

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年6月4日
【発行者名】	アドバンス・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 高坂 健司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町三丁目26番地
【事務連絡者氏名】	ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役管理本部長 赤松 和人
【電話番号】	03-3518-0480
【届出の対象とした募集内 国投資証券に係る投資法 人の名称】	アドバンス・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集内 国投資証券の形態及び金 額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,979,551,638円
	(注) 発行価額の総額は、平成22年5月24日（月）現在の株式 会社東京証券取引所における終値を基準として算出した 見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【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【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではAdvance Residence Investment Corporationと表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

17,694口

（注1）上記発行数は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、みずほ証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。みずほ証券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）本投資法人と割当先との関係等は以下の通りです。

割当先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当口数		17,694口	
払込金額		1,979,551,638円(注1)	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 横尾 敬介	
	資本金の額（平成22年3月31日現在）	125,167百万円	
	事業の内容	金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。	
	大株主（平成22年3月31日現在）	株式会社みずほコーポレート銀行（57.88%）	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成22年3月1日現在）	263口(注2)
	取引関係	一般募集（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資証券の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注1) 払込金額は、平成22年5月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 割当先が保有している本投資法人の投資口の数は、旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併の効力発生日の前日における旧アドバンス・レジデンス投資法人及び日本レジデンシャル投資法人それぞれの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の状況に基づき、かかる新設合併に伴って割当交付された本投資法人の投資口の口数を勘案して、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が算出した結果に基づいて記載しており、実際の平成22年3月1日現在における本投資法人との資本関係に必ずしも一致していない可能性があります。

（４）【発行価額の総額】

1,979,551,638円

(注) 発行価額の総額は、平成22年5月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

(注) 平成22年6月21日（月）から平成22年6月23日（水）までのいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成22年7月29日（木）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都千代田区神田錦町三丁目26番地

（ 1 1 ）【払込期日】
平成22年7月30日（金）

（ 1 2 ）【払込取扱場所】
株式会社三菱東京UFJ銀行 虎ノ門中央支店
東京都港区虎ノ門一丁目4番2号

（ 1 3 ）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（ 1 4 ）【手取金の使途】
本件第三者割当による募集投資口発行の手取金（上限1,979,551,638円）については、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金26,850,480,000円と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び第1期売却資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当します。
(注) 上記の手取金は、平成22年5月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（ 1 5 ）【その他】
引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込みを行い、払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
(ロ) みずほ証券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成22年6月4日（金）開催の本投資法人の役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口240,000口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主から17,694口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が上記本投資法人の投資主より借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に付与される選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）であり、平成22年7月23日（金）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成22年7月23日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社はドイツ証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【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】

本投資法人設立の経緯

本投資法人は、平成22年3月1日を成立の日とした、旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧ADR」といいます。）と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により設立され、同年3月2日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3269）しました。

また、本合併に際し、平成22年3月1日に旧ADRの資産運用会社である本資産運用会社を存続会社とし、NRIの資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「PRS」といいます。）を消滅会社とする吸収合併を実施し、本資産運用会社とPRSの人員融合、体制の刷新及びシステムの再構築を図り、本合併により拡大した運用資産を効率的に運用するための組織体制を構築しました。

主要な経営指標等の推移

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成22年3月1日から平成23年1月末日までです。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

運用基本方針 住宅系No.1 REITを目指して

本投資法人は、投資対象エリア及び住戸タイプについて、全国及び全住戸タイプへの分散投資による資産規模の成長と収益の安定性の確保に加え、本合併により得られるスケールメリットと負ののれん発生益の活用によりポートフォリオの質を更に高め、投資主価値の最大化を図り、住宅系No.1 REIT(注)を目指します。

(注) 住宅系REITとは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人（以下「REIT」といいます。）のうち、住宅を主たる投資対象とするものをいいます。

本投資法人の特徴

本合併により、本投資法人の保有資産規模は3,000億円を超え、住宅系REITでは最大規模(注)の投資法人となりました。また、本合併により旧ADR及びNRIのポートフォリオを補完し合うこととなった結果、投資対象エリア、住戸タイプ及びテナント数が分散されたポートフォリオを形成しています。

(注) 平成22年3月1日現在で各住宅系REITにより公表されている直近の保有資産に係る取得価格の合計額ベースです。なお、本投資法人の保有資産に係る取得価格は、旧ADRが本合併時点で保有していた不動産等（以下「旧ADR保有資産」といいます。）については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）、NRIが本合併時点で保有していた不動産等（以下「NRI保有資産」といいます。）については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格によっています。

<本募集後ポートフォリオの概略>

本投資法人が平成22年3月1日現在保有する不動産又は不動産を信託する信託の受益権（以下「合併時資産」といいます。）から、本投資法人が、第1期中本書の日付現在までに売却した不動産又は不動産を信託する信託の受益権（以下「第1期売却資産」といいます。）を控除し、本投資法人が、一般募集及び本件第三者割当により調達した資金並びに借入金で第1期中に取得を予定する不動産又は不動産を信託する信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を加えたポートフォリオ（以下「本募集後ポートフォリオ」といいます。）を構成する不動産又は不動産を信託する信託の受益権を「本募集後資産」といいます。）の概要は、以下の通りです。

なお、取得予定資産の概要については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び第1期売却資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要」を、第1期売却資産の概要については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び第1期売却資産の概要 (ロ) 第1期売却資産の概要」をご参照下さい。

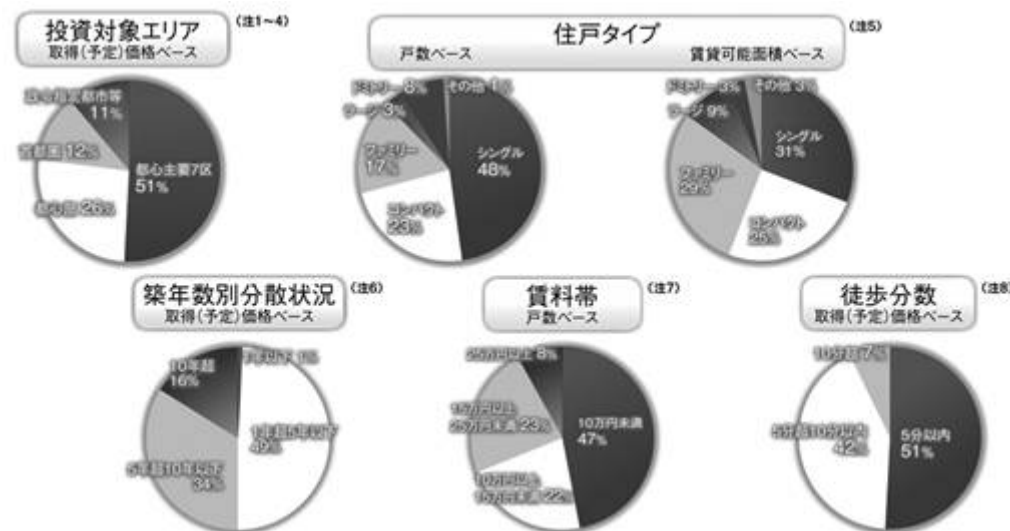
資産規模(注1)	3,504億円
保有賃貸可能戸数	14,519戸
保有物件数	185棟
賃貸可能面積(注2)	554,926m ²

(注1) 取得（予定）価格の合計額ベースで、1億円未満を切り捨てて記載しています。本投資法人の保有資産に係る取得（予定）価格は、取得予定資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格によっています。

(注2) 本募集後ポートフォリオの賃貸可能面積合計554,926.05m²の小数点第1位以下を切り捨てて記載しています。

< 本募集後ポートフォリオ >

本募集後ポートフォリオにおいては、保有賃貸可能戸数14,519戸とテナント数が分散された中において、賃貸需要が厚いと考えられる東京23区及びその近郊エリア（東京23区に隣接する市部をいいます。以下同じです。）、シングル及びコンパクト・タイプ並びに月額賃料15万円未満の住戸への投資配分を大きくしています。



(注1) 「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

(注2) 「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。以下同じです。

(注3) 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部をいいます。以下同じです。

(注4) 「政令指定都市等」（「政令指定都市及びこれに準ずる都市」と表記する場合があります。）とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びそれに準ずる都市をいいます。以下同じです。

(注5) 各住戸タイプの定義については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 住戸タイプ」をご参照下さい。

(注6) 築年数は本書の日付を基準としています。

(注7) マスターリース種別(後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。)が「賃料保証型」(以下「サブリース」ということがあります。)の物件は、保証賃料を住戸別面積で按分して、賃料帯別に集計しています。

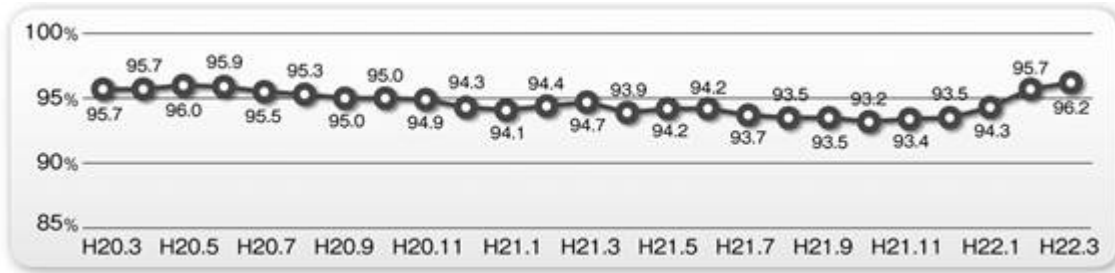
(注8) 徒歩分数は、最寄り駅までの徒歩分数又は最寄り駅までの距離(80メートルを1分に換算しています。)の記載がある直近の鑑定評価書又は価格調査報告書に基づいています。

(注9) 取得(予定)価格は、取得予定資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格によっています。

(注10) 比率については、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

< 安定した稼働率実績 >

本投資法人が保有するポートフォリオの稼働率は、本合併前2年間の旧ADRとNRIの合算ベース及び本合併後においても、安定的に93%以上を維持してきました。これらは、旧ADR、NRI及び本投資法人が、的確なマーケット分析を行い、個別物件ごと、個別住戸ごとの特性に合わせたきめ細やかなリーシング活動を行ってきたことに加え、物件価値の維持・向上を図ってきたことによるものと考えています。



(注) 平成22年2月以前の稼働率は、旧ADR及びNRIの各月末時点の賃貸面積の合計の当該月末時点での賃貸可能面積の合計に対する割合として算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

今後の投資戦略

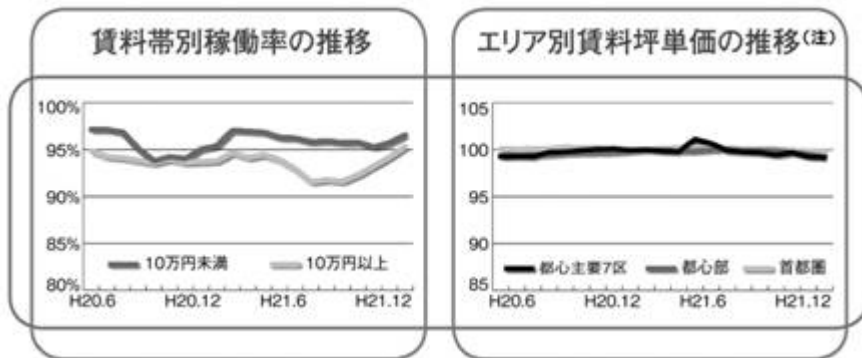
本投資法人は、シングル向けからファミリー向けまで、幅広いタイプの賃貸住宅に投資するポートフォリオを構築する方針です（投資対象となる各投資対象エリアや各住戸タイプに対する投資比率等については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。）。

< ポートフォリオの分析 >

本投資法人は、旧ADR及びNRIにおける平成20年6月から平成22年2月までの運用期間の実績を分析した結果、保有資産について、以下の傾向を有するものと考えています。なお、サプリース及び政令指定都市等の物件は、経済条件が異なるため、分析の対象から除いています。

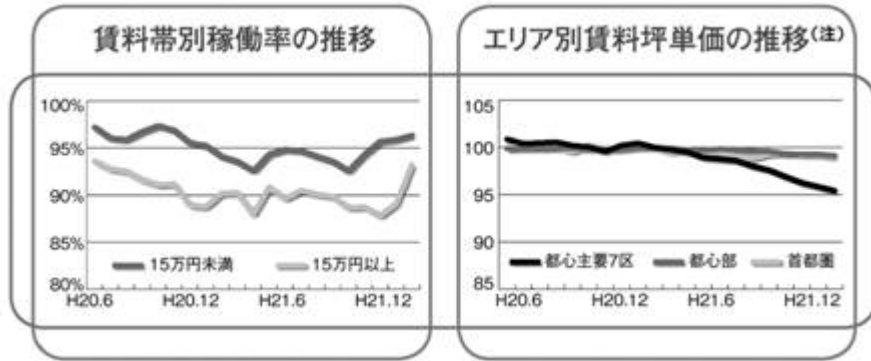
シングル・タイプ

月額賃料の水準及びエリアにかかわらず、稼働率及び賃料坪単価が安定しています。



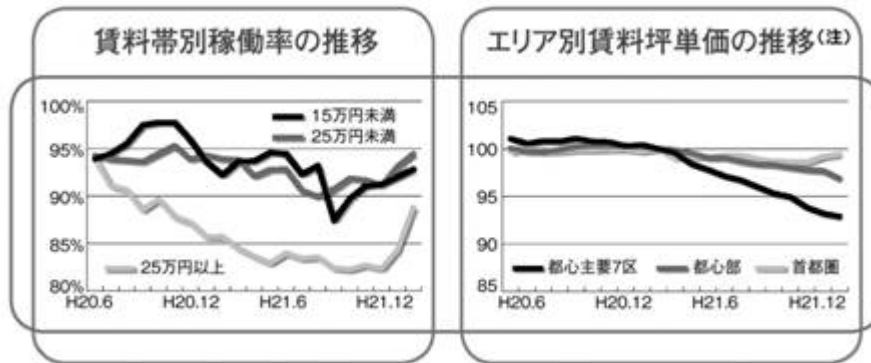
コンパクト・タイプ

月額賃料が15万円以上の住戸における稼働率及び都心主要7区における賃料坪単価の変動が大きくなっています。



ファミリー/ラージ・タイプ

月額賃料が25万円以上の住戸における稼働率及び都心主要7区における賃料坪単価の変動が大きくなっています。



(注) 賃料坪単価については、平成21年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

< 強固な収益基盤の確保を目指した投資戦略 >

本投資法人は、幅広いタイプの賃貸住宅に投資するポートフォリオの特徴を活かしつつ、前記のポートフォリオの分析結果に基づき、当面の間、以下の通りの戦略的投資を行うことにより、物件収益の安定性の確保及びポートフォリオ収益力の向上を図ります。

目的	戦略
物件収益の安定性の確保	賃料・稼働率の安定性が高いエリア・住戸タイプへの投資 東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプへの重点投資

ポートフォリオ収益力の向上	負ののれん発生益(注)を活用した物件入替え 高収益物件の取得と低収益物件の売却
---------------	--

(注) 物件売却損失が発生した場合でも、負ののれん発生益を活用することにより、分配金に与える影響を吸収することが可能となります。詳細は後記「負ののれん発生益の活用による安定的な分配戦略」をご参照下さい。

収益強化のための資産の入替え

本投資法人は、前記「今後の投資戦略」に従い、賃料坪単価が安定的な東京23区及びその近郊エリアの築浅のシングル・タイプを中心とする合計6物件を取得する予定です。

また、本投資法人は、収益の維持・向上が困難と見込まれる、都心主要7区のコンパクト・タイプ、築年数が古い物件及び政令指定都市等の物件について、第1期中本書の日付現在までに合計9物件を売却しています。

< 取得予定資産 >

物件名称(注1)	投資対象 エリア	所在地	賃貸 可能 戸数	取得予定 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り (注4)	稼働率 (注5)	竣工年月
	物件特性(注6)							
レジディア駒沢 (カレッジスクエア 駒沢)	都心主要7区	東京都世田谷区	59戸	870	957	6.0%	100.0%	平成20年10月
	東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩8分の学生専用マンション。都心へのアクセスに優れ、周辺には駒沢大学をはじめ多くの大学が立地することから、学生にとって利便性の高いエリアです。							
レジディア杉並方南町 (シティピラージュ 杉並方南町)	都心部	東京都杉並区	194戸	3,834	4,250	6.3%	100.0%	平成21年2月
	東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩3分。周辺には日用品店舗、小学校、公園等の各種施設が備わる等、生活利便性についても良好なエリア。単身者からファミリーまで幅広い需要をカバーできる住戸タイプを備えています。							
レジディア新板橋 (カレッジスクエア 新板橋)	都心部	東京都板橋区	67戸	888	944	6.2%	100.0%	平成21年8月
	都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩7分の学生専用マンション。各種利便施設への接近性に優れ、都心立地の大学等へのアクセスも容易であることから、学生の需要が継続的に見込まれます。							
レジディア木場 (グランシャルム 木場)	都心部	東京都江東区	155戸	1,950	2,160	6.4%	98.7%	平成20年3月
	東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩4分。全戸シングル・タイプで、通勤の便が良好であることに加え、大規模な商業施設も近く、生活利便性を重視する単身者、企業社宅の需要が期待できます。							
カレッジコート田無	首都圏	東京都西東京市	91戸	810	904	7.4%	100.0%	平成22年2月
	西武新宿線「田無」駅から徒歩10分のドミトリー・タイプの学生寮。食堂、厨房、ランドリールームを共用施設として有しています。また、各個室にバス、トイレ、洗面台を完備しており、昨今のプライバシーを気にする若年層を意識した設計となっています。							
レジディア浦安 (グランシャルム 浦安)	首都圏	千葉県浦安市	146戸	2,115	2,260	6.4%	100.0%	平成21年9月
	東京メトロ東西線「浦安」駅から徒歩9分。同駅は快速電車停車駅であり、「大手町」駅まで直通16分と交通利便性が良好で、全戸シングル・タイプで単身者、企業社宅の需要が期待できます。							

(注1) 本投資法人は、取得予定資産（カレッジコート田無を除きます。）の取得後に物件名称を変更する予定です。名称変更予定の取得予定資産については変更後の名称で記載し、括弧内に本書の日付現在の名称を記載しています。

(注2) 取得予定価格は、当該不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買代金）を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 価格時点については、「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ロ) 不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) NOI(Net Operating Income) = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

取得予定資産のNOI利回り = 鑑定評価書上の年間NOI ÷ 取得予定価格 × 100

なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 平成22年3月31日現在の「稼働率」=「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」× 100によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 物件特性は、当該取得予定資産に係る鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注7) 取得予定資産の詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び第1期売却資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要」もご参照下さい。

< 第1期売却資産 >

投資対象 エリア	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	調査価格 (百万円) (注2)	売却価格 (百万円) (注3)	実績NO1利 回り (注4)	竣工年月
都心主要 7区	アルティス下落合	1,450	1,280	1,081	4.8%	平成17年3月
	パシフィックレビュー白金台	972	972	875	4.6%	平成16年5月
	パシフィックレビュー永田町	661	661	700	4.3%	平成15年1月
首都圏	コスモ西船橋	511	511	498	7.7%	平成4年3月
政令指定都 市等	GRASS HOPPER	1,330	1,050	950	4.2%	平成9年4月
	吉塚AGビル6号館・7号館	250	250	239	8.3%	昭和62年3月 昭和63年1月
	パシフィックレジデンス向陽町	439	439	442	6.8%	平成12年2月
	メロディハイム松原	431	431	460	9.0%	平成6年3月
	パシフィックレジデンス東山元町	618	618	621	7.4%	平成19年9月
	合計	6,662	6,212	5,867	5.6% (注5)	

(注1) 取得価格は、旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を記載しています。また、NRI保有資産の取得価格については、平成22年2月末時点の調査価格を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 価格時点は平成22年2月末です。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 売却価格は、本投資法人が売却先と締結した信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に基づき記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 実績NO1利回り = 年換算実績NO1 ÷ 取得価格 × 100

なお、旧ADR保有資産については、旧ADR第8期（平成21年7月1日から平成21年12月31日）の6か月間、NRI保有資産については、NRI第12期（平成21年6月1日から平成21年11月30日）の6か月間の実績NO1を年換算しています。年換算にあたっては、月割りで12か月としています。

なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 第1期売却資産の加重平均実績NO1利回りを記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 第1期売却資産の詳細については、後記「2投資方針 (2)投資対象 取得予定資産及び第1期売却資産の概要 (ロ) 第1期売却資産の概要」もご参照下さい。

< 取得予定資産と第1期売却資産の比較 >

	取得予定資産	第1期売却資産
取得予定価格・売却価格合計 (a)	10,467百万円	5,867百万円
鑑定評価額又は調査価格合計 (b)	11,475百万円	6,212百万円
比率 (a) ÷ (b) × 100	91.2%	94.5%
加重平均NO1利回り(注1)(注2)	6.4%	5.6%
加重平均築年数(注3)	1.3年	9.6年

主なエリア・タイプ	東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプ	都心主要7区のコンパクト・タイプ、築古の物件及び政令指定都市等の物件
-----------	-------------------------	------------------------------------

(注1) 取得予定資産の加重平均NOI利回り = 取得予定資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得予定価格の合計 × 100

なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第1期売却資産の加重平均NOI利回り = 第1期売却資産の年換算実績NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100

なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 本書の日付現在の各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均しています。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

< 物件入替えによる投資対象エリア及びタイプ別住戸数の増減 >

第1期売却資産の売却及び取得予定資産の取得により、東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプを中心とした住戸が増加し、政府指定都市等の住戸が減少します。

	シングル・タイプ	コンパクト・タイプ	ファミリー・タイプ	ラージ・タイプ	ドミトリー・タイプ	その他	合計
都心主要7区	+36戸	△47戸	△28戸	△1戸	—	—	△40戸
都心部	+337戸	+47戸	+26戸	+6戸	—	—	+416戸
首都圏	+76戸	△1戸	—	—	+91戸	+1戸	+167戸
政令指定都市等	△105戸	△95戸	△29戸	△21戸	—	△10戸	△260戸
合計	+344戸	△96戸	△31戸	△16戸	+91戸	△9戸	+283戸

スケールメリットを活かした運用戦略

本投資法人は、専門チームによって構成される運用体制の下、そのポートフォリオのスケールメリットを最大限に活用し、プロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）会社及びその他業務委託先を集約することで運用の効率化及び運営管理コストの削減を図るとともに、集約されたPM会社の下で、新ブランドを立ち上げ展開することでリーシング力を強化し、収益基盤の更なる成長を目指します。



(イ) 資産運用体制

本資産運用会社は、物件の収益力向上のため、ポートフォリオマネジメントチーム、アセットマネジメントチーム及びエンジニアリングチームの専門3チームによる資産運用体制を構築しています。

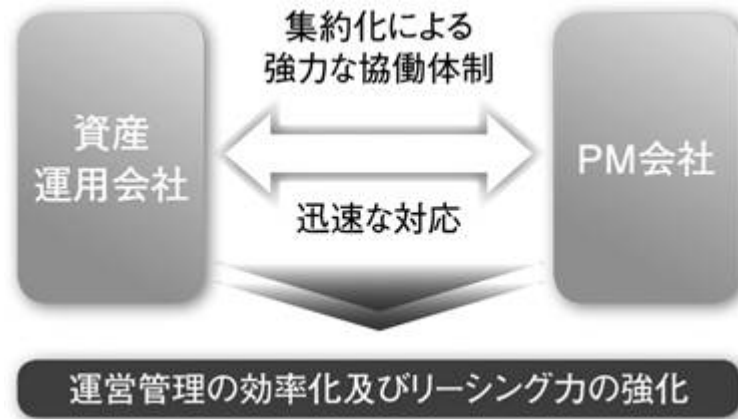
ポートフォリオマネジメントチームは、ポートフォリオの分析、運用の効率化に関する立案及び実施並びに個別資産の収益向上を、アセットマネジメントチームは、PM会社との連携を通じてリーシング戦略に関する立案及び実施を、エンジニアリングチームは、修繕、バリューアップ、建物管理及びコスト削減に関する立案及び実施を、それぞれ担当します。

これらの専門チームによって構築された資産運用体制の下、本投資法人のスケールメリットを活かすべく、後記(ロ)乃至(ニ)の施策を実施しております。

(ロ) PM会社の集約化

旧ADRのマスターリース先である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「IUC」といいます。）が、NRIのPM業務を受託していたタッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社（以下「TRM」といいます。）の全株式を平成22年1月26日に取得しており、本募集後ポートフォリオにおいては、両社による本投資法人のPM業務受託棟数は合計80棟となります。

本投資法人は、PM会社の集約化を通じて強力な協働体制を構築することにより、コスト削減並びに契約及び会計等の情報一元管理を図るとともに、両社を窓口とした管理業者及び賃貸媒介業者への迅速な対応により、運営管理の効率化及びリーシング力の強化を促進し、収益力の向上を図ります。



< 本募集後ポートフォリオに係るIUC及びTRMのPM業務受託状況 >

	棟数
IUCのPM業務受託棟数	29棟
TRMのPM業務受託棟数	51棟
合計	80棟 (全保有185物件に占める割合：43.2%)

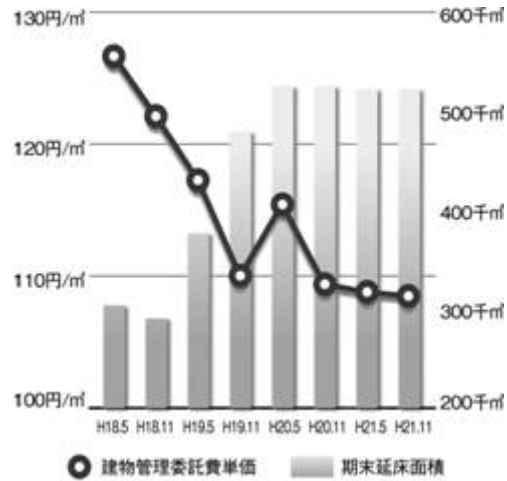
(八) 運営管理コストの削減

本投資法人は、住宅系REIT最大の資産規模のメリットを活かした効率的運用を継続的に実践することにより、運営管理コストの削減を図っていく方針です。

NR1は、本合併前において、資産規模の拡大に伴うスケールメリットを活かし、各種業務委託先を集約化することで下記の通り建物管理委託（以下「BM」といいます。）費単価の削減を実施してきました。

本投資法人においても、同様にスケールメリットを活かし、運営管理費（PM費及びBM費）、テナント募集関連費用、火災保険料、信託報酬、修繕費及び各種委託報酬等のコストの削減に努め、収益向上を目指します。

< NR1の建物管理委託費単価削減実績 >



(二) 新ブランド「RESIDIA」による運用効率の向上

本投資法人が保有する物件の新ブランドとして、「RESIDIA」を立ち上げました。

a. 「RESIDIA」のコンセプト

居住者に快適な住環境を提供することで、社会的経済基盤の一翼を担っていくという意味を込め、「Residence」（住まい）の「Arcadia」（理想郷）をイメージしたブランド名にしました。

b. 「RESIDIA」シリーズの展開について

本募集後ポートフォリオ185棟のうち165棟に新ブランドを導入し、知名度の向上を図ることによって、テナントへの訴求力を向上させ、リーシング活動の効率化を目指します。

新ブランド「RESIDIA」の下、効率的なテナントサービスの展開を図り、入居者満足度を向上させることが、長期入居による収益の安定・向上、ひいては、物件価値の向上につながるものと本投資法人は考えています。

なお、新旧物件名称につきましては、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 物件名称変更」及び「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び第1期売却資産の概要

(イ) 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

<主なサービス内容>

	緊急駆けつけ	ちょっとHELP	電話相談	取次ぎサービス
<ul style="list-style-type: none"> 建物管理 契約手続 クレーム緊急対応 	<ul style="list-style-type: none"> 専有部内のお手伝い全般 建具不具合等 	<ul style="list-style-type: none"> パソコン設定 医療コンシェルジュ等 	<ul style="list-style-type: none"> 買い物代行 家事代行等 	

(注) 上記サービスは、RESIDIAブランドの物件において本書の日付現在、既に実施済み又は予定しているものを記載しております。また、すべての物件においてサービス提供されるものではありません。

安定した財務基盤の構築

(イ) LTVの低減

平成22年3月1日現在の想定貸借対照表ベースの総資産3,598億円(注1)から第1期中本書の日付現在までに返済を実施した有利子負債元本30億円を控除して計算した総資産3,567億円と、本書の日付現在の本投資法人の有利子負債2,161億円(借入金1,346億円、投資法人債815億円)に基づいて試算した、本書の日付現在における総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)(注2)は、61%です。本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当によるエクイティ・ファイナンスの実施並びに負ののれん発生益を活用した物件売却の推進によりLTVを低減させ、巡航ベースでは50%~55%を目指す方針です。

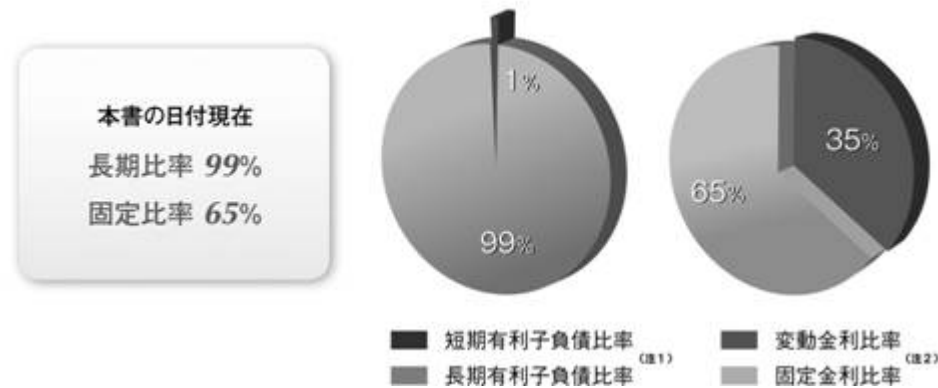
本投資法人は、これにより安定した財務基盤を構築し、負債コストの削減を目指します。

(注1) 1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) $LTV = \text{有利子負債} \div \text{総資産} \times 100$

(ロ) 有利子負債の長期化・分散化と金利の固定化の推進

本書の日付現在、有利子負債総額2,161億円のうち、2,132億円は長期有利子負債となっています。本投資法人は、金融市場の情勢を見極めながら、有利子負債の長期化、分散化及び金利の固定化を図り、安定した財務体質を目指します。

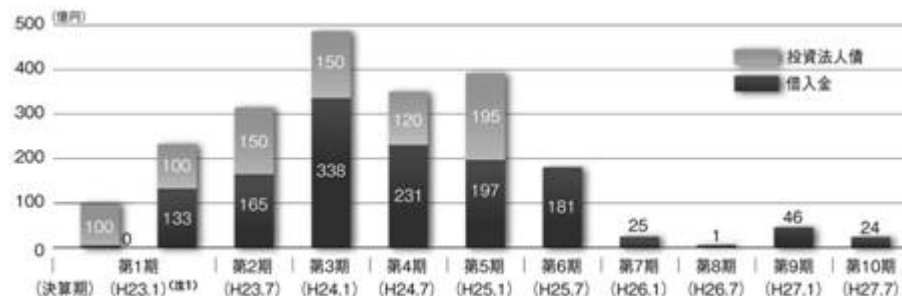


(注1) 借入時の借入期間又は投資法人債の発行年限が1年以内のものを短期有利子負債、1年超のものを長期有利子負債と区分して、それぞれの有利子負債総額に対する比率を小数点第1位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金銭消費貸借契約又は投資法人債発行要項に基づく金利が固定型の借入元本及び投資法人債元本を固定金利元本とし、変動型の借入元本及び投資法人債元本を変動金利元本として、それぞれの有利子負債総額に対する比率を小数点第1位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 返済期日の分散状況

本書の日付現在における本投資法人の借入金及び投資法人債の返済・償還予定は、以下の通りです。



(注1) 第1期は平成22年3月1日から平成23年1月末日までの11か月間のため、期首から平成22年8月31日までの6か月間と同年9月1日から期末までの5か月間の返済・償還予定額に分けて記載しています。

(注2) 1億円未満を切り捨てて記載しています。

(二) バランスのとれた邦銀中心のレンダー構成

本投資法人の借入先である金融機関の構成(以下「レンダー構成」といいます。)は、安定的な資金調達を実現するために、本書の日付現在、3メガバンク、3信託銀行及び株式会社日本政策投資銀行をはじめとする邦銀を中心としており、バランスのとれたレンダー構成を実現できているものと考えています。とりわけ、取引金融機関のうち株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行は、本書の日付現在、本資産運用会社の株主でもあります。本投資法人は、今後も金融機関と良好な関係を維持することに努めます。

本書の日付現在の金融機関別の借入残高及びシェアは以下の通りです。

	借入先金融機関	借入残高（億円） （注1）	シェア（％） （注2）
1	住友信託銀行株式会社	225	17
2	株式会社三菱東京UFJ銀行	212	16
3	株式会社三井住友銀行	146	11
4	株式会社日本政策投資銀行	138	10
5	三菱UFJ信託銀行株式会社	115	9
6	株式会社あおぞら銀行	111	8
7	中央三井信託銀行株式会社	86	6
8	株式会社りそな銀行	58	4
9	農林中央金庫	58	4
10	株式会社みずほコーポレート銀行	48	4
11	太陽生命保険株式会社	23	2
12	大同生命保険株式会社	23	2
13	全国共済農業協同組合連合会	19	1
14	第一生命保険株式会社	19	1
15	株式会社西日本シティ銀行	14	1
16	株式会社八十二銀行	14	1
17	株式会社新生銀行	9	1
18	三井住友海上火災保険株式会社	9	1
19	株式会社大分銀行	4	0
20	株式会社静岡銀行	4	0
	合計	1,346	100

(注1) 1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本書の日付現在の借入金総額に占める本書の日付現在の借入先金融機関別の借入残高の割合を、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

(ホ) コミットメント型タームローンの設定

平成23年2月までに償還期限が到来する投資法人債（総額350億円）の償還資金及び今後の物件取得に対応するため、総額250億円のコミットメント型タームローン契約(注)を締結し、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しました。

(注)コミットメント型タームローンとは、一定金額を上限として予め貸出実行期間を定め、数回に分けて借り入れることが可能なタームローンを行います。なお、今回のコミットメント型タームローンの設定に伴い、根抵当権の極度金額を1,653億円から1,953億円に増額する根抵当権設定契約（仮登記）の変更契約を併せて締結しています。

借入 極度額	コミット 貸付期限	返済方法	参加金融機関	資金用途
-----------	--------------	------	--------	------

150億円	平成23年 2月17日	借入日の3年後 の応当日に一 括返済	株式会社みずほコーポレート銀行 みずほ信託銀行株式会社	物件取得資金 投資法人債 償還資金
-------	----------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------

借入 極度額	コミット 貸付期限	返済方法	参加金融機関	資金用途
100億円	平成23年 2月17日	借入日の3年後 の応当日に一 括返済(注)	株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行(注) 三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債 償還資金

(注) 借入極度額合計100億円のうち、株式会社日本政策投資銀行からのコミットメント型タームローンの借入極度額15億円については、借入日後一定期間ごとに一部返済し、借入日の5年後の応当日に残額を一括返済します。

負ののれん発生益の活用による安定的な分配戦略

本投資法人は、負ののれん発生益により生じる剰余金を以下の通り活用し、長期安定的な利益分配の実現を目指します。本書の日付現在、負ののれん発生益の見込額は439億円です。

(注) 負ののれん発生益は、企業結合会計上の被取得企業であるNRIからの受入資産総額270,254百万円から、受入負債総額172,540百万円及び合併の取得原価等53,771百万円（取得対価の算定基礎となる旧ADRの平成22年2月23日時点の終値323,000円を用いて試算、その他合併に係る諸費用550百万円を含みます。）を差し引いた金額により算定されます。

(イ) 剰余金の活用の方針

本投資法人は、負ののれん発生益によって生じる剰余金について、投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、以下の金額を上限に計画的に分配原資として活用することにより、分配金の安定化・平準化を目指す方針です。

剰余金の活用上限額 = 物件売却（評価）損失額 + 減価償却額・その他償却費

(ロ) 剰余金の活用の具体的施策

a. 物件売却損失の発生による分配金への影響の吸収

物件の売却損失が分配金に与える影響を吸収することで、不動産売買市況低迷時においても、ポートフォリオの物件入替え及び有利子負債返済のための資金調達を目的とした機動的な物件売却が可能となります。

b. 新投資口発行・マーケット環境等による分配金への影響を緩和

新投資口発行による分配金の希薄化の抑制やマーケット環境の変化による収益変動等が分配金に与える影響を緩和し、安定的な分配金を維持することが可能となります。

本投資法人の設立時の想定貸借対照表の要旨（未監査）

本投資法人の設立時（平成22年3月1日現在）の想定貸借対照表の要旨(注)は、以下の通りです。本想定貸借対照表は未監査であり、記載されている数字は変動する可能性があります。

資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	10,894	借入金	28,460
その他	1,314	投資法人債	35,000
流動資産合計	12,209	その他	3,810
固定資産		流動負債合計	
有形固定資産	345,786	流動負債合計	67,271
無形固定資産	1,072	固定負債	
投資その他の資産	725	借入金	109,245
固定資産合計	347,585	投資法人債	46,500
繰延資産	26	その他	3,171
資産合計	359,821	固定負債合計	158,917
		負ののれん	43,943
		負債合計	270,132
		純資産の部	
		純資産合計	89,688
		負債純資産合計	359,821

第1期決算時に負ののれん発生益として、特別利益に一括計上します。

(注) 本合併にかかる会計処理上、受入資産のうちNRIが保有していた不動産又は不動産を信託する信託の受益権は時価を基礎として受入処理を行っております。当該不動産又は不動産を信託する信託の受益権の時価は、原則として鑑定評価額又は調査価格を算定の基礎としますが、本合併後一定期間内に売却される物件については実際の売却額を基礎として算定します。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供されている不動産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

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

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項 (イ) 機関の内容」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

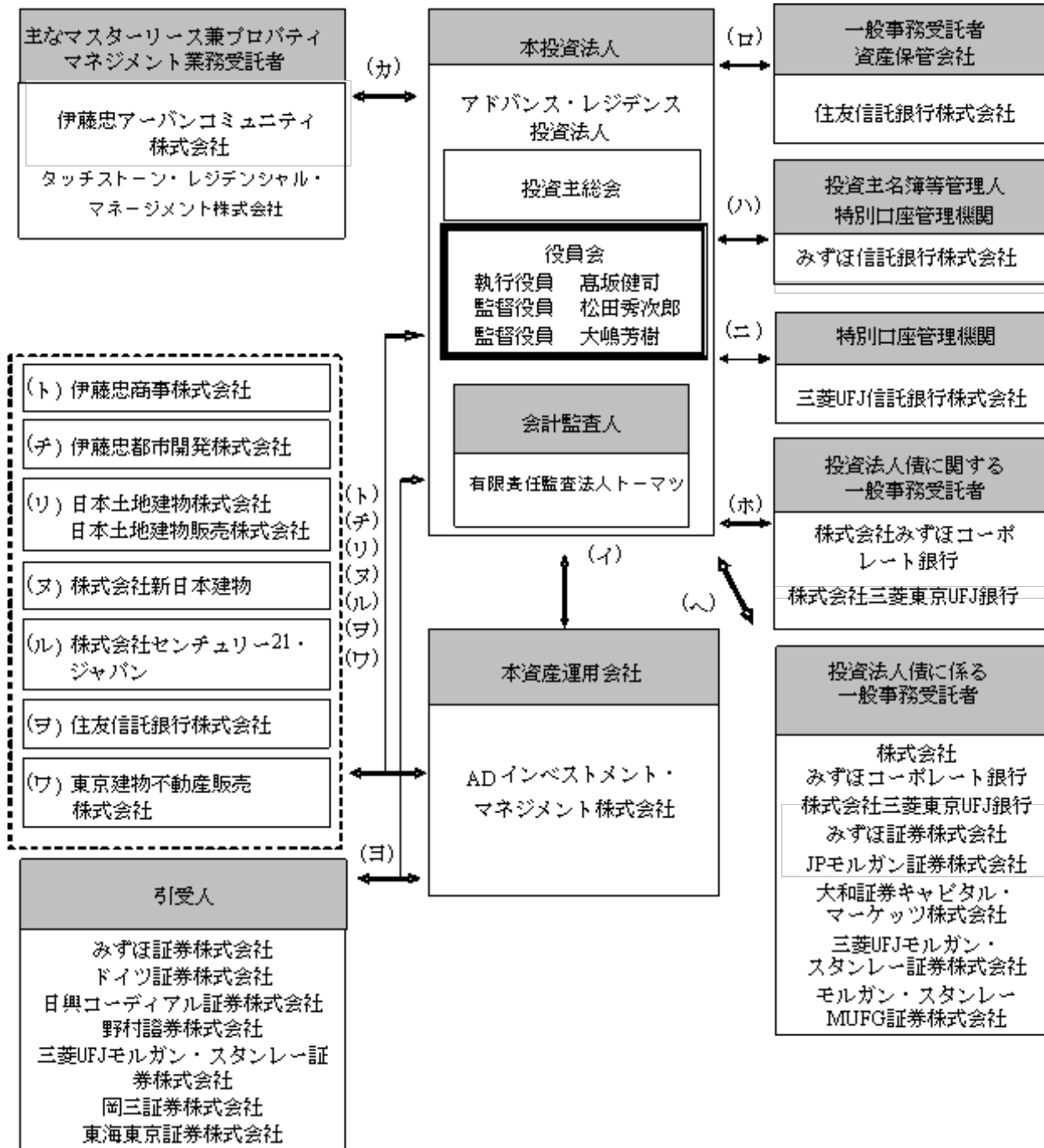
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

（注2）本投資口は、振替投資口（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。）です。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ず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載には、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載には、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約
- (ハ) 事務委託契約（投資口事務受託契約） / 特別口座の管理に関する契約
- (ニ) 特別口座の管理に関する契約
- (ホ) 財務及び発行・支払代理契約 / 財務代理契約及び登録事務取扱契約
- (ヘ) 投資法人債元利金支払事務取扱契約等
- (ト)(チ)(リ) 優先交渉権等に関する覚書
- (ヌ) 交渉権等に関する覚書
- (ル) 加盟店による不動産情報提供に関する覚書
- (ヲ) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
- (ワ) 不動産等売却情報の提供に関する覚書
- (カ) 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等(注)
- (コ) 新投資口引受契約

(注) 本投資法人が不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には、契約当事者は、主として不動産信託受託者と伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社又はタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社となります。

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	主な関係業務の概要
本投資法人	アドバンス・レジデンス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	ADインベストメント・マネジメント株式会社	資産の運用に係る業務
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>< 一般事務委託契約 > 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 機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。） < 資産保管委託契約 > 資産の保管に係る業務</p>
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。） 投資証券の発行に関する事務 投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</p>
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</p>

投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社みずほコーポレート 銀行	<旧ADR第1回及び第2回並びにNR1第2回、第3回、第4回及 び第7回無担保投資法人債関係> 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原 簿に関する事務 投資法人債券の発行に関する事務 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関す る事務 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資 法人債権者からの申出の受付に関する事務
	株式会社三菱東京UFJ銀行	<NR1第1回、第9回及び第10回無担保投資法人債関係> 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原 簿に関する事務 投資法人債券の発行に関する事務 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関す る事務 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資 法人債権者からの申出の受付に関する事務
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	<NR1第1回無担保投資法人債関係> 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する 事務
	みずほ証券株式会社	<NR1第1回及び第3回無担保投資法人債関係> 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する 事務
	JPモルガン証券株式会社	<NR1第1回及び第3回無担保投資法人債関係> 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する 事務
	株式会社みずほコーポレート 銀行	<NR1第2回及び第3回無担保投資法人債関係> 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する 事務

運営上の役割	名称	主な関係業務の概要
	大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社	< NRI 第2回及び第3回無担保投資法人債関係 > 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	< NRI 第2回無担保投資法人債関係 > 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	< NRI 第2回無担保投資法人債関係 > 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
引受人	みずほ証券株式会社 ドイツ証券株式会社 日興コーディアル証券株式会社 野村證券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 岡三証券株式会社 東海東京証券株式会社	一般募集における投資口を引き受ける者の募集に関する事務

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
伊藤忠サポート ライン会社	伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
	伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
日土地サポート ライン会社	日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 b. 日土地サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
パートナーサポート ライン会社	株式会社新日本建物	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の交渉権等に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 c. パートナーサポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
物件情報提供 ライン会社	株式会社センチュリー21・ ジャパン	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の加盟店による不動産情報提供に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」及び同「（ロ）内部成長戦略 b. 株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用」をご参照下さい。
	住友信託銀行株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針 本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。

	東京建物不動産販売株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等売却情報の提供に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
主なマスターリース兼プロパティマネジメント業務受託者	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社	(i)本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者又は(ii)本投資法人及び本資産運用会社との間で、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約書等を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ) 内部成長戦略 a. マスターリース兼PM機能集約による効果的・効率的な賃貸運営管理」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

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

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうち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14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、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、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第22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）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと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又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員、監督役員又は会計監査人は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定める限度において役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができるものとしています（規約第20条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務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場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

監督役員は投資主総会の決議によって選任され、任期は選任後2年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第18条）。

役員会の決議は、本投資法人の規約において、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第22条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(八) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人は、役員会規程に従い、原則として1か月に1回の頻度で定例役員会を開催します。また、執行役員は、内部規程の定めに従うときその他職務執行のために必要があると判断したときは臨時役員会を開催します。執行役員は、役員会において役員会規程に定めた事項の議決を諮るほか、定例役員会においては監督役員に対し役員会規程で定められた事項について報告を行います。

法令等遵守に係る事項についても、本投資法人の役員会において基本方針を決定するとともに定期的に議論を行う体制をとっています。なお、実効性の高い議論とするため、予め執行役員がその旨を役員会招集通知に明記した上で同通知に詳細な関連資料を添付することとなっています。

会計監査人は、必要に応じて監督役員と連携をとりつつ、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出するほか、監査の過程で執行役員の職務の執行に関し不正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っています。

また、役員会が必要と認めるときは、本資産運用会社、会計監査人、又は法律事務所の役職員その他適当と認める者を役員会に同席させ、説明、意見の申述等を行わせることにより、役員会を通じた厳格な内部管理体制を構築しています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社に対しては、本投資法人との間で締結された資産運用委託契約に基づいて本資産運用会社が作成した運用ガイドライン等に従って委託業務を遂行させています。また、本資産運用会社がその利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」に定義します。）との間において特定資産の売買その他法令に定める取引を行ったときは、当該取引に係る事項を記載した書面を本投資法人へ交付させています。

機関の運営に関する事務を委託した一般事務受託者に対しては、役員会の招集手続や決議要件の充足状況等の適法性及び妥当性を確認させています。

一般事務受託者及び資産保管会社に対しては、受託した業務の処理状況を定期的に書面にて報告させています。特に、会計に関する事務については、月次ごとに前月までの会計帳簿を本資産運用会社へ報告をさせることで、本投資法人の運用結果が正しく反映されているかを確認しています。

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社 組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。各種業務は、コンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、経営管理部、財務経理部、資産運用部及び投資開発部の各部署に分掌されます。管理本部は、経営管理部及び財務経理部を統括し、運用本部は、資産運用部及び投資開発部を統括します。また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

	部署名	分掌業務
運用本部	投資開発部	(1) 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 (2) 本投資法人に係る保有資産の処分計画の策定に関する事項 (3) 本投資法人による新規投資及び保有資産の処分の実行に関する事項 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 保有資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する事項 (4) 国内外の一般経済及び不動産、証券又は金融等の市場の動向等に係る調査及び分析に関する事項 (5) 投資法人の制度、法令等の調査及び研究に関する事項 (6) 不動産投資理論及びスキームの調査及び研究に関する事項 (7) 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針及び基準に関する事項 (8) 上記に付随する事項
	資産運用部	(1) 本投資法人に係る年度修繕計画の策定に関する事項 (2) 本投資法人に係る運用・管理の実行に関する事項 (3) 本投資法人の保有資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 (4) 本投資法人に係る保有資産の収支及び活動報告に関する事項 (5) 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 (6) 上記に付随する事項

管理本部	経営管理部	<ul style="list-style-type: none">(1) 本資産運用会社の経営全般についての企画及び立案に関する事項 （本資産運用会社の経営計画の策定を含みます。）(2) 資産運用委託契約の締結、変更又は解約に関する事項(3) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項(4) IRに関する事項（プレス・リリース、ホームページの更新を含みます。）(5) 本資産運用会社が資産運用業務を受託した本投資法人の投資主総会に関する事項(6) 本投資法人の資産保管会社・一般事務受託会社の選定及び契約締結に関する事項(7) 本投資法人に係る年度資産運用計画書案及び中期（3年）資産運用計画書案の策定及び変更に関する事項（資産運用、新規投資、保有資産の処分及び修繕に係る計画案を含みます。）(8) 本投資法人の資産運用の受託範囲における総務、印章管理、人事及び経営管理に関する事項(9) 投資委員会の事務局、取締役会の事務局に関する事項(10) 本資産運用会社のコンプライアンス・リスク管理室との相互協調に関する事項(11) 外部の顧客からの苦情受付に関する事項(12) 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項(13) 本資産運用会社の給与及び厚生に関する事項(14) 本資産運用会社の労務に関する事項(15) 本資産運用会社の文書に関する事項(16) 本投資法人の法定帳簿書類の保管に関する事項(17) 本資産運用会社の法定帳簿書類の保管に関する事項
------	-------	--

部署名	分掌業務
	(18) 本資産運用会社の株式、株主及び株主総会に関する事項 (19) 監督官庁、税務官署、各協会その他諸団体への対応に関する事項 (20) 監督官庁宛申請書及び届出書の提出に関する事項 (21) 本投資法人及び本資産運用会社の情報資産保護に関する事項 (22) 法人関係情報（本資産運用会社の内部者取引等管理規程にて定義される法人関係情報をいいます。）の管理に関する事項 (23) 広告宣伝に関する事項 (24) 本資産運用会社のシステム（情報システム・運用管理システム・分析システム等）に関する事項 (25) 上記に付随する事項
財務経理部	(1) 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達の実行（デット・ファイナンス（ローン及び投資法人債）、及びエクイティ・ファイナンス） (3) 本投資法人の財務に関する事項 (4) 本投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項 (5) 本投資法人の経理、決算及び税務に関する事項 (6) 本資産運用会社の財務に関する事項 (7) 本資産運用会社の経理、決算及び税務に関する事項 (8) 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項 (9) 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項 (10) 本資産運用会社の固定資産に関する事項 (11) 格付機関との渉外に関する事項 (12) 本投資法人の開示書類策定に関する事項 (13) 本資産運用会社の開示書類策定に関する事項 (14) 上記に付随する事項

コンプライアンス・ リスク管理室	<ul style="list-style-type: none">(1) コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組み方針の推進及び実行に関する事項(2) コンプライアンス委員会の事務局に関する事項(3) 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡及び徹底に関する事項(4) コンプライアンスに関する役職員の指導・研修(5) 苦情、トラブル及びコンプライアンス違反行為に対する協議及び対応に関する事項（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。）(6) 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査及び報告に関する事項(7) リスク管理状況に関する審査、改善指導及び報告に関する事項(8) 反社会的勢力への対応の総括に関する事項(9) 社内規程、規則等の策定及び改廃の審査に関する事項(10) 組織会議体の運営の審査及び審議内容の審査に関する事項(11) 上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none">(1) 内部監査計画の立案に関する事項(2) 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査に関する事項(3) 各部における業務の内部監査及び報告に関する事項(4) 監査結果に基づく改善指示及び助言に関する事項(5) 監査役監査及び公認会計士監査との協力に関する事項

(口) 委員会

本書の日付現在、本資産運用会社に設定されている各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、運用本部長、管理本部長、コンプライアンス・リスク管理室長
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項 ii. 投資運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項（運用ガイドラインに定める容認取引（例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。）に関する事項を含みます。） iii. 投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項（ii.に定める事項を除きます。） iv. 投資運用業のうち、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項（ii.及びiii.に定める事項を除きます。） v. 本投資法人の資金調達に関する事項 vi. 投資運用業に係る運用評価、投資及び運用上のリスク管理に関する事項 vii. その他付随する業務に関する事項
審議方法等	代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。なお、コンプライアンス・オフィサーは同席義務を負っているものの議決権を有していません。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、管理本部長及び外部委員
----	---

審議内容	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項 ii. 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 iii. 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項 iv. 本投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 v. 苦情等（本資産運用会社の苦情等処理規程にて定義する苦情等をいいます。以下同じです。）への対応方針のうちコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断したものと及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 vi. 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等） vii. コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項 viii. コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ix. 規程類（本資産運用会社の規程類管理規程にて定義する規程類をいいます。）の制定案及び改廃案に関する事項 x. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項 xi. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項 xii. その他付随する業務に関する事項
審議方法等	<p>コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を含む委員の3分の2以上が出席し、上記各項目について、それぞれ所定の審議手続を履践します。</p>

(注1) 本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

(注2) 上記vi. からxii. までの事項については、コンプライアンス委員会において審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会又は投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。

上記i. からiv. までの事項に関しては、後記「投資運用の意思決定機構（ロ）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー」をご参照下さい、資産の取得及び売却以外の取引に関しても手続は同様です。

上記v. の事項のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要性に鑑み、(i) 取締役会への付議を要するものと判断する苦情等への対応方針については、コンプライアンス委員会の審議を経た後コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会に付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、取締役会の決議により決定するものとします。また、(ii) 取締役会への付議を要しないものと判断する事項については、コンプライアンス委員会において苦情等への対応方針の決議を行うものとします。上記(ii) の場合、コンプライアンス委員会における決議は全会一致によるものとします。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用業務の委託を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、年度資産運用計画書及び中期（3年）資産運用計画書を制定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定するとともに、保有資産の売却を決定します。

運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期(3年)資産運用計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下の通りです。

(イ) 運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期(3年)資産運用計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー

- a. 経営管理部が、投資開発部、資産運用部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- b. コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- c. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- d. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

運用ガイドラインは、経済情勢、不動産市況等の変化に則して必要に応じて見直します。運用ガイドラインを変更する必要がある場合には、経営管理部が、投資開発部、資産運用部及び財務経理部と協議の上、その変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様の手続で決定します。

また、経営管理部は、運用実績及びマーケット状況を踏まえ、年度資産運用計画書又は中期(3年)資産運用計画書の変更が適切であると判断する場合は、その変更を立案し、制定する際と同様の手続で決定します。

