

**【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22年3月30日

**【計算期間】** 第14期(自平成21年7月1日至平成21年12月31日)

**【発行者名】** インヴィンシブル投資法人  
(旧商号: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 芝辻 直基

**【本店の所在の場所】** 東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル

**【事務連絡者氏名】** コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
専務取締役企画部長 宮崎 俊司

**【連絡場所】** 東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル

**【電話番号】** 03-3272-7311

**【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】

## a. 主要な経営指標等の推移

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	
計算期間		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	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	
営業 成 績	営業収益(注1)	(千円)	1,041,571	1,089,878	1,103,630	1,721,817	1,637,306
	うち賃貸事業収入	(千円)	857,891	983,936	1,007,825	1,403,385	1,452,853
	営業費用	(千円)	519,643	599,622	646,414	813,550	854,437
	うち賃貸事業費用	(千円)	404,034	476,138	497,363	643,110	675,995
	営業利益	(千円)	521,927	490,255	457,215	908,267	782,869
	経常利益	(千円)	355,137	399,781	360,715	643,725	602,421
	当期純利益 (a)	(千円)	354,135	398,778	359,882	642,689	600,982
財 産 等 の 状 況	総資産額 (b)	(千円)	23,703,193	25,410,281	25,984,671	41,840,707	41,753,010
	有利子負債額	(千円)	11,500,000	13,150,000	13,806,400	20,842,004	20,750,000
	純資産額 (c)	(千円)	11,187,430	11,232,080	11,212,294	19,758,863	19,728,405
	出資総額	(千円)	10,833,292	10,833,292	10,833,292	19,134,417	19,134,417
そ の 他	分配金総額 (d)	(千円)	354,128	398,777	359,879	642,691	600,973
	配当性向(注2) (d)/(a)	(%)	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
	発行済投資口総数 (e)	(口)	28,899	28,899	28,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額 (基準価額)(注3) (c)/(e)	(円)	387,121	388,666	387,982	366,591	366,025
	1口当たり当期純利 益(注4)	(円)	13,281	13,799	12,453	12,899	11,150
	1口当たり分配金額 (d)/(e)	(円)	12,254	13,799	12,453	11,924	11,150
	うち1口当たり利 益分配金額	(円)	12,254	13,799	12,453	11,924	11,150
	うち1口当たり利 益超過分配金額	(円)	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率 (注5)(年換算値)	(%)	1.8 (3.6)	1.6 (3.2)	1.4 (2.8)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)
	自己資本利益率(注 5)(年換算値)	(%)	3.9 (7.8)	3.6 (7.1)	3.2 (6.5)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)
	期末自己資本比率 (注5) (c)/(b)	(%)	47.2	44.2	43.1	47.2	47.3
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	(千円)	629,863	717,415	723,951	1,038,510	1,054,893	

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	
計算期間		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	自平成21年 1月1日 至平成21年 6月30日	自平成21年 7月1日 至平成21年 12月31日	
営業 成 績	営業収益(注1)		1,664,747	1,787,281	1,967,896	1,614,835	1,531,044
	うち賃貸事業収入	(千円)	1,664,747	1,770,195	1,643,918	1,614,835	1,531,044
	営業費用	(千円)	919,997	976,891	957,468	1,008,838	965,300
	うち賃貸事業費用	(千円)	730,292	781,649	768,502	787,253	751,981
	営業利益	(千円)	744,750	810,390	1,010,428	605,996	565,743
	経常利益	(千円)	485,804	530,388	736,232	357,798	267,057
	当期純利益 (a)	(千円)	481,522	528,226	735,226	356,806	265,633
財産 等 の 状 況	総資産額 (b)	(千円)	48,461,069	48,196,432	47,028,421	45,771,818	45,145,222
	有利子負債額	(千円)	27,283,000	26,941,000	25,727,000	24,974,000	24,358,975
	純資産額 (c)	(千円)	19,595,871	19,651,113	19,859,203	19,487,683	19,400,061
	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)	481,533	528,210	735,236	356,811	265,614
	配当性向(注2) (d)/(a)	(%)	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
	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)	363,567	364,591	368,452	361,559	359,934
	1口当たり当期純利 益(注4)	(円)	8,934	9,800	13,641	6,620	4,928
	1口当たり分配金額 (d)/(e)	(円)	8,934	9,800	13,641	6,620	4,928
	うち1口当たり利 益分配金額	(円)	8,934	9,800	13,641	6,620	4,928
	うち1口当たり利 益超過分配金額	(円)	-	-	-	-	-
	総資産経常利益率 (注5)(年換算値)	(%)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)	0.8 (1.6)	0.6 (1.2)
	自己資本利益率(注 5)(年換算値)	(%)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)	1.8 (3.7)	1.4 (2.7)
	期末自己資本比率 (注5) (c)/(b)	(%)	40.4	40.8	42.2	42.6	43.0
賃貸NOI(Net Operating Income) (注5)	(千円)	1,242,957	1,306,908	1,175,628	1,117,247	1,063,865	

(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变更いたしました。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。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变更いたしました。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。

総資産経常利益率 = 経常利益(損失) / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100

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

期末自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

## b. 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21年12月末(以下「当期末」といいます。)時点では東京証券取引所に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。今後につきましても資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、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) エルシーピー投資法人との合併

本投資法人とエルシーピー投資法人(以下「LCP」といいます。)は、平成21年11月17日付で合併契約書(以下「合併契約」といいます。)を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しております(以下「本合併」といいます。)

なお、本合併の詳細については、後記「(2)今後の運用方針及び対処すべき課題(イ)本合併について」及び後記「(3)決算日後に生じた重要な事実(イ)本合併及び投資口の分割について」をご参照ください。

#### (ハ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、海外経済の改善や経済対策の効果などを背景に、企業業績改善の動きが見られたものの、設備投資の低調、雇用情勢の悪化、個人消費の低迷などが継続しており、依然として厳しい経済環境下にあるものと認識しております。

不動産売買市場においては、個人投資家を中心に小型物件に対する購入需要が見られました。しかしながら、取引利回りは依然として高い水準にあり取引件数も低迷が続いています。居住用不動産賃貸市場では、東京圏への人口流入が続いており潜在的な需要は堅調ですが、高級賃貸物件を中心に全般的な賃料水準は弱含んで推移しました。オフィスビル賃貸市場では、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退が継続したほか、新規供給が相次ぎ、全国的に空室率は高止まりしています。

このような状況において、本投資法人では、当期については、保有物件の取得及び売却は実施しませんでした。この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は前期末同様、居住用不動産35件、オフィスビル等7件及び駐車場19件の合計61件であり、取得価格合計は43,037百万円、総賃貸可能面積は92,028.54㎡となっています。なお、本投資法人の当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は94.3%となっています。

## (二) 資金調達概要

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、変動金利による借入を行っております。

当期において、本投資法人は、返済期限が到来した既存借入金について、11,599百万円の借り換えを実施しました。なお、自己資金により総額615百万円を返済し、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24,358百万円、有利子負債比率は56.0% (注) となっております。

(注) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

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

## (ホ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,531百万円、営業利益565百万円、経常利益267百万円、当期純利益265百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法(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。)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4,928円としました。

## (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (イ) 本合併について

わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率(LTV)が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。

このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、後記「(3) 決算日後に生じた重要な事実(イ)本合併及び投資口の分割について」に記載のとおり、平成22年2月1日を合併の効力発生日として合併いたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施し、本合併の効力発生日以後、物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指しております。

(ロ) 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な視点により、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、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報収集力維持のため、引き続き資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社独自の情報ルート拡大に努めます。

しかし、現在の金融市場の動向等を鑑み、より慎重な姿勢で取得に臨む必要があると考えています。

(ハ) 物件売却について

不動産市況において買い手優位の状況が継続していることに伴い、収益不動産に対する期待利回りは上昇し、また不動産の取引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。

売却損益が分配金に与える影響は大きいものの、その金額及び時期は大きく変動する可能性があります。このため、売却契約締結が決定した場合、速やかに分配金の予想の見直しを行います。

なお、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。後記「(3) 決算日後に生じた重要な事実(ト)資産の譲渡について」及び同「(チ)本合併によりLCPより受け入れた資産の譲渡について」に記載のとおり、本投資法人は20物件の譲渡を行い、また26物件の譲渡を予定しております。今般の資産の譲渡は、譲渡価格が直近の調査価格及び帳簿価格を下回るものではありませんが、合併により生じる見込みである負ののれん発生益(現時点で金額は未定です。)により物件売却に伴う売却損が分配金に及ぼす影響を抑えつつ、物件売却による調達資金及び手元資金による有利子負債の返済により財務体質の向上を図り、その後の本投資法人の成長戦略の基礎を構築することを目指すものです。

## (二) 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下落抑制及び向上に努めます。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き、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、コスト削減に向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及び平準化、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。

## (ホ) 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。

本投資法人は、本合併の効力発生日現在、第15期(平成22年1月1日～平成22年12月31日)中に合併によりLCPより受け入れた有利子負債509億円を合わせ、計752億円の借入残高を有しておりましたが、本書の日付現在までに63億円の弁済を行い借入残高は689億円となっております。第15期中本書の日付現在までに返済期限が到来した借入金については、後記「(3) 決算日後に生じた重要な事実 (ホ) 資金の借入れについて」に記載のとおり、リファイナンス又は期限の延長を行っており、現時点において、継続企業の前提に関する重要な不確実性は存在しないと認識しておりますが、今後もこれらの借入金のリファイナンスに向けた資金手当てを最重要の経営課題ととらえております。

資金手当ての方策として、物件売却による資金の捻出、既存借入先からのリファイナンス及び新規借入先の開拓により対応していく方針です。具体的には、物件の売却については計画通り進捗しており、必要資金は確保されております。また、既存借入金融機関についてはリファイナンスについて合意しており、さらに、新規借入先については調達のための必要な条件が整っており、調達実行に問題はございません。

今後は、更なる既存借入金融機関との関係強化、新規借入先の開拓等の施策を講じます。また、調達コストの低減、資金調達手段の多様化に向け様々な措置を検討してまいります。

## (3) 決算日後に生じた重要な事実

### (イ) 本合併及び投資口の分割について

前記「(1)当期の概況 (ロ)エルシーピー投資法人との合併」及び「(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題 (イ)本合併について」に記載のとおり、平成22年2月1日を合併の効力発生日として、本投資法人はLCPと合併いたしました。

また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。本合併及び投資口の分割の内容は下記のとおりです。

#### ・ 合併の目的

前記「(2)今後の運用方針及び対処すべき課題 (イ)本合併について」をご参照下さい。

・合併の方法

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。

・合併比率

LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。また、上記投資口の交付のほか、平成22年1月31日のLCPの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し、平成21年9月1日から平成22年1月31日までの期間の金銭の分配金見合いの金額として1口当たり617円(総額56百万円)を合併交付金として交付します。

・吸収合併消滅法人(LCP)の直前期(平成21年8月期)の概要

事業内容	不動産運用業
当期純利益	300百万円
純資産額	40,623百万円
総資産額	93,943百万円

・合併の時期

合併効力発生日は平成22年2月1日であり、本投資法人はインヴィンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。

VI. 分割の方法

平成22年1月31日を基準日として(但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年1月29日を基準日として)、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割しました。

VII. 分割により増加する口数等

今回の分割により増加する口数 : 215,596 口

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

第13期(ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)		第14期(ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	
1口当たり純資産額	72,311円	1口当たり純資産額	71,986円
1口当たり当期純利益	1,323円	1口当たり当期純利益	985円
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	



なお、本合併後(平成22年2月1日現在)のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

投資 法人	物件 番号		用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	A04	-	住居	首都圏	パークピラハ雲(注5)	1,740	1.33
TGR	A06	-	住居	首都圏	ジェイ・ステージ若林(注5)	629	0.48
TGR	A14	-	住居	首都圏	アピタシオンクレール(注5)	1,317	1.01
TGR	A15	-	住居	首都圏	コートコア百合丘(注5)	423	0.32
TGR	A17	-	住居	首都圏	コンフォート中目黒(注5)	1,086	0.83
TGR	A18	-	住居	首都圏	グロースメゾン早稲田鶴巻(注5)	971	0.74
TGR	A19	-	住居	首都圏	グロースメゾン銀座(注5)	734	0.56
TGR	A20	-	住居	首都圏	クレールメゾン(注5)	678	0.52
TGR	A21	-	住居	首都圏	稲毛大永マンション(注5)	621	0.48
TGR	A23	-	住居	首都圏	ファインコート立石(注5)	502	0.38
TGR	A26	-	住居	首都圏	日神パレステージ代田橋	1,251	0.96
TGR	A27	-	住居	首都圏	日神パレステージ東長崎	1,229	0.94
TGR	A28	-	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	888	0.68
TGR	A29	-	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	1,070	0.82
TGR	A30	-	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,505	1.15
TGR	A31	-	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,428	1.09
TGR	A32	-	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	1,088	0.83
TGR	A33	-	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,059	0.81
TGR	A34	-	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	1,023	0.78
TGR	A35	-	住居	首都圏	グランリール亀戸	906	0.69
TGR	A36	-	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	825	0.63
TGR	A37	-	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	795	0.61
TGR	A38	-	住居	首都圏	ルート立川	676	0.52
TGR	A39	-	住居	首都圏	渋谷本町マンション	651	0.50
TGR	A40	-	住居	首都圏	シティハイツ砧	646	0.49
TGR	A41	-	住居	首都圏	アクシーズタワー川口並木	620	0.47
TGR	A42	-	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	604	0.46
TGR	A43	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	589	0.45
TGR	A44	-	住居	首都圏	ベレール目黒	589	0.45
TGR	A45	-	住居	首都圏	ワコレ網島	572	0.44
TGR	A46	-	住居	首都圏	フォロス中村橋	566	0.43
TGR	A47	-	住居	首都圏	グロースメゾン海神	557	0.43
TGR	A48	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	510	0.39
TGR	A49	-	住居	地方主要都市部	センチュリー鳥屋部(注5)	300	0.23
TGR	A50	-	住居	首都圏	ユニフォート目黒中町(注5)	1,500	1.15

投資 法人	物件 番号		用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
LCP	A51	R-1	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,790	2.14
LCP	A52	R-3	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,690	2.83
LCP	A53	R-4	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	2,190	1.68
LCP	A54	R-5	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1.22
LCP	A55	R-6	住居	首都圏	モンセラート四谷(注5)	557	0.43
LCP	A56	R-7	住居	首都圏	カーザエルミタッジオ	1,240	0.95
LCP	A57	R-9	住居	首都圏	レキシントン・スクエア下北沢(注5)	2,700	2.07
LCP	A58	R-10	住居	首都圏	ホメスト池尻(注5)	806	0.62
LCP	A59	R-11	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚	937	0.72
LCP	A60	R-12	住居	首都圏	藤和シティコープ飛鳥山公園(注5)	529	0.41
LCP	A61	R-13	住居	首都圏	ビクセル武蔵関	703	0.54
LCP	A62	R-14	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	1,130	0.87
LCP	A63	R-16	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,240	0.95
LCP	A64	R-17	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	564	0.43
LCP	A65	R-18	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	410	0.31
LCP	A66	R-19	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	397	0.30
LCP	A67	R-20	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア北堀江(注5)	596	0.46
LCP	A68	R-21	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア新町(注5)	421	0.32
LCP	A69	R-22	住居	地方主要都市部	ルナコート塚本(注5)	632	0.48
LCP	A70	R-23	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア伏見	2,990	2.29
LCP	A71	R-24	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	0.78
LCP	A72	R-25	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	0.40
LCP	A73	R-26	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,400	1.07
LCP	A74	R-27	住居	首都圏	レキシントン・スクエア白金高輪(注5)	7,660	5.86
LCP	A75	R-28	住居	首都圏	スペースシア恵比寿	9,140	7.00
LCP	A76	R-29	住居	首都圏	ザ・バームス代々木上原コスモテラス(注5)	1,780	1.36
LCP	A77	R-30	住居	首都圏	サンテラス代々木上原(注5)	1,570	1.20
LCP	A78	R-31	住居	首都圏	レキシントン・スクエア新宿御苑(注5)	1,390	1.06
LCP	A79	R-32	住居	地方主要都市部	ビッグタワー南3条	2,870	2.20
<b>住居小計</b>						<b>83,638</b>	<b>64.03</b>

投資 法人	物件 番号		用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	B03	-	事務所	首都圏	日本橋第二ビル(注5)	2,950	2.26
TGR	B06	-	商業	首都圏	インペリアル東久留米D棟(注5)	349	0.27
TGR	B08	-	事務所	首都圏	近代科学社ビル	1,301	1.00
TGR	B09	-	事務所	首都圏	新宿アイランド	715	0.55
TGR	B10	-	商業	首都圏	ベイサイトコート横浜(注5)	960	0.73
TGR	B11	-	商業	地方主要都市部	薬王堂弘前安原店(注5)	410	0.31
TGR	B12	-	事務所	地方主要都市部	小倉興産7・17・20号館(注5)	3,250	2.49
LCP	B13	0-1	事務所	首都圏	ニュー江戸橋ビル	8,770	6.71
LCP	B14	0-2	事務所	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	7,160	5.48
LCP	B15	0-3	事務所	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,038	0.79
LCP	B16	0-4	事務所	地方主要都市部	大木青葉ビル	847	0.65
LCP	B17	T-1	商業	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	4,760	3.64
LCP	B18	T-2	商業	地方主要都市部	ロックタウン須賀川	2,563	1.96
<b>オフィスビル・商業施設等小計</b>						<b>35,073</b>	<b>26.85</b>
TGR	C01	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング神田須田町	97	0.07
TGR	C02	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング千葉中央(注5)	92	0.07
TGR	C03	-	駐車場	地方主要都市部	ストップパーキング徳山駅前	293	0.22
TGR	C04	-	駐車場	地方主要都市部	小倉興産東駐車場	1,100	0.84
TGR	C05	-	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第一	152	0.12
TGR	C06	-	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第二	150	0.11
TGR	C07	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング平塚紅谷町	112	0.09
TGR	C08	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング北浦和	81	0.06
TGR	C09	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング新松田	59	0.05
TGR	C10	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング四街道	29	0.02
TGR	C11	-	駐車場	首都圏	PEIT内神田(注5)	176	0.13
TGR	C12	-	駐車場	首都圏	PEIT池上(注5)	133	0.10
TGR	C13	-	駐車場	首都圏	PEIT上野三丁目第一(注5)	98	0.08
TGR	C14	-	駐車場	首都圏	PEIT駒形第一(注5)	87	0.07
TGR	C15	-	駐車場	地方主要都市部	PEIT福島陣場町第一(注5)	83	0.06
TGR	C16	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング久里浜第一(注5)	57	0.04
TGR	C17	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第一(注5)	50	0.04
TGR	C18	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第二(注5)	48	0.04
TGR	C19	-	駐車場	地方主要都市部	PEIT中呉服町第一(注5)	28	0.02
LCP	C20	T-3	ホテル	地方主要都市部	レキシントン・プラザ広島大手町	791	0.61
LCP	C21	T-4	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	765	0.59
LCP	C22	T-5	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	699	0.54
LCP	C23	T-6	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	610	0.47
LCP	C24	T-7	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	1,940	1.49
LCP	C25	T-8	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	962	0.74
LCP	C26	T-9	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	748	0.57
LCP	C27	T-10	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	97	0.07
<b>駐車場・ホテル・シニア等小計</b>						<b>11,904</b>	<b>9.11</b>
<b>合計</b>						<b>130,617</b>	<b>100.00</b>

- (注1) 「投資比率」は取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- (注2) 「地域」欄に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方主要都市部」は首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする国の主要都市及びこれらの周辺地域を表します。
- (注3) 「投資法人」欄に記載されている「TGR」は、旧TGR保有物件を、「LCP」は旧LCP保有物件を表します。
- (注4) 欄は、ご参考として旧エルシーピー投資法人保有物件の旧物件番号を記載しています。
- (注5) 本書の日付現在譲渡しております。譲渡の概要については後記(ト)資産の譲渡について及び(チ)合併によりLCPより受け入れた資産の譲渡についてをご参照ください。

#### (ロ) 資産運用会社の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成22年1月19日に開催された投資主総会の決議に基づき、グロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPの資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(旧商号:エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「本資産運用会社」といいます。)がLCPとの間で締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社を本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。

#### (ハ) 規約の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成22年1月19日に開催された投資主総会の決議に基づき、商号の変更、本店所在地の変更、及び営業期間の変更等の本投資法人の規約の変更を行っております。

#### (ニ) 本店所在地の異動

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、本店所在地を東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビルに異動しています。

(ホ) 資金の借入について

本投資法人では、平成22年2月3日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

借入先	:	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 株式会社武蔵野銀行
借入金額	:	11,499百万円
利率等	:	1.76000% (平成22年2月3日から平成22年3月3日までの適用金利) 変動金利
借入方法	:	有担保・無保証
借入契約締結日	:	平成22年 2月1日
借入実行日	:	平成22年 2月3日
返済期日	:	平成22年 5月31日(注)
返済方法	:	平成22年3月30日及び平成22年4月30日において元本の一部(各23百万円)につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済(注)
利払期日	:	平成22年3月3日、平成22年3月30日及び平成22年4月30日及び元本返済期日(注)

(注) 借入先との合意により平成22年3月1日及び平成22年3月30日付にて借入れ条件の一部を変更しており変更後の内容を記載しています。また、約定弁済により23百万円を返済しており、本書の日付現在の残高は11,476百万円です。

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権、並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額 (百万円)(注)
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,110
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	919
A35	グランリール亀戸	信託受益権	857
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	737
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	719
A38	ルート立川	信託受益権	634
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	613
A40	シティハイツ砧	信託受益権	500
A41	アクシズタワー川口並木	信託受益権	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	551
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	542
A44	ベレール目黒	信託受益権	545
A45	ワコーレ綱島	信託受益権	527
A46	フォロス中村橋	信託受益権	502
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	448
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	481
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,090
B9	新宿アイランド	不動産	727
合計(25物件)			19,834

(注) 「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、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。

(ヘ)借入金の返済について

平成22年2月3日付で上記「(ホ)資金の借入について」記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。

借入先 : 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  
 株式会社武蔵野銀行

返済金額 : 11,499百万円  
 (当初借入金額) (11,599百万円)

借入実行日 : 平成21年 8月 3日

返済期日 : 平成22年 2月 3日

返済方法 : 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済。また平成22年2月3日付にて残元本を全額弁済。

(ト)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、以下の資産について譲渡し又は譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡日又は予定日	譲渡価格又は予定価格(百万円)
ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市	不動産	平成22年2月22日	平成22年2月22日	73
PEIT内神田	東京都千代田区	不動産	平成22年3月2日	平成22年3月2日	114
PEIT池上	東京都大田区	不動産	平成22年2月15日	平成22年2月26日	62
PEIT上野三丁目第一	東京都台東区	不動産	平成22年2月15日	平成22年2月26日	76
PEIT駒形第一	東京都台東区	不動産	平成22年2月16日	平成22年3月8日	62
PEIT福島陣場町第一	福島県福島市	不動産	平成22年2月19日	平成22年2月19日	40
ストップパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市	不動産	平成22年2月23日	平成22年2月23日	45
ストップパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市	不動産	平成22年2月16日	平成22年2月24日	48
ストップパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市	不動産	平成22年2月16日	平成22年2月24日	32
PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市	不動産	平成22年2月15日	平成22年2月25日	19

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡日又は予定日	譲渡価格又は予定価格(百万円)
パークピラハ雲	東京都目黒区	信託受益権	平成22年3月26日	平成22年4月1日	12,970
ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	信託受益権			
アピタシオンクレール	東京都大田区	信託受益権			
コートコア百合丘	神奈川県川崎市	信託受益権			
コンフォート中目黒	東京都目黒区	信託受益権			
グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	信託受益権			
グロースメゾン銀座	東京都中央区	信託受益権			
クレールメゾン	東京都練馬区	信託受益権			
稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区	信託受益権			
ファインコート立石	東京都葛飾区	信託受益権			
センチュリー鳥屋部	青森県八戸市	不動産			
ユニフォート目黒中町	東京都目黒区	信託受益権			
日本橋第二ビル	東京都中央区	信託受益権			
インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	信託受益権			
ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市	信託受益権			
薬王堂弘前安原店	青森県弘前市	不動産			
小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	信託受益権			
小倉興産東駐車場	福岡県北九州市	不動産			
ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区	不動産			
ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区	不動産			
ストップパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市	不動産			
ストップパーキング北浦和	埼玉県さいたま市	不動産			
ストップパーキング新松田	神奈川県足柄上郡松田町	不動産			
ストップパーキング四街道	千葉県四街道市	不動産			
ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市	不動産	平成22年3月29日	平成22年3月29日	175



## (チ) 本合併によりLCPより受け入れた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、本合併によりLCPより受け入れた以下の資産について譲渡し又は譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日又は予定日	譲渡日又は予定日	譲渡価格又は予定価格(百万円)
モンセラート四谷	東京都新宿区	信託受益権	平成22年2月25日	平成22年3月10日	356
ホメスト池尻	東京都世田谷区	信託受益権	平成22年2月25日	平成22年3月11日	552
藤和シティコープ 飛鳥山公園	東京都北区	信託受益権	平成22年2月22日	平成22年2月22日	400
レキシントン・スクエア北堀江	大阪府大阪市	信託受益権	平成22年3月2日	平成22年3月16日	436
レキシントン・スクエア新町	大阪府大阪市	信託受益権	平成22年3月2日	平成22年3月16日	300
ルナコート塚本	大阪府大阪市	信託受益権	平成22年3月2日	平成22年3月16日	399
ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	信託受益権	平成22年3月23日	平成22年3月25日	1,250
サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	信託受益権	平成22年3月23日	平成22年3月25日	1,180
レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	信託受益権	平成22年3月23日	平成22年3月25日	1,010
レキシントン・スクエア下北沢	東京都世田谷区	信託受益権	平成22年3月31日	平成22年3月31日	2,370
レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区	信託受益権	平成22年3月31日	平成22年3月31日	5,370

