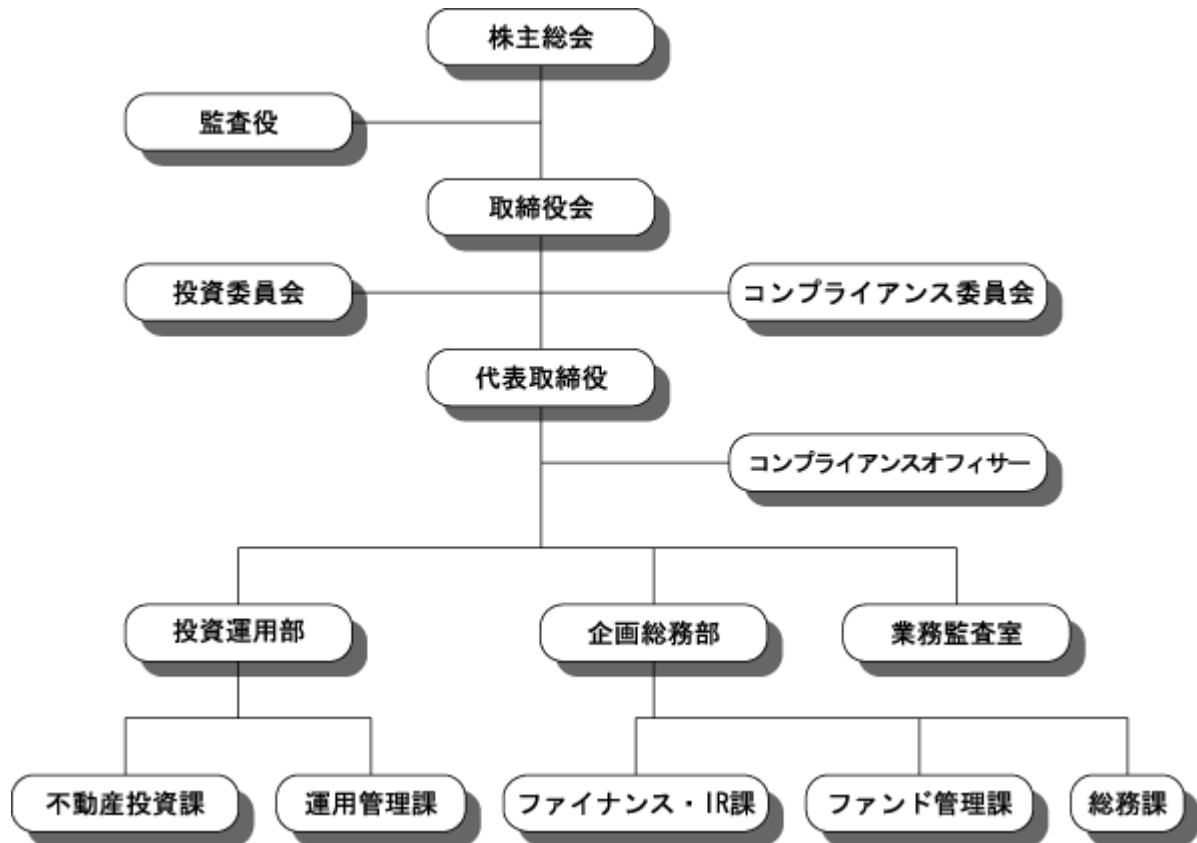
#### （ヘ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

執行役員または監督役員は、必要と認める場合には、資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、資産運用状況等について説明をさせることができます。資産運用会社が、資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされ、利害関係人等との取引規則等の重要な規程類の改廃を行った場合には本投資法人の執行役員及び役員会への報告がなされます。投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社においては、定期的を受託した業務の処理状況を書面にて執行役員に報告し、執行役員または監督役員は、必要と認める場合には、その役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

投資法人の運用体制

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

資産運用会社組織図



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

## 投資委員会

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



## コンプライアンス委員会

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

## 投資運用の意思決定機構

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

また各委員会の組織構成等についてはそれぞれ別に運営規則を定めています。

### (イ) 投資運用の意思決定プロセス

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

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

そのプロセスは以下の通りです。

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

### (ロ) 運用実行のプロセス

#### a. 運用資産の取得・売却

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

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

そのプロセスは以下の通りです。

( ) 投資運用部が、事業収支計算書をもとにした個別運用資産の取得案および売却案を作成し、投資運用部長が当該個別運用資産の詳細を記載した個別運用資産取得ないし売却に係る稟議書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

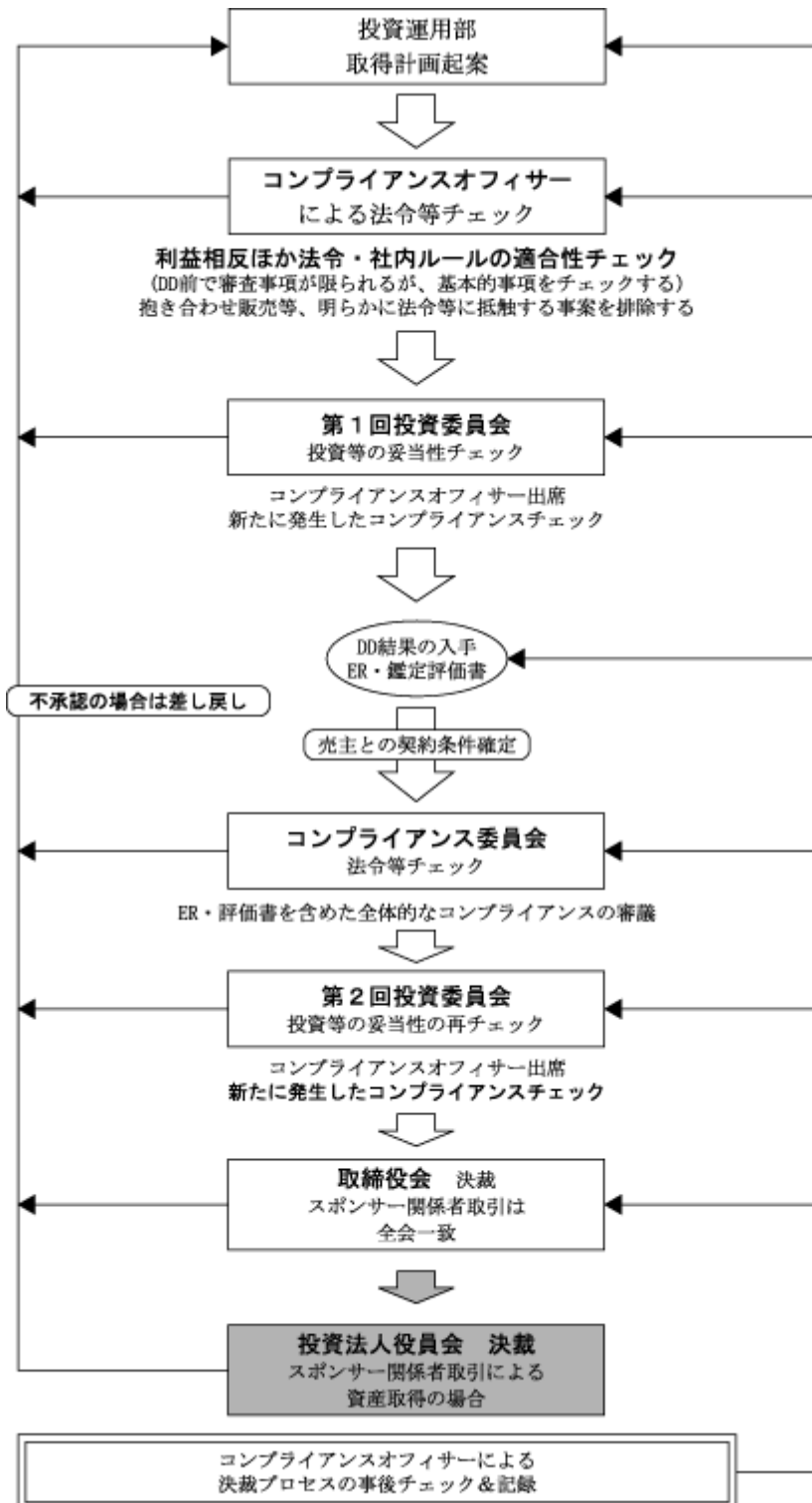
また、コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェックを行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。

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

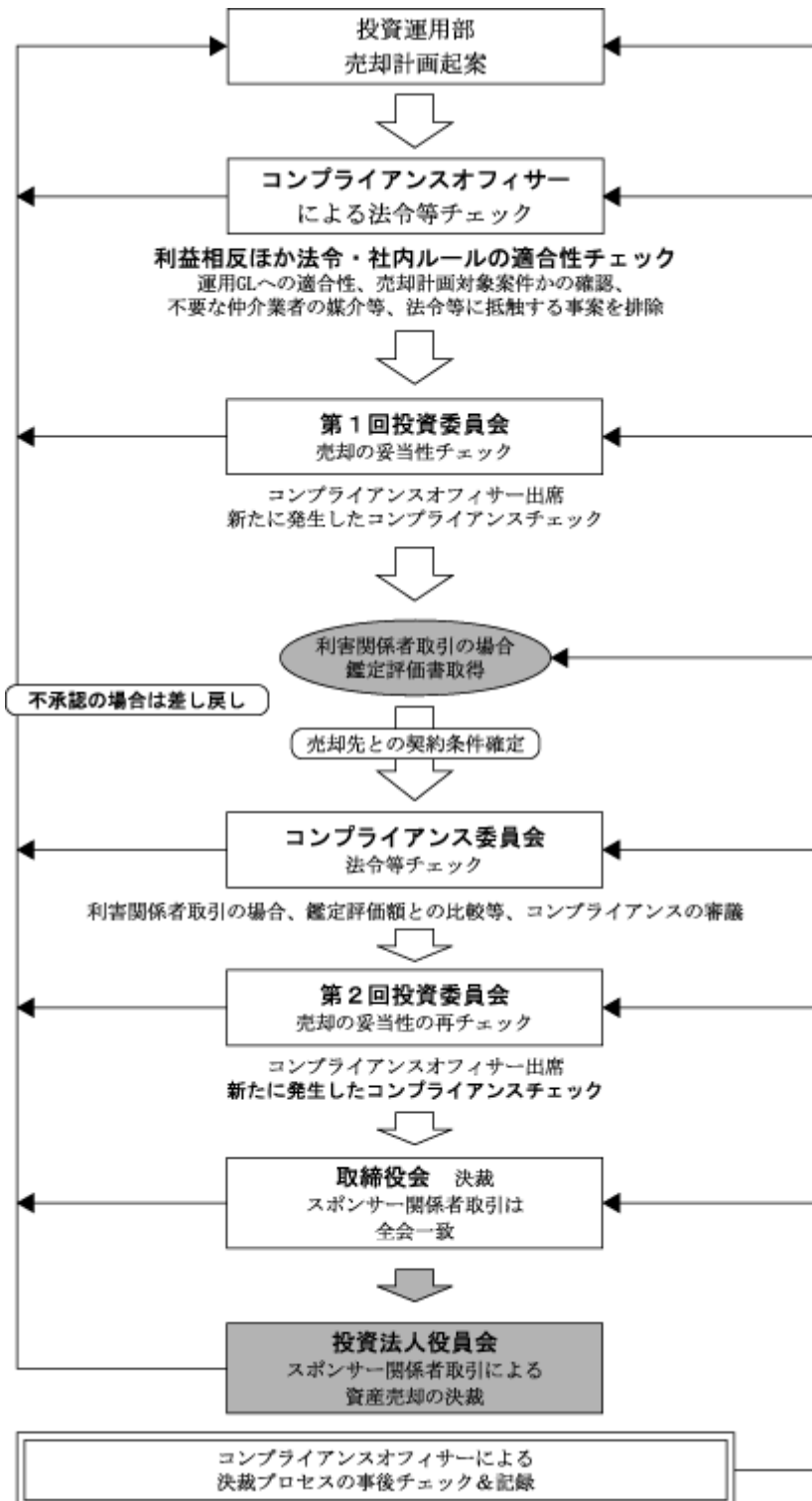
議案が否決された場合は、原案を起案部門に差し戻し、起案部門は、内容を修正した議案をあらためてコンプライアンスオフィサーの審査を受けた上で、当該投資委員会に提出するものとします。

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

### 運用資産の取得の意思決定プロセス



運用資産の売却の意思決定プロセス



b. 運用資産の管理運営

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

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

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

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

(八) コンプライアンス体制

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

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

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

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関するリスクに関し、以下のような投資運用に関するリスク管理体制を整備しています。

(イ) 資産運用会社のリスク管理体制

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

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

資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定め、コンプライアンスオフィサー及びコンプライアンス委員会を設置することにより、社内のコンプライアンス体制を構築しています。コンプライアンス委員会は、投資委員会における承認の手続き及び取引の内容について、法令、規則、規約及び運用ガイドライン並びに利害関係人等との取引規則等の社内の諸規程に則って行われているかどうかの調査を行い、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。また、コンプライアンスオフィサーは、利害関係人等との取引規則に定めるスポンサー関係者取引の有無、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審査を行います。

資産運用会社は、業務監査室において、社内規程や規則等の制定改廃及びその遵守状況のチェック、法令等の遵守状況の点検、管理を行うことにより業務の適切性の確保に努めるとともに、内部者取引防止規程に基づき、コンプライアンスオフィサーが法人情報管理責任者となり役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止等に努めます。

(ロ) 本投資法人のリスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき3ヶ月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督等を行います。資産運用会社が、その利害関係人等との取引を行う場合には、資産運用会社の内部規則である利害関係人等との取引規則に従ってなされ、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされており、かかる事項が本投資法人の執行役員に定期的に報告されることによって、利益相反にかかるリスクの管理に努めています。



(5) 【投資法人の出資総額】

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

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

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、以下の通りです。

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

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

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

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

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

(6)【主要な投資主の状況】

平成20年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総投資口数に対する 所有投資口数の 割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	4,311	8.00
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	TRAFALGAR COURT. LES BANQUES. ST. PETERPORT. GUERNSEY CHANNEL ISLANDS. U.K.	4,211	7.81
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB. U.K	2,968	5.51
ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	JUBILEE BUILDINGS.VICTORIA ST. DOUGLAS.ISLE OF MAN IMI 2SH	2,689	4.99
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	1,861	3.45
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	1,186	2.20
CGML-LONDON EQUITY	CITIGROUP CENTRE.CANADASQUARE. CANARY WHARF.LONDON E14 5LB	837	1.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	821	1.52
CITIGROUP GLOBAL MARKETS INC.	388 GREENWICH STREET NEW YORK.N. Y.10013U.S.A.	706	1.31
知多信用金庫	愛知県半田市星崎町3丁目39-18	625	1.16
合計		20,215	37.51

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

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

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

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

#### 基本方針

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

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

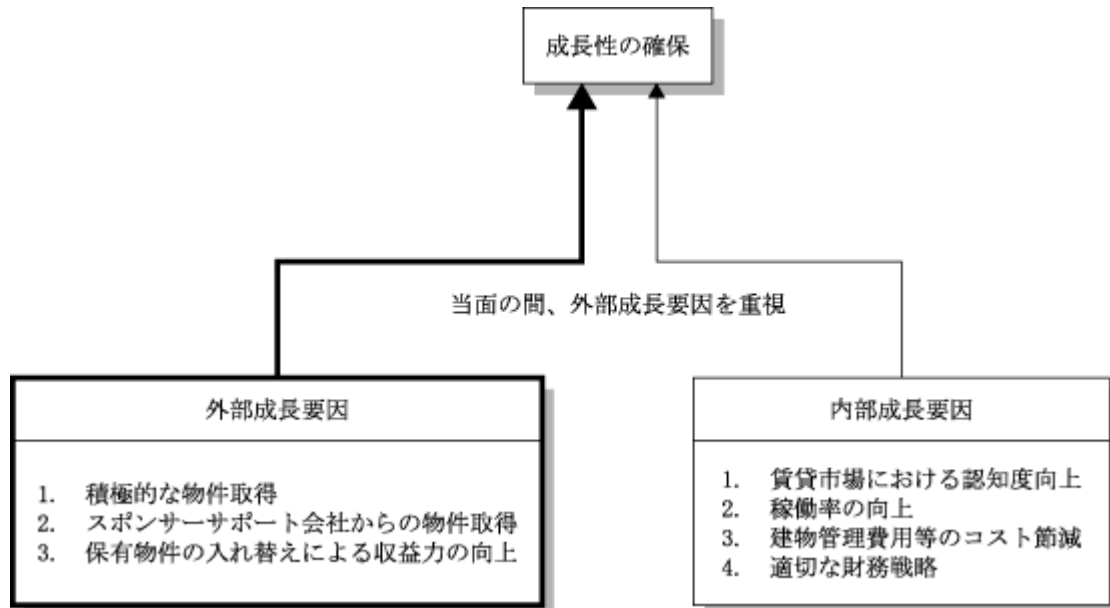
本投資法人の成長戦略として、「外部成長要因」と「内部成長要因」について以下の戦略を実行しますが、投資主価値を高めるためには、一定以上の資産規模を有することが必要であるとの観点から、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行います。

#### <外部成長要因>

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

#### <内部成長要因>

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



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

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

#### 重点戦略

上記の基本方針を実現するための重点戦略として、以下の3点を掲げます。

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

#### (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用

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

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

本投資法人は資産運用会社を通じ、各地域における不動産賃貸市場の分析のために、日本最大級の店舗網（平成20年9月末時点における賃貸幹旋加盟契約店舗数935店、直営店を含みませず。）を背景としたアパマンショップグループの情報収集・分析能力を活用していきます。また、株式会社AS-SZKiは居住用不動産、株式会社アパマンショップリートパークは駐車場を核とした開発事業やアセットマネジメント事業を行っており、かかる実績に基づく情報収集・分析能力を本投資法人における物件取得に活用していきます。さらに、アパマンショップグループ内には賃貸幹旋およびプロパティ・マネジメント事業を行っている企業が複数あります。本投資法人は資産運用会社を通じ、アパマンショップグループ内の企業に対し取得予定物件の一部についてプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。また、他社にプロパティ・マネジメント業務を委託している場合も、本投資法人は資産運用会社を通じ、賃貸幹旋業務についてアパマンショップグループ内の企業に再委託し、アパマンショップグループのスポンサーサポートを活用する体制を構築していきます。

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

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

#### (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得

今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸することを防止するため、投資エリアを「東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものとします。

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

#### (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

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

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

## 投資不動産の投資及び運用方針

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

### (イ) ポートフォリオ構築方針

#### a. 保有期間

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

#### b. 投資エリア

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

#### c. 用途

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

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

#### d. 規模

##### ( ) 運用資産 1 件当たりの最低投資額

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

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

##### ( ) 運用資産 1 件当たりの最高投資額

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

##### ( ) スポンサー関係者からの取得価額の制限

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

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

(口) 投資不動産の取得基準

a. 立地

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

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

b. 不動産の優位性

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

( )敷地の画地条件(規模・形状)、道路接面条件(接面状況、道路幅員)

( )建物の構造・規模・デザイン

( )既存テナントの信用力

( )築年数

c. 建物の耐震性

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

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

d. 開発物件

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

## (八) 投資不動産の物件調査基準

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

項目	内容
----	----



物的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路の状況（幅員・系統・連続性等）と回遊性の状況</li> <li>・最寄駅からの接近性及び乗降客数</li> <li>・商業施設の種類、規模、集積等の状況、営業の種類及び競争の状況、</li> <li>・繁華製の程度及び盛衰の動向</li> <li>・地域の知名度および評判、規模の状況、</li> <li>・地域の競合施設の進出・退出動向、</li> <li>・地域の同一需要圏における競争力の相対的位置付</li> </ul>	
	不動産個別調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資不動産の法定資料との照合確認、土地は位置・形状・規模、建物は構造・用途</li> <li>・接面道路の種類・接面状況</li> <li>・隣地との境界・越境物の有無、</li> <li>・隣接不動産の状況</li> <li>・周辺の嫌悪施設の有無とその影響度、日照・眺望・景観・騒音等環境の状況、</li> <li>・公法上の規制</li> <li>・土壌汚染に関する状況</li> <li>・埋蔵文化財等に関する状況</li> </ul>	
	建物調査	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>
		環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>
		地震リスク調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul>
	法的調査	権利関係調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権及び所有権以外の権利関係</li> <li>・賃貸借契約・転貸借契約等の状況</li> <li>・土地の境界確認書や越境に係る覚書等</li> <li>・信託受益権については信託契約の内容</li> <li>・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容</li> <li>・借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額</li> <li>・共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係</li> <li>・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置</li> </ul>
		境界調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界確定の状況</li> </ul>

経 済 的 調 査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等)</li> <li>・ 地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等)</li> <li>・ 取引市場の動向(地価水準、投資利回り等)</li> <li>・ 賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)</li> </ul>
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居テナントの業種、信用情報(業種・業歴・決算内容・財務状況(オフィス)および属性、賃料支払状況並びに紛争可能性等)</li> <li>・ 入居テナント数、利用目的等</li> <li>・ 入居テナントとの契約形態・契約内容とその継続の可能性の有無</li> <li>・ 近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</li> <li>・ 入居テナントの占有割合・分布割合等</li> <li>・ テナント誘致力の調査</li> </ul>
	キャッシュ・フロー調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性</li> <li>・ 長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</li> <li>・ 費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性</li> <li>・ 対象不動産の処分可能性</li> </ul>

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

a. 不動産鑑定評価書

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

b. 建物状況調査報告書

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

(二) 投資不動産の付保基準

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

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

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

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

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

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

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

(ホ) 投資不動産の管理・運営方針

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

a. 賃貸管理

1) 賃貸マーケット・テナント動向の把握

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

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

2) 適切な賃貸条件の検討

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

3) テナント管理

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

b. 建物管理

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

c. 修繕計画の策定と実施

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

d. PM会社の選定・管理

1) PM会社の選定基準

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

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

2) PM業務受託者の管理方針

( ) 運営管理のモニタリング

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

( ) PM会社の評価基準

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

#### （ハ）財務方針

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

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

##### a. エクイティ・ファイナンス

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

##### b. デット・ファイナンス

- （ ）借入金および投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- （ ）借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に定める適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- （ ）借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得および評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることは可能とします。
- （ ）金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図るものとします。
- （ ）資金調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るものとします。
- （ ）借入先の選定に当たっては、複数の金融機関と交渉し、借入金利、手数料等の諸条件につき、借入時点でのマーケット水準を勘案した上で、最も条件の良い借入先を選定するものとします。
- （ ）借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、金融機関と交渉の結果、運用資産に担保を設定することがあります。
- （ ）期限一括弁済を原則とします。
- （ ）運用資産の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前に極度ローンに係る契約を締結できるものとします。

##### c. 余裕資金運用

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

(ト) 情報開示方針

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

このような考え方の下、

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

伝わるように発信するよう努めます。

(チ) アパマンショップグループのスポンサーサポート

a. スポンサー企業グループの事業の内容

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

（注）株式会社アパマンショップホールディングスの平成21年1月5日付有価証券報告書に基づき記載しています。

【株式会社アパマンショップホールディングスの概要】

商号	株式会社アパマンショップホールディングス
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目1番5号
代表者	代表取締役社長 大村 浩次
資本の額	5,556百万円
設立	平成11年10月20日

事業内容	<p>斡旋事業(直営店にて賃貸斡旋を行う賃貸斡旋業務、賃貸斡旋店を全国にフランチャイズ方式にて展開する賃貸斡旋FC業務等)</p> <p>プロパティ・マネジメント事業(不動産オーナーから賃貸管理を受託する賃貸管理業務、サブリース業務)</p> <p>プリンシパル・インベストメント事業(家賃収入を目的とする投資不動産業務、転売収入を目的とするバリューアップ業務)</p> <p>ファンド事業(不動産ファンドの運用管理を行うファンドマネジメント業務)</p> <p>コンストラクション事業(建築及び土木工事の請負を中心とした建設業務)</p> <p>キャピタルマネジメント事業(キャピタルマネジメント業務)</p> <p>その他事業(不動産ポータル業務、コンストラクションFC業務)</p> <p>を展開するアパマンショップグループの持株会社</p>
------	--

## 【株式会社アパマンショップホールディングスとその連結子会社】

名称	主な事業内容
株式会社アパマンショップネットワーク	斡旋事業、他
株式会社アパマンショップリーシング	斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業
小倉興産株式会社	PM事業
株式会社AS-SZKi	コンストラクション事業、プリンシパル・インベストメント事業
株式会社システムソフト	その他事業
株式会社日本地建	斡旋事業、他
株式会社エイエス出版	斡旋事業
株式会社オフィスアテンド	プロパティ・マネジメント事業
愛泊満不動産経営管理有限公司	プロパティ・マネジメント事業
アパマンショップコリア	斡旋事業
株式会社カンリ	プロパティ・マネジメント事業
駒矢ビル株式会社	プリンシパル・インベストメント事業
株式会社ターナラウンドRE	キャピタルマネジメント事業
株式会社パレックス	ファンド事業
株式会社アパマンショップリートパーク	プロパティ・マネジメント事業、他
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	その他事業(不動産投資信託の資産運用会社)
株式会社インボイスRM	プロパティ・マネジメント事業
株式会社インボイスMYM	斡旋事業
その他25社	