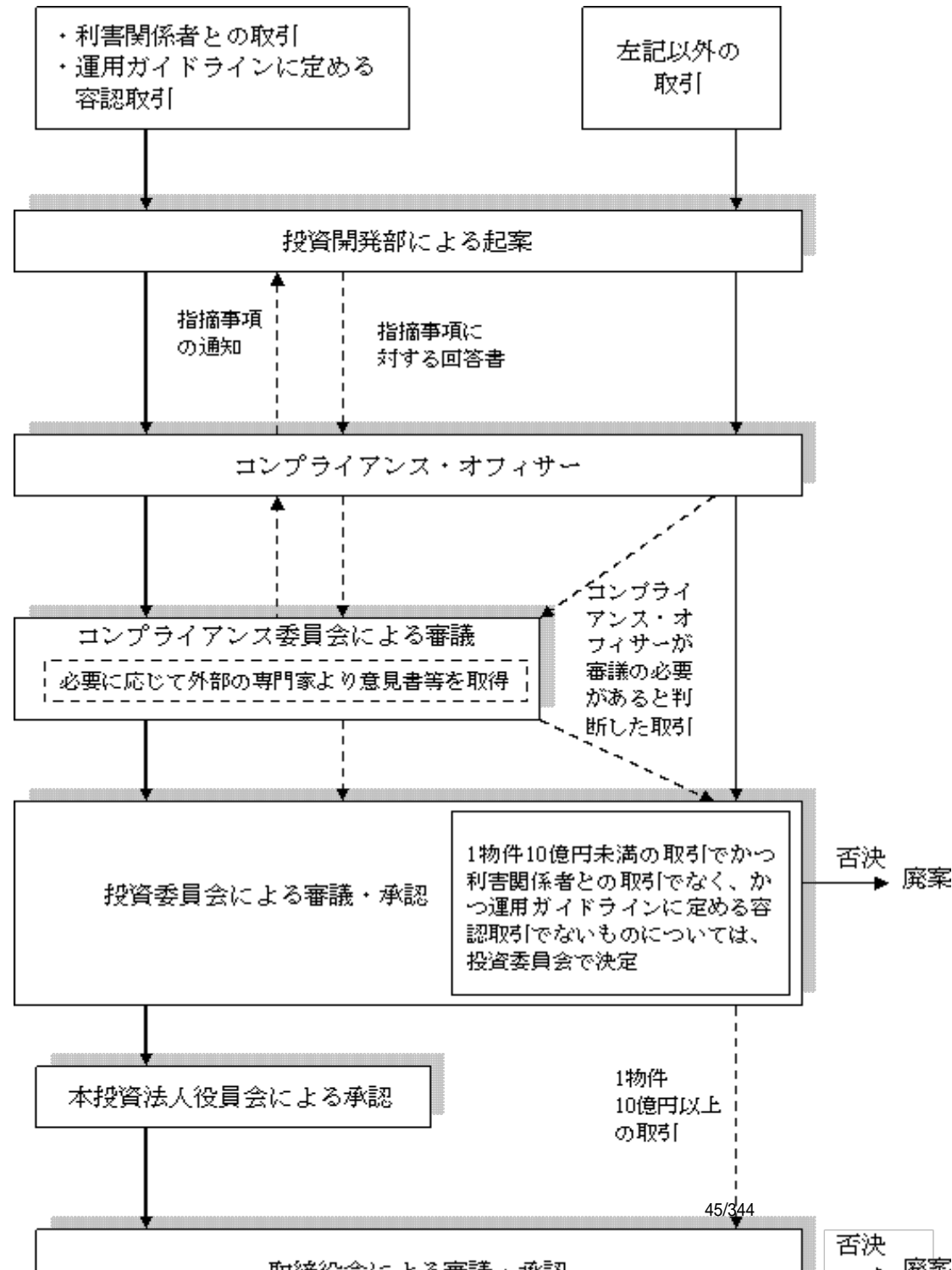
(ロ) 資産の取得及び売却に係る意思決定フロー

a. 資産の取得

- i. 投資開発部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、(i)利害関係者との取引、(ii)運用ガイドラインに定める容認取引、並びに(iii)前記(i)及び(ii)の取引のほか、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での審議が必要であると判断した取引については、全件コンプライアンス委員会に付議し、その他の取引については、投資委員会に付議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得に関する決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。
- iii. コンプライアンス委員会に付議された、上記ii.(i)から(iii)までの取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、一致しなかった場合には、投資開発部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。投資開発部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、投資開発部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領した場合には、回答書の内容を検討し、投資開発部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出します。その際、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での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであった場合には、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てその旨を報告します。
- iv. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されますが、1物件10億円未満の取引でかつ利害関係者との取引ではなく、かつ運用ガイドラインに定める容認取引でない場合には、投資委員会の決議をもって本資産運用会社の意思決定とします。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- v. 1物件10億円以上の取引並びに上記ii.(i)及び(ii)に定める取引については、取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、上記ii.(i)及び(ii)に定める取引については、投資委員会での承認決議後に本投資法人の役員会の事前承認（特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は、当該決議に参加することができません。）を得るものとします。なお、役員会又は取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

b. 資産の売却

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資開発部で立案し、売却の是非についてコンプライアンス委員会及び投資委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われ、利害関係者との取引及び運用ガイドラインに定める容認取引については、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。審議・決議方法等はすべて、資産の取得の場合と同様です。



投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人の運用資産に係る投資リスク管理体制の整備状況については、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。

なお、上記のほか、本資産運用会社においては、投資運用に関するリスク管理体制を有効に機能させるため、包括規程である「リスク管理規程」に基づき、総責任者である代表取締役社長のもと各部長が責任者となり、コンプライアンス・オフィサーと連携して組織的・統一的なリスク管理を推進しています。さらに、次のような規程類の整備及び遵守を通じて、事務リスク管理や情報リスク管理等に係る厳格な体制を構築しています。

事務リスク管理については、本資産運用会社の情報資産を適切に保護するための基本的事項等を定めた「情報管理規程」及び特定の権限者による印章の管理方法等を定めた「印章管理規程」等を、情報リスク管理については、重要な情報に関する厳格な管理方法等を定めた「情報管理規程」、さらに関連法令等に則った個人情報の詳細な管理方法等を定めた「個人情報取扱規程」等を設けています。また、運用物件に予期し得ない重大な自然災害や人災等が発生した場合に備え、迅速・的確な対応措置がとれるよう、予め本資産運用会社とPM会社との間で時や場所を問わない緊急連絡網及びマニュアルを整備し、運用物件の災害等に係るリスク管理体制を構築しています。

当該リスク管理体制の整備状況等は、内部監査室が本資産運用会社の各部署に対して定期的又は臨時に行う内部監査によりチェックされることとなっており、当該内部監査について「内部監査規程」を定め、その実効性を高める体制をとっています。

本資産運用会社は、以上の通り投資運用に関する広範なリスク管理体制を整備することにより、投資法人に対する忠実義務、善良な管理者の注意義務を遵守する体制を整備しています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額(注)	36,262百万円
発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口総数	722,306口

(注) 本合併に際し、出資総額以外に、出資剰余金53,220百万円を計上しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)(注1)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年 3月1日	設立	36,262	36,262	722,306	722,306	(注2)

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧ADRとNRIが平成22年3月1日付で新設合併を行ったことにより設立されました。本投資法人は、成立に際し、旧ADRの投資口1口に対し本投資法人の投資口3口を割当交付し、NRIの投資口1口に対し本投資法人の投資口2口を割当交付しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成22年3月1日現在における主要な投資主の状況及び所有者別状況は、以下の通りです。

主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（％） （注1）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	62,936	8.71
NCT信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	57,117	7.91
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	47,330	6.55
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K.	41,672	5.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	38,145	5.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	36,691	5.08
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	24,201	3.35
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	10,500	1.45
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	8,995	1.25
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	23, AVENUE DE LA PORTE NEUVEL-2085 LUXEMBOURG	8,509	1.18
合計		336,096	46.53

（注1）発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

（注2）上記は、本合併の効力発生日の前日における旧ADR及びNRIそれぞれの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の状況に基づき、本合併に伴って割当交付された本投資法人の投資口の口数を勘案して本資産運用会社が算出した結果に基づいて記載しており、平成22年3月1日現在における本投資法人の実際の主要な投資主の状況に必ずしも一致していない可能性があります。

投資口の所有者別状況

区分	金融機関 （証券会社を 含みます。）	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数（人）	111	353	211	21,800	22,475
割合（％）（注1）	0.49	1.57	0.94	97.00	100.00

所有投資口数(口)	295,026	47,444	189,534	190,302	722,306
割合(%) (注1)	40.85	6.57	26.24	26.35	100.00

(注1) 割合は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記は、本合併の効力発生日の前日における旧ADR及びNR1それぞれの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の状況に基づき、本合併に伴って割当交付された本投資法人の投資口の口数を勘案して本資産運用会社が算出した結果に基づいて記載しており、平成22年3月1日現在における本投資法人の実際の投資口の所有者別状況に必ずしも一致していない可能性があります。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、日本全国に立地する、あらゆるタイプの賃貸住宅を投資対象として、分散を図りながら投資を行い、投資主価値の極大化を図ります。本投資法人は、かかる目的達成のため、主に伊藤忠グループ^(注1)、更に、本資産運用会社に出資した企業等より、賃貸住宅の取得、運営管理及びマーケティングといった住宅事業に係る全面的なバックアップ、更には人材派遣を受けるとともに、伊藤忠グループ及びサポート企業^(注2)が有する資産運用に関するスキルとノウハウを活用していきたいと考えています。本投資法人は、かかる各企業との間で充実したサポート体制を構築し、投資基準に合致した運用資産の確保に努め、本投資法人の着実な成長を目指します。

本投資法人は、安定的な賃貸ニーズと収益に支えられていると考える賃貸住宅市場に投資を行います。

本投資法人は、賃貸住宅について、オフィスビルや商業施設等に比較して、テナント、立地及び住戸タイプについて分散投資が図り易いこと、また、住宅の賃料が生活必需コストとして、経済や社会情勢の影響を受けにくいことから、収益の安定性が高いと考えています。

また、我が国の人口の増加傾向は弱くなっているものの、東京都を中心とした首都圏人口は、増加が進んでいます。これは、都市的利便性のニーズの高まりや企業の拠点集約に伴う都心回帰の傾向を反映していると本投資法人は考えています。さらに、シングル（単身世帯や学生等を指します。以下同じです。）やDINKS（共働きのため夫婦共に収入があり、かつ子供のいない世帯をいいます。以下同じです。）の世帯の増加等により、一世帯当たりの人員数は減少傾向を示し、世帯数は増加の一途をたどっています。一方、本投資法人は、バブル崩壊以降不動産保有による資産形成が困難になっていること、また、日本企業の伝統的な雇用政策に変化が生じ、サラリーマンの雇用及びその収入の不安定化等から、個人の持ち家志向が減退する一方、企業リストラに伴う企業の社宅や寮が廃止される傾向にあり、また、高齢化社会への移行等と相俟って、個人の賃貸住宅需要は高まっていると推測しています。

^(注1) 伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社及びその関連会社で構成された企業集団をいいます。関連会社は、平成22年3月31日現在、連結子会社257社及び持分法適用関連会社156社の合計413社です。以下同じです。

^(注2) サポート企業とは、日土地サポートライン会社、パートナーサポートライン会社及び物件情報提供ライン会社をいいます。以下同じです。

(イ) 全国及び全住戸タイプへの分散投資

本投資法人は、投資対象エリアを全国とし、投資対象物件を全住戸タイプの賃貸住宅として、分散投資による収益の安定化を図ることを基本方針としますが、当面は、賃料・稼働率の安定度が高い東京23区及びその近郊エリアのシングル・タイプ住戸へ重点的に投資を行います（後記「ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象エリア及び(ロ)住戸タイプ」をご参照下さい。）。

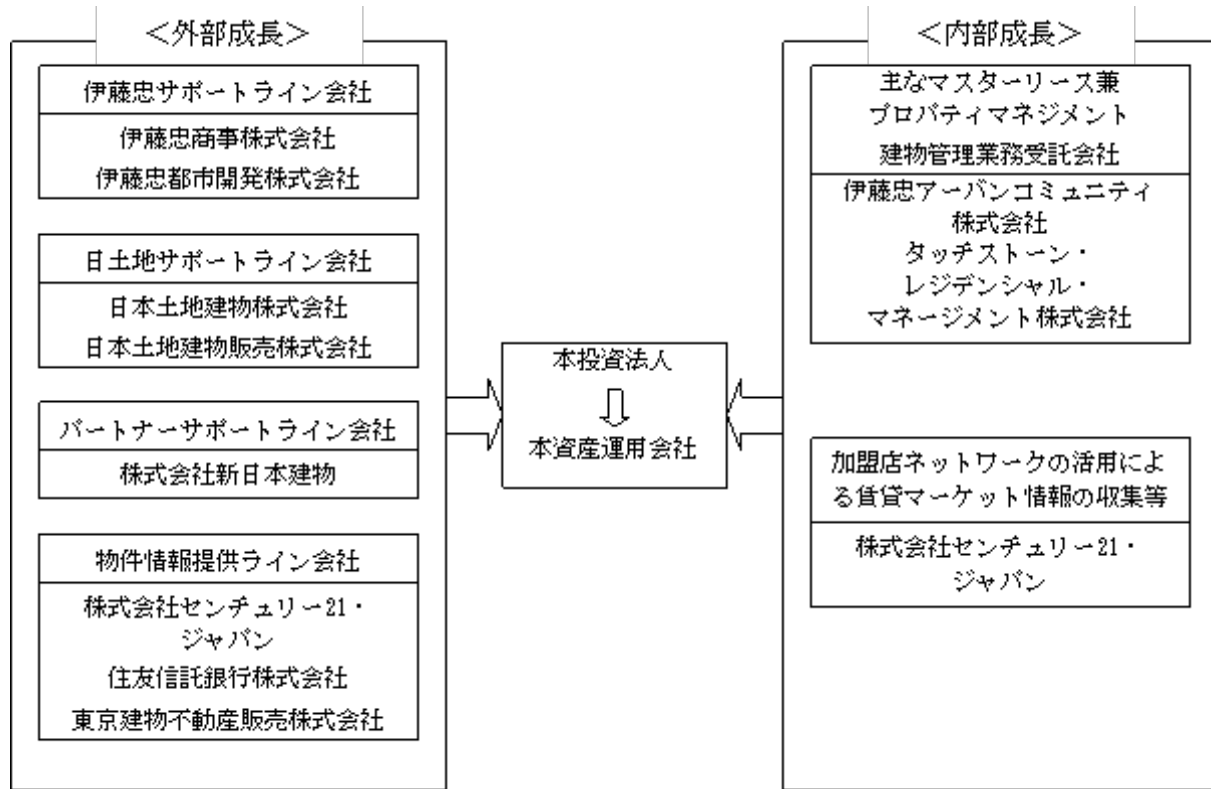
(ロ) 運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、企業の社宅や寮の廃止に伴って高まる賃貸住宅への代替需要、遠隔地にある学校への進学等に伴う学生の賃貸住宅需要、又は高齢化社会への移行に伴う高齢者の賃貸住宅需要等、一般の賃貸住宅では捉えきれない需要についての確に対応することができる賃貸住宅として、運営型賃貸住宅（オペレーターにより一括運営されている物件をいいます。以下同じです。）に対して、中長期的に安定した収益実現の可能性を図るため投資を行っていきます。運営型賃貸住宅の特色や取得条件等については、後記「ポートフォリオ構築方針（ハ）運営型賃貸住宅の組入れ」をご参照下さい。

伊藤忠グループ及びサポート企業各社による支援については、後記「本投資法人の成長戦略」をご参照下さい。

なお、伊藤忠グループ又はサポート企業（株式会社新日本建物、日本土地建物販売株式会社及び東京建物不動産販売株式会社を除きます。）から投資資産を取得する場合には、その取引の基準を利害関係者との取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。利害関係者との取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

本投資法人の成長戦略



(イ) 外部成長戦略

a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略

本投資法人（旧ADRを含みます。以下本「(イ) 外部成長戦略」において同じです。）及び本資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社である伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社との間で、外部成長を実現するため、平成17年10月20日付で優先交渉権等に関する覚書（以下「伊藤忠サポートライン契約」といいます。）を締結しています。伊藤忠サポートライン契約に基づき、本資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社が取り扱う不動産について、伊藤忠サポートライン会社以外の第三者に優先して購入を検討することができます。

i. 伊藤忠サポートライン会社により企画・開発された物件の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、中長期的に着実な成長を図るため、伊藤忠サポートライン会社を活用します。中でも分譲マンション開発に実績のある伊藤忠サポートライン会社が自ら又は関連SPC(注)を通じて企画・開発・展開する賃貸マンションの優先的な取得機会の確保を重視します。かかる対応により、本投資法人は、伊藤忠サポートライン会社が有するマンション開発ノウハウに基づき、品質管理が行われた新築物件を取得する機会を確保できると考えています。さらに、本資産運用会社と伊藤忠サポートライン会社との間の賃貸マーケットに係る情報交換や賃貸住宅の商品性に関する議論及び検討を通じて、本投資法人の投資方針に合致した物件の開発が増え、より多くの取得機会を確保できると考えています。

(注) 本項において関連SPCとは、伊藤忠サポートライン会社がアセットマネジメント業務を受託し、かつ匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

ii. 伊藤忠サポートライン会社の概要

(i) 伊藤忠商事株式会社の概要

本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社は、7つのディビジョン・カンパニーから構成されており、ディビジョン・カンパニーの1つである金融・不動産・保険・物流カンパニーが主に本投資法人をサポートします。同カンパニー内の建設・不動産部門は、住宅・物流施設・商業施設等の企画・開発及びこれら不動産の証券化事業に従事しており、住宅に関しては、長年にわたり「シーアイマンション」や「イトーピア」シリーズの自社ブランドの分譲マンションを展開し、近年では、アセットマネジメント子会社であるITCインベストメント・パートナーズ株式会社(注)とともに、賃貸マンションを対象としたプライベート・ファンドの組成・運営(アセットマネジメント業務)を行っています。

(注) ITCインベストメント・パートナーズ株式会社は、伊藤忠商事株式会社の連結子会社で、主として、伊藤忠商事株式会社が組成する不動産私募ファンドのアセットマネジメントを受託している投資助言・投資運用業者です。

(ii) 伊藤忠都市開発株式会社の概要

伊藤忠都市開発株式会社は、伊藤忠商事株式会社が99.8%の議決権を所有する同社の連結子会社で、マンション・戸建等の建設・分譲を行う伊藤忠グループの不動産会社です。また、不動産証券化スキームを活用した賃貸マンション・ビルの開発・投資を行っています。

iii. 伊藤忠サポートライン契約の概要

(i) 売却物件の優先交渉権

伊藤忠サポートライン会社が自ら又は関連SPCを通じて、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に合意した場合には、本投資法人に対して売却することとしています。

なお、売却条件が合意に達しなかった場合には、伊藤忠サポートライン会社及びその関連SPCは、当該不動産を第三者に売却することができませんが、第三者が提示する条件が本資産運用会社より提示された条件と同等以下である場合には、伊藤忠サポートライン会社は本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、再度当該不動産等の売却を当該第三者と同条件により申し入れ、かかる売却条件で合意した場合には、本投資法人に対して売却するものとされています。

(ii) 物件情報提供に係る優先交渉権

伊藤忠サポートライン会社は、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等で、かつ第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等に係る売却・仲介情報を得た場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供するものとし、本資産運用会社が当該情報に係る不動産等の本投資法人による購入を検討するための一定期間中、これを第三者に提供しないものとされています。

iv. 伊藤忠商事株式会社によるウェアハウジング機能の提供

将来における本投資法人の物件取得を実現するために、伊藤忠サポートライン会社以外の者が保有又は運用する不動産等について取得及び一時的な保有を、伊藤忠商事株式会社、又は同社がアセットマネジメント業務を受託し、若しくは匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る特別目的会社において行います。

b. 日土地サポートラインの活用による外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、日土地サポートライン会社である日本土地建物株式会社(注1)及び日本土地建物販売株式会社(注2)との間で、平成17年10月20日付で優先交渉権等に関する覚書を締結しています。

i. 売却物件の優先交渉権

日土地サポートライン会社が自ら又は関連SPC(注3)を通じて、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合(注4)、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者

間で売却条件に合意した場合には、本投資法人に対して売却することができます。

なお、売却条件が合意に達しなかった場合には、日土地サポートライン会社及びその関連SPCは、当該不動産を第三者に売却することができますが、第三者が提示する条件が本資産運用会社より提示された条件と同等以下である場合には、日土地サポートライン会社は本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、再度当該不動産等の売却を当該第三者と同条件により申し入れ、かかる売却条件で合意した場合には、本投資法人に対して売却するものとされています。

ii. 物件の情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、日土地サポートライン会社が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることができます(注5)。

(注1) 日本土地建物株式会社は、昭和29年に株式会社日本勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）系列の総合不動産会社として設立され、住宅、オフィスビル、商業施設等の企画、開発、賃貸等を行っており、子会社等を通じて賃貸用不動産の管理、運営、不動産仲介、住宅分譲等、多角的な不動産事業を展開しています。

(注2) 日本土地建物販売株式会社は、日本土地建物株式会社の子会社で、不動産仲介及び分譲用不動産の企画、開発、販売、不動産賃貸等を行っています。

(注3) 本項において関連SPCとは、日土地サポートライン会社がアセットマネジメント業務を受託し、又は匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

(注4) 日土地サポートライン会社及び関連SPCが相互に売買を行う場合、又は売却先が日土地サポートライン会社の関係会社である場合を除きます。

(注5) 日土地サポートライン会社、関連SPC又は日土地サポートライン会社の関係会社が自ら購入する場合を除きます。

c. パートナーサポートラインの活用による外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社新日本建物(注)との間で、平成17年10月20日付で交渉権等に関する覚書を締結しています。交渉権等に関する覚書に基づき、本資産運用会社は、株式会社新日本建物が所有する不動産等のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものを売却しようとする場合、同社より売却の申入れを受けることとなっており、また、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等に係る売却・仲介情報を同社が得た場合、速やかに情報提供を受け、購入を検討することができます。

(注) 株式会社新日本建物は、マンション・戸建住宅の開発・分譲販売等を行う不動産会社で、ジャスダック証券取引所上場企業です。

d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略

i. 株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社センチュリー21・ジャパン(注)との間で、平成17年10月20日付で加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しており、同社が首都圏、関西圏、中部圏及び九州圏に有する不動産業者加盟店のネットワークを利用した物件の情報提供を受けることができます。

(注) 株式会社センチュリー21・ジャパンは、不動産業者を加盟店としてセンチュリー21フランチャイズシステムを運営するサブフランチャイザー（日本本部）であり、伊藤忠グループのジャスダック証券取引所上場企業です。

ii. 住友信託銀行株式会社による物件情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、住友信託銀行株式会社(注)との間で、平成17年10月20日付で不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。不動産等の仲介情報提供に関する協定書に基づき、本資産運用会社は、住友信託銀行株式会社が入手する第三者保有の不動産等の売却に関する仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることができます。

(注) 住友信託銀行株式会社は、銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づく銀行業と共に金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づく信託業務を中心とした金融サービス及び不動産事業を行う東京証券取引所第一部上場企業です。

iii. 東京建物不動産販売株式会社による物件情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、東京建物不動産販売株式会社(注)との間で、平成17年10月20日付で不動産等売却情報の提供に関する覚書を締結しています。不動産等売却情報の提供に関する覚書に基づき、本資産運用会社は、東京建物不動産販売株式会社が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることができます。

(注) 東京建物不動産販売株式会社は、東京証券取引所第一部上場企業である東京建物株式会社の連結子会社で、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行う東京証券取引所第一部上場企業です。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人（旧ADR及びNRIを含みます。以下本「(ロ) 内部成長戦略」において同じです。）及び本資産運用会社は、伊藤忠グループ及びサポート企業から多角的な支援を受けるという基本方針に則り、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(注)及び同社100%子会社であるタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社並びに株式会社センチュリー21・ジャパン各社との間で、資産価値の維持及びPM業務水準を確保することを旨とし、以下の通りサポート体制を構築しています。

(注) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、伊藤忠商事株式会社の連結子会社で、主に住宅・オフィスのPM・BM及び学生会館の運営を行う、不動産の賃貸運営・管理会社です。

a. マスターリース兼PM機能集約による効果的・効率的な賃貸運営管理

本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、伊藤忠グループの住宅運営管理会社として豊富な実績を有している伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に対するマスターリース兼PM業務委託（以下、当該業務を受託する業者を「マスターリース兼PM会社」といいます。）の集約化によるコスト削減、契約・会計等の情報一元管理による効率化及びデータの活用を図るとともに、同社を窓口として、他のPM会社及び賃貸媒介業者とのネットワークを構築することにより、テナント・リーシングを強化していく方針です。さらに、本投資法人は、立地及び物件特性（住戸タイプ、仕様及び運営方法等）に応じて、一部の物件については、マスターリース兼PM業務又はPM業務を上記以外の適切な業者に委託又は再委託する方針です。

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、長年にわたる住宅管理実績を有しており、建物管理面でのコスト削減、資産価値維持を目指した修繕計画の立案及び実践が期待できます。

このように、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社を活用して賃貸住宅の運営管理を実施することを通じて、顧客重視のサービスを提供し入居者満足度の向上に努める方針です。

b. 株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社センチュリー21・ジャパンとの間で、平成17年10月20日付で加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しており、同社の有する不動産業者加盟店のネットワークを利用した、賃貸マーケット情報の収集やテナント・リーシングを展開しています。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸住宅の特性を考慮しつつ、以下の方針に基づきポートフォリオを構築します。

(イ) 投資対象エリア

東京都心を中心としながら、首都圏、政令指定都市等に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。

投資対象エリア	投資比率(注)
都心主要7区	40～60%
都心部	20～40%
首都圏	5～20%

政令指定都市及びこれに準ずる都市	5～20%
------------------	-------

(注) 比率は、投資金額ベースとします。「投資金額」とは、本投資法人が取得する資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。

各投資対象エリアについての本資産運用会社の分析は以下の通りです。

投資対象エリア	分析(注)
都心主要7区	JR山手線の内側及びその周辺の地域で生活利便性が極めて良好である地区、エリアとしてのブランドイメージが定着している地区、及び従来からの住宅地で比較的新規物件の供給が難しい地区が集積する地域
都心部	立地特性・賃料水準等から、都心主要7区とは異なる賃貸需要が期待でき、ターミナル駅へのアクセスで都心主要7区に準じた利便性を有する地域、及び再開発計画等により将来性が見込める地区が存在する地域
首都圏	主要駅から徒歩圏で、都心への良好なアクセスを有するベッドタウン地域、及び、独自の経済圏を有する地域
政令指定都市及びこれに準ずる都市	各地方経済圏で、一定の優位性を有する主要地方都市

(注) 本資産運用会社が、各投資対象エリアについて、本書の日付現在において、その性質や需給の見込み等を分析した結果を記載しています。したがって、分析の時点における本資産運用会社の意見を示したものととどまり、客観的な当該投資対象エリアの性質や需給の状況等と一致するとは限りません。また、かかる本資産運用会社の分析の結果は、現在及び将来において当該分析に従った性質や需給の状況が生じることを保証又は約束するものではありません。

(ロ) 住戸タイプ

地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル（単身者）向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。

住戸タイプ	投資比率(注)
シングル・タイプ	～50%
コンパクト・タイプ	20～40%
ファミリー・タイプ	20～40%
ラージ・タイプ	～10%

また、上記の投資比率にかかわらず、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	投資比率(注)
ドミトリー・タイプ	上限20%

(注) 比率は賃貸可能面積ベースとします。

上記でいう住戸タイプの定義は以下の通りです。

専有面積

間取り	~ 30㎡	~ 40㎡	~ 50㎡	~ 60㎡	~ 70㎡	~ 80㎡	~ 90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED		C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

S： シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸
 C： コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸
 F： ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸
 L： ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

STUDIO 1R, 1K, STUDIO
 1BED 1DK, 1LDK
 2BED 2DK, 2LDK, 1LDK + S等
 3BED 3DK, 3LDK, 2LDK + S等
 4BED 4DK, 4LDK, 3LDK + S等及び居室が5以上あるもの

ドミトリー・タイプ 浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

各住戸タイプについての本資産運用会社の分析は以下の通りです。

住戸タイプ	分析(注)
シングル・タイプ	企業の単身寮廃止・晩婚化等のトレンドから、需要は旺盛であり、かつ一時的住居というニーズの性格からも、現状では最も大きなマーケットを形成しています。
コンパクト・タイプ	都心回帰、20～30代の個性的なライフスタイルを求める傾向、また、高齢者層の潜在需要等から、有望なマーケットを形成しています。
ファミリー・タイプ	都心部にあっては、日本人の富裕層を中心に根強い需要があり魅力的な投資対象ですが、マーケットの規模は比較的小さいといえます。 都心部以外の地域にあっては、勤務先から家賃補助のある家族帯同転勤者や、分譲住宅を購入するまでの間、賃貸住宅を志向するファミリー層など、常時一定量のニーズがあり安定的なマーケットが形成されています。

ラージ・タイプ	マーケット規模が小さく、外資系企業の動向等に左右される傾向にあります。 有能と判断されるPM業者（オペレーター）の管理運営が不可欠な物件です。
ドミトリー・タイプ	一般の住戸タイプと比較して汎用性に劣りますが、後記「(八) 運営型賃貸住宅の組入れ」に記載の運営型賃貸住宅に属する場合のみ投資が可能となります。

(注) 本資産運用会社が、各住戸タイプについて、本書の日付現在において、その性質や需給の見込み等を分析した結果を記載しています。したがって、分析の時点における本資産運用会社の意見を示したものととどまり、客観的な当該住戸タイプの性質や需給の状況等と一致するとは限りません。また、かかる本資産運用会社の分析の結果は、現在及び将来において当該分析に従った性質や需給の状況が生じることを保証又は約束するものではありません。

(八) 運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、一般の賃貸住宅とは異なる運営を行う物件（運営型賃貸住宅）に投資することができます。運営型賃貸住宅とは、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。以下同じです。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等で、フロントサービスや食事提供等の生活支援サービスが付加された賃貸住宅をいいます。

本投資法人は、取得に際して以下の事項に留意しながら、総合的に判断して投資を行うものとします。

- a. 物件の特性（立地、利便性、周辺の状況等）から、社宅・寮等、物件の運営内容に照らし、将来的にエンド・ユーザーのニーズが見込めると判断されること。
- b. テナントである法人又はオペレーターへの一括賃貸を前提とし、テナントの信頼性、運営能力、実績等を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること。

(二) テナント構成

テナント構成が特定のテナント層に集中するのを避け、テナント層における分散を図りながら運用を行います。

投資基準

本投資法人は、投資にあたり、以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち、(ロ)のa.乃至e.の各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が3つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、運用ガイドラインに定める容認取引として投資を行うことができるものとします。

(イ) 保有期間

本投資法人は、原則として、5～10年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行いません。

(ロ) 取得基準

- a. 築年数
原則として、取得時において15年以内とします。
- b. 立地
以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。
 - i. 最寄駅の都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセスの良否
 - ii. 最寄駅からの距離
シングル・タイプ及びコンパクト・タイプについては徒歩10分以内、ファミリー・タイプ及びラージ・タイプについては徒歩15分以内を目途とします。
 - iii. 日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無
 - iv. 公共サービス、日常利便施設の有無
 - v. 周辺の土地利用状況の適否
- c. 構造
原則として、構造は、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造で、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）に適合している、又は同程度の建物とします。

d. 規模

- i. 原則として、1物件当たりの取得価格（取引価格を指し、取引に付随する費用を含みません。以下同じです。）は、ポートフォリオ全体の取得価格総額の10%以内とします。
- ii. 原則として、1物件当たりの取得価格は5億円以上とします。

e. 権利形態

原則として、敷地も含めた物件全体の所有権を取得するものとしますが、ポートフォリオ全体への影響を考慮した上で、以下の物件も取得できるものとします。

i. 区分所有建物

原則として、50%以上の区分所有割合を取得できる場合とします。

ii. 共有物件

管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。

iii. 借地物件

原則として、借地権又は定期借地権付建物を取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

iv. その他

用益物権が付着している不動産及び担保設定物件等については、設定内容を確認の上、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

原則として、担保権設定物件は取得しません。

f. 環境・地質等

デュー・ディリジェンスの結果、土壌汚染があり、或いは、日本国の法令（条例を含みます。）上、不動産に対する使用が禁止又は制限されている有害物質を含む建材を使用し、適切な処置が施されていないことが判明した物件は取得しません。

g. 原所有者の属性等

原所有者又は、主たる使用者が反社会的団体又はその構成員である物件、及び社会通念に照らして公序良俗に反する使用が行われている物件は取得しません。

(八) デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、物件の取得にあたり、当該不動産の予想収益、エリアの将来性、建物仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、総合的に検討します。具体的には、投資対象不動産の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、経済的調査、物理的調査、法的調査等の物件精査を行った上で、総合的に判断します。

a. 経済的調査

評価項目	調査事項
テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> i. テナントの信用情報 ii. テナントの賃料支払状況等 iii. テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容及び用途等 iv. 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し v. 各建物における各テナントの占有割合等

市場調査	i. 市場賃料、稼働率 ii. 競合物件・テナント需要動向等 iii. 周辺の開発計画の動向 iv. 商圏分析：商圏人口、世帯数及び商業指標等
収益関係	i. テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ii. 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 iii. 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 iv. 適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性 v. 修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 vi. 公租公課

b. 物理的調査

評価項目	調査事項
立地要因	i. 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 ii. 便利施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 iii. 周辺土地の利用状況及び将来の動向 iv. 都市計画及び地域計画 v. 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 vi. 公共サービス・インフラ整備状況 vii. 地域の知名度、評判等の状況
建築・設備・仕様概要	i. 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ii. 内外装の部材の状況 <住宅> 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等その他共用設備の状況等 <オフィス・店舗> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、階数、天上高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等
耐震性能診断	i. 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ii. 地震リスク分析及び耐震診断実施
建物・管理診断	i. 関係法規（建築基準法、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。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ii. 建物状況報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング iv. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 v. 近隣住民との協定書の有無
環境・土壌等	i. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii. 地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査

c. 法的調査

評価項目	調査事項
権利関係への対応	<p>前所有者等の権利の确实性を検討。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は所有権を有しない等、権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 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 ii. 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 iii. 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 iv. 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 v. 区分所有の区分性 vi. 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 vii. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） viii. 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 ix. 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容
境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

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

(二) 開発案件への投資方針

安定的賃貸収入を現に生じている不動産の取得を原則とし、自ら土地を取得し建物を建築する開発投資（既取得物件の建替も含まれます。）は行わないものとします。ただし、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されていると判断できる場合には、当該建物の竣工前における取得契約の締結も検討することができることとします。また、既取得物件の建替を行う場合や投資法人が自ら宅地の造成又は建物に係る請負契約の注文者となる場合については、本投資法人に一定の期間、賃貸事業収入が生じないデメリットやその他に生じ得るリスク等を十分に勘案した上で実施するものとします。

運営管理方針

運用資産の価値の維持向上、空室率の低減、運営管理コストの削減等、安定的な賃貸収益確保のため、以下の方針でPM業務を委託します。

(イ) PM会社選定における基準

以下の観点から複数のPM会社を比較検討することにより、効果的かつ効率的な運営管理の実行を図ります。

- a. 経験及び実績
- b. 財務体質・信用力
- c. リーシング能力

- d. 建物管理能力
- e. レポートニング能力
- f. 報酬手数料の水準

(ロ) PM会社の管理及び指導監督方針

主に毎月の状況報告書に基づき、以下の事項につき検証するとともに、PM会社に対し、運用計画に沿った運営管理を遂行させるための指導及び監督を行います。

- a. テナントからの入金状況
- b. テナントの入退去の状況
- c. 経費等の支払状況
- d. テナントからの要望・クレームとその対応
- e. 新規テナントの獲得に関する情報及びその活動内容
- f. 修繕等工事の状況

(ハ) PM会社の評価

定期的（原則として1年）に以下の観点を含む事項につき運営管理実績を評価し、その結果によってはPM会社の変更を検討します。

- a. 運営管理計画の達成度
- b. リーシング実績
- c. PM業務の遂行能力
- d. テナント対応能力

(二) テナントの選定

以下の項目について総合的に評価して選定します。

- a. 法人
 - ・ 業種、業歴、決算等
 - ・ 賃貸借の内容（使用目的、契約期間等）
 - ・ 連帯保証人の有無とその属性
 - ・ 保証会社による保証の適否
- b. 個人
 - ・ 職業、勤務先の内容等
 - ・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
 - ・ 賃貸借の内容（使用目的、契約期間等）
 - ・ 連帯保証人の有無とその属性
 - ・ 保証会社による保証の適否

付保方針

(イ) 損害保険

各不動産の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

(口) 地震保険

個別の投資物件のPML（予想最大損失率）値^(注)が20%を超過する場合、又は個別の投資物件が加わるによりポートフォリオ全体の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、地震保険の付保を検討します。

(注) PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味し、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。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。

ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）の直接損失のみ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。

資産運用計画書

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について、投資法人の営業期間を基準として年度（1年）資産運用計画書及び中期（3年）資産運用計画書を制定し、計画的な資産の運用を行います。これら資産運用計画書には、新規投資、保有資産の売却、及び物件ごとの運営管理計画（修繕計画を含みます。）が含まれます。

（イ）年度資産運用計画書

営業期間ごとに年度資産運用計画書を制定し、本投資法人の計画的なポートフォリオ運用を実施します。年度資産運用計画書は、各物件の収支予算、新規投資、保有資産の売却予定から構成され、各営業期間の開始時までには、本資産運用会社の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議されます。

（ロ）中期（3年）資産運用計画書

中期（3年）資産運用計画書を制定し、本投資法人の中長期的な視野に立った計画的なポートフォリオ運用を実施します。中期（3年）資産運用計画書は、中期の各物件の収支予算、新規投資計画、保有資産の売却計画から構成され、各営業期間の開始時までには、本資産運用会社の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議されます。

（ハ）資産運用計画書の検証

年度資産運用計画書については、月次収支実績による検証を行い、予算と実績に乖離が見られる等、計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更年度資産運用計画書を制定します。

また、中期（3年）資産運用計画書については、営業期間ごとに実績による検証を行い、予算と実績に乖離が見られる等、計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更中期（3年）資産運用計画書を制定します。

資産運用計画書の変更は、本資産運用会社の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議されます。

売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として物件の取得を行います。ただし、以下の事項を検討の上、総合的に判断して物件の売却を行うことがあります。

- （イ） 金融市場及び不動産市場の動向
- （ロ） 収益予想
- （ハ） 資産価値の増減及びその予測
- （ニ） 立地エリアの将来性
- （ホ） ポートフォリオの構成

財務方針

（イ）基本方針

本投資法人は、資金調達の機動性及び財務体質の健全性の維持を図りつつ、物件取得による外部成長の実現に努めます。

（ロ）現預金の管理方針

本投資法人は、修繕、分配金の支払、物件の購入等の諸々の資金需要に対応するため、融資極度枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる現預金を常時保有します。また、余資の運用を目的として、安全性及び換金性を重視しながら、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。

（ハ）借入れ及び投資法人債発行

- a. 短期又は長期、変動又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、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。)の発行を行います。
- b. 本投資法人の資産の総額に対する借入金及び投資法人債の残高の割合の上限は60%を目途とします。なお、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その他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引に係る権利(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第2号で定めるものをいいます。)への投資を行うことがあります。
- c. 借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場相場と比較しながら総合的に判断して決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法施行規則」といいます。))第22条の19第1項で定めるものに限り、)に限定します。

(二) 投資口の追加発行

長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮しつつ投資口の追加発行を行います。

開示方針

(イ) 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、正確かつ迅速に開示します。

(ロ) 本投資法人は、投信法、金融商品取引法、社団法人投資信託協会が定める規則、その他の法令等及び本資産運用会社の諸規程を遵守した情報開示を行います。

(ハ) 本投資法人は、投資主及び投資家に可能な限り迅速かつ理解し易い情報開示に努めます。

その他

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、地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

（２）【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象」）。

（イ）不動産等（次に掲げるものをいいます。）

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- e. 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
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券（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、次に掲げるものをいいます。）

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（イ）d.、e.及びg.に規定する資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

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

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（投信法第2条第5項に定義されるものをいいます。）（ただし、本「投資対象とする資産の種類」において定められている他の資産に該当するものを除きます。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
- f. 信託財産を上記a.からe.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）

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

- a. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用权若しくは通常使用权（不動産等への投資に付随するものに限りません。）
- b. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限りません。）

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（1）投資方針 投資基準」をご参照下さい。

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

物件名称変更

本投資法人は、新ブランド「RESIDIA」の導入により、本書の日付現在保有する一部の物件について、以下の通り名称を変更することを決定しました（本書において、これらの物件名称は新物件名称で記載しています。）。

物件番号	旧物件名称	新物件名称
P-1	アルティスコート赤坂檜町	レジディア赤坂檜町
P-2	アルティスコート島津山	レジディア島津山
P-3	アルティスコート中目黒	レジディア中目黒
P-4	アパートメンツ弦巻	レジディア世田谷弦巻
P-5	クレストコート麻布十番	レジディア麻布十番
P-6	アルティスコート渋谷代官山	レジディア渋谷代官山
P-7	アルティスコート池尻大橋	レジディア池尻大橋
P-9	スペーシア九段下	レジディア九段下
P-10	アルティスコート幡ヶ谷	レジディア幡ヶ谷
P-11	フェルトベルク	レジディア不動前
P-12	アルティスコート都立大学	レジディア都立大学
P-13	アルティスコート桜上水	レジディア桜上水
P-14	アルティスコート北品川	レジディア北品川
P-15	プレイアデ代々木の杜	レジディア代々木の杜
P-16	新宿レジデンス	レジディア新宿イースト
P-17	パシフィックリビュー芝大門	レジディア芝大門
P-18	グレンパーク参宮橋	レジディア参宮橋
P-21	パシフィックレジデンス新宿イースト	レジディア新宿イースト
P-22	パシフィックリビュー新宿東	レジディア新宿イースト
P-23	パシフィックレジデンス神田岩本町	レジディア神田岩本町
P-24	パシフィックレジデンス南麻布	レジディア麻布十番
P-25	パシフィックレジデンス恵比寿東	レジディア恵比寿
P-26	パシフィックレジデンス目黒西	レジディア目黒
P-27	パシフィックレジデンス広尾三丁目	レジディア広尾
P-28	パシフィックレジデンス赤坂	レジディア赤坂
P-29	パシフィックリビュー広尾	レジディア広尾
P-31	ZESTY駒澤大学	レジディア駒沢大学
P-32	ZESTY代々木	レジディア代々木

P-33	ZESTY西新宿	レジディア西新宿
P-34	ZESTY経堂	レジディア経堂
P-35	CYNTHIA大井町	レジディア大井町
P-36	パシフィックレジデンス恵比寿	レジディア恵比寿
P-37	パシフィックレジデンス上落合	レジディア上落合
P-38	パシフィックレジデンス東品川	レジディア東品川
P-39	LUKE	レジディア目黒
P-40	パシフィックレジデンス虎ノ門	レジディア虎ノ門
P-41	パシフィックレジデンス神田小川町	レジディア新御茶ノ水
P-42	パシフィックレジデンス早大通	レジディア神楽坂
P-43	パシフィックレジデンス大井町	レジディア大井町

物件番号	旧物件名称	新物件名称
P-44	パシフィックレジデンス大岡山	レジディア大岡山
P-45	パシフィックリビュー自由が丘	レジディア自由が丘
P-47	パシフィックレジデンス水道橋	レジディア水道橋
P-48	パシフィックタワー乃木坂	レジディアタワー乃木坂
P-49	パシフィックレジデンス赤坂	レジディア赤坂
P-50	アパートメンツ西麻布	レジディア西麻布
P-51	パシフィックレジデンス代官山	レジディア代官山
P-52	パシフィックレジデンス市ヶ谷	レジディア市ヶ谷
P-53	パシフィックレジデンス赤坂檜町	レジディア六本木檜町公園
P-54	パシフィックレジデンス高輪	レジディア白金高輪
P-55	パシフィックタワー目黒不動前	レジディアタワー目黒不動前
P-56	パシフィックレジデンス三軒茶屋	レジディア三軒茶屋
P-57	パシフィックリビュー長者丸	レジディア目黒長者丸
P-58	レアル南青山	レジディア南青山
P-59	パシフィックリビュー神田東	レジディア神田東
P-60	パシフィックレジデンス東麻布	レジディア東麻布
P-61	パシフィックレジデンス恵比寿南	レジディア恵比寿南
P-62	パシフィックタワー麻布十番	レジディアタワー麻布十番
P-63	コスモグロシア渋谷	レジディア渋谷
P-64	パシフィックリビュー中延	レジディア中延
P-65	パシフィックレジデンス麻布台	レジディア麻布台
P-66	パシフィックレジデンス芝大門	レジディア芝大門
P-67	ノステルコート神田	レジディア神田
P-68	パシフィックレジデンス三軒茶屋	レジディア三軒茶屋
P-69	パシフィックレジデンス西新宿	レジディア西新宿
P-70	パシフィックレジデンス広尾南	レジディア広尾南
P-71	パシフィックレジデンス桜丘	レジディア渋谷桜丘
P-72	パシフィックレジデンス目白御留山	レジディア目白御留山
P-73	パシフィックレジデンス芝浦	レジディア芝浦
P-74	パシフィックレジデンス御殿山	レジディア御殿山
P-75	パシフィックレジデンス祐天寺	レジディア祐天寺
P-78	パシフィックタワー六本木	レジディアタワー六本木
P-79	パシフィックレジデンス上目黒	レジディア上目黒
P-80	パシフィックレジデンス代々木公園	レジディア代々木公園

P-82	パシフィックレジデンス大井	レジディア大井
P-83	パシフィックレジデンス代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ
P-84	ルクシェール北新宿	レジディア北新宿
C-1	アルティス三越前	レジディア三越前
C-2	アルティス蒲田	レジディア蒲田
C-3	アルティス池袋	レジディア池袋
C-4	アルティス本郷	レジディア文京本郷
C-5	アルティス浅草橋	レジディア浅草橋
C-7	アルティス上野御徒町	レジディア上野御徒町
C-8	アルティス文京本郷	レジディア文京本郷
C-9	アルティス両国	レジディア両国
C-10	アルティス東銀座	レジディア東銀座
C-11	アプレパークス上野	レジディア上野
C-12	アルティス人形町	レジディア日本橋人形町

物件番号	旧物件名称	新物件名称
C-13	アルティス大森東	レジディア大森東
C-15	アルティス錦糸町	レジディア錦糸町
C-16	T & G根岸マンション	レジディア根岸
C-17	パシフィックリビュー新川	レジディア新川
C-18	エスコート上池袋	レジディア上池袋
C-19	パシフィックレジデンス新中野	レジディア新中野
C-20	Jステージ方南町	レジディア方南町
C-21	パシフィックレジデンス湯島三丁目	レジディア文京湯島
C-22	パシフィックレジデンス築地	レジディア築地
C-23	パシフィックレジデンス笹塚	レジディア笹塚
C-24	パシフィックリビュー京橋	レジディア京橋
C-25	パシフィックリビュー多摩川	レジディア多摩川
C-26	メゾン後楽園	レジディア後楽園
C-27	パシフィックリビュー銀座東	レジディア銀座東
C-28	ルラシオン王子	レジディア王子
C-29	パシフィックリビュー早稲田西	レジディア目白
C-31	パシフィックレジデンス月島	レジディア月島
C-32	パシフィックレジデンス蒲田	レジディア蒲田
C-33	パシフィックレジデンス月島	レジディア月島
C-34	コスモグラフィア錦糸町アクヴェル	レジディア錦糸町
C-35	パシフィックレジデンス文京音羽	レジディア文京音羽
C-36	パシフィックレジデンス千石	レジディア文京千石
C-37	パシフィックレジデンス湯島	レジディア文京湯島
C-38	ZESTY池上A棟・B棟	レジディア池上
C-39	パシフィックレジデンス人形町	レジディア日本橋人形町
C-40	パシフィックレジデンス文京千石	レジディア文京千石
C-41	パシフィックリビュー入谷	レジディア入谷
C-42	グラーナ日本橋	レジディア日本橋浜町
C-43	コスモグラフィア新御徒町	レジディア新御徒町
C-44	パシフィックレジデンス千鳥町	レジディア千鳥町
C-45	パシフィックレジデンス新川	レジディア新川
C-46	パシフィックレジデンス目白	レジディア目白
C-47	アプレスト葛西	レジディア葛西
C-48	パシフィックレジデンス日本橋馬喰町	レジディア日本橋馬喰町

S-3	ストークマンション柏	レジディア柏
S-4	デュオステーション東松戸 番館	レジディア東松戸
S-5	アルティス新横浜	レジディア新横浜
S-6	ベルセーヌ南生田	レジディア南生田
S-7	ブレイアデ調布	レジディア調布
S-8	ブレイアデ国立	レジディア国立
S-9	ブレイアデ川崎元木	レジディア川崎元木
S-10	ブレイアデ国領	レジディア国領
S-12	第6ゼルコバマンション	レジディア国分寺
S-14	パシフィックリビュー横濱関内	レジディア横濱関内
S-15	フラッツ大倉山	レジディア大倉山
S-16	パシフィックレジデンス武蔵小杉	レジディア武蔵小杉
S-17	パシフィックレジデンス船橋	レジディア船橋
S-18	パシフィックリビュー八王子	レジディア八王子

物件番号	旧物件名称	新物件名称
S-19	パシフィックレジデンス吉祥寺	レジディア吉祥寺
R-1	ロイヤル西本町	レジディア西本町
R-2	イトーピア京都学生会館	レジディア今出川
R-4	アルティス東桜	レジディア東桜
R-5	グランドコート亀山	レジディア亀山
R-8	アルティス神戸ポートアイランド	レジディア神戸ポートアイランド
R-10	グランブルー博多	レジディア博多
R-11	パシフィックリビュー天神橋	レジディア天神橋
R-12	パシフィックレジデンス三宮東	レジディア三宮東
R-14	パシフィックリビュー靱公園	レジディア靱公園
R-15	パシフィックリビュー京都駅前	レジディア京都駅前
R-16	パシフィックレジデンス高岳	レジディア高岳
R-17	グランドハイツ日比野	レジディア日比野
R-19	パシフィックレジデンス天神南	レジディア天神南
R-20	パシフィックリビュー博多駅南	レジディア博多駅南
R-24	パシフィックレジデンス南一条	レジディア南一条
R-25	パシフィックレジデンス大通西	レジディア大通西
R-26	パシフィックレジデンス北三条	レジディア北三条
R-27	パシフィックレジデンス白壁東	レジディア白壁東
R-28	パシフィックレジデンス堺東	レジディア堺東
R-29	パシフィックレジデンス太秦	レジディア太秦
R-30	パシフィックレジデンス泉	レジディア泉
R-31	パシフィックレジデンス円山北五条	レジディア円山北五条
R-32	パシフィックレジデンス徳川	レジディア徳川
R-34	パシフィックレジデンス大通公園	レジディア大通公園

取得予定資産及び第1期売却資産の概要

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の概要は、以下の通りです。本投資法人は、取得予定資産について、取得予定資産のそれぞれの現所有者（各不動産を信託財産とする信託が設定済の場合は、当該信託受益権の受益者、本書の日付現在かかる信託が設定されていない場合は、当該不動産の所有者を指します。以下同じです。）との間で平成22年6月4日付で信託受益権譲渡契約を締結しています。

取得予定資産の一部の売主は、本資産運用会社の利害関係者との取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者との取引規程に則り、所定の手続をしています。利害関係者との取引規程の概要については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得予定価格 (百万円) (注1)	現所有者
都心主要7区	P-85	レジディア駒沢	870	株式会社毎日コムネット
都心部	C-49	レジディア杉並方南町	3,834	伊藤忠商事株式会社
都心部	C-50	レジディア新板橋	888	株式会社毎日コムネット
都心部	C-51	レジディア木場	1,950	株式会社MUM
首都圏	S-23	カレッジコート田無	810	株式会社毎日コムネット
首都圏	S-24	レジディア浦安	2,115	株式会社MUM
合計			10,467	

(注1) 取得予定価格は、当該不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の売買代金）を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 取得予定資産（S-23カレッジコート田無を除きます。）の物件名称は、本書の日付現在では以下の通りです。物件取得後に上記物件名称に変更する予定です。以下、物件名称変更予定がある取得予定資産については、変更後の物件名称で記載しています。

物件番号	現物件名称
P-85	カレッジスクエア駒沢
C-49	シティピラージュ杉並方南町
C-50	カレッジスクエア新板橋
C-51	グランシャルム木場
S-24	グランシャルム浦安

(口) 第1期売却資産の概要

第1期売却資産の概要は、以下の通りです。

投資対象エリア	物件番号	合併前の保有者	物件名称	売却日	取得価格 (百万円) (注1)	売却価格 (百万円) (注2)	調査価格 (百万円) (注3)	売却先
都心主要7区	P-8	旧ADR	アルティス下落合	平成22年 5月27日	1,450	1,081	1,280	国内一般事業 会社
都心主要7区	P-20	NRI	パシフィックリ ビュー白金台	平成22年 5月21日	972	875	972	国内一般事業 会社
都心主要7区	P-46	NRI	パシフィックリ ビュー永田町	平成22年 5月26日	661	700	661	国内一般事業 会社
首都圏	S-13	NRI	コスモ西船橋	平成22年 5月21日	511	498	511	コーシン総業 株式会社
政令指定都市等	R-7	旧ADR	G R A S S H O P P E R	平成22年 5月27日	1,330	950	1,050	国内一般事業 会社
政令指定都市等	R-9	NRI	吉塚AGビル 6号館・7号館	平成22年 5月26日	250	239	250	国内一般事業 会社
政令指定都市等	R-18	NRI	パシフィックレジ デンス向陽町	平成22年 5月21日	439	442	439	株式会社啓徳 キャピタル
政令指定都市等	R-23	NRI	メロディハイム 松原	平成22年 5月25日	431	460	431	株式会社ダス キンリッツ
政令指定都市等	R-33	NRI	パシフィックレジ デンス東山元町	平成22年 5月19日	618	621	618	国内一般事業 会社
合計					6,662	5,867	6,212	

(注1) 取得価格は、旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を記載しています。また、NRI保有資産の取得価格については、平成22年2月末時点の調査価格を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 売却価格は、本投資法人が売却先と締結した信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に基づき記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 価格時点は平成22年2月末です。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

[次へ](#)

ポートフォリオの状況

(イ) 価格及び投資比率

本募集後ポートフォリオの概要は、以下の通りです。

投資対象エリア	物件番号	合併前の保有者	物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(注2)	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注3)	取得(予定)年月日(注4)	担保設定の有無(注5)
都心主要7区	P-1	旧ADR	レジディア赤坂檜町	4,930	1.4	4,290	平成17年11月22日	有
	P-2	旧ADR	レジディア島津山	2,860	0.8	2,780	平成17年11月22日	有
	P-3	旧ADR	レジディア中目黒	1,730	0.5	1,710	平成17年11月22日	有
	P-4	旧ADR	レジディア世田谷弦巻	1,229	0.4	1,194	平成17年11月22日	有
	P-5	旧ADR	レジディア麻布十番	1,987	0.6	1,809	平成17年11月22日	有
	P-6	旧ADR	レジディア渋谷代官山	1,690	0.5	1,620	平成17年11月25日	有
	P-7	旧ADR	レジディア池尻大橋	1,230	0.4	1,170	平成17年11月25日	有
	P-9	旧ADR	レジディア九段下	2,270	0.6	2,221	平成17年11月25日	有
	P-10	旧ADR	レジディア幡ヶ谷	1,130	0.3	1,050	平成18年4月14日	有
	P-11	旧ADR	レジディア不動前	1,563	0.4	1,400	平成18年11月1日	有
	P-12	旧ADR	レジディア都立大学	643	0.2	582	平成18年11月15日	有
	P-13	旧ADR	レジディア桜上水	1,120	0.3	1,070	平成19年4月12日	有
	P-14	旧ADR	レジディア北品川	2,720	0.8	2,430	平成19年11月30日	有
	P-15	旧ADR	レジディア代々木の杜	732	0.2	570	平成20年2月29日	有
	P-16	旧ADR	レジディア新宿イースト	750	0.2	744	平成21年3月19日	有
	P-17	NR I	レジディア芝大門	1,580	0.5	1,580	平成16年3月30日	有
	P-18	NR I	レジディア参宮橋	780	0.2	780	平成16年3月2日	有
	P-19	NR I	レオパレス宇田川町マンション	588	0.2	588	平成16年3月3日	有
	P-21	NR I	レジディア新宿イースト	1,380	0.4	1,380	平成16年12月3日	有
	P-22	NR I	レジディア新宿イースト	941	0.3	941	平成16年12月3日	有
	P-23	NR I	レジディア神田岩本町	1,520	0.4	1,520	平成16年12月3日	有
	P-24	NR I	レジディア麻布十番	874	0.2	874	平成17年3月25日	有
	P-25	NR I	レジディア恵比寿	554	0.2	554	平成17年3月25日	有
	P-26	NR I	レジディア目黒	722	0.2	722	平成17年3月25日	有
	P-27	NR I	レジディア広尾	727	0.2	727	平成17年3月25日	有
	P-28	NR I	レジディア赤坂	1,290	0.4	1,290	平成17年3月15日	有
	P-29	NR I	レジディア広尾	1,660	0.5	1,660	平成17年11月30日	有
	P-30	NR I	ピアネッタ汐留	1,950	0.6	1,950	平成18年3月27日	有
	P-31	NR I	レジディア駒沢大学	333	0.1	333	平成18年3月27日	有
	P-32	NR I	レジディア代々木	326	0.1	326	平成18年3月27日	有
	P-33	NR I	レジディア西新宿	363	0.1	363	平成18年3月27日	有
	P-34	NR I	レジディア経堂	286	0.1	286	平成18年3月27日	有
	P-35	NR I	レジディア大井町	947	0.3	947	平成18年3月30日	有
	P-36	NR I	レジディア恵比寿	2,280	0.7	2,280	平成18年12月26日	有
	P-37	NR I	レジディア上落合	1,180	0.3	1,180	平成19年2月20日	有
	P-38	NR I	レジディア東品川	2,040	0.6	2,040	平成18年8月29日	有
	P-39	NR I	レジディア目黒	1,190	0.3	1,190	平成18年5月18日	有
	P-40	NR I	レジディア虎ノ門	1,320	0.4	1,320	平成18年11月17日	有
	P-41	NR I	レジディア新御茶ノ水	1,160	0.3	1,160	平成19年6月27日	有
	P-42	NR I	レジディア神楽坂	918	0.3	918	平成19年6月27日	有
	P-43	NR I	レジディア大井町	1,050	0.3	1,050	平成19年9月21日	有
	P-44	NR I	レジディア大岡山	1,070	0.3	1,070	平成19年11月22日	有
	P-45	NR I	レジディア自由が丘	1,050	0.3	1,050	平成16年3月3日	有