## (リ) 合併によりLCPより受け入れた借入金の返済について

合併によりLCPより受け入れた借入金について、資産の譲渡又は約定弁済により、以下の借入金の一部返済を行いました。

## タームローン(株式会社あおぞら銀行他6行)

合併受入借入金額残高	:	15,146百万円
返済金額	:	1,889百万円
借入残高(注)	:	13,257百万円

## 第24個別極度ローン(株式会社あおぞら銀行)

合併受入借入金額残高	:	4,641百万円
返済金額	:	461百万円
借入残高(注)	:	4,180百万円

## 第25個別極度ローン(株式会社新生銀行)

合併受入借入金額残高	:	1,338百万円
返済金額	:	134百万円
借入残高(注)	:	1,203百万円

## タームローン(日本GE株式会社)

合併受入借入金額残高	:	4,200百万円
返済金額	:	374百万円
借入残高(注)	:	3,826百万円

## タームローン(新生信託銀行株式会社)

合併受入借入金額残高	:	25,600百万円
返済金額	:	3,440百万円
借入残高(注)	:	22,160百万円

(注) 一部返済後の平成22年3月30日現在の借入残高を記載しております。

## (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

### a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等及び不動産対応証券(以下「不動産関連資産」と総称します。)を主たる投資対象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「規約」といいます。)第9条に基づき、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

### b. 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、本書の日付現在、投信法上の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント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、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の口数、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、その後の改正を含みます。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、監督役員及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、役員会及び会計監査人については、後記「(4)投資法人の機構 a.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、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1)投資方針」及び同「(2)投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、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。

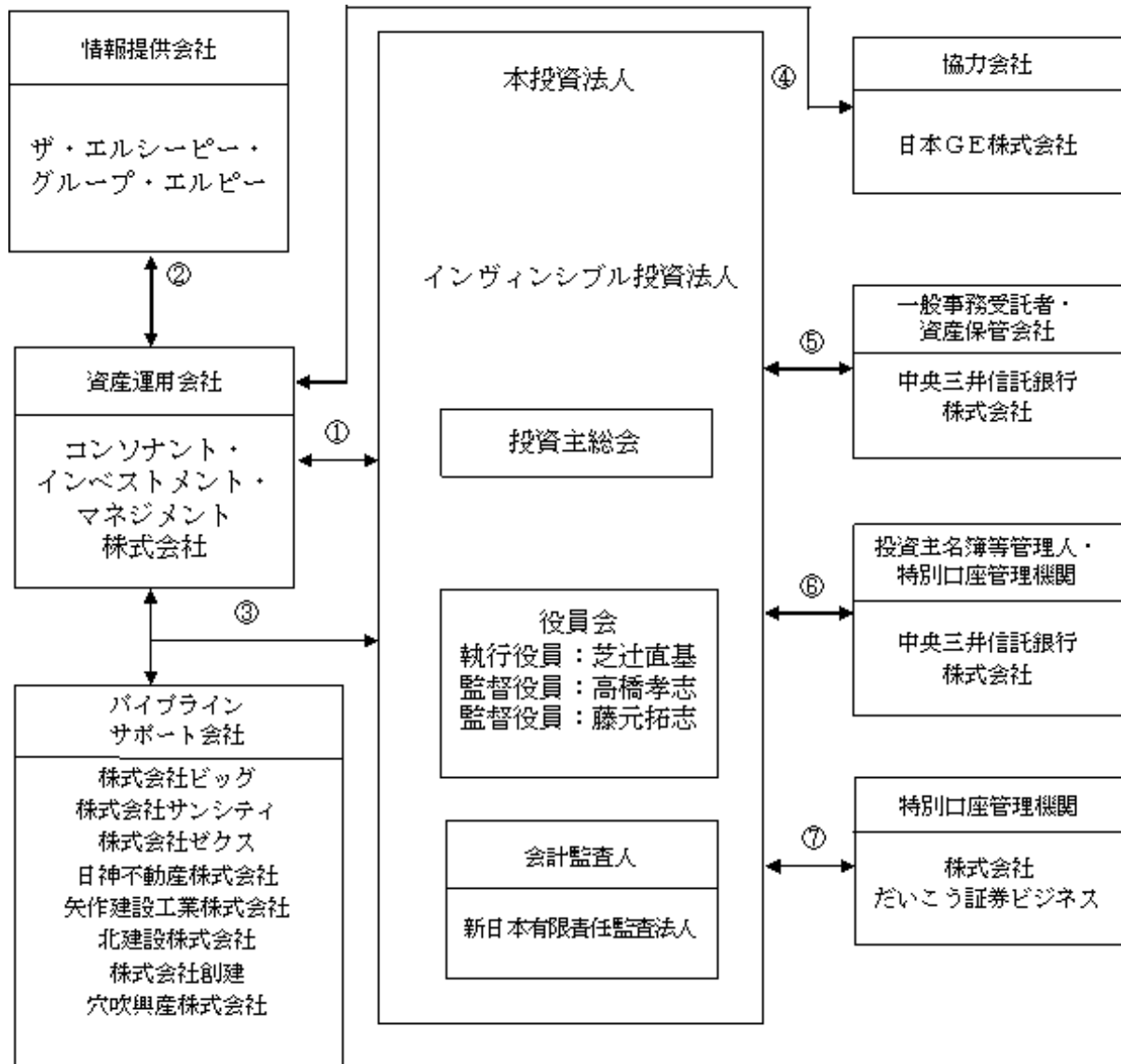
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者については、後記「(3)投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要」をご参照下さい。

- (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】

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLGPと合併しており、以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

a. 本投資法人の仕組図



番号	契約名
	資産運用委託契約
	情報提供契約
	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
	事業協力契約
	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
	特別口座の管理に関する契約

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	インヴィンシブル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	本資産運用会社は、平成17年9月21日付でLCPとの間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、LCPの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。本資産運用会社に委託された業務は、運用資産の運用にかかる業務、本投資法人が行う資金調達にかかる業務、運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、運用資産にかかる運営計画の策定業務及びその他本投資法人が随時委託する上記乃至に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者 / 資産保管会社は、平成17年9月20日付でLCPとの間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びその他上記乃至に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、帳簿等の作成事務、上記乃至に必要となる配送及び輸送事務、本投資法人の印鑑の保管事務並びにその他上記乃至に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 / 特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成22年1月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、投資主等の提出する届出の受理に関する事務、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務、分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、募集投資口の発行に関する事務、投資口の併合又は分割に関する事務、投資主等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（上記乃至の事項に関連するものに限ります。）、法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、その他振替機関との情報の授受に関する事務並びに上記乃至に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p> <p>また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約をLCPとの間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行ってきました。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。</p>
特別口座管理機関	株式会社だいこう証券ビジネス	<p>特別口座管理機関は、平成20年12月26日付で特別口座の管理に関する契約を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行っております。</p>

## c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	<p>情報提供会社は、平成17年11月1日付で本資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、本資産運用会社に対して、米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。その詳細については、後記「2 投資方針 (1)投資方針 成長戦略 (ハ)LCPグループからの情報提供等」をご参照ください。</p>
パイプライン サポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社	<p>各パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付でLCP及び本資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。その詳細については、後記「2 投資方針 (1)投資方針 成長戦略(イ)外部成長」をご参照ください。</p>

運営上の役割	名称	業務の概要
協力会社	日本GE株式会社	<p>協力会社は、平成19年3月13日付で本資産運用会社との間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をしてLCP（平成22年2月1日付合併に伴い本投資法人に変更）に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるために本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社がLCP（平成22年2月1日付合併に伴い本投資法人に変更）による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。その詳細については、後記「2 投資方針 (1)投資方針 成長戦略(イ)外部成長」をご参照ください。</p>



#### (4)【投資法人の機構】

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLCPと合併しており、以下は、本合併後の内容(本書の日付現在の内容)を記載しています。

##### a. 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上とします。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28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

・ 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25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、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要です。

・ 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名以上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)。

・ また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。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

・ 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)。

- ・ 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31条）。
- ・ 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員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を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2、第115条の3等）。

#### (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、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本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、必要に応じて本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1名及び公認会計士1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本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、本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

執行役員又は監督役員は、必要と認める場合には、本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。本資産運用会社が、本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、定期的に受託した業務の処理状況を書面にて執行役員に報告し、執行役員又は監督役員は、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。

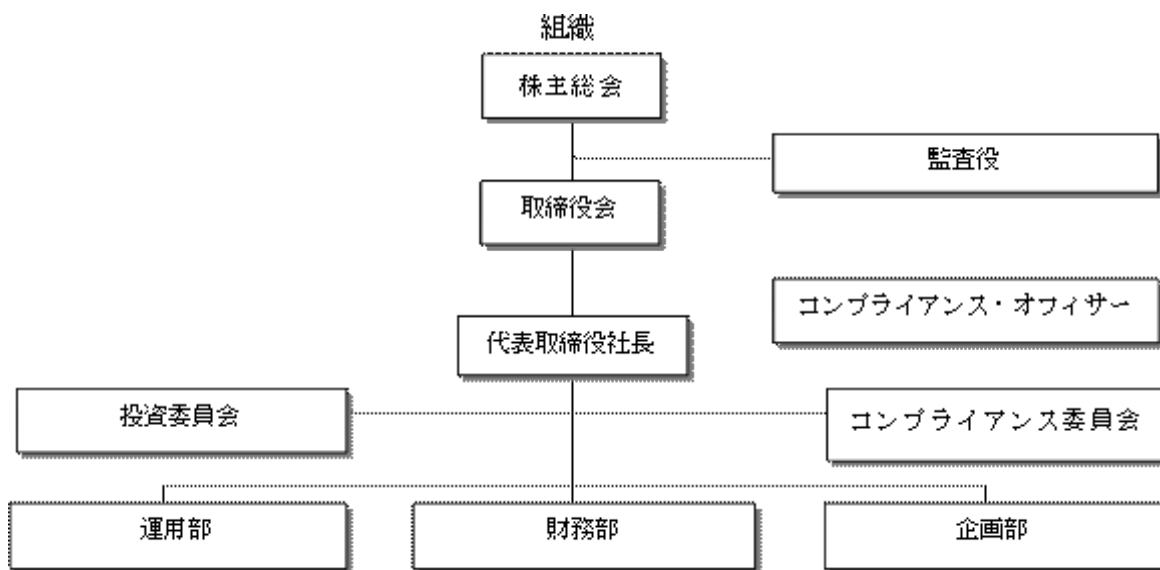
b. 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社にすべて委託しています。本資産運用会社は、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。

(イ) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、運用部、財務部及び企画部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。



(口) 本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下のとおりです。

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 (2) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 (3) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 (4) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 (5) その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 (2) 投資方針にかかる審議・承認 (3) 運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 (4) 資金調達にかかる審議・承認 (5) スポンサー関係者取引(注)にかかる審議・承認 (6) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 (7) その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等
コンプライアンス・オフィサー	(1) 法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 (2) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び見直し (3) コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 (4) コンプライアンス・チームの任命及び内部検査の実施 (5) 法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 (6) 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 (7) インサイダー情報及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 (8) 苦情・クレームの処理の統括に関する業務

(注) スポンサー関係者( (a) 投信法及び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、その後の変更を含みます。以下「投信法施行令」といいます。) で定義される利害関係人等、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) 上記(b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。) との取引をいいます。

組織名称	各組織の業務の概略
運用部	(1) 運用ガイドライン等の投資方針の起案 (2) 取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 (3) 運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 (4) 運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 (5) 不動産の管理・維持に関する業務 (6) 不動産市場等の調査・分析 (7) 資産運用実績の分析・評価 (8) 投資委員会運営に伴う事務支援
財務部	(1) 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 (2) 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 (3) 本投資法人の金銭の分配に関する業務 (4) 投資口発行に関する業務 (5) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (6) 投資法人借入金の借入れ及び返済に関する業務 (7) 本投資法人及び投資法人債券の格付取得に関する業務 (8) 経済状況及び市場動向の調査分析 (9) 投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 (11) 投資法人のIR及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務
企画部	(1) 本資産運用会社の人事に関する業務 (2) 本資産運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 (3) 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 (4) 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 (5) 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 (6) 経営計画策定に関する業務 (7) 官公署及び関係団体等への対応業務 (8) REIT業界動向分析 (9) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (10) 法務に関する業務 (11) 各種契約の精査業務 (12) 情報システム機器の管理に関する業務 (13) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (14) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (15) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

## (八) 委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

### ・投資委員会

#### ( ) 構成員

投資委員会は、代表取締役社長、企画部長、運用部長、財務部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

#### ( ) 審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会の決定は、原則として対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

#### ( ) 決定事項

a．本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

b．本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

c．本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

d．本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

e．その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

### ・コンプライアンス委員会

#### ( ) 構成員

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、監査役及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、運用部長及び財務部長をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、運用部長及び財務部長は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低1名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

( ) 審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

( ) 決定事項

- a . コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告
- b . 投資方針にかかる審議・承認
- c . 運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認(但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。)
- d . 資金調達にかかる審議・承認(但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。)
- e . スポンサー関係者取引にかかる審議・承認
- f . 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定
- g . その他運用にかかるスポンサー関係者の特定など必要事項の審議・承認・報告等

(二) コンプライアンス・オフィサー

・ 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

・業務

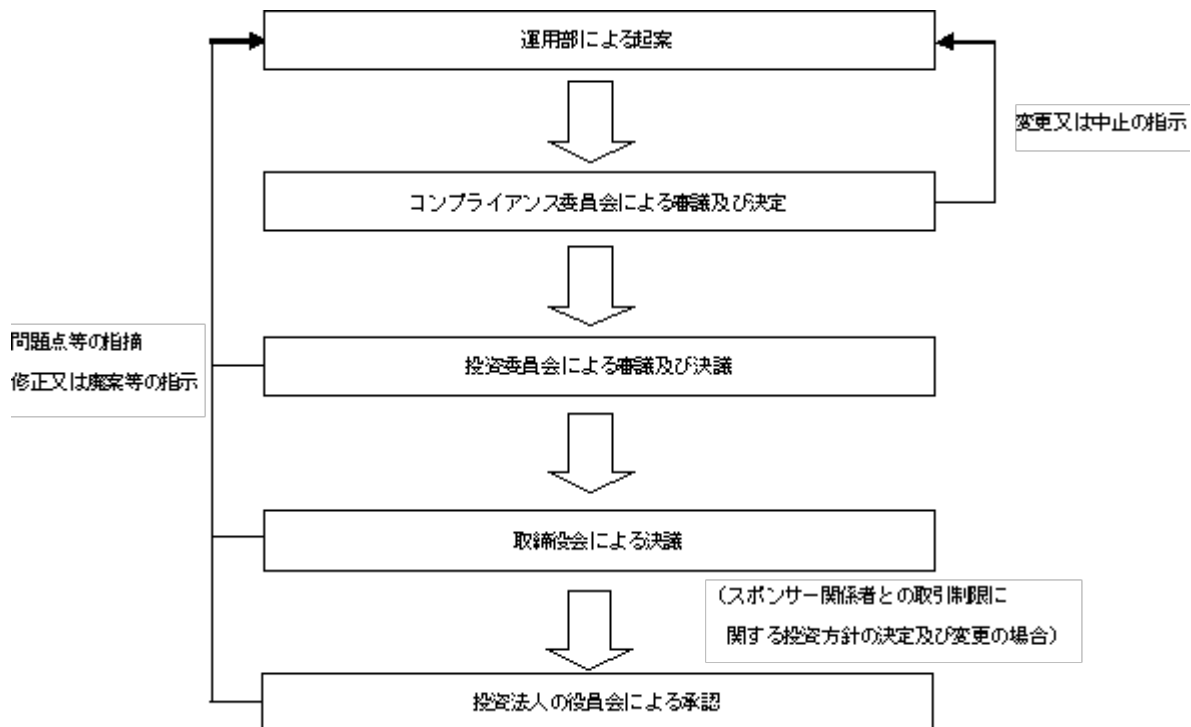
コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

c. 投資運用の意思決定機構

A. 投資方針(運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画)の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、本資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、本資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、本資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上決定されます。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続きの具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。





( ) 運用部による起案

まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともに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による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等(法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会の諸規則、本資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、本資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約(資産運用委託契約を含みます。)等を総称したものをいいます。以下同じです。)の遵守(役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。)上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとします。

( ) 投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役に提出します。

( ) 取締役会による審議及び決議

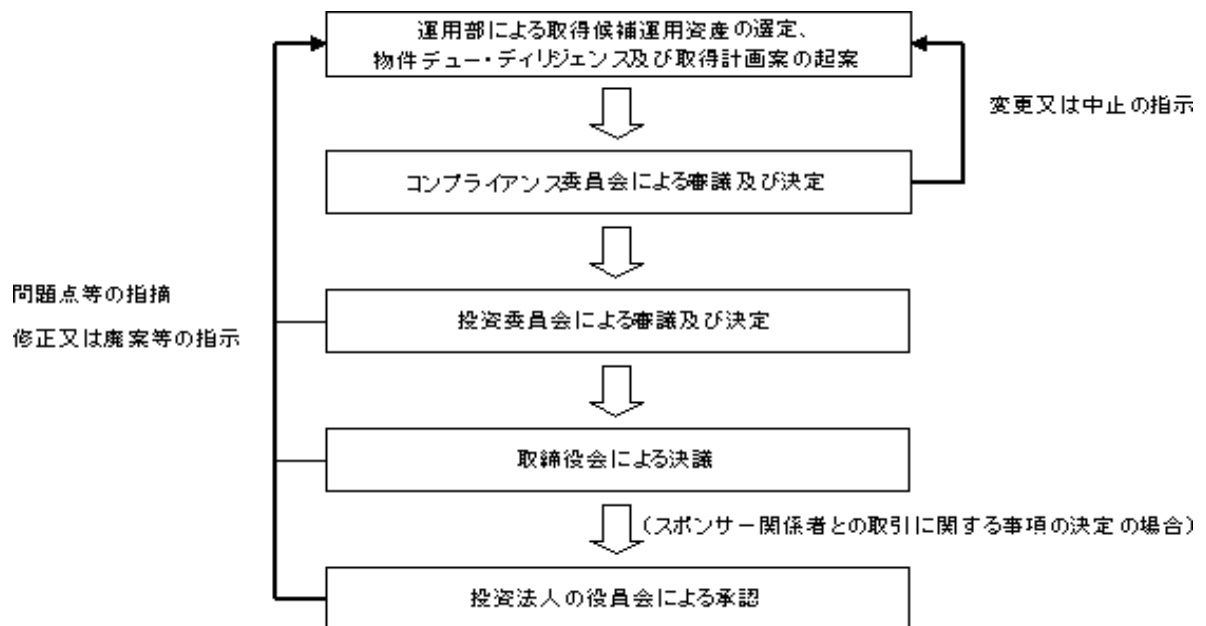
取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

( ) 投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会は、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

B . 個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。



( ) 運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、運用部長が当該取得計画案を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による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画案における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画案については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画案に関する資料を提出します。

コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画案を提出することができないものとしします。

( ) 投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格(消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。)の上限とします。

( ) 取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社の取得計画となります。

( ) 投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は本資産運用会社の取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社の取得計画となります。

( ) 取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合(スポンサー関係者から物件を取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合)、当該運用資産の取得にかかる取締役会(又は役員会)の決議内容に従って、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

C. 運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の決定手続きで実行されます。但し、売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格(消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。)の下限とします。また、運営管理に関しては、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、運用資産の取得と同様の手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が財務部において起案されますが、それ以外の決定手続きについては、運用資産の取得の場合と同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行います。

## d . コンプライアンス体制

### A . 体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとし、

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含むコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとし、また、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとし、

### B . 社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、本資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが起案し、コンプライアンス委員会の承認を経た後、取締役会の承認を経て制定します。

### C . 投資判断における法令等遵守

前記「c . 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

### D . 内部監査の方法

#### ( ) 主体

本資産運用会社における内部監査は、企画部長を責任者として企画部が行うものとし、企画部長は、代表取締役社長の承認を得た上で、本資産運用会社の職員の中から任命した臨時監査員により内部監査を行わせることができ、また、内部監査の一部を社外の第三者に委託することができます。

#### ( ) 内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとします。

- a . 監査対象組織の業務及び運営の法令及び社内規程等の遵守状況
- b . 不正又は重大な過失の発見及び未然防止
- c . 苦情等に係る再発防止策の定着状況

d. リスク管理体制及びコンプライアンス体制の適切性・有効性の確保状況

e. その他必要な事項

内部監査は、原則として1年に1回の割合で本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法は、企画部長が策定し、代表取締役社長及び取締役会の承認を得た内部監査計画に基づきます。内部監査は、原則としてあらかじめ監査対象組織に通知の上行うものとします。但し必要がある場合は、予告なしに行うことができるものとします。

内部監査の実施にあたり、監査対象組織は、求められる書類・帳簿等を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとします。

( ) 内部監査の結果に基づく監査報告及び改善勧告等

a. 企画部長は、内部監査実施後、遅滞なく内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを監査対象組織に通知するとともに、代表取締役社長に報告するものとします。代表取締役社長は、当該報告を取締役会に報告するものとします。

b. 企画部長は、内部監査の結果、改善すべき事項がある場合は、その内容を内部監査報告書に記載し、監査対象組織に対し、改善勧告及び改善指導を行うことができるものとします。また、企画部長は、改善勧告及び改善指導を行った場合には、その内容を内部監査報告書にて代表取締役社長及び取締役会に報告するものとします。

c. 改善勧告及び改善指導を受けた監査対象組織は、企画部長が定める期限までに企画部長あてに改善計画及び改善状況を報告しなければならず、企画部長は、当該報告を取り纏めの上、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告するものとします。

e. 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

(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、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	19,134百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	636,695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、以下のとおりです。

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17年2月7日	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注1)
平成18年7月31日	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注2)
平成22年2月1日	582,796	636,695		19,134,417,100	(注3)

(注1) 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2) 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。

(注3) 本合併に伴い、平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を行いました。また、LCPとの合併によりLCP投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付しました。

## (6)【主要な投資主の状況】

平成21年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

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 (%)(注)
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	4,112	7.63
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	TRAFALGAR COURT. LES BANQUES. ST. PETERPORT. GUERNSEY CHANNEL ISLANDS. U.K.	3,128	5.80
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB. U.K	3,010	5.58
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	CITIGROUP CENTRE. CANADA SQUARE. CANARYWHARF. LONDON E14 5LB	2,688	4.99
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	1,586	2.94
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U.S.A.	1,537	2.85
PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	1,292	2.40
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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	959	1.78
知多信用金庫	愛知県半田市星崎町3丁目39-18	545	1.01
合計		20,043	37.19

(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。

なお、本合併後における本投資法人の主要な投資主(注1)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 (%)(注2)
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	東京都港区赤坂1丁目12番32号	129,400	20.32
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	48,572	7.63
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB.U.K	34,429	5.41
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	TRAFALGAR COURT. LES BANQUES. ST. PETERPORT. GUERNSEY CHANNEL ISLANDS. U.K.	21,125	3.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	19,453	3.06
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U.S.A.	16,918	2.66
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS JP REC ITIC	CITYGROUP CENTRE CANADA SQUARE CANARY WHARF LONDON E14 5LB, UNITED KINGDOM	13,365	2.10
PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	11,607	1.82
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	8,870	1.39
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目4-7	6,648	1.04
合計		310,387	48.75



- (注1) 合併後の主要な投資主は、平成22年1月31日現在LCPの各投資主の所有する投資口に対し、上記「(3) 決算日後に生じた重要な事実(イ) 本合併及び投資口の分割について」に従いTGRの投資口が割当て交付されたものとして算出される投資口と、平成22年1月31日現在のTGRの各投資主の所有する投資口が分割されたものとして算出される投資口とを単純合算した結果に基づきます。
- (注2) 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】

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLCPと合併しており、以下は、本合併後の内容(本書の日付現在の内容)を記載しています。

### (1)【投資方針】

#### 基本方針

本投資法人は、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。本資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社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かかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、本資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。なお、本資産運用会社は、本合併に伴い、平成22年2月19日付で運用ガイドラインを変更しており、以下の記載はかかる変更後の運用ガイドラインに基づいています。

#### ポートフォリオ構築方針

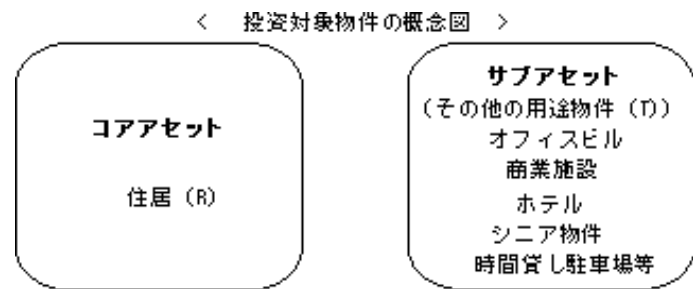
本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。

#### (イ) 投資対象の選定方針

本投資法人は、主として住居の用に供される不動産(以下「住居」といいます。)が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「コアアセット」といいます。)に対して投資します。また、住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「サブアセット」といいます。)に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、ホテル、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設(以下併せて「シニア物件」といいます。)、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。本投資法人は、上記のとおりコアアセットを中心としつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ(総合型ポートフォリオ)を構築することを目指します。

本投資法人は、住居については、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考え、コアアセットと位置付けました。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。



また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。

本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

#### (ロ) 用途別分散投資

##### A. コアアセット (住居)

###### ( ) 住居の特徴

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

###### ( ) 住居タイプ分類

本投資法人は、住居に対する投資において、種々のタイプの住居に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとします。かかる観点から、住居については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握するものとします。