## 【株式会社アパマンショップホールディングスとその持分法適用関連会社】

名称	主な事業内容
Uni asset	斡旋事業
株式会社ラフォーレ原宿・小倉	その他事業
株式会社イーケア	その他事業
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社	ファンド事業
株式会社エイエス・サンブク	その他事業

## b. スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

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

## ( )スポンサーサポート会社の保有不動産等に係る優先交渉権の付与

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



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

( )スポンサーサポート会社によるウエアハウジング

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

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

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

( )株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

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

( )株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

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

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

( )株式会社パレックスによるウエアハウジング

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

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

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

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

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

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

a. 次に掲げる有価証券

- ( ) 国債証券
- ( ) 地方債証券
- ( ) 特別の法律により法人の発行する債券
- ( ) 社債券(新株予約権付社債券を除きます。)
- ( ) 特定目的会社に係る特定社債券(但し、上記(イ)e.で定めるものを除きます。)
- ( ) コマーシャル・ペーパー
- ( ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記( )から( )までの証券又は証書の性質を有するもの
- ( ) 投資信託の受益証券(但し、上記(イ)g.に定めるものを除きます。)
- ( ) 投資証券(但し、上記(イ)h.に定めるものを除きます。)
- ( ) 投資法人債券
- (xi) 外国投資証券
- (x) 外国貸付債権信託受益証券
- (x) オプションを表示する証券又は証書
- (x) 預託証書
- (x) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
- (x) 貸付債権信託受益権
- (x) 外国法人に対する権利で、上記(x)の権利の性質を有するもの
- (x) 株式(但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限りませう。)

b. 金銭債権(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。))に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。)

c. 金融先物取引に係る権利

d. 金融デリバティブ取引に係る権利

e. 本投資法人は、上記a.及びb.に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。

- ( ) 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権(但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)
- ( ) 温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。)で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備(但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)
- ( ) 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。)に基づく著作権等
- ( ) 民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)第667条に定める組合(不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。)の出資持分
- ( ) 動産(民法で規定される動産をいいます。)
- ( ) 上記( )乃至( )に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- ( ) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資

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

(3) 【分配方針】

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

利益の分配

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

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

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

#### 利益を超えた金銭の分配

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

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

#### 分配金の分配方法

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

#### 分配金の時効等

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

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

### (4)【投資制限】

#### 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

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

## 金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次の通りです。

### （イ）資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営の概要 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次の通りです（金融商品取引法第42条の2、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

#### a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、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ないものとして金融商品取引業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。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

#### b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、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ないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

#### c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標、オプション又は対象資産に関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

#### d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

#### e. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、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ものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- （ ） 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、業府令第128条に掲げる行為を除きます。）。
- （ ） 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- （ ） 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又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。
- （ ） 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。
- （ ） 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付

けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

- ( ) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)
- ( ) その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

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

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

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

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合



- ( )組織の変更
- ( )合併
- ( )株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
- ( )株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)
- e. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び上記b.乃至d.に掲げる場合を除きます。)

#### その他の投資制限

##### (イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

##### (ロ) 借入れ及び投資法人債

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

##### (ハ) 集中投資

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

##### (ニ) 他のファンドへの投資

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

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 一般的なリスク

- (イ) 投資法の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク
- (ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ハ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ホ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (ヘ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 金銭の分配に関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク
- (ヌ) 本投資法人の倒産リスク

#### 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ホ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ト) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (チ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

#### 不動産に関するリスク

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

#### 信託受益権特有のリスク

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

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク
- (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### その他

- (イ) 投資法人の資金調達に関するリスク

## 一般的なリスク

### (イ) 投資法人の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主たる運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈は、今後、大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

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

### (ハ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却(金融商品取引所を通じた売却を含みます。)に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

### (ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、平成18年8月1日に東京証券取引所に上場しましたが、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

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

### (ホ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れる可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを随時必要としており、かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、営業期間中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資一口当たりの純資産額や市場における需給バランスに影響を受けることがあります。

(ト) LTVに関するリスク

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

(チ) 金銭の分配に関するリスク

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

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります(投信法第216条)。その場合、本投資法人の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることとなります。

(ヌ) 本投資法人の倒産リスク

本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法(平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。)、民事再生法(平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。)及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び支出、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の履行遅滞・不履行等により大きく減少する可能性があります。当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働(又は低稼働)の投資対象不動産の取得等による支出の増加は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、投資対象不動産の売却により収入が発生することがありますが、かかる収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境等に左右されるもので

あって、安定的に得られる性格のものではありません。

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

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これらの双方又は一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、借入金及び投資法人債発行の限度額をそれぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとしています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受ける為、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。市場金利が上昇した場合、本投資法人の利払額が増加し、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される場合もあります。このような場合、本投資法人の運営に支障をもたらすほか、分配可能金額に重大な悪影響を及ぼす場合があります。また、金銭借入れ又は投資法人債の発行に関連して、既に担保が設定されている運用資産の場合、又は今後運用資産に担保を設定した場合（当初無担保であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できないか又は希望する価格で売却できない可能性があります。

また、収益の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合、又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、評価額が引下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

#### (八) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき、投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人によるそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあります。さらに一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。このような場合に新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等があります。本投資法人の収益性向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。また、これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等が、破産又はその他の法的倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。

#### (二) 役員職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)、及び法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。))を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務及び忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。



(ホ) 本投資法人の運営に關与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務付けられているほか、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、利害関係人等は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、利害関係人等は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、利害関係人等に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させたり、当該取得した資産の管理を利害関係人等に不合理に有利な条件で委ねたりすることにより、利害関係人等の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と利害関係人等が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係人等又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

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

(ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

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

(ト) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式会社等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ当該規程違反のみでは刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場にたつことがあります。

(チ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

(リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性に関するリスク

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

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

さらに、対象不動産が共有の場合、区分所有建物の場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが増大することがあります。

これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

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

(ハ) テナント獲得競争に関するリスク

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

## (二) 不動産の瑕疵に関するリスク

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

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

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

その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

## (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

その他、不動産に係る様々な行政法規や各地方公共団体の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。条例による規制の例として、住宅付置義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務等が挙げられます。このような義務が課せられた場合、投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。

さらに、投資対象不動産を含む地域が道路整備、公共施設設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、将来不動産の建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、環境保護を目的とする法令等の規制により、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。加えて、消防法(昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。)その他不動産の建築・管理・運営に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。

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

#### (へ) 区分所有建物に関するリスク

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

不動産が区分所有建物である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められた管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更することができず(区分所有法第31条第1項)、また建替決議等をする場合には更なる多数決要件が加重されています。本投資法人が決議要件以上の議決権を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、属性、使用収益の状況等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。この点に関し、管理規約等において区分所有者が専有部分(共用部分の共有持分及び敷地利用権を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が現れるリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する場合に制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。

その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

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

なお、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し(区分所有法第22条)、不動産登記法(平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。)には、「敷地権の登記」の制度が用意されています。したがって、敷地権の登記がされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処理されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、専有部分のみ、又は敷地利用権のみを有する所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有者と敷地の権利関係が複雑になり、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(ト) 共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、単独で所有している場合に比べ、法的に様々な側面で制約を受けるとともに、種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)第251条)、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています(民法第252条)。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者による権利行使によって、本投資法人の投資対象不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益に影響を与える可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条)、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できません。また、共有者が破産し、又は会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。)第60条、民事再生法第48条)。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

(チ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権付建物に投資することがあります。ここで借地権とは、借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。なお、廃止前の借家法(大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。以下「借家法」といいます。))及び借地法(大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。)を含みます。)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)をいい、借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいいます。借地権付建物は、土地建物共に所有権を有する場合に比べて特有のリスクがあります。

借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)、又は期限到来時に借地権設定者が正当事由をもって更新を拒絶した場合(普通借地権)に消滅します。このほか借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により消滅する可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権(借地借家法第13条、借地法第4条)が確保されている場合を除き、借地上に存する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。仮に建物買取請求権が認められても、本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、仮に承諾を得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

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

(リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及び居住用不動産の賃貸借契約では、その契約期間は2年が一般的であり、契約期間満了後に契約が更新される保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、賃借人が一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合も多く見られます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たな賃借人が入居する保証はなく、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります(定期賃貸借契約の場合も含みます。)

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

定期賃貸借契約においては、賃借人の賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は、契約中に定められた賃料を賃借人に対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約において賃借人が早期解約した場合、残存期間全体についての賃借人に対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中の賃料改定を行わない旨の契約がなされた場合、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

(ル) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産の賃借人が支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、その時々における賃料相場等を参考にして賃借人との協議により減額される可能性があります。さらに賃借人が賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。

また、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が賃貸条件と同一である保証はなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(ロ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、水道光熱費等の高騰、不動産管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ワ) テナントの建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上に建物の造作を越境させたりすることにより、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。さらに、テナントにより風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第22号。その後の改正を含みます。)に定める風俗営業が開始されたり、反社会的勢力により不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(カ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

突発的な事故、火災、地震、洪水、又は落雷等の天災地変によって、建物が毀損、滅失又は劣化し、その価値が消滅又は減少する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失又は劣化した個所を修復するため一定期間建物が不稼動を余儀なくされることにより、賃料水準が低下し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

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

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

(ヨ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

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

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

(タ) 有害物質に関するリスク

投資不動産に係る土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となり、予想外の費用や時間が必要になる可能性があります。また、投資不動産に係る建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(レ) 投資不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。投資不動産が、一定の用途又は地域に偏在しているため、当該地域における地震その他の災害、市況低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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



(ソ) テナントの集中に関するリスク

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

(ツ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

(ネ) 開発物件に関するリスク

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

## 信託受益権特有のリスク

### (イ) 信託受益者として負うリスク

本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。なお、平成19年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。)を以下「信託法」といい、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、以下「信託法整備法」といいます。)による改正前の信託法(大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。)を以下「旧信託法」といいます。信託契約に別段の定めのない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法整備法第2条)。信託受益者とは、信託の利益を享受するものですが(旧信託法第7条)、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています(旧信託法第36条、第37条)。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。信託法の下においても、信託受託者と受益者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い、信託受託者から受益者に対し、信託費用等の請求がなされることがあります(信託法第48条第5項、第54条第4項)。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューデリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。また、一旦、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

### (ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、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(信託法第93条、第94条)、株券や社債券のような有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場が存在するわけではありません。このように信託の受益権も、株券や社債券のような有価証券を比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った上での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(八) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債権者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託法においては、信託受託者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合に、信託財産が信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記（信託法第14条）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、本投資法人は、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

(二) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約又は信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条）、信託法も同様に信託受託者が信託財産のためにした行為がその権限に属しない場合において取消権を受益者に認めています（信託法第27条）。しかるに、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(ホ) 信託受益権に関する法律上の瑕疵

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主に対する二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすように努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

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

(ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了日において同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(発行済投資口総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されている投資法人)に該当していないこととする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思に関わらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなる結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への配当金等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第10条第1項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は、現在保有している資産の取得のための資金を本投資証券の発行によって調達したほか、資金の借入れを行うことで調達しています。今後借入金利が著しく変更される等、また資金の借入れに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済手数料(違約金等)が発生する等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記の様々なリスクに関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

資産運用会社の体制

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

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

資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定め、コンプライアンスオフィサー及びコンプライアンス委員会を設置することにより、社内のコンプライアンス体制を構築しています。コンプライアンス委員会は、投資委員会における承認の手続き及び取引の内容について、法令、規則、規約及び運用ガイドライン並びに利害関係人等との取引規則等の社内の諸規程に則って行われているかどうかの調査を行い、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。また、コンプライアンスオフィサーは、利害関係人等との取引規則に定めるスポンサー関係者取引の有無、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審査を行います。

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

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき3ヶ月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督等を行います。資産運用会社が、その利害関係人等との取引を行う場合には、資産運用会社の内部規則である利害関係人等との取引規則に従ってなされ、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされており、かかる事項が本投資法人の執行役員に定期的に報告されることによって、利益相反にかかるリスクの管理に努めています。

以上のように、本投資法人及び資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、これらの体制が十分に機能する保証、及びこれらの機能が万全であるとの保証はありません。

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

##### (3)【管理報酬等】

###### 執行役員及び監督役員

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

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

###### 会計監査人

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

###### 資産運用会社

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

###### 運用報酬

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

500億円以下の部分に対して0.43%

500億円超1,000億円以下の部分に対して0.33%

1,000億円超の部分に対して0.23%

###### 取得報酬

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

## 譲渡報酬

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

## 投資主名簿等管理人

本投資法人は、投資主名簿等管理人に対して、a.投資主名簿管理事務手数料及びb.機関運営委託事務報酬を支払います。その具体的な金額又は計算方法及び支払時期は以下の通りです。

- (イ) 投資主名簿管理事務手数料及び機関運営委託事務報酬として、別表1及び2に掲げる手数料を支払うものとします。但し、別表に定めのない事務に係る手数料については、本投資法人が当該事務を委託する際に双方協議のうえ決定します。
- (ロ) 上記(イ)にかかる手数料について、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り、翌月末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翌月末日までにこれを支払うものとします。なお、支払の方法については別途投資主名簿等管理人が指定する方法によります。

別表1- (投資主名簿管理事務手数料)

項目	料率	事務の内訳
投資主名簿管理料 (基本料)	毎月末投資主につき下記段階の料率により区分計算した 合計額の6分の1(月額) 但し、月額最低料金は180,000円とする。 5,000名まで 1名につき 480円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 420円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 360円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 300円 50,000名超過 1名につき 240円	(1)投資主名簿等の備置維持管理 (2)分配金振込指定投資主の管理 (3)決算(中間・四半期決算を含む)期末における投資主確定 (4)インターネットウェブサイトによる投資主情報等の提供 (5)投資口事務取扱等の諸報告 (6)投資口に関する各種照会への対応
分配事務手数料	分配金を受領する投資主につき下記段階の料率により 区分計算した合計額 但し最低料金は300,000円とする。 5,000名まで 1名につき 110円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 100円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 90円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 80円 50,000名超過 1名につき 60円 分配金振込口座指定料 1件につき 130円加算 道府県民税配当割納入申告書 1通につき 500円	(1)分配金の計算、分配金領収証 または分配金振込通知書等 の作成 (2)特別税率適用者に対する分 配金の計算 (3)分配金口座振込関係書類の 作成 (4)分配金支払調書の作成 (5)支払済分配金領収証の整理 及び保管 (6)未払分配金の確定
未払分配金支払手 数料	支払手数料 分配金領収証 または郵便振替支払通知書 1枚につき 500円 管理手数料 月末現在未払投資主 1名につき 5円	(1)金融機関取扱期間経過後の 分配金の支払 (2)未払投資主の管理
諸届処理料	諸届受理 1件につき 300円	(1)保管振替機構経路による住 所変更、代表者変更、改姓名、 法定代理人、常任代理人、分 配金振込指定等に関する諸 届データの受付及び処理 (2)特別税率適用届、告知の届出 等の受付及び処理
投資主管理コード 等変更処理料	1件につき 50円	(1)所有者区分コードの変更 (2)投資主サインの付与または 変更
証明調査料	投資口異動に関するもの 1件(1名義人)につき 1,000円 投資口異動に関しないもの 1件(1名義人)につき 500円	(1)分配金支払及びその他投資 主名簿の記載事項に関する 諸証明書の作成 (2)投資口の取得、異動等に関す る調査資料の作成ならびに その他投資口に関する各種 照会に対する調査
諸統計表作成料	1回につき 10,000円	投資口分布状況表等の各種諸統 計表の作成
投資主一覧表・分 配金支払原簿等作 成料	一部の投資主を記載する場合 1回につき 10,000円 該当投資主 1名につき 50円 全投資主を記載する場合 1回につき 10,000円 1名につき 20円	(1)大口投資主一覧表、法人投資 主 一覧表等の作成 (2)投資主一覧表、分配金支払原 簿、未払分配金台帳等の作成
複写手数料	複写 1枚につき 30円	投資主一覧表、分配金支払原簿、 未払分配金台帳等の複写



議決権行使書作成及び集計料	作成料 1枚につき 20円 集計料 1通につき 60円 選任議案（複数候補者）がある場合 1議案につき 10円加算 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき 60円加算 但し、最低料金は70,000円とする。	(1)議決権行使書の作成 (2)行使された議決権の議案・候補者別集計及び報告 (3)複数回行使の重複チェック (4)電磁的行使データの保存及び管理
諸通知封入発送料	封入・発送料 (1)封書 1.機械封入の場合（定形サイズ及び定型に準ずるサイズ） 封入物2種まで 1通につき 25円 3種以上1種増すごとに 5円加算 2.定形外サイズまたは手作業封入の場合 封入物2種まで 1通につき 45円 3種以上1種増すごとに 10円加算 (2)ハガキ 1.発送料 1通につき 8円 2.圧着料 1通につき 8円 宛名印刷料 1通につき 10円 照合料 1通につき 10円 開封料 1通につき 15円 持届料 1通につき 100円	(1)投資主総会招集通知書、同決議通知書、議決権行使書、資産運用報告、分配金領収証等の封入発送ならびにこれらに付随する事務 (2)各種資料等の封入発送ならびにこれらに付随する事務
返戻郵便物処理料	返戻郵便物 1通につき 250円	返戻郵便物の受付、整理及び保管ならびに再発送

本表に定めのない特殊な事務、複雑な事務については別に手数料を定めます。

#### 別表1-（振替制度関係）

項目	料率	事務の内訳
総投資主通知データ受理料	総投資主通知データ受理 1回・1名につき 180円 但し、四半期会計期間末日ごとに受理する場合は、1回・1名につき160円とする。	(1)総投資主通知に基づくデータ受理ならびに投資主名簿の更新 (2)新規投資主の投資主情報登録及び属性情報の設定ならびに所有者区分コード等の付与
個別投資主通知受理料	個別投資主通知受理 1件につき 300円	少数投資主権等の行使のために行われる個別投資主通知の受付及び報告
情報提供請求受理料	情報提供請求 1件につき 300円	振替口座簿の情報提供請求に係る受付及び処理ならびに報告

本表に定めのない臨時事務（募集投資口の発行事務、投資口の分割・併合事務、解約に関する事務等）については別に手数料を定めます。

#### 別表2（機関運営事務報酬）

項目	料率	事務の内訳
役員会運営報酬	役員会の運営に関する事務の報酬 月額 125,000円	(1)役員会招集通知の作成及び役員への通知 (2)役員会事務局運営管理 (3)役員会議事録案の作成

投資主総会運営 報酬	投資主総会の運営に関する事務の報酬 1 開催につき 1,000,000円	(1)投資主総会招集通知及び決議通知の作成 (2)投資主総会事務局運営管理 (3)投資主総会議事録案の作成
---------------	---	---

本投資法人の機関運営報酬は、本来「役員会運営報酬 月額 250,000円」及び「投資主総会運営報酬 1開催につき 2,000,000円」ですが、投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託しているため、表中の金額となります。本表に定めのない臨時事務（開示資料等の作成、投資法人説明会等の開催、新聞広告等の掲載）については別に手数料を定めます。

#### 特別口座管理人

- (イ) 本投資法人は特別口座管理人に対して、口座管理事務の報酬として、別表に掲げる手数料を支払うものとします。但し、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場合は、別表に掲げる項目のうち、「特別口座管理料」「諸届等取次手数料」の各項目については適用しないものとします。別表に定めのない事務に係る手数料については、その都度協議のうえ決定します。
- (ロ) 上記(イ)にかかる手数料について、特別口座管理人は毎月末に締切り、翌月末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翌月末日までにこれを支払うものとします。なお、支払の方法については別途特別口座管理人が指定する方法によります。

## 別表(特別口座管理事務手数料)

項目	料率	事務の内容
特別口座管理料	毎月末現在特別口座管理加入者 1名につき 150円 但し、月額最低料金は20,000円とする。	<ol style="list-style-type: none"> <li>振替口座簿等の備置き維持管理</li> <li>特別口座の開設および廃止に関する処理</li> <li>総投資主報告に関する事務</li> <li>特別口座に関する各種照会対応</li> <li>振替制度運営に関する事務</li> <li>加入者の届出印鑑の管理</li> </ol>
振替請求受付料	振替請求 1件につき 800円	加入者からの振替請求書の受付ならびに一般口座への振替処理
取引残高報告書 (加入者一覧) 作成料	加入者 1名につき 50円	特別口座投資主一覧表の作成
証明調査料	加入者 1名につき 500円	投資口の残高等の振替口座簿の記載事項に関する諸証明書の作成ならびにその他各種照会に対する調査
諸届等取次手数料	諸届 1名につき 500円	<ol style="list-style-type: none"> <li>加入者口座情報(住所・氏名・分配金振込指定等)の変更に関する諸届の受付および処理ならびに保管振替機構への通知</li> <li>届出印鑑の変更に係る受付および処理</li> <li>加入者からの個別投資主通知の申出の受付および処理</li> </ol>
諸通知封入発送料	<ol style="list-style-type: none"> <li>封入・発送料 (1)封書 機械封入の場合(定形サイズおよび定形に準ずるサイズ) 封入物2種まで 1通につき 25円 3種以上1種増すごとに 5円加算 定形外サイズまたは手作業封入の場合 封入物2種まで 1通につき 45円 3種以上1種増すごとに 10円加算 (2)ハガキ 発送料 1通につき 8円 圧着料 1通につき 8円</li> <li>宛名印刷料 1通につき 10円</li> <li>照合料 1通につき 10円</li> <li>開封料 1通につき 15円</li> <li>持届料 1通につき 100円</li> </ol> <p>なお、特殊な事務、複雑な事務はその都度料率を定める。</p>	各種資料等の封入発送ならびにこれらに付随する事務
返戻郵便物処理料	返戻郵便物 1通につき 250円	返戻郵便物の受付、整理および保管ならびに再発送



資産保管会社

(イ) 資産保管会社に支払う報酬は、以下のa.及びb.の合計額となります。

- a. 基本報酬として、月額416,666円を支払います。
- b. 残高比例報酬として、本投資法人の月末総資産額に応じた下記計算式により算出した月額報酬を支払います(なお、超とはの月末純資産額のうち100億円を超える部分、超とはの月末純資産額のうち200億円を超える部分を意味し、他も同様です)。

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

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

(ロ) 支払時期

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

会計事務等にかかる一般事務受託者

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

- a. 基本報酬として、月額416,666円を支払います。
- b. 残高比例報酬として、本投資法人の月末総資産額に応じた下記計算式により算出した月額報酬を支払います(なお、超とはの月末純資産額のうち100億円を超える部分、超とはの月末純資産額のうち200億円を超える部分を意味し、他も同様です)。

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

(ロ) 支払時期

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

(4) 【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

運用資産の取得及び売却に関する費用

(イ) 運用資産の取得及び売却に係る公租公課

(ロ) 仲介手数料

(ハ) デューデリジェンス等に係る費用

(ニ) 不動産信託受託者の信託報酬

(ホ) 鑑定評価費用

(ヘ) 法律顧問、税務・会計顧問、司法書士等の専門家に対する報酬

運用資産の運営に関する費用

(イ) 運用資産の保有に係る公租公課

(ロ) 運用資産に係る水道光熱費、借地借家料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、保険料、外部管理会社に対する報酬

(ハ) テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）

(ニ) 不動産信託受託者の信託報酬

(ホ) 法律顧問、税務・会計顧問、司法書士等の専門家に対する報酬

借入金及び投資法人債に関する費用

(イ) 借入金利息、借入れ等に係る諸費用

(ロ) 格付取得及び維持に係る諸費用

本投資法人の運営に関する費用

(イ) 分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収書作成交付費用等）

(ロ) 投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付、会場設置運営費用等）

(ハ) 役員会招集に係る費用

(ニ) 執行役員及び監督役員に係る費用（保険料、旅費等）

(ホ) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用

運用報告書等の作成に関する費用

(イ) 運用報告書等（資産運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）

(ロ) 不動産等の定期的な評価に係る費用

投資証券又は投資法人債の発行に関する費用

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

(5) 【課税上の取扱い】

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

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受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。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主を除き、以下の特例の対象となります。

( ) 平成20年12月31日までに受け取るべき利益の分配

源泉徴収税率は10%（所得税7%、住民税3%）に軽減されています。個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。

( ) 平成21年1月1日以降に受け取るべき利益の分配

源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置により10%（所得税7%、住民税3%）、平成23年1月1日以降は20%（所得税15%、住民税5%）となります。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。但し、経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月31日までの申告分離課税の税率は、他の上場株式等の配当等の金額も含めて、100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受け取るべき利益の分配については、この各年において受け取るべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から受け取るべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除きます。）の額も含めた合計額が100万円以下の場合は、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。



(ロ) 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額(注2)として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益は、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)における投資口の譲渡と同様の課税関係が適用されます。

(ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に株式等の譲渡所得等として原則20%(所得税15%、地方税5%)の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との通算(相殺)は認められませんが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と通算(相殺)することはできません。但し、金融商品取引業者等を通じて本投資口を譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡所得等として、以下の特例の対象となります。

- ( ) 平成20年12月31日までの譲渡所得等に関しては、申告分離課税の税率が10%(所得税7%、住民税3%)に軽減されています。
- ( ) 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの申告分離課税の税率は、経過措置によりその年分の他の上場株式等の譲渡等も含めた譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については10%(所得税7%、住民税3%)、500万円を超える部分については20%(所得税15%、住民税5%)となります。
- ( ) 平成20年12月31日までに本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失のうちその譲渡日の属する年分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金額は、一定の要件のもとでその年の翌年以降3年内の各年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当等(平成21年1月1日以降に受け取る配当等に限り、)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、)からの繰越控除が認められます。
- ( ) 平成21年1月1日以降に本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失のうちその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当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、)から控除しきれない金額は、一定の要件のもとでその年の翌年以降3年内の各年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当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、)からの繰越控除が認められます。