投資対象エリア	物件番号	合併前の保有者	物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(注2)	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注3)	取得(予定)年月日(注4)	担保設定の有無(注5)
	P-47	NR I	レジディア水道橋	2,310	0.7	2,310	平成17年2月25日	有
	P-48	NR I	レジディアタワー乃木坂	3,660	1.0	3,660	平成16年9月30日	有
	P-49	NR I	レジディア赤坂	1,180	0.3	1,180	平成16年6月30日	有
	P-50	NR I	レジディア西麻布	6,780	1.9	6,780	平成16年12月2日	有
	P-51	NR I	レジディア代官山	2,150	0.6	2,150	平成16年12月3日	有
	P-52	NR I	レジディア市ヶ谷	2,500	0.7	2,500	平成16年12月3日	有
	P-53	NR I	レジディア六本木檜町公園	3,570	1.0	3,570	平成17年3月25日	有
	P-54	NR I	レジディア白金高輪	1,370	0.4	1,370	平成17年3月30日	有
	P-55	NR I	レジディアタワー目黒不動前	16,500	4.7	16,500	平成19年2月20日	有
	P-56	NR I	レジディア三軒茶屋	2,760	0.8	2,760	平成17年4月26日	有
	P-57	NR I	レジディア目黒長者丸	2,350	0.7	2,350	平成17年8月12日	有
	P-58	NR I	レジディア南青山	728	0.2	728	平成17年9月29日	有
	P-59	NR I	レジディア神田東	1,620	0.5	1,620	平成17年10月7日	有
	P-60	NR I	レジディア東麻布	1,430	0.4	1,430	平成18年5月26日	有
	P-61	NR I	レジディア恵比寿南	2,020	0.6	2,020	平成19年3月29日	有
	P-62	NR I	レジディアタワー麻布十番	6,190	1.8	6,190	平成18年12月26日	有
	P-63	NR I	レジディア渋谷	1,250	0.4	1,250	平成19年6月29日	有
	P-64	NR I	レジディア中延	1,880	0.5	1,880	平成19年6月25日	有
	P-65	NR I	レジディア麻布台	1,610	0.5	1,610	平成19年6月25日	有
	P-66	NR I	レジディア芝大門	1,740	0.5	1,740	平成19年6月25日	有
	P-67	NR I	レジディア神田	1,140	0.3	1,140	平成19年6月28日	有
	P-68	NR I	レジディア三軒茶屋	1,280	0.4	1,280	平成19年9月19日	有
	P-69	NR I	レジディア西新宿	1,830	0.5	1,830	平成19年11月30日	有
	P-70	NR I	レジディア広尾南	923	0.3	923	平成19年11月30日	有
	P-71	NR I	レジディア渋谷桜丘	3,520	1.0	3,520	平成16年3月2日	有
	P-72	NR I	レジディア目白御留山	974	0.3	974	平成16年3月3日	有
	P-73	NR I	レジディア芝浦	4,670	1.3	4,670	平成16年12月3日	有
	P-74	NR I	レジディア御殿山	930	0.3	930	平成19年2月28日	有
	P-75	NR I	レジディア祐天寺	5,260	1.5	5,260	平成19年8月29日	有
	P-76	NR I	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	9,570	2.7	9,570	平成20年2月29日	有
	P-77	NR I	元麻布ブレイス	8,430	2.4	8,430	平成17年3月25日	有
	P-78	NR I	レジディアタワー六本木	7,040	2.0	7,040	平成18年3月29日	有
	P-79	NR I	レジディア上目黒	878	0.3	878	平成17年6月20日	有
	P-80	NR I	レジディア代々木公園	1,100	0.3	1,100	平成17年8月19日	有
	P-81	NR I	ウインザーハウス広尾	1,750	0.5	1,750	平成17年9月1日	有
	P-82	NR I	レジディア大井	972	0.3	972	平成17年9月1日	有
	P-83	NR I	レジディア代官山猿楽町/代官山 パークサイドビレッジ	7,360	2.1	7,360	平成19年6月25日	有
	P-84	NR I	レジディア北新宿	1,460	0.4	1,460	平成19年11月30日	有
	P-85	-	レジディア駒沢	870	0.2	957	平成22年7月6日	有
都心部	C-1	旧ADR	レジディア三越前	1,920	0.5	1,990	平成17年11月22日	有
	C-2	旧ADR	レジディア蒲田	2,640	0.8	2,790	平成17年11月22日	有
	C-3	旧ADR	レジディア池袋	1,520	0.4	1,490	平成17年11月25日	有
	C-4	旧ADR	レジディア文京本郷	1,680	0.5	1,710	平成17年11月25日	有
	C-5	旧ADR	レジディア浅草橋	1,060	0.3	1,080	平成17年11月25日	有
	C-6	旧ADR	メゾンエクレーレ江古田	953	0.3	889	平成17年11月22日	有
	C-7	旧ADR	レジディア上野御徒町	3,160	0.9	3,140	平成18年3月20日	有

投資対象エリア	物件番号	合併前の保有者	物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(注2)	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注3)	取得(予定)年月日(注4)	担保設定の有無(注5)
	C-8	旧ADR	レジディア文京本郷	1,623	0.5	1,530	平成18年3月1日	有
	C-9	旧ADR	レジディア両国	913	0.3	920	平成18年9月1日	有
	C-10	旧ADR	レジディア東銀座	5,251	1.5	4,710	平成19年4月12日	有
	C-11	旧ADR	レジディア上野	860	0.2	753	平成19年5月8日	有
	C-12	旧ADR	レジディア日本橋人形町	3,180	0.9	3,030	平成19年7月5日	有
	C-13	旧ADR	レジディア大森東	1,980	0.6	1,710	平成19年9月3日	有
	C-14	旧ADR	レジデンス大山	1,490	0.4	1,230	平成19年5月31日	有
	C-15	旧ADR	レジディア錦糸町	4,200	1.2	3,690	平成20年3月21日	有
	C-16	旧ADR	レジディア根岸	856	0.2	757	平成19年9月21日	有
	C-17	NR I	レジディア新川	1,880	0.5	1,880	平成16年3月2日	有
	C-18	NR I	レジディア上池袋	558	0.2	558	平成16年3月2日	有
	C-19	NR I	レジディア新中野	352	0.1	352	平成16年3月3日	有
	C-20	NR I	レジディア方南町	941	0.3	941	平成16年12月2日	有
	C-21	NR I	レジディア文京湯島	1,010	0.3	1,010	平成16年12月3日	有
	C-22	NR I	レジディア築地	1,460	0.4	1,460	平成17年12月22日	有
	C-23	NR I	レジディア笹塚	1,800	0.5	1,800	平成17年3月25日	有
	C-24	NR I	レジディア京橋	1,220	0.3	1,220	平成17年3月31日	有
	C-25	NR I	レジディア多摩川	1,300	0.4	1,300	平成17年8月12日	有
	C-26	NR I	レジディア後楽園	603	0.2	603	平成17年8月12日	有
	C-27	NR I	レジディア銀座東	2,000	0.6	2,000	平成17年8月12日	有
	C-28	NR I	レジディア王子	867	0.2	867	平成17年8月12日	有
	C-29	NR I	レジディア目白	1,050	0.3	1,050	平成17年9月7日	有
	C-30	NR I	K2	286	0.1	286	平成18年3月27日	有
	C-31	NR I	レジディア月島	1,100	0.3	1,100	平成18年3月31日	有
	C-32	NR I	レジディア蒲田	1,360	0.4	1,360	平成18年9月29日	有
	C-33	NR I	レジディア月島	2,440	0.7	2,440	平成19年6月25日	有
	C-34	NR I	レジディア錦糸町	2,380	0.7	2,380	平成20年6月27日	有
	C-35	NR I	レジディア文京音羽	3,380	1.0	3,380	平成16年3月3日	有
	C-36	NR I	レジディア文京千石	707	0.2	707	平成16年3月3日	有
	C-37	NR I	レジディア文京湯島	1,050	0.3	1,050	平成16年3月3日	有
	C-38	NR I	レジディア池上	378	0.1	378	平成16年3月3日	有
	C-39	NR I	レジディア日本橋人形町	557	0.2	557	平成16年12月3日	有
	C-40	NR I	レジディア文京千石	1,440	0.4	1,440	平成17年5月18日	有
	C-41	NR I	レジディア入谷	990	0.3	990	平成18年3月27日	有
	C-42	NR I	レジディア日本橋浜町	1,310	0.4	1,310	平成19年6月28日	有
	C-43	NR I	レジディア新御徒町	1,860	0.5	1,860	平成19年8月10日	有
	C-44	NR I	レジディア千鳥町	1,290	0.4	1,290	平成19年9月21日	有
	C-45	NR I	レジディア新川	1,320	0.4	1,320	平成16年3月3日	有
	C-46	NR I	レジディア目白	6,280	1.8	6,280	平成16年8月30日	有
	C-47	NR I	レジディア葛西	683	0.2	683	平成17年11月11日	有
	C-48	NR I	レジディア日本橋馬喰町	5,500	1.6	5,500	平成19年4月2日	有
	C-49	-	レジディア杉並方南町	3,834	1.1	4,250	平成22年7月30日	有
	C-50	-	レジディア新板橋	888	0.3	944	平成22年7月6日	有
	C-51	-	レジディア木場	1,950	0.6	2,160	平成22年7月9日	有
首都圏	S-1	旧ADR	日吉台学生ハイツ	3,420	1.0	3,432	平成18年3月30日	有
	S-2	旧ADR	チェスターハウス川口	770	0.2	702	平成17年11月25日	有
	S-3	旧ADR	レジディア柏	545	0.2	416	平成18年11月28日	有

投資対象エリア	物件番号	合併前の保有者	物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(注2)	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注3)	取得(予定)年月日(注4)	担保設定の有無(注5)	
	S-4	旧ADR	レジディア東松戸	1,100	0.3	906	平成19年8月3日	有	
	S-5	旧ADR	レジディア新横浜	1,920	0.5	1,710	平成19年11月30日	有	
	S-6	旧ADR	レジディア南生田	1,050	0.3	867	平成19年12月11日	有	
	S-7	旧ADR	レジディア調布	1,143	0.3	1,010	平成20年2月29日	有	
	S-8	旧ADR	レジディア国立	635	0.2	547	平成20年2月29日	有	
	S-9	旧ADR	レジディア川崎元木	668	0.2	589	平成20年2月29日	有	
	S-10	旧ADR	レジディア国領	930	0.3	812	平成20年5月26日	有	
	S-11	旧ADR	和光学生ハイツ	675	0.2	576	平成20年4月25日	有	
	S-12	NR I	レジディア国分寺	518	0.1	518	平成17年8月12日	有	
	S-14	NR I	レジディア横濱関内	1,700	0.5	1,700	平成18年3月27日	有	
	S-15	NR I	レジディア大倉山	755	0.2	755	平成18年3月27日	有	
	S-16	NR I	レジディア武蔵小杉	1,580	0.5	1,580	平成19年6月27日	有	
	S-17	NR I	レジディア船橋	2,730	0.8	2,730	平成19年8月29日	有	
	S-18	NR I	レジディア八王子	572	0.2	572	平成16年3月3日	有	
	S-19	NR I	レジディア吉祥寺	1,380	0.4	1,380	平成17年1月31日	有	
	S-20	NR I	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	14,000	4.0	14,000	平成19年12月26日	有	
	S-21	NR I	メゾン八千代台	882	0.3	882	平成17年11月11日	有	
	S-22	NR I	ライフ&シニアハウス港北2	1,670	0.5	1,670	平成19年3月16日	有	
	S-23	-	カレッジコート田無	810	0.2	904	平成22年7月6日	有	
	S-24	-	レジディア浦安	2,115	0.6	2,260	平成22年7月9日	有	
	政令指定都市等	R-1	旧ADR	レジディア西本町	560	0.2	460	平成17年11月25日	有
		R-2	旧ADR	レジディア今出川	1,671	0.5	1,522	平成17年11月25日	有
		R-3	旧ADR	オ・ドミール南郷街	827	0.2	773	平成17年11月22日	有
		R-4	旧ADR	レジディア東桜	1,290	0.4	1,030	平成18年11月21日	有
R-5		旧ADR	レジディア亀山	1,610	0.5	1,190	平成19年7月31日	有	
R-6		旧ADR	Zeus緑地PREMIUM	979	0.3	849	平成19年9月3日	有	
R-8		旧ADR	レジディア神戸ポートアイランド	3,740	1.1	3,270	平成20年2月22日 (サウス棟、センター棟) /平成20年3月28日 (ノース棟)	有	
R-10		NR I	レジディア博多	1,220	0.3	1,220	平成16年9月17日	有	
R-11		NR I	レジディア天神橋	871	0.2	871	平成16年12月3日	有	
R-12		NR I	レジディア三宮東	2,220	0.6	2,220	平成17年12月21日	有	
R-13		NR I	KC21ビル	900	0.3	900	平成17年10月31日	有	
R-14		NR I	レジディア鞆公園	1,170	0.3	1,170	平成18年2月14日	有	
R-15		NR I	レジディア京都駅前	1,970	0.6	1,970	平成19年6月25日	有	
R-16		NR I	レジディア高岳	2,330	0.7	2,330	平成19年9月27日	有	
R-17		NR I	レジディア日比野	1,340	0.4	1,340	平成16年3月3日	有	
R-19		NR I	レジディア天神南	936	0.3	936	平成16年12月3日	有	
R-20		NR I	レジディア博多駅南	324	0.1	324	平成16年12月3日	有	
R-21	NR I	マーレ	685	0.2	685	平成17年11月1日	有		
R-22	NR I	メロディハイム新大阪	734	0.2	734	平成17年11月11日	有		
R-24	NR I	レジディア南一条	1,640	0.5	1,640	平成19年6月28日	有		
R-25	NR I	レジディア大通西	1,320	0.4	1,320	平成19年3月5日	有		
R-26	NR I	レジディア北三条	1,130	0.3	1,130	平成19年2月28日	有		
R-27	NR I	レジディア白壁東	831	0.2	831	平成17年8月5日	有		

投資対象エリア	物件番号	合併前の保有者	物件名称	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)	鑑定評価額又は調査価格(百万円)(注3)	取得(予定)年月日(注4)	担保設定の有無(注5)
	R-28	NRI	レジディア堺東	845	0.2	845	平成17年10月5日	有
	R-29	NRI	レジディア太秦	701	0.2	701	平成17年11月11日	有
	R-30	NRI	レジディア泉	3,700	1.1	3,700	平成17年12月16日	有
	R-31	NRI	レジディア円山北五条	1,050	0.3	1,050	平成19年3月5日	有
	R-32	NRI	レジディア徳川	751	0.2	751	平成19年1月26日	有
	R-34	NRI	レジディア大通公園	2,010	0.6	2,010	平成19年11月30日	有
本募集後資産合計(185物件)				350,454	100.0	344,777		

(注1) 取得(予定)価格は、取得予定資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。また、NRI保有資産の取得価格については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 投資比率は、ポートフォリオ全体の取得(予定)価格総額に対する各資産の取得(予定)価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 価格時点は、取得予定資産を除き、平成22年2月末です。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。また、取得予定資産の価格時点は、以下の通りです。鑑定評価機関については後記「(ロ) 不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。

P-85レジディア駒沢：平成22年4月1日、C-49レジディア杉並方南町：平成22年3月31日、C-50レジディア新板橋：平成22年4月1日、C-51レジディア木場：平成22年3月16日、S-23カレッジコート田無：平成22年4月1日、S-24レジディア浦安：平成22年3月15日

(注4) 取得(予定)年月日は、合併時資産については旧ADR及びNRIがそれぞれ当該不動産等を取得した日付を、取得予定資産については信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡日(契約当事者の合意により変更される場合があります。)を、それぞれ記載しています。

(注5) 取得予定資産については、取得後の担保設定の予定の有無を記載しています。

[次へ](#)

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

合併時資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価の概要は、以下の通りです。

- ・ 「不動産鑑定評価の概要」は、財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
- ・ 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。
- ・ 不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・ 鑑定評価又は価格調査を行った財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

(合併時資産)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	D C F 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	価格時点
P-1	レジディア赤坂檜町		4,290	4,340	5.1	4,230	4.9	5.3	(注2)
P-2	レジディア島津山		2,780	2,810	5.2	2,740	5.0	5.4	(注2)
P-3	レジディア中目黒		1,710	1,730	5.1	1,690	4.9	5.3	(注2)
P-4	レジディア世田谷弦巻		1,194	1,275	5.3	1,194	5.0	5.8	(注2)
P-5	レジディア麻布十番		1,809	1,894	4.9	1,809	4.6	5.4	(注2)
P-6	レジディア渋谷代官山		1,620	1,630	5.1	1,600	4.9	5.3	(注2)
P-7	レジディア池尻大橋		1,170	1,180	5.3	1,150	5.1	5.5	(注2)
P-8	アルティス下落合		1,280	1,290	5.7	1,270	5.5	5.9	(注2)
P-9	レジディア九段下		2,221	2,352	5.1	2,221	4.8	5.6	(注2)
P-10	レジディア幡ヶ谷		1,050	1,060	5.3	1,030	5.1	5.5	(注2)
P-11	レジディア不動前		1,400	1,410	5.4	1,380	5.2	5.6	(注2)
P-12	レジディア都立大学		582	587	5.3	576	5.1	5.5	(注2)
P-13	レジディア桜上水		1,070	1,080	5.4	1,060	5.2	5.6	(注2)
P-14	レジディア北品川		2,430	2,450	5.3	2,410	5.1	5.5	(注2)
P-15	レジディア代々木の杜		570	574	5.3	566	5.1	5.5	(注2)
P-16	レジディア新宿イースト		744	751	5.6	737	5.4	5.8	(注2)
P-17	レジディア芝大門		1,580	1,600	5.2	1,560	5.0	5.4	(注2)
P-18	レジディア参宮橋		780	788	5.4	772	5.2	5.6	(注2)
P-19	レオパレス宇田川町マンション		588	594	5.2	581	5.0	5.4	(注2)
P-20	パシフィックリビュー白金台		972	986	5.3	958	5.1	5.5	(注2)
P-21	レジディア新宿イースト		1,380	1,400	5.3	1,360	5.1	5.5	(注2)
P-22	レジディア新宿イースト		941	952	5.4	930	5.2	5.6	(注2)
P-23	レジディア神田岩本町		1,520	1,540	5.4	1,510	5.2	5.6	(注2)
P-24	レジディア麻布十番		874	884	5.4	869	5.2	5.6	(注2)
P-25	レジディア恵比寿		554	560	5.4	551	5.2	5.6	(注2)
P-26	レジディア目黒		722	732	5.4	717	5.2	5.6	(注2)
P-27	レジディア広尾		727	735	5.4	723	5.2	5.6	(注2)
P-28	レジディア赤坂		1,290	1,310	5.1	1,280	5.1	5.4	(注2)
P-29	レジディア広尾		1,660	1,690	5.3	1,650	5.1	5.5	(注2)
P-30	ピアネッタ汐留		1,950	1,980	5.3	1,940	5.1	5.5	(注2)
P-31	レジディア駒沢大学		333	338	5.6	331	5.4	5.8	(注2)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り(%)	価格時点
P-32	レジディア代々木		326	332	5.5	323	5.3	5.7	(注2)
P-33	レジディア西新宿		363	369	5.5	361	5.3	5.7	(注2)
P-34	レジディア経堂		286	291	5.6	284	5.4	5.8	(注2)
P-35	レジディア大井町		947	962	5.4	941	5.2	5.6	(注2)
P-36	レジディア恵比寿		2,280	2,320	5.3	2,260	5.1	5.5	(注2)
P-37	レジディア上落合		1,180	1,200	5.4	1,170	5.2	5.6	(注2)
P-38	レジディア東品川		2,040	2,070	5.5	2,030	5.3	5.7	(注2)
P-39	レジディア目黒		1,190	1,210	5.3	1,180	5.1	5.5	(注2)
P-40	レジディア虎ノ門		1,320	1,340	5.0	1,290	4.7	5.3	(注2)
P-41	レジディア新御茶ノ水		1,160	1,180	5.3	1,150	5.1	5.5	(注2)
P-42	レジディア神楽坂		918	933	5.2	903	4.9	5.5	(注2)
P-43	レジディア大井町		1,050	1,060	5.4	1,040	5.2	5.6	(注2)
P-44	レジディア大岡山		1,070	1,090	5.5	1,060	5.3	5.7	(注2)
P-45	レジディア自由が丘		1,050	1,060	5.4	1,040	5.2	5.6	(注2)
P-46	パシフィックリビュー永田町		661	671	5.4	657	5.2	5.6	(注2)
P-47	レジディア水道橋		2,310	2,330	5.3	2,280	5.1	5.5	(注2)
P-48	レジディアタワー乃木坂		3,660	3,740	4.9	3,580	4.6	5.2	(注2)
P-49	レジディア赤坂		1,180	1,190	5.1	1,180	5.1	5.4	(注2)
P-50	レジディア西麻布		6,780	6,910	4.9	6,650	4.6	5.2	(注2)
P-51	レジディア代官山		2,150	2,200	5.0	2,100	4.7	5.3	(注2)
P-52	レジディア市ヶ谷		2,500	2,540	5.2	2,460	4.9	5.5	(注2)
P-53	レジディア六本木檜町公園		3,570	3,620	5.4	3,550	5.2	5.6	(注2)
P-54	レジディア白金高輪		1,370	1,400	5.4	1,360	5.2	5.6	(注2)
P-55	レジディアタワー目黒不動前		16,500	16,700	5.1	16,400	4.9	5.3	(注2)
P-56	レジディア三軒茶屋		2,760	2,800	5.3	2,740	5.1	5.5	(注2)
P-57	レジディア目黒長者丸		2,350	2,390	5.1	2,310	4.8	5.4	(注2)
P-58	レジディア南青山		728	744	5.2	711	4.9	5.5	(注2)
P-59	レジディア神田東		1,620	1,650	5.4	1,610	5.2	5.6	(注2)
P-60	レジディア東麻布		1,430	1,460	4.9	1,400	4.6	5.2	(注2)
P-61	レジディア恵比寿南		2,020	2,050	5.3	2,000	5.1	5.5	(注2)
P-62	レジディアタワー麻布十番		6,190	6,260	5.0	6,120	4.8	5.2	(注2)
P-63	レジディア渋谷		1,250	1,270	5.3	1,240	5.1	5.5	(注2)
P-64	レジディア中延		1,880	1,900	5.4	1,850	5.1	5.7	(注2)
P-65	レジディア麻布台		1,610	1,640	5.3	1,600	5.1	5.5	(注2)
P-66	レジディア芝大門		1,740	1,770	5.2	1,710	4.9	5.5	(注2)
P-67	レジディア神田		1,140	1,150	5.3	1,130	5.1	5.5	(注2)
P-68	レジディア三軒茶屋		1,280	1,290	5.3	1,270	5.1	5.5	(注2)
P-69	レジディア西新宿		1,830	1,840	5.3	1,810	5.1	5.5	(注2)
P-70	レジディア広尾南		923	935	5.0	911	4.8	5.2	(注2)
P-71	レジディア渋谷桜丘		3,520	3,560	5.3	3,470	5.1	5.5	(注2)
P-72	レジディア目白御留山		974	984	5.5	964	5.3	5.7	(注2)
P-73	レジディア芝浦		4,670	4,730	5.4	4,610	5.1	5.7	(注2)
P-74	レジディア御殿山		930	952	5.4	921	5.2	5.6	(注2)
P-75	レジディア祐天寺		5,260	5,340	5.2	5,220	5.0	5.4	(注2)
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング		9,570	9,670	5.1	9,470	4.9	5.3	(注2)
P-77	元麻布ブレイス		8,430	8,560	4.9	8,380	4.7	5.1	(注2)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り(%)	価格時点
P-78	レジディアタワー六本木		7,040	7,220	5.0	6,960	4.8	5.2	(注2)
P-79	レジディア上目黒		878	889	5.3	866	5.0	5.6	(注2)
P-80	レジディア代々木公園		1,100	1,120	5.5	1,090	5.3	5.7	(注2)
P-81	ウインザーハウス広尾		1,750	1,830	5.4	1,710	5.1	5.5	(注2)
P-82	レジディア大井		972	986	5.5	958	5.2	5.8	(注2)
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ		7,360	7,520	5.0	7,200	4.7	5.3	(注2)
P-84	レジディア北新宿		1,460	1,470	5.4	1,440	5.2	5.6	(注2)
C-1	レジディア三越前		1,990	2,010	5.3	1,970	5.1	5.5	(注2)
C-2	レジディア蒲田		2,790	2,810	5.5	2,760	5.3	5.7	(注2)
C-3	レジディア池袋		1,490	1,500	5.4	1,470	5.2	5.6	(注2)
C-4	レジディア文京本郷		1,710	1,720	5.1	1,690	4.9	5.3	(注2)
C-5	レジディア浅草橋		1,080	1,090	5.5	1,070	5.3	5.7	(注2)
C-6	メゾンエクレール江古田		889	924	5.8	889	5.5	6.3	(注2)
C-7	レジディア上野御徒町		3,140	3,170	5.4	3,100	5.2	5.6	(注2)
C-8	レジディア文京本郷		1,530	1,540	5.3	1,510	5.1	5.5	(注2)
C-9	レジディア両国		920	927	5.6	912	5.4	5.8	(注2)
C-10	レジディア東銀座		4,710	4,750	5.2	4,660	5.0	5.5	(注2)
C-11	レジディア上野		753	759	5.5	746	5.3	5.7	(注2)
C-12	レジディア日本橋人形町		3,030	3,050	5.3	3,000	5.1	5.5	(注2)
C-13	レジディア大森東		1,710	1,720	5.7	1,690	5.5	5.9	(注2)
C-14	レジデンス大山		1,230	1,240	5.9	1,220	5.7	6.1	(注2)
C-15	レジディア錦糸町		3,690	3,720	5.4	3,650	5.2	5.6	(注2)
C-16	レジディア根岸		757	768	5.5	746	5.2	5.8	(注2)
C-17	レジディア新川		1,880	1,890	5.6	1,860	5.4	5.8	(注2)
C-18	レジディア上池袋		558	563	5.7	553	5.5	5.9	(注2)
C-19	レジディア新中野		352	355	5.5	349	5.3	5.7	(注2)
C-20	レジディア方南町		941	947	5.9	934	5.7	6.1	(注2)
C-21	レジディア文京湯島		1,010	1,020	5.5	996	5.3	5.7	(注2)
C-22	レジディア築地		1,460	1,470	5.3	1,450	5.1	5.5	(注2)
C-23	レジディア笹塚		1,800	1,820	5.5	1,790	5.3	5.7	(注2)
C-24	レジディア京橋		1,220	1,240	5.3	1,210	5.1	5.5	(注2)
C-25	レジディア多摩川		1,300	1,350	5.6	1,280	5.1	5.9	(注2)
C-26	レジディア後楽園		603	612	5.5	599	5.3	5.7	(注2)
C-27	レジディア銀座東		2,000	2,030	5.1	1,960	4.7	5.4	(注2)
C-28	レジディア王子		867	874	5.7	864	5.5	5.9	(注2)
C-29	レジディア目白		1,050	1,060	5.4	1,040	5.2	5.6	(注2)
C-30	K2		286	285	6.1	286	5.9	6.3	(注2)
C-31	レジディア月島		1,100	1,110	5.4	1,090	5.2	5.6	(注2)
C-32	レジディア蒲田		1,360	1,380	5.4	1,340	5.1	5.7	(注2)
C-33	レジディア月島		2,440	2,470	5.4	2,430	5.2	5.6	(注2)
C-34	レジディア錦糸町		2,380	2,390	5.5	2,360	5.3	5.7	(注2)
C-35	レジディア文京音羽		3,380	3,410	5.7	3,350	5.5	5.9	(注2)
C-36	レジディア文京千石		707	714	5.4	699	5.2	5.6	(注2)
C-37	レジディア文京湯島		1,050	1,060	5.4	1,040	5.2	5.6	(注2)
C-38	レジディア池上		378	380	6.0	374	5.8	6.2	(注2)
C-39	レジディア日本橋人形町		557	563	5.4	551	5.2	5.6	(注2)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り(%)	価格時点
C-40	レジディア文京千石		1,440	1,460	5.3	1,420	5.0	5.6	(注2)
C-41	レジディア入谷		990	998	5.7	986	5.5	5.9	(注2)
C-42	レジディア日本橋浜町		1,310	1,320	5.5	1,300	5.3	5.7	(注2)
C-43	レジディア新御徒町		1,860	1,880	5.4	1,840	5.2	5.6	(注2)
C-44	レジディア千鳥町		1,290	1,300	5.7	1,270	5.5	5.9	(注2)
C-45	レジディア新川		1,320	1,330	5.4	1,300	5.2	5.6	(注2)
C-46	レジディア目白		6,280	6,310	5.4	6,270	5.3	5.7	(注2)
C-47	レジディア葛西		683	686	6.0	681	5.8	6.2	(注2)
C-48	レジディア日本橋馬喰町		5,500	5,560	5.3	5,470	5.1	5.5	(注2)
S-1	日吉台学生ハイツ		3,432	3,362	8.0	3,432	7.7	8.5	(注2)
S-2	チェスターハウス川口		702	730	6.2	702	5.9	6.7	(注2)
S-3	レジディア柏		416	418	6.6	414	6.4	6.8	(注2)
S-4	レジディア東松戸		906	908	6.6	904	6.4	6.8	(注2)
S-5	レジディア新横浜		1,710	1,720	6.1	1,690	5.9	6.3	(注2)
S-6	レジディア南生田		867	869	6.2	864	6.0	6.4	(注2)
S-7	レジディア調布		1,010	1,020	5.9	1,000	5.7	6.1	(注2)
S-8	レジディア国立		547	551	6.1	542	5.9	6.3	(注2)
S-9	レジディア川崎元木		589	593	6.4	585	6.2	6.6	(注2)
S-10	レジディア国領		812	819	5.8	805	5.6	6.0	(注2)
S-11	和光学生ハイツ		576	578	7.2	573	7.0	7.4	(注2)
S-12	レジディア国分寺		518	523	5.7	516	5.5	5.9	(注2)
S-13	コスモ西船橋		511	512	6.8	510	6.6	7.0	(注2)
S-14	レジディア横濱関内		1,700	1,730	5.5	1,690	5.3	5.7	(注2)
S-15	レジディア大倉山		755	762	5.9	752	5.7	6.1	(注2)
S-16	レジディア武蔵小杉		1,580	1,600	5.5	1,570	5.3	5.7	(注2)
S-17	レジディア船橋		2,730	2,750	5.8	2,730	5.6	6.0	(注2)
S-18	レジディア八王子		572	576	6.6	567	6.4	6.8	(注2)
S-19	レジディア吉祥寺		1,380	1,400	5.5	1,370	5.5	5.8	(注2)
S-20	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタ ワー		14,000	13,800	6.0	14,100	5.5	6.1	(注2)
S-21	メゾン八千代台		882	883	6.9	881	6.7	7.1	(注2)
S-22	ライフ&シニアハウス港北2		1,670	1,680	7.2	1,660	6.7	7.6	(注2)
R-1	レジディア西本町		460	463	6.2	457	6.0	6.4	(注2)
R-2	レジディア今出川		1,522	1,604	6.3	1,522	6.0	6.8	(注2)
R-3	オ・ドミール南郷街		773	775	7.1	773	6.8	7.6	(注2)
R-4	レジディア東桜		1,030	1,030	6.4	1,030	6.2	6.6	(注2)
R-5	レジディア亀山		1,190	1,180	8.3	1,200	8.1	8.3	(注2)
R-6	Zeus緑地PREMIUM		849	860	6.3	837	6.0	6.5	(注2)
R-7	GRASS HOPPER		1,050	1,060	6.4	1,030	6.2	6.6	(注2)
R-8	レジディア神戸ポートアイラ ンド		3,270	3,280	6.5	3,250	6.3	6.7	(注2)
R-9	吉塚AGビル6号館		250	137	9.1	133	7.4	8.3	(注2)
	吉塚AGビル7号館			115	7.5	114	7.1	8.0	
R-10	レジディア博多		1,220	1,230	6.3	1,210	6.1	6.5	(注2)
R-11	レジディア天神橋		871	874	6.1	869	5.9	6.3	(注2)
R-12	レジディア三宮東		2,220	2,250	6.2	2,190	5.9	6.5	(注2)
R-13	KC21ビル		900	906	6.6	897	6.4	6.8	(注2)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	D C F 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り(%)	価格時点
R-14	レジディア鞠公園		1,170	1,190	6.0	1,140	5.7	6.3	(注2)
R-15	レジディア京都駅前		1,970	1,990	6.0	1,960	5.8	6.2	(注2)
R-16	レジディア高岳		2,330	2,340	6.1	2,310	5.9	6.3	(注2)
R-17	レジディア日比野		1,340	1,340	6.8	1,330	6.6	7.0	(注2)
R-18	パシフィックレジデンス向陽町		439	442	6.3	436	6.1	6.5	(注2)
R-19	レジディア天神南		936	951	6.3	930	6.1	6.5	(注2)
R-20	レジディア博多駅前		324	327	6.5	322	6.3	6.7	(注2)
R-21	マーレ		685	693	6.0	681	5.8	6.2	(注2)
R-22	メロディハイム新大阪		734	734	6.7	734	6.5	6.9	(注2)
R-23	メロディハイム松原		431	432	6.6	430	6.4	6.8	(注2)
R-24	レジディア南一条		1,640	1,650	6.2	1,640	6.0	6.4	(注2)
R-25	レジディア大通西		1,320	1,330	6.2	1,310	6.0	6.4	(注2)
R-26	レジディア北三条		1,130	1,140	6.2	1,130	6.0	6.4	(注2)
R-27	レジディア白壁東		831	837	6.1	828	5.9	6.3	(注2)
R-28	レジディア堺東		845	850	6.5	843	6.3	6.7	(注2)
R-29	レジディア太秦		701	702	6.5	701	6.3	6.7	(注2)
R-30	レジディア泉		3,700	3,730	6.0	3,680	5.8	6.2	(注2)
R-31	レジディア円山北五条		1,050	1,060	6.3	1,050	6.1	6.5	(注2)
R-32	レジディア徳川		751	761	6.1	746	5.9	6.3	(注2)
R-33	パシフィックレジデンス東山元町		618	620	6.2	616	6.0	6.4	(注2)
R-34	レジディア大通公園		2,010	2,020	6.6	2,000	6.4	6.8	(注2)
合併時資産合計			339,514	343,423		336,527			

(取得予定資産)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は 調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	D C F 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り(%)	価格時点
P-85	レジディア駒沢		957	965	5.3	948	5.1	5.5	平成22年 4月1日
C-49	レジディア杉並方南町		4,250	4,280	5.5	4,220	5.3	5.7	平成22年 3月31日
C-50	レジディア新板橋		944	953	5.7	935	5.5	5.9	平成22年 4月1日
C-51	レジディア木場		2,160	2,160	5.7	2,150	5.4	6.0	平成22年 3月16日
S-23	カレッジコート田無		904	910	6.5	898	6.3	6.7	平成22年 4月1日
S-24	レジディア浦安		2,260	2,230	6.0	2,280	5.6	6.3	平成22年 3月15日
取得予定資産合計			11,475	11,498		11,431			

(注1) 鑑定評価書及び価格調査報告書における委託調査会社は、それぞれ以下の通りです。

財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所

(注2) 合併時資産に係る価格時点は平成22年2月末です。

(注3) 合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックリビュー白金台、P-46 パシフィックリビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

[次へ](#)

(八) 信託不動産の概要

合併時資産及び取得予定資産のうち、平成22年3月31日時点の不動産を信託する信託の受益権である個別資産ごとの信託受託者及び信託期間は以下の通りです。

(合併時資産)

物件番号	信託不動産	信託受託者(注1)	信託期間
P-1	レジディア赤坂檜町	住友信託銀行株式会社	自:平成14年 9月27日 至:平成22年11月30日
P-2	レジディア島津山	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年 3月31日 至:平成22年11月30日
P-3	レジディア中目黒	みずほ信託銀行株式会社	自:平成16年 2月26日 至:平成22年11月30日
P-4	レジディア世田谷弦巻	住友信託銀行株式会社	自:平成14年 3月20日 至:平成22年11月30日
P-5	レジディア麻布十番	住友信託銀行株式会社	自:平成16年 3月19日 至:平成22年11月30日
P-6	レジディア渋谷代官山	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 6月28日 至:平成22年11月30日
P-7	レジディア池尻大橋	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 9月27日 至:平成22年11月30日
P-8	アルティス下落合	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 3月18日 至:平成22年11月30日
P-9	レジディア九段下	みずほ信託銀行株式会社	自:平成14年12月 6日 至:平成22年11月30日
P-10	レジディア幡ヶ谷	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 4月14日 至:平成23年 3月31日
P-11	レジディア不動前	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 3月24日 至:平成23年10月31日
P-12	レジディア都立大学	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 8月31日 至:平成23年11月30日
P-13	レジディア桜上水	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 8月25日 至:平成24年 4月30日
P-14	レジディア北品川	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 3月28日 至:平成27年 2月27日
P-15	レジディア代々木の杜	みずほ信託銀行株式会社	自:平成19年 7月27日 至:平成25年 2月28日
P-16	レジディア新宿イースト	住友信託銀行株式会社	自:平成21年 3月19日 至:平成26年 3月31日
P-17	レジディア芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成15年 3月28日 至:平成26年 3月31日
P-18	レジディア参宮橋	株式会社りそな銀行	自:平成15年 3月28日 至:平成25年 5月31日
P-19	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年12月20日 至:平成22年11月27日
P-21	レジディア新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 3月26日 至:平成23年 4月30日
P-22	レジディア新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 3月30日 至:平成23年 4月30日
P-23	レジディア神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 3月26日 至:平成23年 4月30日
P-24	レジディア麻布十番	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-25	レジディア恵比寿	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-26	レジディア目黒	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-27	レジディア広尾	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-30	ピアネット汐留	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
P-31	レジディア駒沢大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
P-32	レジディア代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
P-33	レジディア西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
P-34	レジディア経堂	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
P-45	レジディア自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 4月10日 至:平成32年 3月26日
P-50	レジディア西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成13年12月27日 至:平成26年12月31日
P-51	レジディア代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 9月 3日 至:平成26年 9月26日
P-52	レジディア市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 9月24日 至:平成26年 9月26日
P-53	レジディア六本木檜町公園	住友信託銀行株式会社	自:平成14年 2月22日 至:平成24年 3月31日
P-57	レジディア目黒長者丸	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月30日 至:平成26年 3月31日
P-64	レジディア中延	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-65	レジディア麻布台	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-66	レジディア芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成18年10月27日 至:平成28年10月31日
P-71	レジディア渋谷桜丘	株式会社りそな銀行	自:平成15年 5月28日 至:平成25年 5月31日
P-72	レジディア目白御留山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 4月 2日 至:平成32年 3月26日
P-73	レジディア芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 9月27日 至:平成26年 9月26日
P-75	レジディア祐天寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成18年10月27日 至:平成28年10月31日
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	みずほ信託銀行株式会社	自:平成17年 7月28日 至:平成30年 2月28日
P-77	元麻布ブレイス	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
P-79	レジディア上目黒	みずほ信託銀行株式会社	自:平成16年12月 9日 至:平成26年12月31日
P-80	レジディア代々木公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 3月18日 至:平成26年 3月31日
P-82	レジディア大井	みずほ信託銀行株式会社	自:平成16年12月 9日 至:平成26年12月31日

物件番号	信託不動産	信託受託者(注1)	信託期間
P-83	レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成17年 7月14日 至:平成27年 6 月30日
C-1	レジディア三越前	みずほ信託銀行株式会社	自:平成16年 3月30日 至:平成22年11月30日
C-2	レジディア蒲田	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年11月13日 至:平成22年11月30日
C-3	レジディア池袋	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 4月15日 至:平成22年11月30日
C-4	レジディア文京本郷	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 9月21日 至:平成22年11月30日
C-5	レジディア浅草橋	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 9月21日 至:平成22年11月30日
C-6	メゾンエクレーレ江古田	住友信託銀行株式会社	自:平成16年 3月19日 至:平成22年11月30日
C-7	レジディア上野御徒町	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 3月20日 至:平成23年 3月31日
C-8	レジディア文京本郷	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 3月 1日 至:平成28年 3月 1日
C-9	レジディア両国	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 9月 1日 至:平成23年 8月31日
C-10	レジディア東銀座	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 2月16日 至:平成29年 2月28日
C-11	レジディア上野	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 2月28日 至:平成29年 2月28日
C-12	レジディア日本橋人形町	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 1月31日 至:平成29年 1月31日
C-13	レジディア大森東	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 9月 3日 至:平成24年 9月28日
C-14	レジデンス大山	住友信託銀行株式会社	自:平成14年10月31日 至:平成23年 3月31日
C-15	レジディア錦糸町	住友信託銀行株式会社	自:平成20年 3月21日 至:平成25年 3月31日
C-16	レジディア根岸	みずほ信託銀行株式会社	自:平成17年11月24日 至:平成27年11月30日
C-17	レジディア新川	株式会社りそな銀行	自:平成15年 3月11日 至:平成25年 5月31日
C-18	レジディア上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 1月23日 至:平成25年 1月22日
C-19	レジディア新中野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年12月20日 至:平成23年 4月30日
C-20	レジディア方南町	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年10月 8日 至:平成26年12月31日
C-21	レジディア文京湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 3月30日 至:平成23年 4月30日
C-23	レジディア笹塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年 3月31日 至:平成32年 3月31日
C-25	レジディア多摩川	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成16年10月29日 至:平成26年 3月31日
C-26	レジディア後樂園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成16年11月 5日 至:平成26年 3月31日
C-27	レジディア銀座東	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成16年10月29日 至:平成26年 3月31日
C-28	レジディア王子	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月18日 至:平成26年 3月31日
C-30	K2	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
C-33	レジディア月島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成17年 9月30日 至:平成27年 6月30日
C-35	レジディア文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 9月29日 至:平成22年 8月28日
C-36	レジディア文京千石	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 3月28日 至:平成32年 3月26日
C-37	レジディア文京湯島	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 4月 2日 至:平成32年 3月26日
C-38	レジディア池上	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年10月30日 至:平成22年 8月28日
C-39	レジディア日本橋人形町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 3月30日 至:平成23年 4月30日
C-41	レジディア入谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
C-45	レジディア新川	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 3月28日 至:平成32年 3月26日
C-46	レジディア目白	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年 3月28日 至:平成26年 3月31日
C-47	レジディア葛西	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 9月24日 至:平成26年 9月24日
S-1	日吉台学生ハイツ	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 3月30日 至:平成23年 3月31日
S-2	チェスターハウス川口	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 4月 9日 至:平成22年11月30日
S-3	レジディア柏	住友信託銀行株式会社	自:平成18年11月28日 至:平成23年11月30日
S-4	レジディア東松戸	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 8月 3日 至:平成24年 8月31日
S-5	レジディア新横浜	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 2月28日 至:平成29年 2月28日
S-6	レジディア南生田	住友信託銀行株式会社	自:平成19年12月11日 至:平成24年12月28日
S-7	レジディア調布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成19年 7月27日 至:平成25年 2月28日
S-8	レジディア国立	みずほ信託銀行株式会社	自:平成19年 7月27日 至:平成25年 2月28日
S-9	レジディア川崎元木	みずほ信託銀行株式会社	自:平成19年 7月27日 至:平成25年 2月28日
S-10	レジディア国領	住友信託銀行株式会社	自:平成20年 5月26日 至:平成25年 5月31日
S-11	和光学生ハイツ	みずほ信託銀行株式会社	自:平成14年 8月23日 至:平成25年 4月30日
S-12	レジディア国分寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 2月28日 至:平成26年 3月31日
S-14	レジディア横濱関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
S-15	レジディア大倉山	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年 3月25日 至:平成28年 3月31日
S-17	レジディア船橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成19年 3月23日 至:平成29年 3月22日
S-18	レジディア八王子	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 3月28日 至:平成22年11月27日
S-19	レジディア吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年 3月26日 至:平成25年 3月31日

物件番号	信託不動産	信託受託者(注1)	信託期間
S-21	メゾン八千代台	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年 9月24日 至:平成26年 9月24日
R-1	レジディア西本町	住友信託銀行株式会社	自:平成14年11月27日 至:平成22年11月30日
R-2	レジディア今出川	住友信託銀行株式会社	自:平成17年11月25日 至:平成22年11月30日
R-3	オ・ドミール南郷街	住友信託銀行株式会社	自:平成16年 3月19日 至:平成22年11月30日
R-4	レジディア東桜	住友信託銀行株式会社	自:平成17年 1月11日 至:平成23年10月31日
R-5	レジディア亀山	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 7月31日 至:平成24年 2月29日
R-6	Zeus緑地PREMIUM	住友信託銀行株式会社	自:平成19年 5月30日 至:平成24年 5月31日
R-7	GRASS HOPPER	住友信託銀行株式会社	自:平成16年 4月21日 至:平成25年 2月28日
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	住友信託銀行株式会社	自:平成20年 2月22日 至:平成30年 3月31日
R-9	吉塚AGビル6号館・7号館	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年11月28日 至:平成22年11月27日
R-11	レジディア天神橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成15年 3月28日 至:平成25年 3月28日
R-15	レジディア京都駅前	住友信託銀行株式会社	自:平成18年 6月29日 至:平成28年 6月28日
R-17	レジディア日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 8月29日 至:平成22年 8月28日
R-18	パシフィックレジデンス向陽町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年 3月25日 至:平成25年 3月24日
R-19	レジディア天神南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成16年 3月30日 至:平成26年 3月30日
R-20	レジディア博多駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成15年 2月28日 至:平成25年 2月28日

(取得予定資産)

物件番号	信託不動産	信託受託者(注1)	信託期間
P-85	レジディア駒沢	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定
C-49	レジディア杉並方南町	住友信託銀行株式会社	自:平成21年 3月16日 至:平成26年 3月17日
C-50	レジディア新板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定
C-51	レジディア木場	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定
S-23	カレッジコート田無	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定
S-24	レジディア浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定

(注1) 取得予定資産(C-49 レジディア杉並方南町を除きます。)については、本書の日付現在信託の設定がなされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。これらの取得予定資産については、信託受託者となる予定の者を記載しています。

(注2) 合併時資産のうちP-8 アルティス下落合、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館及びR-18 パシフィックレジデンス向陽町は、本書の日付現在、売却済です。

[次へ](#)

(二) 賃貸借状況の概要

合併時資産及び取得予定資産に係る賃貸借状況の概要は以下の通りです。

(合併時資産)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
P-1	レジディア赤坂檜町	4,602.70	4,096.38	89.0	111	101	91.0	1	19,934	42,001
P-2	レジディア島津山	3,474.37	3,141.15	90.4	115	108	93.9	1	13,336	21,063
P-3	レジディア中目黒	1,694.18	1,694.18	100.0	88	88	100.0	1	8,184	8,184
P-4	レジディア世田谷弦巻	1,769.67	1,769.67	100.0	28	28	100.0	1	6,040	11,688
P-5	レジディア麻布十番	1,986.76	1,855.90	93.4	44	41	93.2	1	8,842	12,880
P-6	レジディア渋谷代官山	1,654.29	1,575.41	95.2	50	49	98.0	1	7,756	18,981
P-7	レジディア池尻大橋	1,423.38	1,312.75	92.2	42	39	92.9	1	5,986	6,528
P-8	アルティス下落合	2,430.20	2,385.27	98.2	44	43	97.7	1	7,706	14,812
P-9	レジディア九段下	2,845.89	2,360.00	82.9	86	71	82.6	1	10,264	11,650
P-10	レジディア幡ヶ谷	1,129.72	976.93	86.5	35	30	85.7	1	4,798	20,814
P-11	レジディア不動前	2,528.10	2,327.76	92.1	47	43	91.5	1	7,690	15,719
P-12	レジディア都立大学	737.91	656.63	89.0	18	16	88.9	1	2,852	6,003
P-13	レジディア桜上水	1,201.37	1,157.41	96.3	39	38	97.4	1	5,439	10,434
P-14	レジディア北品川	2,897.99	2,897.99	100.0	120	120	100.0	1	12,106	12,106
P-15	レジディア代々木の杜	723.10	619.02	85.6	22	19	86.4	1	2,989	4,621
P-16	レジディア新宿イースト	818.74	818.74	100.0	39	39	100.0	1	4,238	8,476
P-17	レジディア芝大門	2,209.98	2,090.99	94.6	63	59	93.7	1	8,437	10,460
P-18	レジディア参宮橋	1,211.74	1,161.26	95.8	27	26	96.3	1	4,472	7,767
P-19	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0	30	30	100.0	1	2,962	-
P-20	パシフィックレビュー白金台	1,365.74	1,365.74	100.0	32	32	100.0	1	5,566	8,632
P-21	レジディア新宿イースト	1,743.06	1,614.97	92.7	54	51	94.4	1	7,079	10,996
P-22	レジディア新宿イースト	1,219.08	1,171.50	96.1	48	46	95.8	1	4,907	8,307
P-23	レジディア神田岩本町	2,354.20	2,255.51	95.8	65	63	96.9	1	8,711	14,241
P-24	レジディア麻布十番	1,018.71	993.44	97.5	37	36	97.3	1	4,921	9,107
P-25	レジディア恵比寿	653.04	627.78	96.1	26	25	96.2	1	3,161	5,989
P-26	レジディア目黒	701.01	672.62	96.0	20	19	95.0	1	3,809	34,706
P-27	レジディア広尾	949.60	949.60	100.0	29	29	100.0	1	4,252	7,992
P-28	レジディア赤坂	1,480.47	1,329.29	89.8	37	33	89.2	1	6,358	9,927
P-29	レジディア広尾	1,733.63	1,713.23	98.8	76	75	98.7	1	8,881	18,159
P-30	ピアネッタ汐留	2,274.19	2,126.29	93.5	67	63	94.0	1	10,516	20,337
P-31	レジディア駒沢大学	488.51	488.51	100.0	18	18	100.0	1	1,972	3,476
P-32	レジディア代々木	464.64	405.78	87.3	16	14	87.5	1	1,659	3,007
P-33	レジディア西新宿	478.57	478.57	100.0	19	19	100.0	1	2,129	3,689
P-34	レジディア経堂	509.66	445.46	87.4	15	13	86.7	1	1,509	2,615
P-35	レジディア大井町	1,249.56	1,222.39	97.8	48	47	97.9	1	5,346	9,084
P-36	レジディア恵比寿	2,194.56	2,060.40	93.9	61	57	93.4	1	11,172	30,444
P-37	レジディア上落合	1,740.50	1,699.10	97.6	70	68	97.1	1	6,802	12,713
P-38	レジディア東品川	2,588.01	2,522.70	97.5	122	119	97.5	1	11,186	15,259
P-39	レジディア目黒	1,448.84	1,295.95	89.4	34	29	85.3	1	5,732	10,821
P-40	レジディア虎ノ門	1,353.41	1,289.19	95.3	63	60	95.2	1	6,783	7,730
P-41	レジディア新御茶ノ水	1,422.45	1,401.37	98.5	52	51	98.1	1	6,181	7,237
P-42	レジディア神楽坂	1,182.34	1,118.77	94.6	52	49	94.2	1	4,990	8,363
P-43	レジディア大井町	1,321.76	1,254.75	94.9	40	38	95.0	1	5,530	9,251

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数	戸数 稼働率 (%) (注5)	テナン トの総 数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
P-44	レジディア大岡山	1,522.52	1,313.98	86.3	53	46	86.8	1	5,305	7,208
P-45	レジディア自由が丘	1,435.93	1,435.93	100.0	28	28	100.0	1	5,898	11,400
P-46	パシフィックリビュー永田町	1,056.09	1,019.48	96.5	23	22	95.7	1	4,118	5,753
P-47	レジディア水道橋	3,039.14	2,728.77	89.8	65	58	89.2	1	11,456	18,821
P-48	レジディアタワー乃木坂	3,485.00	3,265.92	93.7	68	64	94.1	1	16,762	25,822
P-49	レジディア赤坂	1,352.02	1,268.45	93.8	37	35	94.6	1	6,715	8,998
P-50	レジディア西麻布	7,078.64	5,958.37	84.2	125	110	88.0	1	31,392	90,727
P-51	レジディア代官山	2,067.08	1,914.22	92.6	42	39	92.9	1	9,654	17,396
P-52	レジディア市ヶ谷	3,003.34	2,861.16	95.3	85	80	94.1	1	12,634	23,142
P-53	レジディア六本木檜町公園	4,803.29	4,533.25	94.4	88	84	95.5	1	18,016	38,609
P-54	レジディア白金高輪	1,997.59	1,873.42	93.8	32	30	93.8	1	6,946	10,984
P-55	レジディアタワー目黒不動前	21,019.77	21,019.77	100.0	358	358	100.0	1	69,670	139,340
P-56	レジディア三軒茶屋	2,847.19	2,798.02	98.3	78	76	97.4	1	14,268	25,207
P-57	レジディア目黒長者丸	2,889.43	2,889.43	100.0	71	71	100.0	1	12,582	15,269
P-58	レジディア南青山	782.33	499.36	63.8	13	8	61.5	1	2,755	7,990
P-59	レジディア神田東	2,544.25	2,214.76	87.0	64	56	87.5	1	8,211	13,148
P-60	レジディア東麻布	1,582.54	1,322.22	83.6	31	26	83.9	1	6,129	9,340
P-61	レジディア恵比寿南	2,023.88	2,023.88	100.0	39	39	100.0	1	9,158	10,000
P-62	レジディアタワー麻布十番	7,207.18	6,510.89	90.3	113	101	89.4	1	31,374	57,377
P-63	レジディア渋谷	1,285.42	1,251.83	97.4	40	39	97.5	1	6,775	15,830
P-64	レジディア中延	2,855.06	2,717.36	95.2	65	62	95.4	1	9,880	17,351
P-65	レジディア麻布台	1,732.06	1,705.06	98.4	47	46	97.9	1	8,506	12,136
P-66	レジディア芝大門	2,023.20	1,981.84	98.0	48	47	97.9	1	9,041	12,754
P-67	レジディア神田	1,534.57	1,400.62	91.3	43	40	93.0	1	5,911	12,047
P-68	レジディア三軒茶屋	1,933.54	1,762.83	91.2	34	31	91.2	1	6,322	12,601
P-69	レジディア西新宿	2,478.31	2,251.20	90.8	74	68	91.9	1	9,521	14,004
P-70	レジディア広尾南	1,035.75	918.66	88.7	26	23	88.5	1	4,420	6,115
P-71	レジディア渋谷桜丘	4,077.88	3,626.88	88.9	66	59	89.4	1	16,519	34,121
P-72	レジディア目白御留山	1,679.94	1,679.94	100.0	19	19	100.0	1	5,537	11,407
P-73	レジディア芝浦	8,508.36	7,953.68	93.5	154	144	93.5	1	25,158	39,187
P-74	レジディア御殿山	1,228.15	1,153.30	93.9	16	15	93.8	1	4,610	9,652
P-75	レジディア祐天寺	5,423.36	5,273.41	97.2	118	114	96.6	1	25,095	59,447
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	13,490.67	12,738.52	94.4	191	180	94.2	1	49,687	119,038
P-77	元麻布ブレイス	7,382.62	6,608.32	89.5	41	36	87.8	1	41,284	164,952
P-78	レジディアタワー六本木	5,978.20	5,333.01	89.2	83	77	92.8	1	31,932	54,438
P-79	レジディア上目黒	1,473.68	1,375.95	93.4	16	15	93.8	1	4,730	9,660
P-80	レジディア代々木公園	1,545.36	1,155.96	74.8	6	4	66.7	1	4,710	20,360
P-81	ウインザーハウス広尾	2,172.91	1,798.98	82.8	12	10	83.3	1	8,702	32,928
P-82	レジディア大井	2,322.37	2,116.74	91.1	22	20	90.9	1	5,964	12,831
P-83	レジディア代官山猿楽町/代 官山パークサイドビレッジ	5,977.18	5,559.42	93.0	77	71	92.2	1	32,612	105,656
P-84	レジディア北新宿	2,173.62	2,173.62	100.0	26	26	100.0	1	7,946	10,780
C-1	レジディア三越前	2,552.07	2,408.35	94.4	105	99	94.3	1	10,260	18,788
C-2	レジディア蒲田	4,110.54	4,110.54	100.0	166	166	100.0	1	15,755	28,752
C-3	レジディア池袋	2,207.63	2,207.63	100.0	60	60	100.0	1	7,439	-
C-4	レジディア文京本郷	2,165.35	2,165.35	100.0	65	65	100.0	1	8,243	-