<住居タイプ分類>

住居タイプ	特徴
コンパクト	<想定される入居者> 単身居住者 <重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性 <居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満 <物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にあります。
スペースス	<想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態 <重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境 <居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上 <物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移するものと考えられます。

( ) 住居賃料帯別分類

住居は、その潜在的なテナント数が多いことから賃貸需要及び賃料相場が比較的安定していますが、所得に対する家賃負担率を主要因として賃料帯によって需要層に違いが見られます。

一般に、高額賃料帯は医師・弁護士・個人事業主・会社経営者等を中心需要者としており需要者層は限定的であります。これに対して、給与所得者を中心とする賃料帯は需要者層に厚みがあり、安定的な需要が見込まれます。

この違いはテナントの求めるニーズ、サービス等に具体的に現れるとともに、景気動向による需要変動にも具体的な違いが認められます。そこで、住居については各物件の平均月額賃料に基づき以下の分類を行うことを通じ、賃料帯別の動向を把握するとともに、後記「C. 用途別投資比率 (八) 住居賃料帯別の投資姿勢」に記載の方針で投資するものとします。

<住居賃料帯別分類>

分類	具体的な賃料帯
ハイクラス	月額平均賃料20万円以上
スタンダード	月額平均賃料20万円未満

（注）月額平均賃料とは、総賃料（共益費を含み付帯設備使用料を除きます。住居以外の用途に供される部分が含まれる場合はこれを除きます。）を総戸数（但し、住居以外の用途に供される部分を除きます。）で除した、1戸あたりの賃料単価をいいます。

B. サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットである住居を補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

（ ）オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

（ ）商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

（ ）ホテル

ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。

（ ）シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとします。

なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含みます。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「高齢者居住法」といいます。）上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはいたしません。

シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています(但し、オペレーターの実績・財務体質・信用力によってはバックアップオペレーターを設置しない場合もあります。)。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとします。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びシニア住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。</p>
シニア住宅	<p>シニア住宅とは、高齢者居住法上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指します。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用</li> <li>・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供</li> <li>・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用</li> </ul>

( ) 時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下のとおりです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

C . 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居 ( R )	50%以上
その他の用途物件 ( オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等 ) ( T )	50%未満

(八) 住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯（ハイクラス）の物件に関しては需要者層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料20万円未満（スタンダード）の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追及するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うことといたします。

(二) 地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。各地域及び各地域におけるパイプラインサポート会社については、後記「成長戦略 (イ) 外部成長 A . パイプラインサポート会社との協働」をご参照下さい。

また、本資産運用会社は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、本投資法人の首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指します。協力会社たる日本GE株式会社については、後記「成長戦略 (イ) 外部成長 B . 協力会社との協働」をご参照下さい。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

< 地域別投資比率 >

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	30%未満 1地域（注）当たりの投資額：15%以下

（注）後記「 成長戦略（イ）外部成長 A．パイプラインサポート会社との協働 <地域毎のパイプラインサポート会社>（注1）」をご参照下さい。

成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとしており、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指します。

（イ）外部成長

A．パイプラインサポート会社との協働

本投資法人は、物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、各パイプラインサポート会社との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。



## &lt;地域毎のパイプラインサポート会社&gt;

地域(注1)	パイプラインサポート会社												
北海道地域	<p>株式会社ビッグ (注2)</p> <p>本社所在地 : 札幌市中央区</p> <p>代表者氏名 : 代表取締役 村上 晶彦</p> <p>設立 : 昭和62年1月</p> <p>上場の有無 : 非上場</p> <p>概要 : 札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業</p>												
東北地域	<p>株式会社サンシティ</p> <p>本社所在地 : 仙台市青葉区</p> <p>代表者氏名 : 代表取締役社長 星山 泰洙</p> <p>設立 : 平成4年2月</p> <p>上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要 : 東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力。</p> <p>(平成20年12月31日現在又は同日に終了した決算期)(注3)</p> <table data-bbox="371 1014 1321 1131"> <tr> <td>資本金</td> <td>: 7,510百万円</td> <td>売上</td> <td>: 33,803百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産</td> <td>: 59,121百万円</td> <td>経常利益</td> <td>: 2,275百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産</td> <td>: 6,953百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	資本金	: 7,510百万円	売上	: 33,803百万円	総資産	: 59,121百万円	経常利益	: 2,275百万円	純資産	: 6,953百万円		
資本金	: 7,510百万円	売上	: 33,803百万円										
総資産	: 59,121百万円	経常利益	: 2,275百万円										
純資産	: 6,953百万円												

地域(注1)	パイプラインサポート会社
首都圏及びその他 関東地域	<p>株式会社ゼクス</p> <p>本社所在地 : 東京都港区</p> <p>代表者氏名 : 代表取締役 平山 啓行</p> <p>設立 : 平成8年6月</p> <p>上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要 : 不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力 (平成21年5月31日現在又は同日に終了した決算期)(注3)</p> <p>資本金 : 7,184百万円      売上 : 12,575百万円</p> <p>総資産 : 52,450百万円      経常利益 : 6,051百万円</p> <p>純資産 : 1,280百万円</p>
	<p>日神不動産株式会社</p> <p>本社所在地 : 東京都新宿区</p> <p>代表者氏名 : 代表取締役会長兼社長 神山 和郎</p> <p>設立 : 昭和50年3月</p> <p>上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要 : 東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も 展開</p> <p>(平成21年3月31日現在又は同日に終了した決算期)(注3)</p> <p>資本金 : 10,111百万円      売上 : 29,316百万円</p> <p>総資産 : 56,018百万円      経常利益 : 11,533百万円</p> <p>純資産 : 24,779百万円</p>
中部地域	<p>矢作建設工業株式会社</p> <p>本社所在地 : 名古屋市東区</p> <p>代表者氏名 : 取締役社長 山田 文男</p> <p>設立 : 昭和24年5月</p> <p>上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要 : 愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社 の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注 力。</p> <p>(平成21年3月31日現在又は同日に終了した決算期)(注3)</p> <p>資本金 : 6,808百万円      売上 : 84,409百万円</p> <p>総資産 : 109,368百万円      経常利益 : 5,569百万円</p> <p>純資産 : 25,259百万円</p>

地域(注1)	パイプラインサポート会社
関西地域	北建設株式会社(注2) 本社所在地 : 大阪府吹田市 代表者氏名 : 代表取締役 北 靖久 設立 : 昭和39年11月 上場の有無 : 非上場 概要 : 大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開
	株式会社創建(注2) 本社所在地 : 大阪市中央区 代表者氏名 : 代表取締役 吉村 孝文 設立 : 昭和61年9月 上場の有無 : 非上場 概要 : 関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開
中国・四国地域	穴吹興産株式会社 本社所在地 : 香川県高松市 代表者氏名 : 代表取締役社長 穴吹 忠嗣 設立 : 昭和39年5月 上場の有無 : 大阪証券取引所第一部上場 概要 : 中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力  (平成21年6月30日現在又は同日に終了した決算期)(注3) 資本金 : 755百万円                      売上 : 66,929百万円 総資産 : 56,881百万円                  経常利益 : 1,313百万円 純資産 : 7,090百万円

(注1) 本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方6県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方9県を、「関西地域」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国地域」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがあります。以下同じです。

(注2) 株式会社ビッグ、北建設株式会社及び株式会社創建については、非上場であるため、決算数値の開示を行っていません。

(注3) 株式会社サンシティ、株式会社ゼクス、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社及び穴吹興産株式会社の資本金、売上、総資産、経常利益及び純資産の記載数値は連結決算数値を記載しています。

各パイプラインサポート会社は、「不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書」に基づき、大要以下に掲げる役務を本投資法人に提供するものとされています。

このように、本投資法人は全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介において実績を有し、安定した取引基盤を有する各パイプラインサポート会社を通じて、本投資法人の投資基準に合致した不動産に関する情報を幅広く取得する機会の確保を図っています。

(情報提供サービス)

各パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。本資産運用会社がその情報を受領した後7営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

(マーケットリサーチサービス)

本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

B. 協力会社との協働

協力会社である日本G E株式会社(以下「日本G E」といいます)は、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務を本資産運用会社に提供するものとされています。日本G Eのリアル・エステート部門は、GE Capital Real Estate(米国G E社の不動産ビジネス部門)の日本におけるプラットフォームと位置づけられており、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っています。本資産運用会社は、日本G Eとの住居にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指します。

(人材確保に関する協力)

日本G Eは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継、かつ、発展させるために、本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力することとされています。

(パイプラインサポート)

日本G Eは、その保有する住居のうち、本投資法人の投資基準に適合すると判断する、売却予定価格25億円以上のものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、当該情報提供日(当該日を含みません。)から起算して30日目までの間、本資産運用会社と、優先交渉権に基づき、当該不動産等の売買に関する交渉を行うこととされています。

なお、事業協力契約の契約期間は1年間(自動更新あり)で、日本G E、本投資法人又は本資産運用会社が解散した場合等には、当該事業協力契約は自動的に終了し、その他、一定の場合には解除されるものとされています。

<日本G Eの概要>

日本G E株式会社

本社所在地 : 東京都港区赤坂五丁目2番20号

代表者氏名 : 代表取締役社長 藤森 義明

設立 : 平成11年9月1日

上場の有無 : 非上場

事業の概要 : 同社のリアル・エースト部門は、米国G E社の不動産ビジネス部門であるGE Capital Real Estate(本社、米国コネチカット州)の日本におけるプラットフォームとして、世界各地に拠点を持つGE Capital Real Estateと協力し、グローバルなアセットマネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域ごとの深い専門性や知識とを組み合わせ、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメント等の包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指しています。

(口)内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

A.収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

- ( )投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。
- ( )テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- ( )取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

B.運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

- ( )妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。

( )プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

#### C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定します。

また、本資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、正確かつ適切な情報を収集するものとし、

#### (ハ) LCPグループからの情報提供等

本資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー(The LCP Group L. P.) (以下「米国LCP」といいます。)との間で締結された平成17年11月1日付「情報提供契約(Information Advisory Agreement)」(以下「情報提供契約」といいます。)に基づき、本資産運用会社は、米国LCPから米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を受けるものとし、また、米国LCPのマネージング・パートナーであり、Lexington Realty Trust(以下「LXP」といいます。)の受託者委員会会長を務めており、また本資産運用会社の非常勤取締役であるロバート・ラスキン氏から米国における不動産マーケットや不動産投資運用等に関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けるものとし、本資産運用会社は、これらの米国LCPとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国LCP及びLXPが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用するものとし、

#### 投資態度

本投資法人は、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、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。以下同じです。)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以上とするよう資産運用を行うものとし、

#### 運用方針

本資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A. 規模

(住居及びシニア物件)

原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

B. 投資金額

( ) 投資金額の下限

原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とします。

( ) 投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

C. 設備施設

(住居及びシニア物件)

戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

D. 耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準(昭和56年改正後の建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。))に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。)又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率(地震PML値)(注)が20%以下の物件を原則とします。なお、地震PML値が20%を超える場合又は個別の物件が加わるによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

(注) 予想最大損失率(地震PML値)については、後記「5 運用状況(2)投資資産 投資不動産物件 D エンジニアリングレポートにおける数値(ロ)地震リスク診断報告の概要」をご参照下さい。

E. 環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

( ) アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況

( ) 地質状況、土地利用履歴及び土壤汚染状況等

## F．築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年6月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

## G．未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼働物件(注)である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えないことを条件とします。

(注) 建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。)にかかわらず引続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該当しない物件を、以下「未稼働物件」といいます。

## H．開発案件への投資

パイプラインサポート会社及び協力会社によるサポートを得ることが可能な物件を中心に、第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

## I．権利関係

### ( ) 共有の場合

- a．共有持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができるものとします。
- b．処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- c．収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当(共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。)を行います。

### ( ) 区分所有の場合

- a．処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- b．収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況(積立金、負債比率、付保状況等)を確認し、必要に応じ独自の手当て(本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限りません。)を講じます。



また、区分所有権の住宅(一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。)については、住居への投資額(注)のうち原則33%を超えないこととします。

(注)投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

( ) 借地の場合

- a . 借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法(大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。)上の借地権を対象とします。
- b . 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合のみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人(転借地上の建物に投資する場合)の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。
- c . 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

( ) 担保権・用益権の場合

- a . 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- b . 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

(ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書(価格調査書を含む。)、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的 調査	テナント調査	< 法人の場合 > テナントの業種、業歴、規模、上場 / 非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 < 個人の場合 > テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圈分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	テナント誘致・処分性等の競争力調査 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕計画との比較における実際の資金積立状況

	評価項目	調査事項
物理的 調査	立地要因	<p>街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数</p> <p>便利施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性</p> <p>周辺土地の利用状況並びに将来の動向</p> <p>日照、眺望、景観、騒音等の状況</p> <p>地域の知名度、評判、規模等の状況</p> <p>都市計画及び地域計画</p> <p>前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ</p>
	建築・設備・仕様概要	<p>&lt;各用途共通&gt;</p> <p>意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等</p> <p>内外装の部材のグレード</p> <p>&lt;住居及びシニア物件&gt;</p> <p>戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等</p> <p>&lt;オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外)&gt;</p> <p>貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等</p>
	耐震性能診断 (注)	<p>新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保</p> <p>地震リスク分析及び耐震診断実施</p>
	建物・管理診断 (注)	<p>関係法規(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。)、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。))その他建築法規)の遵守状況等</p> <p>建物状況調査報告書における将来(12年程度)の修繕費見込み</p> <p>管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力</p>
	環境・土壌等	<p>アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況</p> <p>地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等</p>

	評価項目	調査事項
法的 調査	権利関係への 対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 信託受益権については信託契約の内容
	テナント属性	テナントの使用目的及び契約形態 テナントとの紛争の有無
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

(注) 本投資法人は、物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行っています。

B. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

C. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査(地震PML値を含みます。)、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託します。

#### (八) 保有期間

原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図ります。但し、戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を譲渡する場合があります。

## (二) 物件の管理運営方針

### A. 基本方針

本資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事を行うことにより、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

### B. テナント営業

- ・リーシングの実施に当たって、営業期間毎に本投資法人の運用資産毎のリーシング計画を策定します。
- ・リーシング計画には、周辺地域又は商圈における新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

### C. リーシング活動の展開

(周辺地域又は商圈の動向)

- ・マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺地域又は商圈におけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺地域又は商圈において構造的変化(新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業、新駅の設置等)が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

(重点営業先の選定)

- ・周辺地域又は商圈におけるテナントの動き及びその理由(企業統合、事業転換、リストラクチャリング等)を調査及び分析し、営業活動の重点先とすべきテナント(又は業種)を選定します。

(最適な賃貸条件の検討)

- ・個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃貸収入の割合、契約形態(定期建物賃貸借契約であるか否か等)を総合的に判断します。

(既存テナント動向の把握)

- ・既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、ニーズや不満、増床希望等をいち早く把握することに努めます。

### D. リーシング方針

本資産運用会社は取得した投資不動産について賃貸を行うときは、以下の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

- ・優良テナントを選別すること。
- ・新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報を調査して十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

( )テナントの審査基準

本資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

< 審査項目 >

	法人テナント	個人テナント
属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業種</li> <li>・業歴</li> <li>・企業規模</li> <li>・上場 / 非上場の別</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職業               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 勤続年数</li> <li>- 勤務先の規模・業種</li> <li>- 勤務先の上場 / 非上場の別</li> </ul> </li> <li>・年齢</li> <li>・入居家族構成</li> </ul>
業績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財務状況</li> <li>・株価動向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所得水準</li> </ul>
信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業信用調査会社の評価内容</li> <li>・格付</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産状況</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用目的</li> <li>・賃料、敷金、保証金</li> <li>・賃貸借期間</li> <li>・連帯保証人の有無及び状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用目的</li> <li>・賃料、敷金、保証金</li> <li>・賃貸借期間</li> <li>・連帯保証人の状況</li> </ul>

E . テナント管理方針

( )テナント管理

- ・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望・クレーム等については迅速かつ誠実に対応します。
- ・テナントへのコミュニケーションを図り、感想や不満を迅速・的確に把握し、かつ対応することにより、テナントの満足度の向上に努めます。
- ・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行います。

( )賃料回収保全策

- ・本資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い延滞解消に努めます。
- ・原則として保証人のない個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付すこととします。

## F. 建物管理方針

### ( ) 日常の建物管理

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に、資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認し、不具合の発見されたものについては、迅速に修繕を行います。

### ( ) 修繕計画

中長期的な視野から物件の競争力維持向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。

### ( ) 建物管理費用の低減

各項目別に建物管理費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、テナントへの影響等に留意しつつ費用の低減を図ります。

## G. プロパティ・マネジメント会社(PM会社)を通じた管理運営

### ( ) プロパティ・マネジメント会社の利用

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

### ( ) プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

- ・不動産運営管理の経験・能力
- ・取得を予定する資産における実績
- ・関係業者とのネットワーク
- ・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
- ・新規テナントの募集能力
- ・組織体制
- ・財務体質
- ・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- ・当該不動産関連資産に関するレポート能力
- ・報酬及び手数料の水準

また、本資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定です。

( ) 物件の管理運営状況の把握

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月、以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

- ・テナントからの入金状況
- ・経費等の支出状況
- ・テナントの入退居の状況
- ・建物管理の状況
- ・テナントからの要望、クレームとそれに対する対応状況
- ・当該運用対象不動産所在地近隣の賃貸市場動向

( ) プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社の業務遂行状況についてチェックを行います。その結果、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

(ホ) 付保の方針

- A．損害保険の付保に関しては、当該建物の火災や事故等を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、適正とされる火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- B．地震保険の付保に関しては、災害による影響と損害保険料とを比較検討して、付保の判断を行います。なお、地震PML値が20%を超える物件及び個別の物件が加わることでポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

(ヘ) 売却方針

本投資法人は、本資産運用会社によるポートフォリオの見直し等により、以下のA．乃至F．の各事項を考慮の上、以下のa．乃至c．の場合に個別不動産の売却について検討します。

- A．中長期的な不動産市況
- B．将来における収益予測
- C．資産価値の上昇・下落の見通し
- D．所在立地地域の将来性・安定性
- E．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
- F．ポートフォリオの構成における重要性

a．戦略的重要性が失われた場合

例) 老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合



b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例) 立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合

c. 戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合

例) 空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリューアップが図れた場合

## 財務方針

### (イ) 基本方針

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。以下同じです。)の発行をすることができるものとします。但し、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ます。

(ロ) 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(以下「適格機関投資家」といいます。但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努めます。

(ハ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合(以下「有利子負債比率」といいます。)は、原則として60%を上限の目処として運用します。但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

(ニ) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

(ホ) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預かり金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

(ヘ) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

(ト) 投資口の追加発行を行う場合、本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少)に配慮しつつ、これを行います。

#### 開示方針

(イ) 資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

(ロ) 情報開示に関しては、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針です。

(ハ) 利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的に開示を行います。

## (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、不動産の賃借権又は地役権
- b. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託(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. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- d. 当事者の一方が相手方の行うa.乃至c.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。)
- e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 特定目的会社に係る優先出資証券(但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、)
- g. 特定目的信託に係る受益証券(但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、b.、c.又はe.に掲げる資産に該当するものを除きます。)
- h. 投資信託の受益証券(但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、)

i. 投資証券(但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。)

(ロ) 本投資法人は、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. 有価証券(金融商品取引法第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じ。)
- b. 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まれます。)
- c. コールローン
- d. a.乃至c.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権
- e. 金融先物取引に係る権利
- f. 金融デリバティブ取引に係る権利

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)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、次に掲げる資産に投資することがあります(規約第11条第3項)。

- a. 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、専用使用権若しくは通常使用権(但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。)
- b. 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。)
- c. 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
- d. 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
- e. 動産(民法で規定される動産をいいます。)
- f. 上記a.乃至e.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
- g. 地役権
- h. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
- i. 上記a.乃至h.のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する金融商品取引所等が認めるもの
- j. 上記a.乃至i.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
- k. 会社法に定める合同会社の社員たる地位
- l. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)に定める一般社団法人の基金拠出者の地位(基金返還請求権を含みます。)

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 運用方針 (イ) 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 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、投資法人に係る課税の特例規定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せん(規約第17条第2号)。

分配金に充当せず留保した利益については、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、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、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)。

#### 分配金の除斥期間等

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とおりです。

- (イ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(口) a.」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、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(イ)」に掲げる特定資産との関連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) e.」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) f.」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。主なものは次のとおりです。

#### (イ) 資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は、資産運用会社による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 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とおりです(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、指標、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の実行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せん。)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、資金を借り入れる場合は、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 ポートフォリオ構築方針 (二)地域別分散投資」をご参照下さい。

##### (ニ)他のファンドへの投資

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

### 3【投資リスク】

#### (1)【リスク要因】

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

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



本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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) 有利子負債比率に関するリスク
- (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) 収入及び支出、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する法人の利益相反等に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の合併に関するリスク
- (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
- (ナ) オペレーターに関するリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等にかかるリスク

#### 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に係るリスク

#### 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。

### (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、不動産関連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、その規模によっては、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が大幅に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が行われるため、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、本投資法人の投資口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) 有利子負債比率に関するリスク

本投資法人の有利子負債比率は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を上限の目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。一般的に、有利子負債比率の値が高まるほど、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す、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

#### (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

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

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、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。税法上の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。また、現在のように不動産市場が停滞している状況下において、運用資産の処分を余儀なくされる場合には、運用資産の処分による売却損により本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があるほか、必要な時期に運用資産を売却することができず、借入れの返済が困難となる可能性があります。

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

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

本資産運用会社は米国LCPとの間で締結した情報提供契約に基づき、同社より不動産運用にかかるノウハウ、情報、アドバイスの提供を受けています。また、本投資法人は、本資産運用会社の株主等でもあるパイプラインサポート会社との間で不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、協力会社としての日本GETとの間で、物件情報提供及び優先交渉権の付与並びに人材供給等を内容とする事業協力契約を締結しています。このように、本投資法人の資産運用は、これらの関係者に依存している側面を有しています。本資産運用会社の株主がその株式を売却する場合、又はパイプラインサポート会社若しくは協力会社との契約が解除され若しくは更新されない場合には、本投資法人の収益に悪影響が出るおそれがあります。さらに、これらの情報提供等によって本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

(二) 役員の職務遂行に係るリスク

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

(ホ) 本投資法人の運営に関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。

(ヘ) 本投資法人の合併に関するリスク

本投資法人は、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、平成22年2月1日を合併の効力発生日としてLCPとの間で合併しました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると考えており、物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点から、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施し、本合併の効力発生日以後、物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指しております。しかしながら、負ののれん発生益が想定している額を大幅に下回った場合や、物件売却が円滑に進まない場合など、上記の合併の目的を実現される保証はなく、また、合併に伴う資産運用会社の変更その他の引き継ぎ事務が円滑に進まない可能性や想定以上に合併に伴うコスト負担が生じた場合には、本投資法人の運営及び財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条及び第167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、本資産運用会社は、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るとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場にたつことがあります。

(チ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

(リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、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、個別性(非同質性、非代替性)等の特徴を有しています。これらの特徴のために、不動産は一般的に、市場性を有する有価証券等の金融資産等に比べ流動性が低い資産として認識されています。



また不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかも経済環境、不動産需給状態等のみならず個別的な事情等によっても左右されるものであるため、本投資法人が希望する時期・条件で不動産を取得又は売却できない可能性があります。特に、現在のように不動産市場が停滞している環境下においては、本投資法人が売却を希望する場合においても、希望する時期・条件で不動産を売却することは容易ではなく、借入金の返済のために保有資産の売却を余儀なくされる場合には、大幅な売却損が発生する可能性があるほか、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達することも困難となる可能性があります。

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、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、不動産の欠陥、瑕疵等の当該不動産について利害関係のない専門業者から建物状況調査報告書等を取得するなどの物件精査を行うとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡時点における一定の表明及び保証を取得し、状況に応じては、瑕疵担保責任を負担させることとしています。

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

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

その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

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

また、環境保護を目的とする法令等の規制により、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。加えて、消防法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。

また、シニア物件に関しては、有料老人ホームの運営は各都道府県の監督下にあり、シニア住宅についての認定を維持するためには財団法人高齢者住宅財団の設定する基準を満たす必要があります。これらの監督機関におけるシニア物件の監督方針の変更や要求される基準の変更又はその解釈若しくは適用の変更によっては、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

#### (ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

#### (ル) 賃料の減額に関するリスク

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

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

(ヲ) 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働を余儀なくされることにより、賃料水準が低下し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

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

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

(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) 投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」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。

(ロ) 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ふリスク)。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。

(ナ) オペレーターに関するリスク

投資対象不動産の中には、シニア物件をはじめとして、物件の特性上、その物件の運用に当たり利用者又はエンドテナントに対し、そのオペレーターが一定のサービスを提供することが必要とされる物件があります。このような物件については、当該物件の運営管理に適するオペレーターに対して賃貸し、かかるオペレーターによりその運営管理がなされますが、その運営管理が適切に行われなかった場合、本投資法人のレピュテーションを害し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。加えて、かかるオペレーターに倒産事由その他の一定の事由が生じた場合には、本投資法人や受託者等がサービスの提供を行うことが業法規制上困難であり、あるいは、十分な経験及びノウハウを有していないことなどから、当該物件の運営管理が一時的に停止し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ラ) フォワード・コミットメント等にかかるリスク

本投資法人は、本書提出日現在においていわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を有しておりませんが、今後不動産等を取得するにあたりフォワード・コミットメント等を行う可能性があります。その場合、不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化す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者ですが(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、土地の賃借権又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、土地の賃借権又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に係るリスク

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。)について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。