上記( ) ( ) の繰越控除の規定の適用を受けるためには、譲渡損失が発生した年以降繰越(損失)残高がなくなる年まで、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を提出する必要があります。

□ ( ) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までは10%(所得税7%、住民税3%)、平成23年1月1日以降は20%(所得税15%、住民税5%)となります。但し、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの各年分の他の上場株式等の譲渡等も含めた譲渡所得等の金額が500万円を超える場合には、確定申告不要の選択は認められません。

#### 法人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受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受取配当等として益金に計上されます。そして、原則として20%の税率により源泉徴収されます。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、源泉徴収税率は、平成21年3月31日までに受け取るべき利益の分配については7%、平成21年4月1日以降に受け取るべき利益の分配については15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

##### (ロ) 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。この譲渡損益は、下記(ハ)における投資口の譲渡と同様の課税関係が適用されます。

##### (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する投資主の事業年度において、益金又は損金計上されます。

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

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

(注2) 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡にかかる収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額} - \text{譲渡原価の額}$$



## 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人が支払う利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために満たすべき導管性要件の主たる事項は次の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、租税特別措置法に規定する機関投資家からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令に規定するものに該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること。
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の投資主又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること。

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### ( ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準の2%の税率により課されます。但し、土地についての税率は、平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、特例により税率が平成21年3月31日までは0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは0.9%に軽減されます。

( ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課税されます。但し、土地及び住宅用の建物についての税率は、平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成21年3月31日までに取得する不動産について、特例により不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。

( ) 特別土地保有税

平成15年度からは新規課税が停止されています。

## 5【運用状況】

## (1)【投資状況】

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第12期 (平成20年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	居住用 不動産	東京23区		
		東京周辺部		
		地方政令指定都市		
		その他	316	0.7
		小計	316	0.7
	オフィス ビル等	東京23区	732	1.6
		東京周辺部		
		地方政令指定都市		
		その他	410	0.9
		小計	1,142	2.4
	駐車場	東京23区	919	2.0
		東京周辺部	550	1.2
		地方政令指定都市	1,152	2.5
		その他	390	0.8
		小計	3,013	6.4
不動産合計			4,472	9.5
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	24,712	52.5
		東京周辺部	5,098	10.8
		地方政令指定都市		
		その他		
		小計	29,810	63.4
	オフィス ビル等	東京23区	4,794	10.2
		東京周辺部	1,292	2.7
		地方政令指定都市	3,239	6.9
		その他		
		小計	9,326	19.8
信託不動産合計			39,137	83.2
預金・その他の資産			3,418	7.3
資産総額計(注2)			47,028 (43,609)	100.0 (92.7)

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

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

	第12期 (平成20年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	27,169	57.8
純資産総額	19,859	42.2
資産総額	47,028	100.0

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、平成20年12月31日現在時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「B 個別不動産等に係る概要」をご参照下さい。

[次へ](#)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地（注2）	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目 12番10号	信託不動産	1,740	1,796	4.0	2,000
A6	ジェイ・ステージ 若林	東京都世田谷区若林四丁 目38番4号	信託不動産	629	637	1.4	663
A14	アビタシオンク レール	東京都大田区西糺谷一丁 目8番3号	信託不動産	1,317	1,259	3.0	1,410
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百 合丘一丁目16番41号	信託不動産	423	395	1.0	444
A17	コンフォート中目 黒	東京都目黒区中目黒一丁 目1番45号	信託不動産	1,086	1,059	2.5	1,140
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻 町523	信託不動産	971	949	2.2	1,000
A19	グロースメゾン銀 座	東京都中央区銀座一丁目 27番10号	信託不動産	734	722	1.7	672
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁 目7番12号	信託不動産	678	673	1.5	718
A21	稲毛大永マンショ ン	千葉県千葉市稲毛区小仲 台六丁目3番17号	信託不動産	621	606	1.4	612
A23	ファインコート立 石	東京都葛飾区立石五丁目 4番6号	信託不動産	502	492	1.1	515
A26	日神パレステージ 代田橋	東京都杉並区和泉一丁目 31番2号	信託不動産	1,251	1,202	2.8	1,320
A27	日神パレステージ 東長崎	東京都豊島区长崎五丁目 4番1号	信託不動産	1,229	1,181	2.8	1,200
A28	グロースメゾン五 反田	東京都品川区西五反田二 丁目26番6号	信託不動産	888	894	2.0	993
A29	グロースメゾン亀 戸	東京都江東区亀戸六丁目 58番16号	信託不動産	1,070	1,075	2.4	1,080
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目 27番18号	信託不動産	1,505	1,505	3.4	1,550
A31	アルモニー御茶ノ 水	東京都文京区湯島二丁目 5番5号	信託不動産	1,428	1,445	3.2	1,420
A32	サンクレスト石神 井公園	東京都練馬区高野台三丁 目15番35号	信託不動産	1,088	1,088	2.5	1,080
A33	グロースメゾン新 横浜	神奈川県横浜市港北区新 横浜三丁目16番2号	信託不動産	1,059	1,057	2.4	1,120
A34	ベルファース上野 御徒町	東京都台東区東上野一丁 目27番5号	信託不動産	1,023	1,042	2.3	988
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目 39番12号	信託不動産	906	915	2.1	958
A36	グロースメゾン池 袋	東京都豊島区西池袋三丁 目31番14号	信託不動産	825	832	1.9	846
A37	グロースメゾン用 賀	東京都世田谷区岡本一丁 目15番15号	信託不動産	795	804	1.8	800
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目 7番6号	信託不動産	676	681	1.5	737
A39	渋谷本町マンショ ン	東京都渋谷区本町二丁目 35番2号	信託不動産	651	660	1.5	658
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目 13番15号	信託不動産	646	653	1.5	584





物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(%) (注4)	期末算定価額(百万円)(注5)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	620	627	1.4	694
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託不動産	604	610	1.4	607
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託不動産	589	593	1.3	590
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託不動産	589	595	1.3	580
A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市港北区榑町二丁目7番47号	信託不動産	572	582	1.3	596
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託不動産	566	572	1.3	583
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託不動産	557	554	1.3	529
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託不動産	510	516	1.2	543
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	300	316	0.7	244
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託不動産	1,500	1,524	3.4	1,500
小計(計35物件)				30,161	30,127	68.6	30,974
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託不動産	2,950	2,578	6.7	3,610
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託不動産	913	937	2.1	1,370
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託不動産	349	321	0.8	377
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託不動産	1,301	1,278	3.0	1,240
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	732	1.6	866
B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	信託不動産	960	971	2.2	973
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	不動産	410	410	0.9	390
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	信託不動産	3,250	3,239	7.4	3,160
小計(計8物件)				10,849	10,469	24.7	11,986
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.2	95
C2	ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30	不動産	92	95	0.2	98
C3	ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	不動産	293	305	0.7	243
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号	不動産	1,100	1,122	2.5	1,100

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)
C5	ストップサイクル 新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	不動産	152	155	0.3	151
C6	ストップサイクル 新小岩第二	東京都葛飾区新小岩1丁目1番9、1番10、1番25、1番26	不動産	150	154	0.3	148
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	112	115	0.3	104
C8	ストップパーキング 北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22	不動産	81	83	0.2	74
C9	ストップパーキング 新松田	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15	不動産	59	62	0.1	58
C10	ストップパーキング 四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	29	30	0.1	32
C11	PEIT内神田	東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11	不動産	176	179	0.4	175
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	133	136	0.3	136
C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区上野三丁目6番3	不動産	98	100	0.2	99
C14	PEIT駒形第一	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12	不動産	87	91	0.2	88
C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市陣場町14番3、14番13	不動産	83	85	0.2	84
C16	ストップパーキング 久里浜第一	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	57	59	0.1	58
C17	ストップパーキング 新所沢第一	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	50	52	0.1	51
C18	ストップパーキング 新所沢第二	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	48	50	0.1	49
C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市博多区中呉服町67番	不動産	28	30	0.1	29
小計(計19物件)				2,939	3,013	6.7	2,876
合計(計62物件)				43,950	43,609	100.0	45,836

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

(注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

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

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

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

不動産等の名称	不動産鑑定機関の概要	
	名称	住所
新宿アイランド ペイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号
小倉興産東駐車場 小倉興産7・17・20号館	株式会社谷澤総合鑑定所	本社:大阪市北区中之島二丁目2番7号 中之島セントラルタワー 九州支社:福岡市博多区博多駅前三丁目2番8号
パークピラハ雲等、その他57物件	株式会社 アセッツアールアンドディー	東京都新宿区四谷四丁目28番4号YKBエンサインビル4F

[次へ](#)

## B 個別不動産等に係る概要

本投資法人が平成20年12月31日現在保有する不動産等資産の個別の概要は以下の通りです。

### 「個別不動産等に係る概要」に関する説明

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

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

#### a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- ・ 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しておりますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しております。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。

#### b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- ・ 平成20年12月末日現在を基準としています。
- ・ 「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人がエンドテナント（実際の利用者）に対して転貸している面積及び信託受託者が直接エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。
- ・ 「月額賃料」は、賃料・共益費が含まれています。
- ・ 「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。
- ・ 「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第2位を四捨五入しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。

- ・ 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている戸数を記載しています。

- ・ 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。但し、主たる用途が駐車場である場合はこの限りではありません。
- ・ 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

c. 「収益状況等」欄の記載について

- ・ 平成20年7月1日から平成20年12月31日までの事業期間について記載しています。なお、上記期間中に取得した物件については本投資法人が当該不動産を取得した日から記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
- ・ 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・ 「その他収入」には、礼金、更新料、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
- ・ 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- ・ 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「NOI」(Net Operating Income)とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を差し引いた全額をいいます。

d. 「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

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

e. 「取得時の鑑定評価額」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)(以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、トーエイ不動産鑑定株式会社及び株式会社アイレックスに投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

f. 「期末算定価額の概要」欄の記載について

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

g. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

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

- ・ 「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（PML）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。
- ・ 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・ 「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・ 「長期修繕費用」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

[前へ](#) [次へ](#)



物件番号A04：パークピラ八雲

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区八雲三丁目142番1、142番7		
	(住居表示)	東京都目黒区八雲三丁目12番10号		
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域
	地積	1,761.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成20年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13	
月額賃料	8,387千円	賃貸戸数	11	
敷金等	31,791千円	賃貸可能面積	3,029.50㎡	
稼働率	78.4%	賃貸面積	2,375.30㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,740百万円	
賃貸事業収益	75,604千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	66,100千円	価格時点	平成16年2月12日	
その他収入	9,503千円	鑑定評価額	1,770百万円	
賃貸事業費用	31,809千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13,799千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	3,964千円	期末算定価額	2,000百万円	
損害保険料	193千円	マスターリース会社 / プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	8,013千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	5,839千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	43,795千円			
NOI( - + )	49,634千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成20年9月	
予想最大損失率(PML)	8.5%	早期修繕費(1年以内)	30千円	
再調達価格	871,600千円	長期修繕費(今後15年間)	183,737千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「都立大学」駅の南西方約920mに位置し、目黒通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並び商業・住宅混在地域です。 土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心的です。</p>				
特記事項				
なし				

## 物件番号A06：ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都世田谷区若林四丁目342番1、347番1、347番3		
	(住居表示)	東京都世田谷区若林四丁目38番4号		
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	738.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,499千円	賃貸戸数	19	
敷金等	4,877千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡	
稼働率	94.8%	賃貸面積	1,214.49㎡	
収益状況等				
		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成20年12月31日	取得価格	629百万円	
賃貸事業収益	23,447千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	21,263千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	2,183千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	16,780千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,332千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,382千円	期末算定価額	663百万円	
損害保険料	108千円	マスターリース会社 / プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	7,304千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	3,652千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	6,666千円			
NOI( - + )	10,319千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成20年11月	
予想最大損失率(PML)	8.8%	早期修繕費(1年以内)	350千円	
再調達価格	354,100千円	長期修繕費(今後15年間)	73,494千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「若林」駅の西方約360mに位置し幅員約6m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅として利用されています。一部に区画が細分化された場所もみられますが、全体としては区画整然とした閑静な住宅地域です。</p>				
特記事項				
対象不動産の塀の一部が北西側隣地へ越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。				

## 物件番号A14：アビタシオンクレール

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都大田区西糺谷一丁目2696番1、2696番2、2697番2、2697番3、2697番4、2703番4		
	(住居表示)	東京都大田区西糺谷一丁目8番3号		
交通条件	京急線「京急蒲田」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,829千円	賃貸戸数	57	
敷金等	11,148千円	賃貸可能面積	3,407.19㎡	
稼働率	95.5%	賃貸面積	3,255.34㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成16年9月30日	
		取得価格	1,317百万円	
賃貸事業収益	51,965千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	48,359千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	3,605千円	鑑定評価額	1,420百万円	
賃貸事業費用	25,833千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	6,693千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	3,518千円	期末算定価額	1,410百万円	
損害保険料	196千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,921千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	13,504千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	26,132千円			
NOI(-/+)	39,636千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率(PML)	15.6%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	707,900千円	長期修繕費(今後15年間)	77,680千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約7.6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、店舗併用住宅等が混在する地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として一般住宅等としての利用が標準的です。				
特記事項				
なし				

## 物件番号A15：コートコア百合丘

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41、16番44、16番37		
	(住居表示)	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号		
交通条件	小田急線「百合ヶ丘」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	2,732千円	賃貸戸数	21	
敷金等	21,346千円	賃貸可能面積	901.67㎡	
稼働率	96.9%	賃貸面積	874.11㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	423百万円	
賃貸事業収益	16,884千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,726千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	158千円	鑑定評価額	458百万円	
賃貸事業費用	9,433千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,175千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	702千円	期末算定価額	444百万円	
損害保険料	76千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,546千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	4,933千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	7,451千円			
NOI(-/+)	12,384千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年8月17日	
予想最大損失率(PML)	18.0%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	196,900千円	長期修繕費(今後15年間)	28,890千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、幅員約11.6m舗装市道沿いに店舗併用住宅、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗併用住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

## 物件番号A17：コンフォート中目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15		
	(住居表示)	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号		
交通条件	東急線「中目黒」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.4㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	(建物)鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 (建物)鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	5,773千円	賃貸戸数	22	
敷金等	13,916千円	賃貸可能面積	1,575.68㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,575.68㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,086百万円	
賃貸事業収益	38,178千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	33,982千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	4,195千円	鑑定評価額	1,100百万円	
賃貸事業費用	17,398千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,988千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,955千円	期末算定価額	1,140百万円	
損害保険料	141千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,217千円	会社名	株式会社ベストプロパティ	
減価償却費	9,095千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	20,779千円			
NOI(-+)	29,874千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月15日	
予想最大損失率(PML)	8.1%	早期修繕費(1年以内)	25千円	
再調達価格	406,400千円	長期修繕費(今後15年間)	35,630千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「中目黒」駅の東方約500mに位置し、幅員約5.3m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅、学校等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、共同住宅を核として、戸建住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

## 物件番号A18：グロースメゾン早稲田鶴巻

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17		
	(住居表示)	東京都新宿区早稲田鶴巻町523		
交通条件	東京メトロ線「早稲田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	350.82㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,432.3㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	4,441千円	賃貸戸数	25	
敷金等	6,248千円	賃貸可能面積	1,256.07㎡	
稼働率	90.1%	賃貸面積	1,131.16㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成20年12月31日	取得価格	971百万円	
賃貸事業収益	29,823千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	26,987千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,835千円	鑑定評価額	985百万円	
賃貸事業費用	13,975千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,589千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	988千円	期末算定価額	1,000百万円	
損害保険料	136千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,632千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	6,629千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	15,847千円			
NOI(-/+)	22,477千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月27日	
予想最大損失率(PML)	6.5%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	328,900千円	長期修繕費(今後15年間)	18,220千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「早稲田」駅の北東方約380mに位置し、幅員約8.0m舗装区道沿いに共同住宅、店舗併用住宅、戸建住宅等の建ち並ぶ住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中低層の共同住宅が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A19：グロースメゾン銀座

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都中央区銀座一丁目221番5		
	(住居表示)	東京都中央区銀座一丁目27番10号		
交通条件	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	147.97㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期	平成16年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,075千円	賃貸戸数	18	
敷金等	2,487千円	賃貸可能面積	821.40㎡	
稼働率	89.8%	賃貸面積	737.94㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日及び取得価格		
		取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	734百万円	
賃貸事業収益	20,725千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,527千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,197千円	鑑定評価額	756百万円	
賃貸事業費用	9,317千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,673千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	754千円	期末算定価額	672百万円	
損害保険料	109千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,429千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	4,350千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	11,407千円			
NOI(-/+)	15,758千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年11月15日	
予想最大損失率(PML)	5.9%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	261,500千円	長期修繕費(今後15年間)	17,500千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「新富町」駅の北西方約270mに位置し、幅員約8m舗装区道沿いに中層事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>土地の利用状況は、中層事務所、自社ビル、店舗付共同住宅となっています。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地より建物設備の一部及びコンクリートたたき部分が対象不動産へ越境していますが、北側隣地建物(家屋番号221番5の4)所有者より建物一部が越境していることの確認および隣地建て替え時に撤去する旨の念書があります。</p>				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A20：クレールメゾン

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都練馬区関町南一丁目8番35		
	(住居表示)	東京都練馬区関町南一丁目7番12号		
交通条件	西武線「上石神井」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域 第1種低層住居専用地域
	地積	1,677.16㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期	平成2年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	3,634千円	賃貸戸数	25	
敷金等	8,300千円	賃貸可能面積	1,803.80㎡	
稼働率	86.2%	賃貸面積	1,555.00㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成20年12月31日	取得価格	678百万円	
賃貸事業収益	23,946千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	22,676千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,269千円	鑑定評価額	696百万円	
賃貸事業費用	8,913千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,750千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,556千円	期末算定価額	718百万円	
損害保険料	136千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	802千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	2,668千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	15,033千円			
NOI(-/+)	17,701千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月17日	
予想最大損失率(PML)	7.6%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	351,722千円	長期修繕費(今後15年間)	40,060千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「上石神井」駅の南方約650mに位置し、幅員約7.3m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>対象不動産の開発許可時に練馬区宅地等開発指導要綱に基づき設置した公園施設(対象不動産の北東側に位置する「区立関町南べんぎん児童遊園」)で使用する水道の水道管が対象不動産に埋設されています。</p>				



## 物件番号A21：稲毛大永マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7		
	(住居表示)	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号		
交通条件	JR線「稲毛」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,736千円	賃貸戸数	32	
敷金等	5,119千円	賃貸可能面積	2,151.41㎡	
稼働率	94.1%	賃貸面積	2,024.09㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成20年12月31日	取得価格	621百万円	
賃貸事業収益	26,215千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	22,432千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	3,782千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	14,931千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,693千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,895千円	期末算定価額	612百万円	
損害保険料	219千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,737千円	会社名	株式会社ベストプロパティ	
減価償却費	5,386千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	11,284千円			
NOI( - + )	16,670千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年11月30日	
予想最大損失率(PML)	13.9%	早期修繕費(1年以内)	1,500千円	
再調達価格	591,200千円	長期修繕費(今後15年間)	160,100千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「稲毛」駅の北方約400mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅のほか駐車場等も存する住宅地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、150㎡程度以下の画地は主として戸建住宅としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
なし				

## 物件番号A23：ファインコート立石

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4		
	(住居表示)	東京都葛飾区立石五丁目4番6号		
交通条件	京成線「京成立石」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26	
月額賃料	2,637千円	賃貸戸数	22	
敷金等	4,550千円	賃貸可能面積	1,358.93㎡	
稼働率	84.9%	賃貸面積	1,154.40㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	502百万円	
賃貸事業収益	18,662千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,564千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,098千円	鑑定評価額	508百万円	
賃貸事業費用	11,648千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,076千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,276千円	期末算定価額	515百万円	
損害保険料	123千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,174千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	3,998千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	7,013千円			
NOI( - + )	11,011千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年9月15日	
予想最大損失率(PML)	14.5%	早期修繕費(1年以内)	60千円	
再調達価格	311,700千円	長期修繕費(今後15年間)	42,450千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「京成立石」駅の北方約900mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶなかに、事業所等が見受けられる混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本書の日付現在において、地番213番4の南西側隣地との境界確認手続きが完了していません。</p> <p>対象不動産のコンクリートブロック塀の基礎が南西側隣地(地番214番4)へ越境していますが、南西側隣地所有者との間で、コンクリートブロック塀の基礎が越境していること及び将来隣地所有者がボイラー室の建て替え等の事由によりコンクリートブロック塀の基礎を撤去するにあたっては、本物件所有者がその撤去費用を全て負担する旨を確認する覚書があります。当該覚書は信託受託者または信託受託者が指定する者に承継されます。</p>				

(注)平成16年9月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

[前へ](#) [次へ](#)

## 物件番号A26：日神パレステージ代田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都杉並区和泉一丁目42番5、42番23、42番24、43番11		
	(住居表示)	東京都杉並区和泉一丁目31番2号		
交通条件	京王線「代田橋」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	2,135.76㎡	建築時期	平成4年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	98	
月額賃料	6,503千円	賃貸戸数	87	
敷金等	9,067千円	賃貸可能面積	1,771.13㎡	
稼働率	88.9%	賃貸面積	1,575.00㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成17年7月28日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,251百万円	
賃貸事業収益	41,923千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	38,821千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	3,102千円	鑑定評価額	1,300百万円	
賃貸事業費用	25,595千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,443千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,535千円	期末算定価額	1,320百万円	
損害保険料	139千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,888千円	会社名	株式会社ベストプロパティ	
減価償却費	12,589千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	16,327千円			
NOI( - + )	28,917千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月20日	
予想最大損失率(PML)	8.0%	早期修繕費(1年以内)	65千円	
再調達価格	481,500千円	長期修繕費(今後15年間)	54,810千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約5.4m舗装区道沿いに店舗、店舗付共同住宅、事業所等が建ち並び商業・住宅混在地域です。土地の利用状況は、店舗、店舗付共同住宅が標準的です。				
特記事項				
なし				

## 物件番号A27：日神パレステージ東長崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都豊島区長崎五丁目27番1、27番2、27番6		
	(住居表示)	東京都豊島区長崎五丁目4番1号		
交通条件	西武線「東長崎」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居地域
	地積	911.56㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	3,780.59㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,081千円	賃貸戸数	57	
敷金等	12,945千円	賃貸可能面積	2,681.94㎡	
稼働率	97.2%	賃貸面積	2,605.67㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日及び取得価格		
		取得年月日	平成17年7月28日	
		取得価格	1,229百万円	
賃貸事業収益	47,755千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	41,710千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	6,045千円	鑑定評価額	1,300百万円	
賃貸事業費用	30,192千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	12,913千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	2,801千円	期末算定価額	1,200百万円	
損害保険料	232千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,222千円	会社名	株式会社ベストプロパティ	
減価償却費	12,022千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	17,563千円			
NOI(-/+)	29,586千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年6月20日	
予想最大損失率(PML)	10.8%	早期修繕費(1年以内)	105千円	
再調達価格	777,300千円	長期修繕費(今後15年間)	58,366千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、幅員約11m舗装都道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。土地の利用状況としては、マンション・一般住宅等を中心として、低層店舗の混在利用が標準的です。				
特記事項				
なし				

## 物件番号A28：グロースメゾン五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都品川区西五反田二丁目26番6		
	(住居表示)	東京都品川区西五反田二丁目26番6号		
交通条件	JR線「五反田」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.4㎡	建築時期	平成17年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	48	
月額賃料	4,462千円	賃貸戸数	48	
敷金等	4,462千円	賃貸可能面積	1,051.50㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,051.50㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年1月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	888百万円	
賃貸事業収益	27,370千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	26,772千円	価格時点	平成17年12月15日	
その他収入	598千円	鑑定評価額	991百万円	
賃貸事業費用	9,086千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,886千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	918千円	期末算定価額	993百万円	
損害保険料	159千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	771千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
減価償却費	4,350千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	18,284千円			
NOI(-/+)	22,634千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年9月9日	
予想最大損失率(PML)	5.8%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	264,100千円	長期修繕費(今後15年間)	26,325千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「五反田」駅まで約400mの距離で、幅員が約6m舗装区道沿いに共同住宅、事業所等が混在する商住混在地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A29：グロースメゾン亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都江東区亀戸六丁目58番15		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸六丁目58番16号		
交通条件	JR線「亀戸」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,787.22㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	66	
月額賃料	5,510千円	賃貸戸数	66	
敷金等	2,152千円	賃貸可能面積	1,367.96㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,367.96㎡	
収益状況等				
		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年3月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,070百万円	
賃貸事業収益	33,245千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	32,731千円	価格時点	平成17年10月18日	
その他収入	514千円	鑑定評価額	1,110百万円	
賃貸事業費用	12,164千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,687千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,138千円	期末算定価額	1,080百万円	
損害保険料	181千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,320千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
減価償却費	5,836千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	21,081千円			
NOI( - + )	26,918千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年11月1日	
予想最大損失率(PML)	14.0%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	347,700千円	長期修繕費(今後15年間)		33,571千円
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR総武線「亀戸」駅の南方約130mに位置し幅員約40m舗装国道沿いに店舗、事務所、共同住宅等の建ち並び、商住混在地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗、事務所又は共同住宅としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