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
C-5	レジディア浅草橋	1,816.14	1,816.14	100.0	47	47	100.0	1	6,321	12,505
C-6	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,523.43	95.7	93	89	95.7	1	5,803	8,529
C-7	レジディア上野御徒町	4,009.27	4,009.27	100.0	127	127	100.0	1	15,795	45,160
C-8	レジディア文京本郷	1,960.40	1,960.40	100.0	70	70	100.0	1	8,241	6,177
C-9	レジディア両国	1,378.84	1,378.84	100.0	48	48	100.0	1	5,103	10,186
C-10	レジディア東銀座	4,871.02	4,871.02	100.0	169	169	100.0	1	22,112	22,112
C-11	レジディア上野	1,184.44	1,134.29	95.8	41	39	95.1	1	4,265	6,149
C-12	レジディア日本橋人形町	3,541.09	3,428.52	96.8	137	134	97.8	1	15,278	41,361
C-13	レジディア大森東	1,928.71	1,827.26	94.7	81	76	93.8	1	9,198	27,805
C-14	レジデンス大山	3,383.10	3,152.46	93.2	59	55	93.2	1	8,546	15,044
C-15	レジディア錦糸町	4,326.80	4,043.18	93.4	157	144	91.7	1	18,184	45,007
C-16	レジディア根岸	1,571.54	1,457.38	92.7	28	26	92.9	1	4,039	7,038
C-17	レジディア新川	2,764.70	2,764.70	100.0	83	83	100.0	1	9,870	21,225
C-18	レジディア上池袋	979.04	850.15	86.8	44	38	86.4	1	3,183	4,743
C-19	レジディア新中野	615.28	615.28	100.0	24	24	100.0	1	2,497	4,736
C-20	レジディア方南町	2,054.22	2,054.22	100.0	91	91	100.0	1	6,836	11,508
C-21	レジディア文京湯島	1,368.01	1,368.01	100.0	63	63	100.0	1	5,265	5,500
C-22	レジディア築地	2,043.00	2,043.00	100.0	54	54	100.0	1	8,207	14,486
C-23	レジディア笹塚	2,855.98	2,774.47	97.1	96	94	97.9	1	10,395	19,821
C-24	レジディア京橋	1,440.11	1,440.11	100.0	52	52	100.0	1	6,667	6,667
C-25	レジディア多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0	98	98	100.0	1	6,554	6,730
C-26	レジディア後楽園	770.11	744.38	96.7	31	30	96.8	1	3,476	8,848
C-27	レジディア銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0	94	94	100.0	1	9,567	9,721
C-28	レジディア王子	1,659.09	1,659.09	100.0	61	61	100.0	1	5,700	6,420
C-29	レジディア目白	1,450.16	1,305.10	90.0	63	57	90.5	1	5,454	8,226
C-30	K2	773.30	773.30	100.0	25	25	100.0	1	2,545	4,608
C-31	レジディア月島	1,694.38	1,694.38	100.0	40	40	100.0	1	6,294	12,320
C-32	レジディア蒲田	1,929.24	1,929.24	100.0	78	78	100.0	1	7,898	13,813
C-33	レジディア月島	3,074.47	2,905.92	94.5	105	99	94.3	1	13,100	21,005
C-34	レジディア錦糸町	3,394.21	3,107.27	91.5	99	92	92.9	1	12,296	16,267
C-35	レジディア文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0	104	104	100.0	1	18,000	10,000
C-36	レジディア文京千石	1,104.50	1,036.02	93.8	33	31	93.9	1	4,162	6,604
C-37	レジディア文京湯島	1,623.62	1,578.13	97.2	39	38	97.4	1	6,062	11,898
C-38	レジディア池上	764.84	764.84	100.0	19	19	100.0	1	2,454	4,085
C-39	レジディア日本橋人形町	848.24	848.24	100.0	25	25	100.0	1	2,992	4,500
C-40	レジディア文京千石	2,117.47	2,117.47	100.0	45	45	100.0	1	8,017	13,302
C-41	レジディア入谷	1,826.54	1,681.98	92.1	49	46	93.9	1	5,897	9,304
C-42	レジディア日本橋浜町	1,915.92	1,915.92	100.0	45	45	100.0	1	7,479	10,417
C-43	レジディア新御徒町	2,531.81	2,531.81	100.0	69	69	100.0	1	9,351	16,282
C-44	レジディア千鳥町	2,105.15	1,966.42	93.4	60	56	93.3	1	7,259	9,516
C-45	レジディア新川	2,119.34	2,043.88	96.4	36	35	97.2	1	7,321	12,947
C-46	レジディア目白	13,069.70	12,875.78	98.5	162	158	97.5	1	35,961	114,812
C-47	レジディア葛西	2,177.89	2,033.89	93.4	29	27	93.1	1	4,273	8,026
C-48	レジディア日本橋馬喰町	8,502.12	8,502.12	100.0	132	132	100.0	1	25,221	33,087
S-1	日吉台学生ハイツ	8,552.00	8,552.00	100.0	920	920	100.0	1	28,892	-
S-2	チェスターハウス川口	2,023.11	1,919.84	94.9	39	37	94.9	1	4,351	9,759
S-3	レジディア柏	1,794.44	1,727.69	96.3	26	25	96.2	1	3,373	6,187

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
S-4	レジディア東松戸	3,431.44	3,262.24	95.1	44	42	95.5	1	6,416	13,596
S-5	レジディア新横浜	3,277.62	3,277.62	100.0	131	131	100.0	1	10,085	10,085
S-6	レジディア南生田	3,165.70	3,030.25	95.7	46	44	95.7	1	6,365	12,292
S-7	レジディア調布	1,750.49	1,682.07	96.1	41	39	95.1	1	5,811	22,454
S-8	レジディア国立	1,176.66	1,176.66	100.0	46	46	100.0	1	3,813	8,834
S-9	レジディア川崎元木	1,012.98	1,012.98	100.0	49	49	100.0	1	3,800	7,600
S-10	レジディア国領	1,489.97	1,463.02	98.2	62	61	98.4	1	5,105	8,805
S-11	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	100.0	127	127	100.0	1	4,363	8,890
S-12	レジディア国分寺	879.44	853.38	97.0	33	32	97.0	1	3,161	5,734
S-13	コスモ西船橋	1,417.72	1,386.08	97.8	70	69	98.6	1	4,427	3,384
S-14	レジディア横濱関内	2,359.60	2,305.39	97.7	102	100	98.0	1	9,066	14,563
S-15	レジディア大倉山	1,334.56	1,334.56	100.0	64	64	100.0	1	4,284	4,160
S-16	レジディア武蔵小杉	2,560.40	2,560.40	100.0	68	68	100.0	1	9,007	16,739
S-17	レジディア船橋	4,567.44	4,567.44	100.0	172	172	100.0	1	15,288	33,525
S-18	レジディア八王子	2,106.67	2,035.57	96.6	40	38	95.0	1	5,075	11,795
S-19	レジディア吉祥寺	2,214.73	2,079.58	93.9	48	45	93.8	1	7,175	13,091
S-20	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	26,082.53	26,082.53	100.0	416	416	100.0	1	86,987	73,473
S-21	メゾン八千代台	3,506.54	2,948.22	84.1	39	35	89.7	1	6,124	71,939
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	5,433.40	5,433.40	100.0	78	78	100.0	1	11,784	68,700
R-1	レジディア西本町	1,195.10	1,147.38	96.0	50	48	96.0	1	3,414	4,650
R-2	レジディア今出川	3,714.11	3,714.11	100.0	154	154	100.0	1	9,933	15,400
R-3	オ・ドミール南郷街	4,535.26	4,535.26	100.0	68	68	100.0	1	5,460	-
R-4	レジディア東桜	3,084.03	3,084.03	100.0	91	91	100.0	1	7,511	7,395
R-5	レジディア亀山	6,065.11	6,065.11	100.0	182	182	100.0	1	9,273	2,436
R-6	Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	2,391.35	100.0	44	44	100.0	1	4,830	-
R-7	GRASS HOPPER	3,681.25	3,466.67	94.2	58	55	94.8	1	7,528	13,721
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	9,708.00	9,708.00	100.0	404	404	100.0	1	20,684	20,684
R-9	吉塚AGビル6号館・7号館	2,016.96	1,929.70	95.7	86	82	95.3	1	3,299	2,112
R-10	レジディア博多	3,955.24	3,799.48	96.1	155	149	96.1	1	8,321	8,329
R-11	レジディア天神橋	2,113.91	2,087.65	98.8	78	77	98.7	1	5,807	6,297
R-12	レジディア三宮東	5,698.03	5,698.03	100.0	161	161	100.0	1	14,622	20,521
R-13	KC21ビル	2,716.11	2,716.11	100.0	79	79	100.0	1	6,357	25,134
R-14	レジディア靱公園	2,741.46	2,552.33	93.1	94	89	94.7	1	7,501	8,163
R-15	レジディア京都駅前	4,010.85	3,902.41	97.3	116	112	96.6	1	12,543	31,631
R-16	レジディア高岳	5,944.56	5,944.56	100.0	198	198	100.0	1	14,515	30,185
R-17	レジディア日比野	7,598.40	7,573.65	99.7	124	123	99.2	1	10,686	23,669
R-18	パシフィックレジデンス向陽町	1,816.00	1,816.00	100.0	40	40	100.0	1	3,668	8,281
R-19	レジディア天神南	3,179.96	2,953.13	92.9	56	52	92.9	1	6,049	3,780
R-20	レジディア博多駅南	1,606.29	1,526.73	95.0	39	37	94.9	1	2,581	1,485
R-21	マーレ	1,930.70	1,930.70	100.0	38	38	100.0	1	4,647	7,856
R-22	メロディハイム新大阪	2,885.48	2,763.11	95.8	70	67	95.7	1	5,585	6,163
R-23	メロディハイム松原	1,826.15	1,826.15	100.0	53	53	100.0	1	3,951	4,991
R-24	レジディア南一条	5,928.51	5,502.77	92.8	179	167	93.3	1	11,077	11,988
R-25	レジディア大通西	4,512.24	4,018.75	89.1	103	97	94.2	1	8,038	13,741

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
R-26	レジディア北三条	3,867.60	3,809.33	98.5	100	99	99.0	1	7,636	7,681
R-27	レジディア白壁東	2,709.97	2,621.34	96.7	33	32	97.0	1	5,286	10,003
R-28	レジディア堺東	3,246.81	3,054.26	94.1	50	47	94.0	1	5,789	8,345
R-29	レジディア太秦	3,201.93	3,201.93	100.0	48	48	100.0	1	5,254	17,532
R-30	レジディア泉	9,715.22	9,340.94	96.1	122	117	95.9	1	22,073	37,932
R-31	レジディア円山北五条	3,920.00	3,859.08	98.4	56	55	98.2	1	6,978	7,276
R-32	レジディア徳川	2,282.49	2,282.49	100.0	27	27	100.0	1	4,770	9,899
R-33	パシフィックレジデンス東山元町	1,889.99	1,889.99	100.0	23	23	100.0	1	4,050	8,100
R-34	レジディア大通公園	6,230.49	5,996.38	96.2	109	105	96.3	1	13,387	34,927
合併時資産合計		554,792.65	533,447.28	96.2	14,236	13,794	96.9	188	1,843,813	3,442,066

(取得予定資産)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
P-85	レジディア駒沢(注9)	1,182.47	1,182.47	100.0	59	59	100.0	59	5,294	5,900
C-49	レジディア杉並方南町	6,953.96	6,953.96	100.0	194	194	100.0	1	22,617	-
C-50	レジディア新板橋(注9)	1,413.22	1,413.22	100.0	67	67	100.0	67	5,644	7,300
C-51	レジディア木場	3,255.00	3,213.00	98.7	155	153	98.7	6	12,792	24,054
S-23	カレッジコート田無(注9)	1,136.09	1,136.09	100.0	91	91	100.0	91	9,225	9,700
S-24	レジディア浦安	3,692.76	3,692.76	100.0	146	146	100.0	10	14,774	48,724
取得予定資産合計		17,633.50	17,591.50	99.8	712	710	99.7	234	70,348	95,678

(注1) 「賃貸可能面積」は、建物ごと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、賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、平成22年3月31日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別（後記「(ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。

(注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式により算出します。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転賃可能な戸数を記載しています。

(注5) 「戸数稼働率」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式により算出します。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。

(注7) 「月額賃料」欄は、原則としてマスターリース種別（後記「(ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合には、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費は含みませんが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費は含みませんが、共益費が固定額でない場合は除きます。）が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

(注8) 「敷金等」欄には、原則としてマスターリース種別（後記「(ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成22年3月31日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金保証金等の平成22年3月31日現在における残高を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 本投資法人の取得に際し、マスターリース会社との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結することを予定しているため、本投資法人の取得後の月額賃料及び敷金等は上記とは異なります。

(注10) 合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックリビュー白金台、P-46 パシフィックリビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

[次へ](#)

(ホ) 個別資産ごとの概要

合併時資産及び取得予定資産の個別資産ごとの概要は、以下に記載の通りです。なお、これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

a. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・原則として、平成22年3月31日現在を基準としています。
- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「延床面積」欄、「構造」欄及び「建築時期」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。ただし、建物の「用途」欄については、登記事項証明書に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「用途地域」欄は、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。
- ・「容積率/建ぺい率」欄は、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、各信託不動産又は不動産についてPM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。なお、PM業務が再委託されている又は再委託予定である場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。
- ・「信託受託者」欄は、信託不動産について、信託の受託者又は信託の受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「ML会社」欄は、信託不動産又は不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・「ML種別」欄は、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は、「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。

b. 「特記事項」欄は、以下の事項を含む、信託不動産又は不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託不動産又は不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ii. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- iii. 当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
- iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

なお、合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックレビュー白金台、P-46 パシフィックレビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

(合併時資産)

P-1 レジディア赤坂檜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区赤坂七丁目11番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,194.39㎡(注)	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	6,151.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	111戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約27.92㎡)を含みます。

P-2 レジディア島津山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区東五反田一丁目2番42号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	993.27㎡(注)	容積率/建ぺい率	500%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	4,221.40㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	115戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約112.81㎡)を含みます。

P-3 レジディア中目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号			
土地	所有形態	所有権(但し、私道部分(地番512番4)については、6分の4の共有持分)	用途地域	商業地域
	面積	380.67㎡(但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)(注)	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,901.70㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	88戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
<p>1 信託土地のうち、私道として提供されている南側端部(地番:512番4、以下「本件私道部分」といいます。)は第三者と共有されています(信託受託者の共有持分:6分の4)。また、本件私道部分には、埋設管・架空ケーブル等が設置されていますが、他の共有者との間で、本件私道部分の利用についての取決め等は特段なされていません。</p> <p>2 信託土地と南側隣地(地番:512番6)との境界は未確定です。</p>				

(注) 私道負担部分(約35.27㎡)の内、共有部分(地番512番4:約12.29㎡)以外の私道負担部分(約22.98㎡)を含みます。

P-4 レジディア世田谷弦巻

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域
	面積	1,164.10㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,869.77㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	28戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-5 レジディア麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区麻布十番二丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	417.67㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,564.94㎡	建築時期	平成11年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-6 レジディア渋谷代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区東一丁目27番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	327.59㎡	容積率/建ぺい率	700%/80%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	50戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-7 レジディア池尻大橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	面積	318.16㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,609.47㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	42戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-8 アルティス下落合

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区中落合二丁目7番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
	面積	1,253.12㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,726.15㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-9 レジディア九段下

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	464.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,262.68㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
	賃貸可能戸数	86戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-10 レジディア幡ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区本町六丁目35番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	394.30㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,207.68㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	35戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-11 レジディア不動前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区西五反田五丁目26番3号			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)	用途地域	準工業地域
	面積	1,099.64㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅、事務所、車庫
	延床面積	2,834.60㎡	建築時期	平成3年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	47戸		
PM会社	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

P-12 レジディア都立大学

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区中根一丁目13番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	268.65㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	909.70㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	18戸		
PM会社	東急リロケーションサービス株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-13 レジディア桜上水

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域
	面積	558.96㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,436.02㎡	建築時期	平成18年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-14 レジディア北品川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区北品川一丁目3番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	777.25㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,891.12㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	120戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型(注)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 住戸全120戸については、定期建物賃貸借契約書に基づき、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社より同一テナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

P-15 レジディア代々木の杜

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	253.87㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	886.85㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建		
	賃貸可能戸数	22戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-16 レジディア新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	275.92㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	970.38㎡	建築時期	平成21年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型(注)	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 住戸全39戸については、賃貸借契約書に基づき、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社より同一テナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

P-17 レジディア芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝大門二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	583.43㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,413.88㎡	建築時期	平成14年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-18 レジディア参宮橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	520.13㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅
	延床面積	1,426.85㎡	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	27戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	株式会社りそな銀行	
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

P-19 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25㎡	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	30戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型(注2)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 私道負担部分（約65.58㎡）を含みます。

(注2) 住戸全30戸については、建物賃貸借契約書に基づき、タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社より同一テナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

P-20 パシフィックリビュー白金台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区上大崎一丁目12番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	661.15㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,691.63㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	32戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-21 レジディア新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	54戸		
PM会社	小田急不動産株式会社(注)		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	小田急不動産株式会社(注)		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 平成22年6月1日より、PM会社及びML会社を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変更しています。

P-22 レジディア新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。				

P-23 レジディア神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	65戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-24 レジディア麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区南麻布一丁目3番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	372.38㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,240.40㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	37戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約44.91㎡）は、都市計画道路（補助7号線・計画幅員15m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

P-25 レジディア恵比寿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区東三丁目15番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	145.12㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	806.02㎡	建築時期	平成13年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	26戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-26 レジディア目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目18番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	278.99㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	767.02㎡	建築時期	平成11年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	20戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-27 レジディア広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	933.66㎡(注)	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟: 653.16㎡ B棟: 366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟: 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟: 鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	29戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路(69㎡)及び私道負担部分(62.75㎡)を含みます。

P-28 レジディア赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番7号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	823.51㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	区分所有権(注2)	用途	居宅
	延床面積	2,302.88㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	37戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) セットバック部分（約0.02㎡）を含みます。

(注2) 建物に係る区分所有権のすべてが不動産に含まれています。

P-29 レジディア広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	369.87㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,926.43㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	76戸		
PM会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
北側隣接地（11番3）との境界は未確定です。				

P-30 ピアネッタ汐留

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区東新橋二丁目4番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	345.00㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,815.62㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	67戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
1 信託不動産は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行地区内にあります。当該事業は、平成23年度までに完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。				
2 信託土地の官民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。				
(注) 土地区画整理事業における仮換地指定通知及び保留地台帳記載の面積を記載しています。				

P-31 レジディア駒沢大学

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	209.47㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	616.00㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	18戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分（約10.98㎡）を含みます。

P-32 レジディア代々木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	230.58㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	545.43㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	16戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-33 レジディア西新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	220.85㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	498.65㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	19戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分（約15.16㎡）及びセットバック部分（約1.14㎡）を含みます。

P-34 レジディア経堂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	264.89㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	513.74㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	15戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーン	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-35 レジディア大井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区大井一丁目22番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	237.87㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,681.96㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	-	
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-36 レジディア恵比寿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	485.59㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,623.04㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	61戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	-	
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-37 レジディア上落合

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区上落合三丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	819.34㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,930.63㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建		
	賃貸可能戸数	70戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 新宿区が無償使用する特別区道の敷地(2.20㎡)及び道路状として整備された整備対象区域(1.19㎡)と東側私道セットバック部分(約16.02㎡)を含みます。

P-38 レジディア東品川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区東品川一丁目6番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	928.57㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,393.37㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	122戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-39 レジディア目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区目黒一丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	687.83㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,576.50㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
	賃貸可能戸数	34戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-40 レジディア虎ノ門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区西新橋二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	302.11㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,605.71㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-41 レジディア新御茶ノ水

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目4番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	327.14㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,595.19㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	52戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
南側隣接地（4番10、4番11）との境界は未確定です。また当該隣接地の敷地内に存する建物本体及びその付帯物等が本件土地内に越境している可能性があります。				

P-42 レジディア神楽坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区山吹町336番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	257.30㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,418.72㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	52戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

[次へ](#)

P-43 レジディア大井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区大井一丁目20番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	424.59㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,719.05㎡	建築時期	平成19年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分（約13.76㎡）を含みます。

P-44 レジディア大岡山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区大岡山一丁目20番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	936.32㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,758.55㎡	建築時期	平成19年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	53戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-45 レジディア自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	524.81㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	28戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-46 パシフィックレビュー永田町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区永田町二丁目17番3号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	商業地域
	面積	367.70㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	区分所有権(注2)	用途	居宅
	延床面積	1,272.70㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	23戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) セットバック部分（約3.68㎡）を含みます。

(注2) 建物に係る区分所有権のすべてが不動産に含まれています。

P-47 レジディア水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	65戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-48 レジディアタワー乃木坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂九丁目6番39号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	509.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付19階建		
	賃貸可能戸数	68戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の一部（約77.71㎡）には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路（出入口）設置のため地上権が設定（代：無償）されています。				

P-49 レジディア赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-50 レジディア西麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区西麻布四丁目15番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,194.72㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	10,834.93㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	125戸		
PM会社	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	東京建物不動産販売株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約3.22㎡)を含みます。

P-51 レジディア代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	42戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
<p>1 信託不動産南西側私道の所有権は、信託不動産の近隣に所在するマンションの敷地権及び一部共有持分として登記されていますが、当該一部共有持分権者と境界確認書が締結されていません。信託不動産の近隣に所在するマンションと現所有者等との間で締結された覚書において、信託建物存続期間中は、信託建物ピロティの形状変更、南西側私道に面する住戸の用途変更はできません。また、車輛・タクシーが南西側私道を利用することはできません。</p> <p>2 信託土地の一部(約138㎡)は、都市計画道路(補助18号線・計画幅員15m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。</p>				

P-52 レジディア市ヶ谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区市谷本村町3番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	533.80㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,477.67㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	85戸		
PM会社	小田急不動産株式会社(注)		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	小田急不動産株式会社(注)		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 平成22年6月1日より、PM会社及びML会社を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変更しています。

P-53 レジディア六本木檜町公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区赤坂六丁目19番50号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	1,698.91㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、300% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	6,269.11㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	88戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(6.75㎡)を含みます。

P-54 レジディア白金高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目22番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	691.20㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,897.30㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
	賃貸可能戸数	32戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約30㎡)を含みます。

P-55 レジディアタワー目黒不動前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区西五反田三丁目7番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	2,929.35㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	29,561.91㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付30階建		
	賃貸可能戸数	358戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	-
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場・バイク置場・トランクルーム部分：バス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-56 レジディア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋一丁目41番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	593.70㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅、駐車場
	延床面積	3,838.02㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	78戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	バス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-57 レジディア目黒長者丸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目6番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,826.45㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,720.52㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
	賃貸可能戸数	71戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	バス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(28.55㎡)を含みます。

P-58 レジディア南青山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区南青山四丁目5番19号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	388.59㎡(注)	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	786.37㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	13戸		
PM会社	株式会社ジョイント・プロパティ		信託受託者	-
ML会社	株式会社ジョイント・プロパティ		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約18.51㎡)を含みます。また、私道(80.30㎡)を共有していますが、当該私道の面積は含んでいません。

P-59 レジディア神田東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	343.83㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,031.78㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	64戸		
PM会社	小田急不動産株式会社(注)		信託受託者	-
ML会社	小田急不動産株式会社(注)		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 平成22年6月1日より、PM会社及びML会社を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変更しています。

P-60 レジディア東麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区東麻布一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	284.52㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,902.33㎡	建築時期	平成18年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	31戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-61 レジディア恵比寿南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	713.24㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,238.34㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-62 レジディアタワー麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区三田一丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,096.46㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積	11,053.03㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
	賃貸可能戸数	113戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の北側河川は都市計画法に定める都市施設（都市計画河川）に該当します。護岸から8mが計画線となっており、計画線内は一定の建築制限があります。				

P-63 レジディア渋谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区宇田川町37番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	330.60㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,569.70㎡	建築時期	平成18年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建		
	賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-64 レジディア中延

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区中延六丁目3番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	面積	883.17㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,154.64㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	65戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約82㎡）は、都市計画道路（幹線放射線道路1号・計画幅員30 m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

P-65 レジディア麻布台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区麻布台三丁目4番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	378.20㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,176.51㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	47戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約69㎡）は、都市計画道路（補助4号線・計画幅員25 m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

P-66 レジディア芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝大門一丁目1番34号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	354.08㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共用住宅、車庫
	延床面積	2,501.04㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-67 レジディア神田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区神田多町二丁目4番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	326.79㎡(注)	容積率/建ぺい率	700%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,821.15㎡	建築時期	平成18年6月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき13階建		
	賃貸可能戸数	43戸		
PM会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		信託受託者	-
ML会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約81.54㎡)を含みます。

P-68 レジディア三軒茶屋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域
	面積	667.78㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,149.38㎡	建築時期	平成18年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	34戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-69 レジディア西新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区西新宿四丁目24番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	1,399.80㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,731.05㎡	建築時期	平成19年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建		
	賃貸可能戸数	74戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-70 レジディア広尾南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	276.61㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,335.20㎡	建築時期	平成19年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	26戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-71 レジディア渋谷桜丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区桜丘町22番6号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	商業地域
	面積	963.03㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	区分所有権(注2)	用途	居宅
	延床面積	4,931.09㎡	建築時期	平成15年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	賃貸可能戸数	66戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約37.08㎡）は、都市計画道路（補助線街路第50号線・計画幅員15 m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

(注1) 渋谷区が無償使用する特別区道の敷地（8.19㎡）及びセットバック部分（34.10㎡）を含みます。

(注2) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

P-72 レジディア目白御留山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区下落合四丁目4番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,143.86㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,034.11㎡	建築時期	平成14年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	19戸		
PM会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-73 レジディア芝浦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,292.08㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	12,540.48㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付15階建		
	賃貸可能戸数	154戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-74 レジディア御殿山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区北品川五丁目15番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	856.80㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,702.83㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	16戸		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の一部及び東側隣接地（727番47、727番54）所有者に関して、東側隣接地所有者及び本件土地所有者が期間の定めのない無償の通行地役権を相互に容認する旨の裁判上の和解がなされています。				

P-75 レジディア祐天寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区中目黒五丁目27番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	2,396.69㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,846.64㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	118戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝浦二丁目6番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,011.81m ²	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	19,562.07m ²	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	191戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-77 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42m ² (注)	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場(A・B・D棟) 共同住宅、駐車場、店舗(C棟) 共同住宅(E棟) 居宅、車庫(F棟)
	延床面積	A棟: 2,430.22m ² B棟: 1,622.01m ² C棟: 2,644.92m ² D棟: 2,513.24m ² E棟: 593.99m ² F棟: 346.10m ²	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建(A棟)、4階建(B棟)、5階建(C棟)、3階建(D棟)、3階建(E棟)、3階建(F棟)		
	賃貸可能戸数	41戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
1 信託土地中央に存する私道は、土地所有者の管理下にありますが、通路として公衆に開放する旨、港区・麻布警察署・近隣住民に対し宣明しています。 2 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地(233番13、登記名義人:大蔵省)があります。なお、当該土地との境界は未確定です。 3 北側隣接地(38番27)との境界は未確定です。 (注) 公衆用道路(616m ²)及び私設道路(29m ²)を含みます。				

P-78 レジディアタワー六本木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区六本木七丁目6番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	1,038.93m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,800.57m ²	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	賃貸可能戸数	83戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-79 レジディア上目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区上目黒五丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	面積	882.60㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、200% / 80%
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅
	延床面積	1,740.62㎡	建築時期	平成5年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	16戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

P-80 レジディア代々木公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種低層住居専用地域
	面積	894.46㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,155.28㎡	建築時期	平成10年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	6戸		
PM会社	株式会社アンクレー		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社アンクレー		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-81 ウインザーハウス広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,610.59㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅
	延床面積	3,087.30㎡	建築時期	平成15年6月
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	12戸		
PM会社	株式会社ジョイント・プロパティ		信託受託者	-
ML会社	株式会社ジョイント・プロパティ		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の全部は宗教法人東北寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。 (1) 契約期間 : 平成14年2月25日から平成44年2月24日までの満30年間 (2) 月額支払賃料 : 487,210円				

(注) 建物に係る区分所有権のすべてが不動産に含まれています。

P-82 レジディア大井

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区大井五丁目5番32号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,534.58㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,675.91㎡	建築時期	平成元年10月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	22戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約14.33㎡)を含みます。

P-83 レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区猿楽町9番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	2,469.06㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	新規開発棟：共同住宅、店舗、車庫 既存棟：共同住宅、店舗、事務所、車庫
	延床面積	新規開発棟：5,322.92㎡ 既存棟：2,938.37㎡	建築時期	新規開発棟：平成18年5月 既存棟：昭和57年11月
	構造	新規開発棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建 既存棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	77戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) レジディア代官山猿楽町を「新規開発棟」、代官山パークサイドビレッジを「既存棟」と記載しています。

P-84 レジディア北新宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区北新宿一丁目30番32号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,547.40㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,255.46㎡	建築時期	平成9年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	26戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	信託受託者	-	
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路(4.05㎡)を含みます。

[次へ](#)

C-1 レジディア三越前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	339.10㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	2,829.06㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	105戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-2 レジディア蒲田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都大田区蒲田五丁目21番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	748.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	5,637.66㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	166戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地と、隣接官有地（地番：56番19）及び隣接民有地（地番：21番2）との境界は未確定です。				

C-3 レジディア池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都豊島区池袋二丁目24番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
	面積	1,349.45㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,818.90㎡	建築時期	平成17年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	60戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-4 レジディア文京本郷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区本郷一丁目24番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	462.90㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,444.42㎡	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	65戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	賃料保証型	
特記事項				
該当事項はありません。				

C-5 レジディア浅草橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区蔵前一丁目5番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	274.93㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,193.73㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	47戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

C-6 メゾンエクレーレ江古田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,317.82㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,656.31㎡	建築時期	平成5年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	93戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約164.15㎡)を含みます。

C-7 レジディア上野御徒町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区台東四丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	693.31㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	4,228.79㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	127戸		
PM会社	スターツアメニティー株式会社(注1)		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型(注2)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 平成22年4月1日より、委託先を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変更しています。

(注2) 平成22年4月1日より、パス・スルー型に変更しています。

C-8 レジディア文京本郷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区本郷三丁目17番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	340.61㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,198.60㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	70戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型(注)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) シングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型となっています。

C-9 レジディア両国

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	303.47㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,731.60㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-10 レジディア東銀座

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区築地一丁目12番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	762.08㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,607.86㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	169戸		
PM会社	株式会社ジョイント・プロパティ		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-11 レジディア上野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区東上野六丁目27番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	219.68㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,311.77㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	41戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-12 レジディア日本橋人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	535.30㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	4,632.90㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	137戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約15.5㎡)を含みます。

C-13 レジディア大森東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都大田区大森東一丁目7番27号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 近隣商業地域 準工業地域
	面積	661.31㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80% 300% / 80% 300% / 60%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	2,096.16㎡	建築時期	平成19年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	81戸		
PM会社	スターツアメニティー株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約133.30㎡)を含みます。

C-14 レジデンス大山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都板橋区熊野町45番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	1,676.03㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,690.91㎡	建築時期	平成3年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	59戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-15 レジディア錦糸町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都墨田区錦糸一丁目5番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	997.62㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,622.99㎡	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	157戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-16 レジディア根岸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区根岸五丁目10番10号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番102番18）については、4分の1の共有持分）	用途地域	第一種住居地域
	面積	545.64㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,660.21㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	28戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-17 レジディア新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100％）	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	83戸		
PM会社	エイブル保証株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行
ML会社	エイブル保証株式会社		ML種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

C-18 レジディア上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100％）	用途地域	第一種住居地域
	面積	383.70㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅
	延床面積	1,183.89㎡	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

C-19 レジディア新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分 100%）	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	区分所有権(注2)	用途	居宅
	延床面積	726.21㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	24戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約22㎡）は、都市計画道路（都道420号線・計画幅員20m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

(注1) セットバック部分（約6.92㎡）を含みます。

(注2) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

C-20 レジディア方南町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都杉並区和泉四丁目41番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域
	面積	684.31㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,227.66㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	91戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路（23.45㎡）を含みます。

C-21 レジディア文京湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区湯島三丁目33番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	246.30㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,752.45㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-22 レジディア築地

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区築地一丁目9番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	382.26㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,550.56㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	54戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-23 レジディア笹塚

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都杉並区方南一丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	面積	1,465.92㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,978.37㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	96戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約50.45㎡)を含みます。

C-24 レジディア京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	266.57㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	52戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型(注2)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 公衆用道路(69㎡)を含みます。

(注2) 住戸全52戸については、定期建物賃貸借契約書に基づき、タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社より同一テナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

C-25 レジディア多摩川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都大田区矢口一丁目26番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,098.11㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,314.98㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	98戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-26 レジディア後楽園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区小石川一丁目10番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	178.03㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	991.93㎡	建築時期	平成16年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	31戸		
PM会社	エイブル保証株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約39.20㎡)を含みます。

C-27 レジディア銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	94戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-28 レジディア王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都北区王子一丁目21番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	404.27㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,837.54㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	61戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		ML種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分（約34.66㎡）を含みます。

C-29 レジディア目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区高田三丁目33番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	613.25㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.82㎡	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-30 K2

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区千駄木四丁目1番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	177.71㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	1,107.00㎡	建築時期	平成4年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	25戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約45㎡）は、都市計画道路（環状第4号線・計画幅員25m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。また、その際は信託建物の土地収用部分に存する部分を撤去する必要があります。				

(注) セットバック部分（約12㎡）を含みます。

C-31 レジディア月島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区月島三丁目9番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	364.69㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,990.49㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	-
ML会社	東京建物不動産販売株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の一部について、隣接地地権者が日常生活のため通路として利用することを目的とした無償使用の覚書を締結しています。				

C-32 レジディア蒲田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区蒲田五丁目45番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	342.64㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,210.86㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	78戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-33 レジディア月島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区月島二丁目13番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	558.73㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	4,031.15㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	105戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-34 レジディア錦糸町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都墨田区緑四丁目24番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	889.34㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,518.36㎡	建築時期	平成20年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	99戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-35 レジディア文京音羽

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区大塚五丁目40番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	1,804.73㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,163.50㎡	建築時期	平成15年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	104戸		
PM会社	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社		ML種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約6.97㎡)を含みます。

C-36 レジディア文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	33戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-37 レジディア文京湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区湯島二丁目18番2号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	413.51㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	区分所有権(注2)	用途	居宅
	延床面積	1,810.64㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) セットバック部分（約4.02㎡）を含みます。

(注2) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

C-38 レジディア池上

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都大田区池上八丁目8番6-1号(A棟)、8番6-2号(B棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	387.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟：423.39㎡ B棟：428.56㎡	建築時期	平成15年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(A棟)、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(B棟)		
	賃貸可能戸数	19戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-39 レジディア日本橋人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区日本橋人形町一丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	214.77㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	平成16年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	25戸		
PM会社	エイブル保証株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社		ML種別	住宅部分：賃料保証型 店舗部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分（約12.04㎡）を含みます。

C-40 レジディア文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区千石四丁目2番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	560.88㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,351.74㎡	建築時期	平成17年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	45戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の一部（約123.66㎡）は、都市計画道路（都道437号線（幹線環状道路4号）・計画幅員25 m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

C-41 レジディア入谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区下谷一丁目13番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	311.47㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,984.18㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-42 レジディア日本橋浜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	373.14㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,393.36㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	45戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	-
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分（約29.62㎡）を含みます。

[次へ](#)

C-43 レジディア新御徒町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都台東区元浅草一丁目21番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	584.23㎡(注)	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,862.70㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	69戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路(51㎡)を含みます。

C-44 レジディア千鳥町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区千鳥二丁目9番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,186.77㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,431.40㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	60戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-45 レジディア新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区新川二丁目17番10号			
土地	所有形態	所有権(敷地権持分100%)	用途地域	商業地域
	面積	396.60㎡(注1)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	区分所有権(注2)	用途	居宅
	延床面積	2,416.08㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	36戸		
PM会社	株式会社ジョイント・プロパティ		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジョイント・プロパティ		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注1) 公衆用道路(121㎡)及びセットバック部分(約23.33㎡)を含みます。

(注2) 建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

C-46 レジディア目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	162戸		
PM会社	東急リパブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	東急リパブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
<p>1 信託土地と北側隣接地（541番7）との境界及び信託土地と南側区道（537番1）との西側角付近の境界は、未確定です。</p> <p>2 信託土地の一部（約222㎡）は、都市計画道路（環状5ノ1号線・計画幅員35 m）区域内に存しています。事業決定はなされず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により信託建物の土地収用部分に存する分を撤去する必要があります。</p>				

C-47 レジディア葛西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都江戸川区南葛西三丁目9番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	950.47㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,272.70㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	29戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-48 レジディア日本橋馬喰町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,095.45㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	9,605.78㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根17階建		
	賃貸可能戸数	132戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	-
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場・バイク置場部分： パス・スルー型
特記事項				
<p>本件土地の一部分（約38.70㎡）には、東日本旅客鉄道株式会社の駅施設出入口のために以下の内容の区分地上権が設定（地代：無償）されています。</p> <p>主な特約：(i) 一定の範囲における掘削又は土地の形質を変更しないこと。</p> <p>(ii) 土地の所有権を第三者に譲渡し、若しくは土地に所有権以外の権利を設定する場合には、当該第三者に本契約上の地位を承継させること。</p>				

S-1 日吉台学生ハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第一種低層住居専用地域
	面積	4,706.63㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、100% / 50%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積	15,245.05㎡	建築時期	昭和44年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	920戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
信託建物の東館地下1階の電気室には、PCB絶縁油入りの高圧コンデンサーが適法に保管されています。				

S-2 チェスターハウス川口

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,205.20㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,395.31㎡	建築時期	平成3年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-3 レジディア柏

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県柏市東一丁目3番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	946.93㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,884.58㎡	建築時期	平成12年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	26戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-4 レジディア東松戸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県松戸市紙敷131番地の10			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 第一種中高層住居専用地域
	面積	1,783.00㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%、 200% / 60% 200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,570.66㎡	建築時期	平成19年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
対象の土地は松戸市紙敷土地区画整理事業による換地処分を受ける予定です。				
(注) 土地区画整理事業における仮換地指定通知記載の面積を記載しています。				

S-5 レジディア新横浜

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目6番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	840.00㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	4,334.47㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	131戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-6 レジディア南生田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県川崎市多摩区南生田七丁目8番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域
	面積	2,900.77㎡	容積率 / 建ぺい率	100% / 50%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,859.22㎡	建築時期	平成10年10月
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根12階建		
	賃貸可能戸数	46戸		
PM会社	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-7 レジディア調布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都調布市八雲台一丁目8番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	994.98㎡(注)	容積率/建ぺい率	200%/60%、150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,845.46㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	41戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路(17㎡)を含みます。

S-8 レジディア国立

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都国立市富士見台四丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	320.00㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	1,255.16㎡	建築時期	平成19年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-9 レジディア川崎元木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目3番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	219.16㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,169.41㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型(注)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 住戸全49戸については、貸室賃貸借契約書に基づき、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社より同一テナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

S-10 レジディア国領

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都調布市国領町四丁目45番地7			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	801.61㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,811.86㎡	建築時期	平成20年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	62戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-11 和光学生ハイツ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	埼玉県和光市中央一丁目2番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,728.40㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舍
	延床面積	3,434.07㎡	建築時期	平成2年4月
	構造	鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺5階建		
	賃貸可能戸数	127戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-12 レジディア国分寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都国分寺市本町四丁目1番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	241.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	967.85㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	33戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-13 コスモ西船橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	千葉県船橋市海神町南一丁目1646番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	841.83㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,646.79㎡	建築時期	平成4年3月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	70戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地と南西側隣接地(1647番1、1647番3)との境界は未確定です。				

S-14 レジディア横濱関内

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目16番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	497.58㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,702.28㎡	建築時期	平成16年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	102戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-15 レジディア大倉山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県横浜市港北区大豆戸町67番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	面積	973.82㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	1,795.76㎡	建築時期	平成10年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	64戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		ML種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-16 レジディア武蔵小杉

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県川崎市中原区今井南町490番地5			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	面積	1,330.80㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,077.48㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	68戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-17 レジディア船橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県船橋市本町六丁目10番1号（ ）、六丁目9番3号（ ）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第二種住居地域
	面積	2,445.76㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	: 2,554.86㎡ : 2,315.95㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	: 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	172戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-18 レジディア八王子

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都八王子市明神町四丁目14番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	507.98㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、事務所、共同住宅
	延床面積	2,491.26㎡	建築時期	昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-19 レジディア吉祥寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	2,651.19㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 40%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,334.32㎡	建築時期	平成7年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	面積	4,990.30㎡(注1)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	40,527.16㎡	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	416戸		
PM会社	大和リビング株式会社		信託受託者	-
ML会社	大和リビング株式会社		ML種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場等付帯施設部分：パス・スルー型
特記事項				
<p>1 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。</p> <p>(1) 契約期間：平成16年3月31日から平成76年3月30日までの満60年間</p> <p>(2) 月額支払賃料：5,877,000円（平成21年4月1日より(注2)）</p> <p>2 地区計画に基づき、本物件敷地東側道路（臨港幹線 国際大通り）に歩道橋が架けられる予定であり、それに伴って当該敷地内南東寄りキング軸（歩行空間）上に区分地上権が設定される予定ですが、整備時期については未定です。なお、当該歩道橋設置の負担は本投資法人にはかからず、また、当該設置に係る区分地上権設定対価も無償の予定です。</p>				

(注1) キング軸（歩行空間）部分（約1,041.02㎡）を含みます。

(注2) 月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃料の額が変更されます。ただし、当該月額支払賃料変更の通知は、例年6月中旬頃受領しており、本書の日付現在、当該通知を受領していません。

1. 固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合
2. 固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合
3. 固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

S-21 メゾン八千代台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号（共同住宅部分）、一丁目5番1号（共同住宅以外）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,157.31㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、駐車場
	延床面積	4,487.42㎡	建築時期	平成元年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺8階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
<p>1 信託土地と北側隣接地（205番73）との境界は、未確定です。</p> <p>2 信託土地と南西側隣接地（205番5）との境界は、未確定です。</p>				

S-22 ライフ & シニアハウス港北2

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,789.32㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	5,433.40㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	78戸		
PM会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社		ML種別	パス・スルー型(注)
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 本物件については、停止条件付建物賃貸借契約書に基づき、タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社より同一テナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

R-1 レジディア西本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	277.15㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,572.18㎡	建築時期	平成14年6月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	50戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-2 レジディア今出川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	面積	2,162.00㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,204.76㎡	建築時期	平成11年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	154戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分（約2.0㎡）を含みます。

R-3 オ・ドミール南郷街

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	3,033.37㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	6,010.50㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	68戸		
PM会社	株式会社エッセ		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-4 レジディア東桜

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	652.31㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,678.20㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	91戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-5 レジディア亀山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	三重県亀山市南野町10番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	3,304.68㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、診療所、事務所
	延床面積	6,567.93㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	182戸		
PM会社	株式会社マイスターエンジニアリング		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型(注)
特記事項				
信託土地南西側の一部が、県道565号線（亀山城址線）の拡幅計画に含まれており、拡張工事が行われた場合、店舗用駐車場（3台）が使用できなくなりますが、信託建物はセットバックして建築されているため、問題ありません。				

(注) 住戸全180戸については、建物賃貸借契約書に基づき、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社より同一テナントに一括転賃しており、固定賃料を受け取っています。

R-6 Zeus緑地PREMIUM

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	1,255.90㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,644.50㎡	建築時期	平成19年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社明来		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-7 GRASS HOPPER

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町二丁目2番40号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,224.00㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	4,632.61㎡	建築時期	平成9年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	58戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	兵庫県神戸市中央区兵庫県神戸市中央区港島一丁目1番16号、17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	5,229.45㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	11,688.12㎡	建築時期	サウス棟・センター棟：平成19年3月 ノース棟：平成20年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	404戸		
PM会社	シグマジャパン株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-9 吉塚AGビル6号館・7号館

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	福岡県福岡市博多区吉塚二丁目3番24号（6号館）、二丁目3番23号（7号館）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	1,418.16㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6号館：1,308.32㎡ 7号館：991.77㎡	建築時期	6号館：昭和62年3月 7号館：昭和63年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	86戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の北東側通路部分と隣接地（704番3、704番8）との境界部分には当該隣接地所有者の門扉（出入口）が設置されています。現在、この出入口が使用されていますが、当該隣接地への通行のために信託土地を通行することに関する、当該隣接地所有者との取決めは行われていません。				

(注) セットバック部分（約21.51㎡）を含みます。

R-10 レジディア博多

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目15番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	773.22㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	4,255.53㎡	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建		
	賃貸可能戸数	155戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	-
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-11 レジディア天神橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権（但し、私道部分（地番46番1）については、153分の63の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	568.77㎡（但し、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,372.06㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺12階建		
	賃貸可能戸数	78戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地と南側隣接地（27番）との境界は未確定です。				

R-12 レジディア三宮東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,159.16㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,352.30㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	161戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-13 KC21ビル

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	681.53㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗、駐車場
	延床面積	共同住宅・事務所・店舗部分：3,138.81㎡ 駐車場部分：45.38㎡	建築時期	平成9年3月
	構造	共同住宅・事務所・店舗部分：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 駐車場部分：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
	賃貸可能戸数	79戸		
PM会社	今野不動産株式会社		信託受託者	-
ML会社	今野不動産株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-14 レジディア鞆公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目10番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	467.41㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,971.97㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	94戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

[次へ](#)

R-15 レジディア京都駅前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	京都府京都市南区東九条上殿田町31番地1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	1,111.38㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	5,301.06㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	116戸		
PM会社	株式会社中川工務店		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社中川工務店		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-16 レジディア高岳

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区泉二丁目28番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.17㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	7,854.01㎡	建築時期	平成19年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	198戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	-
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	住宅部分：賃料保証型 店舗・駐車場・バイク置場部分： パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-17 レジディア日比野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	愛知県名古屋市熱田区比々野町19番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,477.64㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,058.98㎡	建築時期	平成4年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	124戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-18 パシフィックレジデンス向陽町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	愛知県名古屋市千種区向陽町三丁目5番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	2,068.69㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,195.30㎡	建築時期	平成12年2月
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
	賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	東京建物不動産販売株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	東京建物不動産販売株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-19 レジディア天神南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目10番24号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.48㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,374.89㎡	建築時期	平成16年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	56戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-20 レジディア博多駅南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南四丁目3番29号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	419.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,912.19㎡	建築時期	平成15年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-21 マーレ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目4番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	383.14㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,417.72㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	38戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	-
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-22 メロディハイム新大阪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市東淀川区西淡路三丁目9番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	985.49㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積	3,286.30㎡	建築時期	平成6年4月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	70戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
1 本件土地と北側隣接地（157番）との境界は未確定です。 2 本件土地と東側隣接地（156番2）との境界は未確定です。 3 本件土地と南側隣接地（155番1、155番2、155番3）との境界は未確定です。				

R-23 メロディハイム松原

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市下京区松原通新町東入中野之町175番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	589.56㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	2,426.09㎡	建築時期	平成6年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	53戸		
PM会社	株式会社長栄		信託受託者	-
ML会社	株式会社長栄		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-24 レジディア南一条

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区南一条東二丁目1番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,034.83㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,176.69㎡	建築時期	平成18年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	179戸		
PM会社	株式会社常口アトム		信託受託者	-
ML会社	株式会社常口アトム		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-25 レジディア大通西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番30号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	852.51㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	6,870.12㎡	建築時期	平成18年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	103戸		
PM会社	株式会社常口アトム		信託受託者	-
ML会社	株式会社常口アトム		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-26 レジディア北三条

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,010.70㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,128.57㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	100戸		
PM会社	株式会社ビッグサービス		信託受託者	-
ML会社	株式会社ビッグサービス		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-27 レジディア白壁東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市中区東区芳野一丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
	面積	1,475.70㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,863.16㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	33戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	-
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-28 レジディア堺東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府堺市堺区中安井町三丁4番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	620.72㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%、300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,578.88㎡	建築時期	平成17年8月
	構造	鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	50戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	-
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-29 レジディア太秦

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	京都府京都市右京区太秦開日町21番地3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域
	面積	2,356.44㎡	容積率 / 建ぺい率	80% / 50%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,606.17㎡	建築時期	平成12年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	株式会社長栄		信託受託者	-
ML会社	株式会社長栄		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-30 レジディア泉

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,575.53㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	10,546.49㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	122戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	-
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-31 レジディア円山北五条

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区北五条西二十四丁目1番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,371.65㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,566.78㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	56戸		
PM会社	株式会社ビッグサービス		信託受託者	-
ML会社	株式会社ビッグサービス		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-32 レジディア徳川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市東区徳川二丁目8番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,193.12㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,427.39㎡	建築時期	平成18年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	27戸		
PM会社	三井ホームエステート株式会社		信託受託者	-
ML会社	三井ホームエステート株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-33 パシフィックレジデンス東山元町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市千種区東山元町二丁目69番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	2,464.86㎡	容積率 / 建ぺい率	100% / 30%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,986.42㎡	建築時期	平成19年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	23戸		
PM会社	株式会社大京リアルド		信託受託者	-
ML会社	株式会社大京リアルド		ML種別	住宅部分：賃料保証型 駐車場・バイク置場部分：パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-34 レジディア大通公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区大通西十三丁目4番地102			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,727.35㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	8,084.71㎡	建築時期	平成19年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	109戸		
PM会社	山京ビルマネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	山京ビルマネジメント株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(取得予定資産)

P-85 レジディア駒沢

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都世田谷区駒沢三丁目2番21号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	686.17㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権（予定）	用途	共同住宅
	延床面積	1,338.75㎡	建築時期	平成20年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
	賃貸可能戸数	59戸		
PM会社	株式会社毎日コムネット（予定）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
ML会社	株式会社毎日コムネット（予定）		ML種別	賃料保証型（予定）
特記事項				
該当事項はありません。				

C-49 レジディア杉並方南町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都杉並区堀ノ内一丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,682.62㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%、200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	7,561.63㎡	建築時期	平成21年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	194戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	賃料保証型（予定）
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分（約53.30㎡）を含みます。

C-50 レジディア新板橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都板橋区板橋三丁目30番1号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	第一種住居地域
	面積	626.23㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権（予定）	用途	共同住宅
	延床面積	1,697.82㎡	建築時期	平成21年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	67戸		
PM会社	株式会社毎日コムネット（予定）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
ML会社	株式会社毎日コムネット（予定）		ML種別	賃料保証型（予定）
特記事項				
該当事項はありません。				

C-51 レジディア木場

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都江東区木場六丁目7番18号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	準工業地域
	面積	1,135.15㎡(注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権（予定）	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	3,721.20㎡	建築時期	平成20年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	155戸		
PM会社	株式会社ダイニチ（予定）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分（約132㎡）を含みます。

S-23 カレッジコート田無

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都西東京市田無町一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
	面積	868.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権（予定）	用途	寄宿舎
	延床面積	1,730.34㎡	建築時期	平成22年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	91戸		
PM会社	株式会社毎日コムネット（予定）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
ML会社	株式会社毎日コムネット（予定）		ML種別	賃料保証型（予定）
特記事項				
該当事項はありません。				

S-24 レジディア浦安

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	千葉県浦安市北栄三丁目26番2号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域
	面積	1,895.90㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権（予定）	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	4,239.02㎡	建築時期	平成21年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	146戸		
PM会社	株式会社ダイニチ（予定）		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）
特記事項				
該当事項はありません。				

[次へ](#)

(へ) 個別資産ごとの損益状況

合併時資産及び取得予定資産の個別資産ごとの損益状況は、以下に記載の通りです。また、取得予定資産の損益状況については、収支に代えて鑑定評価書の概要を記載しています。なお、これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

- ・収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- ・「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金収入、更新料収入等が含まれています。
- ・「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。
- ・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。
- ・「運用期間」及び「運用日数」には、当該個別資産の損益状況の算定の基礎となった期間を記載しています。なお、個別資産ごとの運用期間及び運用日数は、旧ADR保有資産とNRI保有資産とで異なります。

なお、合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックリビュー白金台、P-46 パシフィックリビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

(合併時資産)

(単位：千円)

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	P-6	P-7
物件名称	レジディア 赤坂檜町	レジディア 島津山	レジディア 中目黒	レジディア 世田谷弦巻	レジディア 麻布十番	レジディア 渋谷代官山	レジディア 池尻大橋
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）						
(A)賃貸事業収入 小計	166,218	112,639	65,472	50,384	69,731	69,678	49,161
賃室賃料・共益費	160,995	109,067	65,472	48,534	68,277	64,420	47,114
その他収入	5,222	3,572	-	1,850	1,454	5,257	2,047
(B)賃貸事業費用 小計	91,796	65,361	29,081	20,936	30,290	23,475	22,391
管理業務等委託費用	17,108	11,559	798	5,383	7,395	7,409	5,686
公租公課	7,225	5,769	3,347	3,223	4,082	2,979	2,264
水道光熱費	2,047	1,176	-	605	789	530	524
修繕費	7,095	1,929	299	1,885	2,027	1,775	1,560
損害保険料	336	227	121	107	137	95	95
信託報酬	629	1,525	922	629	629	629	629
減価償却費	51,257	39,003	23,588	7,554	11,965	8,356	9,097
その他賃貸事業費用	6,096	4,169	2	1,547	3,262	1,699	2,532
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	74,422	47,277	36,390	29,448	39,440	46,203	26,770

物件番号	P-8	P-9	P-10	P-11	P-12	P-13	P-14
物件名称	アルティス 下落合	レジディア 九段下	レジディア 幡ヶ谷	レジディア 不動前	レジディア 都立大学	レジディア 桜上水	レジディア 北品川
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）						
(A)賃貸事業収入 小計	61,795	90,294	42,279	65,202	24,647	44,805	101,184
賃室賃料・共益費	59,323	89,520	41,317	62,756	23,786	43,707	101,184
その他収入	2,471	774	962	2,446	861	1,098	-
(B)賃貸事業費用 小計	25,634	38,490	12,396	25,867	9,336	13,529	29,539
管理業務等委託費用	6,322	6,797	3,252	6,945	2,793	3,491	4,254
公租公課	2,810	4,149	1,195	3,810	283	1,502	3,018
水道光熱費	681	1,930	452	856	259	352	1,204
修繕費	2,475	3,997	282	2,098	272	251	90
損害保険料	145	177	71	152	53	76	240
信託報酬	629	1,210	629	629	629	629	1,629
減価償却費	10,469	17,282	5,718	9,873	4,648	6,335	19,096
その他賃貸事業費用	2,100	2,944	794	1,500	394	889	6
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,161	51,803	29,883	39,335	15,311	31,276	71,644