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、借入金等の定義にかかる不明瞭性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかつた場合、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。また、平成21年4月1日前に終了した各事業年度については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の課税所得を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了日において同族会社のうち租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。)に定めるもの(発行済投資口総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されている投資法人)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、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第10条第1項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置の適用を受け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。今後借入金利率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。

本投資法人は、本合併の効力発生日現在、第15期(平成22年1月1日～平成22年12月31日)中に合併によりLCPより受け入れた有利子負債509億円を合わせ、計752億円の借入残高を有しておりましたが、本書の日付現在までに63億円の弁済を行い借入残高は689億円となっております。第15期中に返済期限が到来した借入金については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 b. 事業の状況 (3) 決算日後に生じた重要な事実 (ホ) 資金の借入れについて」に記載のとおり、リファイナンス又は期限の延長を行っており、現時点において、継続企業の前提に関する重要な不確実性は存在しないと認識しておりますが、今後もこれらの借入金のリファイナンスに向けた資金手当てを最重要の経営課題ととらえております。

資金手当ての方策として、物件売却による資金の捻出、同一の借入先からの借入れを行う借り換えや、別の借入先からの新規借入を想定しております。しかしながら、サブプライム・ローン問題に起因した世界的な金融市場の混乱により、金融機関が新規貸出について慎重になり、金利、担保提供等の点において現状より不利な条件での借入を余儀なくされる可能性があります。また、借り換えや新規借入による既存借入金の返済が出来なくなる可能性は否定できません。

(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。

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、本資産運用会社から運用状況の報告を受けるとともに、執行役員は適宜本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、本資産運用会社の管理・監督等を行います。本資産運用会社が、その利害関係人等との取引を行う場合には、本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。

#### 本資産運用会社の体制

(イ) 本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスクをモニタリングし、かつ管理を行います。

(ロ) 本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人の間の物件の購入、売却、仲介、賃貸、管理等の取引について、自主ルールを定めており、当該自主ルール上、これらの取引については、コンプライアンス・オフィサーによる法令遵守の確認を経た上で、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会による審議及び決議を経た後、本投資法人の役員会による審議及び承認を要するものとしています。かかる自主ルールを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

(ハ) 本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についての社内規程を定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。

(ニ) 本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、コンプライアンス委員会規則に定める重要な法令遵守に関する事項は投資委員会による審議の前にこれを開催し法令遵守の状況を監視します。

(ホ) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス規程に法令遵守を実現させるための具体的な手引を定め、役職員による法令遵守の徹底を図るとともに、法令遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び本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34条)

本書の日付現在、本投資法人は執行役員1名及び監督役員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、(規約第39条第1項)

###### 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とおりとします。(規約第41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、0.4%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)又は金2,500万円のいずれか高い方の金額を、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、3箇月分を当該四半期末日経過後2箇月以内に支払います。

###### 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きます。)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きます。)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である中央三井信託銀行株式会社(以下「投資主名簿等管理人」といいます。)に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ロ) 投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
- (ハ) 投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務
- (ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書(又は委任状)の作成等に関する事務
- (ヘ) 金銭の分配(分配金)の計算及びその支払いのための手続きに関する事務
- (ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- (チ) 投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務
- (リ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
- (ヌ) 募集投資口の発行に関する事務
- (ル) 投資口の併合又は分割に関する事務
- (ヲ) 投資主等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(上記(イ)乃至(ル)の事項に関連するものに限り、)
- (ワ) 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- (カ) その他振替機関との情報の授受に関する事務
- (ヨ) 上記(イ)乃至(カ)に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A . 本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払います。  
 但し、下表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めま  
 す。

・ 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲										
1 . 基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主 1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分 の1。 但し、月額最低料金は200,000円とする。	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日 現在(臨時確定除く)における投 資主の確定と諸統計表の作成										
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: right;">5,000名まで</td> <td style="text-align: right;">480円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">10,000名まで</td> <td style="text-align: right;">420円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">30,000名まで</td> <td style="text-align: right;">360円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">50,000名まで</td> <td style="text-align: right;">300円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">100,000名まで</td> <td style="text-align: right;">260円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">100,001名以上</td> <td style="text-align: right;">225円</td> </tr> </table>		5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円
5,000名まで	480円											
10,000名まで	420円											
30,000名まで	360円											
50,000名まで	300円											
100,000名まで	260円											
100,001名以上	225円											
	(2) 除籍投資主  1件につき	除籍投資主データの整理  70円										



手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
2. 分配金事務 手数料	<p>(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。</p> <table border="0" data-bbox="510 380 957 638"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円</p> <p>(3) ゆうちょ分配金領収証の分割 1枚につき 100円</p> <p>(4) 特別税率の適用 1件につき 150円</p> <p>(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込 テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
3. 分配金支払 手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円</p> <p>(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理</p>												
4. 諸届・調査・ 証明手数料	<p>(1) 諸届 1件につき 300円</p> <p>(2) 調査 1件につき 1,200円</p> <p>(3) 証明 1件につき 600円</p> <p>(4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円</p> <p>(5) 個別投資主通知 1件につき 300円</p> <p>(6) 情報提供請求 1件につき 300円</p>	<p>投資主情報変更通知データの受理 及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指 定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載 事項通知の受理、報告</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物 2 種まで (機械封入) 1 通につき 25円 1 種増すごとに 5 円加算 (2) 封入発送料 封入物 2 種まで (手封入) 1 通につき 40円 1 種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 1 通につき 8 円 (4) 宛名印書料 1 通につき 15円 (5) 照合料 1 照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1 通につき 60円	封入発送料 ...招集通知、決議通 知等の封入、発送、 選別及び書留受領 証の作成 葉書発送料 ...葉書の発送 宛名印書料 ...諸通知等発送のた めの宛名印書 照合料 ... 2 種以上の封入物 についての照合 資料交換等 ...資料交換及び投信 送付料 資料等の宛名印 書、封入、発送
6. 還付郵便物 整理手数料	1 通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その 他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会関 係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1 枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1 枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1 件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1 件につき 70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1 枚につき 35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1 名につき 1 日 10,000円 (4) データ保存料 1 回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成  議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計  投資主提案等の競合議案の集計  投資主総会受付事務補助  書面行使した議決権行使書の表裏 イメージデータ及び投資主情報に 関するCD-ROMの作成
8. 投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1 名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1 名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一 覧表の作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
9. CD-ROM作成 手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき 20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

・振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 新規住所氏名 データ処理 手数料	新規住所氏名データ1件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知 データ処理 手数料	総投資主通知データ1件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

B. 経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記A.の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

C. 投資主名簿等管理人は、上記A.の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

特別口座管理人

(イ) 本投資法人は、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理人である株式会社だいこう証券ビジネス(以下「だいこう証券ビジネス」といいます。)に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額をだいこう証券ビジネス支払います。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及びだいこう証券ビジネスが協議のうえ決定します。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
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。	1. 振替口座簿等の備置き維持管理 2. 特別口座の開設及び廃止に関する処理 3. 総投資主報告に関する事務 4. 特別口座に関する各種照会対応 5. 振替制度運営に関する事務 6. 加入者の届出印鑑の管理
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並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作成並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	1. 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及び処理並びに証券保管振替機構への通知 2. 届出印鑑の変更に係る受付及び処理 3. 加入者からの個別投資主通知の申出の受付及び処理
諸通知封入発送料	1. 封入・発送料 (1) 封書 機械封入の場合(定形サイズ及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 定形外サイズ又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 2. 宛名印刷料 1通につき 10円 3. 照合料 1通につき 10円 4. 開封料 1通につき 15円 5. 持届料 1通につき 100円  なお、特殊な事務、複雑な事務はその都度料率を定める。	各種資料等の封入発送並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、整理及び保管並びに再発送

B. だいがう証券ビジネスは、上記A.の手数料を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だいがう証券ビジネスが指定する方法によります。

(ロ)また、本投資法人は、本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社(以下「中央三井信託銀行」といいます。)に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- A. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を中央三井信託銀行に支払います。但し、下表に定めのない事務にかかる手数料は、その都度本投資法人及び中央三井信託銀行が協議の上定めます。

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

- B. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記A.の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び中央三井信託銀行が協議の上これを変更することができます。
- C. 中央三井信託銀行は、上記A.の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までにこれを支払うものとし、

#### 資産保管会社

本投資法人は、資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社(以下「資産保管会社」といいます。)に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

- A. 委託報酬は、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定めるものとし、資産保管会社が別途指定する資産保管会社の口座に振込により支払います。
- B. 資産保管会社は、上記A.の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払います。

#### 会計事務等にかかる一般事務受託者

本投資法人は、一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社(以下「一般事務受託者」といいます。)に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 本投資法人の機関の運営に関する事務
- (ロ) 計算に関する事務
- (ハ) 会計帳簿の作成に関する事務
- (ニ) 納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 委託報酬は、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として別途定める報酬を支払うものとします。

B. 一般事務受託者は、上記A.の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は一般事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末までに支払います。

#### (4)【その他の手数料等】

本投資法人は、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

投資証券が発行される場合の当該発行に関する費用(券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みません。)

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用

目論見書の作成及び交付にかかる費用

法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。)

執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

運用資産の取得又は管理・運営に関する費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債にかかる利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(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とおりです。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%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、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23年12月31日までは10% (所得税7%、住民税3%)、平成24年1月1日以後は20% (所得税15%、住民税5%)の源泉徴収税率が適用されます。

( ) 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年分以後の所得税の確定申告においては、総合課税に代えて、10% (所得税7%、住民税3%)の税率による申告分離課税が選択できます (平成24年1月1日以後の税率は20% (所得税15%、住民税5%)となります。)。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

( ) 平成22年1月1日以後は、上場株式等の配当等を特定口座(源泉徴収選択口座)に受入れることが可能となります。

(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、資本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資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(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、資本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)は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と通算(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。

( ) 申告分離課税の前記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10% (所得税7%、住民税3%)となります。

- ( )平成21年分以後の所得税の確定申告において、上場株式等にかかる譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- ( )上場株式等にかかる譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等にかかる譲渡所得の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- ( )特定口座(源泉徴収選択口座)内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続きが終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%(所得税7%、住民税3%)、平成24年1月1日以後の譲渡等については20%(所得税15%、住民税5%)となります。
- ( )平成22年1月1日以後、上場株式等の配当等を特定口座(源泉徴収選択口座)に受入れることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して平成23年12月31日までは10%(所得税7%、住民税3%)、平成24年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%)の源泉徴収税率による源泉徴収だけで納税手続きが終了し、確定申告は不要となります。

#### 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%の税率により所得税が源泉徴収されます。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、所得税の源泉徴収税率は、平成23年12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24年1月1日以後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、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記(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、資本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(注4)の額を計算します。この譲渡損益は、下記(八)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。

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



(注2) 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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、導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、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とおりです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、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23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産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22年3月31日までは0.8%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。なお、土地及び住宅用の建物についての税率は、平成24年3月31日までは3%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産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(昭和29年総理府令第23号、その後の改正を含みます。)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23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14期 (平成21年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	居住用 不動産	東京23区		
		東京周辺部		
		地方政令指定都市		
		その他	309	0.7
		小計	309	0.7
	オフィス ビル等	東京23区	728	1.6
		東京周辺部		
		地方政令指定都市		
		その他	406	0.9
		小計	1,134	2.5
	駐車場	東京23区	920	2.0
		東京周辺部	551	1.2
		地方政令指定都市	1,146	2.5
		その他	390	0.9
		小計	3,008	6.7
不動産合計			4,453	9.9
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	24,481	54.2
		東京周辺部	5,036	11.2
		地方政令指定都市		
		その他		
		小計	29,518	65.4
	オフィス ビル等	東京23区	3,747	8.3
		東京周辺部	1,279	2.8
		地方政令指定都市	3,211	7.1
		その他		
		小計	8,239	18.3
信託不動産合計			37,757	83.6
預金・その他の資産			2,934	6.5
資産総額計(注2)			45,145 (42,210)	100.0 (93.5)

(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14期 (平成21年12月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	25,745	57.0
純資産総額	19,400	43.0
資産総額	45,145	100.0

(注) 本投資法人は、平成22年2月1日を効力発生日として合併しています。合併後のポートフォリオの状況につきましては、前記「1 投資法人の概況 (3) 決算日後に生じた重要な事実 (イ) 本合併及び投資口の分割について」をご参照下さい。

## (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、当期末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 個別不動産関連資産に係る概要」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	パークピラ八雲 (注6)	東京都目黒区八雲三丁目 12番10号	信託不動産	1,740	1,790	4.0	1,660
A6	ジェイ・ステージ 若林(注6)	東京都世田谷区若林四丁 目38番4号	信託不動産	629	633	1.5	621
A14	アピタシオンク レール(注6)	東京都大田区西糀谷一丁 目8番3号	信託不動産	1,317	1,245	3.1	1,320
A15	コートコア百合丘 (注6)	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	392	1.0	372
A17	コンフォート中目 黒(注6)	東京都目黒区中目黒一丁 目1番45号	信託不動産	1,086	1,047	2.5	960
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻(注6)	東京都新宿区早稲田鶴巻 町523	信託不動産	971	936	2.3	850
A19	グロースメゾン銀 座(注6)	東京都中央区銀座一丁目 27番10号	信託不動産	734	713	1.7	584
A20	クレールメゾン (注6)	東京都練馬区関町南一丁 目7番12号	信託不動産	678	668	1.6	648
A21	稲毛大永マンショ ン(注6)	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	596	1.4	556
A23	ファインコート立 石(注6)	東京都葛飾区立石五丁目 4番6号	信託不動産	502	485	1.2	468
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	1,180	2.9	1,180
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	1,159	2.9	1,110
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	885	2.1	881
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	1,064	2.5	960
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	1,492	3.5	1,390
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	1,431	3.3	1,270
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	1,076	2.5	960
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	1,045	2.5	1,050
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	1,031	2.4	919
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	904	2.1	857
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	822	1.9	737
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	796	1.8	719
A38	ルート立川	東京都立川市錦三丁目 7番6号	信託不動産	676	674	1.6	634
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	657	1.5	613
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	651	1.5	500

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	616	1.4	641
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	629	1.4	551
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	588	1.4	542
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	591	1.4	545
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	575	1.3	527
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	563	1.3	502
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	546	1.3	448
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	509	1.2	481
A49	センチュリー鳥屋 部(注6)	青森県八戸市大字鳥屋部 町14番5	不動産	300	309	0.7	213
A50	ユニフォート目黒 中町(注6)	東京都目黒区中町一丁目 25番10	信託不動産	1,500	1,512	3.5	1,380
小計(計35物件)				30,161	29,827	70.1	27,649
B3	日本橋第二ビル (注6)	東京都中央区日本橋箱崎 町41番12号	信託不動産	2,950	2,485	6.9	3,340
B6	インペリアル東久 留米D棟(注6)	東京都東久留米市八幡町 一丁目9番28号	信託不動産	349	323	0.8	337
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	1,262	3.0	1,090
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	728	1.7	727
B10	ベイサイトコート 横浜(注6)	神奈川県横浜市南区吉野 町一丁目2番	信託不動産	960	956	2.2	857
B11	薬王堂弘前安原店 (注6)	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	406	1.0	348
B12	小倉興産7・17・ 20号館(注6)	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	3,211	7.6	3,120
小計(計7物件)				9,935	9,373	23.1	9,819
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	90
C2	ストップパーキン グ千葉中央(注6)	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	91
C3	ストップパーキン グ徳山駅前(注6)	山口県周南市みなみ銀座 二丁目29番	不動産	293	305	0.7	234
C4	小倉興産東駐車場 (注6)	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	1,115	2.6	1,070

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(注6)	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	不動産	152	155	0.4	143
C6	ストップサイクル 新小岩第二(注6)	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	0.4	142
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町(注6)	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	112	115	0.3	98
C8	ストップパーキング 北浦和(注6)	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	66
C9	ストップパーキング 新松田(注6)	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	55
C10	ストップパーキング 四街道(注6)	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	29	30	0.1	30
C11	PEIT内神田(注6)	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	169
C12	PEIT池上(注6)	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	133	136	0.3	131
C13	PEIT上野三丁目第一(注6)	東京都台東区上野三丁目6番3	不動産	98	101	0.2	94
C14	PEIT駒形第一(注6)	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12	不動産	87	91	0.2	84
C15	PEIT福島陣場町第一(注6)	福島県福島市陣場町14番3、14番13	不動産	83	85	0.2	82
C16	ストップパーキング 久里浜第一(注6)	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	57	60	0.1	56
C17	ストップパーキング 新所沢第一(注6)	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	50	53	0.1	48
C18	ストップパーキング 新所沢第二(注6)	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	48	50	0.1	47
C19	PEIT中呉服町第一(注6)	福岡県福岡市博多区中呉服町67番	不動産	28	30	0.1	27
小計(計19物件)				2,939	3,008	6.8	2,763
合計(計61物件)				43,037	42,210	100.0	40,231

(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 ベイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号
小倉興産東駐車場 小倉興産7・17・20号 館	株式会社谷澤総合鑑定所	本 社：大阪市北区中之島二丁目2番7号 中之島セントラルタワー 九州支社：福岡市博多区博多駅前三丁目2番8号
パークビル八雲等、その他56物件	株式会社アセ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

(注6) 本書の日付現在、譲渡済み又は譲渡を予定しております。譲渡又は譲渡の予定の概要については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 b. 事業の状況 (3) 決算日後に生じた重要な事実 (ト) 資産の譲渡について」をご参照ください。

[次へ](#)



## B 個別不動産関連資産に係る概要

本投資法人が平成21年12月31日現在保有する不動産関連資産の個別の概要は以下のとおりです。

### 「個別不動産関連資産に係る概要」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21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21年7月1日から平成21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。)を差し引いた金額をいいます。

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、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。)及び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、株式会社アセツパールアンドディー、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・エス及び株式会社ハイ国際コンサルタントに委託し、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、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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13	
月額賃料	9,842千円	賃貸戸数	12	
敷金等	53,579千円	賃貸可能面積	3,029.5㎡	
稼働率	93.8%	賃貸面積	2,842.86㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,740百万円	
賃貸事業収益	64,171千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	52,455千円	価格時点	平成16年2月12日	
その他収入	11,716千円	鑑定評価額	1,770百万円	
賃貸事業費用	29,580千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	14,189千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	4,060千円	期末算定価額	1,660百万円	
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	4,985千円	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	6,152千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	34,590千円			
NOI(-/+)	40,743千円			
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ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心적입니다。</p>				
特記事項				
なし				

## 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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	3,682千円	賃貸戸数	20	
敷金等	4,894千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,280.55㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成21年12月31日	取得価格	629百万円	
賃貸事業収益	24,474千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	22,095千円	価格時点	平成16年2月29日	
その他収入	2,379千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	8,312千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,676千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,392千円	期末算定価額	621百万円	
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	646千円	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	3,456千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	16,162千円			
NOI( - + )	19,618千円			
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。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				
なし				

## 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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60	
月額賃料	7,962千円	賃貸戸数	58	
敷金等	10,570千円	賃貸可能面積	3,407.19㎡	
稼働率	94.5%	賃貸面積	3,218.67㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,317百万円	
賃貸事業収益	51,817千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	47,240千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	4,577千円	鑑定評価額	1,420百万円	
賃貸事業費用	26,022千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	10,064千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	3,490千円	期末算定価額	1,320百万円	
損害保険料	234千円	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	2,954千円	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	9,279千円			
賃貸事業損益( - )	25,795千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
NOI( - + )	35,074千円			
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21年2月	
予想最大損失率(PML)	7.9%	早期修繕費(1年以内)	100千円	
再調達価格	741,400千円	長期修繕費(今後15年間)	110,122千円	
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	2,664千円	賃貸戸数	22	
敷金等	13,402千円	賃貸可能面積	901.67㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	901.67㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成16年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	423百万円	
賃貸事業収益	14,300千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	13,634千円	価格時点	平成16年9月1日	
その他収入	666千円	鑑定評価額	458百万円	
賃貸事業費用	13,491千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,430千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	698千円	期末算定価額	372百万円	
損害保険料	84千円	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	2,301千円	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	4,977千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	808千円			
NOI(-/+)	5,785千円			
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21年2月	
予想最大損失率(PML)	10.0%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	185,100千円	長期修繕費(今後15年間)	32,489千円	
地域特性等				
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び商業地域です。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。				
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	株式会社りそな銀行			
賃貸借の概況(平成21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22	
月額賃料	4,006千円	賃貸戸数	17	
敷金等	12,936千円	賃貸可能面積	1,575.68㎡	
稼働率	75.0%	賃貸面積	1,181.69㎡	
収益状況等				
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,086百万円	
賃貸事業収益	33,271千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	26,138千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	7,132千円	鑑定評価額	1,100百万円	
賃貸事業費用	19,808千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	9,201千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	2,014千円	期末算定価額	960百万円	
損害保険料	140千円	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	2,238千円	会社名	株式会社ベスト・プロパティ	
減価償却費	6,212千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	13,462千円			
NOI(-/+)	19,675千円			
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21年3月	
予想最大損失率(PML)	7.1%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	378,000千円	長期修繕費(今後15年間)	47,772千円	
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28	
月額賃料	4,590千円	賃貸戸数	27	
敷金等	6,605千円	賃貸可能面積	1,256.07㎡	
稼働率	95.4%	賃貸面積	1,197.96㎡	
収益状況等		取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31日	取得価格	971百万円	
賃貸事業収益	27,025千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	25,719千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	1,305千円	鑑定評価額	985百万円	
賃貸事業費用	14,856千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,369千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	948千円	期末算定価額	850百万円	
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	2,747千円	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	6,656千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	12,168千円			
NOI( - + )	18,824千円			
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21年3月	
予想最大損失率(PML)	6.5%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	284,800千円	長期修繕費(今後15年間)	19,009千円	
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20	
月額賃料	2,704千円	賃貸戸数	16	
敷金等	1,995千円	賃貸可能面積	821.4㎡	
稼働率	80.0%	賃貸面積	657.12㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31日	取得価格	734百万円	
賃貸事業収益	16,135千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	15,922千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	213千円	鑑定評価額	756百万円	
賃貸事業費用	9,318千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,910千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	731千円	期末算定価額	584百万円	
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	1,213千円	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	4,353千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	6,817千円			
NOI( - + )	11,170千円			
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21年5月	
予想最大損失率(PML)	5.9%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	204,900千円	長期修繕費(今後15年間)	15,847千円	
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び商業地域です。</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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	3,931千円	賃貸戸数	27	
敷金等	8,174千円	賃貸可能面積	1,803.8㎡	
稼働率	93.1%	賃貸面積	1,679.4㎡	
収益状況等				
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31日	取得価格	678百万円	
賃貸事業収益	25,851千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	23,797千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,053千円	鑑定評価額	696百万円	
賃貸事業費用	14,028千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,088千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,576千円	期末算定価額	648百万円	
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	1,557千円	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	2,669千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	11,823千円			
NOI(-+)	14,492千円			
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21年4月	
予想最大損失率(PML)	9.2%	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	392,500千円	長期修繕費(今後15年間)	69,700千円	
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	株式会社りそな銀行			
賃貸借の概況(平成21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,789千円	賃貸戸数	34	
敷金等	4,822千円	賃貸可能面積	2,151.41㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,151.41㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31日	取得価格	621百万円	
賃貸事業収益	22,017千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,024千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,993千円	鑑定評価額	640百万円	
賃貸事業費用	22,040千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	12,116千円	調査の基準となる時点	平成21年6月30日	
公租公課	1,879千円	期末算定価額	556百万円	
損害保険料	217千円	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	2,612千円	会社名	株式会社ベスト・プロパティ	
減価償却費	5,215千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	-22千円			
NOI(-/+)	5,192千円			
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21年3月	
予想最大損失率(PML)	8.3%	早期修繕費(1年以内)	200千円	
再調達価格	555,400千円	長期修繕費(今後15年間)	71,786千円	
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				

[前へ](#) [次へ](#)

## 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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26	
月額賃料	3,113千円	賃貸戸数	26	
敷金等	4,798千円	賃貸可能面積	1,358.93㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,358.93㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31日	取得価格	502百万円	
賃貸事業収益	19,819千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	17,678千円	価格時点	平成16年12月31日	
その他収入	2,140千円	鑑定評価額	508百万円	
賃貸事業費用	11,715千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,474千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,281千円	期末算定価額	468百万円	
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	1,817千円	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	4,018千円			
賃貸事業損益(-)	8,103千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
NOI(-+)	12,121千円			
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21年2月	
予想最大損失率(PML)	14.5%	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15年間)	29,879千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、「京成立石」駅の北方約900mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶなかに、事業所等が見受けられる混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。</p>				
特記事項				
<p>本書の日付現在において、地番213番4の南西側隣地との境界確認手続きが完了していません。</p> <p>対象不動産のコンクリートブロック塀の基礎が南西側隣地(地番214番4)へ越境していますが、南西側隣地所有者との間で、コンクリートブロック塀の基礎が越境していること及び将来隣地所有者がボイラー室の建て替え等の事由によりコンクリートブロック塀の基礎を撤去するにあたっては、本物件所有者がその撤去費用を全て負担する旨を確認する覚書があります。当該覚書は信託受託者または信託受託者が指定する者に承継されます。</p>				