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

## 物件番号A30：エメラルドハウス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都板橋区板橋三丁目27番1、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13		
	(住居表示)	東京都板橋区板橋三丁目27番18号		
交通条件	都営線「新板橋」駅から徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	96	
月額賃料	6,981千円	賃貸戸数	95	
敷金等	14,400千円	賃貸可能面積	2,152.31㎡	
稼働率	99.0%	賃貸面積	2,130.23㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日	
		取得価格	1,505百万円	
賃貸事業収益	45,329千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	42,264千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	3,065千円	鑑定評価額	1,570百万円	
賃貸事業費用	18,515千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,783千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	2,778千円	期末算定価額	1,550百万円	
損害保険料	248千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,072千円	会社名	株式会社東京学生ライフ	
減価償却費	8,633千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	26,813千円			
NOI( - + )	35,447千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年9月27日	
予想最大損失率(PML)	4.8%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	715,000千円	長期修繕費(今後15年間)	74,156千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、都営三田線「新板橋」駅の西方約600mに位置し、幅員約6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅のほか、寺院等が見られる住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅又は一般住宅等を中心とする利用です。</p>				
特記事項				
<p>北西側隣地所有の土地から、ブロック塀が、対象不動産に最大15cm越境し、石塀(但し、石塀は撤去済み。)基礎の一部が対象不動産に越境しています。当該越境に関しては覚書を締結しています。</p>				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。



## 物件番号A31：アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5		
	(住居表示)	東京都文京区湯島二丁目5番5号		
交通条件	JR線「御茶ノ水」駅から徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%、80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	65	
月額賃料	6,355千円	賃貸戸数	62	
敷金等	8,605千円	賃貸可能面積	1,748.24㎡	
稼働率	94.8%	賃貸面積	1,658.00㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,428百万円	
賃貸事業収益	41,603千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	38,267千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	3,335千円	鑑定評価額	1,710百万円	
賃貸事業費用	16,872千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,514千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,948千円	期末算定価額	1,420百万円	
損害保険料	195千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,467千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	6,746千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	24,730千円			
NOI(-+)	31,477千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率(PML)	8.0%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	552,600千円	長期修繕費(今後12年間)	60,963千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR中央線「御茶ノ水」駅の北方約580mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、事務所等が混在する地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、事務所ビル、共同住宅の敷地としての利用です。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地より、エアコン室外機の一部とその積上げブロックの一部が対象不動産に越境しています。当該越境に関しては覚書の締結がなされておりません。</p>				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A32：サンクレスト石神井公園

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都練馬区高野台三丁目2357番106		
	(住居表示)	東京都練馬区高野台三丁目15番35号		
交通条件	西武線「練馬高野台」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	5,337千円	賃貸戸数	26	
敷金等	22,281千円	賃貸可能面積	3,029.16㎡	
稼働率	91.3%	賃貸面積	2,765.53㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,088百万円	
賃貸事業収益	37,411千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	33,484千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	3,927千円	鑑定評価額	1,220百万円	
賃貸事業費用	18,525千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	7,404千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	3,206千円	期末算定価額	1,080百万円	
損害保険料	226千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,479千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	6,208千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	18,885千円			
NOI(-+)	25,094千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月(修繕費については平成18年5月31日)	
予想最大損失率(PML)	10.8%(注)	早期修繕費(1年以内)	5,740千円	
再調達価格	757,600千円	長期修繕費(今後12年間)	61,380千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、西武池袋線「練馬高野台」駅の北方約500mに位置し幅員約25mの舗装都道沿いに共同住宅、店舗、事業所等が混在する地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中層共同住宅等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年3月に実施しています。

## 物件番号A33：グロースメゾン新横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2		
	(住居表示)	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号		
交通条件	JR線「新横浜」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	68	
月額賃料	5,494千円	賃貸戸数	68	
敷金等	10,988千円	賃貸可能面積	1,858.44㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,858.44㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,059百万円	
賃貸事業収益	35,377千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	32,965千円	価格時点	平成18年3月15日	
その他収入	2,412千円	鑑定評価額	1,110百万円	
賃貸事業費用	13,904千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,882千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	2,790千円	期末算定価額	1,120百万円	
損害保険料	191千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,118千円	会社名	株式会社サンフィール	
減価償却費	5,921千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益(-)	21,473千円			
NOI(-/+)	27,394千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月22日(長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率(PML)	13.1%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	528,300千円	長期修繕費(今後12年間)	14,841千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、立体駐車場が見られる商業地域です。高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等の多様な用途に供されています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A34：ベルファース上野御徒町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都台東区東上野一丁目8番6		
	(住居表示)	東京都台東区東上野一丁目27番5号		
交通条件	都営線「新御徒町」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64	
月額賃料	5,187千円	賃貸戸数	63	
敷金等	6,600千円	賃貸可能面積	1,351.11㎡	
稼働率	98.4%	賃貸面積	1,330.11㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,023百万円	
賃貸事業収益	31,641千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	31,519千円	価格時点	平成18年4月12日	
その他収入	122千円	鑑定評価額	1,100百万円	
賃貸事業費用	12,577千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,883千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,128千円	期末算定価額	988百万円	
損害保険料	138千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,072千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
減価償却費	5,355千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	19,063千円			
NOI(-+)	24,419千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年4月	
予想最大損失率(PML)	6.6%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	345,200千円	長期修繕費(今後12年間)	18,930千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅の北方約200mの店舗付事務所ビル、中低層事務所、共同住宅等が建ち並び商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A35：グランリール亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸三丁目39番12号		
交通条件	JR線「亀戸」駅から徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	72	
月額賃料	4,436千円	賃貸戸数	72	
敷金等	8,873千円	賃貸可能面積	1,562.26㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,562.26㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	906百万円	
賃貸事業収益	26,619千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	26,619千円	価格時点	平成18年3月13日	
その他収入		鑑定評価額	930百万円	
賃貸事業費用	8,080千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	178千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,218千円	期末算定価額	958百万円	
損害保険料	186千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,018千円	会社名	株式会社ジェイ・エス・ビー	
減価償却費	5,479千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益( - )	18,539千円			
NOI( - + )	24,018千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月22日(長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率(PML)	7.8%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	469,900千円	長期修繕費(今後12年間)	14,701千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR総武線「亀戸」駅の西方約1,100mに位置し、幅員約9.9mの舗装区道沿いに、共同住宅、作業所、一般住宅等が見られる住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、作業所等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

[前へ](#) [次へ](#)

## 物件番号A36：グロースメゾン池袋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都豊島区西池袋三丁目31番2		
	(住居表示)	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号		
交通条件	JR線「池袋」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	209.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成20年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42	
月額賃料	4,058千円	賃貸戸数	42	
敷金等	8,117千円	賃貸可能面積	952.89㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	952.89㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	825百万円	
賃貸事業収益	24,742千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	24,351千円	価格時点	平成18年3月17日	
その他収入	391千円	鑑定評価額	856百万円	
賃貸事業費用	9,723千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,661千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	758千円	期末算定価額	846百万円	
損害保険料	124千円	マスターリース会社 / プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,030千円	会社名	株式会社サンフィール	
減価償却費	5,148千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益( - )	15,019千円			
NOI( - + )	20,167千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月3日（長期修繕費については平成18年3月29日）	
予想最大損失率(PML)	8.6%(注)	早期修繕費（1年以内）		
再調達価格	296,200千円	長期修繕費（今後12年間）	8,087千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、店舗・事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域です。 その利便性の良さから、店舗・事務所ビル、共同住宅等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

## 物件番号A37：グロースメゾン用賀

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32		
	(住居表示)	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号		
交通条件	東急線「用賀」駅から徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種低層住居専用地域
	地積	731.06㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39	
月額賃料	3,879千円	賃貸戸数	39	
敷金等	7,758千円	賃貸可能面積	1,015.34㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,015.34㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日	
		取得価格	795百万円	
賃貸事業収益	23,915千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	23,275千円	価格時点	平成18年3月8日	
その他収入	640千円	鑑定評価額	831百万円	
賃貸事業費用	8,095千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,218千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	928千円	期末算定価額	800百万円	
損害保険料	127千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,041千円	会社名	株式会社サンフィール	
減価償却費	3,779千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益( - )	15,819千円			
NOI( - + )	19,599千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月20日(長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率(PML)	6.9%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	303,000千円	長期修繕費(今後12年間)	9,856千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域です。 近隣地域及びその周辺地域は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩10分以上離れた住宅地域であり、一般住宅、共同住宅の土地利用が多くなっています。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。



## 物件番号A38：ルート立川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都立川市錦町三丁目45番1		
	(住居表示)	東京都立川市錦町三丁目7番6号		
交通条件	JR線「立川」駅から徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	675.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	3,718千円	賃貸戸数	24	
敷金等	15,232千円	賃貸可能面積	1,368.57㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,368.57㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	676百万円	
賃貸事業収益	23,618千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	22,085千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	1,532千円	鑑定評価額	749百万円	
賃貸事業費用	8,566千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,390千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,132千円	期末算定価額	737百万円	
損害保険料	113千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,337千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング	
減価償却費	3,592千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	15,051千円			
NOI( - + )	18,643千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月(修繕費については平成18年5月31日)	
予想最大損失率(PML)	10.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	1,180千円	
再調達価格	298,300千円	長期修繕費(今後12年間)	37,140千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR中央線「立川」駅南東約850mに位置する、中層の共同住宅、店舗等の混在する商業地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗併用共同住宅としての利用です。				
特記事項				
対象不動産南東側の都市計画道路の拡幅に伴い、対象不動産の売主が対象不動産の建物竣工時の敷地(786.12㎡)の一部(122㎡)を道路拡幅予定地として東京都に売却しております。この結果、容積率オーバーにより建築基準法の既存不適格となっております。当該道路拡幅予定地と対象不動産との境界は道路拡幅事業中のため、その境界確定が未了の状態です。				

(注)平成18年3月に実施しています。

## 物件番号A39：渋谷本町マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都渋谷区本町二丁目35番2, 35番15		
	(住居表示)	東京都渋谷区本町二丁目35番2号		
交通条件	京王線「初台」駅から徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居専用地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	3,620千円	賃貸戸数	25	
敷金等	5,651千円	賃貸可能面積	1,167.5㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,167.5㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日及び取得価格		
		取得年月日	平成18年8月3日	
		取得価格	651百万円	
賃貸事業収益	23,667千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	21,581千円	価格時点	平成18年2月24日	
その他収入	2,085千円	鑑定評価額	678百万円	
賃貸事業費用	7,941千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,295千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	917千円	期末算定価額	658百万円	
損害保険料	112千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,737千円	会社名	株式会社アバマンションブリーシング	
減価償却費	1,877千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	15,726千円			
NOI(-/+)	17,603千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年3月(修繕費については平成18年5月31日)	
予想最大損失率(PML)	5.7%	早期修繕費(1年以内)	610千円	
再調達価格	252,600千円	長期修繕費(今後12年間)	35,990千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、幅員約4.6m舗装区道沿いに共同住宅、一般住宅を中心とする住宅地域です。				
特記事項				
なし				

## 物件番号A40：シティハイツ砧

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都世田谷区砧四丁目219番1		
	(住居表示)	東京都世田谷区砧四丁目13番15号		
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	19	
月額賃料	2,822千円	賃貸戸数	18	
敷金等	5,199千円	賃貸可能面積	1,235.93㎡	
稼働率	94.6%	賃貸面積	1,169.33㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	646百万円	
賃貸事業収益	17,790千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,738千円	価格時点	平成18年2月28日	
その他収入	1,051千円	鑑定評価額	707百万円	
賃貸事業費用	7,308千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,157千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	920千円	期末算定価額	584百万円	
損害保険料	124千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,488千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	1,618千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	10,481千円			
NOI( - + )	12,099千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率(PML)	4.6%(注)	早期修繕費(1年以内)	55千円	
再調達価格	301,300千円	長期修繕費(今後12年間)	55,215千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅の南東方約700mに位置し砧4丁目13街区を中心とする住宅地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中規模一般住宅としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A41：アクシズタワー川口並木

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	埼玉県川口市並木二丁目5番6		
	(住居表示)	埼玉県川口市並木二丁目5番13号		
交通条件	JR線「西川口」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況（平成20年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	57	
月額賃料	3,994千円	賃貸戸数	56	
敷金等	7,446千円	賃貸可能面積	1,210.74㎡	
稼働率	98.3%	賃貸面積	1,189.6㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	620百万円	
賃貸事業収益	25,751千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	24,151千円	価格時点	平成18年3月2日	
その他収入	1,599千円	鑑定評価額	698百万円	
賃貸事業費用	10,853千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,569千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,336千円	期末算定価額	694百万円	
損害保険料	121千円	マスターリース会社 / プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,787千円	会社名	株式会社アクセス・グループ	
減価償却費	5,038千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	14,897千円			
NOI( - + )	19,936千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月8日（長期修繕費については平成18年3月29日）	
予想最大損失率(PML)	11.8%(注)	早期修繕費（1年以内）		
再調達価格	341,100千円	長期修繕費（今後12年間）	10,465千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR京浜東北線「西川口」駅の北東方約500mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗・事務所ビル、駐車場等が混在する地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、一般住宅、店舗等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析（レベル3）によります。

## 物件番号A42：キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都新宿区榎町71番地1、 東京都新宿区東榎町10番地4		
	(住居表示)	東京都新宿区榎町71番1		
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.5㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%、60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	3,311千円	賃貸戸数	24	
敷金等	8,886千円	賃貸可能面積	1,141.99㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,141.99㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	604百万円	
賃貸事業収益	20,739千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,686千円	価格時点	平成18年2月23日	
その他収入	1,053千円	鑑定評価額	647百万円	
賃貸事業費用	7,410千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,426千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,103千円	期末算定価額	607百万円	
損害保険料	110千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,102千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	1,667千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	13,329千円			
NOI(-/+)	14,996千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月(修繕費については平成18年5月31日)	
予想最大損失率(PML)	13.0%	早期修繕費(1年以内)	960千円	
再調達価格	246,100千円	長期修繕費(今後12年間)	39,870千円	
地域特性等				
新宿区内の北東端部付近に位置し、東京メトロ東西線「神楽坂」駅を最寄り駅とする、早稲田通り沿道の中高層共同住宅、店舗・事務所ビル等が混在する路線商業地域一帯です。				
特記事項				
なし				

## 物件番号A43：カレッジスクエア町田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都町田市中町三丁目1571番1、1571番2、1571番3		
	(住居表示)	東京都町田市中町三丁目4番4号		
交通条件	小田急線「町田」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	地積	1,213.28㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	62	
月額賃料	3,044千円	賃貸戸数	62	
敷金等	6,089千円	賃貸可能面積	1,047.75㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,047.75㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成20年12月31日	取得価格	589百万円	
賃貸事業収益	18,268千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	18,268千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入		鑑定評価額	597百万円	
賃貸事業費用	5,392千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	527千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,571千円	期末算定価額	590百万円	
損害保険料	97千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	618千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
減価償却費	2,578千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益(-)	12,875千円			
NOI(-+)	15,454千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年5月23日	
予想最大損失率(PML)	4.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	310千円	
再調達価格	414,200千円	長期修繕費(今後15年間)	73,660千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、小田急小田原線「町田」駅まで約800mの距離で、幅員約5.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅、事務所等の混在する住宅地域です。近隣地域及びその周辺地域は、小田急小田原線「町田」駅北方に位置し、土地の利用形態としては、一般住宅を核として、共同住宅の混在利用が標準的です。</p>				
特記事項				
対象不動産の隣地(町田市中町三丁目1570番8)所有者との間で境界確認書が未取得です。				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A44：ベレー目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区目黒一丁目5番33, 5番64		
	(住居表示)	東京都目黒区目黒一丁目2番15号		
交通条件	JR線「目黒」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	360.90㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	2,745千円	賃貸戸数	24	
敷金等	4,944千円	賃貸可能面積	557.05㎡	
稼働率	96.0%	賃貸面積	534.64㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成20年12月31日	取得価格	589百万円	
賃貸事業収益	18,253千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,978千円	価格時点	平成18年3月24日	
その他収入	1,274千円	鑑定評価額	608百万円	
賃貸事業費用	6,721千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,281千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	582千円	期末算定価額	580百万円	
損害保険料	89千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,567千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	2,201千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	11,531千円			
NOI(-/+)	13,732千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年3月1日	
予想最大損失率(PML)	4.4%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	167,900千円	長期修繕費(今後12年間)	11,030千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「目黒」駅から徒歩約6分に位置し、近隣には一般住宅、共同住宅等がみられる住宅地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A45：ワコーレ網島

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番2、783番3		
	(住居表示)	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号		
交通条件	東急線「網島」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	983.18㎡	建築時期	平成3年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	50	
月額賃料	3,107千円	賃貸戸数	46	
敷金等	5,014千円	賃貸可能面積	908.99㎡	
稼働率	91.9%	賃貸面積	835.66㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	572百万円	
賃貸事業収益	20,226千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,408千円	価格時点	平成18年2月23日	
その他収入	818千円	鑑定評価額	665百万円	
賃貸事業費用	8,800千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,419千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	983千円	期末算定価額	596百万円	
損害保険料	100千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,284千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	4,014千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	11,425千円			
NOI(-/+)	15,440千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月(修繕費については平成18年5月31日)	
予想最大損失率(PML)	18.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	670千円	
再調達価格	206,100千円	長期修繕費(今後12年間)	39,920千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東急東横線「網島」駅まで約660mの距離で、近隣地域は、堤の上に敷設されている市道沿いに一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年3月に実施しています。



[前へ](#) [次へ](#)

## 物件番号A46：フォロス中村橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都練馬区向山一丁目65番8		
	(住居表示)	東京都練馬区向山一丁目6番6号		
交通条件	西武線「中村橋」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	37	
月額賃料	2,839千円	賃貸戸数	36	
敷金等	4,241千円	賃貸可能面積	815.76㎡	
稼働率	96.2%	賃貸面積	784.89㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成20年12月31日	取得価格	566百万円	
賃貸事業収益	18,469千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	17,099千円	価格時点	平成18年2月28日	
その他収入	1,369千円	鑑定評価額	634百万円	
賃貸事業費用	9,646千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,779千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,073千円	期末算定価額	583百万円	
損害保険料	127千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,453千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	4,212千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	8,822千円			
NOI(-/+)	13,035千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日(長期修繕費については平成18年3月28日)	
予想最大損失率(PML)	7.2%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	318,900千円	長期修繕費(今後12年間)	17,511千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、西武池袋線「中村橋」駅北東約500mに位置する、中層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ路線商業地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗併用共同住宅等としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A47：グロースメゾン海神

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	千葉県船橋市海神五丁目193番1、193番17、193番20、193番49		
	(住居表示)	千葉県船橋市海神五丁目29番51号		
交通条件	京成線「海神」駅から徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,813.81㎡	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鉄板葺地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,492千円	賃貸戸数	33	
敷金等	3,650千円	賃貸可能面積	2,040.27㎡	
稼働率	96.7%	賃貸面積	1,973.84㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成20年12月31日	取得価格	557百万円	
賃貸事業収益	22,514千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	21,056千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	1,458千円	鑑定評価額	603百万円	
賃貸事業費用	13,958千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,489千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	2,240千円	期末算定価額	529百万円	
損害保険料	136千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,245千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
減価償却費	4,846千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	8,555千円			
NOI( - + )	13,402千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年9月27日	
予想最大損失率(PML)	5.3%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	804,300千円	長期修繕費(今後15年間)	74,302千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、北東側幅員約9.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、規模の大きい画地は主として戸建住宅等としての利用です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A48：カレッジスクエア町屋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都荒川区荒川七丁目3番1、3番12、3番14、3番16、3番17、8丁目32番103		
	(住居表示)	東京都荒川区荒川七丁目3番1号		
交通条件	京成線「町屋」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	43	
月額賃料	2,451千円	賃貸戸数	43	
敷金等	4,902千円	賃貸可能面積	871.35㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	871.35㎡	
収益状況等				
		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日	
		取得価格	510百万円	
賃貸事業収益	14,706千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	14,706千円	価格時点	平成18年3月6日	
その他収入		鑑定評価額	521百万円	
賃貸事業費用	5,387千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	65千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	656千円	期末算定価額	543百万円	
損害保険料	107千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,012千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
減価償却費	3,545千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益( - )	9,318千円			
NOI( - + )	12,864千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月20日(長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率(PML)	7.5%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	243,400千円	長期修繕費(今後12年間)	7,518千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、京成電鉄「町屋」駅の東方約320mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅、小規模事業所等が見られる住工混在地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中層共同住宅等の敷地としての利用です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A49：センチュリー鳥屋部

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5		
	(住居表示)	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5		
交通条件	JR線「本八戸」駅から徒歩約18分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	661.15㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,122.12㎡	建築時期	平成3年10月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42	
月額賃料	2,584千円	賃貸戸数	41	
敷金等	4,890千円	賃貸可能面積	1,899.63㎡	
稼働率	97.7%	賃貸面積	1,855.08㎡	
収益状況等				
		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	300百万円	
賃貸事業収益	14,780千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	14,023千円	価格時点	平成19年5月29日	
その他収入	757千円	鑑定評価額	315百万円	
賃貸事業費用	11,623千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,646千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	2,379千円	期末算定価額	244百万円	
損害保険料	91千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,592千円	会社名	株式会社アバマンショッピング	
減価償却費	3,914千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	3,156千円			
NOI(-/+)	7,070千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年6月	
予想最大損失率(PML)	6.1%(注)	早期修繕費(1年以内)	762千円	
再調達価格	420,400千円	長期修繕費(今後15年間)	48,700千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR八戸線「本八戸」駅の南方約1,400m、さくら野百貨店等が立地する八戸市の中心商業地から約600mの商業・住宅混在地域に位置しています。				
特記事項				
なし				

(注)平成19年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A50：ユニフォート目黒中町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区中町一丁目965番6、965番7、965番8、968番3		
	(住居表示)	東京都目黒区中町一丁目25番10		
交通条件	東急線「学芸大学」「祐天寺」から徒歩約18分、JR線「目黒」駅から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種中高層住居専用地域
	地積	848.07㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,391.95㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64	
月額賃料	6,732千円	賃貸戸数	61	
敷金等	11,934千円	賃貸可能面積	1,915.5㎡	
稼働率	92.9%	賃貸面積	1,779.46㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成19年8月20日	
		取得価格	1,500百万円	
賃貸事業収益	44,828千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	41,485千円	価格時点	平成19年6月29日	
その他収入	3,343千円	鑑定評価額	1,570百万円	
賃貸事業費用	14,743千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,253千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,346千円	期末算定価額	1,500百万円	
損害保険料	218千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	3,126千円	会社名	株式会社ユニホー	
減価償却費	5,798千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	30,085千円			
NOI(-+)	35,884千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年6月	
予想最大損失率(PML)	8.7%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	498,500千円	長期修繕費(今後15年間)	15,794千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東急線「学芸大学」「祐天寺」から約1.4km、JR線「目黒」駅から約1.6kmに位置し、目黒通り沿いに店舗付事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成19年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号B03：日本橋第二ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都中央区日本橋箱崎町41番3		
	(住居表示)	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号		
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	971.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,332.48㎡	建築時期	平成5年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	22,225千円	賃貸戸数	10	
敷金等	193,168千円	賃貸可能面積	3,992.6㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,992.6㎡	
収益状況等				
		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成20年12月31日	取得価格	2,950百万円	
賃貸事業収益	130,504千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	120,293千円	価格時点	平成16年3月16日	
その他収入	10,211千円	鑑定評価額	3,033百万円	
賃貸事業費用	90,433千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	20,533千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	12,433千円	期末算定価額	3,610百万円	
損害保険料	694千円	マスターリース会社 / プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	7,068千円	会社名	三幸エーステート株式会社	
減価償却費	49,702千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	40,071千円			
NOI( - + )	89,774千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日	
予想最大損失率(PML)	15.3%(注)	早期修繕費(1年以内)	3,500千円	
再調達価格	1,834,000千円	長期修繕費(今後15年間)	250,000千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道(表通り)と5m程度の幅員の狭い区道(裏通り)とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。</p>				
特記事項				
なし				

(注)平成16年4月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号B04：中野NKビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都中野区中野四丁目660番22		
	(住居表示)	東京都中野区中野四丁目4番11号		
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	403.02㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,430.93㎡	建築時期	昭和61年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11	
月額賃料	7,021千円	賃貸戸数	9	
敷金等	57,528千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡	
稼働率	82.5%	賃貸面積	1,755.84㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日及び取得価格		
		取得年月日	平成16年5月18日	
		取得価格	913百万円	
賃貸事業収益	56,631千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	46,548千円	価格時点	平成16年3月2日	
その他収入	10,083千円	鑑定評価額	940百万円	
賃貸事業費用	21,109千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	11,562千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	4,130千円	期末算定価額	1,370百万円	
損害保険料	90千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,737千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	3,588千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	35,522千円			
NOI( - + )	39,110千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成20年10月	
予想最大損失率(PML)	13.1%	早期修繕費(1年以内)	50千円	
再調達価格	611,400千円	長期修繕費(今後15年間)	130,198千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「中野」駅の北方約350mに位置し、中野通り沿いに、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。土地の利用状況は、50㎡程度から1,000㎡超程度までばらつきがありますが、大半が店舗・事務所ビルとして利用されています。				
特記事項				
なし				