物件番号	P-15	P-16	P-17	P-18	P-19	P-20	P-21
物件名称	レジディア 代々木の杜	レジディア 新宿イースト	レジディア 芝大門	レジディア 参宮橋	レオパレス 宇田川町マ ンション	パシフィック クリビュー 白金台	レジディア 新宿イースト
運用期間（運用日数）	(注)		平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）				
(A)賃貸事業収入 小計	27,089	34,743	78,321	40,624	26,916	45,498	67,938
賃室賃料・共益費	26,211	34,743	76,547	39,982	26,916	45,007	66,497
その他収入	878	-	1,774	642	-	491	1,441
(B)賃貸事業費用 小計	9,927	9,859	35,326	18,701	6,015	19,849	24,161
管理業務等委託費用	3,185	3,425	6,406	3,964	628	4,609	5,153
公租公課	523	-	5,773	3,206	1,695	1,774	3,613
水道光熱費	325	579	918	380	-	458	560
修繕費	194	-	1,832	560	173	1,399	800
損害保険料	57	80	192	112	55	156	165
信託報酬	1,000	629	1,125	1,050	900	-	750
減価償却費	3,523	5,139	15,808	8,388	2,563	8,153	8,858
その他賃貸事業費用	1,119	5	3,268	1,038	-	3,298	4,260
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,162	24,883	42,994	21,923	20,901	25,649	43,776

(注) 平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）

物件番号	P-22	P-23	P-24	P-25	P-26	P-27	P-28
物件名称	レジディア 新宿イースト	レジディア 神田岩本町	レジディア 麻布十番	レジディア 恵比寿	レジディア 目黒	レジディア 広尾	レジディア 赤坂
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	47,464	76,006	43,653	28,584	35,303	34,626	61,479
賃室賃料・共益費	46,788	75,077	42,077	27,554	34,702	33,648	61,052
その他収入	676	928	1,575	1,029	601	978	427
(B)貸貸事業費用 小計	17,179	30,879	18,957	13,992	11,201	14,060	22,909
管理業務等委託費用	3,769	7,112	3,952	3,056	2,720	3,360	5,245
公租公課	2,989	4,485	2,553	2,053	1,449	2,359	2,416
水道光熱費	377	689	464	411	294	220	784
修繕費	2,097	2,139	2,552	779	1,405	2,023	1,925
損害保険料	134	255	72	48	51	52	149
信託報酬	750	750	900	900	900	900	-
減価償却費	6,224	12,691	6,949	5,521	3,512	3,965	7,183
その他貸貸事業費用	836	2,756	1,512	1,222	869	1,177	5,203
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	30,285	45,127	24,695	14,591	24,101	20,565	38,570

物件番号	P-29	P-30	P-31	P-32	P-33	P-34	P-35
物件名称	レジディア 広尾	ピアネット 汐留	レジディア 駒沢大学	レジディア 代々木	レジディア 西新宿	レジディア 経堂	レジディア 大井町
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	75,279	98,652	17,672	16,865	18,900	15,886	46,849
賃室賃料・共益費	72,170	97,054	16,812	16,041	17,936	15,147	44,293
その他収入	3,109	1,598	860	823	964	738	2,556
(B)貸貸事業費用 小計	30,199	44,745	7,790	6,652	8,295	7,851	24,789
管理業務等委託費用	8,243	8,142	1,536	1,403	1,956	1,379	5,672
公租公課	3,376	6,015	833	925	951	786	2,755
水道光熱費	816	976	140	167	107	189	662
修繕費	1,171	2,473	187	142	449	881	701
損害保険料	105	131	21	18	17	19	69
信託報酬	-	1,125	1,250	1,250	1,250	1,250	-
減価償却費	13,377	20,173	3,334	2,434	2,682	2,857	8,939
その他貸貸事業費用	3,107	5,707	487	311	880	489	5,988
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	45,080	53,907	9,882	10,212	10,604	8,035	22,059

物件番号	P-36	P-37	P-38	P-39	P-40	P-41	P-42
物件名称	レジディア 恵比寿	レジディア 上落合	レジディア 東品川	レジディア 目黒	レジディア 虎ノ門	レジディア 新御茶ノ水	レジディア 神楽坂
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	100,224	61,765	101,649	54,793	61,141	54,994	47,334
賃室賃料・共益費	93,641	60,889	100,371	54,658	60,332	54,773	46,162
その他収入	6,583	876	1,278	135	808	220	1,172
(B)貸貸事業費用 小計	33,123	20,438	28,817	15,481	20,550	15,859	14,689
管理業務等委託費用	11,434	5,718	7,695	5,073	5,464	4,550	4,959
公租公課	2,673	1,411	2,798	990	1,702	1,220	1,155
水道光熱費	701	521	731	265	535	653	587
修繕費	410	808	760	1,373	1,366	933	490
損害保険料	96	80	139	76	66	65	57
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費	13,695	9,723	14,381	6,449	8,990	7,270	6,478
その他貸貸事業費用	4,111	2,173	2,309	1,253	2,425	1,164	960
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	67,101	41,326	72,832	39,311	40,590	39,134	32,644

物件番号	P-43	P-44	P-45	P-46	P-47	P-48	P-49
物件名称	レジディア 大井町	レジディア 大岡山	レジディア 自由が丘	パシフィック クリビュー 永田町	レジディア 水道橋	レジディア タワー 乃木坂	レジディア 赤坂
運用期間(運用日数)	平成21年6月1日～平成22年2月28日(273日)						
(A)貸貸事業収入 小計	48,305	53,639	51,078	35,083	111,406	155,794	61,743
賃室賃料・共益費	44,910	52,588	49,165	34,717	110,760	154,834	61,490
その他収入	3,394	1,051	1,912	366	646	959	253
(B)貸貸事業費用 小計	21,255	19,393	22,035	17,450	34,124	61,727	22,273
管理業務等委託費用	7,565	5,494	5,139	4,575	8,886	14,427	5,004
公租公課	801	1,732	3,702	2,331	4,096	4,926	2,666
水道光熱費	589	585	665	460	1,239	1,343	661
修繕費	556	603	1,066	1,330	1,606	4,588	1,739
損害保険料	65	92	177	114	284	587	153
信託報酬	-	-	900	-	-	-	-
減価償却費	6,990	9,410	8,431	4,748	16,284	25,184	8,982
その他貸貸事業費用	4,687	1,473	1,951	3,890	1,726	10,668	3,065
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	27,049	34,246	29,042	17,633	77,281	94,066	39,469

物件番号	P-50	P-51	P-52	P-53	P-54	P-55	P-56
物件名称	レジディア 西麻布	レジディア 代官山	レジディア 市ヶ谷	レジディア 六本木檜町 公園	レジディア 白金高輪	レジディア タワー 目黒不動前	レジディア 三軒茶屋
運用期間(運用日数)	平成21年6月1日～平成22年2月28日(273日)						
(A)貸貸事業収入 小計	291,716	89,043	117,204	155,763	62,338	668,480	125,155
賃室賃料・共益費	281,433	87,237	115,840	150,916	61,836	667,158	123,350
その他収入	10,283	1,806	1,364	4,846	501	1,321	1,804
(B)貸貸事業費用 小計	124,125	41,000	39,006	77,186	31,018	202,476	48,218
管理業務等委託費用	37,229	7,844	8,403	16,658	5,598	29,927	10,154
公租公課	15,357	3,760	6,192	13,388	4,119	7,111	4,647
水道光熱費	5,976	1,788	1,155	1,037	1,366	8,406	1,534
修繕費	7,227	3,426	1,572	5,280	3,062	8,420	4,186
損害保険料	813	289	386	341	161	1,323	195
信託報酬	1,125	1,550	1,550	1,125	-	-	-
減価償却費	44,476	16,562	16,015	30,004	13,372	137,979	26,065
その他貸貸事業費用	11,920	5,777	3,730	9,349	3,335	9,306	1,433
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	167,591	48,043	78,198	78,576	31,319	466,004	76,936

物件番号	P-57	P-58	P-59	P-60	P-61	P-62	P-63
物件名称	レジディア 目黒長者丸	レジディア 南青山	レジディア 神田東	レジディア 東麻布	レジディア 恵比寿南	レジディア タワー 麻布十番	レジディア 渋谷
運用期間(運用日数)	平成21年6月1日～平成22年2月28日(273日)						
(A)貸貸事業収入 小計	96,279	28,840	80,765	57,912	84,531	270,529	57,560
賃室賃料・共益費	95,961	28,829	78,866	57,663	84,504	264,794	57,383
その他収入	318	10	1,899	249	26	5,734	177
(B)貸貸事業費用 小計	45,576	12,784	32,713	22,709	15,116	138,092	16,823
管理業務等委託費用	9,799	2,153	7,967	5,908	2,331	38,482	5,925
公租公課	5,923	1,118	4,730	890	792	15,365	1,154
水道光熱費	1,029	161	668	711	584	2,930	458
修繕費	1,941	455	1,924	986	705	10,955	882
損害保険料	151	45	146	69	101	345	80
信託報酬	1,350	-	-	-	-	-	-
減価償却費	18,598	7,866	13,788	10,117	10,152	50,857	6,259
その他貸貸事業費用	6,780	983	3,487	4,024	449	19,153	2,063
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	50,702	16,056	48,051	35,202	69,414	132,437	40,737

物件番号	P-64	P-65	P-66	P-67	P-68	P-69	P-70
物件名称	レジディア 中延	レジディア 麻布台	レジディア 芝大門	レジディア 神田	レジディア 三軒茶屋	レジディア 西新宿	レジディア 広尾南
運用期間(運用日数)	平成21年6月1日～平成22年2月28日(273日)						
(A)賃貸事業収入 小計	92,620	71,244	78,277	55,077	56,004	91,964	37,075
賃室賃料・共益費	90,262	71,089	76,985	53,022	55,207	87,770	35,914
その他収入	2,358	155	1,292	2,055	797	4,194	1,160
(B)賃貸事業費用 小計	28,638	24,569	23,084	15,827	18,843	30,763	15,266
管理業務等委託費用	7,345	7,765	7,270	5,106	5,709	10,876	5,937
公租公課	4,114	2,165	1,088	1,277	604	2,127	181
水道光熱費	576	561	593	777	443	708	605
修繕費	757	1,391	975	490	1,346	1,219	198
損害保険料	119	82	91	69	89	144	66
信託報酬	1,125	1,125	1,500	-	-	-	-
減価償却費	11,931	8,055	8,967	6,408	8,500	12,787	6,586
その他賃貸事業費用	2,668	3,422	2,597	1,698	2,150	2,899	1,690
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	63,982	46,675	55,192	39,249	37,160	61,201	21,808

物件番号	P-71	P-72	P-73	P-74	P-75	P-76	P-77
物件名称	レジディア 渋谷桜丘	レジディア 目白御留山	レジディア 芝浦	レジディア 御殿山	レジディア 祐天寺	パークタ ワー芝浦 (注)	元麻布プレ イス
運用期間(運用日数)	平成21年6月1日～平成22年2月28日(273日)						
(A)賃貸事業収入 小計	158,826	50,003	248,059	31,219	235,226	466,985	364,365
賃室賃料・共益費	156,408	48,649	245,506	31,219	228,609	446,985	364,365
その他収入	2,418	1,354	2,552	-	6,617	20,000	-
(B)賃貸事業費用 小計	60,351	22,838	122,433	22,470	54,344	212,345	156,855
管理業務等委託費用	14,750	5,734	19,365	6,353	17,457	55,851	20,971
公租公課	9,489	4,109	20,835	787	4,088	26,944	26,096
水道光熱費	1,603	742	2,207	713	1,451	6,473	5,663
修繕費	3,408	1,653	17,164	1,475	1,949	13,540	29,717
損害保険料	389	173	1,074	71	293	1,045	620
信託報酬	2,325	900	1,550	-	1,875	2,250	1,125
減価償却費	24,065	7,363	53,643	7,254	23,495	93,539	48,000
その他賃貸事業費用	4,319	2,162	6,591	5,815	3,733	12,699	24,659
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	98,474	27,164	125,626	8,749	180,882	254,640	207,510

(注) 物件名称はパークタワー芝浦ベイワード アーバンウイングです。

物件番号	P-78	P-79	P-80	P-81	P-82	P-83	P-84
物件名称	レジディア タワー 六本木	レジディア 上目黒	レジディア 代々木公園	ウインザー ハウス 広尾	レジディア 大井	レジディア 代官山猿楽 町(注)	レジディア 北新宿
運用期間(運用日数)	平成21年6月1日～平成22年2月28日(273日)						
(A)賃貸事業収入 小計	280,169	42,348	48,878	77,432	57,632	315,739	69,700
賃室賃料・共益費	278,576	42,348	48,118	77,424	57,017	304,707	68,581
その他収入	1,592	-	760	7	615	11,031	1,118
(B)賃貸事業費用 小計	159,482	25,807	23,716	31,985	40,529	91,584	35,272
管理業務等委託費用	33,251	3,838	4,831	7,036	7,120	24,098	7,649
公租公課	2,815	3,474	4,167	3,936	6,132	12,329	3,403
水道光熱費	8,147	603	1,129	1,312	1,028	5,599	429
修繕費	4,341	4,015	2,205	587	10,144	4,995	2,698
損害保険料	471	90	157	151	176	408	112
信託報酬	-	750	750	-	750	1,875	-
減価償却費	52,100	12,217	8,735	13,706	13,986	33,000	14,971
その他賃貸事業費用	58,353	818	1,739	5,255	1,189	9,278	6,008
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	120,687	16,540	25,161	45,446	17,103	224,154	34,428

(注) 物件名称はレジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジです。

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5	C-6	C-7
物件名称	レジディア 三越前	レジディア 蒲田	レジディア 池袋	レジディア 文京本郷	レジディア 浅草橋	メゾンエク レーレ 江古田	レジディア 上野御徒町
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）						
(A)貸貸事業収入 小計	87,663	131,591	62,444	67,006	51,873	45,485	130,417
賃室賃料・共益費	84,815	127,329	62,444	67,006	47,949	44,299	129,762
その他収入	2,847	4,262	-	-	3,923	1,186	655
(B)貸貸事業費用 小計	41,194	58,948	17,924	16,789	24,578	21,480	34,508
管理業務等委託費用	7,533	12,173	1,926	1,685	7,448	6,037	4,712
公租公課	4,169	7,640	3,330	3,174	2,310	2,092	3,435
水道光熱費	958	1,316	611	664	671	500	682
修繕費	1,392	1,929	1,509	775	2,198	2,998	1,100
損害保険料	166	268	128	124	115	87	237
信託報酬	1,024	1,408	629	629	629	629	629
減価償却費	24,368	33,966	9,587	9,552	9,070	6,822	23,412
その他貸貸事業費用	1,581	247	200	183	2,134	2,311	298
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	46,469	72,642	44,520	50,217	27,295	24,005	95,908

物件番号	C-8	C-9	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14
物件名称	レジディア 文京本郷	レジディア 両国	レジディア 東銀座	レジディア 上野	レジディア 日本橋人形 町	レジディア 大森東	レジデンス 大山
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）						
(A)貸貸事業収入 小計	63,328	41,552	187,003	34,212	127,969	81,834	62,911
賃室賃料・共益費	62,184	40,808	187,003	33,398	126,511	75,383	61,603
その他収入	1,144	744	-	814	1,458	6,450	1,308
(B)貸貸事業費用 小計	21,537	12,906	37,313	15,433	37,083	30,388	38,654
管理業務等委託費用	6,146	3,764	5,843	3,959	8,283	9,467	8,150
公租公課	1,205	1,006	3,287	904	3,654	2,214	4,448
水道光熱費	604	464	1,990	418	1,203	582	797
修繕費	226	482	1,612	392	309	1,514	7,102
損害保険料	134	101	391	71	271	119	217
信託報酬	629	629	629	629	629	629	629
減価償却費	10,845	6,196	22,776	7,429	21,867	15,374	13,463
その他貸貸事業費用	1,744	261	782	1,628	863	486	3,845
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	41,791	28,646	149,689	18,779	90,886	51,445	24,257

物件番号	C-15	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20	C-21
物件名称	レジディア 錦糸町	レジディア 根岸	レジディア 新川	レジディア 上池袋	レジディア 新中野	レジディア 方南町	レジディア 文京湯島
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～ 平成22年2月28日（243日）		平成21年6月1日～ 平成22年2月28日（273日）				
(A)貸貸事業収入 小計	159,590	34,459	90,930	32,527	22,147	59,654	47,385
賃室賃料・共益費	149,728	33,435	90,930	31,396	21,761	58,310	47,385
その他収入	9,862	1,024	-	1,131	386	1,344	-
(B)貸貸事業費用 小計	47,429	15,029	25,012	16,438	11,435	30,153	16,867
管理業務等委託費用	13,300	3,634	105	3,322	2,740	6,190	-
公租公課	3,580	1,599	6,569	2,007	1,412	4,230	3,925
水道光熱費	1,353	435	-	506	394	924	-
修繕費	1,905	233	1,984	1,722	945	3,422	1,085
損害保険料	216	91	290	98	69	174	168
信託報酬	629	1,333	1,200	900	900	750	750
減価償却費	23,523	7,048	13,259	6,601	4,340	13,738	10,899
その他貸貸事業費用	2,919	653	1,603	1,280	633	722	38
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	112,161	19,429	65,917	16,089	10,711	29,501	30,517

物件番号	C-22	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27	C-28
物件名称	レジディア 築地	レジディア 笹塚	レジディア 京橋	レジディア 多摩川	レジディア 後樂園	レジディア 銀座東	レジディア 王子
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	72,889	95,491	60,003	60,571	32,837	87,495	51,864
賃室賃料・共益費	69,666	93,034	60,003	60,571	32,029	87,495	51,840
その他収入	3,223	2,456	-	-	808	-	24
(B)貸貸事業費用 小計	26,600	39,826	19,924	24,401	13,655	30,799	23,904
管理業務等委託費用	7,301	8,620	3,290	2,772	3,449	3,564	7,556
公租公課	3,114	5,903	3,018	4,824	2,309	5,077	3,346
水道光熱費	687	727	692	703	436	606	491
修繕費	1,127	4,444	426	961	245	1,549	709
損害保険料	112	167	134	108	49	136	94
信託報酬	-	1,125	-	1,125	1,050	1,125	1,125
減価償却費	11,786	16,914	12,142	13,761	6,066	18,554	9,680
その他貸貸事業費用	2,470	1,923	219	144	47	185	900
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	46,289	55,664	40,078	36,170	19,181	56,696	27,960

物件番号	C-29	C-30	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	レジディア 目白	K2	レジディア 月島	レジディア 蒲田	レジディア 月島	レジディア 錦糸町	レジディア 文京音羽
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	54,080	23,162	53,250	71,557	121,313	117,493	166,446
賃室賃料・共益費	51,648	22,868	53,085	70,817	118,816	116,630	166,419
その他収入	2,431	293	165	740	2,496	863	26
(B)貸貸事業費用 小計	20,315	14,294	15,992	20,271	36,179	37,191	55,596
管理業務等委託費用	5,704	2,008	4,264	4,902	9,369	9,914	2,680
公租公課	2,700	2,015	315	1,845	3,268	2,509	14,292
水道光熱費	643	420	441	1,050	1,205	1,342	400
修繕費	1,169	882	387	391	1,253	1,538	3,981
損害保険料	91	48	76	104	158	244	551
信託報酬	-	1,250	-	-	1,500	-	900
減価償却費	7,906	7,535	8,778	9,798	14,891	17,332	32,353
その他貸貸事業費用	2,099	132	1,727	2,178	4,532	4,310	437
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	33,764	8,867	37,258	51,286	85,133	80,301	110,849

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40	C-41	C-42
物件名称	レジディア 文京千石	レジディア 文京湯島	レジディア 池上	レジディア 日本橋人形 町	レジディア 文京千石	レジディア 入谷	レジディア 日本橋浜町
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	37,127	55,214	21,502	26,928	68,015	54,612	67,127
賃室賃料・共益費	36,353	52,244	20,662	26,928	66,304	53,545	66,314
その他収入	773	2,970	840	-	1,711	1,066	813
(B)貸貸事業費用 小計	17,990	25,516	10,519	9,595	24,182	25,263	16,764
管理業務等委託費用	4,000	5,954	2,445	569	6,487	4,914	4,789
公租公課	2,586	3,673	1,461	1,404	2,858	3,375	385
水道光熱費	475	467	131	-	546	614	597
修繕費	895	2,159	914	620	1,908	1,025	661
損害保険料	103	156	76	84	133	95	82
信託報酬	900	900	900	750	-	1,125	-
減価償却費	7,585	9,892	3,862	5,685	9,867	12,423	7,014
その他貸貸事業費用	1,443	2,311	728	480	2,380	1,690	3,233
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	19,137	29,698	10,982	17,332	43,833	29,348	50,362

物件番号	C-43	C-44	C-45	C-46	C-47	C-48	S-1
物件名称	レジディア 新御徒町	レジディア 千鳥町	レジディア 新川	レジディア 目白	レジディア 葛西	レジディア 日本橋馬喰 町	日吉台学生 ハイツ
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						（注）
(A)賃貸事業収入 小計	86,846	68,420	65,963	349,814	43,170	239,556	232,096
賃室賃料・共益費	84,122	66,135	63,547	321,426	41,204	238,155	232,096
その他収入	2,724	2,285	2,416	28,387	1,966	1,400	-
(B)賃貸事業費用 小計	25,102	22,404	28,656	172,920	18,755	58,991	78,906
管理業務等委託費用	7,563	6,610	7,584	30,817	4,035	11,258	6,629
公租公課	1,433	1,398	4,676	30,204	3,522	3,914	9,292
水道光熱費	851	659	518	25,451	448	1,865	-
修繕費	1,114	540	428	9,073	1,364	783	4,118
損害保険料	115	95	183	1,278	100	429	885
信託報酬	-	-	900	900	750	-	629
減価償却費	12,166	9,482	12,152	66,970	7,968	38,477	57,000
その他賃貸事業費用	1,858	3,618	2,212	8,225	565	2,261	349
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	61,744	46,016	37,307	176,893	24,415	180,564	153,189

（注）平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）

物件番号	S-2	S-3	S-4	S-5	S-6	S-7	S-8
物件名称	チェスター ハウス川口	レジディア 柏	レジディア 東松戸	レジディア 新横浜	レジディア 南生田	レジディア 調布	レジディア 国立
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）						
(A)賃貸事業収入 小計	39,490	29,679	58,828	84,178	54,675	49,237	30,742
賃室賃料・共益費	36,799	28,080	54,131	84,122	53,801	46,984	30,285
その他収入	2,691	1,599	4,697	56	874	2,253	456
(B)賃貸事業費用 小計	19,663	14,553	26,509	27,886	26,871	17,396	13,787
管理業務等委託費用	4,199	4,129	7,757	3,530	6,414	3,953	2,798
公租公課	2,766	2,489	3,375	6,307	4,861	2,203	1,875
水道光熱費	523	487	865	1,116	814	268	324
修繕費	4,130	1,356	1,013	439	2,932	958	84
損害保険料	122	102	161	231	206	88	71
信託報酬	800	629	629	629	629	1,000	1,000
減価償却費	6,421	5,061	12,280	15,633	10,328	8,439	6,100
その他賃貸事業費用	698	297	427	-	684	486	1,533
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,826	15,125	32,319	56,291	27,803	31,840	16,954

物件番号	S-9	S-10	S-11	S-12	S-13	S-14	S-15
物件名称	レジディア 川崎元木	レジディア 国領	和光学生ハ イツ	レジディア 国分寺	コスモ西船 橋	レジディア 横濱関内	レジディア 大倉山
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～ 平成22年2月28日（243日）			平成21年6月1日～ 平成22年2月28日（273日）			
(A)賃貸事業収入 小計	30,555	39,417	35,063	29,382	40,009	88,663	39,974
賃室賃料・共益費	30,555	39,288	34,909	28,825	39,416	87,261	39,974
その他収入	-	128	154	556	593	1,402	-
(B)賃貸事業費用 小計	12,098	17,528	11,710	12,696	23,071	39,098	14,394
管理業務等委託費用	2,567	4,149	147	2,848	4,918	7,224	2,329
公租公課	1,995	3,051	2,817	1,616	1,082	4,854	2,050
水道光熱費	446	396	280	294	710	1,327	204
修繕費	-	141	373	177	2,534	832	358
損害保険料	81	78	141	59	96	154	88
信託報酬	1,000	629	666	1,125	-	1,350	1,125
減価償却費	5,914	7,424	7,284	6,114	13,005	19,931	8,237
その他賃貸事業費用	94	1,657	-	461	723	3,421	-
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,456	21,889	23,353	16,686	16,937	49,565	25,580

[次へ](#)

物件番号	S-16	S-17	S-18	S-19	S-20	S-21	S-22
物件名称	レジディア 武蔵小杉	レジディア 船橋	レジディア 八王子	レジディア 吉祥寺	パシフィック クロイヤル コート(注)	メゾン八千 代台	ライフ&シ ニアハウス 港北2
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)賃貸事業収入 小計	83,851	142,403	46,583	72,935	867,567	65,390	106,057
賃室賃料・共益費	80,397	141,972	45,992	69,082	862,610	59,759	106,057
その他収入	3,454	431	590	3,853	4,956	5,630	-
(B)賃貸事業費用 小計	24,786	46,493	28,211	26,538	403,186	46,248	31,172
管理業務等委託費用	7,217	5,331	5,457	6,700	75,639	6,506	4,035
公租公課	2,580	8,853	2,442	3,593	24,826	4,947	4,698
水道光熱費	527	1,313	1,806	636	329	4,334	-
修繕費	633	3,095	6,826	5,445	6	8,603	1,604
損害保険料	119	263	94	192	1,826	230	196
信託報酬	-	2,625	900	900	-	750	-
減価償却費	10,622	23,898	10,083	8,293	246,755	20,248	18,638
その他賃貸事業費用	3,086	1,113	600	775	53,801	627	2,000
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	59,065	95,910	18,371	46,397	464,381	19,142	74,884

(注) 物件名称はパシフィッククロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーです。

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7
物件名称	レジディア 西本町	レジディア 今出川	オ・ドミール 南郷街	レジディア 東桜	レジディア 亀山	Zeus緑地 PREMIUM	GRASS HOPPE R
運用期間（運用日数）	平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）						
(A)賃貸事業収入 小計	26,490	91,232	48,198	63,780	90,732	41,667	65,533
賃室賃料・共益費	26,371	91,232	48,198	62,755	90,732	41,667	63,813
その他収入	118	-	-	1,025	-	-	1,720
(B)賃貸事業費用 小計	14,344	36,753	23,975	32,382	37,457	12,932	47,333
管理業務等委託費用	2,322	11,189	721	6,039	7,100	416	9,552
公租公課	2,005	6,418	5,537	3,669	10,918	2,522	5,946
水道光熱費	404	231	-	465	3,436	-	4,579
修繕費	819	725	2,749	663	261	114	5,480
損害保険料	82	270	233	199	262	125	190
信託報酬	629	629	629	629	629	629	629
減価償却費	6,498	16,953	14,104	19,036	14,693	9,124	14,711
その他賃貸事業費用	1,581	335	-	1,679	155	-	6,243
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,145	54,478	24,222	31,398	53,274	28,734	18,200

物件番号	R-8	R-9	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
物件名称	レジディア 神戸ポート アイランド	吉塚AGビル6 号館・7号館	レジディア 博多	レジディア 天神橋	レジディア 三宮東	KC21ビル	レジディア 鞆公園
運用期間（運用日数）	(注)	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）					
(A)賃貸事業収入 小計	167,168	26,605	75,270	56,245	136,982	57,797	72,824
賃室賃料・共益費	167,168	26,092	70,562	53,289	134,377	56,893	69,823
その他収入	-	512	4,708	2,956	2,604	903	3,000
(B)賃貸事業費用 小計	55,956	19,853	36,927	27,543	49,496	36,405	28,983
管理業務等委託費用	2,010	2,717	5,945	4,609	11,084	6,060	6,195
公租公課	16,372	1,941	4,888	3,183	4,742	3,867	3,016
水道光熱費	-	571	4,429	1,906	1,065	1,249	1,660
修繕費	47	5,518	2,955	2,793	3,057	8,145	2,782
損害保険料	564	114	399	222	322	135	181
信託報酬	629	900	-	750	-	-	-
減価償却費	35,992	7,496	15,329	12,896	26,747	15,855	12,259
その他賃貸事業費用	338	594	2,980	1,180	2,477	1,091	2,888
(C)賃貸事業損益 = (A) - (B)	111,212	6,752	38,342	28,702	87,486	21,391	43,840

(注) 平成21年7月1日～平成22年2月28日（243日）

物件番号	R-15	R-16	R-17	R-18	R-19	R-20	R-21
物件名称	レジディア 京都駅前	レジディア 高岳	レジディア 日比野	パシフィック クレジデン ス向陽町	レジディア 天神南	レジディア 博多駅前	マーレ
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	111,810	131,671	106,899	33,491	52,648	24,430	41,666
賃室賃料・共益費	109,720	131,098	100,759	33,409	50,732	23,897	40,904
その他収入	2,089	573	6,140	82	1,915	533	761
(B)貸貸事業費用 小計	40,381	44,776	48,081	15,364	32,741	14,401	17,776
管理業務等委託費用	7,460	4,237	6,849	4,063	4,921	2,299	3,755
公租公課	5,327	5,555	7,752	2,742	2,369	2,073	1,162
水道光熱費	988	1,593	4,755	927	1,393	548	480
修繕費	2,812	1,495	4,201	1,976	2,745	1,327	581
損害保険料	241	347	420	197	392	195	105
信託報酬	1,125	-	900	900	750	675	-
減価償却費	20,230	24,063	22,336	3,676	17,103	5,608	11,181
その他貸貸事業費用	2,196	7,483	866	882	3,065	1,673	510
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	71,428	86,895	58,817	18,127	19,906	10,029	23,889

物件番号	R-22	R-23	R-24	R-25	R-26	R-27	R-28
物件名称	メロディハ イム新大阪	メロディハ イム松原	レジディア 南一条	レジディア 大通西	レジディア 北三条	レジディア 白壁東	レジディア 堺東
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）						
(A)貸貸事業収入 小計	54,056	38,146	105,335	79,476	72,196	52,523	63,091
賃室賃料・共益費	52,500	35,423	103,882	75,965	71,271	50,985	57,815
その他収入	1,555	2,723	1,453	3,511	924	1,538	5,276
(B)貸貸事業費用 小計	25,789	18,245	46,705	39,965	29,113	21,232	25,869
管理業務等委託費用	4,867	3,728	9,567	9,245	5,826	5,205	4,810
公租公課	2,412	1,540	7,445	5,684	4,618	1,724	2,472
水道光熱費	998	1,513	2,708	3,200	932	575	2,329
修繕費	3,342	1,197	1,544	1,523	1,568	1,179	2,438
損害保険料	158	123	307	333	193	151	155
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費	12,850	9,434	21,859	17,722	14,476	10,727	10,705
その他貸貸事業費用	1,159	708	3,272	2,255	1,498	1,668	2,956
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	28,266	19,900	58,630	39,511	43,082	31,291	37,222

物件番号	R-29	R-30	R-31	R-32	R-33	R-34
物件名称	レジディア 太秦	レジディア 泉	レジディア 円山北五条	レジディア 徳川	パシフィック クレジデン ス東山元町	レジディア 大通公園
運用期間（運用日数）	平成21年6月1日～平成22年2月28日（273日）					
(A)貸貸事業収入 小計	55,675	207,244	65,488	47,029	39,581	138,841
賃室賃料・共益費	49,827	203,511	63,446	46,334	39,575	133,303
その他収入	5,848	3,733	2,041	695	5	5,538
(B)貸貸事業費用 小計	22,595	92,647	27,777	16,432	14,931	55,863
管理業務等委託費用	5,540	22,983	6,266	3,784	2,267	13,573
公租公課	3,074	5,901	3,803	1,440	1,492	8,226
水道光熱費	2,628	1,568	1,276	422	393	6,437
修繕費	1,359	5,496	1,586	531	1,247	598
損害保険料	176	604	171	102	101	377
信託報酬	-	-	-	-	-	-
減価償却費	9,433	44,789	12,639	8,718	9,101	24,300
その他貸貸事業費用	382	11,302	2,034	1,433	328	2,349
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	33,080	114,597	37,711	30,596	24,649	82,978

(取得予定資産)

(単位：千円)

物件番号	P-85	C-49	C-50	C-51	S-23	S-24
物件名称	レジディア 駒沢	レジディア 杉並方南町	レジディア 新板橋	レジディア 木場	カレッジ コート田無	レジディア 浦安
運用期間(運用日数)	(注)					
(A)貸貸事業収入 小計	56,190	278,578	59,478	154,539	65,520	167,446
貸室賃料・共益費	56,190	278,575	59,478	148,432	65,520	160,919
その他収入	-	3	-	6,107	-	6,527
(B)貸貸事業費用 小計	4,206	37,305	4,411	30,401	5,390	32,817
管理業務等委託費用	-	7,925	-	16,789	-	16,550
公租公課	3,627	21,019	3,884	7,111	4,718	9,638
水道光熱費	-	2,940	-	1,417	-	1,997
修繕費	482	4,835	458	2,234	565	1,968
損害保険料	97	470	69	231	107	247
信託報酬	-	-	-	-	-	-
減価償却費	-	-	-	-	-	-
その他貸貸事業費用	-	116	-	2,619	-	2,416
(C)貸貸事業損益 = (A) - (B)	51,984	241,273	55,067	124,138	60,130	134,629

(注) 損益状況については、鑑定評価書において直接還元法による収益価格を査定するために想定された年間収支を記載しています。

(ト) 建物状況評価の概要

本欄には、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、イー・アール・エム日本株式会社、株式会社東京カンテイ、応用地質株式会社、株式会社アースアプレイザル、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本ERI株式会社、清水建設株式会社、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント及び日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社が合併時資産及び取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(合併時資産)

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費 用の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付又は年月 (注6)
			緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)			
P-1	レジディア赤坂檜町		該当なし	-	70,080	1,340	平成17年9月1日
P-2	レジディア島津山		該当なし	-	57,550	915	平成17年9月1日
P-3	レジディア中目黒		該当なし	-	29,140	495	平成17年9月1日
P-4	レジディア世田谷弦巻		該当なし	-	24,280	441	平成19年11月30日
P-5	レジディア麻布十番		該当なし	-	32,260	592	平成19年11月30日
P-6	レジディア渋谷代官山		該当なし	-	22,610	361	平成17年9月1日
P-7	レジディア池尻大橋		該当なし	-	15,034	380	平成17年9月30日
P-8	アルティス下落合		該当なし	-	31,730	594	平成17年9月1日
P-9	レジディア九段下		該当なし	-	50,860	712	平成17年9月1日
P-10	レジディア幡ヶ谷		該当なし	-	8,275	273	平成18年3月2日
P-11	レジディア不動前		90	-	49,384	620	平成18年3月15日
P-12	レジディア都立大学		該当なし	-	7,925	211	平成18年10月25日
P-13	レジディア桜上水		該当なし	-	15,770	295	平成19年1月26日
P-14	レジディア北品川		該当なし	-	50,900	946	平成22年2月12日
P-15	レジディア代々木の杜		該当なし	-	17,950	233	平成20年1月10日
P-16	レジディア新宿イースト		該当なし	-	13,740	294	平成21年3月5日
P-17	レジディア芝大門	・	該当なし	-	67,131	578	平成21年5月
P-18	レジディア参宮橋		該当なし	-	30,478	304	平成21年5月
P-19	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	22,141	184	平成21年5月
P-20	パシフィックリビュー白金台		該当なし	-	23,022	371	平成21年11月
P-21	レジディア新宿イースト		該当なし	-	34,060	452	平成21年11月
P-22	レジディア新宿イースト		該当なし	-	34,956	341	平成21年11月
P-23	レジディア神田岩本町		該当なし	-	39,618	657	平成21年11月
P-24	レジディア麻布十番		該当なし	-	21,360	323	平成17年1月31日
P-25	レジディア恵比寿		該当なし	-	16,970	212	平成17年1月31日
P-26	レジディア目黒		該当なし	-	14,320	175	平成17年1月31日
P-27	レジディア広尾		該当なし	-	19,950	240	平成17年1月31日
P-28	レジディア赤坂		該当なし	-	4,040	500	平成17年2月18日
P-29	レジディア広尾	・	該当なし	-	5,820	546	平成17年11月11日
P-30	ピアネッタ汐留	・	該当なし	-	5,220	692	平成17年10月3日
P-31	レジディア駒沢大学		該当なし	-	1,730	118	平成17年10月3日
P-32	レジディア代々木		該当なし	-	1,610	102	平成17年10月3日
P-33	レジディア西新宿		該当なし	-	1,870	97	平成17年10月3日
P-34	レジディア経堂		該当なし	-	1,650	109	平成17年10月3日

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費 用の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付又は年月 (注6)
			緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)			
P-35	レジディア大井町		該当なし	-	4,310	401	平成18年2月27日
P-36	レジディア恵比寿	・	該当なし	-	9,700	577	平成18年12月12日
P-37	レジディア上落合	・	該当なし	-	5,520	492	平成19年2月13日
P-38	レジディア東品川	・	該当なし	-	8,480	796	平成18年8月2日
P-39	レジディア目黒		該当なし	-	3,380	408	平成18年4月18日
P-40	レジディア虎ノ門	・	該当なし	-	4,970	400	平成18年10月25日
P-41	レジディア新御茶ノ水	・	該当なし	-	4,110	401	平成19年4月6日
P-42	レジディア神楽坂	・	該当なし	-	4,180	353	平成19年4月6日
P-43	レジディア大井町	・	該当なし	-	3,710	365	平成19年8月21日
P-44	レジディア大岡山	・	該当なし	-	5,360	417	平成19年11月19日
P-45	レジディア自由が丘		該当なし	-	30,254	406	平成22年1月
P-46	パシフィックリビュー永田町		該当なし	-	25,127	288	平成21年5月
P-47	レジディア水道橋		該当なし	-	5,340	942	平成17年2月3日
P-48	レジディアタワー乃木坂		該当なし	-	62,173	1,222	平成21年11月
P-49	レジディア赤坂		該当なし	-	25,714	349	平成21年11月
P-50	レジディア西麻布		該当なし	-	90,938	2,196	平成21年11月
P-51	レジディア代官山		該当なし	-	44,169	666	平成21年11月
P-52	レジディア市ヶ谷		該当なし	-	55,007	940	平成21年11月
P-53	レジディア六本木檜町公園		該当なし	-	47,520	1,550	平成17年1月31日
P-54	レジディア白金高輪		該当なし	-	16,770	728	平成17年3月14日
P-55	レジディアタワー目黒不動前	・	該当なし	-	52,300	8,370	平成19年1月19日
P-56	レジディア三軒茶屋		該当なし	-	6,000	868	平成17年3月28日
P-57	レジディア目黒長者丸		該当なし	-	7,130	818	平成17年7月11日
P-58	レジディア南青山		該当なし	-	2,230	231	平成17年8月18日
P-59	レジディア神田東		該当なし	-	5,110	736	平成17年9月1日
P-60	レジディア東麻布		該当なし	-	6,060	414	平成18年5月11日
P-61	レジディア恵比寿南	・	該当なし	-	4,110	539	平成19年3月27日
P-62	レジディアタワー麻布十番		該当なし	-	85,620	2,100	平成18年11月20日
P-63	レジディア渋谷	・	該当なし	-	4,120	359	平成19年4月6日
P-64	レジディア中延	・	該当なし	-	6,170	738	平成19年4月9日
P-65	レジディア麻布台	・	該当なし	-	5,390	508	平成19年4月9日
P-66	レジディア芝大門	・	該当なし	-	5,520	567	平成19年4月6日
P-67	レジディア神田	・	該当なし	-	4,030	407	平成19年4月6日
P-68	レジディア三軒茶屋	・	該当なし	-	4,790	500	平成19年8月20日
P-69	レジディア西新宿	・	該当なし	-	7,000	667	平成19年11月6日
P-70	レジディア広尾南	・	該当なし	-	7,850	287	平成19年10月31日
P-71	レジディア渋谷桜丘		該当なし	-	98,217	1,148	平成21年5月
P-72	レジディア目白御留山		該当なし	-	20,741	450	平成22年1月
P-73	レジディア芝浦		該当なし	-	197,324	2,918	平成21年11月
P-74	レジディア御殿山	・	該当なし	-	8,500	404	平成19年2月6日
P-75	レジディア祐天寺	・	該当なし	-	14,640	1,469	平成19年8月9日
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	・	該当なし	-	26,860	4,976	平成19年12月27日
P-77	元麻布ブレイス		該当なし	-	192,490	2,635	平成17年1月31日

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費 用の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付又は年月 (注6)
			緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)			
P-78	レジディアタワー六本木		該当なし	-	57,210	2,735	平成18年3月7日
P-79	レジディア上目黒		該当なし	-	28,500	392	平成17年3月30日
P-80	レジディア代々木公園		該当なし	-	41,730	850	平成17年7月19日
P-81	ウインザーハウス広尾		該当なし	-	4,220	778	平成17年7月21日
P-82	レジディア大井		該当なし	-	65,030	850	平成17年8月1日
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山 パークサイドビレッジ	・	該当なし	-	57,310	2,027	平成19年4月9日
P-84	レジディア北新宿	・	該当なし	-	11,710	505	平成19年11月2日
C-1	レジディア三越前		該当なし	-	41,110	674	平成17年9月1日
C-2	レジディア蒲田		該当なし	-	64,900	1,100	平成17年9月1日
C-3	レジディア池袋		該当なし	-	29,840	514	平成17年9月1日
C-4	レジディア文京本郷		該当なし	-	13,572	494	平成17年9月30日
C-5	レジディア浅草橋		該当なし	-	7,901	475	平成17年9月30日
C-6	メゾンエクレール江古田		該当なし	-	35,871	357	平成18年4月25日
C-7	レジディア上野御徒町		該当なし	-	16,352	970	平成18年3月17日
C-8	レジディア文京本郷		該当なし	-	14,262	547	平成18年2月22日
C-9	レジディア両国		該当なし	-	7,760	419	平成18年7月18日
C-10	レジディア東銀座		該当なし	-	64,720	1,619	平成19年1月26日
C-11	レジディア上野		該当なし	-	16,030	283	平成19年3月9日
C-12	レジディア日本橋人形町		該当なし	-	60,370	1,112	平成19年3月12日
C-13	レジディア大森東		該当なし	-	29,310	458	平成19年8月28日
C-14	レジデンス大山		該当なし	18,380	118,900	926	平成19年5月21日
C-15	レジディア錦糸町		該当なし	-	72,640	1,146	平成20年3月10日
C-16	レジディア根岸		該当なし	-	16,049	379	平成19年7月10日
C-17	レジディア新川		該当なし	-	56,777	783	平成21年5月
C-18	レジディア上池袋		該当なし	-	31,374	276	平成21年5月
C-19	レジディア新中野		該当なし	-	22,689	187	平成21年5月
C-20	レジディア方南町		該当なし	-	78,942	561	平成21年11月
C-21	レジディア文京湯島		該当なし	-	27,132	432	平成21年11月
C-22	レジディア築地		該当なし	-	5,150	575	平成17年12月16日
C-23	レジディア笹塚		該当なし	-	45,060	740	平成17年1月31日
C-24	レジディア京橋		該当なし	-	4,710	515	平成17年3月7日
C-25	レジディア多摩川	・	該当なし	-	6,550	606	平成17年7月11日
C-26	レジディア後樂園		該当なし	-	2,830	229	平成17年7月11日
C-27	レジディア銀座東		該当なし	-	7,380	771	平成17年7月11日
C-28	レジディア王子		該当なし	-	4,330	446	平成17年7月11日
C-29	レジディア目白	・	該当なし	-	4,770	450	平成17年8月8日
C-30	K2		該当なし	-	34,270	246	平成17年10月3日
C-31	レジディア月島		該当なし	-	3,890	443	平成18年3月8日
C-32	レジディア蒲田	・	該当なし	-	5,840	580	平成18年9月11日
C-33	レジディア月島	・	該当なし	-	7,840	956	平成19年4月6日
C-34	レジディア錦糸町	・	該当なし	-	12,350	1,227	平成20年4月10日
C-35	レジディア文京音羽		該当なし	-	123,865	1,678	平成21年5月
C-36	レジディア文京千石		該当なし	-	22,825	332	平成22年1月

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費 用の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付又は年月 (注6)
			緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)			
C-37	レジディア文京湯島		該当なし	-	26,625	446	平成22年1月
C-38	レジディア池上		該当なし	-	18,770	204	平成21年5月
C-39	レジディア日本橋人形町		該当なし	-	19,499	254	平成21年11月
C-40	レジディア文京千石		該当なし	-	2,560	602	平成17年4月22日
C-41	レジディア入谷		該当なし	-	3,970	540	平成17年10月3日
C-42	レジディア日本橋浜町	・	該当なし	-	4,170	507	平成19年4月6日
C-43	レジディア新御徒町	・	該当なし	-	6,820	650	平成19年7月20日
C-44	レジディア千鳥町	・	該当なし	-	4,900	556	平成19年8月21日
C-45	レジディア新川		該当なし	-	24,676	531	平成22年2月
C-46	レジディア目白	・	該当なし	100	170,284	3,440	平成21年11月
C-47	レジディア葛西		該当なし	-	29,670	440	平成17年10月12日
C-48	レジディア日本橋馬喰町	・	該当なし	-	14,440	2,398	平成19年3月14日
S-1	日吉台学生ハイツ		該当なし	-	390,160	3,238	平成19年11月30日
S-2	チェスターハウス川口		該当なし	-	50,126	520	平成17年9月30日
S-3	レジディア柏		該当なし	-	38,047	434	平成18年10月27日
S-4	レジディア東松戸		該当なし	-	41,630	668	平成19年7月23日
S-5	レジディア新横浜		該当なし	-	54,460	887	平成19年9月26日
S-6	レジディア南生田		該当なし	-	72,850	862	平成19年11月
S-7	レジディア調布		該当なし	-	16,770	383	平成20年1月11日
S-8	レジディア国立		該当なし	-	19,330	337	平成19年12月13日
S-9	レジディア川崎元木		該当なし	-	23,790	282	平成20年1月8日
S-10	レジディア国領		該当なし	-	19,120	422	平成20年4月10日
S-11	和光学生ハイツ		該当なし	-	80,319	840	平成20年4月16日
S-12	レジディア国分寺		該当なし	-	3,110	278	平成17年7月11日
S-13	コスモ西船橋		該当なし	-	56,030	411	平成17年10月12日
S-14	レジディア横濱関内		該当なし	-	8,230	779	平成17年10月3日
S-15	レジディア大倉山		該当なし	-	44,130	416	平成17年10月3日
S-16	レジディア武蔵小杉	・	該当なし	-	5,680	688	平成19年3月23日
S-17	レジディア船橋	・	該当なし	-	16,430	1,194	平成19年8月14日
S-18	レジディア八王子		該当なし	-	116,444	483	平成21年5月
S-19	レジディア吉祥寺		該当なし	-	76,170	436	平成17年1月14日
S-20	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャンタワー	・	該当なし	-	47,100	10,242	平成19年11月30日
S-21	メゾン八千代台		該当なし	-	79,840	1,046	平成17年10月12日
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	・	該当なし	-	8,850	1,234	平成18年10月27日
R-1	レジディア西本町		該当なし	-	22,558	342	平成17年9月30日
R-2	レジディア今出川		該当なし	-	132,760	1,155	平成17年9月30日
R-3	オ・ドミール南郷街		該当なし	-	74,150	1,015	平成20年12月22日
R-4	レジディア東桜		該当なし	-	26,109	845	平成18年8月10日
R-5	レジディア亀山		該当なし	-	56,850	1,041	平成19年7月25日
R-6	Zeus緑地PREMIUM		該当なし	-	32,450	525	平成19年5月23日
R-7	GRASS HOPPER		該当なし	-	120,610	929	平成20年1月10日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付又は年月 (注6)
			緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)			
R-8	レジディア神戸ポートアイランド (サウス棟・センター棟)		該当なし	-	68,530	1,235	平成19年11月29日
	レジディア神戸ポートアイランド (ノース棟)		該当なし	-	68,450	1,231	平成20年3月25日
R-9	吉塚AGビル6号館・7号館		該当なし	-	119,746	555	平成21年5月
R-10	レジディア博多		該当なし	-	69,671	969	平成21年11月
R-11	レジディア天神橋		該当なし	80	52,917	537	平成21年11月
R-12	レジディア三宮東		該当なし	-	11,730	1,588	平成17年12月5日
R-13	KC21ビル		該当なし	-	68,330	625	平成17年10月17日
R-14	レジディア鞆公園		該当なし	-	7,280	964	平成18年2月2日
R-15	レジディア京都駅前	・	該当なし	-	11,470	1,220	平成19年4月9日
R-16	レジディア高岳	・	該当なし	-	16,410	1,728	平成19年8月24日
R-17	レジディア日比野		該当なし	-	125,546	1,608	平成21年5月
R-18	パシフィックレジデンス向陽町		該当なし	-	82,876	476	平成21年5月
R-19	レジディア天神南		200	-	40,746	824	平成21年11月
R-20	レジディア博多駅南		該当なし	-	24,347	435	平成21年11月
R-21	マーレ		該当なし	-	3,670	559	平成17年9月8日
R-22	メロディハイム新大阪		該当なし	-	72,900	652	平成17年10月12日
R-23	メロディハイム松原		該当なし	-	79,859	391	平成21年5月
R-24	レジディア南一条	・	該当なし	-	9,040	1,814	平成19年2月28日
R-25	レジディア大通西	・	該当なし	-	10,610	1,620	平成19年2月7日
R-26	レジディア北三条	・	該当なし	-	6,580	1,145	平成19年2月5日
R-27	レジディア白壁東		該当なし	-	3,640	670	平成17年6月28日
R-28	レジディア堺東		該当なし	-	4,050	739	平成17年9月13日
R-29	レジディア太秦		該当なし	-	100,159	771	平成21年5月
R-30	レジディア泉		該当なし	-	12,310	2,900	平成17年12月8日
R-31	レジディア円山北五条	・	該当なし	-	7,090	1,000	平成19年2月15日
R-32	レジディア徳川	・	該当なし	-	2,370	542	平成19年1月11日
R-33	パシフィックレジデンス東山元町	・	該当なし	-	3,640	455	平成19年9月26日
R-34	レジディア大通公園	・	該当なし	-	20,260	1,973	平成19年10月29日

(取得予定資産)

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付又は年月 (注6)
			緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)			
P-85	レジディア駒沢	・	-	-	15,150	413	平成22年4月19日
C-49	レジディア杉並方南町	・	-	-	90,320	2,024	平成22年4月27日
C-50	レジディア新板橋	・	-	-	15,190	288	平成22年4月23日
C-51	レジディア木場	・	-	-	20,163	936	平成22年5月
S-23	カレッジコート田無	・	-	-	19,050	452	平成22年4月19日
S-24	レジディア浦安	・	-	-	13,991	1,007	平成22年4月

(注1) 建物状況調査報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、イー・アール・エム日本株式会社、株式会社東京カンテイ、応用地質株式会社、株式会社アースアプレイザル、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本ERI株式会社、清水建設株式会社、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

- (注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に行う修繕費用です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間の修繕費用の合計金額です。千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 複数の委託調査がある場合、主となる建物状況調査報告書の日付を記載しています。
- (注7) 合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックレビュー白金台、P-46 パシフィックレビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

[次へ](#)

(チ) 地震リスク診断報告の概要

本欄には、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが合併時資産及び取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、かかる報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。なお、本募集後ポートフォリオに係るポートフォリオPML値は5.17%となります。

(合併時資産)