(注)平成16年9月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A26：日神パレスステージ代田橋

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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	98	
月額賃料	6,363千円	賃貸戸数	87	
敷金等	8,667千円	賃貸可能面積	1,771.13㎡	
稼働率	89.1%	賃貸面積	1,577.35㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年7月28日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,251百万円	
賃貸事業収益	42,818千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	38,833千円	価格時点	平成17年6月6日	
その他収入	3,984千円	鑑定評価額	1,300百万円	
賃貸事業費用	30,846千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13,857千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,568千円	期末算定価額	1,180百万円	
損害保険料	153千円	マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社		
その他支出	4,566千円	会社名	株式会社ベスト・プロパティ	
減価償却費	10,700千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	11,971千円			
NOI(-+)	22,672千円			
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、事業所等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。土地の利用状況は、店舗、店舗付共同住宅が標準的です。				
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21年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60
月額賃料	7,003千円	賃貸戸数	57
敷金等	12,416千円	賃貸可能面積	2,681.94㎡
稼働率	96.2%	賃貸面積	2,581.02㎡
収益状況等			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成17年7月28日
	～平成21年12月31日	取得価格	1,229百万円
賃貸事業収益	47,429千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	41,610千円	価格時点	平成17年6月6日
その他収入	5,819千円	鑑定評価額	1,300百万円
賃貸事業費用	32,196千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	15,799千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日
公租公課	2,809千円	期末算定価額	1,110百万円
損害保険料	300千円	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	2,364千円	会社名	株式会社ベスト・プロパティ
減価償却費	10,922千円		
賃貸事業損益(-)	15,233千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(-+)	26,156千円		
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21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	1,051.5㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,051.5㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年1月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	888百万円	
賃貸事業収益	27,379千円	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	607千円	鑑定評価額	991百万円	
賃貸事業費用	9,379千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,670千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,429千円	期末算定価額	881百万円	
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	768千円	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(-)	17,999千円			
NOI(-+)	22,350千円			
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㎡	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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	66	
月額賃料	5,172千円	賃貸戸数	62	
敷金等	1,995千円	賃貸可能面積	1,367.96㎡	
稼働率	93.9%	賃貸面積	1,284.52㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年3月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,070百万円	
賃貸事業収益	35,662千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	31,518千円	価格時点	平成17年10月18日	
その他収入	4,144千円	鑑定評価額	1,110百万円	
賃貸事業費用	14,975千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,902千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,828千円	期末算定価額	960百万円	
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	3,227千円	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	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	20,686千円			
NOI( - + )	26,523千円			
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	96	
月額賃料	6,540千円	賃貸戸数	89	
敷金等	13,500千円	賃貸可能面積	2,152.31㎡	
稼働率	92.8%	賃貸面積	1,997.75㎡	
収益状況等				
事業期間	平成21年7月1日 ～平成21年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日	取得価格
賃貸事業収益	42,755千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	39,610千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	3,145千円	鑑定評価額	1,570百万円	
賃貸事業費用	20,208千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	7,107千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	2,770千円	期末算定価額	1,390百万円	
損害保険料	244千円	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	1,159千円	会社名	株式会社東京学生ライフ	
減価償却費	8,926千円	マスターリースの種類	バス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	22,546千円			
NOI(-+)	31,473千円			
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	65	
月額賃料	6,580千円	賃貸戸数	64	
敷金等	8,479千円	賃貸可能面積	1,748.24㎡	
稼働率	97.4%	賃貸面積	1,702.08㎡	
収益状況等				
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,428百万円	
賃貸事業収益	39,366千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	36,708千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	2,657千円	鑑定評価額	1,710百万円	
賃貸事業費用	18,173千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	6,178千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,961千円	期末算定価額	1,270百万円	
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	3,047千円	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	6,790千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	21,192千円			
NOI(-+)	27,983千円			
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られません。</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
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期
	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21年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29
月額賃料	5,697千円	賃貸戸数	28
敷金等	22,642千円	賃貸可能面積	3,029.16㎡
稼働率	97.7%	賃貸面積	2,960.21㎡
収益状況等	取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日
	～平成21年12月31日	取得価格	1,088百万円
賃貸事業収益	38,134千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	34,771千円	価格時点	平成18年2月27日
その他収入	3,363千円	鑑定評価額	1,220百万円
賃貸事業費用	15,454千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	4,355千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日
公租公課	3,239千円	期末算定価額	960百万円
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	1,391千円	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	6,240千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
賃貸事業損益(-)	22,680千円		
NOI(-+)	28,921千円		
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21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	11,604千円	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21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,059百万円	
賃貸事業収益	35,719千円	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	2,754千円	鑑定評価額	1,110百万円	
賃貸事業費用	14,575千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,805千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	2,596千円	期末算定価額	1,050百万円	
損害保険料	190千円	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	1,061千円	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(-)	21,144千円			
NOI(-+)	27,066千円			
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。

[前へ](#) [次へ](#)

## 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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64	
月額賃料	5,094千円	賃貸戸数	62	
敷金等	6,500千円	賃貸可能面積	1,351.11㎡	
稼働率	96.8%	賃貸面積	1,307.95㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,023百万円	
賃貸事業収益	31,676千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	31,293千円	価格時点	平成18年4月12日	
その他収入	382千円	鑑定評価額	1,100百万円	
賃貸事業費用	12,628千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,890千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,056千円	期末算定価額	919百万円	
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	1,187千円	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	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	19,047千円			
NOI( - + )	24,402千円			
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ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年6月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A35：グランリール亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3		
	(住居表示)	東京都江東区亀戸三丁目39番12号		
交通条件	JR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21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	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21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	8,048千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	240千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,130千円	期末算定価額	857百万円	
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	1,013千円	会社名	株式会社ジェイ・エス・ピー	
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(-)	18,570千円			
NOI(-+)	24,050千円			
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。

## 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21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	8,181千円	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21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	825百万円	
賃貸事業収益	24,878千円	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	526千円	鑑定評価額	856百万円	
賃貸事業費用	10,071千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,974千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	714千円	期末算定価額	737百万円	
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	1,110千円	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( - )	14,806千円			
NOI( - + )	19,954千円			
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21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	7,958千円	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	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	795百万円	
賃貸事業収益	24,216千円	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	941千円	鑑定評価額	831百万円	
賃貸事業費用	8,491千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,672千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	878千円	期末算定価額	719百万円	
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	1,034千円	会社名	株式会社サンフィール	
減価償却費	3,779千円			
賃貸事業損益(-)	15,725千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
NOI(-+)	19,505千円			
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				
対象不動産の存する近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域です。 近隣地域及びその周辺地域は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩10分以上離れた住宅地域であり、一般住宅、共同住宅の土地利用が多くなっています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年7月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A38：ルート立川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都立川市錦町三丁目45番1		
	(住居表示)	東京都立川市錦町三丁目7番6号		
交通条件	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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	3,565千円	賃貸戸数	23	
敷金等	10,496千円	賃貸可能面積	1,368.573㎡	
稼働率	96.6%	賃貸面積	1,322.133㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	676百万円	
賃貸事業収益	20,397千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	17,360千円	価格時点	平成18年2月27日	
その他収入	3,037千円	鑑定評価額	749百万円	
賃貸事業費用	13,647千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,674千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,126千円	期末算定価額	634百万円	
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	3,101千円	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	3,631千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	6,750千円			
NOI(-+)	10,381千円			
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。				

(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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	2,964千円	賃貸戸数	21	
敷金等	5,256千円	賃貸可能面積	1,167.5㎡	
稼働率	82.4%	賃貸面積	962.43㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	651百万円	
賃貸事業収益	20,420千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,882千円	価格時点	平成18年2月24日	
その他収入	537千円	鑑定評価額	678百万円	
賃貸事業費用	7,271千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,400千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	930千円	期末算定価額	613百万円	
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	989千円	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	1,838千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	13,148千円			
NOI( - + )	14,987千円			
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㎡	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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	19	
月額賃料	2,819千円	賃貸戸数	18	
敷金等	5,366千円	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21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	646百万円	
賃貸事業収益	18,941千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	17,492千円	価格時点	平成18年2月28日	
その他収入	1,448千円	鑑定評価額	707百万円	
賃貸事業費用	7,141千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,024千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	935千円	期末算定価額	500百万円	
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	1,441千円	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	1,615千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	11,799千円			
NOI(-/+)	13,415千円			
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㎡	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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	57	
月額賃料	3,789千円	賃貸戸数	53	
敷金等	7,202千円	賃貸可能面積	1,210.74㎡	
稼働率	92.9%	賃貸面積	1,125.22㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	620百万円	
賃貸事業収益	24,982千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	23,753千円	価格時点	平成18年3月2日	
その他収入	1,228千円	鑑定評価額	698百万円	
賃貸事業費用	11,556千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,002千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,846千円	期末算定価額	641百万円	
損害保険料	120千円	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	1,549千円	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( - )	13,425千円			
NOI( - + )	18,463千円			
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				
対象不動産の存する地域は、JR京浜東北線「西川口」駅の北東方約500mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗・事務所ビル、駐車場等が混在する地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、一般住宅、店舗等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。				
特記事項				
なし				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A42：キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都新宿区榎町71番地1、 東京都新宿区東榎町10番地4		
	(住居表示)	東京都新宿区榎町71番1		
交通条件	東京メトロ線「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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26	
月額賃料	2,644千円	賃貸戸数	20	
敷金等	8,108千円	賃貸可能面積	1,126.65㎡	
稼働率	77.7%	賃貸面積	875.24㎡	
収益状況等				
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	604百万円	
賃貸事業収益	15,930千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	15,309千円	価格時点	平成18年2月23日	
その他収入	620千円	鑑定評価額	647百万円	
賃貸事業費用	7,955千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,713千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,110千円	期末算定価額	551百万円	
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	1,374千円	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	1,615千円			
賃貸事業損益(-)	7,974千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
NOI(-+)	9,589千円			
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				

[前へ](#) [次へ](#)

## 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	寄宿舍
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
賃貸借の概況(平成21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	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成21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	7,634千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	1,366千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,561千円	期末算定価額	542百万円	
損害保険料	142千円	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	2,019千円	会社名	株式会社毎日コムネット	
減価償却費	2,545千円	マスターリースの種類	固定賃料型	
賃貸事業損益(-)	10,633千円			
NOI(-/+)	13,178千円			
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				
対象不動産の存する地域は、小田急小田原線「町田」駅まで約800mの距離で、幅員約5.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅、事務所等の混在する住宅地域です。近隣地域及びその周辺地域は、小田急小田原線「町田」駅北方に位置し、土地の利用形態としては、一般住宅を核として、共同住宅の混在利用が標準的です。				
特記事項				
対象不動産の隣地(町田市中町三丁目1570番8)所有者との間で境界確認書が未取得です。				

(注)平成18年5月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

## 物件番号A44：ベレー目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都目黒区目黒一丁目5番33、5番64		
	(住居表示)	東京都目黒区目黒一丁目2番15号		
交通条件	JR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	360.9㎡	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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	2,401千円	賃貸戸数	21	
敷金等	4,233千円	賃貸可能面積	557.05㎡	
稼働率	83.9%	賃貸面積	467.34㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成21年12月31日	取得価格	589百万円	
賃貸事業収益	18,001千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	16,366千円	価格時点	平成18年3月24日	
その他収入	1,634千円	鑑定評価額	608百万円	
賃貸事業費用	7,314千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	2,667千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	860千円	期末算定価額	545百万円	
損害保険料	88千円	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	1,495千円	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	2,203千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	10,686千円			
NOI(-/+)	12,889千円			
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	
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榑町二丁目755番2, 783番2, 783番3		
	(住居表示)	神奈川県横浜市港北区榑町二丁目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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	50	
月額賃料	3,012千円	賃貸戸数	45	
敷金等	4,579千円	賃貸可能面積	908.99㎡	
稼働率	90.1%	賃貸面積	819.24㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	572百万円	
賃貸事業収益	18,401千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	17,080千円	価格時点	平成18年2月23日	
その他収入	1,321千円	鑑定評価額	665百万円	
賃貸事業費用	12,285千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	4,898千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	969千円	期末算定価額	527百万円	
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	2,285千円	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	4,031千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	6,116千円			
NOI(-+)	10,147千円			
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。

## 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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	37	
月額賃料	2,611千円	賃貸戸数	33	
敷金等	3,674千円	賃貸可能面積	815.76㎡	
稼働率	87.4%	賃貸面積	713.34㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31日	取得価格	566百万円	
賃貸事業収益	17,417千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	15,622千円	価格時点	平成18年2月28日	
その他収入	1,794千円	鑑定評価額	634百万円	
賃貸事業費用	10,955千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,332千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,067千円	期末算定価額	502百万円	
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	2,215千円	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	4,212千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	6,461千円			
NOI(-+)	10,673千円			
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	2,940千円	賃貸戸数	28	
敷金等	3,243千円	賃貸可能面積	2,040.27㎡	
稼働率	81.9%	賃貸面積	1,670.49㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成21年12月31日	取得価格	557百万円	
賃貸事業収益	22,519千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	19,445千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	3,074千円	鑑定評価額	603百万円	
賃貸事業費用	14,356千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	5,124千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	2,218千円	期末算定価額	448百万円	
損害保険料	231千円	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	1,826千円	会社名	スターツアメニティー株式会社	
減価償却費	4,956千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	8,163千円			
NOI(-+)	13,119千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成18年8月3日	
	～平成21年12月31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	5,278千円	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21年12月31日	
公租公課	612千円	期末算定価額	481百万円	
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( - )	9,427千円			
NOI( - + )	12,973千円			
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42	
月額賃料	2,008千円	賃貸戸数	32	
敷金等	4,082千円	賃貸可能面積	1,899.63㎡	
稼働率	76.3%	賃貸面積	1,449.47㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21年12月31日	取得価格	300百万円	
賃貸事業収益	13,570千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	12,776千円	価格時点	平成19年5月29日	
その他収入	793千円	鑑定評価額	315百万円	
賃貸事業費用	10,425千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	3,768千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	2,364千円	期末算定価額	213百万円	
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	227千円	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	3,974千円		マスターリースの種類	バス・スルー型
賃貸事業損益( - )	3,144千円			
NOI( - + )	7,118千円			
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
	地積	848.07㎡	商業地域、第1種中高層住居専用地域
建物	延床面積	2,391.95㎡	建ぺい率 / 容積率
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
	用途	共同住宅	
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21年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64
月額賃料	6,782千円	賃貸戸数	61
敷金等	11,484千円	賃貸可能面積	1,915.5㎡
稼働率	93.9%	賃貸面積	1,798.18㎡
収益状況等	取得年月日及び取得価格		
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日
	～平成21年12月31日	取得価格	1,500百万円
賃貸事業収益	42,138千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	40,534千円	価格時点	平成19年6月29日
その他収入	1,603千円	鑑定評価額	1,570百万円
賃貸事業費用	15,417千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	4,605千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日
公租公課	1,302千円	期末算定価額	1,380百万円
損害保険料	210千円	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	3,502千円	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	パス・スルー型
賃貸事業損益( - )	26,720千円		
NOI( - + )	32,519千円		
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10	
月額賃料	21,966千円	賃貸戸数	10	
敷金等	193,297千円	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21年7月1日	取得年月日	平成16年5月18日	
	～平成21年12月31日	取得価格	2,950百万円	
賃貸事業収益	134,190千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	124,107千円	価格時点	平成16年3月16日	
その他収入	10,083千円	鑑定評価額	3,033百万円	
賃貸事業費用	88,655千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	19,705千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	12,556千円	期末算定価額	3,340百万円	
損害保険料	684千円	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	5,573千円	会社名	三幸エステート株式会社	
減価償却費	50,134千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益( - )	45,535千円			
NOI( - + )	95,669千円			
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21年9月	
予想最大損失率(PML)	15.3%(注)	早期修繕費(1年以内)		
再調達価格	1,582,800千円	長期修繕費(今後15年間)	286,150千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道(表通り)と5m程度の幅員の狭い区道(裏通り)とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。				
特記事項				
なし				

(注)平成16年4月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル3)によります。

[前へ](#) [次へ](#)

## 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	株式会社りそな銀行			
賃貸借の概況(平成21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21年7月1日	取得年月日	平成17年2月8日	
	～平成21年12月31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21年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	337百万円	
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)			
賃貸事業損益(-)	(注2)	マスターリースの種類		
NOI(-+)	8,104千円			
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21年5月	
予想最大損失率(PML)	4.9%	早期修繕費(1年以内)	600千円	
再調達価格	237,900千円	長期修繕費(今後15年間)	67,498千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「清瀬」駅の南方約1,550mに位置し、小金井街道沿いに、沿道サービス系の店舗、工場、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域です。				
特記事項				
なし				

(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は了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注3)プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。



## 物件番号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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	12	
月額賃料	6,575千円	賃貸戸数	11	
敷金等	62,757千円	賃貸可能面積	1,433.17㎡	
稼働率	94.9%	賃貸面積	1,360.77㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成18年8月1日	
	～平成21年12月31日	取得価格	1,301百万円	
賃貸事業収益	44,426千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	39,453千円	価格時点	平成18年5月1日	
その他収入	4,973千円	鑑定評価額	1,340百万円	
賃貸事業費用	22,787千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	8,387千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	4,538千円	期末算定価額	1,090百万円	
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	1,324千円	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	8,318千円	マスターリースの種類	パス・スルー型	
賃貸事業損益(-)	21,639千円			
NOI(-/+)	29,958千円			
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21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21年7月1日 ～平成21年12月31日	取得年月日	平成19年3月26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21年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	727百万円	
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(-+)	24,757千円			
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)	1.6%(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3月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル1)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21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21年7月1日 ～平成21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	48,057千円	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	9,889千円	鑑定評価額	1,020百万円	
賃貸事業費用	22,790千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	12,800千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	1,517千円	期末算定価額	857百万円	
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	932千円	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	7,456千円		マスターリースの種類	パス・スルー型
賃貸事業損益(-)	25,266千円			
NOI(-/+)	32,722千円			
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21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	60,500千円	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21年7月1日	取得年月日	平成19年6月25日	
	～平成21年12月31日	取得価格	410百万円	
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4月27日	
その他収入	(注2)	鑑定評価額	416百万円	
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21年12月31日	
公租公課	(注2)	期末算定価額	348百万円	
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	株式会社東日本不動産(注1)	
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(-+)	12,283千円			
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) プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

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

(注3) 平成19年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21年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	79
月額賃料	23,300千円	賃貸戸数	61
敷金等	161,786千円	賃貸可能面積	16,041.34㎡
稼働率	90.6%	賃貸面積	14,536.61㎡
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日
	～平成21年12月31日	取得価格	3,250百万円
賃貸事業収益	161,822千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	143,174千円	価格時点	平成19年5月1日
その他収入	18,648千円	鑑定評価額	3,250百万円
賃貸事業費用	80,230千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	30,695千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日
公租公課	16,341千円	期末算定価額	3,120百万円
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	1,903千円	会社名	小倉興産株式会社
減価償却費	30,548千円		
賃貸事業損益(-)	81,591千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(-+)	112,140千円		
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	1,620,700千円	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)	93,664千円	37,160千円	77,100千円
賃貸可能戸数	48	1	30
賃貸戸数	33	1	27
賃貸可能面積	5,473.80㎡	8,064.65㎡	2,502.89㎡
賃貸面積	4,273.57㎡	8,064.65㎡	2,198.39㎡

(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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年1月22日	
	～平成21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	283千円	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21年12月31日	
公租公課	268千円	期末算定価額	90百万円	
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	1千円	会社名		
減価償却費	13千円			
賃貸事業損益( - )	2,160千円	マスターリースの種類		
NOI( - + )	2,174千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年1月22日	
	～平成21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	254千円	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21年12月31日	
公租公課	232千円	期末算定価額	91百万円	
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( - )	2,316千円			
NOI( - + )	2,339千円			
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。

[前へ](#) [次へ](#)



## 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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年2月1日	
	～平成21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	1,203千円	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21年12月31日	
公租公課	1,168千円	期末算定価額	234百万円	
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(-)	7,226千円			
NOI(-/+)	7,260千円			
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21年12月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1	
月額賃料	7,248千円	賃貸戸数	1	
敷金等		賃貸可能面積	6,950㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	6,950㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成19年6月29日	
	～平成21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	8,468千円	期末算定価額の概要		
維持管理費	13千円	調査の基準となる時点	平成21年12月31日	
公租公課	4,764千円	期末算定価額	1,070百万円	
損害保険料	390千円	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	1千円	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(-)	35,019千円			
NOI(-+)	38,318千円			
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。

## 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	131.9㎡	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21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	131.9㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	131.9㎡	
収益状況等	取得年月日及び取得価格			
事業期間	平成21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21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	272千円	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21年12月31日	
公租公課	234千円	期末算定価額	143百万円	
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(-)	3,461千円			
NOI(-/+)	3,499千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21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	252千円	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21年12月31日	
公租公課	219千円	期末算定価額	142百万円	
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	2千円	会社名		
減価償却費	29千円			
賃貸事業損益(-)	3,439千円	マスターリースの種類		
NOI(-/+)	3,469千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21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	469千円	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21年12月31日	
公租公課	435千円	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	33千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	2,321千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21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	142千円	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21年12月31日	
公租公課	124千円	期末算定価額	66百万円	
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(-)	1,609千円			
NOI(-/+)	1,626千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21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	167千円	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21年12月31日	
公租公課	146千円	期末算定価額	55百万円	
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(-/+)	1,491千円			
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の低層の店舗兼住宅・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21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21年7月1日	取得年月日	平成19年8月20日	
	～平成21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21年12月31日	
公租公課	40千円	期末算定価額	30百万円	
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(-)	769千円			
NOI(-/+)	782千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年5月30日	
	～平成21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	398千円	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21年12月31日	
公租公課	388千円	期末算定価額	169百万円	
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	2千円	会社名		
減価償却費	8千円			
賃貸事業損益( - )	3,945千円	マスターリースの種類		
NOI( - + )	3,953千円			
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。

[前へ](#) [次へ](#)

## 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	91.2㎡	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21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	91.2㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	91.2㎡	
収益状況等				
事業期間	平成21年7月1日 ～平成21年12月31日	取得年月日	平成20年5月30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	199千円	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21年12月31日	
公租公課	188千円	期末算定価額	131百万円	
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(-)	3,190千円			
NOI(-/+)	3,201千円			
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。

## 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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	98百万円	
賃貸事業収益	2,982千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	2,982千円	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	356千円	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21年12月31日	
公租公課	333千円	期末算定価額	94百万円	
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(-)	2,625千円			
NOI(-/+)	2,647千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	87百万円	
賃貸事業収益	2,654千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	2,654千円	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	225千円	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21年12月31日	
公租公課	206千円	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	1千円	会社名		
減価償却費	17千円			
賃貸事業損益(-)	2,429千円	マスターリースの種類		
NOI(-/+)	2,446千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	83百万円	
賃貸事業収益	3,624千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	3,624千円	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	271千円	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21年12月31日	
公租公課	192千円	期末算定価額	82百万円	
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	79千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	3,353千円			
NOI(-+)	3,432千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	57百万円	
賃貸事業収益	2,103千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	2,103千円	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	196千円	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21年12月31日	
公租公課	168千円	期末算定価額	56百万円	
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	28千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	1,906千円			
NOI(-/+)	1,934千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	50百万円	
賃貸事業収益	1,792千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,792千円	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	211千円	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21年12月31日	
公租公課	190千円	期末算定価額	48百万円	
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(-)	1,581千円			
NOI(-/+)	1,602千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	48百万円	
賃貸事業収益	1,701千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	1,701千円	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	137千円	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21年12月31日	
公租公課	121千円	期末算定価額	47百万円	
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	15千円	マスターリースの種類		
賃貸事業損益(-)	1,563千円			
NOI(-/+)	1,579千円			
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21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21年7月1日	取得年月日	平成20年9月30日	
	～平成21年12月31日	取得価格	28百万円	
賃貸事業収益	975千円	取得時の鑑定評価額		
貸室賃料・共益費	975千円	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	90千円	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21年12月31日	
公租公課	80千円	期末算定価額	27百万円	
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			
賃貸事業損益(-)	884千円	マスターリースの種類		
NOI(-/+)	895千円			
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	
A27	日神パレス テージ東長崎	東京都豊島区	受水槽内ステー交換	自平成22年6月 至平成22年6月	1,500		

(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63,312千円であり、当期費用に区分された修繕費等101,617千円と合わせ、164,929千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)	
A42	キャピタルハイ ツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事	自平成21年11月 至平成21年12月	15,653
A42	キャピタルハイ ツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事 (電気工事)	自平成21年11月 至平成21年12月	1,456
A42	キャピタルハイ ツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事 (給排水工事)	自平成21年11月 至平成21年12月	1,204
A42	キャピタルハイ ツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事 (ガス工事)	自平成21年11月 至平成21年12月	1,150
B12	小倉興産7・17 ・20号館	福岡県北九州市	7号館 1階トイレ改修工事	自平成21年11月 至平成21年11月	4,465
B12	小倉興産7・17 ・20号館	福岡県北九州市	7号館 3階トイレ改修工事	自平成21年12月 至平成21年12月	4,423
B12	小倉興産7・17 ・20号館	福岡県北九州市	20号館 4・5階 E系統空調機交換工事	自平成21年12月 至平成21年12月	3,781
B12	小倉興産7・17 ・20号館	福岡県北九州市	7号館 104・105号室 グレードアップ工事	自平成21年10月 至平成21年10月	2,293
B12	小倉興産7・17 ・20号館	福岡県北九州市	7号館 512号室 グレードアップ工事	自平成21年8月 至平成21年9月	1,407
B12	小倉興産7・17 ・20号館	福岡県北九州市	20号館 203-2号室 グレードアップ工事	自平成21年10月 至平成21年10月	1,087
B6	インペリアル東 久留米D棟	東京都東久留米市	サインポール既存撤去・新 設置工事	自平成21年7月 至平成21年9月	4,070
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	601号室 エアコン交換工事	自平成21年12月 至平成21年12月	2,769
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	7階 0Aフロア改修工事	自平成21年7月 至平成21年7月	2,354
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	共用 自家発電機設備改修工事	自平成21年7月 至平成21年7月	1,392
A26	日神パレステー ジ代田橋	東京都杉並区	共用 郵便ポスト交換工事	自平成21年12月 至平成21年12月	1,021
その他の工事					14,779
合計					63,312

(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14期 自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
前期末積立金残高	417,894千円
当期積立額	62,526千円
当期積立金取崩額(注)	
次期繰越額	480,420千円