## 物件番号B06：インペリアル東久留米D棟

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都東久留米市八幡町一丁目1096番2(注1)		
	(住居表示)	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号		
交通条件	西武線「清瀬」駅から徒歩約20分			
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77㎡(注1)	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97㎡	建築時期	平成1年1月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造2階建、駐車場：鉄筋コンクリート造1階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	3,150千円	賃貸戸数	1	
敷金等	35,000千円	賃貸可能面積	1,445.24㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,445.24㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成17年2月8日	
		取得価格	349百万円	
賃貸事業収益	(注2)	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	(注2)	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	(注2)	鑑定評価額	360百万円	
賃貸事業費用	(注2)	期末算定価額の概要		
維持管理費	(注2)	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	377百万円	
損害保険料	(注2)	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	(注2)	会社名	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社(注3)	
減価償却費	(注2)	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	(注2)			
NOI(-+)	14,902千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年10月8日	
予想最大損失率(PML)	4.9%	早期修繕費(1年以内)	25千円	
再調達価格	178,700千円	長期修繕費(今後15年間)	44,860千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「清瀬」駅の南方約1,550mに位置し、小金井街道沿いに、沿道サービス系の店舗、工場、共同住宅等が建ち並び路線商業地域です。				
特記事項				
本書の日付現在において、地番1100番1、1102番1、1131番1、1135番2、1133番1、1096番4の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。				

(注1)敷地権の目的たる土地の表示です。

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

(注3)プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

[前へ](#) [次へ](#)

## 物件番号B08：近代科学社ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15		
	(住居表示)	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号		
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31㎡	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	12	
月額賃料	6,958千円	賃貸戸数	12	
敷金等	65,510千円	賃貸可能面積	1,433.17㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,433.17㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,301百万円	
賃貸事業収益	48,310千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	41,943千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	6,367千円	鑑定評価額	1,340百万円	
賃貸事業費用	23,714千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	9,106千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	4,404千円	期末算定価額	1,240百万円	
損害保険料	218千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	1,671千円	会社名	株式会社アバマンショップリーシング	
減価償却費	8,314千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	24,595千円			
NOI(-+)	32,910千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年7月25日	
予想最大損失率(PML)	8.5%	早期修繕費(1年以内)	530千円	
再調達価格	691,100千円	長期修繕費(今後15年間)	87,339千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅北東約120mに位置する。店舗・事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域です。対象不動産は、幹線道路である外堀通りに面し、駅接近性、周辺の商業集積性ともに良好です。				
特記事項				
なし				

物件番号B09：新宿アイランド

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都新宿区西新宿六丁目1番3		
	(住居表示)	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号		
交通条件	東京メトロ線「西新宿」駅直結			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分約0.44%)	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積19,511.37㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%, 80% / 1,000%
建物	所有形態	区分所有権(6階の一部)	用途	事務所
	延床面積	523.04㎡	建築時期	平成7年1月
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付44階建		
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	5,573千円	賃貸戸数	1	
敷金等	58,157千円	賃貸可能面積	526.43㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	526.43㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年3月26日	
	～平成20年12月31日	取得価格	715百万円	
賃貸事業収益	(注2)	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	(注2)	価格時点	平成19年3月15日	
その他収入	(注2)	鑑定評価額	871百万円	
賃貸事業費用	(注2)	期末算定価額の概要		
維持管理費	(注2)	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	866百万円	
損害保険料	(注2)	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	(注2)	会社名	三幸エーステート株式会社(注3)	
減価償却費	(注2)	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	(注2)			
NOI(-+)	9,810千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年3月	
予想最大損失率(PML)	3.6%(注4)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	55,500,800千円	長期修繕費(今後15年間)	20,792千円	
地域特性等				
対象不動産は西新宿超高層ビル街区の一角を形成する大規模オフィスビルの一部です。東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅に直結しているほか、「新宿」駅までも徒歩8分程度です。近隣地域は、日本を代表する高度商業地のひとつです。				
特記事項				
なし				

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

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

(注3)プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

(注4)平成19年8月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号B10：ベイサイトコート横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番、山王町一丁目9番1		
	(住居表示)	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番		
交通条件	横浜市営線「吉野町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権(敷地権割合約10.44%)	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積2,215.09㎡	建ぺい率/容積率	100% / 496.21%
建物	所有形態	区分所有権(1階及び2階の一部)	用途	店舗、事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積	965.72㎡ (1階:829.86㎡, 2階:135.86㎡)	建築時期	平成9年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	5	
月額賃料	6,361千円	賃貸戸数	5	
敷金等	32,567千円	賃貸可能面積	953.72㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	953.72㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日 ～平成20年12月31日	取得年月日	平成19年6月28日	
		取得価格	960百万円	
賃貸事業収益	49,457千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	38,168千円	価格時点	平成19年5月15日	
その他収入	11,288千円	鑑定評価額	1,020百万円	
賃貸事業費用	23,938千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13,902千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,576千円	期末算定価額	973百万円	
損害保険料	82千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	925千円	会社名	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
減価償却費	7,451千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	25,518千円			
NOI(-/+)	32,970千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	5.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	300千円	
再調達価格	2,728,200千円	長期修繕費(今後15年間)	36,170千円	
地域特性等				
対象不動産は主要幹線道路である国道16号沿道に存する14階建てマンションの1階店舗部分(一部2階部分を含む。)です。近隣地域及びその周辺地域はマンション等が多く存することから、地域住民を対象とした比較的安定した商圈を有しているものと考えられます。				
特記事項				
なし				

(注)平成19年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。



## 物件番号B11：薬王堂弘前安原店

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14		
	(住居表示)	同上		
交通条件	弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅から徒歩約17分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、 第1種低層住居専用地域
	地積	4,553.07㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%、50% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗
	延床面積	1,724.55㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	2,340千円	賃貸戸数	1	
敷金等	63,500千円	賃貸可能面積	1,724.55㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,724.55㎡	
収益状況等				
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年6月25日	
	～平成20年12月31日	取得価格	410百万円	
賃貸事業収益	(注1)	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	(注1)	価格時点	平成19年4月27日	
その他収入	(注1)	鑑定評価額	416百万円	
賃貸事業費用	(注1)	期末算定価額の概要		
維持管理費	(注1)	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	(注1)	期末算定価額	390百万円	
損害保険料	(注1)	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	(注1)	会社名	株式会社東日本不動産(注2)	
減価償却費	(注1)	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	(注1)			
NOI( - + )	12,281千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	0.2%(注3)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	158,500千円	長期修繕費(今後15年間)	9,180千円	
地域特性等				
対象不動産は、弘南鉄道「小栗山」駅の北東方約1.3kmに位置します。周辺はロードサイド型の量販店、パチンコ店、戸建住宅が見られる区画整理後の路線商業地域です。				
特記事項				
なし				

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

(注2)プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

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





## 物件番号B12：小倉興産7・17・20号館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目2番21、2番190、2番191、2番192、2番193、2番195、2番196、2番197、2番251、2番252、2番547、2番567、2番648、2番721、2番722		
	(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号		
交通条件	JR線「小倉」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	5,767.64㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	(注1)
	延床面積	(注1)	建築時期	(注1)
	構造・階数	(注1)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	79	
月額賃料	25,194千円	賃貸戸数	70	
敷金等	176,090千円	賃貸可能面積	16,041.34㎡	
稼働率	94.3%	賃貸面積	15,126.27㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	3,250百万円	
賃貸事業収益	168,726千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	151,012千円	価格時点	平成19年5月1日	
その他収入	17,714千円	鑑定評価額	3,250百万円	
賃貸事業費用	85,311千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	35,134千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	16,888千円	期末算定価額	3,160百万円	
損害保険料	740千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	2,607千円	会社名	小倉興産株式会社	
減価償却費	29,939千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	83,414千円			
NOI(-/+)	113,354千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	(注1)	早期修繕費(1年以内)	(注1)	
再調達価格	(注1)	長期修繕費(今後15年間)	(注1)	
地域特性等				
対象不動産が存する北九州市は政令指定都市であり、福岡都市圏に継ぐ経済圏を形成しています。また、対象不動産はJR線「小倉」駅の北西方約200m付近、「国道199号線」沿道に位置し、近隣地域は中層事務所等が建ち並ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1)

	小倉興産7号館	小倉興産17号館	小倉興産20号館
用途	事務所	駐車場(注2)	事務所
延床面積	7,584.15㎡	8,064.65㎡	3,800.83㎡
建築時期	昭和58年3月	平成2年3月	平成4年7月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
予想最大損失率(PML)	0.6%(注3)	1.0%(注3)	0.6%(注3)
再調達価格	1,621,700千円	959,900千円	818,500千円
早期修繕費(1年以内)			
長期修繕費(今後15年間)	93,644千円	37,160千円	77,100千円
賃貸可能戸数	48	1	30
賃貸戸数	40	1	29
賃貸可能面積	5,473.80㎡	8,064.65㎡	2,502.89㎡
賃貸面積	4,732.69㎡	8,064.65㎡	2,328.93㎡

(注2)収容台数は328台です。

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

## 物件番号C01：ストップパーキング神田須田町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「神田」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	81.04㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	407千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	81.04㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	81.04㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年1月22日	
	～平成20年12月31日	取得価格	97百万円	
賃貸事業収益	2,443千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	2,443千円	価格時点	平成18年12月12日	
その他収入		鑑定評価額	100百万円	
賃貸事業費用	257千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	244千円	期末算定価額	95百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	13千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	2,186千円			
NOI( - + )	2,199千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「神田」駅の北方約300mの中低層事務所、駐車場等が見られるやや繁華性が低い商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は4台です。

## 物件番号C02：ストップパーキング千葉中央

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「千葉」駅から徒歩約13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	312.4㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	428千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	312.4㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	312.4㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年1月22日	
	～平成20年12月31日	取得価格	92百万円	
賃貸事業収益	2,571千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	2,571千円	価格時点	平成18年12月11日	
その他収入		鑑定評価額	100百万円	
賃貸事業費用	234千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	212千円	期末算定価額	98百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	22千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	2,337千円			
NOI( - + )	2,359千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR総武線「千葉」駅の南東方約1,000mの中層事務所、駐車場等が見られるやや繁華性が低い商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は12台です。

## 物件番号C03：ストップパーキング徳山駅前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「徳山」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,678.49㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	1,404千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	1,678.49㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,678.49㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年2月1日	
	～平成20年12月31日	取得価格	293百万円	
賃貸事業収益	8,429千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	8,429千円	価格時点	平成18年11月21日	
その他収入		鑑定評価額	294百万円	
賃貸事業費用	1,422千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	1,388千円	期末算定価額	243百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	34千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	7,007千円			
NOI(-/+)	7,041千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山陽本線「徳山」駅の南東方約300mの店舗、共同住宅、駐車場等が見られる駅至近の商業地域です。				
特記事項				
<p>対象不動産の隣地(周南市平和通二丁目48番)について、所有者について相続がなされており、共同相続人の一部から境界確認書を取得しておりますが、その他の共同相続人から境界確認書が未取得です。</p> <p>対象不動産の北側隣地(周南市みなみ銀座二丁目28番)より雨水管および污水管が越境しております。当該越境に関する確認書を締結しております。</p> <p>旧ダイエー徳山店RC造地下1階付6階建(延床8133.40㎡)の取壊を平成14年10月に行っておりますが、本書の日付現在、地下側壁、地下底盤、杭等が残存しています。</p>				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は65台です。

## 物件番号C04：小倉興産東駐車場

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目2番73、2番352		
	(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号		
交通条件	JR線「小倉」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	4,360.12㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場
	延床面積	7,718.75㎡	建築時期	平成16年4月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建		
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	7,248千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	6,950.00㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	6,950.00㎡	
収益状況等				
		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年6月29日	
	～平成20年12月31日	取得価格	1,100百万円	
賃貸事業収益	43,488千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	43,488千円	価格時点	平成19年5月1日	
その他収入		鑑定評価額	1,110百万円	
賃貸事業費用	8,800千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	111千円	調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	5,010千円	期末算定価額	1,100百万円	
損害保険料	380千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	3,298千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	34,687千円			
NOI(-+)	37,986千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年5月	
予想最大損失率(PML)	0.5%(注1)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	275,500千円	長期修繕費(今後15年間)	4,100千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR鹿児島本線「小倉」駅から徒歩約7分に位置し、近隣には中高層事務所ビル、ホテル、会議場、駐車場等がみられる商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1) 平成19年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

(注2) 収容台数は453台です。



[前へ](#) [次へ](#)

## 物件番号C05：ストップサイクル新小岩第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「新小岩」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	131.90㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	622千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	131.90㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	131.90㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	152百万円	
賃貸事業収益	3,734千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	3,734千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入		鑑定評価額	155百万円	
賃貸事業費用	238千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	200千円	期末算定価額	151百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	38千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	3,496千円			
NOI(-/+)	3,534千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、JR線「新小岩」駅の南西方約200mの飲食店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商業地域内に所在する自転車駐車場です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は124台です。

## 物件番号C06：ストップサイクル新小岩第二

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都葛飾区新小岩1丁目1番9、1番10、1番25、1番26		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「新小岩」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居専用地域
	地積	254.53㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	615千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	254.53㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	254.53㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	150百万円	
賃貸事業収益	3,691千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	3,691千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入		鑑定評価額	155百万円	
賃貸事業費用	241千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	212千円	期末算定価額	148百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	29千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	3,449千円			
NOI( - + )	3,479千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、JR線「新小岩」駅の南西方約300mの一般住宅や低層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地域内に所在する自転車駐車場です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は204台です。

## 物件番号C07：ストップパーキング平塚紅谷町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	神奈川県平塚市紅谷町4番7, 4番8		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「平塚」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	211.89㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	465千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	211.89㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	211.89㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	112百万円	
賃貸事業収益	2,790千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	2,790千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入		鑑定評価額	115百万円	
賃貸事業費用	468千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	435千円	期末算定価額	104百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	33千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	2,322千円			
NOI(-/+)	2,355千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR線「平塚」駅から北方約300mの、周辺に中層の店舗兼事務所ビルが建ち並び『紅谷パールロード』商店街背後の商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は8台です。

## 物件番号C08：ストップパーキング北浦和

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「北浦和」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	145.32㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	291千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	145.32㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	145.32㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	81百万円	
賃貸事業収益	1,751千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,751千円	価格時点	平成19年5月21日	
その他収入		鑑定評価額	83百万円	
賃貸事業費用	139千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	122千円	期末算定価額	74百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	17千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	1,611千円			
NOI( - + )	1,629千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR線「北浦和」駅の北西方約180mの中小規模の店舗が建ち並び駅至近の商業地域です。				
特記事項				
鉄道敷設を目的とした地上権が設定されています。				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は5台です。

## 物件番号C09：ストップパーキング新松田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15		
	(住居表示)			
交通条件	小田急線「新松田」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	340.52㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	273千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	340.52㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	340.52㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	59百万円	
賃貸事業収益	1,638千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,638千円	価格時点	平成19年5月18日	
その他収入		鑑定評価額	60百万円	
賃貸事業費用	166千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	146千円	期末算定価額	58百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	20千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	1,471千円			
NOI( - + )	1,492千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、小田急線「新松田」駅・JR線「松田」駅の北東方約180mの低層の店舗兼居宅・共同住宅、駐車場等が見られる近隣商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は13台です。

## 物件番号C10：ストップパーキング四街道

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	千葉県四街道市四街道一丁目7番7		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「四街道」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	107.99㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	137千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	107.99㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	107.99㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成20年12月31日	取得価格	29百万円	
賃貸事業収益	823千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	823千円	価格時点	平成19年5月15日	
その他収入		鑑定評価額	34百万円	
賃貸事業費用	53千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課	40千円	期末算定価額	32百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	13千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	770千円			
NOI( - + )	783千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR線「四街道」駅の北西方約200mの一般住宅、店舗付住宅、中低層店舗付事務所ビル、駐車場等が見られるやや繁華性の低い商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は4台です。

## 物件番号C11：PEIT内神田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「神田」駅から徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	70.23㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	724千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	70.23㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	70.23㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成20年5月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	176百万円	
賃貸事業収益	4,344千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	4,344千円	価格時点	平成20年5月15日	
その他収入		鑑定評価額	183百万円	
賃貸事業費用	8千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	175百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	8千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	4,335千円			
NOI( - + )	4,344千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産はJR線「神田」駅から徒歩約3分圏内の店舗・事務所が混在する商業地域に位置しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は5台です。



## 物件番号C12：PEIT池上

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都大田区池上六丁目71番18		
	(住居表示)			
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	91.20㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	565千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	91.20㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	91.20㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年7月1日	取得年月日	平成20年5月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	133百万円	
賃貸事業収益	3,390千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	3,390千円	価格時点	平成20年5月15日	
その他収入		鑑定評価額	141百万円	
賃貸事業費用	10千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	136百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	10千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	3,379千円			
NOI( - + )	3,390千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東急線「池上」駅から徒歩約3分圏内に位置し、周辺には商店街のみならず総合病院が近接しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は5台です。

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号C13：PEIT上野三丁目第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都台東区上野三丁目6番3		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「御徒町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	109.72㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況（平成20年12月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	497千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	109.72㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	109.72㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	98百万円	
賃貸事業収益	1,507千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,507千円	価格時点	平成20年9月26日	
その他収入		鑑定評価額	99百万円	
賃貸事業費用	11千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	99百万円	
損害保険料		マスターリース会社 / プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	11千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	1,496千円			
NOI( - + )	1,507千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、JR山手線「御徒町」駅から徒歩約4分圏内のオフィス・問屋が混在する商業地域に位置しており、周辺には「アメ横」等商店街が近接しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は4台です。

## 物件番号C14：PEIT駒形第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12		
	(住居表示)			
交通条件	都営線「浅草」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	97.84㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	442千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	97.84㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	97.84㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	87百万円	
賃貸事業収益	1,341千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,341千円	価格時点	平成20年9月26日	
その他収入		鑑定評価額	88百万円	
賃貸事業費用	8千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	88百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	8千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	1,333千円			
NOI( - + )	1,341千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、都営浅草線「浅草」駅から約徒歩2分圏内の商業地域に位置し、周辺には「浅草寺」および商店街が近接しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は6台です。

## 物件番号C15：PEIT福島陣場町第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	福島県福島市陣場町14番3、14番13		
	(住居表示)			
交通条件	JR線「福島」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	481.62㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	604千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	481.62㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	481.62㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	83百万円	
賃貸事業収益	1,832千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,832千円	価格時点	平成20年9月26日	
その他収入		鑑定評価額	84百万円	
賃貸事業費用	39千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	84百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	39千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	1,792千円			
NOI( - + )	1,832千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、JR線「福島」駅から徒歩約5分圏内の商店街および歓楽街が近在する商業地域に位置しています。				
特記事項				
南側隣接地より、建物の屋根軒、敷ブロック等及び地下埋設物を含む上・下水道の設備が対象不動産に越境しています。当該越境に関して合意書を締結するとともに通行権を認めています。また、西側隣接地より、柵の一部が本対象不動産に越境しています。当該越境については覚書の締結がなされておりません。				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は16台です。

## 物件番号C16：ストップパーキング久里浜第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2		
	(住居表示)			
交通条件	京浜急行線「久里浜」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.27㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	350千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	206.27㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	206.27㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	57百万円	
賃貸事業収益	1,063千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,063千円	価格時点	平成20年9月25日	
その他収入		鑑定評価額	58百万円	
賃貸事業費用	14千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	58百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	14千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	1,048千円			
NOI( - + )	1,063千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行久里浜線「久里浜」駅から徒歩約3分圏内の商業地域に位置しており、周辺には商店街が近接しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は8台です。

## 物件番号C17：ストップパーキング新所沢第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	埼玉県所沢市松葉町1954番99		
	(住居表示)			
交通条件	西武線「新所沢」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	163.63㎡	建ぺい率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	298千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	163.63㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	163.63㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	50百万円	
賃貸事業収益	906千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	906千円	価格時点	平成20年9月25日	
その他収入		鑑定評価額	51百万円	
賃貸事業費用	10千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	51百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	10千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	895千円			
NOI( - + )	906千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、西武新宿線「新所沢」駅から徒歩約3分圏内に位置し、商店街が近接しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は8台です。

## 物件番号C18：ストップパーキング新所沢第二

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	埼玉県所沢市松葉町1886番338		
	(住居表示)			
交通条件	西武線「新所沢」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	104.62㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	283千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	104.62㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	104.62㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	48百万円	
賃貸事業収益	859千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	859千円	価格時点	平成20年9月25日	
その他収入		鑑定評価額	49百万円	
賃貸事業費用	7千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	49百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	7千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	852千円			
NOI( - + )	859千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、西武新宿線「新所沢」駅から徒歩約3分圏内に位置し、商店街が近接しています。				
特記事項				
南西側隣接地よりブロック塀の一部が対象不動産に越境しています。当該越境については覚書を締結しています。また、北西側隣接地よりブロック塀の一部が本対象不動産に越境しています。当該越境については覚書の締結がなされていません。				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は6台です。

## 物件番号C19：PEIT中呉服町第一

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	福岡県福岡市博多区中呉服町67番		
	(住居表示)			
交通条件	市営地下鉄線「呉服町」駅から徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	78.11㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態		用途	
	延床面積		建築時期	
	構造・階数			
信託受託者				
賃貸借の概況(平成20年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	162千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	78.11㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	78.11㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成20年9月30日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成20年12月31日	取得価格	28百万円	
賃貸事業収益	493千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	493千円	価格時点	平成20年9月25日	
その他収入		鑑定評価額	29百万円	
賃貸事業費用	5千円	期末算定価額の概要		
維持管理費		調査の基準となる時点	平成20年12月31日	
公租公課		期末算定価額	29百万円	
損害保険料		マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出		会社名		
減価償却費	5千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益( - )	488千円			
NOI( - + )	493千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社		レポート日付		
予想最大損失率(PML)		早期修繕費(1年以内)		
再調達価格		長期修繕費(今後15年間)		
地域特性等				
対象不動産は、市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩約2分圏内の問屋街に面する商業地域に位置しています。				
特記事項				
なし				

(注1) 対象不動産上に建物は存在していません。

(注2) 収容台数は6台です。



[前へ](#) [次へ](#)

C 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 トイレ改修工事	自平成21年2月 至平成21年6月	12,700		
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 空調設備等更新工事	自平成21年4月 至平成21年4月	6,600		
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	空調設備等更新工事	自平成21年1月 至平成21年6月	3,127		

(ロ) 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は64,619千円であり、当期費用に区分された修繕費等54,292千円と合わせ、118,912千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(千円)	
B4	中野NKビル	東京都中野区	袖看板改修工事	自平成20年9月 至平成20年9月	6,397
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	植栽工事	自平成20年10月 至平成20年11月	5,610
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	地階排煙設備工事	自平成20年10月 至平成20年11月	5,452
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	1・2階防煙シャッター工事	自平成20年10月 至平成20年11月	4,786
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	電気設備等工事	自平成20年10月 至平成20年11月	2,612
A26	日神パレス ステージ代田橋	東京都目黒区	給湯メータ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	4,891
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 各階トイレ改修工事	自平成20年12月 至平成20年12月	4,006
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 2階トイレ改修工事	自平成20年8月 至平成20年8月	3,184
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 6階OAフロアー敷設工事	自平成20年8月 至平成20年8月	1,430
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 1～5階給湯器交換工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,017
A27	日神パレス ステージ東長崎	東京都豊島区	給湯メータ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	3,089
A47	グロースメゾン 海神	千葉県船橋市	機械式駐車場入口電動 シャッター交換工事	自平成20年9月 至平成20年9月	1,737
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	駐車装置部品取替工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,660
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	積算電力計更新工事	自平成20年11月 至平成20年11月	1,225
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	駐輪場床補強工事	自平成20年7月 至平成20年8月	1,514
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	バリューアップ工事	自平成20年12月 至平成20年12月	1,187

その他の工事	14,815
合計	64,619

(八) 修繕費の積み立て

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

営業期間	第12期 自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日
前期末積立金残高	409,374千円
当期積立額	65,992千円
当期積立金取崩額(注)	74,624千円
次期繰越額	400,743千円

(注) 譲渡物件の積立額を当期積立金取崩額に記載しています。

## D エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A4	パークピラハ雲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年9月	183,737
A6	ジェイ・ステージ若林	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年11月	73,494
A14	アビタシオンクレール	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月	77,680
A15	コートコア百合丘	株式会社イー・アール・エス	平成16年8月	28,890
A17	コンフォート中目黒	株式会社イー・アール・エス	平成16年10月	35,630
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	18,220
A19	グロースメゾン銀座	株式会社イー・アール・エス	平成16年11月	17,500
A20	クレールメゾン	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	40,060
A21	稲毛大永マンション	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年11月	160,100
A23	ファインコート立石	株式会社イー・アール・エス	平成16年9月	42,450
A26	日神パレスステージ代田橋	株式会社イー・アール・エス	平成17年6月	54,810
A27	日神パレスステージ東長崎	株式会社イー・アール・エス	平成17年6月	58,366
A28	グロースメゾン五反田	株式会社イー・アール・エス	平成17年9月	26,325
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社イー・アール・エス	平成17年11月	33,571
A30	エメラルドハウス	株式会社イー・アール・エス	平成18年9月	74,156
A31	アルモニー御茶ノ水	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	60,963
A32	サンクレスト石神井公園	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	61,380
A33	グロースメゾン新横浜	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	14,841
A34	ベルファース上野御徒町	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年4月	18,930
A35	グランリール亀戸	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	14,701
A36	グロースメゾン池袋	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	8,087