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
P-1	レジディア赤坂檜町	5.39	平成22年2月
P-2	レジディア島津山	6.28	平成22年2月
P-3	レジディア中目黒	2.66	平成22年2月
P-4	レジディア世田谷弦巻	8.15	平成22年2月
P-5	レジディア麻布十番	6.34	平成22年2月
P-6	レジディア渋谷代官山	3.60	平成22年2月
P-7	レジディア池尻大橋	6.26	平成22年2月
P-8	アルティス下落合	7.73	平成22年2月
P-9	レジディア九段下	6.26	平成22年2月
P-10	レジディア幡ヶ谷	8.13	平成22年2月
P-11	レジディア不動前	9.99	平成22年2月
P-12	レジディア都立大学	3.74	平成22年2月
P-13	レジディア桜上水	5.11	平成22年2月
P-14	レジディア北品川	5.97	平成22年2月
P-15	レジディア代々木の杜	11.49	平成22年2月
P-16	レジディア新宿イースト	8.17	平成22年2月
P-17	レジディア芝大門	4.34	平成22年2月
P-18	レジディア参宮橋	11.43	平成22年2月
P-19	レオパレス宇田川町マンション	11.24	平成22年2月
P-20	パシフィックレビュー白金台	10.94	平成22年2月
P-21	レジディア新宿イースト	7.86	平成22年2月
P-22	レジディア新宿イースト	9.28	平成22年2月
P-23	レジディア神田岩本町	7.13	平成22年2月
P-24	レジディア麻布十番	3.14	平成22年2月
P-25	レジディア恵比寿	3.95	平成22年2月
P-26	レジディア目黒	5.26	平成22年2月
P-27	レジディア広尾	2.01	平成22年2月
P-28	レジディア赤坂	12.81	平成22年2月
P-29	レジディア広尾	2.82	平成22年2月
P-30	ピアネット夕留	5.47	平成22年2月
P-31	レジディア駒沢大学	4.48	平成22年2月
P-32	レジディア代々木	2.87	平成22年2月
P-33	レジディア西新宿	4.89	平成22年2月
P-34	レジディア経堂	3.86	平成22年2月
P-35	レジディア大井町	3.09	平成22年2月
P-36	レジディア恵比寿	6.34	平成22年2月
P-37	レジディア上落合	7.83	平成22年2月
P-38	レジディア東品川	3.46	平成22年2月
P-39	レジディア目黒	9.52	平成22年2月
P-40	レジディア虎ノ門	5.64	平成22年2月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
P-41	レジディア新御茶ノ水	9.08	平成22年2月
P-42	レジディア神楽坂	8.11	平成22年2月
P-43	レジディア大井町	3.86	平成22年2月
P-44	レジディア大岡山	3.65	平成22年2月
P-45	レジディア自由が丘	5.02	平成22年2月
P-46	パシフィックリビュー永田町	8.71	平成22年2月
P-47	レジディア水道橋	4.39	平成22年2月
P-48	レジディアタワー乃木坂	8.05	平成22年2月
P-49	レジディア赤坂	12.33	平成22年2月
P-50	レジディア西麻布	5.00	平成22年2月
P-51	レジディア代官山	4.98	平成22年2月
P-52	レジディア市ヶ谷	4.98	平成22年2月
P-53	レジディア六本木檜町公園	12.79	平成22年2月
P-54	レジディア白金高輪	10.79	平成22年2月
P-55	レジディアタワー目黒不動前	3.29	平成22年2月
P-56	レジディア三軒茶屋	2.29	平成22年2月
P-57	レジディア目黒長者丸	11.33	平成22年2月
P-58	レジディア南青山	5.22	平成22年2月
P-59	レジディア神田東	5.17	平成22年2月
P-60	レジディア東麻布	8.45	平成22年2月
P-61	レジディア恵比寿南	6.05	平成22年2月
P-62	レジディアタワー麻布十番	1.57	平成22年2月
P-63	レジディア渋谷	2.74	平成22年2月
P-64	レジディア中延	5.91	平成22年2月
P-65	レジディア麻布台	8.13	平成22年2月
P-66	レジディア芝大門	4.98	平成22年2月
P-67	レジディア神田	6.11	平成22年2月
P-68	レジディア三軒茶屋	5.93	平成22年2月
P-69	レジディア西新宿	4.18	平成22年2月
P-70	レジディア広尾南	3.63	平成22年2月
P-71	レジディア渋谷桜丘	4.81	平成22年2月
P-72	レジディア目白御留山	4.61	平成22年2月
P-73	レジディア芝浦	6.28	平成22年2月
P-74	レジディア御殿山	10.52	平成22年2月
P-75	レジディア祐天寺	7.56	平成22年2月
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	3.72	平成22年2月
P-77	元麻布ブレイス	6.03	平成22年2月
P-78	レジディアタワー六本木	3.98	平成22年2月
P-79	レジディア上目黒	6.74	平成22年2月
P-80	レジディア代々木公園	7.34	平成22年2月
P-81	ウインザーハウス広尾	12.25	平成22年2月
P-82	レジディア大井	11.08	平成22年2月
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	10.27	平成22年2月
P-84	レジディア北新宿	12.06	平成22年2月
C-1	レジディア三越前	4.72	平成22年2月
C-2	レジディア蒲田	6.36	平成22年2月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
C-3	レジディア池袋	7.86	平成22年2月
C-4	レジディア文京本郷	5.43	平成22年2月
C-5	レジディア浅草橋	4.27	平成22年2月
C-6	メゾンエクレーレ江古田	3.29	平成22年2月
C-7	レジディア上野御徒町	1.84	平成22年2月
C-8	レジディア文京本郷	5.37	平成22年2月
C-9	レジディア両国	6.38	平成22年2月
C-10	レジディア東銀座	6.19	平成22年2月
C-11	レジディア上野	7.60	平成22年2月
C-12	レジディア日本橋人形町	5.35	平成22年2月
C-13	レジディア大森東	9.32	平成22年2月
C-14	レジデンス大山	3.84	平成22年2月
C-15	レジディア錦糸町	6.24	平成22年2月
C-16	レジディア根岸	6.01	平成22年2月
C-17	レジディア新川	9.61	平成22年2月
C-18	レジディア上池袋	6.60	平成22年2月
C-19	レジディア新中野	3.60	平成22年2月
C-20	レジディア方南町	6.99	平成22年2月
C-21	レジディア文京湯島	5.32	平成22年2月
C-22	レジディア築地	4.21	平成22年2月
C-23	レジディア笹塚	10.73	平成22年2月
C-24	レジディア京橋	6.03	平成22年2月
C-25	レジディア多摩川	12.83	平成22年2月
C-26	レジディア後樂園	7.67	平成22年2月
C-27	レジディア銀座東	6.28	平成22年2月
C-28	レジディア王子	7.15	平成22年2月
C-29	レジディア目白	7.75	平成22年2月
C-30	K2	6.40	平成22年2月
C-31	レジディア月島	6.64	平成22年2月
C-32	レジディア蒲田	7.15	平成22年2月
C-33	レジディア月島	10.15	平成22年2月
C-34	レジディア錦糸町	5.15	平成22年2月
C-35	レジディア文京音羽	6.36	平成22年2月
C-36	レジディア文京千石	6.58	平成22年2月
C-37	レジディア文京湯島	3.89	平成22年2月
C-38	レジディア池上	6.80	平成22年2月
C-39	レジディア日本橋人形町	9.52	平成22年2月
C-40	レジディア文京千石	6.44	平成22年2月
C-41	レジディア入谷	3.77	平成22年2月
C-42	レジディア日本橋浜町	7.77	平成22年2月
C-43	レジディア新御徒町	6.64	平成22年2月
C-44	レジディア千鳥町	7.48	平成22年2月
C-45	レジディア新川	6.52	平成22年2月
C-46	レジディア目白	2.69	平成22年2月
C-47	レジディア葛西	9.02	平成22年2月
C-48	レジディア日本橋馬喰町	5.45	平成22年2月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
S-1	日吉台学生ハイツ	13.82	平成22年2月
S-2	チェスターハウス川口	5.83	平成22年2月
S-3	レジディア柏	6.76	平成22年2月
S-4	レジディア東松戸	10.04	平成22年2月
S-5	レジディア新横浜	11.52	平成22年2月
S-6	レジディア南生田	13.54	平成22年2月
S-7	レジディア調布	5.74	平成22年2月
S-8	レジディア国立	4.79	平成22年2月
S-9	レジディア川崎元木	6.48	平成22年2月
S-10	レジディア国領	7.19	平成22年2月
S-11	和光学生ハイツ	13.18	平成22年2月
S-12	レジディア国分寺	5.66	平成22年2月
S-13	コスモ西船橋	11.76	平成22年2月
S-14	レジディア横濱関内	13.55	平成22年2月
S-15	レジディア大倉山	13.79	平成22年2月
S-16	レジディア武蔵小杉	11.82	平成22年2月
S-17	レジディア船橋	8.58	平成22年2月
	レジディア船橋	9.33	平成22年2月
S-18	レジディア八王子	5.35	平成22年2月
S-19	レジディア吉祥寺	4.50	平成22年2月
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	4.63	平成22年2月
S-21	メゾン八千代台	6.44	平成22年2月
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	8.86	平成22年2月
R-1	レジディア西本町	10.98	平成22年2月
R-2	レジディア今出川	12.61	平成22年2月
R-3	オ・ドミール南郷街	3.19	平成22年2月
R-4	レジディア東桜	13.43	平成22年2月
R-5	レジディア亀山	15.40	平成22年2月
R-6	Zeus緑地PREMIUM	10.47	平成22年2月
R-7	GRASS HOPPER	11.50	平成22年2月
R-8	レジディア神戸ポートアイランド(サウス棟・センター棟)	10.89	平成22年2月
	レジディア神戸ポートアイランド(ノース棟)	11.47	平成22年2月
R-9	吉塚AGビル6号館	2.87	平成22年2月
	吉塚AGビル7号館	3.17	平成22年2月
R-10	レジディア博多	1.42	平成22年2月
R-11	レジディア天神橋	8.58	平成22年2月
R-12	レジディア三宮東	5.47	平成22年2月
R-13	KC21ビル	1.39	平成22年2月
R-14	レジディア韮公園	10.27	平成22年2月
R-15	レジディア京都駅前	9.22	平成22年2月
R-16	レジディア高岳	13.52	平成22年2月
R-17	レジディア日比野	11.76	平成22年2月
R-18	パシフィックレジデンス向陽町	3.53	平成22年2月
R-19	レジディア天神南	2.66	平成22年2月
R-20	レジディア博多駅南	1.39	平成22年2月
R-21	マーレ	12.59	平成22年2月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
R-22	メロディハイム新大阪	11.38	平成22年2月
R-23	メロディハイム松原	7.15	平成22年2月
R-24	レジディア南一条	1.81	平成22年2月
R-25	レジディア大通西	2.12	平成22年2月
R-26	レジディア北三条	2.63	平成22年2月
R-27	レジディア白壁東	13.35	平成22年2月
R-28	レジディア堺東	12.79	平成22年2月
R-29	レジディア太秦	7.17	平成22年2月
R-30	レジディア泉	12.14	平成22年2月
R-31	レジディア円山北五条	1.42	平成22年2月
R-32	レジディア徳川	12.55	平成22年2月
R-33	パシフィックレジデンス東山元町	4.72	平成22年2月
R-34	レジディア大通公園	1.39	平成22年2月

(取得予定資産)

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
P-85	レジディア駒沢	12.30	平成22年3月
C-49	レジディア杉並方南町	9.39	平成22年3月
C-50	レジディア新板橋	11.28	平成22年3月
C-51	レジディア木場	6.17	平成22年3月
S-23	カレッジコート田無	10.16	平成22年3月
S-24	レジディア浦安	8.28	平成22年3月

(注) 合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックレビュー白金台、P-46 パシフィックレビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

[次へ](#)

(リ) 建物構造等調査の概要

本投資法人は、原則として、専門の第三者機関に調査を依頼し、構造設計関連書類(構造設計図、構造計算書等)に意図的な改竄、偽造等の不正が見受けられないとの報告を受けています。ただし、かかる報告内容はあくまで当該第三者機関の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。なお、平成19年6月に改正された建築基準法に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けている物件については、指定構造計算適合性判定機関が専門の第三者機関に該当します。

合併時資産及び取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関、建築検査機関、及び調査機関は以下の通りです。

(合併時資産)

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
P-1	レジディア赤坂檜町	(株)トルテック都市建築設計事務所	(株)田中構造建築事務所	五洋建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-2	レジディア島津山	(株)シンヤ設計一級建築士事務所	(株)セブテック建築研究所	生研建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-3	レジディア中目黒	(株)三宅エンジニアリング	(有)滝田設計事務所	(株)合田工務店	ピューローベリタスジャパン(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	
P-4	レジディア世田谷弦巻	(株)ピー・エス一級建築士事務所	(有)匠建築研究所	(株)ピー・エス 三菱建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-5	レジディア麻布十番	(株)現代建築研究所	(株)織本匠構造設計研究所	前田建設工業(株) 佐藤工業(株)	港区	港区	
P-6	レジディア渋谷代官山	(有)古沢行雄建築工房	(株)青研構造事務所	丸運建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-7	レジディア池尻大橋	(株)アーキズム設計室	(株)セブテック建築研究所	木原建設(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	
P-8	アルティス下落合	オートマックスデザインワークス(株)	オートマックスデザインワークス(株)	三井住友建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-9	レジディア九段下	(株)六器建築設計事務所	(株)和田建築技術研究所	大木建設(株)	日本ERI(株)	(株)都市居住評価センター	
P-10	レジディア幡ヶ谷	シオックス(株)一級建築士事務所	(有)ワイ・オブユニバーサル構造	野村建設工業(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-11	レジディア不動前	(株)オーエーシー設計	(株)HAL構造設計	東海興業(株)	品川区	品川区	
P-12	レジディア都立大学	三平建設(株)一級建築士事務所	三平建設(株)一級建築士事務所	三平建設(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	
P-13	レジディア桜上水	(株)エイブ	(株)加藤構造設計事務所	丸運建設(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	
P-14	レジディア北品川	(株)シンヤ設計	(株)クロスファクトリー	安藤建設(株)	イーホームズ(株)	(株)グッド・アイズ建築検査機構	
P-15	レジディア代々木の杜	アーキサイトメビウス(株)	(株)ユニックス建築企画	共立建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-16	レジディア新宿イースト	(株)S&D建築設計	(有)祥設計	工新建設(株)	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	
P-17	レジディア芝大門	(株)千英野企画設計	(株)千英野企画設計	(株)間組	港区	港区	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
P-18	レジディア参宮橋	(株)アバンテ建築事務所	(株)アバンテ建築事務所	フジミビルサービス(株)	渋谷区	渋谷区	
P-19	レオパレス宇田川町マンション	(株)エスケイ・デザインー級建築士事務所	土光設計事務所	住友建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-20	パンフィックリビュー白金台	安藤建設(株)一級建築士事務所	(株)塩見設計	安藤建設(株)	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	
P-21	レジディア新宿イースト	アイ・ディー・シー都市リビングー級建築士事務所	アイ・ディー・シー都市リビングー級建築士事務所	東海興業(株)	(財)日本建築センター	(財)日本建築センター	
P-22	レジディア新宿イースト	(株)佐藤秀一級建築士事務所	(株)佐藤秀一級建築士事務所	(株)佐藤秀	新宿区	新宿区	
P-23	レジディア神田岩本町	(株)アアル建築計画	(株)アアル建築計画	(株)ユーディケー	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-24	レジディア麻布十番	トータルハウジング(株)	(有)シー・アンド・シー事務所	(株)藤木工務店	港区	港区	
P-25	レジディア恵比寿	トータルハウジング(株)	(株)山下建築事務所	立石建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-26	レジディア目黒	トータルハウジング(株)	(有)シー・アンド・シー事務所	(株)間組	品川区	品川区	
P-27	レジディア広尾	トータルハウジング(株)	トータルハウジング(株)	立石建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-28	レジディア赤坂	アルキフォルマ(有)	(株)ユニックス建築企画	鹿島建設(株)	(株)東日本住宅評価センター	(株)東日本住宅評価センター	
P-29	レジディア広尾	(株)ダイワ建物	(株)テラ設計工房	(株)石橋組	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-30	ピアネッタ汐留	(株)山下設計	(株)剣建築設計事務所	飛島建設(株)	(株)東日本住宅評価センター	(株)東日本住宅評価センター	
P-31	レジディア駒沢大学	(株)リビングコーポレーション	(株)リビングコーポレーション	馬淵建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-32	レジディア代々木	(株)リビングコーポレーション	(有)原・大野建築設計事務所	小原建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-33	レジディア西新宿	(株)リビングコーポレーション	(有)原・大野建築設計事務所	徳倉建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-34	レジディア経堂	(株)リビングコーポレーション	(有)原・大野建築設計事務所	小原建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-35	レジディア大井町	(株)佐藤総合計画	(株)佐藤総合計画	南海辰村建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-36	レジディア恵比寿	前田建設工業(株)一級建築士事務所	前田建設工業(株)一級建築士事務所	前田建設工業(株)	イーホームズ(株)	日本建築検査協会(株)	
P-37	レジディア上落合	(株)IAO竹田設計	(株)IAO竹田設計	村本建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-38	レジディア東品川	(株)コスモアルファー	(株)T&Aアソシエイツ	りんかい日産建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-39	レジディア目黒	C.R.A建築計画	中尾建築構造設計	野村建設工業(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-40	レジディア虎ノ門	(株)アトリエティープラス	(株)クロスファクトリー	(株)植木組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-41	レジディア新御茶ノ水	松寿設計コンサルティングー級建築士事務所	(株)クロスファクトリー	(株)白石	イーホームズ(株)	(株)国際確認検査センター	
P-42	レジディア神楽坂	(株)グローバン企画	(株)セブテック建築研究所	(株)さとうベネック	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-43	レジディア大井町	(株)企画設計事務所オルト	(株)セブテック建築研究所	徳倉建設(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
P-44	レジディア大岡山	(株)加藤光都市建築研究所	(有)JTM一級建築士事務所	(株)佐藤秀	(財)日本建築センター	(財)日本建築センター	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
P-45	レジディア自由が丘	(株)池田篠原建築計画工房	(株)池田篠原建築計画工房	(株)佐藤秀	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-46	パシフィックレビュー永田町	(株)大本組東京本社一級建築士事務所	(株)セブテック建築研究所	(株)大本組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-47	レジディア水道橋	ラクス建築設計	構造設計舎 一條	住友不動産(株)	(財)都市居住評価センター	(財)都市居住評価センター	
P-48	レジディアタワー乃木坂	アイ・ディー・シー(株) アイ・ディー・シー都市リビング一級建築士事務所	(株)アルテス	東急建設(株)	(財)日本建築センター	(財)日本建築センター	
P-49	レジディア赤坂	(有)環境デザイン研究室	(株)光建築設計事務所	日本国土開発(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-50	レジディア西麻布	安藤建設(株)	安藤建設(株)	安藤建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-51	レジディア代官山	(株)陣設計一級建築士事務所	(有)東都設計	東急建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-52	レジディア市ヶ谷	(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	東海興業(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-53	レジディア六本木檜町公園	中山建築デザイン研究所	後藤構造設計事務所	前田建設工業(株)	東京都	東京都	
P-54	レジディア白金高輪	(株)佐藤秀一級建築士事務所	(株)佐藤秀一級建築士事務所	(株)佐藤秀	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-55	レジディアタワー目黒不動前	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	イーホームズ(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-56	レジディア三軒茶屋	(株)熊谷組首都圏一級建築士事務所	(株)熊谷組首都圏一級建築士事務所	(株)熊谷組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-57	レジディア目黒長者丸	デク建築設計企画(株)	デク建築設計企画(株)	飛鳥建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-58	レジディア南青山	(株)ユニテ設計・計画	(株)MUSA研究所	(株)佐藤秀	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-59	レジディア神田東	(株)アーキフォルム	(株)アーキフォルム	佐藤工業(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
P-60	レジディア東麻布	(株)アトリエティープラス	(株)アトリエティープラス	大末建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-61	レジディア恵比寿南	(株)アトリエティープラス	(株)ビームス・デザイン・コンサルタント	(株)植木組	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	
P-62	レジディアタワー麻布十番	一級建築士事務所・ハウ大成建設(株)一級建築士事務所	(株)T・R・A	大成建設(株)	東京都	東京都	
P-63	レジディア渋谷	(株)荒木正彦設計事務所	(株)市川建築設計事務所	東急建設(株)	イーホームズ(株)	(株)国際確認検査センター	
P-64	レジディア中延	(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	(株)長谷工コーポレーション	(株)東京建築検査機構	(株)東京建築検査機構	
P-65	レジディア麻布台	(株)浅沼組東京本店一級建築士事務所	(株)浅沼組東京本店一級建築士事務所	(株)浅沼組	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-66	レジディア芝大門	高松建設(株)	高松建設(株)	高松建設(株)	イーホームズ(株)	(財)ベターリビング	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
P-67	レジディア神田	(株)禅設計	(株)禅設計	(株)藤木工務店	イーホームズ(株)	千代田区	
P-68	レジディア三軒茶屋	(有)津田設計事務所	(株)クロスファクトリー	(株)植木組	(株)ビルディンググナビゲーション確認評価機構	(株)ビルディンググナビゲーション確認評価機構	
P-69	レジディア西新宿	(株)S&D建築設計一級建築士事務所	(有)祥設計	工新建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-70	レジディア広尾南	(株)ファースト・コア	(株)テラ設計工房	大旺建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-71	レジディア渋谷桜丘	(株)TRIAD建築設計事務所	(株)TRIAD建築設計事務所	東急建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-72	レジディア目白御留山	(株)トルテック都市建築設計事務所	(株)トルテック都市建築設計事務所	株木建設(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-73	レジディア芝浦	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	東京都	東京都	
P-74	レジディア御殿山	(株)宮川憲司建築事務所	(株)和田建築技術研究所	飛鳥建設(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	
P-75	レジディア祐天寺	(株)PAT建築設計事務所	(株)PAT建築設計事務所	東海興業(株)	イーホームズ(株)	富士建築コンサルティング(株)	
P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	東京都	東京都	
P-77	元麻布ブレイス	清水建設(株)東京支店一級建築士事務所	清水建設(株)東京支店一級建築士事務所	清水建設(株)	港区	港区	
P-78	レジディアタワー六本木	鹿島建設(株)一級建築士事務所 都市コンサルタンツ アイ・ディーシー(株)一級建築士事務所	鹿島建設(株)一級建築士事務所	鹿島建設(株)	(財)日本建築センター	(財)日本建築センター	
P-79	レジディア上目黒	(株)WAT建築研究所	(株)WAT建築研究所	住友建設(株)	目黒区	目黒区	
P-80	レジディア代々木公園	(株)中田建築設計事務所	(株)中田建築設計事務所	鹿島建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-81	ウインザーハウス広尾	南海辰村建設(株)一級建築士事務所	南海辰村建設(株)一級建築士事務所	南海辰村建設(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-82	レジディア大井	不二建設(株)一級建築士事務所	不二建設(株)一級建築士事務所	不二建設(株)	品川区	品川区	
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	既存棟:(株)ケイテイ建築研究所 増築棟:(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	既存棟:(株)ケイテイ建築研究所 増築棟:(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	既存棟:フジタ工業(株) 増築棟:前田建設工業(株)	既存棟:渋谷区 増築棟:(株)都市居住評価センター	既存棟:渋谷区 増築棟:(株)都市居住評価センター	既存棟: 増築棟:
P-84	レジディア北新宿	(株)大林組東京本社一級建築士事務所	(株)大林組東京本社一級建築士事務所	(株)大林組	新宿区	新宿区	
C-1	レジディア三越前	生研建設(株)一級建築士事務所	(株)セブテック建築研究所	生研建設(株)	中央区	中央区	
C-2	レジディア蒲田	(株)シンヤ設計一級建築士事務所	(株)セブテック建築研究所	(株)大本組	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
C-3	レジディア池袋	(株)エステー建築設計	(株)クロスファクトリー	(株)白石	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-4	レジディア文京本郷	(株)G&K総合設計	(株)セブテック建築研究所	太平工業(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
C-5	レジディア浅草橋	(株)ケブラー都市建築設計	TN建築設計事務所	三井住友建設(株)	(株)ビルディンググナビゲーション確認評価機構	(株)ビルディンググナビゲーション確認評価機構	
C-6	メゾンエクレール江古田	(株)福子工務店	北斗建築設計事務所	(株)福子工務店	練馬区	練馬区	
C-7	レジディア上野御徒町	(株)さとうベネック一級建築士事務所	(株)さとうベネック一級建築士事務所	(株)さとうベネック	イーホームズ(株)	(有)グッド・アイズ建築検査機構	
C-8	レジディア文京本郷	(有)デザイン・リーガー一級建築士事務所	(株)クロスファクトリー	(株)植木組	イーホームズ(株)	イーハウス建築センター(株)	
C-9	レジディア両国	(株)文京土地建物一級建築士事務所	(株)クロスファクトリー	(株)松尾工務店	(株)ビルディンググナビゲーション確認評価機構	(株)ビルディンググナビゲーション確認評価機構	
C-10	レジディア東銀座	(株)浅沼組東京支店一級建築士事務所	(株)和田建築技術研究所	(株)浅沼組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-11	レジディア上野	(株)共同制作	(有)H&A構造研究所	ジェイオー建設(株)	イーハウス建築センター(株)	イーハウス建築センター(株)	
C-12	レジディア日本橋人形町	(株)松田平田設計	(株)松田平田設計	清水建設(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	
C-13	レジディア大森東	(株)さとうベネック一級建築士事務所	(株)さとうベネック一級建築士事務所	(株)さとうベネック	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
C-14	レジデンス大山	東急建設(株)一級建築士事務所	東急建設(株)	東急建設(株) (株)地崎工業共同企業体	板橋区	板橋区	
C-15	レジディア錦糸町	安藤建設(株)一級建築士事務所	安藤建設(株)一級建築士事務所	安藤建設(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	
C-16	レジディア根岸	(株)中山建築デザイン研究所	(有)司構造計画事務所	(株)富士工	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-17	レジディア新川	(株)広建設計	(株)光建築設計事務所	石黒建設(株)	中央区	中央区	
C-18	レジディア上池袋	(株)トライコスモス	(株)テラ設計工房	南海辰村建設(株)	豊島区	豊島区	
C-19	レジディア新中野	(有)環境企画小野寺設計	(有)武田建築構造設計事務所	(株)白石	中野区	中野区	
C-20	レジディア方南町	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	杉並区	杉並区	
C-21	レジディア文京湯島	(株)島田建築設計事務所	(有)落合設計	エス・パイ・エル明成建設(株)	文京区	文京区	
C-22	レジディア築地	新日本建設(株)一級建築士事務所	新日本建設(株)一級建築士事務所	新日本建設(株)	中央区	中央区	
C-23	レジディア笹塚	(株)類設計室	(株)類設計室	(株)鴻池組	杉並区	杉並区	
C-24	レジディア京橋	松野八郎総合建築設計事務所	松野八郎総合建築設計事務所	富士工・前田建設共同企業体	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-25	レジディア多摩川	(株)大谷設計事務所	藤井構造設計事務所	京成建設(株)	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	
C-26	レジディア後楽園	(株)KAI設計	(株)伊藤構造技術研究所	(株)清水組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-27	レジディア銀座東	(株)ユキ建築コンサルタント	(株)構造フォルム	松井建設(株)	中央区	中央区	
C-28	レジディア王子	山田建設(株)一級建築士事務所	山田建設(株)一級建築士事務所	山田建設(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-29	レジディア目白	(株)デザイン・クルー	(株)デザイン・クルー	(株)松尾工務店	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
C-30	K2	(株)マナベ建築設計事務所	(有)松本構造設計室	(株)大進工務店	文京区	文京区	
C-31	レジディア月島	(株)鴻池組東京本店一級建築士事務所	(株)鴻池組東京本店一級建築士事務所	(株)鴻池組	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
C-32	レジディア蒲田	(株)小松建築設計	(株)小松建築設計	松井建設(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	
C-33	レジディア月島	(株)デザイン・クルー	(株)デザイン・クルー	東レ建設(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	
C-34	レジディア錦糸町	(株)コスミック設計エンジニアリング	(株)藤川構造計画	川田工業(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	
C-35	レジディア文京音羽	中山建築デザイン研究所	中山建築デザイン研究所	前田建設工業(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-36	レジディア文京千石	(有)種田建築研究所プラスワン設計室	(有)種田建築研究所プラスワン設計室	村本建設(株)	文京区	文京区	
C-37	レジディア文京湯島	(株)アルトン設計	(株)アルトン設計	(株)間組	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-38	レジディア池上	(株)リビングコーポレーション	(有)原・大野建築設計事務所	大東建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-39	レジディア日本橋人形町	(有)キメラ	(有)キメラ	(株)第一ヒューテック	中央区	中央区	
C-40	レジディア文京千石	(株)WATアソシエイツ	(株)WATアソシエイツ	(株)合田工務店	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-41	レジディア入谷	パル興産(株)	(有)野崎設計	馬淵建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
C-42	レジディア日本橋浜町	内藤設計(株)	(株)セブテック建築研究所	丸彦渡辺建設(株)	中央区	中央区	
C-43	レジディア新御徒町	(株)トイズアーキテクチャデザイン	(株)アトラス設計	大豊建設(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-44	レジディア千鳥町	内藤設計(株)	(株)セブテック建築研究所	川田工業(株)	イーホームズ(株)	日本建築検査協会(株)	
C-45	レジディア新川	(株)エフ・アイ・オウ・アソシエイツ	(株)セブテック建築研究所	(株)奥村組	中央区	中央区	
C-46	レジディア目白	(株)東洋設計	(株)東洋設計	積水ハウス(株)	東京都	東京都	(注3)
C-47	レジディア葛西	(株)浅沼組東京本店一級建築士事務所	(株)浅沼組東京本店一級建築士事務所	(株)浅沼組	江戸川区	江戸川区	
C-48	レジディア日本橋馬喰町	鹿島建設(株)関東支店建築設計部	鹿島建設(株)関東支店建築設計部	鹿島建設(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
S-1	日吉台学生ハイッ	(株)岡建築設計事務所	(株)岡建築設計事務所 戸田建設(株)横浜支店一級建築士事務所(補強設計)	戸田建設(株)	横浜市	横浜市	
S-2	チェスターハウス川口	吉橋巖建築設計事務所	渡辺建築設計事務所	浦和土建工業(株)	川口市	川口市	
S-3	レジディア柏	三和建物(株)一級建築士事務所	三和建物(株)一級建築士事務所	三和建物(株)	柏市	柏市	
S-4	レジディア東松戸	(有)福家設計事務所	(株)市川建築設計事務所	日本国土開発(株)	松戸市	松戸市	
S-5	レジディア新横浜	(株)フリークス一級建築士事務所	(有)SD設計室	(株)浅沼組	ピューローベリタスジャパン(株)	ピューローベリタスジャパン(株)	
S-6	レジディア南生田	東洋技研(株)	(株)市川建築設計事務所	多田建設(株)	川崎市	川崎市	
S-7	レジディア調布	(株)秀コーポレーション一級建築士事務所	(株)ビームス・デザイン・コンサルタント	共立建設(株)	調布市	調布市	
S-8	レジディア国立	(株)佐藤清建築設計事務所	(株)加藤構造設計事務所	(株)山根工務店	東京都	東京都	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
S-9	レジディア川崎元木	(株)秀コーポレーション一級建築士事務所	蝦名建築設計	松井建設(株)	川崎市	川崎市	
S-10	レジディア国領	(有)宇舎設計集団	(株)エストルクトゥーラ	共立建設(株)	調布市	調布市	
S-11	和光学生ハイツ	(株)竹中工務店東京一級建築士事務所	(株)竹中工務店東京一級建築士事務所	(株)竹中工務店	和光市	和光市	
S-12	レジディア国分寺	M.T建築設計事務所	(有)鈴木構造設計	戸倉工業(株)	多摩西部建築指導事務所	多摩建築指導事務所	
S-13	コスモ西船橋	大浦忠雄建築計画事務所	大浦忠雄建築計画事務所	(株)地崎工業	船橋市	船橋市	
S-14	レジディア横濱関内	ディー建築設計(株)	ディー建築設計(株)	(株)白石	横浜市	横浜市	
S-15	レジディア大倉山	(株)マルタ設計	(株)マルタ設計	東急建設(株)	横浜市	横浜市	
S-16	レジディア武蔵小杉	(株)エムエーシー建築事務所	(有)構造設計舎	藤光建設(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
S-17	レジディア船橋	(株)トツカ・セッケイ	(株)BEC	1:(株)加賀田組 :(株)長谷工コーポレーション	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	
S-18	レジディア八王子	(株)中嶋文夫+DA設計事務所	(株)中嶋文夫+DA設計事務所	大成建設(株)	八王子市	八王子市	
S-19	レジディア吉祥寺	(株)浅間建築事務所	(有)基建築設計事務所	同和公営(株)	東京都	東京都	
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー	(株)INA新建築研究所	(株)INA新建築研究所	大和ハウス工業(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
S-21	メゾン八千代台	(株)日建設計	(株)日建設計	鹿島建設(株)	八千代市	八千代市	
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	(株)公共施設研究所	(株)公共施設研究所	(株)竹中工務店	横浜市	横浜市	
R-1	レジディア西本町	(株)生原建築事務所	アーク設計	(株)金山工務店	大阪市	大阪市	
R-2	レジディア今出川	(株)内藤建築事務所	(株)内藤建築事務所	(株)新井組 (株)ミラノ工務店	京都市	京都市	
R-3	オ・ドミール南郷街	(株)久米建築事務所	(株)久米建築事務所	前田建設工業(株)	札幌市	札幌市	
R-4	レジディア東桜	(株)タグ設計	(株)タグ設計	石黒建設(株)	(株)確認サービス	(株)確認サービス	
R-5	レジディア亀山	(株)東洋設計事務所	(有)エム構造設計	(株)北村組	(株)確認サービス	(株)確認サービス	
R-6	Zeus 緑地 PREMIUM	(株)ライフデザイン研究所	一級建築士事務所(株)ライフデザイン研究所	スナダ建設(株)	建築検査機構(株)	建築検査機構(株)	
R-7	GRASS HOPPER	(株)大建企画設計	(株)大建企画設計	伊藤忠商事(株) 石黒建設(株)	大阪市	大阪市	
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	(株)徳岡昌克建築設計事務所	清水建設(株)関西事業本部一級建築士事務所	清水建設(株)	(財)神戸市防災安全公社	(財)神戸市防災安全公社	
R-9	吉塚AGビル6号館・7号館	6号館：高山設計 7号館：森田設計事務所	6号館：高山設計 7号館：金子設計事務所	6号館：南建設(株) 7号館：(株)まつい工務店	6号館：福岡市 7号館：福岡市	6号館：福岡市 7号館：福岡市	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
R-10	レジディア博多	小野設計(株)	小野設計(株)	(株)大林組	福岡市	日本ERI(株)	
R-11	レジディア天神橋	浅井謙建築研究所(株)	(株)山田建築構造事務所	(株)熊谷組	大阪市	大阪市	
R-12	レジディア三宮東	(株)長谷工コーポレーション	(株)長谷工コーポレーション	(株)長谷工コーポレーション	(財)神戸市防災安全公社	(財)神戸市防災安全公社	
R-13	KC21ビル	戸田建設(株)東北支店一級建築士事務所	戸田建設(株)東北支店一級建築士事務所	戸田建設(株)	仙台市	仙台市	
R-14	レジディア鞆公園	(株)聖建社建築事務所	(株)和田建築技術研究所	石黒建設(株)	建築検査機構(株)	建築検査機構(株)	
R-15	レジディア京都駅前	(株)礎一級建築士事務所	(株)礎一級建築士事務所	(株)中川工務店	(株)京都確認検査機構	(株)京都確認検査機構	
R-16	レジディア高岳	(株)生原建築事務所	(株)エスアンドエフ (株)ティーエムエッチ	石黒建設(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	
R-17	レジディア日比野	積水ハウス(株)名古屋特建事業部	積水ハウス(株)名古屋特建事業部	積水ハウス(株)	名古屋市	名古屋市	
R-18	パシフィックレジデンス向陽町	今橋地所(株)東京本社一級建築士事務所	今橋地所(株)東京本社一級建築士事務所	(株)銭高組	名古屋市	名古屋市	
R-19	レジディア天神南	小野設計(株)	(有)KAZU設計	(株)吉川工務店・(株)小串建設(建設工事共同企業体)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-20	レジディア博多駅南	照栄建設(株)	十五設計(株)	照栄建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-21	マーレ	(有)コスモアート建築設計オフィス	(有)タグアーキプラン	村本建設(株)	(株)愛知建築確認検査サービス	(株)愛知建築確認検査サービス	
R-22	メロディハイム新大阪	(株)十和設計事務所	(株)小幡建築設計事務所	近藤建設工業(株)	大阪市	大阪市	
R-23	メロディハイム松原	(株)東洋設計事務所	田窪建築事務所	(株)松村組	京都市	京都市	
R-24	レジディア南一条	(有)谷内建築研究所	(有)前田建築事務所	青木あすなる建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-25	レジディア大通西	(有)谷内建築研究所	(有)前田建築事務所	前田建設工業(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-26	レジディア北三条	(株)札幌日総建	(株)札幌日総建	東急建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-27	レジディア白壁東	(株)未来設計社	(株)未来設計社	村中建設(株)	中部住宅保証(株)	中部住宅保証(株)	
R-28	レジディア堺東	(株)高橋建築設計事務所	(株)高橋建築設計事務所	多田建設(株)	(財)日本建築総合試験所	(財)日本建築総合試験所	
R-29	レジディア太秦	東西建築サービス(株)東京本店一級建築士事務所	(株)シー・アンド・シー事務所	(株)藤木工務店	京都市	京都市	
R-30	レジディア泉	(株)白井設計	(株)白井設計	大末建設(株)	中部住宅保証(株)	中部住宅保証(株)	
R-31	レジディア円山北五条	(株)I.A.C一級建築士事務所	(株)I.A.C一級建築士事務所	東海興業(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	
R-32	レジディア徳川	(株)田中総合設計	(株)田中総合設計	共立建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-33	パシフィックレジデンス東山元町	(株)大林組名古屋支店一級建築士事務所	(株)大林組名古屋支店一級建築士事務所	(株)大林組	(株)確認サービス	(株)確認サービス	
R-34	レジディア大通公園	(株)都市デザインシステム札幌オフィス	(株)塩見	西松建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	

(取得予定資産)

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は構造計算適合性判定者等 (注2)
P-85	レジディア駒沢	(株)ベルブランニング	東京構築設計事務所	南海辰村建設(株)	日本建築検査協会(株)	日本建築検査協会(株)	
C-49	レジディア杉並方南町	東京プロパティコンサルティング(株)一級建築士事務所	(株)アルテス	(株)NIPPOコーポレーション	イーハウス建築センター(株)	イーハウス建築センター(株)	
C-50	レジディア新板橋	(株)ラカンデザイン研究所一級建築士事務所	(有)TN設計一級建築士事務所	(株)田中建設	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-51	レジディア木場	(株)ジェイ・ディー・エス一級建築士事務所	(株)中山設計	松井建設(株)	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	
S-23	カレッジコート田無	(株)時代設計	(株)ビームス・デザイン・コンサルタント	(株)田中建設	日本建築検査協会(株)	日本建築検査協会(株)	
S-24	レジディア浦安	(株)ジェイ・ディー・エス一級建築士事務所	(株)光建築設計事務所	(株)ウラタ	(株)グッド・アイズ建築検査機構	(株)グッド・アイズ建築検査機構	

(注1) 「構造設計者」は、構造設計関連書類に記載された設計者名を記載しています。

(注2) 調査機関又は構造計算適合性判定者等は、それぞれ以下の通りです。

株式会社構造計画研究所、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、財団法人住宅金融普及協会、明豊ファシリティワークス株式会社、株式会社プラスPM、株式会社九建設、日本ERI株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社東京建築検査機構、財団法人日本建築設備・昇降機センター、株式会社グッド・アイズ建築検査機構、財団法人千葉県建設技術センター

(注3) 当該物件については、構造設計関連書類の意図的な改竄、偽造等の不正の有無の検証を実施できていません。これは、構造設計関連書類の一部が、当該物件取得時に既に紛失されていたこと、かつ、法定保存期間を過ぎていたため設計者・構造設計者及び協力会社にも保管されていないこと、及び、当時の設計担当者が退職しており必要な情報を聴取できないことから検証に十分な資料・情報を得ることができず、また、工学的な見地から本投資法人が保管している一部の構造設計関連書類からだけでは検証が難しいこと、という理由によります。なお、当該物件については、構造設計図等を基に明豊ファシリティワークス株式会社による耐震診断を行い、構造耐力上安全であることを確認しています。

(注4) 合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックレビュー白金台、P-46 パシフィックレビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第32条)。

利益の分配(規約第32条第1号)

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の額(以下「分配可能金額」といいます。)は、わ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計算される金額とします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法(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第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。

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

利益を超えた金銭の分配(規約第32条第2号)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、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も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。

分配金の分配方法(規約第32条第3号)

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象にその有する投資口の口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間(規約第32条第4号)

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

社団法人投資信託協会の規則(規約第32条第5号)

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

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下の通りです。

(イ) 投資制限(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」)

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c. 本投資法人は、投資対象となる不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。)を国内に所在する不動産に限定します。

d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

(ロ) 組入資産の貸付(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 取得した資産の貸付けの目的及び範囲」)

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等以外の不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。以下本(ロ)において同じです。)を賃貸(駐車場、看板等の設置等を含みます。)することができます。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記投資方針に従い運用することができます。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第30条)

a. 借入れの目的

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします。

b. 借入金及び投資法人債発行の限度額

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

c. 借入先

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、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。)の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(租税特別措置法施行規則第22条の19第1項で定める者に限りま)からの借入れに限るものとします。

d. 担保の提供

上記c.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

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) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、個別の不動産又は信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。なお、本項において将来に関する事項が記載されている場合がありますが、当該事項については、本投資法人が本書提出日現在において判断したものです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- (ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ホ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) PM会社に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定又は変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) テナント集中に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 分配原資が不足した場合において控除済負ののれん発生益の額の調整のため、導管性要件が満たされなくなるリスク
- (ハ) 平成21年3月31日以前終了事業年度について、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) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
- (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ヘ) シニアタイプ物件に関するリスク
- (ト) 負ののれん発生益の活用方針に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。

また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

(ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画することができる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社、日土地サポートライン会社、パートナーサポートライン会社及び物件情報提供ライン会社との間で、優先交渉権等に関する覚書等を締結しています。しかし、これらの会社は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、これらの会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。また、これらの会社が本投資法人と競合して不動産を取得する可能性を完全に排除するものではありません。即ち、本投資法人は、優先交渉権等に関する覚書等により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、投資金額(本投資法人が取得する資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。)を基準として60%以上を東京23区に所在する不動産等に投資する方針です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京23区における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、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況である場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取引することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取引した後、これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(二) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

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

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

(ホ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているということが出来ます。場合によっては、入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

伊藤忠商事株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の46.6%の株式を保有しており、本資産運用会社の常勤取締役及び従業員の主要な出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結しています(優先交渉権等に関する覚書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。)

また、本投資法人は、基本的に、伊藤忠商事株式会社の子会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び同社の100%子会社であるタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に対してマスターリース兼PM業務委託を集約化する方針です。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に業務の懈怠その他義務違反があった場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及びタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式

会社が倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及び可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

上記のほか、本資産運用会社の出資者であり優先交渉権等に関する覚書等を締結している伊藤忠都市開発株式会社及び日本土地建物株式会社についても、上記の伊藤忠商事株式会社と類似のことが言えます。

(ロ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。

管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウ等を十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的又は財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。さらに、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が生じないとの保証はありません。これらの事象が生じた場合、本投資法人は、管理委託契約を解除することはできませんが、この場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社、テナント債務の保証受託会社等があります。本投資法人の収益性の向上及び安定のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はなく、またこれらの者との契約が将来にわたり維持される保証もありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合その他何らかの理由によりこれらの者との契約が終了した場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社の一部の役職員は本投資証券を保有する可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 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、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配を受けることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部を回収することができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、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。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

また、不動産登記簿の記録を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

e. 敷引特約に関するリスク

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

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕又は対処に関連して多額の費用を要する可能性があります。加えて、不動産の所在地によっては、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在し、その対処に関連して相当の費用を要する可能性があります。かかる修繕又は対処が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、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、租税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。

(ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号、その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律

第214号、その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、航空法(昭和27年法律第231号、その後の改正を含みます。)による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定又は変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

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

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

(チ) マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、PM会社が不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンド・テナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、エンド・テナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、稼働率の低下等が生じる可能性があります。

(リ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

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

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

(ロ) 区分所有建物に関するリスク

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(ワ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(力) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

(ヨ) 開発物件に関するリスク

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

(タ) 有害物質に関するリスク

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

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCB廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、主として不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

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

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

信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

(ロ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ツ) テナント集中に関するリスク

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

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、投資法人と投資主との間の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、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、税務上の課税所得が大幅に増加する可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な増加は、その増加が生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、分配原資が不足するような場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 分配原資が不足した場合において控除済負ののれん発生益の額の調整のため、導管性要件が満たされなくなるリスク

平成21年度税制改正により、導管性要件の判定式における分母の金額が、従来の税務上の配当可能所得の金額から、会計上の配当可能利益の額に変更になりました。これに伴い、従来の判定式においては全く影響のなかった会計上の負ののれんの取扱いについても所要の調整が行われています。合併事業年度に生じた会計上の負ののれん発生益の額は、導管性要件の判定式上、一旦は税引前当期純利益金額から控除されますが、次年度以降において、控除済負ののれん発生益の額として一定の加算調整が行われます。会計上、当該負ののれん発生益の額は、次年度以降の繰越利益を構成することになりますが、単年度損失の発生等により繰越利益が減少するような場合であっても、当該控除済負ののれん発生益の額の加算調整を続ける必要があります。したがって、配当維持等のために繰越利益を利用して余分に配当等を行う場合には、将来における分配金支払原資が不足し、導管性要件の判定式上の分子の金額である配当等の額が不足する結果、導管性要件が満たされなくなる可能性があります。

(ハ) 平成21年3月31日以前終了事業年度について、税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

(二) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資態度」第5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、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価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。

建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

(八) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで減損損失を課税所得の計算上損金として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。)為、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(二) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

(ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することとしています。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ヘ) シニアタイプ物件に関するリスク

本投資法人の保有資産には、高齢者向けの住宅物件(以下、本(ヘ)において「シニアタイプ物件」といいます。)が含まれていますが、このような物件においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニアタイプ物件の運用においては、業務の特性上PM会社の代替性が小さいため、前記「本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク(ロ)PM会社に関するリスク」に記載のリスクが他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニアタイプ物件においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金(又は入居一時金)に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニアタイプ物件を取得する際に、入居契約及び(これに随伴して)入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

このほかに、シニアタイプ物件には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができ

なかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかつたりする等の可能性があります。

(ト) 負ののれん発生益の活用方針に関するリスク

本投資法人は、平成22年3月1日を成立の日とした旧ADRとNRIとの新設合併(本合併)により設立されました。本投資法人は、本合併により見込まれている負ののれん発生益により生じる剰余金を、物件売却損失発生による分配金への影響の吸収並びに新投資口発行・マーケット環境等による分配金への影響の緩和に活用し、中長期にわたる安定した利益分配を目指す方針です(以下「負ののれん発生益の活用方針」といいます。)。しかしながら、本書の日付現在、本投資法人の第1期営業期間に係る決算手続は終了しておらず、負ののれん発生益の金額は未確定であるため、実際の負ののれん発生益が本投資法人が本書の日付現在において想定している額を下回り、負ののれん発生益の活用方針が重大な制約を受ける可能性があります。さらに、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金に悪影響をもたらす可能性があります。

また、負ののれん発生益はキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、負ののれん発生益の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、かかる観点から、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、剰余金の活用上限額を、物件売却(評価)損失額及び減価償却額その他償却費の合計額とする方針です。しかしながら、本投資法人が金銭の分配を行う時点において当該上限額のキャッシュが存在するという保証はなく、当該上限額よりも低い金額が実際の上限となる可能性があります。さらに、当該上限額はあくまで上限であり、分配が可能であっても、必ずしも当該上限額までの分配が行われるわけではありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

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

(イ) 本投資法人の体制

a. 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定例役員会は、原則として1か月に一度、開催され、定例役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

b. 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること並びに投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することを定めています。また、本資産運用会社が制定する資産運用計画書等は本投資法人が承認するものであり、かつ、本資産運用会社に対して本投資法人への報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスクに対する管理体制を強化しています。

c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が投資口の売買を行うことは禁止されています。

(ロ) 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

a. 運用ガイドラインの制定及び遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

b. 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、さらに、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会の承認を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような手続により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思

決定機構」をご参照下さい。

c. 利害関係者との取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

d. 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

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

（3）【管理報酬等】

役員報酬（規約第19条）

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

- （イ）各執行役員の報酬は、一人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- （ロ）各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次の通りとします。なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

（イ）基本報酬

本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額に年率0.40%を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算、以下、基本報酬の計算において同じです。）を上限とする金額を決算日より2か月以内に支払います。ただし、第1期の営業期間の基本報酬については、本投資法人の成立の日から平成22年7月31日までの期間に係るものは、本投資法人の成立時における合計残高試算表上の総資産額に年率0.40%を乗じた額を上限とする金額を平成22年9月30日までに支払うものとし、平成22年8月1日から第1期の営業期間の決算日までの期間に係るものは、平成22年7月31日の本投資法人の合計残高試算表上の総資産額に年率0.40%を乗じた額を上限とする金額を当該決算日より2か月以内に支払うものとします。

（ロ）取得報酬

新たに不動産等及び不動産対応証券を取得した場合、当該不動産等の「売買代金」に1.0%を乗じた額を上限とする金額を取得日の属する月の翌月末までに支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

（ハ）譲渡報酬

不動産等及び不動産対応証券を譲渡した場合、当該不動産等の「売買代金」に0.50%を乗じた額を上限とする金額を譲渡日の属する月の翌月末までに支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

（ニ）インセンティブ報酬

本投資法人の当該営業期間の税引前当期純利益（インセンティブ報酬控除前で、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。）に3.0%を乗じた額を上限とする金額を決算日より3か月以内に支払います。

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

（イ）資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下記c.に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記c.に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、決定するものとします。
- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間ごとに、上記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する

銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

c. 業務手数料の計算方法

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

(計算式)

各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月の日数に対する当該月における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の合計残高試算表の総資産額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

a. 本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記c.に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記c.に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上決定するものとします。

b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間ごとに、上記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

c. 業務手数料の計算方法

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

(計算式)

各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.09%÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月の日数に対する当該月における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の合計残高試算表の総資産額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務に係る手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を投資主名簿等管理人に対して支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、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、その手数料を定めず。投資主名簿等管理人は、上記の手数を毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、これを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

委託事務手数料表

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数） （投資主1名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円 資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要とされます。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手續 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数） （投資主1名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき 450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付を含みます。） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき 600円 2. 調査、証明1件につき 600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき 100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者1名につき 20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要とされます。
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 八ガキ 期末、基準日現在投資主1名につき 23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき 200円
投資主等データ受付料	振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき 150円

(二) 特別口座管理機関の報酬

a. みずほ信託銀行株式会社

本投資法人は、口座管理事務に係る手数料として、下記の口座管理事務業務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、口座管理事務業務手数料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特別口座管理機関が協議の上、定めます。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特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払います。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

口座管理事務業務手数料表

項目	主な事務の内容	手数料体系
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とします。ただし、月額最低基本料を35,000円とします。 （投資主数） （口座1件当たりの基本料） 口座数のうち最初の5,000口座について 150円 5,000口座超 10,000口座以下の部分について 140円 10,000口座超 30,000口座以下の部分について 130円 30,000口座超 50,000口座以下の部分について 120円 50,000口座超 100,000口座以下の部分について 110円 100,000口座を超える部分について 100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替1件につき 500円
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ （個別投資主通知の申出、情報提供請求等）	取次1件につき 300円

b. 三菱UFJ信託銀行株式会社

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限とした手数料を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、下記口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上、決定するものとします。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特別口座管理機関が協議の上、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに特別口座管理機関の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

口座管理事務業務手数料表

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

(ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 旧ADR第1回無担保投資法人債

i. 引受手数料

払込期日に本投資法人債の引受料として各投資法人債の金額100円につき金35銭を支払っています。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

ii. 財務及び発行・支払代理手数料

支払時期	上限金額
払込期日	<p>< 基準額 > 以下に定める基準発行金額・年限に対し18百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。</p> <p>< 基準発行金額・年限 > (1) 基準発行金額 100億円 (2) 基準年限 5年</p> <p>< 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行金額 発行金額が基準発行金額を上回った場合、100円あたり8銭を基準額に加算します。</p> <p>(2) 発行年限 発行年限が基準年限を上回った場合、1年あたり100万円を基準額に加算します。</p>

iii. 元利金支払事務手数料

元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下の通りとし、機構加入者に業務規程等に定められる方法に従い交付するものとし、機構加入者の自己口に記録された残高についての元利金支払手数料支払基金は支払代理人が受領します。

元金支払の場合 元金の10,000分の0.075

利金支払の場合 元金の10,000分の0.075

b. 旧ADR第2回無担保投資法人債

i. 引受手数料

払込期日に本投資法人債の引受料として各投資法人債の金額100円につき金40銭を支払っています。

ii. 財務及び発行・支払代理手数料

支払時期	上限金額
払込期日	<p>< 基準額 > 以下に定める基準発行金額・年限に対し18百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。</p> <p>< 基準発行金額・年限 > (1) 基準発行金額 100億円 (2) 基準年限 5年</p> <p>< 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行金額 発行金額が基準発行金額を上回った場合、100円あたり8銭を基準額に加算します。</p> <p>(2) 発行年限 発行年限が基準年限を上回った場合、1年あたり100万円を基準額に加算します。</p>

iii. 元利金支払事務手数料

元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下の通りとし、機構加入者に業務規程等に定められる方法に従い交付するものとし、機構加入者の自己口に記録された残高についての元利金支払手数料支払基金は支払代理人が受領します。

元金支払の場合 元金の10,000分の0.075

利金支払の場合 元金の10,000分の0.075

c. NRI第1回無担保投資法人債

i. 財務代理手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

ii. 応募者登録手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p>< 基準額 > 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。 < 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。</p>
応募者登録手数料	<p>投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とします。 (1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円当たり10銭 (2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円当たり9銭 (3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円当たり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円当たり7銭</p>

iii. 元利金支払事務手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、財務代理人を経由して元利金の支払期日の前営業日に支払います。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
元金償還手数料	<p>額面金額の1,000分の1とします。 ただし、登録債の場合、1件当たり100千円を上限とします。 なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>
利息支払手数料	<p>利息金額の1,000分の2とします。 なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>

iv. 引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭を支払っています。

d. NRI第2回及び第3回無担保投資法人債

i. 財務代理手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

ii. 応募者登録手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p>< 基準額 > 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。 < 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。</p>

応募者登録手数料	投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とします。 (1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円当たり10銭 (2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円当たり9銭 (3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円当たり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円当たり7銭
----------	---

iii. 元利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、財務代理人を経由して元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
元金償還手数料	支払元金の10,000分の10とします。 ただし、登録債の場合、1件当たり100千円を上限とします。 なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。
利息支払手数料	支払利金の10,000分の20とします。 なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。

iv. 引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭を支払っています。

e. NRI第4回無担保投資法人債

i. 財務及び発行・支払代理人手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

ii. 元金支払手数料・利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務及び発行・支払代理人手数料	< 基準額 > 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円(以下、本表において「基準額」といいます。)とします。 < 変動要因(基準額比) > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。
元金支払手数料	額面金額100円当たり0.5銭とします。
利金支払手数料	支払利息100円当たり10銭とします。

iii. 引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭を支払っています。

f. NRI第7回無担保投資法人債

i. 財務及び発行・支払代理人手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

ii. 元金支払手数料・利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
-------	----

財務及び発行・ 支払代理人手数料	<p>< 基準額 > 14百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。 < 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行金額 発行金額100円当たり7銭を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限1年間当たり20万円を基準額に加算します。</p>
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

iii. 引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭を支払っています。

g. NRI第9回及び第10回無担保投資法人債

i. 財務及び発行・支払代理人手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

ii. 元金支払手数料・利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務及び発行・ 支払代理人手数料	<p>< 基準額 > 14百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。 < 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 発行金額100円当たり7銭を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限1年間当たり20万円を基準額に加算します。</p>
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

iii. 引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき、NRI第9回無担保投資法人債については35銭を、NRI第10回無担保投資法人債については40銭を、それぞれ支払っています。

(へ) 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（15）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

ADインベストメント・マネジメント株式会社

東京都千代田区神田錦町三丁目26番地

電話番号 03-3518-0480

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、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乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息

若しくは損害金（ただし、別途資産運用委託契約に記載される内部的諸費用を除きます。）

投資口の発行に関する費用

投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

分配金支払に関する費用（分配金領収証、銀行取扱手数料等を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び仮目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

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

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

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

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他上記 から までに類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当として、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

- i. 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。
- ii 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- iii 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。
- iv. 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）に受け入れることが可能となります。
 - ・平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成24年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成24年から平成26年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額^(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税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相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
 - ii. その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。
 - iii. 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記ii.の適用を受けている場合には、適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
 - iv. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成24年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- 平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成24年1月1日以後、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成24年から平成26年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。）を譲渡した場合、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、平成22年1月1日以後において、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

(口) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成23年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成24年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として一定の要件の下、所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の償却を伴わない出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資払戻額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。

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

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資払戻額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{投資主の譲渡原価} = \text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}}$$

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

(注4) 投資口の譲渡損益の額は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡に係る収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

d. 投資口の期末評価方法

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

- a. 配当等の額が配当可能利益の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. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数及び議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。ただし、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(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃貸借若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人が、平成23年3月31日までに取得する倉庫等以外の不動産に対しては0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の平成22年3月31日現在における投資状況の概要は、以下の通りです。なお、本投資法人の第1期営業期間は終了しておらず、資産総額、負債総額、純資産総額については、期中では正確に把握できないため、以下の表ではこれらの事項を記載していません。

資産の種類 (注1)	投資地域等	取得価格合計 (百万円) (注2) (注3)	投資比率 (%) (注4)
信託不動産	都心主要7区	107,322	31.0
	都心部	62,669	18.1
	首都圏	21,394	6.2
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	18,137	5.2
小計		209,523	60.4
不動産	都心主要7区	75,109	21.7
	都心部	19,970	5.8
	首都圏	17,761	5.1
	政令指定都市及びこれに準ずる都市	24,286	7.0
小計		137,126	39.6
合計		346,649	100.0

(注1) 信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。

(注2) 「取得価格合計」は、旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ取得価格として算出しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 第1期売却資産（取得価格合計6,662百万円）を含みます。

(注4) 「投資比率」は、取得価格総額に対する各資産の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、下記「投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、下記「投資不動産物件」記載の信託不動産に係る信託受益権以外に、本投資法人の投資する有価証券はありません。

【投資不動産物件】

以下には、平成22年3月31日現在における、合併時資産を対象とした投資比率及び合併時資産に係る賃貸状況の概要を記載しています。合併時資産に関するその他の事項については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況」をご参照下さい。

(イ) 価格及び投資比率

投資対象 エリア	物件 番号	合併前の 保有者	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	担保設定 の有無
都心主要7 区	P-1	旧ADR	レジディア赤坂檜町	4,930	1.4	有
	P-2	旧ADR	レジディア島津山	2,860	0.8	有
	P-3	旧ADR	レジディア中目黒	1,730	0.5	有
	P-4	旧ADR	レジディア世田谷弦巻	1,229	0.4	有
	P-5	旧ADR	レジディア麻布十番	1,987	0.6	有
	P-6	旧ADR	レジディア渋谷代官山	1,690	0.5	有
	P-7	旧ADR	レジディア池尻大橋	1,230	0.4	有
	P-8	旧ADR	アルティス下落合	1,450	0.4	有
	P-9	旧ADR	レジディア九段下	2,270	0.7	有