(注) 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みません。

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	パークピラ八雲	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年2月	110,122
A15	コートコア百合丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年2月	32,489
A17	コンフォート中目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年3月	47,772
A18	グロースメゾン 早稲田鶴巻	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年3月	19,009
A19	グロースメゾン銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年5月	15,847
A20	クレールメゾン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月	69,700
A21	稲毛大永マンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年3月	71,786
A23	ファインコート立石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年2月	29,879
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	アクシズタワー 川口並木	株式会社イー・アール・エス	平成18年3月	10,465
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	39,870
A43	カレッジスクエア 町田	株式会社イー・アール・エス	平成17年5月	73,660
A44	ベレール目黒	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年9月	286,150
B6	インペリアル 東久留米D棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年5月	67,498
B8	近代科学社ビル	株式会社イー・アール・エス	平成17年7月	87,339
B9	新宿アイランド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月	20,792
B10	ベイサイトコート横 浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	36,170
B11	薬王堂弘前安原店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	9,180
B12	小倉興産7号館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	93,644
	小倉興産17号館			37,160
	小倉興産20号館			77,100
C4	小倉興産東駐車場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月	4,100

(ロ) 地震リスク診断報告の概要

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

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

なお、本投資法人は、運用資産のうち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6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4.2%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	パークピラハ雲	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	7.9	平成21年2月	有
A15	コートコア百合丘	応用アール・エム・エス株式会社	10.0	平成21年2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	7.1	平成21年3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

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
A20	クレールメゾン	応用アール・エム・エス株式会社	9.2	平成21年4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	8.3	平成21年3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
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3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

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
A45	ワコーレ網島	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7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
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	1.6	平成19年3月	無
B10	ベイサイトコート横浜	応用アール・エム・エス株式会社	5.5	平成19年7月	無
B11	薬王堂弘前安原店	応用アール・エム・エス株式会社	0.2	平成19年7月	無
B12	小倉興産7号館	応用アール・エム・エス株式会社	0.6	平成19年6月	無
	小倉興産17号館		1.0		
	小倉興産20号館		0.6		
C4	小倉興産東駐車場	応用アール・エム・エス株式会社	0.5	平成19年6月	無
ポートフォリオPML(注6)		-	4.2	-	-

(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。



- (注3) 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、運用資産のうち、「パークビラ八雲」「ジェイ・ステージ若林」「コートコア百合丘」「コンフォート中目黒」「クレールメゾン」「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」「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21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	パークピラ八雲	3,029.50	2,842.86	13	12	1	株式会社アパマン ショッピング	64,171	4.2	バス・ス ルー型
A6	ジェイ・ステージ 若林	1,280.55	1,280.55	20	20	1	株式会社アパマン ショッピング	24,474	1.6	バス・ス ルー型
A14	アピタシオンク レール	3,407.19	3,218.67	60	58	1	株式会社アパマン ショッピング	51,817	3.4	バス・ス ルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	901.67	22	22	1	株式会社アパマン ショッピング	14,300	0.9	バス・ス ルー型
A17	コンフォート中目 黒	1,575.68	1,181.69	22	17	1	株式会社ベストブ ロパティ	33,271	2.2	バス・ス ルー型
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻	1,256.07	1,197.96	28	27	1	株式会社アパマン ショッピング	27,025	1.8	バス・ス ルー型
A19	グロースメゾン銀 座	821.40	657.12	20	16	1	株式会社アパマン ショッピング	16,135	1.1	バス・ス ルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,679.40	29	27	1	株式会社アパマン ショッピング	25,851	1.7	バス・ス ルー型
A21	稲毛大永マンショ ン	2,151.41	2,151.41	34	34	1	株式会社ベストブ ロパティ	22,017	1.4	バス・ス ルー型
A23	ファインコート立 石	1,358.93	1,358.93	26	26	1	株式会社アパマン ショッピング	19,819	1.3	バス・ス ルー型
A26	日神バレステージ 代田橋	1,771.13	1,577.35	98	87	1	株式会社ベストブ ロパティ	42,818	2.8	バス・ス ルー型
A27	日神バレステージ 東長崎	2,681.94	2,581.02	60	57	1	株式会社ベストブ ロパティ	47,429	3.1	バス・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	27,379	1.8	バス・ス ルー型
A29	グロースメゾン亀 戸	1,367.96	1,284.52	66	62	1	スターツアメリ ティー株式会社	35,662	2.3	バス・ス ルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	1,997.75	96	89	1	株式会社東京学生 ライフ	42,755	2.8	バス・ス ルー型
A31	アルモニー御茶ノ 水	1,748.24	1,702.08	65	64	1	株式会社アパマン ショッピング	39,366	2.6	バス・ス ルー型
A32	サンクレスト石神 井公園	3,029.16	2,960.21	29	28	1	株式会社アパマン ショッピング	38,134	2.5	バス・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	35,719	2.3	固定賃料 型
A34	ベルファース上野 御徒町	1,351.11	1,307.95	64	62	1	株式会社毎日コム ネット	31,676	2.1	バス・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	1.7	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	24,878	1.6	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	24,216	1.6	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	1,322.13	24	23	1	株式会社アバマン ショッピング	20,397	1.3	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	962.43	25	21	1	株式会社アバマン ショッピング	20,420	1.3	バス・スルー型
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	18,941	1.2	バス・スルー型
A41	アクシズタワー 川口並木	1,210.74	1,125.22	57	53	1	株式会社アクセス ・グループ	24,982	1.6	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ 神楽坂(注8)	1,126.65	875.24	26	20	1	株式会社アバマン ショッピング	15,930	1.0	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア 町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コム ネット	18,268	1.2	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	467.34	25	21	1	株式会社アバマン ショッピング	18,001	1.2	バス・スルー型
A45	ワコレ綱島	908.99	819.24	50	45	1	株式会社アバマン ショッピング	18,401	1.2	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	713.34	37	33	1	株式会社アバマン ショッピング	17,417	1.1	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海 神	2,040.27	1,670.49	34	28	1	スターツアメリ ティー株式会社	22,519	1.5	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア 町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コム ネット	14,706	1.0	固定賃料型
A49	センチュリー鳥屋 部	1,899.63	1,449.47	42	32	1	株式会社アバマン ショッピング	13,570	0.9	バス・スルー型
A50	ユニフォート目黒 中町	1,915.50	1,798.18	64	61	1	株式会社ユニホー	42,138	2.8	バス・スルー型
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株 式会社	134,190	8.8	バス・スルー型
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6)	(注6)	(注7)
B8	近代科学社ビル	1,433.17	1,360.77	12	11	1	株式会社アバマン ショッピング	44,426	2.9	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注6)	(注6)	(注6)	(注7)
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	48,057	3.1	バス・スルー型
B11	薬王堂弘前安原店	1,724.55	1,724.55	1	1	1	株式会社薬王堂	(注6)	(注6)	(注7)
B12	小倉興産7・17・ 20号館	16,041.34	14,536.61	79	61	1	小倉興産株式会社	161,822	10.6	バス・スルー型
C1	ストップパーキン グ神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,443	0.2	(注7)
C2	ストップパーキン グ千葉中央	312.40	312.40	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,571	0.2	(注7)

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	株式会社アパマン ショッピング	8,429	0.6	(注7)
C4	小倉興産東駐車場	6,950.00	6,950.00	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	43,488	2.8	(注7)
C5	ストップサイクル新小岩第一	131.90	131.90	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	3,734	0.2	(注7)
C6	ストップサイクル新小岩第二	254.53	254.53	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	3,691	0.2	(注7)
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	211.89	211.89	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	2,790	0.2	(注7)
C8	ストップパーキング北浦和	145.32	145.32	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	1,751	0.1	(注7)
C9	ストップパーキング新松田	340.52	340.52	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	1,638	0.1	(注7)
C10	ストップパーキング四街道	107.99	107.99	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	823	0.1	(注7)
C11	PEIT内神田	70.23	70.23	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	4,344	0.3	(注7)
C12	PEIT池上	91.20	91.20	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	3,390	0.2	(注7)
C13	PEIT上野三丁目第一	109.72	109.72	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	2,982	0.2	(注7)
C14	PEIT駒形第一	97.84	97.84	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	2,654	0.2	(注7)
C15	PEIT福島陣場町第一	481.62	481.62	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	3,624	0.2	(注7)
C16	ストップパーキング久里浜第一	206.27	206.27	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	2,103	0.1	(注7)
C17	ストップパーキング新所沢第一	163.63	163.63	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	1,792	0.1	(注7)
C18	ストップパーキング新所沢第二	104.62	104.62	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	1,701	0.1	(注7)
C19	PEIT中呉服町第一	78.11	78.11	1	1	1	株式会社アパマン ショッピング	975	0.1	(注7)

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

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

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

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

- (注5) 「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社(サブリース会社)との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転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) 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7) 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。
- (注8) 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が変更となりました。変更前の値は各1,141.99㎡、24戸です。

## (口) 稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	不動産等の名称	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期					
		平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日	平成21年 10月末日	平成21年 11月末日	平成21年 12月末日
A4	パークピラハ雲	100.0	100.0	78.4	78.4	78.4	78.4	94.5	88.3	93.8	93.8
A6	ジェイ・ステージ若林	100.0	94.8	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A14	アピタシオンクレール	98.5	98.5	95.5	92.5	92.7	92.7	92.7	96.0	96.0	94.5
A15	コートコア百合丘	97.1	96.8	96.9	78.8	78.8	78.8	84.7	90.8	93.8	100.0
A17	コンフォート中目黒	100.0	98.3	100.0	88.9	87.4	89.4	81.7	63.5	65.0	75.0
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	87.5	89.7	90.1	82.8	82.8	82.8	90.5	89.6	96.0	95.4
A19	グロースメゾン銀座	95.1	94.9	89.8	85.1	85.1	80.0	80.0	74.9	80.0	80.0
A20	クレールメゾン	96.6	93.1	86.2	96.6	93.1	96.6	93.1	93.1	93.1	93.1
A21	稲毛大永マンション	91.0	85.5	94.1	82.8	76.8	76.8	79.6	76.8	91.2	100.0
A23	ファインコート立石	100.0	96.1	84.9	92.2	92.2	92.2	96.2	100.0	100.0	100.0
A26	日神バレステージ代田橋	95.1	95.9	88.9	89.0	88.0	87.0	85.8	94.9	91.0	89.1
A27	日神バレステージ東長崎	98.4	98.4	97.2	94.3	92.9	92.9	92.9	97.7	99.1	96.2
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	80.1	100.0	100.0	100.0	98.5	97.0	94.0	93.9	92.4	93.9
A30	エメラルドハウス	99.0	100.0	99.0	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	92.8
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	97.4	94.8	91.1	88.5	91.0	92.4	93.7	98.7	97.4
A32	サンクレスト石神井公園	100.0	100.0	91.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.7
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	ベルファース上野御徒町	98.4	100.0	98.4	100.0	100.0	96.8	100.0	98.5	98.5	96.8
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	100.0	100.0	84.4	87.7	87.7	87.7	87.7	87.7	96.6
A39	渋谷本町マンション	84.1	100.0	100.0	98.1	98.1	93.0	93.0	88.8	88.8	82.4
A40	シティハイツ砧	100.0	100.0	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	96.5	98.3	98.3	98.3	98.3	94.7	98.2	98.3	94.7	92.9

物件番号	不動産等の名称	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期					
		平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日	平成21年 10月末日	平成21年 11月末日	平成21年 12月末日
A42	キャピタルハイツ神楽坂	100.0	97.2	100.0	77.4	77.4	71.9	67.8	67.8	67.8	77.7
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	100.0	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.0	91.9	83.9
A45	ワコーレ綱島	91.9	97.9	91.9	88.2	80.1	82.2	82.2	86.2	88.2	90.1
A46	フォロス中村橋	95.1	100.0	96.2	90.0	85.0	85.0	85.0	91.2	93.7	87.4
A47	グロースメゾン海神	93.8	97.1	96.7	91.9	90.9	90.9	90.9	88.4	90.9	81.9
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	97.7	85.8	83.5	83.4	81.0	81.0	76.3	76.3
A50	ユニフォート目黒中町	96.0	100.0	92.9	94.8	93.7	93.9	91.4	93.0	95.1	93.9
B3	日本橋第二ビル	100.0	67.9	100.0	100.0	100.0	89.3	89.3	100.0	100.0	100.0
B6	インベリアル東久留米D棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9
B9	新宿アイランド	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B10	ベイサイトコート横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	95.8	94.2	94.3	93.5	93.2	92.1	91.7	91.7	90.9	90.6
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	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	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	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	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	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	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	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	100.0	100.0
C9	ストップパーキング新松田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	100.0	100.0
C11	PEIT内神田	-	100.0	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10期	第11期	第12期	第13期	第14期					
		平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日	平成21年 10月末日	平成21年 11月末日	平成21年 12月末日
C12	PEIT池上	-	100.0	100.0	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	100.0	100.0	100.0	100.0
C14	PEIT駒形第一	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	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	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	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	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	100.0	100.0	100.0	100.0
C19	PEIT中呉服町第一	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		97.2	95.6	95.6	94.4	93.8	93.0	93.5	93.8	94.3	94.3

(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)	161,822	
総賃料収入の合計に占める割合(%)	10.6	
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	16,041.34	
稼働率の推移(%)	平成21年7月末日	93.2
	平成21年8月末日	92.1
	平成21年9月末日	91.7
	平成21年10月末日	91.7
	平成21年11月末日	90.9
	平成21年12月末日	90.6

(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

当期末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	パークピラ八雲	38,556.06	44.4
		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	ワコレ綱島		
		A46	フォロス中村橋		
		A49	センチュリー鳥屋部		
		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	14,536.61	16.8
主なテナントの合計				53,092.67	61.2
ポートフォリオ全体の総賃貸面積				86,770.32	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、本合併の効力発生日(平成22年2月1日)まで投信法施行令第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した。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

当期末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、当期末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20年9月1日より 平成26年3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。また、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ます。	118,111	53,579
A6	ジェイ・ステージ若林	平成20年9月1日より 平成26年5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。また、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ます。	44,191	4,894
A14	アピタシオンクレール	平成21年9月1日より 平成26年8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。また、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ます。	95,548	10,570
A15	コートコア百合丘	平成20年6月1日より 平成26年8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。また、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ます。	31,974	13,402
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成20年2月1日より 平成26年9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。また、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ます。	55,080	6,605
A19	グロースメゾン銀座	平成20年2月1日より 平成26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。	32,448	1,995
A20	クレールメゾン	平成16年10月28日より 平成26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。	47,179	8,174
A23	ファインコート立石	平成20年2月1日より 平成26年9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。	37,356	4,798
A31	アルモニー御茶ノ水	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	78,960	8,479
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。	68,370	22,642
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。	42,781	10,496
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。	35,577	5,256
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。	33,828	5,366
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。	31,739	8,108

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)
A44	ベレー目黒	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。	28,812	4,233
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。	36,144	4,579
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。	31,332	3,674
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。	24,096	4,082
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。	78,906	62,757
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22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	

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)
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、本合併の効力発生日(平成22年2月1日)まで投信法施行令第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した。

(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。	279,610	161,786

(注) 小倉興産株式会社は、本合併の効力発生日(平成22年2月1日)まで投信法施行令第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した。

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		1,660
A6	ジェイ・ステージ若林	質権	農中信託銀行		621
A14	アピタシオンクレール	質権	農中信託銀行		1,320
A15	コートコア百合丘	質権	農中信託銀行		372
A17	コンフォート中目黒	質権	農中信託銀行		960
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	質権	農中信託銀行		850
A19	グロースメゾン銀座	質権	農中信託銀行		584
A20	クレールメゾン	質権	農中信託銀行		648
A21	稲毛大永マンション	質権	農中信託銀行		556
A23	ファインコート立石	質権	農中信託銀行		468
A26	日神パレスステージ代田橋	質権	シ団		1,180
A27	日神パレスステージ東長崎	質権	シ団		1,110
A28	グロースメゾン五反田	質権	シ団		881
A29	グロースメゾン亀戸	質権	シ団		960
A30	エメラルドハウス	質権	シ団		1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	質権	シ団		1,270
A32	サンクレスト石神井公園	質権	シ団		960
A33	グロースメゾン新横浜	質権	シ団		1,050
A34	ベルファース上野御徒町	質権	シ団		919
A35	グランリール亀戸	質権	シ団		857

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)
A36	グロースメゾン池袋	質権	シ団		737
A37	グロースメゾン用賀	質権	シ団		719
A38	ルート立川	質権	シ団		634
A39	渋谷本町マンション	質権	シ団		613
A40	シティハイツ砧	質権	シ団		500
A41	アクシズタワー川口並木	質権	シ団		641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	質権	シ団		551
A43	カレッジスクエア町田	質権	シ団		542
A44	ベレール目黒	質権	シ団		545
A45	ワコレ綱島	質権	シ団		527
A46	フォロス中村橋	質権	シ団		502
A47	グロースメゾン海神	質権	シ団		448
A48	カレッジスクエア町屋	質権	シ団		481
A49	センチュリー鳥屋部	抵当権	農中信託銀行		213
A50	ユニフォート目黒中町	質権	農中信託銀行		1,380
B3	日本橋第二ビル	質権	農中信託銀行		3,340
B6	インペリアル東久留米D棟	質権	農中信託銀行		337
B8	近代科学社ビル	質権	シ団		1,090
B9	新宿アイランド	抵当権	シ団		727
B10	ベイサイトコート横浜	質権	農中信託銀行		857
B11	薬王堂弘前安原店	抵当権	農中信託銀行		348
B12	小倉興産7・17・20号館	質権	農中信託銀行		3,120
C1	ストップパーキング神田須田町			90	
C2	ストップパーキング千葉中央			91	
C3	ストップパーキング徳山駅前			234	
C4	小倉興産東駐車場	抵当権	農中信託銀行		1,070
C5	ストップサイクル新小岩第一	抵当権	農中信託銀行		143
C6	ストップサイクル新小岩第二	抵当権	農中信託銀行		142
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	抵当権	農中信託銀行		98
C8	ストップパーキング北浦和	抵当権	農中信託銀行		66
C9	ストップパーキング新松田	抵当権	農中信託銀行		55
C10	ストップパーキング四街道	抵当権	農中信託銀行		30
C11	PEIT内神田			169	

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)
C12	PEIT池上			131	
C13	PEIT上野三丁目第一			94	
C14	PEIT駒形第一			84	
C15	PEIT福島陣場町第一			82	
C16	ストップパーキング久里浜第一			56	
C17	ストップパーキング新所沢第一			48	
C18	ストップパーキング新所沢第二			47	
C19	PEIT中呉服町第一			27	
	合計	質権:39物件 抵当権:10物件 無担保:12物件	シ団:25物件 農中信託銀行:24物件 無担保:12物件	1,157	39,073

(注1) 担保権者の欄において、「シ団」とは、平成21年7月30日付タームローン契約書(C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) 当期末現在のシ団を担保権者とする質権の被担保債権額は、11,499百万円です。

(注4) 当期末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、12,859百万円です。

[前へ](#)

【その他投資資産の主要なもの】

当期末現在において、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21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とおりです。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)
第13期	平成21年6月30日	45,771,818 (45,415,006)	19,487,683 (19,130,871)	361,559 (354,939)
第14期	平成21年12月31日	45,145,222 (44,879,608)	19,400,061 (19,134,447)	359,934 (355,006)

(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本投資証券の市場相場は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

各計算期間の 最高・最低投資 口価格(単位:円)及び 投資証券売買高 (単位:口)	期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	最高	472,000	420,000	306,000	190,000	151,800	134,600
	最低	384,000	293,000	158,000	58,800	59,000	86,000
	売買高	8,346	8,780	17,229	29,749	30,001	18,617

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	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月
	最高	134,600	122,200	114,500	108,900	104,200	102,000
	最低	104,400	103,500	96,100	95,100	86,000	88,300
	売買高	5,225	3,687	2,305	1,885	1,969	3,546

(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21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とおりです。

計算期間		分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
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
第13期	平成21年1月1日～平成21年6月30日	356,811	6,620
第14期	平成21年7月1日～平成21年12月31日	265,614	4,928

【自己資本利益率(収益率)の推移】

平成21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とおりです。

計算期間		自己資本利益率(注)	年換算値
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%
第13期	平成21年1月1日～平成21年6月30日	1.8%	3.7%
第14期	平成21年7月1日～平成21年12月31日	1.4%	2.7%

(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】

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLCPと合併しており、以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

#### 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22年2月1日	エルシーピー投資法人と合併 商号をインヴィンシブル投資法人へ変更 本店の所在場所を東京都中央区日本橋に変更

#### 2【役員状況】

（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	芝辻 直基	昭和57年4月 株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行	0
		昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社	
		平成6年7月 クレディ・リヨネ証券会社東京支店（現クレディ・アグリコル証券会社 東京支店）入社	
		平成13年8月 極東証券株式会社入社	
		平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役	
		平成14年4月 同社取締役	
		平成15年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー	
		平成18年6月 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	
		平成21年4月 本投資法人執行役員（現任）	
		平成22年2月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長（現任）	
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録	0
		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（現職）	
		平成20年4月 本投資法人監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 平成11年4月 公認会計士登録 平成13年8月 藤元公認会計士事務所開業(現職) 平成16年12月 税理士登録 平成17年9月 エルシーピー投資法人監督役員 平成22年2月 本投資法人監督役員(現任)	0

### 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29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30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者に限ります。)は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第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

本投資法人は平成22年1月19日開催の投資主総会において、本合併に伴う規定の整備を目的に、商号及び営業期間その他必要な規約の変更を行いました。また、監督役員の改選及び補欠執行役員の選任を行いました。なお、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。

##### (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】

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLCPと合併しており、以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

### 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】

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLCPと合併しており、以下は、本合併後の内容(本書の日付現在の内容)を記載しています。

### 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)のとおりとするほか、投信法、投資法人計算規則、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、不動産の賃借権又は地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。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。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

###### b. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産がa.に掲げる資産の場合は、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. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産がa.に掲げる資産の場合は、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信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### d. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、a.乃至c.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。

###### e. 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分についてd.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

f. 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。

g. 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。

h. 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。

i. 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 基準日における当該取引所の最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。なお、基準日において最終市場価格がない場合には、基準日前直近における最終市場価格に基づき算出した価額により評価します。

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に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により評価します。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。

上記にかかわらず、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、ヘッジ会計を適用することができるものとします。

j. 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。

資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は調査価額

不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が に掲げる資産の場合は に従った評価を、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持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

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)。但し、本投資法人の第15期の営業期間のみについては、平成22年1月1日から平成22年12月末日までの1年間とします。

(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、1,000万口とします。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(投資法人に係る課税の特例規定)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場合に限ります。)
- ・ 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。



(八) 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にあたる場合には、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、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

A. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日(平成17年10月21日)から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

( ) 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

( ) 上記( )の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

a. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

b. 上記a.に掲げる場合の他、資産の運用にかか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、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

a. 金融商品取引業者(投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者)でなくなったとき

b. 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

c. 解散したとき

C. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

b. 一般事務受託者(中央三井信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

A．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日(平成17年9月20日)から2年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

( ) 一般事務委託契約を解約する場合は、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、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、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。以下同じです。)より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下のとおりとします。

a．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

b．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議します。

( ) 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

a．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

b．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申出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

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

また、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します(投信法施行規則第169条2項、3項)。

c. 投資主名簿等管理人(中央三井信託銀行株式会社)との間の投資主名簿等管理人委託契約

A. 契約期間

投資主名簿等管理人委託契約は、契約期間を定めていません。

B. 契約期間中の解約に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

( ) 当事者間の文書による解約の合意。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

( ) 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

( ) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、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あったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

( ) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつその違反が引続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。

C. 契約の内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約の変更その他投資主名簿等管理人委託契約に定めのない事項については、全て本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

D. 契約の変更の開示方法

投資主名簿等管理人委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

さらに、投資主名簿等管理人に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します(投信法施行規則第169条2項、3項)。

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

A. 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。

B. 契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

( ) 当事者間の文書による解約の合意があった場合。この場合には両当事者の合意によって指定する日に終了します。

( ) 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又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

( )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。

特別口座の管理に関する契約に定める手数料は、経済情勢の変動または当事者の一方もしくは双方の事情の変動があった場合には、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ変更することができるものとします。

#### C. 契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約に定める手数料は、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動があった場合には、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ変更することができるものとします。

#### D. 契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します(投信法施行規則第169条2項、3項)。

#### e. 特別口座管理機関(中央三井信託銀行株式会社)との間の特別口座の管理に関する契約

##### A. 契約期間

特別口座の管理に関する契約は、契約期間を定めていません。

##### B. 契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

( )特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

( )社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての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、特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

( )当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合、当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

( )上記c. B.に記載された投資主名簿等管理人委託契約の終了事由又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ときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

( )経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変更等により、既存の口座管理事務の手数料に関する定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

##### C. 契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更、監督官庁及び保管振替機構の指示又はその他特別口座の管理に関する契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上速やかに変更します。

D．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します(投信法施行規則第169条2項、3項)。

f．資産保管会社(中央三井信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

A．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結日(平成17年9月20日)から2年間とします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社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。

B．契約期間中の解約に関する事項

( ) 資産保管業務委託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、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、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、本投資法人が資産保管会社以外の者(以下「後任保管会社」といいます。)との間で資産保管業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。以下同じです。)より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下のとおりとします。

a．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

b．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業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日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとし、但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、

( ) 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、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

a．資産保管業務委託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．破産手続開始、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行われたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務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、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、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、

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更の届出が行われます(投信法第191条)。

g. 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37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38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】

### (1) 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、以下のとお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3項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)。

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

( ) 通常の見積り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の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第203条第2項、第4項、第5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若しくは執行役、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、投信法施行令第116条乃至第118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及び商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(2) 利害関係人との取引における自主ルール(利害関係人等との取引規則)

一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

## 手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記記載の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、本資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、本資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続きの実効性の確保を図っています。

## 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

### (イ) スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格(但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。)としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額(但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額)を上限とします。

また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

### (ロ) スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格(但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。)は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。



(八) スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

(ニ) スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

(ホ) スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)であることを要するものとします。また、仲介手数料收受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

(ヘ) その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

(3) スポンサー関係者との取引状況等

本投資法人は、投信法上の利害関係人等に該当する売主、自主ルール上のスポンサー関係者に該当する売主、又はこれに準ずる関係を有する売主から資産を取得する場合、投信法又は前記「(2) 利害関係人との取引における自主ルール(利害関係人等との取引規制)」に記載の自主ルールに従い、以下の審議・決議を経ています。

- A コンプライアンス委員会による審議及び決定
- B 投資委員会による審議及び決定
- C 取締役会による審議及び決議
- D 本投資法人の役員会による審議及び承認

また、本投資法人は、その保有資産のうち、住居及びその他の用途物件の不動産の一部について、本資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、プロパティ・マネジメント業務を委託しています。また、本資産運用会社の株主又はその関連会社をエンドテナントとしてこれに賃貸する場合があります。かかる取引についても、前記利害関係人との取引における自主ルールに従い、マスターリース契約その他の賃貸借契約についてはその賃料が類似不動産の賃料相場を基準として適正賃料水準に見合うことなど、また、プロパティ・マネジメント業務の委託についてはその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなどを確認しており、上記の資産の取得にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

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とおりです。

a. 取引状況

該当事項はありません。

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)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		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	35,138	株式会社アパマンショップリーシング	21,880	62.3
		小倉興産株式会社	60	0.2
プロパティ・マネジメント報酬	36,476	株式会社アパマンショップリーシング	13,795	37.8
		小倉興産株式会社	4,436	12.2

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味します。なお、上記は当期末時点について記載しており、本書の日付現在ではいずれの支払先も利害関係人等及び主要株主に該当しません。

(注2) 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、以下のとおりです。

- 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、以下のとおりです。

- 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92条第1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、規約第24条第1項)。
- 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25条第1項)。
- g. 前記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第25条第2項)。
- h. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議によって、法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします(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26条)。

#### 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、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、監督役員又は会計監査人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。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

##### (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正なとき、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、新投資口の発行の効力が生じた日から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効力が生じた日から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週間前までに書面をもって、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することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

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

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

本投資法人は平成22年2月1日を効力発生日としてLCPと合併しており、以下は、本合併後の内容(本書の日付現在の内容)を記載しています。

### 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

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

英文名称: Consonant Investment Management Co.,Ltd.