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A37	グロースメゾン用賀	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	9,856
A38	ルート立川	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	37,140
A39	渋谷本町マンション	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年3月	35,990
A40	シティハイツ砧	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	55,215
A41	アクシースタワー川口並木	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	10,465
A42	キャピタルハイツ神楽坂	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	39,870
A43	カレッジスクエア町田	株式会社イー・アール・エス	平成17年5月	73,660
A44	ベレール目黒	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年3月	11,030
A45	ワコーレ網島	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	39,920
A46	フォロス中村橋	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	17,511
A47	グロースメゾン海神	株式会社イー・アール・エス	平成18年9月	74,302
A48	カレッジスクエア町屋	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	7,518
A49	センチュリー鳥屋部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年6月	48,700
A50	ユニフォート目黒中町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年6月	15,794
B3	日本橋第二ビル	日本不動産総合評価トラスト株式会社	平成16年3月	250,000
B4	中野NKビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年10月	130,198
B6	インベリアル東久留米D棟	株式会社イー・アール・エス	平成16年10月	44,860
B8	近代科学社ビル	株式会社イー・アール・エス	平成17年7月	87,339
B9	新宿アイランド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月	20,792
B10	バイサイトコート横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	36,170
B11	薬王堂弘前安原店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	9,180
B12	小倉興産7号館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	93,644
	小倉興産17号館			37,160
	小倉興産20号館			77,100
C4	小倉興産東駐車場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	4,100

(ロ) 地震リスク診断報告の概要

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

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

なお、本投資法人は、運用資産のうち19物件(注3)については、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼し、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「調査対象物件の中、一部には若干の書類上の不備が見受けられるものの、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装(改竄)された痕跡は見受けられず、調査対象の全物件において建築基準法上適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認された。」旨の報告を受けております。また、運用資産のうち7物件(注4)については、株式会社竹中工務店に対し、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼し、平成18年5月及び同年6月提出のエンジニアリングレポートにおいて提示された設計図書(注5)について、株式会社竹中工務店が、構造耐震性能について検討の上、PML数値を算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることが確認できる旨の報告を受けております。

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

物件番号	物件名称	PML評価者	PML(%) (注2)	調査年月	地震保険の有無
A4	パークビラ八雲	応用アール・エム・エス株式会社	8.5	平成20年9月	有
A6	ジェイ・ステージ若林	応用アール・エム・エス株式会社	8.8	平成20年11月	有
A14	アピタシオンクレール	応用アール・エム・エス株式会社	15.6	平成16年8月	有
A15	コートコア百合丘	応用アール・エム・エス株式会社	18.0	平成16年8月	有
A17	コンフォート中目黒	応用アール・エム・エス株式会社	8.1	平成16年10月	有
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	6.5	平成18年5月	有
A19	グロースメゾン銀座	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.9	平成18年5月	有
A20	クレールメゾン	応用アール・エム・エス株式会社	7.6	平成16年9月	有
A21	稲毛大永マンション	応用アール・エム・エス株式会社	13.9	平成16年11月	有
A23	ファインコート立石	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.5	平成16年9月	有
A26	日神パレスステージ代田橋	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成17年6月	有
A27	日神パレスステージ東長崎	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成17年6月	有
A28	グロースメゾン五反田	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.8	平成18年5月	有
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.0	平成17年11月	有
A30	エメラルドハウス	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.8	平成18年5月	有
A31	アルモニー御茶ノ水	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成18年7月	有
A32	サンクレスト石神井公園	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成18年3月	有
A33	グロースメゾン新横浜	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	13.1	平成18年5月	有
A34	ベルファース上野御徒町	応用アール・エム・エス株式会社	6.6	平成18年6月	有
A35	グランリール亀戸	応用アール・エム・エス株式会社	7.8	平成18年7月	有



A36	グロースメゾン池袋	応用アール・エム・エス株式会社	8.6	平成18年7月	有
-----	-----------	-----------------	-----	---------	---

物件番号	物件名称	PML評価者	PML(%) (注2)	調査年月	地震保険の有無
A37	グロースメゾン用賀	応用アール・エム・エス株式会社	6.9	平成18年7月	有
A38	ルート立川	応用アール・エム・エス株式会社	10.5	平成18年3月	有
A39	渋谷本町マンション	応用アール・エム・エス株式会社	5.7	平成18年3月	有
A40	シティハイツ砧	応用アール・エム・エス株式会社	4.6	平成18年7月	有
A41	アクシズタワー川口並木	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	11.8	平成18年5月	有
A42	キャピタルハイツ神楽坂	応用アール・エム・エス株式会社	13.0	平成18年2月	有
A43	カレッジスクエア町田	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	平成18年5月	有
A44	ベレール目黒	応用アール・エム・エス株式会社	4.4	平成18年6月	有
A45	ワコーレ綱島	応用アール・エム・エス株式会社	18.5	平成18年3月	有
A46	フォロス中村橋	応用アール・エム・エス株式会社	7.2	平成18年6月	有
A47	グロースメゾン海神	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.3	平成18年5月	有
A48	カレッジスクエア町屋	応用アール・エム・エス株式会社	7.5	平成18年7月	有
A49	センチュリー鳥屋部	応用アール・エム・エス株式会社	6.1	平成19年7月	有
A50	ユニフォート目黒中町	応用アール・エム・エス株式会社	8.7	平成19年5月	有
B3	日本橋第二ビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	15.3	平成16年4月	無
B4	中野NKビル	応用アール・エム・エス株式会社	13.1	平成16年3月	無
B6	インペリアル東久留米D棟	応用アール・エム・エス株式会社	4.9	平成16年10月	無
B8	近代科学社ビル	応用アール・エム・エス株式会社	8.5	平成17年7月	無
B9	新宿アイランド	応用アール・エム・エス株式会社	3.6	平成19年8月	無
B10	ベイサイトコート横浜	応用アール・エム・エス株式会社	5.5	平成19年7月	無
B11	薬王堂弘前安原店	応用アール・エム・エス株式会社	0.2	平成19年7月	無

物件番号	物件名称	PML評価者	PML(%) (注2)	調査年月	地震保険の有無
B12	小倉興産7号館	応用アール・エム・エス株式会社	0.6	平成19年6月	無
	小倉興産17号館		1.0		
	小倉興産20号館		0.6		
C4	小倉興産東駐車場	応用アール・エム・エス株式会社	0.5	平成19年6月	無
ポートフォリオPML(注6)		-	4.3	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[前へ](#) [次へ](#)

## E テナント等の概要

## (イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成20年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数(注3)	テナント	総賃料収入(千円) (注4)	対総賃料収入比率(%)	サブリースの種類(注5)
A4	パークピラハ雲	3,029.50	2,375.30	13	11	1	株式会社アバマン ショッピング	75,604	4.6	パス・スルー型
A6	ジェイ・ステージ 若林	1,280.55	1,214.49	20	19	1	株式会社アバマン ショッピング	23,447	1.4	パス・スルー型
A14	アビタシオンク レール	3,407.19	3,255.34	60	57	1	株式会社アバマン ショッピング	51,965	3.2	パス・スルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	874.11	22	21	1	株式会社アバマン ショッピング	16,884	1.0	パス・スルー型
A17	コンフォート中目 黒	1,575.68	1,575.68	22	22	1	株式会社ベストブ ロパティ	38,178	2.3	パス・スルー型
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻	1,256.07	1,131.16	28	25	1	株式会社アバマン ショッピング	29,823	1.8	パス・スルー型
A19	グロースメゾン銀 座	821.40	737.94	20	18	1	株式会社アバマン ショッピング	20,725	1.3	パス・スルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,555.00	29	25	1	株式会社アバマン ショッピング	23,946	1.5	パス・スルー型
A21	稲毛大永マンショ ン	2,151.41	2,024.09	34	32	1	株式会社ベストブ ロパティ	26,215	1.6	パス・スルー型
A23	ファインコート立 石	1,358.93	1,154.40	26	22	1	株式会社アバマン ショッピング	18,662	1.1	パス・スルー型
A26	日神パレステー ジ代田橋	1,771.13	1,575.00	98	87	1	株式会社ベストブ ロパティ	41,923	2.6	パス・スルー型
A27	日神パレステー ジ東長崎	2,681.94	2,605.67	60	57	1	株式会社ベストブ ロパティ	47,755	2.9	パス・スルー型
A28	グロースメゾン五 反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	スターツアメリ ティー株式会社	27,370	1.7	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀 戸	1,367.96	1,367.96	66	66	1	スターツアメリ ティー株式会社	33,245	2.0	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,130.23	96	95	1	株式会社東京学生 ライフ	45,329	2.8	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ 水	1,748.24	1,658.00	65	62	1	株式会社アバマン ショッピング	41,603	2.5	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神 井公園	3,029.16	2,765.53	29	26	1	株式会社アバマン ショッピング	37,411	2.3	パス・スルー型
A33	グロースメゾン新 横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社サン フィール	35,377	2.2	固定賃料型
A34	ベルファース上野 御徒町	1,351.11	1,330.11	64	63	1	株式会社毎日コム ネット	31,641	1.9	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・ エス・ビー	26,619	1.6	固定賃料型
A36	グロースメゾン池 袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社サン フィール	24,742	1.5	固定賃料型
A37	グロースメゾン用 賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社サン フィール	23,915	1.5	固定賃料型

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸 可能 戸数 (戸)	賃貸 戸数(戸)	テナン トの 総数 (注3)	テナント	総賃料収入 (千円) (注4)	対総賃料 収入比率 (%)	サブリースの 種類 (注5)
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	株式会社アバマン ショッピング	23,618	1.4	バス・ス ル型
A39	渋谷本町マンショ ン	1,167.50	1,167.50	25	25	1	株式会社アバマン ショッピング	23,667	1.4	バス・ス ル型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	株式会社アバマン ショッピング	17,790	1.1	バス・ス ル型
A41	アクシースタワー 川口並木	1,210.74	1,189.60	57	56	1	株式会社アクセス ・グループ	25,751	1.6	バス・ス ル型
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	1,141.99	1,141.99	24	24	1	株式会社アバマン ショッピング	20,739	1.3	バス・ス ル型
A43	カレッジスクエア 町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コム ネット	18,268	1.1	固定賃料 型
A44	ベレール目黒	557.05	534.64	25	24	1	株式会社アバマン ショッピング	18,253	1.1	バス・ス ル型
A45	ワコーレ綱島	908.99	835.66	50	46	1	株式会社アバマン ショッピング	20,226	1.2	バス・ス ル型
A46	フォロス中村橋	815.76	784.89	37	36	1	株式会社アバマン ショッピング	18,469	1.1	バス・ス ル型
A47	グロースメゾン海 神	2,040.27	1,973.84	34	33	1	スターツアメニ ティー株式会社	22,514	1.4	バス・ス ル型
A48	カレッジスクエア 町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コム ネット	14,706	0.9	固定賃料 型
A49	センチュリー鳥屋 部	1,899.63	1,855.08	42	41	1	株式会社アバマン ショッピング	14,780	0.9	バス・ス ル型
A50	ユニフォート目黒 中町	1,915.50	1,779.46	64	61	1	株式会社ユニホー	44,828	2.7	バス・ス ル型
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株 式会社	130,504	7.9	バス・ス ル型
B4	中野NKビル	2,128.84	1,755.84	11	9	1	株式会社アバマン ショッピング	56,631	3.4	バス・ス ル型
B6	インペリアル東久 留米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	株式会社コジマ	(注7)	(注7)	(注8)
B8	近代科学社ビル (注6)	1,433.17	1,433.17	12	12	1	株式会社アバマン ショッピング	48,310	2.9	バス・ス ル型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注7)	(注7)	(注7)	(注8)
B10	ベイサイトコート 横浜	953.72	953.72	5	5	1	シービー・リ チャードエリス・ アセットサービス 株式会社	49,457	3.0	バス・ス ル型
B11	薬王堂弘前安原店	1,724.55	1,724.55	1	1	1	株式会社薬王堂	(注7)	(注7)	(注8)
B12	小倉興産7・17・ 20号館(注6)	16,041.34	15,126.27	79	70	1	小倉興産株式会社	168,726	10.3	バス・ス ル型
C1	ストップパーキン グ神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,443	0.1	(注8)

C2	ストップパーキング千葉中央	312.40	312.40	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,571	0.2	(注8)
----	---------------	--------	--------	---	---	---	--------------------	-------	-----	------

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸 可能 戸数 (戸)	賃貸 戸数(戸)	テナン トの 総数 (注3)	テナント	総賃料収入 (千円) (注4)	対総賃料 収入比率 (%)	サブリー スの種類 (注5)
C3	ストップパーキング 徳山駅前	1,678.49	1,678.49	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	8,429	0.5	(注8)
C4	小倉興産東駐車場	6,950.00	6,950.00	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	43,488	2.6	(注8)
C5	ストップサイクル 新小岩第一	131.90	131.90	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,734	0.2	(注8)
C6	ストップサイクル 新小岩第二	254.53	254.53	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,691	0.2	(注8)
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	211.89	211.89	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,790	0.2	(注8)
C8	ストップパーキング 北浦和	145.32	145.32	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,751	0.1	(注8)
C9	ストップパーキング 新松田	340.52	340.52	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,638	0.1	(注8)
C10	ストップパーキング 四街道	107.99	107.99	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	823	0.1	(注8)
C11	PEIT内神田	70.23	70.23	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	4,344	0.3	(注8)
C12	PEIT池上	91.20	91.20	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,390	0.2	(注8)
C13	PEIT上野三丁目第 一	109.72	109.72	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,507	0.1	(注8)
C14	PEIT駒形第一	97.84	97.84	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,341	0.1	(注8)
C15	PEIT福島陣場町第 一	481.62	481.62	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,832	0.1	(注8)
C16	ストップパーキング 久里浜第一	206.27	206.27	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,063	0.1	(注8)
C17	ストップパーキング 新所沢第一	163.63	163.63	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	906	0.1	(注8)
C18	ストップパーキング 新所沢第二	104.62	104.62	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	859	0.1	(注8)
C19	PEIT中呉服町第一	78.11	78.11	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	493	0.0	(注8)

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

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

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

ト数を計算しております。

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



- (注5) 「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社(サブリース会社)との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。
- (注6) 区画変更に伴い当期より賃貸可能面積及び賃貸可能戸数に変更となりました。変更前の賃貸可能面積は近代科学社ビル1,450.71㎡、小倉興産7・17・20号館16,048.97㎡、であり、賃貸可能戸数は近代科学社ビル13戸、小倉興産7・17・20号館78戸です。
- (注7) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。
- (注8) 本投資法人または信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されておらず、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されています。

## (口) 稼働率の推移

(単  
位: %)

物件 番号	不動産等の名称	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
		平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日
A4	パークピラハ雲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	94.5	78.4	78.4
A6	ジェイ・ステージ若林	94.8	100.0	100.0	94.8	94.8	94.8	94.8	100.0	94.8	94.8
A14	アビタシオンクレール	100.0	97.1	98.5	98.5	98.5	97.3	98.5	98.5	98.5	95.5
A15	コートコア百合丘	87.8	90.9	97.1	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	96.9
A17	コンフォート中目黒	96.4	92.8	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0
A18	グロースメゾン早稲田 鶴巻	96.0	86.0	87.5	89.7	96.4	93.2	89.7	90.1	90.1	90.1
A19	グロースメゾン銀座	94.9	74.8	95.1	94.9	94.9	100.0	100.0	94.9	94.9	89.8
A20	クレールメゾン	89.7	93.1	96.6	93.1	93.1	93.1	93.1	89.7	86.2	86.2
A21	稲毛大永マンション	94.0	88.2	91.0	85.5	91.1	94.1	97.1	97.1	94.1	94.1
A23	ファインコート立石	96.1	100.0	100.0	96.1	92.2	92.2	92.2	85.1	81.1	84.9
A26	日神パレスステージ代田 橋	92.6	92.0	95.1	95.9	90.8	88.8	87.6	84.6	83.7	88.9
A27	日神パレスステージ東長 崎	97.9	96.2	98.4	98.4	95.1	95.4	96.0	94.6	96.6	97.2
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	100.0	100.0	80.1	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	98.5	100.0
A30	エメラルドハウス	98.9	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0
A31	アルモニー御茶ノ水	92.1	97.4	97.4	97.4	93.4	94.7	96.1	97.4	96.1	94.8
A32	サンクレスト石神井公 園	97.0	94.0	100.0	100.0	97.2	97.2	94.3	94.3	94.3	91.3
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ヘルファース上野御徒 町	98.3	98.5	98.4	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	98.4
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	100.0	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	100.0
A39	渋谷本町マンション	91.2	100.0	84.1	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A40	シティハイツ砧	94.6	89.2	100.0	100.0	100.0	89.2	89.2	89.2	94.6	94.6
A41	アクシズタワー川口 並木	98.2	96.5	96.5	98.3	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3

物件 番号	不動産等の名称	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
		平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日
A42	キャピタルハイツ神楽坂	84.5	95.2	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2	100.0
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	96.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0	100.0	96.0
A45	ワコレ綱島	91.9	91.9	91.9	97.9	97.9	97.9	95.9	93.9	93.9	91.9
A46	フォロス中村橋	97.5	96.2	95.1	100.0	100.0	97.5	97.5	96.2	96.2	96.2
A47	グロースメゾン海神	100.0	96.7	93.8	97.1	97.4	97.4	96.7	96.7	96.7	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A49	センチュリー鳥屋部	-	-	76.2	78.6	81.0	81.0	85.8	92.9	95.3	97.7
A50	ユニフォート目黒中町	-	-	96.0	100.0	98.8	95.5	96.1	94.7	93.4	92.9
B1	アサヒビル	100.0	72.2	90.7	100.0	100.0	-	-	-	-	-
B3	日本橋第二ビル	100.0	100.0	100.0	67.9	78.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B4	中野NKビル	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.2	91.2	82.5	82.5
B6	インペリアル東久留米D棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B7	IWATAビル	73.3	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	98.8	98.8	100.0
B9	新宿アイランド	-	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B10	ベイサイトコート横浜	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B11	薬王堂弘前安原店	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	-	-	95.8	94.2	93.9	95.1	94.5	94.5	94.3	94.3
C1	ストップパーキング神田須田町	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C2	ストップパーキング千葉中央	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C3	ストップパーキング徳山駅前	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C4	小倉興産東駐車場	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C5	ストップサイクル新小岩第一	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C6	ストップサイクル新小岩第二	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C8	ストップパーキング北浦和	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期					
		平成18年 12月末日	平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日
C9	ストップパーキング新 松田	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C10	ストップパーキング四 街道	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C11	PEIT内神田	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C12	PEIT池上	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C13	PEIT上野三丁目第一	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
C14	PEIT駒形第一	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
C15	PEIT福島陣場町第一	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
C16	ストップパーキング久 里浜第一	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
C17	ストップパーキング新 所沢第一	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
C18	ストップパーキング新 所沢第二	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
C19	PEIT中呉服町第一	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		95.9	97.0	97.2	95.6	96.3	97.2	96.8	96.6	95.6	95.6

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

[前へ](#) [次へ](#)

F 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産等資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める物件は以下の通りです。

物件番号B12：小倉興産7・17・20号館

テナント総数	1	
総賃料収入(千円)	168,726	
総賃料収入の合計に占める割合(%)	10.3	
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	16,041.34	
稼働率の推移(%)	平成20年7月31日	93.9
	平成20年8月31日	95.1
	平成20年9月30日	94.5
	平成20年10月31日	94.5
	平成20年11月30日	94.3
	平成20年12月31日	94.3

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

## G 主要テナントに関する情報

## (イ) 主要テナントの一覧

平成20年12月31日現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナン トの賃貸面積の比 率(%)
株式会社ア パマン ショッピング リーシング	不動産 管理業 駐車場業	A4	パークビラ八雲	40,385.26	44.8
		A6	ジェイ・ステージ若林		
		A14	アピタシオンクレール		
		A15	コートコア百合丘		
		A18	グロースメゾン早稲田鶴巻		
		A19	グロースメゾン銀座		
		A20	クレールメゾン		
		A23	ファインコート立石		
		A31	アルモニー御茶ノ水		
		A32	サンクレスト石神井公園		
		A38	ルート立川		
		A39	渋谷本町マンション		
		A40	シティハイツ砧		
		A42	キャピタルハイツ神楽坂		
		A44	ベレール目黒		
		A45	ワコーレ綱島		
		A46	フォロス中村橋		
		A49	センチュリー鳥屋部		
		B4	中野NKビル		
		B8	近代科学社ビル		
C1	ストップパーキング神田須田町				
C2	ストップパーキング千葉中央				
C3	ストップパーキング徳山駅前				
C4	小倉興産東駐車場				
C5	ストップサイクル新小岩第一				
C6	ストップサイクル新小岩第二				
C7	ストップパーキング平塚紅谷町				
C8	ストップパーキング北浦和				
C9	ストップパーキング新松田				
C10	ストップパーキング四街道				
C11	PEIT内神田				
C12	PEIT池上				
C13	PEIT上野三丁目第一				
C14	PEIT駒形第一				
C15	PEIT福島陣場町第一				
C16	ストップパーキング久里浜第一				
C17	ストップパーキング新所沢第一				
C18	ストップパーキング新所沢第二				
C19	PEIT中呉服町第一				
小倉興産株式会社	不動産 管理業	B12	小倉興産7・17・20号館	15,126.27	16.8
主なテナントの合計				55,511.53	61.6

ポートフォリオ全体の総貸貸面積	90,065.24	100.0
-----------------	-----------	-------

- (注1) 株式会社アパマンショップリーシング及び小倉興産株式会社は、投信法施行令第123条に定める資産運用会社の利害関係人等に該当しています。資産運用会社の利害関係人等又はスポンサー関係者との取引状況については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 利害関係人等との取引状況等 b. 利害関係人等への支払手数料等の金額」をご参照ください。
- (注2) 総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

(ロ) 主要テナントへの賃貸条件

平成20年12月31日現在においてポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占める主なテナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。なお、年間賃料については、平成20年12月31日における月額賃料を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てた金額を記載しています。

(a) 株式会社アパマンショップリーシング（注）

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料 （千円）	敷金等 （千円）
A4	パークピラハ雲	平成16年3月31日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	100,654	31,791
A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	41,995	4,877
A14	アピタシオンクレール （注2）	平成16年8月31日より 平成21年8月31日より	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	93,952	11,148
A15	コートコア百合丘	平成16年8月31日より 平成21年8月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	32,784	21,346
A18	グロースメゾン早稲田 鶴巻	平成16年9月30日より 平成21年9月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	53,292	6,248
A19	グロースメゾン銀座	平成16年11月30日より 平成21年11月30日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	36,900	2,487
A20	クレールメゾン	平成16年10月28日より 平成21年10月31日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	43,615	8,300
A23	ファインコート立石	平成16年9月30日より 平成21年9月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	31,644	4,550
A31	アルモニー御茶ノ水	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	76,260	8,605
A32	サンクレスト石神井公園	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	64,050	22,281
A38	ルート立川	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	44,627	15,232
A39	渋谷本町マンション	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	43,449	5,651
A40	シティハイツ砧	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	33,864	5,199
A42	キャピタルハイツ神楽坂	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	39,742	8,886
A44	ベレール目黒	平成18年5月30日より 平成23年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	32,940	4,944
A45	ワコーレ綱島	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	37,284	5,014
A46	フォロス中村橋	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	34,068	4,241
A49	センチュリー鳥屋部	平成19年8月20日より 平成29年8月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	31,008	4,890
B4	中野NKビル	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	84,259	57,528
B8	近代科学社ビル	平成17年8月31日より 平成22年8月30日まで	特に定めていません。	83,505	65,510





物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料 (千円)	敷金等 (千円)
C1	ストップパーキング神田須田町	平成19年1月22日から平成22年1月21日まで	期間満了3ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	4,887	
C2	ストップパーキング千葉中央	平成19年1月22日から平成22年1月21日まで	期間満了3ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	5,143	
C3	ストップパーキング徳山駅前	平成19年2月1日から平成22年1月31日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	16,859	
C4	小倉興産東駐車場	平成18年4月1日から平成20年3月31日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に2年間更新されます。	86,976	
C5	ストップサイクル新小岩第一	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	7,468	
C6	ストップサイクル新小岩第二	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	7,383	
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	5,581	
C8	ストップパーキング北浦和	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	3,502	
C9	ストップパーキング新松田	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	3,276	
C10	ストップパーキング四街道	平成19年8月20日から平成22年8月19日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	1,646	
C11	PEIT内神田	平成20年5月30日から平成23年5月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	8,688	
C12	PEIT池上	平成20年5月30日から平成23年5月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に3年間更新されます。	6,780	
C13	PEIT上野三丁目第一	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	5,964	
C14	PEIT駒形第一	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	5,308	
C15	PEIT福島陣場町第一	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	7,249	
C16	ストップパーキング久里浜第一	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	4,206	
C17	ストップパーキング新所沢第一	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	3,585	
C18	ストップパーキング新所沢第二	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	3,402	
C19	PEIT中呉服町第一	平成20年9月30日から平成25年9月29日まで	期間満了6ヶ月前までに賃貸人と賃借人双方別段の意思表示がない場合は、自動的に5年間更新されます。	1,951	