投資対象 エリア	物件 番号	合併前の 保有者	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	担保設定 の有無
	P-10	旧ADR	レジディア幡ヶ谷	1,130	0.3	有
	P-11	旧ADR	レジディア不動前	1,563	0.5	有
	P-12	旧ADR	レジディア都立大学	643	0.2	有
	P-13	旧ADR	レジディア桜上水	1,120	0.3	有
	P-14	旧ADR	レジディア北品川	2,720	0.8	有
	P-15	旧ADR	レジディア代々木の杜	732	0.2	有
	P-16	旧ADR	レジディア新宿イースト	750	0.2	有
	P-17	NRI	レジディア芝大門	1,580	0.5	有
	P-18	NRI	レジディア参宮橋	780	0.2	有
	P-19	NRI	レオパレス宇田川町マンション	588	0.2	有
	P-20	NRI	パシフィックレビュー白金台	972	0.3	有
	P-21	NRI	レジディア新宿イースト	1,380	0.4	有
	P-22	NRI	レジディア新宿イースト	941	0.3	有
	P-23	NRI	レジディア神田岩本町	1,520	0.4	有
	P-24	NRI	レジディア麻布十番	874	0.3	有
	P-25	NRI	レジディア恵比寿	554	0.2	有
	P-26	NRI	レジディア目黒	722	0.2	有
	P-27	NRI	レジディア広尾	727	0.2	有
	P-28	NRI	レジディア赤坂	1,290	0.4	有
	P-29	NRI	レジディア広尾	1,660	0.5	有
	P-30	NRI	ピアネット汐留	1,950	0.6	有
	P-31	NRI	レジディア駒沢大学	333	0.1	有
	P-32	NRI	レジディア代々木	326	0.1	有
	P-33	NRI	レジディア西新宿	363	0.1	有
	P-34	NRI	レジディア経堂	286	0.1	有
	P-35	NRI	レジディア大井町	947	0.3	有
	P-36	NRI	レジディア恵比寿	2,280	0.7	有
	P-37	NRI	レジディア上落合	1,180	0.3	有
	P-38	NRI	レジディア東品川	2,040	0.6	有
	P-39	NRI	レジディア目黒	1,190	0.3	有
	P-40	NRI	レジディア虎ノ門	1,320	0.4	有
	P-41	NRI	レジディア新御茶ノ水	1,160	0.3	有
	P-42	NRI	レジディア神楽坂	918	0.3	有
	P-43	NRI	レジディア大井町	1,050	0.3	有
	P-44	NRI	レジディア大岡山	1,070	0.3	有
	P-45	NRI	レジディア自由が丘	1,050	0.3	有
	P-46	NRI	パシフィックレビュー永田町	661	0.2	有
	P-47	NRI	レジディア水道橋	2,310	0.7	有
	P-48	NRI	レジディアタワー乃木坂	3,660	1.1	有
	P-49	NRI	レジディア赤坂	1,180	0.3	有
	P-50	NRI	レジディア西麻布	6,780	2.0	有
	P-51	NRI	レジディア代官山	2,150	0.6	有
	P-52	NRI	レジディア市ヶ谷	2,500	0.7	有
	P-53	NRI	レジディア六本木檜町公園	3,570	1.0	有
	P-54	NRI	レジディア白金高輪	1,370	0.4	有
	P-55	NRI	レジディアタワー目黒不動前	16,500	4.8	有
	P-56	NRI	レジディア三軒茶屋	2,760	0.8	有
	P-57	NRI	レジディア目黒長者丸	2,350	0.7	有

投資対象 エリア	物件 番号	合併前の 保有者	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	担保設定 の有無
	P-58	NRI	レジディア南青山	728	0.2	有
	P-59	NRI	レジディア神田東	1,620	0.5	有
	P-60	NRI	レジディア東麻布	1,430	0.4	有
	P-61	NRI	レジディア恵比寿南	2,020	0.6	有
	P-62	NRI	レジディアタワー麻布十番	6,190	1.8	有
	P-63	NRI	レジディア渋谷	1,250	0.4	有
	P-64	NRI	レジディア中延	1,880	0.5	有
	P-65	NRI	レジディア麻布台	1,610	0.5	有
	P-66	NRI	レジディア芝大門	1,740	0.5	有
	P-67	NRI	レジディア神田	1,140	0.3	有
	P-68	NRI	レジディア三軒茶屋	1,280	0.4	有
	P-69	NRI	レジディア西新宿	1,830	0.5	有
	P-70	NRI	レジディア広尾南	923	0.3	有
	P-71	NRI	レジディア渋谷桜丘	3,520	1.0	有
	P-72	NRI	レジディア目白御留山	974	0.3	有
	P-73	NRI	レジディア芝浦	4,670	1.3	有
	P-74	NRI	レジディア御殿山	930	0.3	有
	P-75	NRI	レジディア祐天寺	5,260	1.5	有
	P-76	NRI	パークタワー芝浦ベイワード アーバン ウイング	9,570	2.8	有
	P-77	NRI	元麻布プレイス	8,430	2.4	有
	P-78	NRI	レジディアタワー六本木	7,040	2.0	有
	P-79	NRI	レジディア上目黒	878	0.3	有
	P-80	NRI	レジディア代々木公園	1,100	0.3	有
	P-81	NRI	ウインザーハウス広尾	1,750	0.5	有
	P-82	NRI	レジディア大井	972	0.3	有
	P-83	NRI	レジディア代官山猿楽町/代官山パーク サイドビレッジ	7,360	2.1	有
	P-84	NRI	レジディア北新宿	1,460	0.4	有
都心部	C-1	旧ADR	レジディア三越前	1,920	0.6	有
	C-2	旧ADR	レジディア蒲田	2,640	0.8	有
	C-3	旧ADR	レジディア池袋	1,520	0.4	有
	C-4	旧ADR	レジディア文京本郷	1,680	0.5	有
	C-5	旧ADR	レジディア浅草橋	1,060	0.3	有
	C-6	旧ADR	メゾンエクレール江古田	953	0.3	有
	C-7	旧ADR	レジディア上野御徒町	3,160	0.9	有
	C-8	旧ADR	レジディア文京本郷	1,623	0.5	有
	C-9	旧ADR	レジディア両国	913	0.3	有
	C-10	旧ADR	レジディア東銀座	5,251	1.5	有
	C-11	旧ADR	レジディア上野	860	0.2	有
	C-12	旧ADR	レジディア日本橋人形町	3,180	0.9	有
	C-13	旧ADR	レジディア大森東	1,980	0.6	有
	C-14	旧ADR	レジデンス大山	1,490	0.4	有
	C-15	旧ADR	レジディア錦糸町	4,200	1.2	有
	C-16	旧ADR	レジディア根岸	856	0.2	有
	C-17	NRI	レジディア新川	1,880	0.5	有
	C-18	NRI	レジディア上池袋	558	0.2	有
	C-19	NRI	レジディア新中野	352	0.1	有

投資対象 エリア	物件 番号	合併前の 保有者	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	担保設定 の有無
	C-20	NRI	レジディア方南町	941	0.3	有
	C-21	NRI	レジディア文京湯島	1,010	0.3	有
	C-22	NRI	レジディア築地	1,460	0.4	有
	C-23	NRI	レジディア笹塚	1,800	0.5	有
	C-24	NRI	レジディア京橋	1,220	0.4	有
	C-25	NRI	レジディア多摩川	1,300	0.4	有
	C-26	NRI	レジディア後樂園	603	0.2	有
	C-27	NRI	レジディア銀座東	2,000	0.6	有
	C-28	NRI	レジディア王子	867	0.3	有
	C-29	NRI	レジディア目白	1,050	0.3	有
	C-30	NRI	K2	286	0.1	有
	C-31	NRI	レジディア月島	1,100	0.3	有
	C-32	NRI	レジディア蒲田	1,360	0.4	有
	C-33	NRI	レジディア月島	2,440	0.7	有
	C-34	NRI	レジディア錦糸町	2,380	0.7	有
	C-35	NRI	レジディア文京音羽	3,380	1.0	有
	C-36	NRI	レジディア文京千石	707	0.2	有
	C-37	NRI	レジディア文京湯島	1,050	0.3	有
	C-38	NRI	レジディア池上	378	0.1	有
	C-39	NRI	レジディア日本橋人形町	557	0.2	有
	C-40	NRI	レジディア文京千石	1,440	0.4	有
	C-41	NRI	レジディア入谷	990	0.3	有
	C-42	NRI	レジディア日本橋浜町	1,310	0.4	有
	C-43	NRI	レジディア新御徒町	1,860	0.5	有
	C-44	NRI	レジディア千鳥町	1,290	0.4	有
	C-45	NRI	レジディア新川	1,320	0.4	有
	C-46	NRI	レジディア目白	6,280	1.8	有
	C-47	NRI	レジディア葛西	683	0.2	有
	C-48	NRI	レジディア日本橋馬喰町	5,500	1.6	有
首都圏	S-1	旧ADR	日吉台学生ハイツ	3,420	1.0	有
	S-2	旧ADR	チェスターハウス川口	770	0.2	有
	S-3	旧ADR	レジディア柏	545	0.2	有
	S-4	旧ADR	レジディア東松戸	1,100	0.3	有
	S-5	旧ADR	レジディア新横浜	1,920	0.6	有
	S-6	旧ADR	レジディア南生田	1,050	0.3	有
	S-7	旧ADR	レジディア調布	1,143	0.3	有
	S-8	旧ADR	レジディア国立	635	0.2	有
	S-9	旧ADR	レジディア川崎元木	668	0.2	有
	S-10	旧ADR	レジディア国領	930	0.3	有
	S-11	旧ADR	和光学生ハイツ	675	0.2	有
	S-12	NRI	レジディア国分寺	518	0.1	有
	S-13	NRI	コスモ西船橋	511	0.1	有
	S-14	NRI	レジディア横濱関内	1,700	0.5	有
	S-15	NRI	レジディア大倉山	755	0.2	有
	S-16	NRI	レジディア武蔵小杉	1,580	0.5	有
	S-17	NRI	レジディア船橋	2,730	0.8	有
	S-18	NRI	レジディア八王子	572	0.2	有
	S-19	NRI	レジディア吉祥寺	1,380	0.4	有

投資対象 エリア	物件 番号	合併前の 保有者	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	担保設定 の有無
	S-20	NRI	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	14,000	4.0	有
	S-21	NRI	メゾン八千代台	882	0.3	有
	S-22	NRI	ライフ&シニアハウス港北2	1,670	0.5	有
政令指定都 市等	R-1	旧ADR	レジディア西本町	560	0.2	有
	R-2	旧ADR	レジディア今出川	1,671	0.5	有
	R-3	旧ADR	オ・ドミール南郷街	827	0.2	有
	R-4	旧ADR	レジディア東桜	1,290	0.4	有
	R-5	旧ADR	レジディア亀山	1,610	0.5	有
	R-6	旧ADR	Zeus緑地PREMIUM	979	0.3	有
	R-7	旧ADR	GRASS HOPPER	1,330	0.4	有
	R-8	旧ADR	レジディア神戸ポートアイランド	3,740	1.1	有
	R-9	NRI	吉塚AGビル6号館・7号館	250	0.1	有
	R-10	NRI	レジディア博多	1,220	0.4	有
	R-11	NRI	レジディア天神橋	871	0.3	有
	R-12	NRI	レジディア三宮東	2,220	0.6	有
	R-13	NRI	KC21ビル	900	0.3	有
	R-14	NRI	レジディア鞠公園	1,170	0.3	有
	R-15	NRI	レジディア京都駅前	1,970	0.6	有
	R-16	NRI	レジディア高岳	2,330	0.7	有
	R-17	NRI	レジディア日比野	1,340	0.4	有
	R-18	NRI	パシフィックレジデンス向陽町	439	0.1	有
	R-19	NRI	レジディア天神南	936	0.3	有
	R-20	NRI	レジディア博多駅南	324	0.1	有
	R-21	NRI	マーレ	685	0.2	有
	R-22	NRI	メロディハイム新大阪	734	0.2	有
	R-23	NRI	メロディハイム松原	431	0.1	有
	R-24	NRI	レジディア南一条	1,640	0.5	有
	R-25	NRI	レジディア大通西	1,320	0.4	有
	R-26	NRI	レジディア北三条	1,130	0.3	有
	R-27	NRI	レジディア白壁東	831	0.2	有
	R-28	NRI	レジディア堺東	845	0.2	有
	R-29	NRI	レジディア太秦	701	0.2	有
	R-30	NRI	レジディア泉	3,700	1.1	有
	R-31	NRI	レジディア円山北五条	1,050	0.3	有
	R-32	NRI	レジディア徳川	751	0.2	有
	R-33	NRI	パシフィックレジデンス東山元町	618	0.2	有
	R-34	NRI	レジディア大通公園	2,010	0.6	有
合計				346,649	100.0	

(注1) 取得価格は、旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。また、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 投資比率は、取得価格総額に対する各資産の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 合併時資産のうち、P-8 アルティス下落合、P-20 パシフィックリビュー白金台、P-46 パシフィックリビュー永田町、S-13 コスモ西船橋、R-7 GRASS HOPPER、R-9 吉塚AGビル6号館・7号館、R-18 パシフィックレジデンス向陽町、R-23 メロディハイム松原及びR-33 パシフィックレジデンス東山元町は、本書の日付現在、売却済です。

(口) 賃貸借状況の概要

平成22年3月31日現在における合併時資産に係る賃貸状況の概要は以下の通りです。

テナントの総数の合計(注1)	188	
全賃貸可能面積 (㎡) (注2)	554,792.65	
全賃貸面積 (㎡) (注3)	533,447.28	
全運用不動産稼働率 (%) (注4)	平成22年3月31日	96.2
	平成21年3月31日	94.7
	平成20年3月31日	95.7
	平成19年3月31日	92.8
	平成18年3月31日	90.1
全賃貸可能戸数(注5)	14,236	
全賃貸戸数	13,794	
全運用不動産戸数稼働率 (%) (注6)	96.9	
全月額賃料合計 (千円) (注7)	1,843,813	
全敷金等合計 (千円) (注8)	3,442,066	

(注1) 「テナントの総数の合計」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として算出しています。

(注2) 「全賃貸可能面積」は、各運用不動産の建物ごとの総賃貸可能面積の合計を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを合計しています。

(注3) 「全賃貸面積」は、各運用不動産の平成22年3月31日現在、総賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を合計しています。マスターリース種別（前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を合計しており、原則として、マスターリース会社とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には、賃料保証対象となっている面積を合計しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき合計しています。

(注4) 「全運用不動産稼働率」は、「全賃貸面積」÷「全賃貸可能面積」×100の式によります。本合併前については、旧ADR及びNRIの賃貸面積及び賃貸可能面積を合計して、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式により算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「全賃貸可能戸数」は、各運用不動産の賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を合計しています。

(注6) 「全運用不動産戸数稼働率」は、「全賃貸戸数」÷「全賃貸可能戸数」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「全月額賃料合計」は、原則としてマスターリース種別（前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合には、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と本投資法人若しくは信託受託者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月額保証賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。）が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

(注8) 「全敷金等合計」は、全運用不動産の敷金・保証金等を合計し、千円未満を切り捨てて記載しています。マスターリース種別（前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成22年3月31日現在における残高を合計し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を合計しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と本投資法人若しくは信託受託者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括

転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成22年3月31日現在における残高を合計し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(八) 主要テナントの概要

a. 主要テナント

平成22年3月31日現在において、合併時資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4)	契約満了日
伊藤忠アーバン コミュニティ株 式会社(注1)	不動産 管理業	レジディア赤坂檜町	4,096.38	239,208	42,001	平成22年11月30日
		レジディア島津山	3,141.15	160,032	21,063	平成22年11月30日
		レジディア中目黒	1,694.18	98,208	8,184	平成22年11月30日
		レジディア世田谷弦巻	1,769.67	72,486	11,688	平成22年11月30日
		レジディア麻布十番	1,855.90	106,113	12,880	平成22年11月30日
		レジディア渋谷代官山	1,575.41	93,078	18,981	平成22年11月30日
		レジディア池尻大橋	1,312.75	71,832	6,528	平成22年11月30日
		アルティス下落合	2,385.27	92,472	14,812	平成22年11月30日
		レジディア九段下	2,360.00	123,171	11,650	平成22年11月30日
		レジディア幡ヶ谷	976.93	57,579	20,814	平成23年3月31日
		レジディア不動前	2,327.76	92,280	15,719	平成23年10月31日
		レジディア都立大学	656.63	34,224	6,003	平成23年11月30日
		レジディア桜上水	1,157.41	65,268	10,434	平成23年4月30日
		レジディア北品川	2,897.99	145,272	12,106	平成23年2月26日
		レジディア代々木の杜	619.02	35,868	4,621	平成25年2月28日
		レジディア新宿イースト	818.74	50,856	8,476	平成26年3月31日
		レジディア三越前	2,408.35	123,120	18,788	平成22年11月30日
		レジディア蒲田	4,110.54	189,062	28,752	平成22年11月30日
		レジディア池袋	2,207.63	89,274	-	平成22年11月30日
		レジディア文京本郷	2,165.35	98,926	-	平成22年11月30日
		レジディア浅草橋	1,816.14	75,852	12,505	平成22年11月30日
		メゾンエクレール江古田	1,523.43	69,636	8,529	平成22年11月30日
		レジディア上野御徒町	4,009.27	189,542	45,160	平成23年3月31日
		レジディア文京本郷	1,960.40	98,900	6,177	平成28年3月1日
		レジディア両国	1,378.84	61,236	10,186	平成23年8月31日
		レジディア東銀座	4,871.02	265,345	22,112	平成29年2月28日
		レジディア上野	1,134.29	51,181	6,149	平成29年2月28日
		レジディア日本橋人形町	3,428.52	183,336	41,361	平成29年1月31日
		レジディア大森東	1,827.26	110,386	27,805	平成22年9月30日
		レジデンス大山	3,152.46	102,552	15,044	平成23年3月31日
		レジディア錦糸町	4,043.18	218,217	45,007	平成23年3月31日
		レジディア根岸	1,457.38	48,468	7,038	平成27年11月30日
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	346,704	-	平成23年3月31日
		チェスターハウス川口	1,919.84	52,212	9,759	平成22年11月30日
		レジディア柏	1,727.69	40,483	6,187	平成23年11月30日
		レジディア東松戸	3,262.24	76,992	13,596	平成22年8月31日
レジディア新横浜	3,277.62	121,020	10,085	平成23年2月28日		
レジディア南生田	3,030.25	76,380	12,292	平成24年12月28日		
レジディア調布	1,682.07	69,732	22,454	平成25年2月28日		
レジディア国立	1,176.66	45,761	8,834	平成25年2月28日		
レジディア川崎元木	1,012.98	45,600	7,600	平成25年2月28日		
レジディア国領	1,463.02	61,260	8,805	平成25年5月31日		
和光学生ハイツ	1,684.02	52,364	8,890	平成25年4月30日		
レジディア西本町	1,147.38	40,969	4,650	平成22年11月30日		

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4)	契約満了日
		レジディア今出川	3,714.11	119,196	15,400	平成22年11月30日
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	65,530	-	平成22年11月30日
		レジディア東桜	3,084.03	90,135	7,395	平成23年10月31日
		レジディア亀山	6,065.11	111,280	2,436	平成24年2月29日
		Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	57,964	-	平成24年5月31日
		GRASS HOPPER	3,466.67	90,340	13,721	平成25年2月28日
		レジディア神戸ポートアイランド	9,708.00	248,217	20,684	平成30年3月31日
		合計	134,039.55	5,325,119	693,366	
タッチストーン ・レジデンシャル ・マネージメント株式会社(注 2)	不動産 管理業	レジディア芝大門	2,090.99	101,254	10,460	平成22年11月30日
		レオパレス宇田川町マンション	623.80	35,546	-	平成23年5月31日
		パシフィックリビュー白金台	1,365.74	66,792	8,632	平成22年8月31日
		レジディア新宿イースト	1,171.50	58,884	8,307	平成22年9月30日
		レジディア神田岩本町	2,255.51	104,538	14,241	平成22年9月30日
		レジディア赤坂	1,329.29	76,296	9,927	平成23年4月30日
		レジディア大井町	1,222.39	64,152	9,084	平成22年10月31日
		レジディア恵比寿	2,060.40	134,066	30,444	平成23年4月30日
		レジディア上落合	1,699.10	81,624	12,713	平成22年10月31日
		レジディア東品川	2,522.70	134,232	15,259	平成22年11月30日
		レジディア目黒	1,295.95	68,784	10,821	平成22年9月30日
		レジディア虎ノ門	1,289.19	81,406	7,730	平成22年11月30日
		レジディア新御茶ノ水	1,401.37	74,172	7,237	平成22年6月30日
		レジディア神楽坂	1,118.77	59,880	8,363	平成22年6月30日
		レジディア大井町	1,254.75	66,360	9,251	平成22年9月30日
		レジディア大岡山	1,313.98	63,660	7,208	平成22年11月30日
		パシフィックリビュー永田町	1,019.48	49,422	5,753	平成22年8月31日
		レジディア水道橋	2,728.77	137,472	18,821	平成22年8月31日
		レジディアタワー乃木坂	3,265.92	201,145	25,822	平成22年8月31日
		レジディア赤坂	1,268.45	80,580	8,998	平成23年4月30日
		レジディア白金高輪	1,873.42	83,356	10,984	平成22年8月31日
		レジディア目黒長者丸	2,889.43	150,984	15,269	平成22年9月30日
		レジディア東麻布	1,322.22	73,548	9,340	平成23年3月31日
		レジディア恵比寿南	2,023.88	109,898	10,000	平成23年3月31日
		レジディアタワー麻布十番	6,510.89	376,494	57,377	平成22年12月31日
		レジディア渋谷	1,251.83	81,307	15,830	平成23年2月28日
		レジディア麻布台	1,705.06	102,072	12,136	平成22年6月30日
		レジディア芝大門	1,981.84	108,492	12,754	平成22年6月30日
		レジディア西新宿	2,251.20	114,252	14,004	平成22年11月30日
		レジディア広尾南	918.66	53,040	6,115	平成22年11月30日
		レジディア渋谷桜丘	3,626.88	198,228	34,121	平成22年9月30日
		レジディア芝浦	7,953.68	301,897	39,187	平成22年9月30日
		レジディア祐天寺	5,273.41	301,149	59,447	平成22年8月31日
レジディアタワー六本木	5,333.01	383,193	54,438	平成22年8月31日		
レジディア上目黒	1,375.95	56,760	9,660	平成26年12月31日		
レジディア大井	2,116.74	71,568	12,831	平成26年12月31日		
レジディア北新宿	2,173.62	95,352	10,780	平成22年10月31日		
レジディア築地	2,043.00	98,484	14,486	平成23年4月30日		
レジディア京橋	1,440.11	80,004	6,667	平成22年8月31日		
レジディア多摩川	2,137.41	78,656	6,730	平成22年10月31日		

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4)	契約満了日
		レジディア銀座東	2,824.17	114,809	9,721	平成22年10月31日
		レジディア目白	1,305.10	65,448	8,226	平成22年8月31日
		レジディア蒲田	1,929.24	94,782	13,813	平成22年9月30日
		レジディア錦糸町	3,107.27	147,552	16,267	平成23年2月28日
		レジディア文京千石	1,036.02	49,944	6,604	平成23年1月31日
		レジディア池上	764.84	29,448	4,085	平成22年9月30日
		レジディア文京千石	2,117.47	96,204	13,302	平成22年8月31日
		レジディア入谷	1,681.98	70,764	9,304	平成23年4月30日
		レジディア新御徒町	2,531.81	112,212	16,282	平成23年2月28日
		レジディア千鳥町	1,966.42	87,108	9,516	平成23年9月30日
		レジディア武蔵小杉	2,560.40	108,084	16,739	平成22年6月30日
		レジディア吉祥寺	2,079.58	86,100	13,091	平成25年3月31日
		ライフ&シニアハウス港北2	5,433.40	141,409	68,700	平成39年3月15日
		合計	117,837.99	5,862,870	846,881	

(注1) 契約更改の方法については、期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(ただし、日吉台学生ハイツ及び和光学生ハイツについては2か年更新されるものとしています。)

また、信託受託者がみずほ信託銀行株式会社の信託不動産(和光学生ハイツを除く。前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ハ) 信託不動産の概要」をご参照下さい。)については、不動産管理処分信託契約が延長した場合、同期間延長されます。

(注2) 契約更改の方法については、期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(ただし、レジディア恵比寿南については平成22年4月1日付マスターリース契約書兼賃貸業務及び建物管理委託契約変更契約書の締結により、新たに当該更新条項を規定しています。また、レジディア多摩川及びレジディア銀座東については2か年更新されるものとしています。)

また、レジディア吉祥寺、レジディア上目黒及びレジディア大井については、不動産管理処分信託契約が延長した場合、賃貸人がその旨を賃借人に通知したときは、同期間延長されます。

(注3) 「年間賃料」欄には、月額賃料(原則としてマスターリース種別(前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合には、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料(共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と本投資法人若しくは信託受託者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料(共益費は含みます(共益費が固定額でない場合は除きます。))が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。)を12倍した金額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。

(注4) 「敷金等」欄には、マスターリース種別(前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオの状況 (ホ) 個別資産ごとの概要」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成22年3月31日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と本投資法人若しくは信託受託者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成22年3月31日現在における残高を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 平成22年3月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています。ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は信託受託者の勘定で保管されています。

(注6) 上記資産のうち、アルティス下落合、パシフィックリビュー白金台、パシフィックリビュー永田町及びGRASS HOPPERは、本書の日付現在、売却済です。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、本書の日付現在において、投資資産について、不動産及び信託不動産により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は上記「投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、上記「投資不動産物件」記載の信託不動産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】

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)(注2)	1口当たり純資産額 (円) (注1)(注2)
平成22年3月1日 (設立時)	359,821	89,688	124,170

(注1) 総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、設立時の想定貸借対照表に基づいて記載していますが、当該想定貸借対照表は未監査であり、今後変動する可能性があります。

(注2) 設立時の想定貸借対照表においては負ののれんは負債に計上されているため、純資産総額及び1口当たり純資産額には含まれていません。負ののれん発生益は、第1期決算において特別利益に一括計上され、剰余金として純資産の部に計上されることとなります。

(注3) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注4) 金額は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(本投資証券の取引価格及び売買高の推移)

月別最高・最低 投資口価格及び 本投資証券売買 高	月別	平成22年3月	平成22年4月
	最高		123,000円
最低		110,000円	114,600円
売買高		44,227口	33,964口

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

(注2) 本投資証券は、平成22年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されました。

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成23年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成23年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場しており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

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

(ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。

(ニ) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

保管

該当事項はありません。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成22年3月1日）から平成23年1月末日までとします（規約第31条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 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、600万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者を募集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けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、有価証券上場規程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の場合には、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に関する手続

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

a. 本資産運用会社：ADインベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が金融商品取引法第78条第1項の認定を受けた金融商品取引業協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本資産運用会社が同契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正したと、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。）</p> <p>本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>上記 又は に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iv. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、同契約を解約します。</p> <p>宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者（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うものに限り、信託会社を除きます。）でなくなった場合</p> <p>投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>解散した場合</p> <p>v. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに、本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

資産保管委託契約

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

c. 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：みずほ信託銀行株式会社
事務委託契約（投資口事務受託契約書）

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合、なお、この場合には、同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反の是正を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合、なお、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、なお、この場合には、同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	該当事項はありません。

特別口座の管理に関する契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 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、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。ただし、本投資法人及び特別口座管理機関の合意により、継続することができるものとします。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同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、他方が行う文書による解約の通知をした場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知が到達した日から30日経過した日に終了します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使し得る事由が発生したときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記iii.後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>v. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記iv.後段の事由に該当した場合、同契約は直ちに解約することができます。</p> <p>vi. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る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同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記iii.後段の規定を準用します。</p>
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁若しくは振替機関の指示、その他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. 特別口座管理機関：三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座の管理に関する契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべ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失効します。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）の全部が振替機関によって取り扱われなくなった場合、この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかに特別口座の全部の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。</p> <p>iii. 本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使し得る事由が発生した場合における、当該当事者が行う文書による同契約の解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。</p> <p>v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る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場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。</p>
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構その他の振替機関の指示、その他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は協議のうえこれを改定することができます。

e. 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行
財務及び発行・支払代理契約

（旧ADR第1回、第2回無担保投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	-
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

f. 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行（NRI第1回、第9回及び第10回無担保投資法人債）、株式会社みずほコーポレート銀行（NRI第2回、第3回、第4回及び第7回無担保投資法人債）

投資法人債財務代理契約及び投資法人債登録事務取扱契約

（NRI第1回無担保投資法人債）

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

(NR1第2回及び第3回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

(NR1第4回、第7回、第9回及び第10回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

g. 投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）

・NR1第1回投資法人債：

株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社及びJPモルガン証券株式会社

・NR1第2回投資法人債：

株式会社みずほコーポレート銀行、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社

・NR1第3回投資法人債：

株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社及び大和証券キャピタル・マーケット株式会社

投資法人債元利金支払事務取扱契約

(NR1第1回、第2回及び第3回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者がその都度これに関する協定をします。

h. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ヘ) 公告の方法

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

(2) 利害関係人との取引制限

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、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）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、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。）で定めるものを除きます。以下、本(口)において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、当該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において次に掲げる行為（投資主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（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- 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
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

(ニ) 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します（投信法第201条第2項）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければなりません。

利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

(イ) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、次の者をいいます。

- a. 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主（上記a.に該当する者を除きます。）及びその役員
- c. 上記a.又はb.に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC（上記a.に該当する者を除きます。）

(ハ) 利害関係者との取引

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。なお、利害関係者との取引規程における取引には、取引金額1千万円未満の一次的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引は含まれません。

a. 資産の取得

i. 本投資法人が利害関係者から不動産、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受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. 上記i.にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用については、鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

iii. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.に準ずるものとします。

b. 資産の譲渡

i. 利害関係者へ不動産、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不動産信託受益権を譲渡する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。)は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i.の規定に準ずるものとします。

c. 不動産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合(信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。)は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 不動産管理業務等の委託

i. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合(信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。)は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

ii. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合(信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。)は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものと、委託料の決定については上記i.に準ずるものとします。

e. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

i. 利害関係者に不動産、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受益権の売買の媒介を委託する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。)は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ii. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合(信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。)は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

f. 工事の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。)は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

a. 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

b. コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議するものとします。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投

資委員会及び取締役会に提出するものとします。

- c. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。
- d. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知するものとします。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答するものとします。コンプライアンス・オフィサーが起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、コンプライアンス・オフィサーは回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出するものとします。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行わなければなりません。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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てその旨を報告するものとします。
- e. 投資委員会における審議の結果、当該審議事項につき承認された場合には、投資委員会の委員長は、本投資法人の役員会の承認を求めるとします。
- f. 投資委員会の委員長は、上記e.の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会及び投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議するものとします。
- g. 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行うものとします。

(ホ) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法に定める取引を行ったときは、投信法の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

利害関係者との取引状況等

本書の日付現在における本投資法人と利害関係者との取引状況のうち、主なものは以下の通りです。

(イ) 資産の取得

本投資法人は、本書の日付以降、本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠商事株式会社から、C-49 レジディア杉並方南町に係る信託受益権を購入（取得予定価格：3,834百万円）する予定です。

(ロ) 仲介の委託

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠商事株式会社に対し、第1期売却資産の仲介業務を委託しており、これに関する仲介手数料（合計：173百万円）を負担しました。

(ハ) 資産の賃貸及び管理の委託

本投資法人は、本書の日付現在、合併時資産のうち、52物件を本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に、51物件を本資産運用会社の利害関係人等であるタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に、それぞれ賃貸するとともに、その管理を委託しています。

(ニ) 投資口の取得

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠商事株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、24,300口を販売する予定です。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主の権利

(イ) 投資主総会における議決権

- a. 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
- i. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
 - ii. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
 - iii. 投資口の併合
 - iv. 投資法人の解散
 - v. 規約の変更
 - vi. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項
- b. 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- i. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。
 - ii. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
 - iii. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - iv. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
 - v. 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。
 - vi. 上記v.の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - vii. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主をその招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者としてします。
また、前記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者としてすることができます。

(ロ) その他の共益権

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

(ハ) 財産的な権利

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

(ニ) その他の権利

投資口の処分権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権等を有しています。

投資法人債権者の権利

(イ) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

(ロ) 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

- a. 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません。
- b. 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- i. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使し

た議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます。

- ii. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません。
- iii. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます。
- iv. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます。

(八) その他の権利

投資法人債権者は、投資法人債の処分権を有します。

第2【財務ハイライト情報】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第1期の営業期間は、平成22年3月1日（成立の日）から平成23年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本合併における消滅投資法人である旧ADRの第8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）及び第9期計算期間（平成22年1月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表、並びにNRIの第12期計算期間（平成21年6月1日から平成21年11月30日まで）及び第13期計算期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 3 その他」に記載しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について有限責任監査法人トーマツの監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本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）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下の通りです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	該当事項はありません。

2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの状況
 - 3 その他
 - 旧ADRの財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 投資主資本等変動計算書
 - (4) 金銭の分配に係る計算書
 - (5) キャッシュ・フロー計算書
 - (6) 注記表
 - (7) 附属明細表（第9期）
 - NRIの財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 投資主資本等変動計算書
 - (4) 金銭の分配に係る計算書
 - (5) キャッシュ・フロー計算書
 - (6) 注記表
 - (7) 附属明細表（第13期）
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成22年3月1日	旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧ADR」ということがあります。）と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」ということがあります。）との新設合併による本投資法人の成立
平成22年3月1日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成22年3月1日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第68号）
平成22年3月2日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3269）

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	高坂 健司	昭和63年 4月 平成 6年 4月 平成11年 4月 平成13年 7月 平成14年10月 平成16年 4月 平成17年 6月 平成20年 2月 平成20年 3月 平成20年 4月 平成22年 3月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部 同 大阪建設部 同 不動産事業開発部 同 大阪建設部大阪建設第四課長代行 同 建設部建設第三課長代行 同 建設部建設第二課長兼建設不動産投資顧問室長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役投資開発部長 同 代表取締役社長兼投資開発部長 アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員（現任） AD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 同 入社 代表取締役社長（現任）（注1）（注2）	0
監督役員	松田 秀次郎	昭和39年 6月 昭和39年12月 昭和44年 4月 昭和44年 6月 昭和46年 3月 昭和56年 5月 昭和56年 7月 昭和59年11月 平成 4年12月 平成11年10月 平成13年 6月 平成17年 3月 平成17年 9月 平成18年 6月	伊藤瑛介公認会計士事務所入所 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士松田秀次郎事務所開業 日本アイビーエム株式会社入社 等松青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入所 ダウケミカル日本株式会社入社 予算管理担当部長 トリンプ・インターナショナル株式会社入社 取締役財務本部長 日本イー・エム・ピー株式会社入社 財務本部長 日本モレックス株式会社入社 北アジア地域担当フィナンシャルディレクター兼日本モレックス株式会社財務本部長 株式会社ティ・ワイ・オー 監査役（現任） 株式会社花王 監査役 株式会社ドリーミュージック 取締役（非常勤） アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員（現任） 曙プレーキ工業株式会社 監査役（非常勤）（現任）	0
監督役員	大嶋 芳樹	昭和42年10月 昭和45年 4月 昭和53年 4月 平成17年 9月	司法試験合格 弁護士登録 赤坂総合法律事務所開設（現任） アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員（現任）	0

（注1）高坂健司は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法の一部を改正する法律（平成20年法律第65号）第1条の規定による改正前の金融商品取引法第31条の4第4項（本書の日付現在、同法第31条の4第1項）の規定に基づき、平成20年3月5日付で金融庁長官に対して届け出ています。

（注2）高坂健司は、平成22年2月28日付で伊藤忠商事株式会社を退職しました。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第18条第2項本文）。ただし、補欠として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18条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を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）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

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

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資証券の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第8条）。本投資証券は、東京証券取引所に上場しており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の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、以下の算式にて算出します。

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類ごとに定めます(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項)。

i. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

ii. 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記i.に掲げる資産の場合は、上記i.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した上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

iii. 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上記i.に掲げる資産の場合は、上記i.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の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

iv. 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上記i.からiii.までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法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匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

v. 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

信託財産である匿名組合出資持分について上記iv.に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の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の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

vi. 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

vii. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭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と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により評価します。

viii. デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))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。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基準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。

ix. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記i.からviii.まで及び下記x.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、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の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

x. その他

上記に定めがない場合は、投信法、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基準により付されるべき評価額をもって評価します。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法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(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項)。

i. 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等により求めた評価額。

ii. 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに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出資持分の構成資産が上記i.に掲げる資産については上記i.に従った評価を、金融資産につ
いては一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、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の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(二) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として決算期(毎年1月末日及び7月末日)とします。
(規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項)。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっていま
す(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。))第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年2月1日
から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで)に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書
を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し
(投信法第129条)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知
し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項か
ら第5項まで、投資法人計算規則第81条)ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に
提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧す
ることができます。

(2)【保管】

該当事項はありません。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とします。各営
業期間の末日を決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日(平成22年3月1日)
から平成23年1月末日までとします(規約第31条)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

(ロ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、600万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、
役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者を募集する事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けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額
は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします
(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、
100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が、消滅する場合があります。)

(ハ) 破産手続開始の決定

- (二) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。なお、投資主総会における決議の方法については、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。

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 本資産運用会社：ADインベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が金融商品取引法第78条第1項の認定を受けた金融商品取引業協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本資産運用会社が同契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正したと、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。）</p> <p>本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>上記 又は に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iv. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、同契約を解約します。</p> <p>宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者（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うものに限る、信託会社を除きます。）でなくなった場合</p> <p>投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>解散した場合</p> <p>v. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに、本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとし、</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、</p>

資産保管委託契約

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとし、</p>
変更等	<p>i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、</p>

(八) 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：みずほ信託銀行株式会社
事務委託契約（投資口事務受託契約書）

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合、なお、この場合には、同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反の是正を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合、なお、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、なお、この場合には、同契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	該当事項はありません。

特別口座の管理に関する契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 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、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。ただし、本投資法人及び特別口座管理機関の合意により、継続することができるものとします。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同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、他方が行う文書による解約の通知をした場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知が到達した日から30日経過した日に終了します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使し得る事由が発生したときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記iii.後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>v. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記iv.後段の事由に該当した場合、同契約は直ちに解約することができます。</p> <p>vi. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る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同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記iii.後段の規定を準用します。</p>
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁若しくは振替機関の指示、その他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。

(二) 特別口座管理機関：三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座の管理に関する契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべ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失効します。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）の全部が振替機関によって取り扱われなくなった場合、この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかに特別口座の全部の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。</p> <p>iii. 本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使し得る事由が発生した場合における、当該当事者が行う文書による同契約の解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。</p> <p>v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る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場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。</p>
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構その他の振替機関の指示、その他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は協議のうえこれを改定することができます。

(ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行
財務及び発行・支払代理契約

(旧ADR第1回、第2回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	-
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行（NR1第1回、第9回及び第10回無担保投資法人債）、株式会社みずほコーポレート銀行（NR1第2回、第3回、第4回及び第7回無担保投資法人債）

投資法人債財務代理契約及び投資法人債登録事務取扱契約

(NR1第1回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

(NR1第2回及び第3回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-

解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

(NRI第4回、第7回、第9回及び第10回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

(ト) 投資法人債に係る一般事務受託者(元利金支払事務取扱者)

・NRI第1回投資法人債：

株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ証券株式会社及びJPモルガン証券株式会社

・NRI第2回投資法人債：

株式会社みずほコーポレート銀行、大和証券キャピタル・マーケット株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社

・NRI第3回投資法人債：

株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社及び大和証券キャピタル・マーケット株式会社

投資法人債元利金支払事務取扱契約

(NRI第1回、第2回及び第3回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者がその都度これに関する協定をします。

(チ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第25条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(規約第26条)。

公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

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

(イ) 通常の実行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）。

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

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資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）。

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

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、当該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において次に掲げる行為（投資主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（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- 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
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

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

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

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

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければなりません。

(2) 利害関係者との取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- (ロ) 資産運用会社の議決権を保有するすべての株主（上記(イ)に該当する者を除きます。）及びその役員
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC（上記(イ)に該当する者を除きます。）

利害関係者との取引

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。なお、利害関係者との取引規程における取引には、取引金額1千万円未満の一次的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引は含まれません。

(イ) 資産の取得

- a. 本投資法人が利害関係者から不動産、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受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 上記a.にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用については、鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

(ロ) 資産の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、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不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記の規定に準ずるものとします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場価格、周辺

相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(二) 不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとし、委託料の決定については上記に準ずるものとし、

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 利害関係者に不動産、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受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(へ) 工事の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- (イ) 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議するものとします。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出するものとします。
- (ハ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。
- (ニ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知するものとします。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答するものとします。コンプライアンス・オフィサーが起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、コンプライアンス・オフィサーは回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出するものとします。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行わなければなりません。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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てその旨を報告するものとします。
- (ホ) 投資委員会における審議の結果、当該審議事項につき承認された場合には、投資委員会の委員長は、本投資法人の役員会の承認を求めるものとします。
- (ヘ) 投資委員会の委員長は、上記(ホ)の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会及び投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議するものとします。
- (ト) 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行うものとします。

本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法に定める取引を行ったときは、投信法施行令の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法に定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

本書の日付現在における本投資法人と利害関係者との取引状況のうち、主なものは以下の通りです。

(イ) 資産の取得

本投資法人は、本書の日付以降、本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠商事株式会社から、C-49 レジディア杉並方南町に係る信託受益権を購入（取得予定価格：3,834百万円）する予定です。

(ロ) 仲介の委託

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠商事株式会社に対し、第1期売却資産の仲介業務を委託しており、これに関する仲介手数料（合計：173百万円）を負担しました。

(ハ) 資産の賃貸及び管理の委託

本投資法人は、本書の日付現在、合併時資産のうち、52物件を本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に、51物件を本資産運用会社の利害関係人等であるタッチストーン・レジデンシャル・マネジメント株式会社に、それぞれ賃貸するとともに、その管理を委託しています。

(二) 投資口の取得

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の利害関係人等である伊藤忠商事株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、24,300口を販売する予定です。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

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

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、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。）及び解任（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及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、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（第3号を除く。））
- 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は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条第2項）。
- c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13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す（投信法第92条第2項、規約第13条第3項）。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までには議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項）。
- f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項）。
- g. 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14条第1項）。
- h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
- i. 本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。ただし、決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合に限り、このほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者として行うことができます（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項、第2項）。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く。））
6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）
投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反する又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反し、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (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）
6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (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、新投資口の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か月以内に、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、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、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）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日から8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。
- (ト) 投資主総会招集権（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100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て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100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。
- (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100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- (ヌ) 解散請求権（投信法第143条の3）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を

危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求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）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。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行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

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、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第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（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

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

帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければならない。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

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

(2) 投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、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法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額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、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債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、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

(イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

ADインベストメント・マネジメント株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在 300百万円

c. 事業の内容

- i. 不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- ii. 宅地建物取引業
- iii. 投資運用業
- iv. 第二種金融商品取引業
- v. 前記i. からiv. までに付帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成17年2月 2日	ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
平成17年4月 9日	宅地建物取引業者免許取得
平成17年5月17日	ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年6月23日	宅建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37号)
平成17年9月 8日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第49号)
平成19年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録(関東財務局長(金商)第309号)
平成22年3月 1日	パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数(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)

6,180株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

平成17年3月11日付で増資が行われ、これにより資本金の額は20百万円から100百万円に増額されています。
平成17年5月27日付で増資が行われ、これにより資本金の額は100百万円から300百万円に増額されています。

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って選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

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主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社 組織図

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。各種業務は、コンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、経営管理部、財務経理部、資産運用部及び投資開発部の各部署に分掌されます。管理本部は、経営管理部及び財務経理部を統括し、運用本部は、資産運用部及び投資開発部を統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は、以下の通りです。

	部署名	分掌業務
運用本部	投資開発部	(1) 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 (2) 本投資法人に係る保有資産の処分計画の策定に関する事項 (3) 本投資法人による新規投資及び保有資産の処分の実行に関する事項 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 保有資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する事項 (4) 国内外の一般経済及び不動産、証券又は金融等の市場の動向等に係る調査及び分析に関する事項 (5) 投資法人の制度、法令等の調査及び研究に関する事項 (6) 不動産投資理論及びスキームの調査及び研究に関する事項 (7) 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針及び基準に関する事項 (8) 上記に付随する事項
	資産運用部	(1) 本投資法人に係る年度修繕計画の策定に関する事項 (2) 本投資法人に係る運用・管理の実行に関する事項 (3) 本投資法人の保有資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 (4) 本投資法人に係る保有資産の収支及び活動報告に関する事項 (5) 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 (6) 上記に付随する事項
管理本部	経営管理部	(1) 本資産運用会社の経営全般についての企画及び立案に関する事項 （本資産運用会社の経営計画の策定を含みます。） (2) 資産運用委託契約の締結、変更又は解約に関する事項 (3) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 (4) IRに関する事項（プレス・リリース、ホームページの更新を含みます。） (5) 本資産運用会社が資産運用業務を受託した本投資法人の投資主総会に関する事項 (6) 本投資法人の資産保管会社・一般事務受託会社の選定及び契約締結に関する事項 (7) 本投資法人に係る年度資産運用計画書案及び中期（3年）資産運用計画書案の策定及び変更に関する事項（資産運用、新規投資、保有資産の処分及び修繕に係る計画案を含みます。） (8) 本投資法人の資産運用の受託範囲における総務、印章管理、人事及び経営管理に関する事項 (9) 投資委員会の事務局、取締役会の事務局に関する事項 (10) 本資産運用会社のコンプライアンス・リスク管理室との相互協調に関する事項 (11) 外部の顧客からの苦情受付に関する事項 (12) 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 (13) 本資産運用会社の給与及び厚生に関する事項 (14) 本資産運用会社の労務に関する事項 (15) 本資産運用会社の文書に関する事項 (16) 本投資法人の法定帳簿書類の保管に関する事項 (17) 本資産運用会社の法定帳簿書類の保管に関する事項

	部署名	分掌業務
		(18) 本資産運用会社の株式、株主及び株主総会に関する事項 (19) 監督官庁、税務官署、各協会その他諸団体への対応に関する事項 (20) 監督官庁宛申請書及び届出書の提出に関する事項 (21) 本投資法人及び本資産運用会社の情報資産保護に関する事項 (22) 法人関係情報（本資産運用会社の内部者取引等管理規程にて定義される法人関係情報をいいます。）の管理に関する事項 (23) 広告宣伝に関する事項 (24) 本資産運用会社のシステム（情報システム・運用管理システム・分析システム等）に関する事項 (25) 上記に付随する事項
	財務経理部	(1) 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達の実行（デット・ファイナンス（ローン及び投資法人債）、及びエクイティ・ファイナンス） (3) 本投資法人の財務に関する事項 (4) 本投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項 (5) 本投資法人の経理、決算及び税務に関する事項 (6) 本資産運用会社の財務に関する事項 (7) 本資産運用会社の経理、決算及び税務に関する事項 (8) 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項 (9) 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項 (10) 本資産運用会社の固定資産に関する事項 (11) 格付機関との渉外に関する事項 (12) 本投資法人の開示書類策定に関する事項 (13) 本資産運用会社の開示書類策定に関する事項 (14) 上記に付随する事項
コンプライアンス・リスク管理室		(1) コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組み方針の推進及び実行に関する事項 (2) コンプライアンス委員会の事務局に関する事項 (3) 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡及び徹底に関する事項 (4) コンプライアンスに関する役職員の指導・研修 (5) 苦情、トラブル及びコンプライアンス違反行為に対する協議及び対応に関する事項（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。） (6) 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査及び報告に関する事項 (7) リスク管理状況に関する審査、改善指導及び報告に関する事項 (8) 反社会的勢力への対応の総括に関する事項 (9) 社内規程、規則等の策定及び改廃の審査に関する事項 (10) 組織会議体の運営の審査及び審議内容の審査に関する事項 (11) 上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項
内部監査室		(1) 内部監査計画の立案に関する事項 (2) 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査に関する事項 (3) 各部における業務の内部監査及び報告に関する事項 (4) 監査結果に基づく改善指示及び助言に関する事項 (5) 監査役監査及び公認会計士監査との協力に関する事項

(口) 委員会

本書の日付現在、本資産運用会社に設定されている各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、運用本部長、管理本部長、コンプライアンス・リスク管理室長
審議内容	<p>i. 投資運用業に関する運用方針(運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等)に関する事項</p> <p>ii. 投資運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項(運用ガイドラインに定める容認取引(例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。)に関する事項を含みます。)</p> <p>iii. 投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項(ii.に定める事項を除きます。)</p> <p>iv. 投資運用業のうち、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項(ii.及びiii.に定める事項を除きます。)</p> <p>v. 本投資法人の資金調達に関する事項</p> <p>vi. 投資運用業に係る運用評価、投資及び運用上のリスク管理に関する事項</p> <p>vii. その他付随する業務に関する事項</p>
審議方法等	代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。なお、コンプライアンス・オフィサーは同席義務を負っているものの議決権を有していません。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、管理本部長及び外部委員
審議内容	i. 投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項 ii. 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 iii. 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項 iv. 本投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 v. 苦情等（本資産運用会社の苦情等処理規程にて定義する苦情等をいいます。以下同じです。）への対応方針のうちコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断したものと及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 vi. 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等） vii. コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項 viii. コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ix. 規程類（本資産運用会社の規程類管理規程にて定義する規程類をいいます。）の制定案及び改廃案に関する事項 x. 社内でのコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項 xi. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項 xii. その他付随する業務に関する事項
審議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を含む委員の3分の2以上が出席し、上記各項目について、それぞれ所定の審議手続を履践します。

(注1) 本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

(注2) 上記vi. からxii. までの事項については、コンプライアンス委員会において審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会又は投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。

上記i. からivまでの事項に関しては、後記「投資運用の意思決定機構（ロ）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー」をご参照下さい。資産の取得及び売却以外の取引に関しても手続は同様です。

上記v. の事項のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要性に鑑み、(i)取締役会への付議を要するものと判断する苦情等への対応方針については、コンプライアンス委員会の審議を経た後コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会に付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、取締役会の決議により決定するものとします。また、(ii)取締役会への付議を要しないものと判断する事項については、コンプライアンス委員会において苦情等への対応方針の決議を行うものとします。上記(ii)の場合、コンプライアンス委員会における決議は全会一致によるものとします。

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用業務の委託を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、年度資産運用計画書及び中期（3年）資産運用計画書を制定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定するとともに、保有資産の売却を決定します。

運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期（3年）資産運用計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下の通りです。

(イ) 運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期（3年）資産運用計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー

- 経営管理部が、投資開発部、資産運用部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

運用ガイドラインは、経済情勢、不動産市況等の変化に則して必要に応じて見直します。運用ガイドラインを変更する必要がある場合には、経営管理部が、投資開発部、資産運用部及び財務経理部と協議の上、その変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様の手続で決定します。

また、経営管理部は、運用実績及びマーケット状況を踏まえ、年度資産運用計画書又は中期（3年）資産運用計画書の変更が適切であると判断する場合は、その変更を立案し、制定する際と同様の手続で決定します。

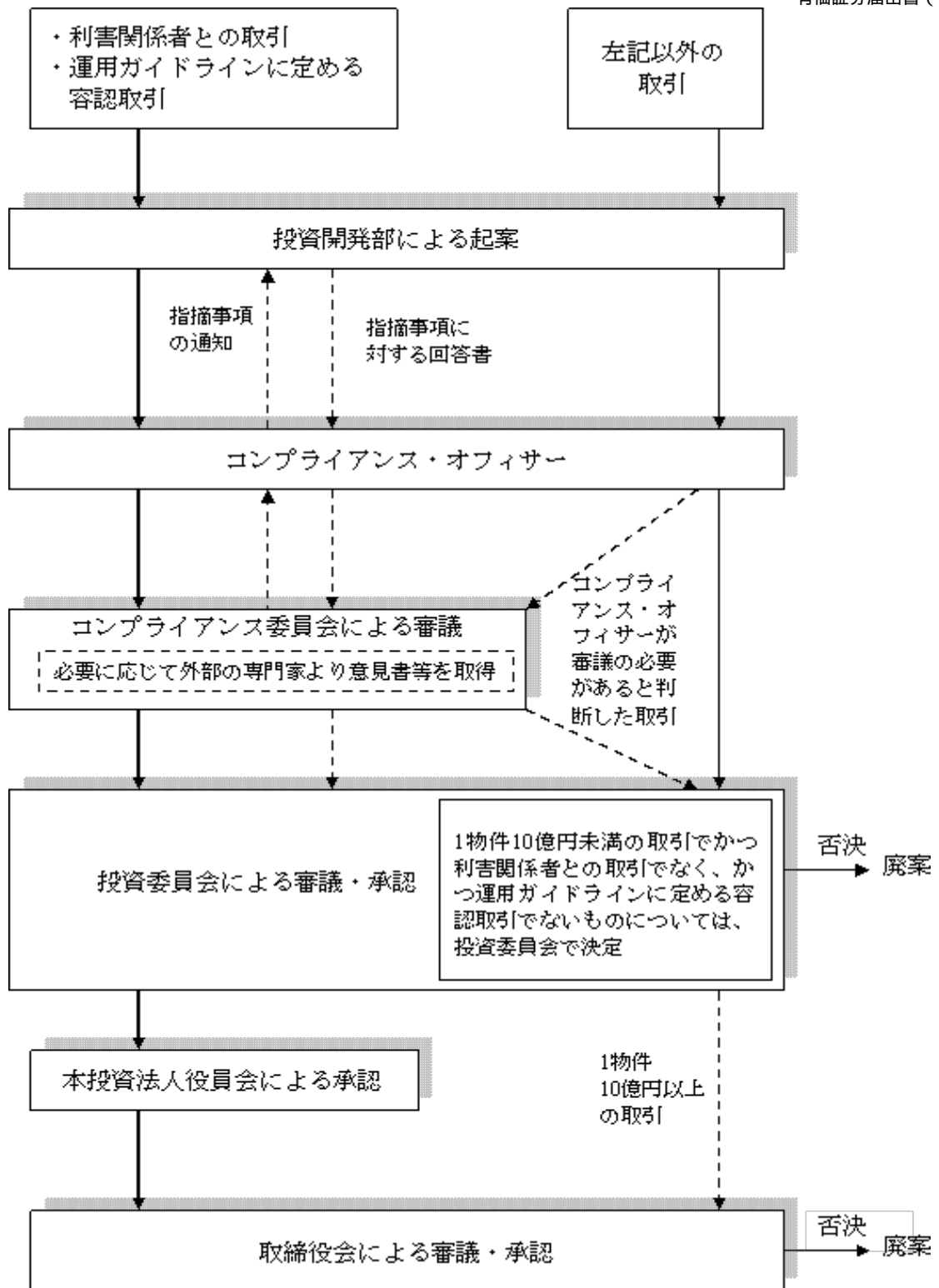
(ロ) 資産の取得及び売却に係る意思決定フロー

a. 資産の取得

- i. 投資開発部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、(i)利害関係者との取引、(ii)運用ガイドラインに定める容認取引、並びに(iii)前記(i)及び(ii)の取引のほか、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での審議が必要であると判断した取引については、全件コンプライアンス委員会に付議し、その他の取引については、投資委員会に付議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得に関する決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。
- iii. コンプライアンス委員会に付議された、上記ii.(i)から(iii)までの取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、一致しなかった場合には、投資開発部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。投資開発部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、投資開発部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領した場合には、回答書の内容を検討し、投資開発部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出します。その際、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での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであった場合には、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てその旨を報告します。
- iv. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されますが、1物件10億円未満の取引でかつ利害関係者との取引ではなく、かつ運用ガイドラインに定める容認取引でない場合には、投資委員会の決議をもって本資産運用会社の意思決定とします。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- v. 1物件10億円以上の取引並びに上記ii.(i)及び(ii)に定める取引については、取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、上記ii.(i)及び(ii)に定める取引については、投資委員会での承認決議後に本投資法人の役員会の事前承認（特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は、当該決議に参加することができません。）を得るものとします。なお、役員会又は取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

b. 資産の売却

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資開発部で立案し、売却の是非についてコンプライアンス委員会及び投資委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われ、利害関係者との取引及び運用ガイドラインに定める容認取引については、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。審議・決議方法等はすべて、資産の取得の場合と同様です。



投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社においては、投資運用に関するリスク管理体制を有効に機能させるため、包括規程である「リスク管理規程」に基づき、総責任者である代表取締役社長のもと各部長が責任者となり、コンプライアンス・オフィサーと連携して組織的・統一的なリスク管理を推進しています。さらに、次のような規程類の整備及び遵守を通じて、事務リスク管理や情報リスク管理等に係る厳格な体制を構築しています。

事務リスク管理については、本資産運用会社の情報資産を適切に保護するための基本的事項等を定めた「情報管理規程」及び特定の権限者による印章の管理方法等を定めた「印章管理規程」等を、情報リスク管理については、重要な情報に関する厳格な管理方法等を定めた「情報管理規程」、さらに関連法令等に則った個人情報の詳細な管理方法等を定めた「個人情報取扱規程」等を設けています。また、運用物件に予期し得ない重大な自然災害や人災等が発生した場合に備え、迅速・的確な対応措置がとれるよう、予め本資産運用会社とPM会社との間で時や場所を問わない緊急連絡網及びマニュアルを整備し、運用物件の災害等に係るリスク管理体制を構築しています。