資本金の額

本書の日付現在 4億3,000万円

事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

沿革

年月日	事項
平成16年3月15日	会社設立
平成16年6月25日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(2)第83288号)
平成17年5月27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36号)
平成17年6月28日	証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第48号)
平成17年9月16日	社団法人投資信託協会に入会
平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長(金商)第314号
平成19年12月4日	金融商品取引業登録申請書類提出
平成22年2月1日	商号をエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社からコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社へ変更

(注) 本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、平成19年9月30日付で金融商品取引業(投資運用業)の登録を行ったものとみなされています。

#### 株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式の総数(本書の日付現在)

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

8,600株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

年月日	資本金の増減
平成17年3月10日	資本金の額を2億円から3億8,000万円に増額
平成18年3月24日	資本金の額を3億8,000万円から4億3,000万円に増額

#### その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。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2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に、その旨を関東財務局長に届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、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)、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます(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)、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です(金融商品取引法第31条の4第1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、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

#### 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

(イ) 本投資法人の資産の運用にかかる業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達にかかる業務

(ハ) 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務

(ニ) 本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務

(ホ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ニ)に付随し又は関連する業務

(2)【運用体制】

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

(3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所(注1)	所有株式数 (株)	比率(%) (注2)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains NY 10604 USA	4,380	50.93
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都港区六本木四丁目8番5号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪市中央区淡路町三丁目5番13号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	東京都中央区八丁堀一丁目5番1号	228	2.65
株式会社ビッグ	札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
合計		8,600	100.00

(注1) 上表中における日本国内の株主の住所については、登記上の本店所在地を記載しています。

(注2) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第三位を四捨五入して記載しています。



## (4)【役員 の 状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 社長	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 平成21年4月 平成22年2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(現クレディ・アグリ コル証券会社 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 本投資法人執行役員(現任) コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会 社代表取締役社長(現任)	0
専務取締役 企画部長	宮崎 俊司	昭和61年4月 平成10年9月 平成16年3月 平成17年9月 平成17年11月 平成22年2月	三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社) 入社 中央三井アセットマネジメント株式会社 出向 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(現コン ソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)出 向・転籍 常務執行役員企画部長 同社 代表取締役社長 エルシーピー投資法人 執行役員 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会 社 専務取締役企画部長(現任)	0
取締役 チーフ・コ ンプライア ンス・オ フィサー	弘中 英世	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 平成22年2月	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) コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会 社 取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現任)	0
取締役 財務管掌	瀧澤 英司	平成5年4月 平成18年7月 平成20年6月 平成22年2月	日興証券株式会社(現日興コーディアル証券株式会社) 入社 株式会社マルシン 代表取締役 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 コンソナント・インベストメント・マネジメント 株式会社 取締役 財務管掌(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	イー・ ロバート・ ラスキン	昭和47年2月 昭和48年1月 平成5年10月 平成16年7月 平成19年1月	リーマン・ブラザーズ証券(米国) ルパーク・キャピタル・コーポレーション(米国) 取締役(現ザ・エルシーピーグループ・エルピーマネージング・パートナー)(現任) レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト(米国) 受託者委員会会長 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)取締役(現任) レキシントン・リアルティ・トラスト(米国) 受託者委員会会長(現任)	0
監査役 (非常勤)	高橋 正義	昭和46年4月 昭和63年7月 平成3年7月 平成6年5月 平成10年8月 平成12年7月 平成16年4月 平成16年6月 平成16年9月 平成17年4月 平成18年9月 平成19年6月 平成22年2月	三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)入社 欧州三井信託銀行出向 副社長 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社)国際企画部次長 欧州三井信託銀行出向 社長 三信投資顧問株式会社(現中央三井アセットマネジメント株式会社)出向 取締役 同社 取締役 株式会社プロスペクト 入社 コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役経営管理部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 代表取締役 株式会社プレフスアドバイザー 代表取締役社長 エルシーピー投資法人執行役員 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 監査役(現任)	0

(注) 弘中英世は、本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成22年1月19日開催の投資主総会において、本投資法人の補欠執行役員として選任されました。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

本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、本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】

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

(イ)名称

中央三井信託銀行株式会社

(ロ)資本金の額

平成21年3月31日現在 399,697百万円

(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。

特別口座管理人

(イ)名称

株式会社だいこう証券ビジネス

(ロ)資本金の額

平成21年3月31日現在 8,898百万円

(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。

### (2)【関係業務の概要】

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座管理人としての業務

特別口座管理機関

本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座管理人としての業務

### (3)【資本関係】

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

該当事項はありません。

特別口座管理人

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第13期計算期間(平成21年1月1日から平成21年6月30日まで)及び第14期計算期間(平成21年7月1日から平成21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13期 (平成21年6月30日)	第14期 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,261,642	710,165
信託現金及び信託預金	1 1,804,581	1 1,854,611
営業未収入金	24,282	42,634
立替金	7,275	20,458
預け金	14,868	14,336
前払費用	36,902	86,452
未収消費税等	562	4,261
繰延税金資産	3,336	5,641
貸倒引当金	1,170	564
流動資産合計	3,152,281	2,737,997
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
<b>建物</b>	1 680,234	1 680,234
減価償却累計額	28,155	35,256
建物(純額)	652,079	644,977
建物附属設備	1 165,258	1 165,258
減価償却累計額	16,627	20,755
建物附属設備(純額)	148,630	144,503
<b>構築物</b>	1 11,262	1 11,262
減価償却累計額	1,576	2,091
構築物(純額)	9,686	9,170
工具、器具及び備品	1 1,045	1 1,045
減価償却累計額	51	106
工具、器具及び備品(純額)	994	939
土地	1 3,653,526	1 3,653,526
信託建物	1 16,110,827	1 16,136,970
減価償却累計額	1,194,549	1,359,266
信託建物(純額)	14,916,278	14,777,703
信託建物附属設備	1 3,133,890	1 3,156,911
減価償却累計額	801,862	899,189
信託建物附属設備(純額)	2,332,027	2,257,721
信託構築物	1 193,515	1 197,585
減価償却累計額	43,694	49,684
信託構築物(純額)	149,820	147,901
信託工具、器具及び備品	1 64,253	1 74,113
減価償却累計額	15,711	20,625
信託工具、器具及び備品(純額)	48,541	53,488
信託土地	1 20,520,574	1 20,520,574

	第13期 (平成21年6月30日)	第14期 (平成21年12月31日)
有形固定資産合計	42,432,158	42,210,507
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	1 103	1 103
その他	4,346	3,686
無形固定資産合計	4,450	3,790
投資その他の資産		
差入保証金	130,661	140,226
長期前払費用	1,552	955
繰延税金資産	315	-
その他	50,105	51,745
投資その他の資産合計	182,635	192,927
固定資産合計	42,619,244	42,407,224
繰延資産		
投資口交付費	291	-
繰延資産合計	291	-
資産合計	45,771,818	45,145,222
負債の部		
流動負債		
営業未払金	79,701	121,823
短期借入金	-	1 11,499,975
1年内返済予定の長期借入金	1 24,974,000	1 12,859,000
未払金	15,184	14,873
未払費用	92,457	131,448
未払法人税等	513	5,601
前受金	156,796	157,230
預り金	7,799	10,750
デリバティブ債務	5,861	-
流動負債合計	25,332,314	24,800,703
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	827,102	821,718
預り敷金及び保証金	124,718	122,739
固定負債合計	951,820	944,457
負債合計	26,284,135	25,745,160

	第13期 (平成21年6月30日)	第14期 (平成21年12月31日)
純資産の部		
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 ( )	356,822	265,644
投資主資本合計	19,491,239	19,400,061
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,556	-
評価・換算差額等合計	3,556	-
純資産合計	<sup>2</sup> 19,487,683	<sup>2</sup> 19,400,061
負債純資産合計	45,771,818	45,145,222

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	1 1,614,835	1 1,531,044
<b>営業収益合計</b>	<b>1,614,835</b>	<b>1,531,044</b>
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	1 787,253	1 751,981
不動産等売却損	2 23,441	-
役員報酬	3,300	2,900
資産運用報酬	99,508	111,000
資産保管手数料	12,194	12,122
一般事務委託手数料	19,026	25,398
貸倒引当金繰入額	564	-
貸倒損失	839	1,039
その他営業費用	62,709	60,859
<b>営業費用合計</b>	<b>1,008,838</b>	<b>965,300</b>
<b>営業利益</b>	<b>605,996</b>	<b>565,743</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,423	617
雑収入	1,245	663
<b>営業外収益合計</b>	<b>3,669</b>	<b>1,280</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	242,771	294,855
融資関連費用	6,115	3,117
投資口公開関連費用	1,090	1,090
雑損失	140	611
投資口交付費償却	1,750	291
<b>営業外費用合計</b>	<b>251,867</b>	<b>299,966</b>
<b>経常利益</b>	<b>357,798</b>	<b>267,057</b>
税引前当期純利益	357,798	267,057
法人税、住民税及び事業税	663	5,718
法人税等調整額	328	4,294
<b>法人税等合計</b>	<b>992</b>	<b>1,423</b>
<b>当期純利益</b>	<b>356,806</b>	<b>265,633</b>
<b>前期繰越利益</b>	<b>16</b>	<b>10</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失( )</b>	<b>356,822</b>	<b>265,644</b>



## (3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
<b>投資主資本</b>		
<b>出資総額</b>		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
<b>当期変動額合計</b>	-	-
<b>当期末残高</b>	19,134,417	19,134,417
<b>剰余金</b>		
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失( )</b>		
前期末残高	735,252	356,822
当期変動額		
剰余金の配当	735,236	356,811
当期純利益	356,806	265,633
<b>当期変動額合計</b>	378,430	91,177
<b>当期末残高</b>	356,822	265,644
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	19,869,669	19,491,239
当期変動額		
剰余金の配当	735,236	356,811
当期純利益	356,806	265,633
<b>当期変動額合計</b>	378,430	91,177
<b>当期末残高</b>	19,491,239	19,400,061
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	10,466	3,556
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,910	3,556
<b>当期変動額合計</b>	6,910	3,556
<b>当期末残高</b>	3,556	-
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	10,466	3,556
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,910	3,556
<b>当期変動額合計</b>	6,910	3,556
<b>当期末残高</b>	3,556	-

	第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
純資産合計		
前期末残高	19,859,203	19,487,683
当期変動額		
剰余金の配当	735,236	356,811
当期純利益	356,806	265,633
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,910	3,556
当期変動額合計	371,520	87,621
当期末残高	19,487,683	19,400,061

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

区分	第13期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第14期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)
	金額	金額
当期末処分利益	356,822,252円	265,644,694円
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	356,811,380円 (6,620円)	265,614,272円 (4,928円)
次期繰越利益	10,872円	30,422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「配当可能利益」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356,811,380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「配当可能利益」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265,614,272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13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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	357,798	267,057
減価償却費	290,325	285,462
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	6,115	3,117
投資口交付費償却	1,750	291
受取利息	2,423	617
支払利息	242,771	294,855
貸倒引当金の増減額(は減少)	316	606
信託預り敷金及び保証金償却額	475	5,102
営業未収入金の増減額(は増加)	8,827	18,352
預け金の増減額(は増加)	333	532
未収消費税等の増減額(は増加)	562	3,699
差入保証金の増減額(は増加)	10,495	9,565
未払消費税等の増減額(は減少)	29,956	-
営業未払金の増減額(は減少)	7,018	42,122
未払金の増減額(は減少)	5,770	4,400
未払費用の増減額(は減少)	2,543	4,648
前受金の増減額(は減少)	20,131	434
預り金の増減額(は減少)	6,814	2,951
信託有形固定資産の売却による減少額	935,942	-
その他	4,153	61,017
小計	1,756,394	799,204
利息の受取額	2,423	617
利息の支払額	226,790	263,525
法人税等の支払額	1,145	631
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,530,881	535,665
<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	4,282	-
信託有形固定資産の取得による支出	43,791	63,312
預り敷金及び保証金の返還による支出	1,945	2,085
預り敷金及び保証金の受入による収入	116	106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	95,259	59,868
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,522	59,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	118,639	65,573

	第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	11,599,980
短期借入金の返済による支出	-	100,005
長期借入金の返済による支出	753,000	12,115,000
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	6,115	3,117
分配金の支払額	728,274	352,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,488,479	971,538
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	76,238	501,446
現金及び現金同等物の期首残高	3,142,462	3,066,223
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,066,223	1 2,564,776

## (6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第13期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	第14期 (自 平成21年7月1日 至 平成21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 工具、器具及び備品 8年～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 7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 8年～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 7年～34年 信託工具、器具及び備品 5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 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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、ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>
5 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理しております。 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13期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	第14期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
6 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
7 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</p> <p>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</p> <p>同左</p>

## (貸借対照表に関する注記)

第13期 (平成21年6月30日現在)	第14期 (平成21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	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
建物 568,612千円	建物 644,977千円
建物附属設備 115,178千円	建物附属設備 144,503千円
構築物 3,127千円	構築物 5,169千円
工具、器具及び備品 994千円	工具、器具及び備品 939千円
土地 1,755,563千円	土地 2,366,583千円
信託現金及び信託預金 1,804,581千円	信託現金及び信託預金 1,854,611千円
信託建物 14,916,278千円	信託建物 14,777,703千円
信託建物附属設備 2,332,027千円	信託建物附属設備 2,257,721千円
信託構築物 149,820千円	信託構築物 147,901千円
信託工具、器具及び備品 48,541千円	信託工具、器具及び備品 53,488千円
信託土地 20,520,574千円	信託土地 20,520,574千円
信託その他無形固定資産 103千円	信託その他無形固定資産 103千円
合計 42,215,403千円	合計 42,774,277千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
1年内返済予定の長期借入金 24,974,000千円	短期借入金 11,499,975千円
	1年内返済予定の長期借入金 12,859,000千円
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左



(損益計算書に関する注記)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
<p>1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 1,464,869</p> <p>(その他収入) 149,965</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,614,835</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 256,517</p> <p>(公租公課) 112,688</p> <p>(損害保険料) 7,533</p> <p>(その他支出) 120,847</p> <p>(減価償却費) 289,665</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 787,253</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 827,582</p>	<p>1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 1,406,850</p> <p>(その他収入) 124,194</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,531,044</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 267,844</p> <p>(公租公課) 106,983</p> <p>(損害保険料) 7,795</p> <p>(その他支出) 84,554</p> <p>(減価償却費) 284,802</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 751,981</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 779,063</p>
<p>2.不動産等売却損の内訳 (単位：千円)</p> <p>1.中野NKビル</p> <p>不動産等売却収入 917,054</p> <p>不動産等売却原価 935,942</p> <p>その他売却費用 4,553</p> <hr/> <p>不動産等売却損 23,441</p>	

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

第13期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第14期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 53,899 口	発行済投資口数 53,899 口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第13期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第14期 (自平成21年7月1日 至平成21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21年6月30日現在) (単位：千円)	(平成21年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,261,642	現金及び預金 710,165
信託現金及び信託預金 1,804,581	信託現金及び信託預金 1,854,611
現金及び現金同等物 3,066,223	現金及び現金同等物 2,564,776

## (リース取引に関する注記)

第13期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第14期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)
オペレーティング・リース取引(貸主側) (単位：千円)	オペレーティング・リース取引(貸主側) (単位：千円)
1年内 142,217	1年内 142,217
未経過リース料 1年超 1,196,314	未経過リース料 1年超 1,125,206
合計 1,338,532	合計 1,267,423

## (有価証券に関する注記)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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

## (デリバティブ取引に関する注記)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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 期末残高がないため、該当事項はありません。</p>

## (退職給付に関する注記)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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

## (税効果会計に関する注記)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">2千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">470千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">335千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">221千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">2,305千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,336千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産(固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">315千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">3,652千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,652千円</td></tr> </table>	未払事業税	2千円	未払事業所税	470千円	繰延資産	335千円	未収入金	221千円	繰延ヘッジ損益	2,305千円		3,336千円	繰延資産	315千円		315千円	繰延税金資産合計	3,652千円	(繰延税金資産の純額)	3,652千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">392千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">971千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">4,056千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">221千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">5,641千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,641千円</td></tr> </table>	未払事業税	392千円	未払事業所税	971千円	繰延資産	4,056千円	未収入金	221千円	繰延税金資産合計	5,641千円	(繰延税金資産の純額)	5,641千円
未払事業税	2千円																																
未払事業所税	470千円																																
繰延資産	335千円																																
未収入金	221千円																																
繰延ヘッジ損益	2,305千円																																
	3,336千円																																
繰延資産	315千円																																
	315千円																																
繰延税金資産合計	3,652千円																																
(繰延税金資産の純額)	3,652千円																																
未払事業税	392千円																																
未払事業所税	971千円																																
繰延資産	4,056千円																																
未収入金	221千円																																
繰延税金資産合計	5,641千円																																
(繰延税金資産の純額)	5,641千円																																
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</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;">39.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02%</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;">0.09%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.22%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</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;">39.12%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.32%</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;">0.53%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.12%	その他	0.32%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%												
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	39.22%																																
その他	0.02%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%																																
法定実効税率	39.33%																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	39.12%																																
その他	0.32%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%																																

(持分法損益等に関する注記)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21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に関する注記)

第13期(自 平成21年 1月 1日 至 平成21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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員 兼グロースリット・ アドバイザーズ株式 会社代表取締役社長		グロースリット・ア ドバイザーズ株式会 社への資産運用報酬 の支払(注1)	49,300 (注2)	未払費用	51,765 (注2)
同上	同上	同上		グロースリット・ア ドバイザーズ株式会 社への資産譲渡報酬 の支払(注1)	4,553 (注2)		

(注1) 芝辻直基が第三者(グロースリット・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引で  
あり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれてお  
ります。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第14期(自平成21年7月1日至平成21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

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長		グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	111,000 (注2)	未払費用	58,275 (注2)

(注1) 芝辻直基が第三者(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第13期 (自平成21年1月1日至平成21年6月30日)		第14期 (自平成21年7月1日至平成21年12月31日)	
1口当たり純資産額	361,559円	1口当たり純資産額	359,934円
1口当たり当期純利益	6,620円	1口当たり当期純利益	4,928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おります。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、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13期 (自平成21年1月1日至平成21年6月30日)	第14期 (自平成21年7月1日至平成21年12月31日)
当期純利益(千円)	356,806	265,633
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)	356,806	265,633
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

[次へ](#)

## (重要な後発事象)

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
--	--

<p>1 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 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、株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 11,599百万円</p> <p>利率等 2.05909% (平成21年8月3日～平成21年11月2日まで) 変動金利</p> <p>借入方法 有担保・無保証</p> <p>借入契約締結日 平成21年7月30日</p> <p>借入実行日 平成21年8月3日</p> <p>返済期日 平成22年2月3日</p> <p>返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を弁済。平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済。</p>	<p>1 本合併及び投資口の分割について</p> <p>本投資法人とエルシーピー投資法人(以下「LCP」といいます。)は、平成21年11月17日付で合併契約書(以下「合併契約」といいます。)を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しています(以下「本合併」といいます。)</p> <p>また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。本合併及び投資口の分割の内容は下記のとおりです。</p> <p>合併の目的</p> <p>わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率(LTV)が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、合併することといたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施し、本合併の効力発生日以後、物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指しております。</p> <p>合併の方法</p> <p>本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。</p> <p>合併比率</p> <p>LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。</p>																																												
<p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産(保険金請求権)です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の種類</th> <th>期末算定価額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A26</td> <td>日神パレステージ代田橋</td> <td>信託受益権</td> <td>1,260</td> </tr> <tr> <td>A27</td> <td>日神パレステージ東長崎</td> <td>信託受益権</td> <td>1,150</td> </tr> <tr> <td>A28</td> <td>グロースメゾン五反田</td> <td>信託受益権</td> <td>899</td> </tr> <tr> <td>A29</td> <td>グロースメゾン亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>986</td> </tr> <tr> <td>A30</td> <td>エメラルドハウス</td> <td>信託受益権</td> <td>1,430</td> </tr> <tr> <td>A31</td> <td>アルモニー御茶ノ水</td> <td>信託受益権</td> <td>1,300</td> </tr> <tr> <td>A32</td> <td>サンクレスト石神井公園</td> <td>信託受益権</td> <td>990</td> </tr> <tr> <td>A33</td> <td>グロースメゾン新横浜</td> <td>信託受益権</td> <td>1,070</td> </tr> <tr> <td>A34</td> <td>ベルファース上野御徒町</td> <td>信託受益権</td> <td>937</td> </tr> <tr> <td>A35</td> <td>グランリール亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>875</td> </tr> </tbody> </table>	物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,260	A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,150	A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899	A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986	A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300	A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990	A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070	A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937	A35	グランリール亀戸	信託受益権	875	
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)																																										
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,260																																										
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,150																																										
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899																																										
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986																																										
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430																																										
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300																																										
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990																																										
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070																																										
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937																																										
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875																																										



第13期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)	第14期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)
---	--

A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778	<p>吸収合併消滅法人(LCP)の直前期(平成21年8月期)の概要</p> <p>A) 事業内容 不動産運用業</p> <p>B) 当期純利益 300百万円</p> <p>C) 純資産額 40,623百万円</p> <p>D) 総資産額 93,943百万円</p> <p>合併の時期</p> <p>合併効力発生日は平成22年2月1日であり、本投資法人はインヴィンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。</p> <p>また、同日付にて、本投資法人は平成22年1月19日に開催された投資主総会の決議に基づき、グロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPの資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(旧商号:エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社)がLCPとの間で締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社を本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。</p> <p>分割の方法</p> <p>平成22年1月31日を基準日として(但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年1月29日を基準日として)、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割すること。</p> <p>分割により増加する口数等</p> <p>今回の分割により増加する口数 : 215,596口</p> <p>なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前期(ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)</th> <th colspan="2">当期(ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり 純資産額</td> <td>72,311円</td> <td>1口当たり 純資産額</td> <td>71,986円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり 当期純利益</td> <td>1,323円</td> <td>1口当たり 当期純利益</td> <td>985円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	前期(ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)		当期(ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)		1口当たり 純資産額	72,311円	1口当たり 純資産額	71,986円	1口当たり 当期純利益	1,323円	1口当たり 当期純利益	985円
前期(ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)		当期(ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)														
1口当たり 純資産額	72,311円	1口当たり 純資産額	71,986円													
1口当たり 当期純利益	1,323円	1口当たり 当期純利益	985円													
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736													
A38	ルート立川	信託受益権	655													
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626													
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521													
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	649													
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560													
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546													
A44	ベレール目黒	信託受益権	556													
A45	ワコーレ綱島	信託受益権	551													
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521													
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486													
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491													
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140													
B9	新宿アイランド	不動産	785													
	合計(25物件)		20,498													
<p>2 借入金の返済について</p> <p>平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>借入先 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、株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 12,000百万円</p> <p>借入実行日 平成18年 8月 3日</p> <p>返済期日 平成21年 8月 3日</p> <p>返済方法 期限一括弁済</p>																