(注) 株式会社アパマンショップリーシングは、投信法施行令第123条に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

## (b) 小倉興産株式会社（注）

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料 （千円）	敷金等 （千円）
B12	小倉興産7・17・20号館	平成19年8月20日から 平成24年8月31日まで	特に定めていません。	302,333	176,090

（注）小倉興産株式会社は、投信法施行令第123条に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

## H 担保提供の状況

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者 （注1）	期末算定価格（注2）	
				担保非提供 不動産（百万円）	担保提供不 動産（百万円）
A4	パークピラハ雲	質権	農中信託銀行		2,000
A6	ジェイ・ステージ若林	質権	農中信託銀行		663
A14	アビタシオンクレール	質権	農中信託銀行		1,410
A15	コートコア百合丘	質権	農中信託銀行		444
A17	コンフォート中目黒	質権	農中信託銀行		1,140
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	質権	農中信託銀行		1,000
A19	グロースメゾン銀座	質権	農中信託銀行		672
A20	クレールメゾン	質権	農中信託銀行		718
A21	稲毛大永マンション	質権	農中信託銀行		612
A23	ファインコート立石	質権	農中信託銀行		515
A26	日神パレスステージ代田橋	質権	シ団		1,320
A27	日神パレスステージ東長崎	質権	シ団		1,200
A28	グロースメゾン五反田	質権	シ団		993
A29	グロースメゾン亀戸	質権	シ団		1,080
A30	エメラルドハウス	質権	シ団		1,550
A31	アルモニー御茶ノ水	質権	シ団		1,420
A32	サンクレスト石神井公園	質権	シ団		1,080
A33	グロースメゾン新横浜	質権	シ団		1,120
A34	ベルファース上野御徒町	質権	シ団		988
A35	グランリール亀戸	質権	シ団		958
A36	グロースメゾン池袋	質権	シ団		846
A37	グロースメゾン用賀	質権	シ団		800
A38	ルート立川	質権	シ団		737
A39	渋谷本町マンション	質権	シ団		658
A40	シティハイツ砧	質権	シ団		584
A41	アクシーズタワー川口並木	質権	シ団		694
A42	キャピタルハイツ神楽坂	質権	シ団		607
A43	カレッジスクエア町田	質権	シ団		590
A44	ベレール目黒	質権	シ団		580



物件 番号	物件名称	担保種類	担保権者 (注1)	期末算定価格(注2)	
				担保非提供 不動産(百万 円)	担保提供不 動産(百万 円)
A45	ワコーレ綱島	質権	シ団		596
A46	フォロス中村橋	質権	シ団		583
A47	グロースメゾン海神	質権	シ団		529
A48	カレッジスクエア町屋	質権	シ団		543
A49	センチュリー鳥屋部	抵当権	農中信託銀行		244
A50	ユニフォート目黒中町	質権	農中信託銀行		1,500
B3	日本橋第二ビル	質権	農中信託銀行		3,610
B4	中野NKビル	質権	農中信託銀行		1,370
B6	インベリアル東久留米D棟	質権	農中信託銀行		377
B8	近代科学社ビル	質権	シ団		1,240
B9	新宿アイランド			866	
B10	ベイサイトコート横浜	質権	農中信託銀行		973
B11	薬王堂弘前安原店	抵当権	農中信託銀行		390
B12	小倉興産7・17・20号館	質権	農中信託銀行		3,160
C1	ストップパーキング神田須 田町			95	
C2	ストップパーキング千葉中 央			98	
C3	ストップパーキング徳山駅 前			243	
C4	小倉興産東駐車場	抵当権	農中信託銀行		1,100
C5	ストップサイクル新小岩第 一	抵当権	農中信託銀行		151
C6	ストップサイクル新小岩第 二	抵当権	農中信託銀行		148
C7	ストップパーキング平塚紅 谷町	抵当権	農中信託銀行		104
C8	ストップパーキング北浦和	抵当権	農中信託銀行		74
C9	ストップパーキング新松田	抵当権	農中信託銀行		58
C10	ストップパーキング四街道	抵当権	農中信託銀行		32
C11	PEIT内神田			175	
C12	PEIT池上			136	
C13	PEIT上野三丁目第一			99	
C14	PEIT駒形第一			88	
C15	PEIT福島陣場町第一			84	
C16	ストップパーキング久里浜 第一			58	
C17	ストップパーキング新所沢 第一			51	
C18	ストップパーキング新所沢 第二			49	

C19	PEIT中呉服町第一			29	
	合計	質権：40物件 抵当権：9物件 無担保：13物件	シ団：24物件 農中信託銀行：25物件 無担保：13物件	2,074	43,762

- (注1) 担保権者の欄において、「シ団」とは、平成18年8月1日付タームローン契約書(B号)(その後の変更を含みます。)に基づく借入に係る貸付人である中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社武蔵野銀行により組成されるシンジケート団を表します。また、担保権者の欄において、「農中信託銀行」とは、平成19年5月7日付タームローン契約書(その後の変更を含みます。)に基づく農中信託銀行株式会社に対する借入を記載しています。
- (注2) 「期末算定価格」の欄には、本投資法人の規約及び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。)(以下「投資法人計算規則」といいます。)に基づき、当期末を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、又は株式会社アセツアールアンドディーによる調査価格を記載しています。
- (注3) 平成20年12月31日現在のシ団を担保権者とする質権の被担保債権額は、12,000百万円です。
- (注4) 平成20年12月31日現在の農中信託銀行株式会社を担保権者とする質権の被担保債権額は、13,727百万円です。

[前へ](#)

**【その他投資資産の主要なもの】**

平成20年12月31日現在において、本投資法人の保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。



(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

平成20年12月期の直近6計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額は以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載していません。

期別	年月日	総資産額(千円)	純資産額(千円)	1口当たりの純資産額(円)(注2)
第7期	平成18年6月30日	25,984,671 (25,624,792)	11,212,294 (10,852,415)	387,982 (375,529)
第8期	平成18年12月31日	41,840,707 (41,198,015)	19,758,863 (19,116,172)	366,591 (354,667)
第9期	平成19年6月30日	41,753,010 (41,152,036)	19,728,405 (19,127,431)	366,025 (354,875)
第10期	平成19年12月31日	48,461,069 (47,979,536)	19,595,871 (19,114,338)	363,567 (354,633)
第11期	平成20年6月30日	48,196,432 (47,668,221)	19,651,113 (19,122,903)	364,591 (354,791)
第12期	平成20年12月31日	47,028,421 (46,293,185)	19,859,203 (19,123,967)	368,452 (354,811)

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

(注2) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

また東京証券取引所における第12期中の月別の市場相場は以下の通りです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

月別最高・最低投資口価格(単位:円)及び投資証券売買高(単位:口)	月別	7月	8月	9月	10月	11月	12月
	最高	190,000	190,000	162,000	161,000	72,900	119,000
	最低	169,000	142,100	148,000	58,800	66,500	70,200
	売買高	1,415	2,241	3,487	5,915	3,788	12,903

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

【分配の推移】

平成20年12月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額、1口当たり分配の額は以下の通りです。

	計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第7期	平成18年1月1日～平成18年6月30日	359,879	12,453
第8期	平成18年7月1日～平成18年12月31日	642,691	11,924
第9期	平成19年1月1日～平成19年6月30日	600,973	11,150
第10期	平成19年7月1日～平成19年12月31日	481,533	8,934
第11期	平成20年1月1日～平成20年6月30日	528,210	9,800
第12期	平成20年7月1日～平成20年12月31日	735,236	13,641

【自己資本利益率(収益率)の推移】

平成20年12月期の直近6計算期間の本投資法人の自己資本利益率は以下の通りです。

計算期間		自己資本利益率(注)	年換算値
第7期	平成18年1月1日～平成18年6月30日	3.2%	6.5%
第8期	平成18年7月1日～平成18年12月31日	4.2%	8.2%
第9期	平成19年1月1日～平成19年6月30日	3.0%	6.1%
第10期	平成19年7月1日～平成19年12月31日	2.4%	4.9%
第11期	平成20年1月1日～平成20年6月30日	2.7%	5.4%
第12期	平成20年7月1日～平成20年12月31日	3.7%	7.4%

(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 × 100

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

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

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成14年1月8日	設立企画人（株式会社東京リート投信（現・グロースリート・アドバイザーズ株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成14年1月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成14年2月5日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年2月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第15号）
平成16年5月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場（銘柄コード：8963）
平成18年8月1日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場
平成19年10月6日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場廃止
平成20年9月1日	本店の所在場所を東京都千代田区一番町23番地3に移転

#### 2【役員 の 状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所（現麹町税理士法人）開業（現任） 平成16年1月 本投資法人監督役員 平成18年5月 本投資法人執行役員（現任）	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井法律事務所（現染井・前田・中川法律事務所）開業（現任） 平成16年1月 本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録 昭和61年4月 高橋孝志法律事務所（現オーシャン総合法律事務所）開業（現任） 平成20年4月 本投資法人監督役員（現任）	0

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

### 3【その他】

#### 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます(投信法第96条、規約第28条)。執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年以内です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第29条)。

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

#### 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### (イ) 規約等の重要事項の変更

規約の変更等の手続きについては、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5)その他 (八)規約の変更等」をご参照下さい。

当期において該当事項はありません。

##### (ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### (ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## 第2【手続等】

### 1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

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

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

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

##### (イ)純資産額の算出

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

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

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

##### (ロ)資産評価の方法（規約第15条）

###### a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権

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

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

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

###### c. 匿名組合出資持分

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

###### d. 有価証券

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金融商品市場又は外国金融商品市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

上記以外の有価証券

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

###### e. 金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

###### f. 金銭債権

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

###### g. 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

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

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

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

h. その他

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

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

資産評価の基準日は、原則として決算期とします。

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

(5)【その他】

(イ) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産(以下「運用資産」といいます。)の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。(規約第6条)。但し、後記「(八) 規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八(投資法人の課税の特例)に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします(規約第6条第2項)。

b. 最低純資産額の変更

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。（規約第8条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(八) 規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続きを行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第4項、投信法施行令第55条）。

(ロ) 解散条件

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

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

なお、本投資法人には、解散又は償還事由の定めはありません。

(ハ) 規約の変更等

a. 規約変更の手続き

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

b. 規約を変更した場合における開示方法

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

(二) 関係法人との契約の更改等

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

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

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



#### 契約期間中の解約に関する事項

相手方に対して解約日の6ヶ月前までに書面をもって解約の予告を行い、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

本投資法人は、資産運用会社が下記の(イ)又は(ロ)のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(イ)資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき。

(ロ)資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。

本投資法人は、資産運用会社が下記の(イ)から(ハ)のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

(イ)資産運用会社(投信法改正前の投資信託委託業者)でなくなったとき。

(ロ)投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。

(ハ)解散したとき。

#### b. 資産保管会社(中央三井信託銀行株式会社)との間の資産保管委託契約

##### 契約期間

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

##### 契約期間中の解約に関する事項

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

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

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

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

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

3. 上記2による資産保管品の引取りが遅延したときには、遅延損害金として解約日又は契約期間の満了日の属する月の翌月から引取りの日の属する月までの委託報酬相当額を月割計算により、本投資法人は資産保管会社に支払います。なお、資産保管会社はこの委託報酬相当額を引取り日に、本投資法人が指定した預金口座等から普通預金通帳・信託総合口座通帳、同払戻請求書又は小切手によらず自動引落しすることができます。

4. 上記2による資産保管品の引取り手続きが3ヶ月以上遅延したときは、内容証明郵便により本投資法人に通知した上で、資産保管会社は資産保管品を別途管理若しくは一般に適当と認められる方法、時期、価格等により処分し、又は処分が困難な場合には廃棄することができます。これらに要する費用は本投資法人の負担とします。

5. 委託報酬、遅延損害金その他預け主が負担すべき費用が支払われないときは、前項の処分代金をこれに充当することができます。この場合、不足額が生じたときは、資産保管会社からの請求があり次第、当該不足分を本投資法人は支払わなければなりません。

#### 契約内容の変更

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

#### c. 投資主名簿等管理人(株式会社だいこう証券ビジネス)との間の一般事務委託契約

##### 契約期間

平成21年1月1日から効力を生じ、期限の定めはありません。

##### 契約内容の終了

(イ) 契約の終了は、当事者間の文書による解約の合意があったときは両当事者の合意によって指定する日に終了します。また、当事者のいずれか一方より他方当事者に対する文書による解約の通知をしたときは、その通知到達の日から3ヶ月経過後最初に開催される投資主総会終結の日に終了します。

(ロ) 当事者のいずれか一方に次に定める事由のいずれかが生じた場合で、他方当事者が本契約の解除を文書で通知したときは、上記(イ)に依らず解除を通知する文書において指定する日に終了します。

・破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始の申立(法律改正により新たな倒産手続が創設された場合は、当該手続開始の申立を含む。)があった場合

・支払の停止があった場合または支払不能に陥った場合

・手形交換所の取引停止処分があった場合

・違法行為その他反社会的な行為があった場合

(ハ) 当事者のいずれか一方が本契約につき違反をした場合で、他方当事者が本契約の解除を文書で通知したときは、その通知発信の日から1ヶ月を経過した日をもって終了します。ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に支障を及ぼすと認められる場合は、通知において指定する日に終了することができます。

#### d. 特別口座管理人(株式会社だいこう証券ビジネス)との間の特別口座の管理に関する契約

##### 契約期間

平成21年1月5日から効力を生じ、期限の定めはありません。

##### 契約内容の終了

(イ) 契約の終了は、当事者間の文書による解約の合意があったときは両当事者の合意によって指定する日に終了します。

(ロ) 当事者のいずれか一方に次に定める事由のいずれかが生じた場合で、他方当事者が本契約の解除を文書で通知したときは、解除を通知する文書において指定する日に終了します。

・破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始の申立(法律改正により新たな倒産手続が創設された場合は、当該手続開始の申立を含む。)があった場合

- ・ 支払の停止があった場合または支払不能に陥った場合

- ・手形交換所の取引停止処分があった場合
  - ・違法行為その他反社会的な行為があった場合
- (八) 当事者のいずれか一方が本契約につき違反をした場合で、他方当事者が本契約の解除を文書で通知したときは、その通知発信の日から1ヶ月を経過した日をもって終了します。ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に支障を及ぼすと認められる場合は、通知において指定する日に終了することができます。
- (二) 当事者の間に投資主名簿等管理人業務に係る一般事務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由もしくは投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合であって、特別口座管理人が本契約の解除を文書で通知したときは、その通知発信の日から1ヶ月を経過した日または当該通知において指定する日をもって終了します。
- e. 会計事務等に関する一般事務受託会社(中央三井信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約
- 契約期間
- 契約の期間は、契約締結日から2年間とします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
- 契約の解約
- (イ) 契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者(以下「後任一般事務受託者」といいます。)との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日(解約の効力が発生する日をいいます。以下同じ。)より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下の通り取り扱います。
- (a) 解約日時点で本投資法人が後任一般事務受託者と一般事務委託契約を締結できる場合は、当該解約日で本契約は終了します。
- (b) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に契約が終了するものとします。
- (c) 当該90日経過時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合で、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は投資法人との協議の上、解約の効力発生時を更に延長することができます。
- (ロ) 投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに契約を解約することができます。
- (a) 契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合。
- (b) 破産、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。
- (ハ) 上記(ロ)の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべきであっ

た日に到達したものとみなします。

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

契約内容の変更

契約は、当事者間の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

f. 会計監査人に関する、会計監査人（新日本有限責任監査法人）との間の監査契約

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

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

(ホ) 公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

法令に基づく制限

### (イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2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(金融商品取引法第31条の4第5項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第6項)。

- a. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号)。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号)。
- c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号)。
- d. a. からc. 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その他の行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条、以下の行為を含みます。)
  - ( ) 通常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。
  - ( ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引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通常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(投信法第203条第2項)

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

(ハ) 資産の運用の制限(投信法第195条、第193条)

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

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



### 利害関係人との取引における自主ルール(利害関係人等との取引規則)

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

#### (イ) 利害関係者等の範囲

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

#### (ロ) スポンサー関係者取引

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

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

#### (ハ) スポンサー関係者取引基準

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

##### a. スポンサー関係者からの物件の取得

##### ( ) 不動産および不動産信託受益権の場合

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

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

- ( ) その他の特定資産の場合  
市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記( )に準じるものとします。
- b. スポンサー関係者への物件の売却
- ( ) 不動産および不動産信託受益権の場合  
スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。
- ( ) その他の特定資産の場合  
市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記( )に準じるものとします。
- c. スポンサー関係者への物件の賃貸  
市場相場および対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。
- d. スポンサー関係者へのPM業務(プロパティ・マネジメント業務)の委託
- ( ) PM受託会社(プロパティ・マネジメント受託会社)の選定基準  
スポンサー関係者とのPM契約(プロパティ・マネジメント契約)の委託報酬については、スポンサー関係者以外の第三者の見積価格、役務提供の内容等を比較検討し、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ適正な条件で決定します。なお、相見積もりに対して、スポンサー関係者以外の業者から見積もりが提出されなかった場合は、既に依頼しているまたは依頼した業者のトラックレコードおよびマーケット水準を勘案して、適正と判断する条件のもと、利害関係者に委託します。
- ( ) PM契約(プロパティ・マネジメント契約)の更新  
資産運用会社がパフォーマンス・チェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。
- e. スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介
- ( ) 売買  
媒介手数料は宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。
- ( ) 賃貸  
媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。
- f. スポンサー関係者への工事発注
- ( ) 工事(発注金額 消費税および地方消費税を除きます。 が1件当たり200万円未満の場合を除きます。)については、スポンサー関係者以外の第三者による見積価格および役務提供の内容等を含め総合的に比較検討した上で、スポンサー関係者の見積価格の水準が第三者の水準と著しく乖離していないことを条件として当該工事を発注することができるものとします。
- ( ) 資産運用上緊急を要する工事の場合については、合理的な対価をもってスポンサー関係者に対して当該工事を発注し、発注後にコンプライアンス委員会に報告するものとします。

(二) スポンサー関係者との取引の実行プロセス

- a. スポンサー関係者からの運用資産の取得及びスポンサー関係者への運用資産の売却  
スポンサー関係者より運用資産を取得する場合、又はスポンサー関係者へ運用資産を売却する場合は、下記の手続きに従い、取引を行います。
- ( ) コンプライアンスオフィサーは、投資運用部長から提出された個別運用資産取得・売却に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議・審査を行い、コンプライアンスオフィサーが議案を承認した場合にのみ第1回目の投資委員会に当該議案を提出します。
  - ( ) 次に、第1回目の投資委員会においては、運用資産取得・売却に係る案件について、コンプライアンスオフィサーの審議結果の確認を行います。
  - ( ) コンプライアンス委員会は、法令および運用ガイドラインとの適合性のチェック、スポンサー関係者取引の妥当性のチェック等コンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記(八)a.記載のスポンサー関係者からの物件の取得の取引基準、又は上記(八)b.記載のスポンサー関係者への物件の売却の取引基準について審議を行います。
  - ( ) 第2回目の投資委員会においても、コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェックを行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。
  - ( ) 次に、取締役会が、運用資産の取得・売却に係る案件について審議・決議を行い、運用資産の取得・売却が、スポンサー関係者取引に該当する場合、取締役会の決議は全会一致とし、本投資法人の役員会決議をもって、かかる取引を実行できるものとします。
- b. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務（PM業務）の委託  
スポンサー関係者に、建物保守管理、テナント管理等のPM業務を委託する場合は、以下の基準に従って、取引を行います。
- ( ) コンプライアンス委員会は、投資運用部長から起案された不動産管理会社等のPM受託会社の選定または変更に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記(八)d.記載のスポンサー関係者へのPM業務の委託の取引基準についても審議を行い、議案がコンプライアンス委員会で承認された場合にのみ投資委員会に提出します。
  - ( ) 投資委員会は、コンプライアンス委員会から提出された案件について、PM受託会社の選定または変更計画の審議およびコンプライアンス委員会での審議結果の確認等を行います。
  - ( ) スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定または変更は、取締役会の決議をもって決裁を行うものとし、取締役会の決議は全会一致とします。
  - ( ) 資産運用会社は、スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定または変更については、本投資法人が役員会において事前に承認した後、当該取引を実行することができます。
- (ホ) スポンサー関係者取引の本投資法人に対する書面の交付  
資産運用会社は、以上に規定した要件を満たすものとしてスポンサー関係者取引が行われた場合、かかるスポンサー関係者が投信法の利害関係人等に該当しない場合であっても、投信法第203条第2項に規定される内容につき、同条項に基づいて当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、遅滞なく本投資法人に対し交付するものとします。ただし、特定資産の売買に係る価格調査の結果について、速やかに価格調査の結果が取得できないやむを得ない理由がある場合は、かかる価格調査の結果を取得次第遅滞なく通知するものとします。



(ヘ) スポンサー関係者取引の開示

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

利害関係人等との取引状況等

当期における利害関係人等との特定資産の売買取引等については以下の通りです。

a. 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	457,825 (100.0)	1,642,269 (100.0)
	うち利害関係人等からの買付額 457,825 (100.0)	うち利害関係人等への売付額 ( )
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社アパマンショップ プリーシング	457,825 (100.0)	( )
合計	457,825 (100.0)	( )

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を意味します。なお、当期において取引のあった株式会社アパマンショッププリーシングについて記載しています。

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

b. 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 B/A(%)
		支払先	支払額B (千円)	
賃貸借媒介手数料等	28,052	株式会社アパマンショッププリーシング	13,817	49.3
		小倉興産株式会社	745	2.7
プロパティ・マネジメント報酬	39,805	株式会社アパマンショッププリーシング	14,566	36.6
		小倉興産株式会社	4,615	11.6

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

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

##### 投資主総会における議決権

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

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

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします(規約第21条)。
- b. 投信法第140条の決議は、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって決めます(投信法第93条の2第2項第3号)。
- c. 投資主総会に出席しない投資主(代理人を出席させる投資主は除きます。)は、書面によって議決権を行使することができます(投信法第90条の2第2項、規約第23条第1項)。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません(投信法第92条第2項、規約第23条第2項)。
- e. 投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます(投信法第92条の2)。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第24条第1項)。
- g. 前記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません(投信法第93条第3項、規約第24条第2項)。
- h. 本投資法人は決算期から3箇月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(投信法第77条の3第2項、規約第25条第1項)。
- i. 前記h.の場合のほか、必要がある場合は、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することのできる投資主又は登録投資口質権者とすることができるものとします(投信法第77条の3第2項乃至第4項、会社法第124条第2項、第3項、規約第25条第2項)。



#### その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条、第116条、第119条第3項、会社法第847条第1項、第3項)  
6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消請求権(投信法第94条第2項、会社法第831条)  
投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公平なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)  
執行役員が本投資法人の目的の範囲内でない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)  
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ホ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)  
投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文)  
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- (ト) 投資主総会招集請求権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)  
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。



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

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

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

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

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の3）

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

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条、規約17条）

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

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した金銭の分配についても、本投資法人は当該分配にかかる金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配にかかる金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

払戻請求権（規約第5条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（クローズド・エンド型）。

#### 投資口の処分権(投信法第78条第1項、第3項)

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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(社債株式等振替法第228条、140条)。但し、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(保管振替機構が、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(社債株式等振替法第228条、第152条第1項)。

#### 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人の成立(その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日)の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

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(社債株式等振替法第227条第1項)。但し、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ものが存しない場合、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(社債株式等振替法第227条第2項)。

#### 帳簿閲覧権(投信法第128条の3第1項)

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。

#### 少数投資主権の行使手続(社債株式等振替法第228条、第154条)

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使については、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となります。従って、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構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。)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。

#### (2) 投資法人債権者の権利

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

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

グロースリート・アドバイザーズ株式会社

英文名称: GrowthREIT Advisors, Ltd.