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																
	<p>2 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成22年 2月 3日に期限が到来する既存借入金返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 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、株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 11,499百万円</p> <p>利率等 1.76000% (平成22年 2月 3日から平成22年 3月 3日までの適用金利) 変動金利</p> <p>借入方法 有担保・無保証</p> <p>借入契約締結日 平成22年 2月 1日</p> <p>借入実行日 平成22年 2月 3日</p> <p>返済期日 平成22年 5月31日(注)</p> <p>返済方法 平成22年 3月30日及び平成22年 4月30日において元本の一部(各23百万円)につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済(注)</p> <p>(注)借入先との合意により平成22年 3月 1日及び平成22年 3月30日付にて借入れ条件の一部を変更しており変更後の内容を記載しています。また、約定返済により23百万円を返済しており、本書の日付現在の残高は11,476百万円です。</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産(保険金請求権)です。</p> <table border="1" data-bbox="758 1344 1348 1803"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の種類</th> <th>期末算定価額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A26</td> <td>日神パレスタージ代田橋</td> <td>信託受益権</td> <td>1,180</td> </tr> <tr> <td>A27</td> <td>日神パレスタージ東長崎</td> <td>信託受益権</td> <td>1,110</td> </tr> <tr> <td>A28</td> <td>グロースメゾン五反田</td> <td>信託受益権</td> <td>881</td> </tr> <tr> <td>A29</td> <td>グロースメゾン亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>960</td> </tr> <tr> <td>A30</td> <td>エメラルドハウス</td> <td>信託受益権</td> <td>1,390</td> </tr> <tr> <td>A31</td> <td>アルモニー御茶ノ水</td> <td>信託受益権</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td>A32</td> <td>サンクレスト石神井公園</td> <td>信託受益権</td> <td>960</td> </tr> </tbody> </table>	物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A26	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,180	A27	日神パレスタージ東長崎	信託受益権	1,110	A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881	A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960	A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270	A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)																														
A26	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,180																														
A27	日神パレスタージ東長崎	信託受益権	1,110																														
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881																														
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960																														
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390																														
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270																														
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960																														

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
	A33 グロースメゾン 信託受益 新横浜 権 1,050
	A34 ベルファース上 信託受益 野御徒町 権 919
	A35 グランリール亀 信託受益 戸 権 857
	A36 グロースメゾン 信託受益 池袋 権 737
	A37 グロースメゾン 信託受益 用賀 権 719
	A38 ルート立川 信託受益 権 634
	A39 渋谷本町マン 信託受益 ション 権 613
	A40 シティハイツ砧 信託受益 権 500
	A41 アクシーズタ 信託受益 ワー川口並木 権 641
	A42 キャピタルハイ 信託受益 ツ神楽坂 権 551
	A43 カレッジスクエ 信託受益 ア町田 権 542
	A44 ベレール目黒 信託受益 権 545
	A45 ワコーレ網島 信託受益 権 527
	A46 フォロス中村橋 信託受益 権 502
	A47 グロースメゾン 信託受益 海神 権 448
	A48 カレッジスクエ 信託受益 ア町屋 権 481
	B8 近代科学社ビル 信託受益 権 1,090
	B9 新宿アイランド 不動産 727
	合計(25物件) 19,834

## 3 借入金の返済について

平成22年2月3日付で上記2記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。

借入先	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、株式会社武蔵野銀行
借入金額 (当初借入金額)	11,499百万円 (11,599百万円)
借入実行日	平成21年 8月 3日
返済期日	平成22年 2月 3日
返済方法	平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済、また平成22年2月3日付にて残元本を全額弁済。

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																																												
	<p>4 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、以下の資産について譲渡又は譲渡を予定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 千葉中央</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県千葉市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月22日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月22日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT内神田</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都千代田区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT池上</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都大田区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT上野三丁目第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都台東区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT駒形第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都台東区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月8日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>62</td> </tr> </table>	物件名称	ストップパーキング 千葉中央	所在地	千葉県千葉市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月22日	譲渡日	平成22年2月22日	譲渡価格(百万円)	73	物件名称	PEIT内神田	所在地	東京都千代田区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年3月2日	譲渡日	平成22年3月2日	譲渡価格(百万円)	114	物件名称	PEIT池上	所在地	東京都大田区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月15日	譲渡日	平成22年2月26日	譲渡価格(百万円)	62	物件名称	PEIT上野三丁目第一	所在地	東京都台東区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月15日	譲渡日	平成22年2月26日	譲渡価格(百万円)	76	物件名称	PEIT駒形第一	所在地	東京都台東区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月16日	譲渡日	平成22年3月8日	譲渡価格(百万円)	62
物件名称	ストップパーキング 千葉中央																																																												
所在地	千葉県千葉市																																																												
特定資産	不動産																																																												
売買契約締結日	平成22年2月22日																																																												
譲渡日	平成22年2月22日																																																												
譲渡価格(百万円)	73																																																												
物件名称	PEIT内神田																																																												
所在地	東京都千代田区																																																												
特定資産	不動産																																																												
売買契約締結日	平成22年3月2日																																																												
譲渡日	平成22年3月2日																																																												
譲渡価格(百万円)	114																																																												
物件名称	PEIT池上																																																												
所在地	東京都大田区																																																												
特定資産	不動産																																																												
売買契約締結日	平成22年2月15日																																																												
譲渡日	平成22年2月26日																																																												
譲渡価格(百万円)	62																																																												
物件名称	PEIT上野三丁目第一																																																												
所在地	東京都台東区																																																												
特定資産	不動産																																																												
売買契約締結日	平成22年2月15日																																																												
譲渡日	平成22年2月26日																																																												
譲渡価格(百万円)	76																																																												
物件名称	PEIT駒形第一																																																												
所在地	東京都台東区																																																												
特定資産	不動産																																																												
売買契約締結日	平成22年2月16日																																																												
譲渡日	平成22年3月8日																																																												
譲渡価格(百万円)	62																																																												

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																																																								
	<table border="0"> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT福島陣場町第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福島県福島市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月19日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月19日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 久里浜第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横須賀市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 新所沢第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県所沢市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月24日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 新所沢第二</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県所沢市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月24日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT中呉服町第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福岡県福岡市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月25日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>パークピラ八雲</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都目黒区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> </table>	物件名称	PEIT福島陣場町第一	所在地	福島県福島市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月19日	譲渡日	平成22年2月19日	譲渡価格(百万円)	40	物件名称	ストップパーキング 久里浜第一	所在地	神奈川県横須賀市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月23日	譲渡日	平成22年2月23日	譲渡価格(百万円)	45	物件名称	ストップパーキング 新所沢第一	所在地	埼玉県所沢市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月16日	譲渡日	平成22年2月24日	譲渡価格(百万円)	48	物件名称	ストップパーキング 新所沢第二	所在地	埼玉県所沢市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月16日	譲渡日	平成22年2月24日	譲渡価格(百万円)	32	物件名称	PEIT中呉服町第一	所在地	福岡県福岡市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月15日	譲渡日	平成22年2月25日	譲渡価格(百万円)	19	物件名称	パークピラ八雲	所在地	東京都目黒区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)
物件名称	PEIT福島陣場町第一																																																																								
所在地	福島県福島市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年2月19日																																																																								
譲渡日	平成22年2月19日																																																																								
譲渡価格(百万円)	40																																																																								
物件名称	ストップパーキング 久里浜第一																																																																								
所在地	神奈川県横須賀市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年2月23日																																																																								
譲渡日	平成22年2月23日																																																																								
譲渡価格(百万円)	45																																																																								
物件名称	ストップパーキング 新所沢第一																																																																								
所在地	埼玉県所沢市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年2月16日																																																																								
譲渡日	平成22年2月24日																																																																								
譲渡価格(百万円)	48																																																																								
物件名称	ストップパーキング 新所沢第二																																																																								
所在地	埼玉県所沢市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年2月16日																																																																								
譲渡日	平成22年2月24日																																																																								
譲渡価格(百万円)	32																																																																								
物件名称	PEIT中呉服町第一																																																																								
所在地	福岡県福岡市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年2月15日																																																																								
譲渡日	平成22年2月25日																																																																								
譲渡価格(百万円)	19																																																																								
物件名称	パークピラ八雲																																																																								
所在地	東京都目黒区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																																																								
	<table> <tr> <td>物件名称</td> <td>ジェイ・ステージ若林</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都世田谷区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>アピタシオンクレール</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都大田区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>コートコア百合丘</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県川崎市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>コンフォート中目黒</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都目黒区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>グロースメゾン早稲 田鶴巻</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都新宿区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>グロースメゾン銀座</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都中央区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> </table>	物件名称	ジェイ・ステージ若林	所在地	東京都世田谷区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	アピタシオンクレール	所在地	東京都大田区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	コートコア百合丘	所在地	神奈川県川崎市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	コンフォート中目黒	所在地	東京都目黒区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	グロースメゾン早稲 田鶴巻	所在地	東京都新宿区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	グロースメゾン銀座	所在地	東京都中央区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)
物件名称	ジェイ・ステージ若林																																																																								
所在地	東京都世田谷区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	アピタシオンクレール																																																																								
所在地	東京都大田区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	コートコア百合丘																																																																								
所在地	神奈川県川崎市																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	コンフォート中目黒																																																																								
所在地	東京都目黒区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	グロースメゾン早稲 田鶴巻																																																																								
所在地	東京都新宿区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	グロースメゾン銀座																																																																								
所在地	東京都中央区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								



第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
	<p>物件名称 クレールメゾン 所在地 東京都練馬区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年 3月26日 譲渡予定日 平成22年 4月 1日 譲渡予定価格(百万円) (注)</p>
	<p>物件名称 稲毛大永マンション 所在地 千葉県千葉市稲毛区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年 3月26日 譲渡予定日 平成22年 4月 1日 譲渡予定価格(百万円) (注)</p>
	<p>物件名称 ファインコート立石 所在地 東京都葛飾区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年 3月26日 譲渡予定日 平成22年 4月 1日 譲渡予定価格(百万円) (注)</p>
	<p>物件名称 センチュリー鳥屋部 所在地 青森県八戸市 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年 3月26日 譲渡予定日 平成22年 4月 1日 譲渡予定価格(百万円) (注)</p>
	<p>物件名称 ユニフォート目黒中町 所在地 東京都目黒区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年 3月26日 譲渡予定日 平成22年 4月 1日 譲渡予定価格(百万円) (注)</p>
	<p>物件名称 日本橋第二ビル 所在地 東京都中央区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年 3月26日 譲渡予定日 平成22年 4月 1日 譲渡予定価格(百万円) (注)</p>

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																																																								
	<table border="0"> <tr> <td>物件名称</td> <td>インペリアル東久留米D棟</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都東久留米市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ベイサイトコート横浜</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横浜市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>薬王堂弘前安原店</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>青森県弘前市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>小倉興産 7・17・20号館</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福岡県北九州市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>小倉興産東駐車場</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福岡県北九州市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップサイクル新小岩第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都葛飾区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年 3月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年 4月 1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>(注)</td> </tr> </table>	物件名称	インペリアル東久留米D棟	所在地	東京都東久留米市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	ベイサイトコート横浜	所在地	神奈川県横浜市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	薬王堂弘前安原店	所在地	青森県弘前市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	小倉興産 7・17・20号館	所在地	福岡県北九州市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	小倉興産東駐車場	所在地	福岡県北九州市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)	物件名称	ストップサイクル新小岩第一	所在地	東京都葛飾区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年 3月26日	譲渡予定日	平成22年 4月 1日	譲渡予定価格(百万円)	(注)
物件名称	インペリアル東久留米D棟																																																																								
所在地	東京都東久留米市																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	ベイサイトコート横浜																																																																								
所在地	神奈川県横浜市																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	薬王堂弘前安原店																																																																								
所在地	青森県弘前市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	小倉興産 7・17・20号館																																																																								
所在地	福岡県北九州市																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	小倉興産東駐車場																																																																								
所在地	福岡県北九州市																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								
物件名称	ストップサイクル新小岩第一																																																																								
所在地	東京都葛飾区																																																																								
特定資産	不動産																																																																								
売買契約締結日	平成22年 3月26日																																																																								
譲渡予定日	平成22年 4月 1日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	(注)																																																																								

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
	<p>物件名称                    ストップサイクル新小 岩第二</p> <p>所在地                        東京都葛飾区</p> <p>特定資産                    不動産</p> <p>売買契約締結日            平成22年 3月26日</p> <p>譲渡予定日                 平成22年 4月 1日</p> <p>譲渡予定価格(百万円)    (注)</p> <p>物件名称                    ストップパーキング平 塚紅谷町</p> <p>所在地                        神奈川県平塚市</p> <p>特定資産                    不動産</p> <p>売買契約締結日            平成22年 3月26日</p> <p>譲渡予定日                 平成22年 4月 1日</p> <p>譲渡予定価格(百万円)    (注)</p> <p>物件名称                    ストップパーキング北 浦和</p> <p>所在地                        埼玉県さいたま市</p> <p>特定資産                    不動産</p> <p>売買契約締結日            平成22年 3月26日</p> <p>譲渡予定日                 平成22年 4月 1日</p> <p>譲渡予定価格(百万円)    (注)</p> <p>物件名称                    ストップパーキング新 松田</p> <p>所在地                        神奈川県足柄上郡松田 町</p> <p>特定資産                    不動産</p> <p>売買契約締結日            平成22年 3月26日</p> <p>譲渡予定日                 平成22年 4月 1日</p> <p>譲渡予定価格(百万円)    (注)</p> <p>物件名称                    ストップパーキング四 街道</p> <p>所在地                        千葉県四街道市</p> <p>特定資産                    不動産</p> <p>売買契約締結日            平成22年 3月26日</p> <p>譲渡予定日                 平成22年 4月 1日</p> <p>譲渡予定価格(百万円)    (注)</p> <p>(注) 24物件合計の譲渡価格は12,970百万円です。</p> <p>物件名称                    ストップパーキング徳 山駅前</p> <p>所在地                        山口県周南市</p> <p>特定資産                    不動産</p> <p>売買契約締結日            平成22年 3月29日</p> <p>譲渡日                        平成22年 3月29日</p> <p>譲渡価格(百万円)         175</p>

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																																												
	<p>5 合併によりLCPより受け入れた資産の譲渡について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の合併によりLCPより受け入れた資産について譲渡又は譲渡を予定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>物件名称</td> <td>モンセラート四谷</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都新宿区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月25日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月10日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>356</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ホームスト池尻</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都世田谷区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月25日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月11日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>552</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>藤和シティコープ飛鳥山公園</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都北区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月22日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月22日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>レキシントン・スクエア北堀江</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>大阪府大阪市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>436</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>レキシントン・スクエア新町</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>大阪府大阪市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>300</td> </tr> </table>	物件名称	モンセラート四谷	所在地	東京都新宿区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年2月25日	譲渡日	平成22年3月10日	譲渡価格(百万円)	356	物件名称	ホームスト池尻	所在地	東京都世田谷区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年2月25日	譲渡日	平成22年3月11日	譲渡価格(百万円)	552	物件名称	藤和シティコープ飛鳥山公園	所在地	東京都北区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年2月22日	譲渡日	平成22年2月22日	譲渡価格(百万円)	400	物件名称	レキシントン・スクエア北堀江	所在地	大阪府大阪市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年3月2日	譲渡日	平成22年3月16日	譲渡価格(百万円)	436	物件名称	レキシントン・スクエア新町	所在地	大阪府大阪市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年3月2日	譲渡日	平成22年3月16日	譲渡価格(百万円)	300
物件名称	モンセラート四谷																																																												
所在地	東京都新宿区																																																												
特定資産	信託受益権																																																												
売買契約締結日	平成22年2月25日																																																												
譲渡日	平成22年3月10日																																																												
譲渡価格(百万円)	356																																																												
物件名称	ホームスト池尻																																																												
所在地	東京都世田谷区																																																												
特定資産	信託受益権																																																												
売買契約締結日	平成22年2月25日																																																												
譲渡日	平成22年3月11日																																																												
譲渡価格(百万円)	552																																																												
物件名称	藤和シティコープ飛鳥山公園																																																												
所在地	東京都北区																																																												
特定資産	信託受益権																																																												
売買契約締結日	平成22年2月22日																																																												
譲渡日	平成22年2月22日																																																												
譲渡価格(百万円)	400																																																												
物件名称	レキシントン・スクエア北堀江																																																												
所在地	大阪府大阪市																																																												
特定資産	信託受益権																																																												
売買契約締結日	平成22年3月2日																																																												
譲渡日	平成22年3月16日																																																												
譲渡価格(百万円)	436																																																												
物件名称	レキシントン・スクエア新町																																																												
所在地	大阪府大阪市																																																												
特定資産	信託受益権																																																												
売買契約締結日	平成22年3月2日																																																												
譲渡日	平成22年3月16日																																																												
譲渡価格(百万円)	300																																																												

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																																																																								
	<table> <tr> <td>物件名称</td> <td>ルナコート塚本</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>大阪府大阪市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>399</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ザ・パームス代々木上 原コスモテラス</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月25日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>1,250</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>サンテラス代々木上原</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都渋谷区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月25日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>1,180</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>レキシントン・スクエ ア新宿御苑</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都新宿区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年3月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年3月25日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格(百万円)</td> <td>1,010</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>レキシントン・スクエ ア下北沢</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都世田谷区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結予定日</td> <td>平成22年3月31日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年3月31日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>2,370</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>レキシントン・スクエ ア白金高輪</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都港区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結予定日</td> <td>平成22年3月31日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年3月31日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>5,370</td> </tr> </table>	物件名称	ルナコート塚本	所在地	大阪府大阪市	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年3月2日	譲渡日	平成22年3月16日	譲渡価格(百万円)	399	物件名称	ザ・パームス代々木上 原コスモテラス	所在地	東京都渋谷区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年3月23日	譲渡日	平成22年3月25日	譲渡価格(百万円)	1,250	物件名称	サンテラス代々木上原	所在地	東京都渋谷区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年3月23日	譲渡日	平成22年3月25日	譲渡価格(百万円)	1,180	物件名称	レキシントン・スクエ ア新宿御苑	所在地	東京都新宿区	特定資産	信託受益権	売買契約締結日	平成22年3月23日	譲渡日	平成22年3月25日	譲渡価格(百万円)	1,010	物件名称	レキシントン・スクエ ア下北沢	所在地	東京都世田谷区	特定資産	信託受益権	売買契約締結予定日	平成22年3月31日	譲渡予定日	平成22年3月31日	譲渡予定価格(百万円)	2,370	物件名称	レキシントン・スクエ ア白金高輪	所在地	東京都港区	特定資産	信託受益権	売買契約締結予定日	平成22年3月31日	譲渡予定日	平成22年3月31日	譲渡予定価格(百万円)	5,370
物件名称	ルナコート塚本																																																																								
所在地	大阪府大阪市																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年3月2日																																																																								
譲渡日	平成22年3月16日																																																																								
譲渡価格(百万円)	399																																																																								
物件名称	ザ・パームス代々木上 原コスモテラス																																																																								
所在地	東京都渋谷区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年3月23日																																																																								
譲渡日	平成22年3月25日																																																																								
譲渡価格(百万円)	1,250																																																																								
物件名称	サンテラス代々木上原																																																																								
所在地	東京都渋谷区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年3月23日																																																																								
譲渡日	平成22年3月25日																																																																								
譲渡価格(百万円)	1,180																																																																								
物件名称	レキシントン・スクエ ア新宿御苑																																																																								
所在地	東京都新宿区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結日	平成22年3月23日																																																																								
譲渡日	平成22年3月25日																																																																								
譲渡価格(百万円)	1,010																																																																								
物件名称	レキシントン・スクエ ア下北沢																																																																								
所在地	東京都世田谷区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結予定日	平成22年3月31日																																																																								
譲渡予定日	平成22年3月31日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	2,370																																																																								
物件名称	レキシントン・スクエ ア白金高輪																																																																								
所在地	東京都港区																																																																								
特定資産	信託受益権																																																																								
売買契約締結予定日	平成22年3月31日																																																																								
譲渡予定日	平成22年3月31日																																																																								
譲渡予定価格(百万円)	5,370																																																																								

第13期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	第14期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)																														
	<p>6 合併によりLCPより受け入れた借入金の返済について</p> <p>合併によりLCPより受け入れた借入金について、資産の譲渡又は約定弁済により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>タームローン（あおぞら銀行他 6行）</p> <table data-bbox="794 427 1337 539"> <tr> <td>合併受入残高</td> <td>15,146百万円</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>1,889百万円</td> </tr> <tr> <td>提出日現在残高</td> <td>13,257百万円</td> </tr> </table> <p>第24個別極度ローン（あおぞら銀行）</p> <table data-bbox="794 618 1337 730"> <tr> <td>合併受入残高</td> <td>4,641百万円</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>461百万円</td> </tr> <tr> <td>提出日現在残高</td> <td>4,180百万円</td> </tr> </table> <p>第25個別極度ローン（新生銀行）</p> <table data-bbox="794 808 1337 920"> <tr> <td>合併受入残高</td> <td>1,338百万円</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>134百万円</td> </tr> <tr> <td>提出日現在残高</td> <td>1,203百万円</td> </tr> </table> <p>タームローン（日本GE株式会社）</p> <table data-bbox="794 999 1337 1111"> <tr> <td>合併受入残高</td> <td>4,200百万円</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>374百万円</td> </tr> <tr> <td>提出日現在残高</td> <td>3,826百万円</td> </tr> </table> <p>タームローン（新生信託銀行株式会社）</p> <table data-bbox="794 1189 1337 1301"> <tr> <td>合併受入残高</td> <td>25,600百万円</td> </tr> <tr> <td>返済額</td> <td>3,440百万円</td> </tr> <tr> <td>提出日現在残高</td> <td>22,160百万円</td> </tr> </table>	合併受入残高	15,146百万円	返済額	1,889百万円	提出日現在残高	13,257百万円	合併受入残高	4,641百万円	返済額	461百万円	提出日現在残高	4,180百万円	合併受入残高	1,338百万円	返済額	134百万円	提出日現在残高	1,203百万円	合併受入残高	4,200百万円	返済額	374百万円	提出日現在残高	3,826百万円	合併受入残高	25,600百万円	返済額	3,440百万円	提出日現在残高	22,160百万円
合併受入残高	15,146百万円																														
返済額	1,889百万円																														
提出日現在残高	13,257百万円																														
合併受入残高	4,641百万円																														
返済額	461百万円																														
提出日現在残高	4,180百万円																														
合併受入残高	1,338百万円																														
返済額	134百万円																														
提出日現在残高	1,203百万円																														
合併受入残高	4,200百万円																														
返済額	374百万円																														
提出日現在残高	3,826百万円																														
合併受入残高	25,600百万円																														
返済額	3,440百万円																														
提出日現在残高	22,160百万円																														

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約等及び時価の状況表

該当事項はありません。

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	35,256	7,101	644,977		
	建物附属設備	165,258		165,258	20,755	4,127	144,503		
	構築物	11,262		11,262	2,091	515	9,170		
	工具、器具及び 備品	1,045		1,045	106	54	939		
	土地	3,653,526		3,653,526			3,653,526		
	信託建物	16,110,827	26,143		16,136,970	1,359,266	164,717	14,777,703	
	信託建物附属 設備	3,133,890	23,020		3,156,911	899,189	97,326	2,257,721	
	信託構築物	193,515	4,070		197,585	49,684	5,989	147,901	
	信託工具、器具 及び備品	64,253	10,077	217	74,113	20,625	4,970	53,488	
	信託土地	20,520,574			20,520,574			20,520,574	
	合計	44,534,388	63,312	217	44,597,482	2,386,975	284,802	42,210,507	
無形 固定 資産	信託その他無 形固定資産	103		103			103		
	その他	6,906		6,906	3,219	660	3,686		
	合計	7,009		7,009	3,219	660	3,790		

(注) 当期増減額の理由は資本的支出によるものです。

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「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
	株式会社あお ぞら銀行	-	2,899,995	25,001	2,874,993				
	株式会社りそ な銀行	-	1,546,664	13,334	1,533,330				
	三菱UFJ信託 銀行株式会社	-	966,665	8,333	958,331				
	株式会社武蔵 野銀行	-	966,665	8,333	958,331				
	小計	-	11,599,980	100,005	11,499,975	-	-	-	-
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	-	1.111	平成21年 8月3日	(注3)	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	5,326,000	-	115,000	5,211,000	1.408	平成22年 5月31日	(注2)	有担保 無保証
		7,648,000	-	-	7,648,000		平成22年 5月31日	(注3) (注4)	
	小計	24,974,000	-	12,115,000	12,859,000	-	-	-	-
合計		24,974,000	11,599,980	12,215,005	24,358,975	-	-	-	-

(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)借入金の返済資金等に充当しています。

(注3)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4)不動産の購入資金に充当しています。



## 2【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成21年12月31日現在)

資産総額	45,145,222千円
負債総額	25,745,160千円
純資産総額( - )	19,400,061千円
発行済数量	53,899口
1単位当たり純資産額( / )	359,934円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

平成21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
第13期 (平成21年1月1日～ 平成21年6月30日)		0	0
第14期 (平成21年7月1日～ 平成21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13期(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)平成21年9月16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】

金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を、平成21年9月28日及び平成22年2月19日に関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を、平成22年1月20日及び平成22年2月1日に関東財務局長に提出

### 4【訂正報告書】

平成21年9月28日臨時報告書にかかる訂正臨時報告書を平成21年10月1日に関東財務局長に提出

平成22年2月1日臨時報告書にかかる訂正臨時報告書を平成22年2月3日に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21年9月15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21年1月1日から平成21年6月30日までの第13期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京グロースリート投資法人の平成21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13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

注記表の重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び借入金の返済を行った。

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。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年3月30日

インヴィンシブル投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 橋爪 輝義  
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」に掲げられているインヴィンシブル投資法人(旧 東京グロースリート投資法人)の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの第14期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、インヴィンシブル投資法人(旧 東京グロースリート投資法人)の平成21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14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

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は合併及び投資口の分割、資金の借入及び返済並びに資産の譲渡を行った。

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。