資本の額

本書の日付現在 325,000,000円

事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業

沿革

年月日	事項
平成13年4月12日	会社設立
平成13年6月2日	宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第79708号)
平成13年8月7日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第10号)
平成13年9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第15号)
平成14年4月1日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年5月31日	エスピーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年7月1日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転
平成16年5月6日	本店所在地を東京都新宿区西新宿内において移転
平成18年5月29日	本店所在地を東京都新宿区西新宿から東京都千代田区九段北へ移転
平成18年5月29日	株式会社パワーインベストメントからグロースリート・アドバイザーズ株式会社に社名変更
平成19年9月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録(登録番号 関東財務局長(金商)第321号)
平成19年10月15日	本店の所在場所を東京都千代田区九段北から東京都千代田区五番町に移転
平成20年9月1日	本店の所在場所を東京都千代田区五番町から東京都千代田区一番町に移転

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数(本書の日付現在)

6,500株

(ロ) 発行済株式数の総数(本書の日付現在)

6,500株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

該当事項はありません。

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位:千円)

	平成20年3月31日現在
総資産	287,593
総負債	7,007
総資本	280,585

(ロ) 最近の事業年度における損益の概況

(単位:千円)

	第7期 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
営業収益	249,818
経常利益	20,797
当期純利益	59,522

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内(但し、本書の日付現在の監査役の任期はその就任後3年内)の最終の決算期に関する定時株主総会終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に

届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第4項)。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- (イ) 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に関する業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

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

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

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

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

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

(4) 【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	芝辻 直基	昭和57年4月 昭和63年4月 平成6年7月 平成13年8月 平成13年12月 平成14年4月 平成15年10月 平成18年6月	株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 ドイツ証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 クレディ・リヨネ証券会社東京支店(現カリヨン証券会社東京支店)入社 極東証券株式会社入社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 同社取締役 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長(現任)	0
取締役 コンプライアンス オフィサー	弘中 英世	昭和49年4月 昭和51年4月 昭和61年5月 平成11年7月 平成12年3月 平成15年7月 平成16年8月 平成17年10月 平成18年2月 平成18年11月 平成19年1月 平成19年8月	西武都市開発株式会社 入社 西武オールステート生命保険株式会社 （現AIGエジソン生命保険会社）転籍 エクイタブル生命保険株式会社（現アクサフィナンシャル生命保険株式会社）入社 同社 取締役 同社 執行役員 カナル投信株式会社 入社 同社 監査室長 株式会社ヒューマックス 入社 ヒューマックス・リート・アドバイザーズ株式会社 転籍 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 同社 業務監査室長 同社 コンプライアンスオフィサー（兼務） グロースリート・アドバイザーズ株式会社取締役(現任)	0
取締役 投資運用部長	吉沢 正哉	昭和56年4月 昭和60年1月 昭和60年11月 平成9年9月 平成10年5月 平成12年10月 平成13年12月 平成17年7月 平成17年11月 平成20年2月 平成20年9月	立花証券株式会社 入社 株式会社日本リニアック 入社 株式会社ケン・コーポレーション 入社 株式会社ユニマットライフ 入社 株式会社ユニマット不動産 転籍 東京美装興業株式会社 入社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 同社 転籍 株式会社レーサムリサーチ 入社 グロースリート・アドバイザーズ株式会社投資運用部長 同社 取締役(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	永野 正巳	昭和53年 4月	株式会社ラジオ関東(現アール・エフ・ラジオ日本) 入社	0
		昭和62年 4月	株式会社三洋証券 入社	
		昭和63年12月	株式会社三洋投信委託 出向	
		平成10年 4月	同社 運用部長	
		平成12年 4月	同社 コンプライアンス室長	
		平成13年 1月	永野アセットリサーチ 設立	
		平成17年 3月	新報投資顧問株式会社 入社	
		平成18年 5月	株式会社ストック・リサーチ・インベストメント 設立 同社 代表取締役(現任)	
		平成19年 6月	グロースリート・アドバイザーズ株式会社監査役(現任)	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。



## 2【その他の関係法人の概況】

### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

投資主名簿等管理人、特別口座管理人

#### (イ)名称

だいこう証券ビジネス株式会社

#### (ロ)資本の額

平成20年3月31日現在 5,844百万円

#### (ハ)事業の内容

株主名簿管理人業務、名義書換取次業務、有価証券管理業務、輸送・配送業務、証券情報処理業務、メーリング業務、融資業務、市場執行業務、清算取次業務、その他の業務(投資信託関連業務、請負業務等)を営んでいます。

資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

#### (イ)名称

中央三井信託銀行株式会社

#### (ロ)資本の額

平成20年3月31日現在 379,197百万円

#### (ハ)事業の内容

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

### (2)【関係業務の概要】

投資主名簿等管理人、特別口座管理人

#### (イ)投資主名簿等管理人としての業務

一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき下記の投資主名簿等管理人としての業務を行います。

- a . 投資主名簿の作成および備置に関する事務
- b . 投資証券の発行に関する事務
- c . 投資主に対して分配または払戻しをする金銭の支払いに関する事務
- d . 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- e . 機関(投資主総会、役員会)の運営に関する事務
- f . 上記に掲げる事項に付随する事務

#### (ロ)特別口座管理人としての業務

特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの委託に基づき下記の特別口座管理人としての業務を行います。

- a . 振替口座簿ならびにこれに付随する帳簿の作成、管理および備置に関する事務
- b . 総投資主通知に係る報告に関する事務
- c . 新規記載または記録手続および抹消手続または全部抹消手続に関する事務

- d . 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知および本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事務
- e . 振替口座簿への記載または記録、質権に係る記載または記録および信託の受託者ならびに信託財産に係る記載または記録に関する事務
- f . 特別口座の開設および廃止に関する事務
- g . 加入者情報および届出印鑑の登録またはそれらの変更の登録および加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
- h . 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
- i . 社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- j . 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- k . 加入者または利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- l . 上記に掲げるもののほか、投資主、投資口質権者およびこれらの法定代理人または以上の者の常任代理人(以下「加入者等」といいます。)による請求および申請に関する事務
- m . 上記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報および届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- n . 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- o . 投資口の併合または分割に関する事務
- p . 合併に関する事務
- q . 上記に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務および本投資法人と協議のうえ定める事務
- r . 上記に掲げる事項に付随する事務

資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

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

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

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

(3)【資本関係】

投資主名簿等管理人、特別口座管理人

該当事項はありません。

資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第11期計算期間（平成20年1月1日から平成20年6月30日まで）については、改正前の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて、第12期計算期間（平成20年7月1日から平成20年12月31日まで）については、改正後の財務諸表等規則及び同規則第2条の規定により、投資法人計算に関する規則に基づいて作成しています。

### 2 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第11期計算期間（平成20年1月1日から平成20年6月30日まで）及び第12期計算期間（平成20年7月1日から平成20年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

## 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第11期 (平成20年6月30日現在)	第12期 (平成20年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,122,870	1,255,226
信託現金及び信託預金	1 2,107,958	1 1,887,235
営業未収入金	16,070	15,454
立替金	85	31
預け金	44,760	15,201
前払費用	51,935	49,208
繰延税金資産	685	8,193
貸倒引当金	978	854
<b>流動資産合計</b>	<b>3,343,387</b>	<b>3,229,697</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 680,234	1 680,234
減価償却累計額	13,952	21,053
建物(純額)	666,282	659,180
建物附属設備	1 164,838	1 164,838
減価償却累計額	8,391	12,508
建物附属設備(純額)	156,447	152,330
構築物	1 7,746	1 11,262
減価償却累計額	641	1,061
構築物(純額)	7,104	10,201
工具、器具及び備品	-	1 400
減価償却累計額	-	4
工具、器具及び備品(純額)	-	395
土地	1 3,182,166	1 3,650,309
信託建物	1 16,988,562	1 16,335,861
減価償却累計額	945,189	1,059,249
信託建物(純額)	16,043,373	15,276,612
信託建物附属設備	1 3,216,329	1 3,139,841
減価償却累計額	649,891	708,047
信託建物附属設備(純額)	2,566,438	2,431,793
信託構築物	1 226,575	1 194,862
減価償却累計額	50,644	40,591
信託構築物(純額)	175,931	154,270
信託工具、器具及び備品	1 42,359	1 57,165
減価償却累計額	7,589	11,254
信託工具、器具及び備品(純額)	34,769	45,911
信託土地	1 21,816,173	1 21,228,686
<b>有形固定資産合計</b>	<b>44,648,687</b>	<b>43,609,692</b>

	第11期 (平成20年6月30日現在)	第12期 (平成20年12月31日現在)
<b>無形固定資産</b>		
信託その他無形固定資産	1 121	1 103
その他	5,666	5,006
無形固定資産合計	5,788	5,110
<b>投資その他の資産</b>		
差入保証金	109,295	120,166
長期前払費用	32,103	14,365
繰延税金資産	7,852	267
その他	45,523	47,078
投資その他の資産合計	194,775	181,877
<b>固定資産合計</b>	<b>44,849,250</b>	<b>43,796,680</b>
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	3,793	2,042
繰延資産合計	3,793	2,042
<b>資産合計</b>	<b>48,196,432</b>	<b>47,028,421</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	55,782	72,683
1年内返済予定の長期借入金	-	1 12,000,000
未払金	12,294	14,690
未払費用	89,233	92,238
未払法人税等	447	995
未払消費税等	31,148	29,956
前受金	182,374	176,927
預り金	121,671	14,613
デリバティブ債務	-	17,251
流動負債合計	492,952	12,419,356
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 26,941,000	1 13,727,000
信託預り敷金及び保証金	1,022,870	896,315
預り敷金及び保証金	69,456	126,547
デリバティブ債務	19,040	-
固定負債合計	28,052,366	14,749,862
<b>負債合計</b>	<b>28,545,318</b>	<b>27,169,218</b>

	第11期 (平成20年6月30日現在)	第12期 (平成20年12月31日現在)
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	19,134,417	19,134,417
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ( )	528,236	735,252
投資主資本合計	19,662,653	19,869,669
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	11,540	10,466
評価・換算差額等合計	11,540	10,466
純資産合計	<sup>2</sup> 19,651,113	<sup>2</sup> 19,859,203
負債純資産合計	48,196,432	47,028,421

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	1 1,770,195	1 1,643,918
不動産等売却益	2 17,085	2 323,978
営業収益合計	1,787,281	1,967,896
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	1 781,649	1 768,502
役員報酬	3,300	3,300
資産運用報酬	103,922	101,562
資産保管手数料	11,264	11,832
一般事務委託手数料	18,855	20,501
貸倒引当金繰入額	248	-
貸倒損失	2,303	-
その他営業費用	55,347	51,770
営業費用合計	976,891	957,468
営業利益	810,390	1,010,428
<b>営業外収益</b>		
受取利息	3,413	3,392
雑収入	3,760	826
貸倒引当金戻入額	-	124
営業外収益合計	7,173	4,343
<b>営業外費用</b>		
支払利息	278,097	269,595
融資関連費用	5,983	5,884
投資口公開関連費用	1,090	1,090
雑損失	253	217
投資口交付費償却	1,750	1,750
営業外費用合計	287,175	278,539
経常利益	530,388	736,232
税引前当期純利益	530,388	736,232
法人税、住民税及び事業税	605	1,644
法人税等調整額	1,557	637
法人税等合計	2,162	1,006
当期純利益	528,226	735,226
前期繰越利益	10	26
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	528,236	735,252



## (3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	19,134,417	19,134,417
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		
前期末残高	481,544	528,236
当期変動額		
剰余金の配当	481,533	528,210
当期純利益	528,226	735,226
当期変動額合計	46,692	207,015
当期末残高	528,236	735,252
投資主資本合計		
前期末残高	19,615,961	19,662,653
当期変動額		
剰余金の配当	481,533	528,210
当期純利益	528,226	735,226
当期変動額合計	46,692	207,015
当期末残高	19,662,653	19,869,669
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	20,089	11,540
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	8,549	1,073
当期末残高	11,540	10,466
評価・換算差額等合計		
前期末残高	20,089	11,540
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	8,549	1,073
当期末残高	11,540	10,466

	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	19,595,871	19,651,113
当期変動額		
剰余金の配当	481,533	528,210
当期純利益	528,226	735,226
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,549	1,073
当期変動額合計	55,241	208,089
当期末残高	19,651,113	19,859,203

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	第11期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
	金額	金額
当期末処分利益	528,236,679円	735,252,511円
分配金の額	528,210,200円	735,236,259円
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,800円)	(13,641円)
次期繰越利益	26,479円	16,252円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる528,210,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる735,236,259円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	530,388	736,232
減価償却費	318,976	300,872
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,983	5,884
投資口交付費償却	1,750	1,750
受取利息	3,413	3,392
支払利息	278,097	269,595
貸倒引当金の増減額( は減少)	3,025	124
信託預り敷金及び保証金償却額	772	534
営業未収入金の増減額( は増加)	34,944	616
預け金の増減額( は増加)	29,746	29,558
未収消費税等の増減額( は増加)	62,284	-
差入保証金の増減額( は増加)	9,628	10,871
未払消費税等の増減額( は減少)	31,148	1,192
営業未払金の増減額( は減少)	10,091	16,900
未払金の増減額( は減少)	9,294	2,130
未払費用の増減額( は減少)	593	669
前受金の増減額( は減少)	14,677	5,446
預り金の増減額( は減少)	107,911	107,057
信託有形固定資産の売却による減少額	289,767	1,275,061
その他	14,069	289
小計	1,595,173	2,507,194
利息の受取額	3,413	3,392
利息の支払額	259,811	248,651
法人税等の支払額	636	1,095
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,338,138</b>	<b>2,260,840</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	316,850	472,059
信託有形固定資産の取得による支出	44,348	64,219
その他の無形固定資産の取得による支出	3,468	-
預り敷金及び保証金の支出	40,756	1,500
預り敷金及び保証金の収入	268	58,591
信託預り敷金及び保証金の支出	67,024	212,211
信託預り敷金及び保証金の収入	36,845	86,190
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>435,335</b>	<b>605,209</b>

	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	342,000	1,214,000
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	5,983	5,884
分配金の支払額	477,841	523,022
財務活動によるキャッシュ・フロー	826,915	1,743,997
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	75,888	88,366
現金及び現金同等物の期首残高	3,154,940	3,230,828
現金及び現金同等物の期末残高	3,230,828	3,142,462

## 【重要な会計方針】

項目	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 3年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～34年 信託構築物 3年～34年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>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。</p> <p>建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 3年～18年 工具、器具及び備品 10年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～34年 信託構築物 3年～34年 信託工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>無形固定資産 同左</p>
2 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</p>
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、495千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、641千円であります。</p>
5 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	
6 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

項目	第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
7 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品 信託その他無形固定資産 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

## 【追加情報】

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年 6月27日付けで1物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>B7: IWATAビル</p> <p>譲渡価格 1,025,641千円</p> <p>資産の種類 不動産を信託する信託受益権</p> <p>譲渡日 平成20年 7月31日</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成20年 7月31日に729百万円 の期限前弁済を実施しています。</p>	



## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

項目	第11期 (平成20年6月30日現在)	第12期 (平成20年12月31日現在)																																																								
1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>581,733千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>120,602千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3,463千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,755,563千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,107,958千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>16,043,373千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2,566,438千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>175,931千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>34,769千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>21,816,173千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他無形固定資産</td> <td>121千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>45,206,129千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>長期借入金</td> <td>26,941,000千円</td> </tr> </table>	建物	581,733千円	建物附属設備	120,602千円	構築物	3,463千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	2,107,958千円	信託建物	16,043,373千円	信託建物附属設備	2,566,438千円	信託構築物	175,931千円	信託工具、器具及び備品	34,769千円	信託土地	21,816,173千円	信託その他無形固定資産	121千円	合計	45,206,129千円	長期借入金	26,941,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>575,173千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>117,681千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3,295千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>395千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,755,563千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,887,235千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>15,276,612千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2,431,793千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>154,270千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>45,911千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>21,228,686千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他無形固定資産</td> <td>103千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43,476,723千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>12,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>13,727,000千円</td> </tr> </table>	建物	575,173千円	建物附属設備	117,681千円	構築物	3,295千円	工具、器具及び備品	395千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	1,887,235千円	信託建物	15,276,612千円	信託建物附属設備	2,431,793千円	信託構築物	154,270千円	信託工具、器具及び備品	45,911千円	信託土地	21,228,686千円	信託その他無形固定資産	103千円	合計	43,476,723千円	1年内返済予定の長期借入金	12,000,000千円	長期借入金	13,727,000千円
建物	581,733千円																																																									
建物附属設備	120,602千円																																																									
構築物	3,463千円																																																									
土地	1,755,563千円																																																									
信託現金及び信託預金	2,107,958千円																																																									
信託建物	16,043,373千円																																																									
信託建物附属設備	2,566,438千円																																																									
信託構築物	175,931千円																																																									
信託工具、器具及び備品	34,769千円																																																									
信託土地	21,816,173千円																																																									
信託その他無形固定資産	121千円																																																									
合計	45,206,129千円																																																									
長期借入金	26,941,000千円																																																									
建物	575,173千円																																																									
建物附属設備	117,681千円																																																									
構築物	3,295千円																																																									
工具、器具及び備品	395千円																																																									
土地	1,755,563千円																																																									
信託現金及び信託預金	1,887,235千円																																																									
信託建物	15,276,612千円																																																									
信託建物附属設備	2,431,793千円																																																									
信託構築物	154,270千円																																																									
信託工具、器具及び備品	45,911千円																																																									
信託土地	21,228,686千円																																																									
信託その他無形固定資産	103千円																																																									
合計	43,476,723千円																																																									
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000千円																																																									
長期借入金	13,727,000千円																																																									
2 最低純資産額	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左																																																								

(損益計算書関係)

項目	第11期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (自平成20年7月1日 至平成20年12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・共益費)	1,563,642
	(その他収入)	206,553
	不動産賃貸事業収益合計	1,770,195
	B 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	(維持管理費)	279,300
	(公租公課)	97,185
	(損害保険料)	7,900
	(その他支出)	78,900
	(減価償却費)	318,362
不動産賃貸事業費用合計	781,649	
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	988,545	
2 不動産等売却益 の内訳	(単位:千円)	
	1. ベルメゾン池上	
	不動産等売却収入	308,392
	不動産等売却原価	289,767
	その他売却費用	1,538
	不動産等売却益	17,085
	1. IWATAビル	
	不動産等売却収入	1,029,431
	不動産等売却原価	821,648
	その他売却費用	30,000
	不動産等売却益	177,782
	2. アサヒビル	
	不動産等売却収入	618,184
不動産等売却原価	453,430	
その他売却費用	18,558	
不動産等売却益	146,195	

(投資主資本等変動計算書関係)

第11期(自平成20年1月1日至平成20年6月30日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

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

1 発行可能投資口総口数 200万口

第12期(自平成20年7月1日至平成20年12月31日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

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

1 発行可能投資口総口数 200万口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第11期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	第12期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	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20年6月30日現在) (単位：千円)	(平成20年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
1,122,870	1,255,226
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,107,958	1,887,235
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,230,828	3,142,462

## (リース取引関係)

第11期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	第12期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)	
(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	
(単位：千円)	
取得価格 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	
6,279	5,777
502	
合計	合計
6,279	5,777
502	
(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	
(2) 未経過リース料期末残高相当額	
1年内 502千円	
1年超 0千円	
合計 502千円	
(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	
支払リース料 446千円	
減価償却費相当額 446千円	
(4) 減価償却費相当額の算定方法	
リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。	
2. オペレーティング・リース取引(貸主側)	オペレーティング・リース取引(貸主側)
(単位：千円)	(単位：千円)
1年内	1年内
142,217	142,217
未経過リース料	未経過リース料
1年超	1年超
1,338,532	1,267,423
合計	合計
1,480,749	1,409,640

## (有価証券関係)

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

## (デリバティブ取引関係)

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

## (退職給付関係)

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (税効果会計関係)

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">492千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">192千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">685千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産(固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">352千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">7,499千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,852千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,538千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,538千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	492千円	貸倒引当金繰入超過額	192千円		685千円	繰延資産	352千円	繰延ヘッジ損益	7,499千円		7,852千円	繰延税金資産合計	8,538千円	(繰延税金資産の純額)	8,538千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">55千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">1,035千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">22千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">294千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">6,784千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,193千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産(固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">267千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">267千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,460千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,460千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	55千円	未払事業所税	1,035千円	貸倒引当金繰入超過額	22千円	繰延資産	294千円	繰延ヘッジ損益	6,784千円		8,193千円	繰延資産	267千円		267千円	繰延税金資産合計	8,460千円	(繰延税金資産の純額)	8,460千円
未払事業所税	492千円																																				
貸倒引当金繰入超過額	192千円																																				
	685千円																																				
繰延資産	352千円																																				
繰延ヘッジ損益	7,499千円																																				
	7,852千円																																				
繰延税金資産合計	8,538千円																																				
(繰延税金資産の純額)	8,538千円																																				
未払事業所税	55千円																																				
未払事業所税	1,035千円																																				
貸倒引当金繰入超過額	22千円																																				
繰延資産	294千円																																				
繰延ヘッジ損益	6,784千円																																				
	8,193千円																																				
繰延資産	267千円																																				
	267千円																																				
繰延税金資産合計	8,460千円																																				
(繰延税金資産の純額)	8,460千円																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.23%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.25%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.41%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.23%	その他	0.25%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.34%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.09%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.14%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.34%	その他	0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%																
法定実効税率	39.39%																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	39.23%																																				
その他	0.25%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.41%																																				
法定実効税率	39.39%																																				
(調整)																																					
支払分配金の損金算入額	39.34%																																				
その他	0.09%																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%																																				
-	<p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年 4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>																																				

## (持分法損益関係)

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

## (関連当事者との取引)

第11期(自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

第12期(自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

## (1口当たり情報)

第11期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)		第12期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	
1口当たり純資産額	364,591円	1口当たり純資産額	368,452円
1口当たり当期純利益	9,800円	1口当たり当期純利益	13,641円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	第11期 (自平成20年1月1日 至平成20年6月30日)	第12期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	528,226	735,226
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)	528,226	735,226
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

[次へ](#)



## (重要な後発事象)

第11期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月30日)	第12期 (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)
<p>資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成20年8月29日付けで1物件の譲渡契約を締結しています。</p> <p>B1:アサヒビル</p> <p>譲渡価格 616,628千円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 譲渡日 平成20年 8月29日</p> <p>また、当該譲渡に伴い、平成20年 8月29日に370百万円の期限前弁済を実施しています。</p>	該当事項はありません。

## (6)【附属明細表】

## 有価証券明細表

該当事項はありません。

## 特定取引及び為替予約取引の契約等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	6,000,000		17,251
合計		6,000,000		17,251

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が算出した価額で評価しています。

## 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					又は償却累 計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	680,234			680,234	21,053	7,101	659,180	
	建物附属設備	164,838			164,838	12,508	4,116	152,330	
	構築物	7,746	3,516		11,262	1,061	419	10,201	
	工具、器具及 び備品		400		400	4	4	395	
	土地	3,182,166	468,143		3,650,309			3,650,309	
	信託建物	16,988,562	23,800	676,500	16,335,861	1,059,249	167,503	15,276,612	
	信託建物附属 設備	3,216,329	15,620	92,109	3,139,841	708,047	108,124	2,431,793	
	信託構築物	226,575	8,624	40,338	194,862	40,591	5,738	154,270	
	信託工具、器 具及び備品	42,359	16,174	1,368	57,165	11,254	3,806	45,911	
	信託土地	21,816,173		587,486	21,228,686			21,228,686	
	合計	46,324,986	536,279	1,397,802	45,463,463	1,853,770	296,815	43,609,692	
無形 固定 資産	信託その他の 無形固定資産	121		17	103			103	
	その他の 無形固定資産	6,906			6,906	1,899	660	5,006	
	合計	7,027		17	7,009	1,899	660	5,110	

(注) 当期増減額の理由は物件の取得及び譲渡によるものです。

その他特定資産の明細表

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

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
		1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	中央三井信託 銀行株式会社	-	5,400,000	-	5,400,000	1.600	平成21年 8月3日
株式会社あお ぞら銀行	-	3,000,000	-	3,000,000					
株式会社りそ な銀行	-	1,600,000	-	1,600,000					
三菱UFJ信託 銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社武蔵 野銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
小計		-	12,000,000	-	12,000,000	-	-	-	-
長 期 借 入 金	中央三井信託 銀行株式会社	5,400,000	-	5,400,000	-	1.600	平成21年 8月3日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社あお ぞら銀行	3,000,000	-	3,000,000	-				
	株式会社りそ な銀行	1,600,000	-	1,600,000	-				
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社武蔵 野銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	農中 信託 銀行 株式 会社	7,293,000	-	1,214,000	6,079,000	1.915	平成22年 5月31日	(注3)	
		7,648,000	-	-	7,648,000		平成22年 5月31日	(注2) (注4)	
小計		26,941,000	-	13,214,000	13,727,000	-	-	-	-
合計		26,941,000	12,000,000	13,214,000	25,727,000	-	-	-	-

(注1)平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2)不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注3)借入金の返済資金等に充当しています。

(注4)不動産の購入資金に充当しています。

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

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	13,497,000千円	-	-	-

## 2【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成20年12月31日現在)

資産総額	47,028,421千円
負債総額	27,169,218千円
純資産総額( - )	19,859,203千円
発行済数量	53,899口
1単位当たり純資産額( / )	368,452円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

平成20年12月期の直近6計算期間の本投資法人の販売及び買戻しの実績は以下の通りです。

計算期間	販売日	販売口数(口)	買戻し口数(口)
第7期 (平成18年1月1日～ 平成18年6月30日)		0	0
第8期 (平成18年7月1日～ 平成18年12月31日)	平成18年7月31日	25,000	0
第9期 (平成19年1月1日～ 平成19年6月30日)		0	0
第10期 (平成19年7月1日～ 平成19年12月31日)		0	0
第11期 (平成20年1月1日～ 平成20年6月30日)		0	0
第12期 (平成20年7月1日～ 平成20年12月31日)		0	0

(注) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間第11期(自平成20年1月1日至平成20年6月30日)平成20年9月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正期間第10期(自平成19年7月1日至平成19年12月31日)平成20年9月29日関東財務局長に提出

5【有価証券届出書】

該当事項はありません。

6【有価証券届出書の訂正届出書】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書

平成20年9月26日

東京グロースリート投資法  
人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 樽本修平  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田中清吾  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東京グロースリート投資法人の平成20年1月1日から平成20年6月30日までの第11期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京グロースリート投資法人の平成20年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第11期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に資産の譲渡についての記載がある。

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

以上

- 
- ( ) 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 . 前事業年度の財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年3月26日

東京グロースリート投資法  
人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 田中清吾  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 福村 寛  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている東京グロースリート投資法人の平成20年7月1日から平成20年12月31日までの第12期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京グロースリート投資法人の平成20年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第12期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

- 
- ( ) 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。