当該リスク管理体制の整備状況等は、内部監査室が本資産運用会社の各部署に対して定期的又は臨時に行う内部監査によりチェックされることとなっており、当該内部監査について「内部監査規程」を定め、その実効性を高める体制をとっています。

本資産運用会社は、以上の通り投資運用に関する広範なリスク管理体制を整備することにより、投資法人に対する忠実義務、善良な管理者の注意義務を遵守する体制を整備しています。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,880	46.6
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,200	19.4
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号	1,200	19.4
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	180	2.9
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	180	2.9
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	180	2.9
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	180	2.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	180	2.9
合計		6,180	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(4)【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長(常勤)	高坂 健司 (注1)(注2)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照下さい。		0
専務取締役 運用本部長 (常勤)	高野 剛	昭和60年 1月 平成 8年11月 平成13年 5月 平成16年 6月 平成20年 2月 平成22年 3月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社(現 ヤマトマテリアル株式会社)入社 パシフィックマネジメント株式会社(現 更生会社パシフィックホールディングス株式会社)入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(注3)(注4)取締役 同社 代表取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社専務取締役運用本部長(現任)	0
取締役 管理本部長兼 経営管理部長 (常勤)	赤松 和人	平成 3年 4月 平成 9年10月 平成11年 4月 平成14年11月 平成16年 4月 平成17年 4月 平成19年 6月 平成20年 6月 平成21年10月 平成22年 3月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 北海道支社建設部 同 建設部建設第三チーム 同 建設・不動産部門企画統轄課 同 建設・不動産部門企画統轄課長代行 同 建設部建設第一課長代行 ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 取締役資産運用部長 同 取締役経営管理部長 パシフィックレジデンシャル株式会社(注4) 出向 取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 取締役管理本部長兼経営管理部長(現任)	0
取締役 コンプライアンス・リスク 管理室長兼 コンプライアンス・オフィ サー(常勤)	山本 宏政	昭和50年 4月 昭和54年 5月 昭和57年 8月 平成 7年 4月 平成11年 1月 平成12年10月 平成13年11月 平成16年 7月 平成17年 4月 平成17年 6月 平成18年 8月 平成19年 6月 平成22年 3月	株式会社日本不動産銀行(現 株式会社あおぞら銀行)入行 福岡支店 同 上野支店 同 資金業務部他 同 横浜支店副支店長他 同 債券営業部副部長 同 債券営業部長 同 大阪支店大阪総務部長 同 関西支店関西総務部長 同 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー 同 入社 コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 資産運用部長 (常勤)	木村 知之	平成 4年 4月 平成17年 1月 平成21年 2月 平成22年 3月	明治生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社)入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(注3)入社 パシフィックレジデンシャル株式会社(注4) 取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役資産運用部長就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	松 典男	昭和58年 4月 平成 9年 3月 平成12年 4月 平成15年 4月 平成16年 4月 平成18年 4月 平成18年 6月 平成21年 4月 平成22年 4月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部 同 建設部建設第一課 同 建設部建設第一課長 同 建設部長代行 同 大阪建設部長 同 建設第一部長 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役就任(現任) 伊藤忠商事株式会社 建設第一部長兼建設・不動産部門長代行 同 建設・不動産部門長代行(現任)	0
取締役 (非常勤)	甲本 佳徳	昭和63年 4月 平成 4年10月 平成10年 4月 平成13年 4月 平成18年 4月 平成19年 4月 平成20年 6月	伊藤忠不動産株式会社入社 住宅宅地事業部 (事業統合に伴う合併により)伊藤忠商事株式会社 宅地事業部 伊藤忠都市開発株式会社出向 都市住宅事業部 同 用地企画室長 同 都市住宅事業部代行 同 入社 総合開発部長(現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	江野脇 正広	昭和55年 4月 平成10年 4月 平成14年 4月 平成17年 1月 平成19年 3月 平成19年 7月 平成20年12月 平成21年 2月 平成21年11月	株式会社第一勧業銀行入行 横浜駅前支店 同 国際総括部国際企業次長 株式会社みずほコーポレート銀行 名古屋営業部副部長 株式会社みずほ銀行 八重洲口支店支店長 日本土地建物株式会社 出向 都市開発事業本部 都市開発第二部担当部長 同 入社 同 投資事業開発部長 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役就任(現任) 日本土地建物株式会社 執行役員投資事業開発部長(現任)	0
取締役 (非常勤)	杉江 康次	昭和58年 4月 昭和62年 1月 平成 9年 4月 平成10年 4月 平成12年 4月 平成12年10月 平成15年10月 平成20年 4月 平成21年 4月 平成21年10月 平成22年 4月 平成22年 5月	伊藤忠商事株式会社 入社 人事部 同 建設本部開発チーム 同 大阪建設部大阪建設第二課 同 大阪建設部大阪建設第二課長代行 同 大阪建設部大阪建設第三課長 同 建設・不動産部門企画統括課長 同 業務部 同 ITOCHU DNA プロジェクト室長 同 建設第一部長代行 パシフィックレジデンシャル株式会社 取締役(非常勤)(注4) 伊藤忠商事株式会社 建設第一部長(現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役就任(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (常勤)	服部 雅充	昭和54年 4月 昭和57年11月 昭和59年 4月 平成 3年12月 平成 8年 9月 平成11年 4月 平成12年11月 平成14年 4月 平成15年 5月 平成18年 6月 平成18年 9月 平成19年 1月 平成22年 3月	株式会社第一勧業銀行入行 本所支店 同 東新宿支店 同 ロンドン支店 同 国際金融部プロジェクトファイナンスグループ DKBアジアリミテッド(香港) 出向 副社長 株式会社第一勧業銀行 国際金融部シンジケーショングループ次長 同 投資銀行部ストラクチャードファイナンスグループ次長 株式会社みずほコーポレート銀行 不動産ファイナンス営業部次長 みずほ証券株式会社出向 インベストメントバンキングプロダクツグループ統括部長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 財務経理部担当部長 同 財務経理部長 同 入社 常務取締役財務経理部長 同 監査役就任(現任)	0
監査役 (非常勤)	山口 真	昭和62年 4月 平成 4年 4月 平成 5年 3月 平成 8年11月 平成10年 4月 平成10年10月 平成12年 7月 平成15年 4月 平成16年 4月 平成18年 4月 平成19年 4月 平成19年 5月 平成19年 6月 平成19年 7月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 海外建設部門海外建設第三課 株式会社森本組出向(バンコック駐在) バンパコンインダストリアルパーク2出向(バンコック駐在) 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第四課 財団法人民間都市開発推進機構出向 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第二課 同 海外建設部海外開発事業室長代行兼) 法務部国際貿易管理室 同 海外建設部海外建設第二課長 同 建設第二部建設第五課長 同 金融・不動産・保険・物流事業・リスクマネジメント部 同 事業統括部 ADインベストメント・マネジメント株式会社 監査役就任(現任) 伊藤忠商事株式会社 事業統括部事業統括課長(現任)	0

(注1) 高坂健司は、平成22年2月28日付で伊藤忠商事株式会社を退職しました。

(注2) 高坂健司は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法の一部を改正する法律(平成20年法律第65号)第1条の規定による改正前の金融商品取引法第31条の4第4項(本書の日付現在、同法第31条の4第1項)の規定に基づき、平成20年3月5日付で金融庁長官に対して届け出ています。

(注3) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、平成20年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。

(注4) パシフィックレジデンシャル株式会社は、平成22年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されていません。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

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

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

平成22年3月1日現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を400口保有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号から第6号まで並びに第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 342,037百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

（イ）計算に関する事務

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務

（ハ）納税に関する事務

（ニ）機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）

b. 資産保管会社としての業務

（イ）資産の保管に係る業務

（3）【資本関係】

平成22年3月1日現在、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間には資本関係(注)はありません。

(注) 資本関係については、本合併の効力発生日の前日における旧ADR及びNRIそれぞれの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の状況に基づき、本合併に伴って割当交付された本投資法人の投資口の口数を勘案して本資産運用会社が算出した結果に基づいて記載しており、実際の平成22年3月1日現在における本投資法人との資本関係に必ずしも一致していない可能性があります。以下本「2 その他の関係法人の概況」において同じです。

B 投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

みずほ信託銀行株式会社

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 247,260百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a. 投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。）

b. 投資証券の発行に関する事務

c. 投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務

d. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、みずほ信託銀行株式会社により150口が保有されています。

C 特別口座管理機関（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務
- b. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

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

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

株式会社みずほコーポレート銀行

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 1,404,065百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a. 旧ADR第1回及び第2回並びにNRI第2回、第3回、第4回及び第7回無担保投資法人債関係の以下の業務

(イ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

(ロ) 投資法人債券の発行に関する事務

(ハ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(ニ) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

b. NRI第2回及び第3回無担保投資法人債関係の以下の業務

(イ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人と株式会社みずほコーポレート銀行との間には資本関係はありません。

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

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 1,711,958百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a. NRI第1回、第9回及び第10回無担保投資法人債関係の以下の業務

(イ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

(ロ) 投資法人債券の発行に関する事務

(ハ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(ニ) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

b. NRI第1回無担保投資法人債関係の以下の業務

(イ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人と株式会社三菱東京UFJ銀行との間には資本関係はありません。

F 投資法人債に係る一般事務受託者(元利金支払事務取扱者)(投信法第117条第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

みずほ証券株式会社

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 125,167百万円

c. 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

NR1第1回及び第3回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、みずほ証券株式会社により263口が保有されています。

G 投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）（投信法第117条第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

JPモルガン証券株式会社

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 50,275百万円

c. 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

NR1第1回及び第3回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、JPモルガン証券株式会社により103口が保有されています。

H 投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）（投信法第117条第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

大和証券キャピタル・マーケット株式会社

b. 資本金の額

平成22年3月31日現在 255,700百万円

c. 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

NR1第2回及び第3回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、大和証券キャピタル・マーケット株式会社により585口が保有されています。

I 投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）（投信法第117条第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

b. 資本金の額

平成22年5月1日現在 3,000百万円

c. 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

NR1第2回無担保投資法人債関係の以下の業務

a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(旧三菱UFJ証券株式会社)により1,103口が保有されています。

J 投資法人債に係る一般事務受託者(元利金支払事務取扱者)(投信法第117条第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社

b. 資本金の額

平成22年5月1日現在 126,149百万円

c. 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

NR1第2回無担保投資法人債関係の以下の業務

a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社(旧モルガン・スタンレー証券株式会社)により2口が保有されています。

K 引受人(投信法第117条第1号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成22年3月31日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	125,167百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。
ドイツ証券株式会社	72,728百万円	
日興コーディアル証券株式会社	10,000百万円	
野村証券株式会社	10,000百万円	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,000百万円	
岡三証券株式会社	5,000百万円	
東海東京証券株式会社	6,000百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

平成22年3月1日現在、本投資法人の投資口は、みずほ証券株式会社、ドイツ証券株式会社、日興コーディアル証券株式会社、野村証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により、それぞれ、263口、181口、50口、1,819口及び1,103口が保有されており、本投資法人と岡三証券株式会社及び東海東京証券株式会社との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成22年3月1日（成立の日）から平成23年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を営業期間とします。

なお、本合併における消滅投資法人である旧ADRの第8期（平成21年7月1日から平成21年12月31日まで）及び第9期計算期間（平成22年1月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表、並びにNR1の第12期（平成21年6月1日から平成21年11月30日まで）及び第13期計算期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日まで）の財務諸表は、「3 その他」に記載しています。

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、投資法人計算規則に基づいて作成されています。

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、財務諸表について有限責任監査法人トーマツの監査を受けます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成22年3月1日（成立の日）から平成23年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成22年3月1日現在)

	金額
・資産総額	359,821百万円
・負債総額	270,132百万円
・純資産総額(-)	89,688百万円
・発行済数量	722,306口
・1口当たり純資産額(/)	124,170円

(注1) 資産総額、負債総額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、設立時の想定貸借対照表に基づいて記載していますが、当該想定貸借対照表は未監査であり、今後変動する可能性があります。

(注2) 設立時の想定貸借対照表においては負ののれんは負債に計上されているため、純資産総額及び1口当たり純資産額には含まれていません。負ののれん発生益は、第1期決算において特別利益に一括計上され、剰余金として純資産の部に計上されることとなります。

(注3) 本投資法人は、旧ADRとNR1が平成22年3月1日付で新設合併を行ったことにより設立されました。

(注4) 数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(2)【借入れの状況】

本書の日付現在、本投資法人の有利子負債の状況は以下の通りです。

借入金の状況

借入先	借入残高 (百万円)	借入日	返済期限	返済方法
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行	5,764	平成17年11月25日	平成22年11月25日	期限一括
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほコーポレート銀行	2,149	平成18年3月20日	平成22年11月25日	期限一括
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	3,419	平成18年3月30日	平成22年11月25日	期限一括
第一生命保険株式会社	957	平成18年8月29日	平成23年8月31日	期限一括
大同生命保険株式会社	1,531	平成18年11月17日	平成25年11月17日	期限一括
全国共済農業協同組合連合会 太陽生命保険株式会社 第一生命保険株式会社 三井住友海上火災保険株式会社	5,265	平成18年12月26日	平成23年12月26日	期限一括
農林中央金庫 株式会社八十二銀行	5,743	平成18年12月26日	平成23年12月26日	期限一括
太陽生命保険株式会社	957	平成19年9月19日	平成24年9月19日	期限一括
大同生命保険株式会社	861	平成19年9月19日	平成25年9月19日	期限一括
株式会社三井住友銀行	1,914	平成19年11月30日	平成22年11月30日	期限一括
株式会社日本政策投資銀行	1,914	平成19年11月30日	平成24年11月30日	期限一括
株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社大分銀行 株式会社八十二銀行	5,374	平成20年1月25日	平成24年1月25日	期限一括
株式会社日本政策投資銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	4,396	平成20年1月25日	平成25年1月25日	期限一括
住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行	5,276	平成20年6月25日	平成24年6月25日	期限一括

借入先	借入残高 (百万円)	借入日	返済期限	返済方法
株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	5,374	平成20年6月25日	平成25年6月25日	期限一括
株式会社日本政策投資銀行	2,442	平成20年6月25日	平成27年6月25日	期限一括
株式会社日本政策投資銀行	1,914	平成20年6月27日	平成24年11月30日	期限一括
株式会社三井住友銀行	2,871	平成21年6月30日	平成23年6月30日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行	3,441	平成21年6月30日	平成24年6月29日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	9,754	平成21年8月31日	平成23年4月28日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	9,754	平成21年8月31日	平成25年4月30日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	5,773	平成21年10月22日	平成24年4月27日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行	962	平成21年10月22日	平成26年9月30日	期限一括
株式会社日本政策投資銀行	4,688	平成21年10月22日	平成26年9月30日	分割返済(注1)
住友信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	5,862	平成21年11月25日	平成23年11月30日	期限一括
株式会社日本政策投資銀行	952	平成21年11月25日	平成24年11月30日	分割返済(注2)
株式会社三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社静岡銀行	10,464	平成21年11月30日	平成23年8月31日	期限一括
住友信託銀行株式会社	947	平成22年2月19日	平成23年6月30日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	9,582	平成22年2月19日	平成25年1月25日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社	2,836	平成22年3月31日	平成23年3月31日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社	2,934	平成22年3月31日	平成25年3月29日	期限一括
株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	8,520	平成22年5月31日	平成24年4月27日	期限一括
合計	134,604			

(注1) 返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本金62.5百万円を返済し、平成26年9月30日に残元本金3,625百万円を一括返済する契約となっています。

(注2) 返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本金12.5百万円を返済し、平成24年11月30日に残元本金839百万円を一括返済する契約となっています。

(注3) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

投資法人債の発行状況

銘柄(注)	発行総額 (百万円)	発行日	償還期限	担保
旧ADR 第1回無担保投資法人債	5,000	平成19年11月21日	平成23年11月21日	無担保
旧ADR 第2回無担保投資法人債	5,000	平成19年11月21日	平成24年11月21日	無担保
NRI 第1回無担保投資法人債	10,000	平成17年7月20日	平成22年7月20日	無担保
NRI 第2回無担保投資法人債	10,000	平成17年9月26日	平成22年9月24日	無担保
NRI 第3回無担保投資法人債	9,700	平成17年9月26日	平成24年9月24日	無担保
NRI 第4回無担保投資法人債	15,000	平成18年2月20日	平成23年2月18日	無担保
NRI 第7回無担保投資法人債	12,000	平成19年2月9日	平成24年2月9日	無担保
NRI 第9回無担保投資法人債	10,000	平成19年9月13日	平成23年9月13日	無担保
NRI 第10回無担保投資法人債	4,800	平成19年9月13日	平成24年9月13日	無担保
合計	81,500			

(注) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

3【その他】

本合併における消滅投資法人である旧ADRの第8期計算期間（平成21年7月1日から平成21年12月31日）及び第9期計算期間（平成22年1月1日から平成22年2月28日）の財務諸表、並びにNRIの第12期計算期間（平成21年6月1日から平成21年11月30日）及び第13期計算期間（平成21年12月1日から平成22年2月28日）の財務諸表は、以下の通りです。旧ADRの第8期計算期間の財務諸表については有限責任監査法人トーマツによる金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査、第9期計算期間の財務諸表については有限責任監査法人トーマツによる金融商品取引法第193条の2第1項の規定に準じた監査を受けています。また、NRIの第12期計算期間の財務諸表についてはあずさ監査法人による金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査、第13期計算期間の財務諸表についてはあずさ監査法人による金融商品取引法第193条の2第1項の規定に準じた監査を受けています。

ただし、旧ADRの財務諸表とNRIの財務諸表とを単純に合算しても、本投資法人の財政状態、経営成績又はキャッシュ・フローの状況を示すことにはなりません。

I 旧ADRの財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第8期 (平成21年12月31日)	第9期 (平成22年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	652,445	1,978,701
信託現金及び信託預金	2,110,353	782,625
営業未収入金	107,065	105,402
前払費用	123,235	158,392
その他	79,841	86,809
貸倒引当金	5,014	5,701
流動資産合計	3,067,927	3,106,230
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,990,621	44,042,674
減価償却累計額	3,348,244	3,522,143
信託建物（純額）	40,642,376	40,520,531
信託構築物	141,430	141,952
減価償却累計額	42,448	44,229
信託構築物（純額）	98,981	97,722
信託機械及び装置	151,416	151,416
減価償却累計額	32,701	34,323
信託機械及び装置（純額）	118,714	117,092
信託工具、器具及び備品	471,341	472,939
減価償却累計額	238,941	249,820
信託工具、器具及び備品（純額）	232,399	223,118
信託土地	45,244,163	45,244,163
その他	126	126
減価償却累計額	119	119
その他（純額）	6	6
有形固定資産合計	86,336,642	86,202,634
無形固定資産		
商標権	363	357
ソフトウェア	478	438
無形固定資産合計	842	796
投資その他の資産		
長期前払費用	173,401	279,756
差入預託保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	183,401	289,756
固定資産合計	86,520,886	86,493,187
繰延資産		
投資口交付費	1,200	-
投資法人債発行費	28,509	26,450
繰延資産合計	29,710	26,450
資産合計	89,618,523	89,625,868

(単位:千円)

	第8期 (平成21年12月31日)	第9期 (平成22年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	30,567	52,653
1年内返済予定の長期借入金	11,650,000	11,638,948
未払金	227,792	117,198
未払費用	100,956	60,587
未払法人税等	546	83
未払消費税等	3,822	2,199
未払分配金	-	930,849
その他	33,544	12,465
流動負債合計	12,047,231	12,814,986
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	30,350,000	30,308,534
信託預り敷金及び保証金	34,595	33,639
固定負債合計	40,384,595	40,342,173
負債合計	52,431,826	53,157,159
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,262,894	36,262,894
剰余金		
当期末処分利益	923,803	205,815
剰余金合計	923,803	205,815
投資主資本合計	37,186,697	36,468,709
純資産合計	2 37,186,697	2 36,468,709
負債純資産合計	89,618,523	89,625,868

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第8期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	第9期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 2,796,688	1 926,753
営業収益合計	2,796,688	926,753
営業費用		
賃貸事業費用	1 1,048,283	1 408,877
資産運用報酬	164,290	49,829
資産保管手数料	8,957	2,992
一般事務委託手数料	26,214	8,494
役員報酬	1,440	480
貸倒引当金繰入額	4,250	687
貸倒損失	899	-
その他営業費用	98,430	68,630
営業費用合計	1,352,767	539,991
営業利益	1,443,921	386,761
営業外収益		
受取利息	590	441
受入補償金	8,000	-
その他	696	-
営業外収益合計	9,287	441
営業外費用		
支払利息	378,539	127,074
投資法人債利息	96,464	31,087
投資口交付費償却	3,602	1,200
投資法人債発行費償却	6,176	2,058
融資関連費用	44,013	19,787
営業外費用合計	528,795	181,209
経常利益	924,413	205,993
税引前当期純利益	924,413	205,993
法人税、住民税及び事業税	605	201
法人税等調整額	18	-
法人税等合計	623	201
当期純利益	923,789	205,791
前期繰越利益	13	23
当期末処分利益	923,803	205,815

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	36,262,894	36,262,894
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	36,262,894	36,262,894
剰余金		
当期末処分利益		
前期末残高	1,022,289	923,803
当期変動額		
剰余金の配当	1,022,276	923,780
当期純利益	923,789	205,791
当期変動額合計	98,486	717,988
当期末残高	923,803	205,815
投資主資本合計		
前期末残高	37,285,183	37,186,697
当期変動額		
剰余金の配当	1,022,276	923,780
当期純利益	923,789	205,791
当期変動額合計	98,486	717,988
当期末残高	37,186,697	36,468,709
純資産合計		
前期末残高	37,285,183	37,186,697
当期変動額		
剰余金の配当	1,022,276	923,780
当期純利益	923,789	205,791
当期変動額合計	98,486	717,988
当期末残高	37,186,697	36,468,709

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)
当期末処分利益	923,803,196	205,815,178
分配金の額	923,780,000	205,808,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,155)	(2,708)
次期繰越利益	23,196	7,178

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数76,000口の整数倍の最大値となる923,780,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

本投資法人と日本レジデンス投資法人との間で平成21年9月25日付けで締結した合併契約書第10条に基づき、新投資法人の成立日前日における分配可能利益を合併交付金として分配するものとします。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76,000口の整数倍の最大値となる205,808,000円を合併交付金として分配することといたしました。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	924,413	205,993
減価償却費	563,041	188,180
投資口交付費償却	3,602	1,200
投資法人債発行費償却	6,176	2,058
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,250	687
受取利息	590	441
支払利息	378,539	127,074
投資法人債利息	96,464	31,087
営業未収入金の増減額(は増加)	517	1,662
前払費用の増減額(は増加)	50,168	35,156
未払消費税等の増減額(は減少)	2,877	1,622
営業未払金の増減額(は減少)	8,034	22,086
未払金の増減額(は減少)	5,296	113,171
長期前払費用の増減額(は増加)	70,562	106,355
その他	54,543	20,526
小計	1,783,896	302,757
利息の受取額	590	441
利息の支払額	470,255	198,531
法人税等の支払額	847	665
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,313,384	104,002
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	77,485	51,595
無形固定資産の取得による支出	382	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	1,355	392
投資活動によるキャッシュ・フロー	79,223	51,987
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,000,000	-
長期借入金の返済による支出	7,000,000	52,518
分配金の支払額	1,027,344	968
その他	205	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,027,550	53,486
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	206,611	1,471
現金及び現金同等物の期首残高	2,556,187	2,762,799
現金及び現金同等物の期末残高	1,276,799	1,276,327

(6) 注記表
(重要な会計方針)

区分	第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)												
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>7～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>9～44年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>14～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	7～46年	信託構築物	9～44年	信託機械及び装置	14～15年	信託工具、器具及び備品	3～15年	商標権	10年	ソフトウェア	5年	<p>(1)有形固定資産 同左</p> <p>(2)無形固定資産 同左</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>
信託建物	7～46年													
信託構築物	9～44年													
信託機械及び装置	14～15年													
信託工具、器具及び備品	3～15年													
商標権	10年													
ソフトウェア	5年													
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 定額法（3年）により償却しております。</p> <p>(2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しております。</p>	<p>(1)投資口交付費 同左</p> <p>(2)投資法人債発行費 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、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います。</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計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。当計算期間において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</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>(1)ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。</p> <p>(2)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 借入金及び投資法人債</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理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。</p> <p>(4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3)ヘッジ方針 同左</p> <p>(4)ヘッジ有効性の評価方法 同左</p>												

区分	第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28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、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
7. その他財務諸表の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法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。ただし、固定資産及び繰延資産(税務上の繰延資産を含む)、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。</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法 同左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同左</p>

（表示方法の変更）

第8期 （平成21年12月31日現在）	第9期 （平成22年2月28日現在）
	（貸借対照表） 前期まで、流動負債の「その他」に含めて表示していた「未払分配金」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の「その他」に含まれている「未払分配金」は8,038千円です。

（貸借対照表関係）

第8期 （平成21年12月31日現在）	第9期 （平成22年2月28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 該当事項はありません。	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左
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
3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン基本契約を締結しております。 極度ローン基本契約に基づく上限額 12,500,000千円 借入実行残高 - 千円 <hr/> 差引額 12,500,000千円	3. 本投資法人は取引銀行と極度ローン基本契約を締結しております。 同左

（損益計算書関係）

第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28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>賃貸料 2,585,822</p> <p>共益費 55,392</p> <p>水道光熱費収入 6,172</p> <p>駐車場収入 80,866</p> <p>その他賃貸事業収入 68,434</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,796,688</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 212,424</p> <p>修繕費 44,064</p> <p>水道光熱費 29,115</p> <p>公租公課 125,760</p> <p>損害保険料 7,372</p> <p>信託報酬 25,268</p> <p>減価償却費 563,041</p> <p>その他賃貸事業費用 41,236</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,048,283</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 1,748,404</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>賃貸料 853,467</p> <p>共益費 18,620</p> <p>水道光熱費収入 2,939</p> <p>駐車場収入 26,790</p> <p>その他賃貸事業収入 24,934</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 926,753</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 73,082</p> <p>修繕費 34,264</p> <p>水道光熱費 11,093</p> <p>公租公課 62,908</p> <p>損害保険料 1,644</p> <p>信託報酬 13,165</p> <p>減価償却費 188,180</p> <p>その他賃貸事業費用 24,538</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 408,877</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 517,875</p>

（投資主資本等変動計算書関係）

第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)
<p>発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 76,000口</p>	<p>発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>同左</p>

（キャッシュ・フロー計算書関係）

第8期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	第9期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 2月28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
現金及び預金 652,445千円 信託現金及び信託預金 2,110,353千円 現金及び現金同等物 <u>2,762,799千円</u>	現金及び預金 1,978,701千円 信託現金及び信託預金 782,625千円 現金及び現金同等物 <u>2,761,327千円</u>

（リース取引関係）

第8期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	第9期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 2月28日)																								
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りであります。 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 同左 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (単位：千円)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却累 計額相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">6,972</td> <td style="text-align: right;">5,603</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">6,972</td> <td style="text-align: right;">5,603</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	12,576	6,972	5,603	計	12,576	6,972	5,603	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却累 計額相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、 器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">7,319</td> <td style="text-align: right;">5,256</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">12,576</td> <td style="text-align: right;">7,319</td> <td style="text-align: right;">5,256</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっております。</p>		取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	信託工具、 器具及び備品	12,576	7,319	5,256	計	12,576	7,319	5,256
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																						
信託工具、 器具及び備品	12,576	6,972	5,603																						
計	12,576	6,972	5,603																						
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額																						
信託工具、 器具及び備品	12,576	7,319	5,256																						
計	12,576	7,319	5,256																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																								
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">一年 内</td> <td style="text-align: right;">1,169千円</td> </tr> <tr> <td>一年 超</td> <td style="text-align: right;">4,553千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;"><u>5,723千円</u></td> </tr> </table>	一年 内	1,169千円	一年 超	4,553千円	合 計	<u>5,723千円</u>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">一年 内</td> <td style="text-align: right;">939千円</td> </tr> <tr> <td>一年 超</td> <td style="text-align: right;">4,435千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;"><u>5,374千円</u></td> </tr> </table>	一年 内	939千円	一年 超	4,435千円	合 計	<u>5,374千円</u>												
一年 内	1,169千円																								
一年 超	4,553千円																								
合 計	<u>5,723千円</u>																								
一年 内	939千円																								
一年 超	4,435千円																								
合 計	<u>5,374千円</u>																								
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																								
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,045千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,040千円</td> </tr> </table>	支払リース料	1,045千円	減価償却費相当額	1,040千円	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">348千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">346千円</td> </tr> </table>	支払リース料	348千円	減価償却費相当額	346千円																
支払リース料	1,045千円																								
減価償却費相当額	1,040千円																								
支払リース料	348千円																								
減価償却費相当額	346千円																								
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																								
2. オペレーティング・リース取引（貸主側）	2. オペレーティング・リース取引（貸主側）																								
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>一年 内</td> <td style="text-align: right;">525,026千円</td> </tr> <tr> <td>一年 超</td> <td style="text-align: right;">122,183千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;"><u>647,210千円</u></td> </tr> </table>	未経過リース料		一年 内	525,026千円	一年 超	122,183千円	合 計	<u>647,210千円</u>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>一年 内</td> <td style="text-align: right;">525,026千円</td> </tr> <tr> <td>一年 超</td> <td style="text-align: right;">113,456千円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;"><u>638,482千円</u></td> </tr> </table>	未経過リース料		一年 内	525,026千円	一年 超	113,456千円	合 計	<u>638,482千円</u>								
未経過リース料																									
一年 内	525,026千円																								
一年 超	122,183千円																								
合 計	<u>647,210千円</u>																								
未経過リース料																									
一年 内	525,026千円																								
一年 超	113,456千円																								
合 計	<u>638,482千円</u>																								

（有価証券関係）

第8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。

第9期（自平成22年1月2日 至平成22年2月28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。

（デリバティブ取引関係）

第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28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す。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 将来の金利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、金利関連で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、デリバティブを利用してヘッジ会計を行っております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。</p> <p>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 借入金及び投資法人債</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理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。</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理によっているため、有効性の評価は省略しております。</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>なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 投資法人経理規定金融リスク管理方針に基づき、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 全て特例処理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)取引に関する取組方針 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</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2.取引の時価等に関する事項 同左</p>

（持分法損益等）

第8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。

第9期（自平成22年1月1日 至平成22年2月28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。

（関連当事者との取引）

第8期（自平成21年7月1日 至平成21年12月31日）

1. 支配投資主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	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口等 の所有 (被所有)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)	
						役員の 兼任等	事業上の 関係					
役員及 びその 近親者	高坂 健司	-	-	本投資法人 執行役員兼 ADインベス トメント・ マネジメン ト株式会 社代表取締役	-	-	資産運用 報酬の支払 (注1)	ADインベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	基本報酬	135,700 (注2)	未払金	142,485 (注3)
									インセンティブ報酬	28,590 (注2)	未払金	30,019 (注3)
									受入補償金	8,000 (注2) (注4)	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、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) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 金融商品取引法 第42条の2第6号に規定する事務事故に係る損失を補填する為に受領したものであります。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

第9期(自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)

1. 支配投資主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	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	投資口等 の所有 (被所有)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)	
						役員の 兼任等	事業上の 関係					
役員及 びその 近親者	高坂 健司	-	-	本投資法人 執行役員兼 ADインベス トメント・ マネジメン ト株式会 社代表取締役	-	-	資産運用 報酬の支払 (注1)	ADインベストメント・マネジメン ト株式会社への資産 運用報酬の支払	基本報酬	43,458 (注2)	未払金	45,631 (注3)
									インセンティブ 報酬	6,370 (注2)	未払金	6,689 (注3)

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者(ADインベストメント・マネジメン
ト株式会社)の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、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) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28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の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">1,671千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債との相殺</td> <td style="text-align: right;">1,671千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仮払金認定損</td> <td style="text-align: right;">30,573千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産との相殺</td> <td style="text-align: right;">1,671千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">28,902千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table>	貸倒引当金	1,671千円	繰延税金負債との相殺	1,671千円	繰延税金資産計	-	仮払金認定損	30,573千円	繰延税金資産との相殺	1,671千円	評価性引当額	28,902千円	繰延税金負債計	-	<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の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">270千円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">1,609千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債との相殺</td> <td style="text-align: right;">1,879千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">仮払金認定損</td> <td style="text-align: right;">34,041千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産との相殺</td> <td style="text-align: right;">1,879千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">32,162千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table>	貸倒引当金	270千円	未払金	1,609千円	繰延税金負債との相殺	1,879千円	繰延税金資産計	-	仮払金認定損	34,041千円	繰延税金資産との相殺	1,879千円	評価性引当額	32,162千円	繰延税金負債計	-
貸倒引当金	1,671千円																														
繰延税金負債との相殺	1,671千円																														
繰延税金資産計	-																														
仮払金認定損	30,573千円																														
繰延税金資産との相殺	1,671千円																														
評価性引当額	28,902千円																														
繰延税金負債計	-																														
貸倒引当金	270千円																														
未払金	1,609千円																														
繰延税金負債との相殺	1,879千円																														
繰延税金資産計	-																														
仮払金認定損	34,041千円																														
繰延税金資産との相殺	1,879千円																														
評価性引当額	32,162千円																														
繰延税金負債計	-																														
<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間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</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;">36.19%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">3.12%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</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;">0.06%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	36.19%	評価性引当額	3.12%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	<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間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</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;">38.55%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1.58%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.89%</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	38.55%	評価性引当額	1.58%	その他	0.89%	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	36.19%																														
評価性引当額	3.12%																														
その他	0.04%																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																														
法定実効税率	39.33%																														
(調整)																															
支払分配金の損金算入額	38.55%																														
評価性引当額	1.58%																														
その他	0.89%																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%																														

（退職給付会計関係）

第8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。

第9期（自平成22年1月1日 至平成22年2月28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。

(投資口1口当たり情報)

第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)		第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)	
1口当たり純資産額	489,298円	1口当たり純資産額	479,851円
1口当たり当期純利益	12,155円	1口当たり当期純利益	2,707円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りであります。

	第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)
当期純利益(千円)	923,789	205,791
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)	923,789	205,791
普通投資口の期中平均投資口数(口)	76,000	76,000

(重要な後発事象)

第8期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第9期 (自平成22年1月1日 至平成22年2月28日)
<p>1. 日本レジデンシャル投資法人との合併</p> <p>・ 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称及び事業の内容</p> <p>a. 被取得企業の名称 日本レジデンシャル投資法人</p> <p>b. 事業の内容 不動産投資信託</p> <p>(2) 企業結合を行った主な理由 平成21年3月に日本レジデンシャル投資法人の資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社の主要株主であるパシフィックホールディングス株式会社(以下「PHI」といいます。)が会社更生法の適用を申請したため、日本レジデンシャル投資法人は新スポンサー選定を実施し、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(以下「ADIM」といいます。)の主要株主である伊藤忠商事株式会社並びにADIMが、新スポンサー候補に選定されました。本投資法人と日本レジデンシャル投資法人は、両投資法人の投資主の価値の向上を検討した結果、投資法人の合併を行うことが最良の手法であると判断しました。</p> <p>(3) 企業結合日 平成22年3月1日</p> <p>(4) 企業結合の法的形式 本投資法人及び日本レジデンシャル投資法人を新設合併消滅法人とした新設合併 (以下新設合併消滅法人としての本投資法人を「旧アドバンス・レジデンス投資法人」といいます。)</p> <p>(5) 結合後企業の名称 アドバンス・レジデンス投資法人</p> <p>(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠 ADIMの主要株主であり本投資法人のスポンサーでもある伊藤忠商事株式会社及びADIMが、PHIに代わり日本レジデンシャル投資法人の新スポンサーになったという実態を含め総合的に判断した結果、企業結合会計上は本投資法人が取得企業に、日本レジデンシャル投資法人が被取得企業に決定されました。</p>	<p>1. 日本レジデンシャル投資法人との合併</p> <p>・ 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称及び事業の内容 同左</p> <p>(2) 企業結合を行った主な理由 同左</p> <p>(3) 企業結合日 同左</p> <p>(4) 企業結合の法的形式 同左</p> <p>(5) 結合後企業の名称 同左</p> <p>(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠 同左</p>

第8期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)				第9期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 2月28日)			
11. 取得原価の算定に関する事項				11. 取得原価の算定に関する事項			
(1) 投資口の交換比率				(1) 投資口の交換比率			
	新投資法人	旧 アドバンス・ レジデンス投資法人	日本レジデンシヤ ル投資法人	同左			
交換比率	1	3	2				
(2) 算定方法				(2) 算定方法			
<p>本投資法人及び日本レジデンシャル投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正性を期すために、それぞれ合併比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果を参考に、それぞれ両者の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案して、両投資法人で合併比率について、慎重に協議を重ねた結果、最終的に上記合併比率が妥当であるとの判断に至り合意しました。</p>				同左			
(3) 交付投資口数				(3) 交付投資口数			
722,306口				同左			
2. 重要な資産の担保提供				2. 重要な資産の担保提供			
<p>本投資法人と日本レジデンシャル投資法人は、新投資法人の設立に伴い、日本レジデンシャル投資法人が締結している担保設定に係る契約（以下「本担保設定契約」といいます。）について、平成22年2月26日付で下記のとおり契約内容の変更等を行い、平成22年3月1日の新投資法人の設立をもって当該契約の効力が生じることとなりました。</p> <p>本担保設定契約に関して、担保設定者を日本レジデンシャル投資法人から新投資法人に変更する（なお、日本レジデンシャル投資法人を担保設定者とする契約を解除した上で新投資法人を担保設定者とする契約を新たに締結することを含みます。）。</p> <p>旧アドバンス・レジデンス投資法人に対する貸付人が本担保設定契約上の既存貸付人に加わり、新たに旧アドバンス・レジデンス投資法人の重要な資産を担保提供する。</p> <p>本担保設定契約のうち根抵当権を設定する契約に関し、根抵当権の極度金額を117,000百万円から165,300百万円に増額する。</p> <p>なお、変更後の本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の金額は下記のとおりとなります。</p>				同左			

第8期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	第9期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 2月28日)																																																
<p>(1) 旧アドバンス・レジデンス投資法人における本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の金額</p> <p>a. 担保提供資産 対象となる資産は、保有する全ての不動産信託受益権及びそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）並びに元利金返済口座・リザーブ口座に係る預金債権となります。</p> <p>上記担保提供資産の帳簿価格 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>帳簿価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託預金</td> <td>2,110</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>40,642</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>232</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>45,244</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>88,446</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成21年12月31日時点の残高を記載しています。</p> <p>b. 被担保債権となる借入金の金額 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>帳簿価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>11,650</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>30,350</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>42,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成21年12月31日時点の残高を記載しています。</p>	科目	帳簿価格	信託預金	2,110	信託建物	40,642	信託構築物	98	信託機械及び装置	118	信託工具、器具及び備品	232	信託土地	45,244	合計	88,446	科目	帳簿価格	1年内返済予定の長期借入金	11,650	長期借入金	30,350	合計	42,000	<p>(1) 旧アドバンス・レジデンス投資法人における本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の金額</p> <p>a. 担保提供資産 対象となる資産は、保有する全ての不動産信託受益権及びそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）並びに元利金返済口座・リザーブ口座に係る預金債権となります。</p> <p>上記担保提供資産の帳簿価格 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>帳簿価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託預金</td> <td>782</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>40,520</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>223</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>45,244</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>86,985</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成22年2月28日時点の残高を記載しています。</p> <p>b. 被担保債権となる借入金の金額 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>帳簿価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>11,638</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>30,308</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>41,947</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成22年2月28日時点の残高を記載しています。</p>	科目	帳簿価格	信託預金	782	信託建物	40,520	信託構築物	97	信託機械及び装置	117	信託工具、器具及び備品	223	信託土地	45,244	合計	86,985	科目	帳簿価格	1年内返済予定の長期借入金	11,638	長期借入金	30,308	合計	41,947
科目	帳簿価格																																																
信託預金	2,110																																																
信託建物	40,642																																																
信託構築物	98																																																
信託機械及び装置	118																																																
信託工具、器具及び備品	232																																																
信託土地	45,244																																																
合計	88,446																																																
科目	帳簿価格																																																
1年内返済予定の長期借入金	11,650																																																
長期借入金	30,350																																																
合計	42,000																																																
科目	帳簿価格																																																
信託預金	782																																																
信託建物	40,520																																																
信託構築物	97																																																
信託機械及び装置	117																																																
信託工具、器具及び備品	223																																																
信託土地	45,244																																																
合計	86,985																																																
科目	帳簿価格																																																
1年内返済予定の長期借入金	11,638																																																
長期借入金	30,308																																																
合計	41,947																																																
<p>(2) 日本レジデンシャル投資法人における本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の金額</p> <p>a. 担保提供資産 315,684百万円 (日本レジデンシャル投資法人の直近の有価証券報告書における平成21年11月30日時点の残高を記載しています。)</p> <p>b. 被担保債権となる借入金の金額 97,400百万円 (日本レジデンシャル投資法人の直近の有価証券報告書における平成21年11月30日時点の残高を記載しています。)</p>	<p>(2) 日本レジデンシャル投資法人における本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の金額 同左</p>																																																
<p>(3) 日本レジデンシャル投資法人との企業結合後のアドバンス・レジデンス投資法人における本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の概要並びに根抵当権の極度金額</p> <p>a. 担保提供資産 新投資法人において対象となる資産は、保有する全ての不動産（不動産信託受益権を含みます。）及びそれらに付随する資産（火災保険金請求権等）並びに元利金返済口座・リザーブ口座に係る預金債権となります。</p> <p>b. 被担保債権となる借入金の概要 新投資法人の借入金は全て被担保債権となります。</p> <p>c. 根抵当権の極度金額 165,300百万円</p>	<p>(3) 日本レジデンシャル投資法人との企業結合後のアドバンス・レジデンス投資法人における本担保設定契約に関する担保提供資産及び被担保債権となる借入金の概要並びに根抵当権の極度金額 同左</p>																																																

(7) 附属明細表（第9期）

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額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	43,500,000	31,900,000	-
合計		43,500,000	31,900,000	-

(注) 当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので、時価は記載していません。

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	信託建物	43,990,621	52,053	-	44,042,674	3,522,143	173,898	40,520,531	-
	信託構築物	141,430	521	-	141,952	44,229	1,781	97,722	-
	信託機械及び装置	151,416	-	-	151,416	34,323	1,622	117,092	-
	信託工具、器具及び備品	471,341	1,597	-	472,939	249,820	10,878	223,118	-
	信託土地	45,244,163	-	-	45,244,163	-	-	45,244,163	-
	その他	126	-	-	126	119	-	6	-
小計		89,999,098	54,172	-	90,053,271	3,850,636	188,180	86,202,634	
無形 固定 資産	商標権	382	-	-	382	25	6	357	-
	ソフトウェア	1,197	-	-	1,197	758	39	438	-
小計		1,579	-	-	1,579	783	46	796	
合計		90,000,678	54,172	-	90,054,851	3,851,420	188,227	86,203,430	

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行 年月日	前期末 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率 (注2)	償還期限	用途	担保
第1回無担保投資 法人債(注1)	平成19年 11月21日	5,000,000	-	5,000,000	1.79% (注3)	平成23年 11月21日	(注4)	無担保
第2回無担保投資 法人債(注1)	平成19年 11月21日	5,000,000	-	5,000,000	2.03%	平成24年 11月21日	(注4)	無担保
合計	-	10,000,000	-	10,000,000	-	-	-	-

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 利率は各投資法人債の約定利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注4) 資金用途は、すべて長期借入金の返済資金です。

(注5) 投資法人債（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	5,000,000	5,000,000	-	-

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	利率 (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	住友信託銀行株式会社	2,100,000	-	2,000	2,098,000	1.48% (注2)	平成22年11月25日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,300,000	-	1,239	1,298,761				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000	-	477	499,523				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	1,905	1,998,095	1.61% (注2)	平成22年11月25日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000	-	477	499,523				
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	-	1,620	1,698,380	1.61% (注2)	平成22年11月25日	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	2,100,000	-	2,000	2,098,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,400,000	-	1,334	1,398,666	1.92%	(注7)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	50,000	12,500	12,500	50,000				
合計		11,650,000	12,500	23,552	11,638,948				
長 期 借 入 金	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	477	499,523	1.49% (注2)	平成24年1月25日	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	953	999,047				
	株式会社新生銀行	1,000,000	-	953	999,047				
	株式会社八十二銀行	500,000	-	477	499,523				
	株式会社大分銀行	500,000	-	477	499,523				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	953	999,047				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	953	999,047				
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	953	999,047	1.68% (注2)	平成25年1月25日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	1,429	1,498,571				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	-	953	999,047				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	953	999,047	2.16% (注2)	平成24年6月25日	(注5)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	1,950,000	-	1,858	1,948,142				
	株式会社あおぞら銀行	950,000	-	905	949,095				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	953	999,047				
	株式会社西日本シティ銀行	1,500,000	-	1,429	1,498,571	2.38% (注2)	平成25年6月25日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	3,000,000	-	2,858	2,997,142				
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	1,429	1,498,571				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	953	999,047	2.70%	平成27年6月25日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,500,000	-	2,381	2,497,619				
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	953	999,047	1.93% (注2)	平成23年11月30日	(注6)	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	1,905	1,998,095					
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	953	999,047					
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	-	1,905	1,998,095					
株式会社日本政策投資銀行	950,000	-	13,453	936,547	1.92%	(注7)	(注6)	無担保 無保証	
合計		30,350,000	-	41,466	30,308,534				

(注1) 利率は各借入れの約定借入利率を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金です。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得及び関連費用等への充当資金、並びに短期借入金、1年内返済予定の長期借入金の返済資金です。

(注5) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

(注6) 資金使途は、1年内返済予定の長期借入金の返済資金です。

(注7) 返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本12,500千円を返済し、平成24年11月30日に残元本861,547千円を一括返済する契約となっています。

(注8) 残高は千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

(注9) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	11,539,041	10,777,114	5,494,760	-	2,497,619

[次へ](#)

II NRIの財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第12期 (平成21年11月30日)		第13期 (平成22年2月28日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1	6,859,604	1	4,174,300
信託現金及び信託預金	1	4,229,376	1	3,919,208
営業未収入金		276,449		319,359
立替金		-		498,880
前払費用		31,203		10,015
繰延税金資産		25,713		26,398
未収消費税等		8,919		-
その他		52,462		45,128
貸倒引当金		60,697		70,974
流動資産合計		11,423,032		8,922,316
固定資産				
有形固定資産				
建物		86,566,963		86,613,199
減価償却累計額		5,738,077		6,163,800
建物（純額）	1	80,828,885	1	80,449,398
構築物		561,527		561,784
減価償却累計額		76,711		83,287
構築物（純額）	1	484,815	1	478,496
工具、器具及び備品		177,590		181,512
減価償却累計額		111,301		117,260
工具、器具及び備品（純額）	1	66,289	1	64,251
土地	1	80,646,359	1	80,646,359
信託建物		64,335,908		64,544,107
減価償却累計額		6,396,306		6,740,142
信託建物（純額）	1	57,939,602	1	57,803,965
信託構築物		447,087		449,364
減価償却累計額		112,220		118,449
信託構築物（純額）	1	334,867	1	330,915
信託工具、器具及び備品		149,166		157,975
減価償却累計額		69,510		76,144
信託工具、器具及び備品（純額）	1	79,656	1	81,831
信託土地	1	87,802,718	1	87,802,718
信託建設仮勘定	1	19,372		-
有形固定資産合計		308,202,568		307,657,938
無形固定資産				
借地権	1	1,214,497	1	1,214,497
無形固定資産合計		1,214,497		1,214,497
投資その他の資産				
長期前払費用		2,051,924		2,124,969
繰延税金資産		78,561		73,075
デリバティブ債権		389		294
敷金		1,288		1,288
信託敷金		316		316
差入保証金		729,149		729,149
投資その他の資産合計		2,861,628		2,929,093
固定資産合計		312,278,694		311,801,528
繰延資産				
投資法人債発行費		58,777		51,801
繰延資産合計		58,777		51,801
資産合計		323,760,504		320,775,646

(単位:千円)

	第12期 (平成21年11月30日)	第13期 (平成22年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	156,493	243,540
短期借入金	1 6,000,000	1 5,902,660
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	35,000,000
1年内返済予定の長期借入金	1 21,789,407	1 10,668,977
未払金	98,221	450,254
未払費用	704,676	653,847
未払法人税等	508	189
未払消費税等	-	8,835
前受金	119,083	113,140
その他	1,122	929
流動負債合計	48,869,513	53,042,375
固定負債		
投資法人債	51,500,000	36,500,000
長期借入金	1 69,611,331	1 79,187,261
預り敷金及び保証金	1,296,830	1,337,354
信託預り敷金及び保証金	1,653,941	1,555,104
長期預り金	57,200	54,026
デリバティブ債務	170,853	182,460
固定負債合計	124,290,158	118,816,208
負債合計	173,159,671	171,858,583
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	148,417,850	148,417,850
剰余金		
当期未処分利益	2,307,650	611,681
剰余金合計	2,307,650	611,681
投資主資本合計	150,725,501	149,029,532
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	124,668	112,469
評価・換算差額等合計	124,668	112,469
純資産合計	2 150,600,832	2 148,917,062
負債純資産合計	323,760,504	320,775,646

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	第12期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)	第13期 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
営業収益		
不動産賃貸収入	1 8,715,848	1 4,309,856
営業収益合計	8,715,848	4,309,856
営業費用		
賃貸事業費用	1 3,394,037	1 1,861,931
資産運用報酬	678,824	317,434
資産保管手数料	29,228	14,378
一般事務委託手数料	57,603	48,093
役員報酬	5,400	2,700
弁護士報酬	102,252	29,528
会計監査人報酬	13,000	7,250
租税公課	213,252	72,573
貸倒引当金繰入額	14,822	17,737
貸倒損失	1,425	794
その他営業費用	215,192	437,040
営業費用合計	4,725,039	2,809,462
営業利益	3,990,808	1,500,393
営業外収益		
受取利息	1,934	2,257
雑収入	10,761	2,179
営業外収益合計	12,696	4,437
営業外費用		
支払利息	710,968	437,676
融資関連費用	388,412	232,897
投資法人債利息	558,985	226,836
投資法人債発行費償却	22,773	6,976
その他	7,768	2,424
営業外費用合計	1,688,907	906,811
経常利益	2,314,597	598,019
保険差益	898	-
特別利益合計	898	-
税引前当期純利益	2,315,496	598,019
法人税、住民税及び事業税	605	302
法人税等調整額	7,373	3,107
法人税等合計	7,978	2,804
当期純利益	2,307,517	600,823
前期繰越利益	132	10,857
当期末処分利益	2,307,650	611,681

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	第12期		第13期	
	(自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)		(自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		148,417,850		148,417,850
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		148,417,850		148,417,850
剰余金				
当期末処分利益				
前期末残高		2,034,448		2,307,650
当期変動額				
剰余金の配当		2,034,316		2,296,792
当期純利益		2,307,517		600,823
当期変動額合計		273,201		1,695,968
当期末残高		2,307,650		611,681
投資主資本合計				
前期末残高		150,452,299		150,725,501
当期変動額				
剰余金の配当		2,034,316		2,296,792
当期純利益		2,307,517		600,823
当期変動額合計		273,201		1,695,968
当期末残高		150,725,501		149,029,532
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		143,687		124,668
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		19,018		12,199
当期変動額合計		19,018		12,199
当期末残高		124,668		112,469
純資産合計				
前期末残高		150,308,612		150,600,832
当期変動額				
剰余金の配当		2,034,316		2,296,792
当期純利益		2,307,517		600,823
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		19,018		12,199
当期変動額合計		292,220		1,683,769
当期末残高		150,600,832		148,917,062

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	第12期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)	第13期 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
当期末処分利益	2,307,650,239円	611,681,285円
分配金の額	2,296,792,829円	611,456,522円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(9,293円)	(2,474円)
次期繰越利益	10,857,410円	224,763円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、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「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益の金額のうち同条に規定する当期の損金算入限度額に達するまでの金額2,296,792,829円(投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分については切上げ。)を分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第15条第1項第3号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人との間で平成21年9月25日付けで締結した合併契約書第10条に基づき、新投資法人の成立日前日における分配可能利益を合併交付金として分配するものとします。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247,153口の整数倍の最大値となる611,456,522円を合併交付金として分配することといたしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,315,496	598,019
減価償却費	1,594,387	794,956
貸倒損失	1,425	794
長期前払費用償却額	184,186	193,326
投資法人債発行費償却額	22,773	6,976
受取利息	1,934	2,257
支払利息	1,269,953	664,512
保険差益	898	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	45,347	10,277
営業未収入金の増減額(は増加)	149,501	43,704
前払費用の増減額(は増加)	131,262	21,187
立替金の増減額(は増加)	-	498,876
未収消費税等の増減額(は増加)	8,919	8,919
未払消費税等の増減額(は減少)	793	8,835
営業未払金の増減額(は減少)	51,870	87,046
未払金の増減額(は減少)	37,912	264,470
未払費用の増減額(は減少)	12,879	7,094
前受金の増減額(は減少)	19,616	5,943
長期前払費用の支払額	1,571,340	266,362
その他	4,873	7,465
小計	4,053,416	1,842,549
利息の受取額	1,934	2,257
利息の支払額	1,272,576	676,437
保険金の受取額	21,067	-
法人税等の支払額	17,627	508
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,786,215	1,167,861
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	33,880	50,414
信託有形固定資産の取得による支出	126,809	199,911
差入保証金の差入による支出	12,021	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	91,971	40,524
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	57,167	98,836
長期預り金の返還による支出	6,348	3,174
投資活動によるキャッシュ・フロー	328,197	311,812
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	11,305,568	-
短期借入金の返済による支出	33,164,173	97,340
長期借入れによる収入	49,712,327	10,944,450
長期借入金の返済による支出	9,853,722	12,488,950
投資法人債の償還による支出	18,000,000	-
分配金の支払額	2,025,504	2,209,680
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,025,504	3,851,520
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	432,512	2,995,472
現金及び現金同等物の期首残高	10,656,468	11,088,980
現金及び現金同等物の期末残高	11,088,980	14,084,452

(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12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)						
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～20年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～60年	構築物	7～20年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
建物	3～60年							
構築物	7～20年							
工具、器具及び備品	3～15年							
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 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います。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>						
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該決算期間に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います。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>						

項目	第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象 金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 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います。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a . 信託現金及び信託預金 b . 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託敷金 c . 信託預り敷金及び保証金</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	同左
8. 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、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か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

表示方法の変更に関する注記

第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)
	<p>(貸借対照表) 前期まで、流動資産の「その他」に含めて表示していた「立替金」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の「その他」に含まれている「立替金」は3千円です。</p> <p>(キャッシュ・フロー計算書) 前期まで、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していた「立替金の増減額（は増加）」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の「その他」に含まれている「立替金の増減額（は増加）」は 3千円です。</p>

貸借対照表に関する注記

第12期 (平成21年11月30日)	第13期 (平成22年2月28日)																																																																		
<p>1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務 担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">2,038,321</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">4,229,376</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">80,828,885</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">484,815</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">66,289</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">80,646,359</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">57,939,602</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">334,867</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">79,656</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">87,802,718</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">19,372</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">1,214,497</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315,684,764</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,000,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,789,407</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">69,611,331</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">97,400,738</td></tr> </table>	現金及び預金	2,038,321	信託現金及び信託預金	4,229,376	建物	80,828,885	構築物	484,815	工具、器具及び備品	66,289	土地	80,646,359	信託建物	57,939,602	信託構築物	334,867	信託工具、器具及び備品	79,656	信託土地	87,802,718	信託建設仮勘定	19,372	借地権	1,214,497	合計	315,684,764	短期借入金	6,000,000	1年内返済予定の長期借入金	21,789,407	長期借入金	69,611,331	合計	97,400,738	<p>1. 担保に供している資産及びその裏付資産、並びに担保を付している債務 担保に供している資産及びその裏付資産は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">2,108,675</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,919,208</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">80,449,398</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">478,496</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">64,251</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">80,646,359</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">57,803,965</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">330,915</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">81,831</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">87,802,718</td></tr> <tr><td>借地権</td><td style="text-align: right;">1,214,497</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">314,900,319</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,902,660</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,668,977</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">79,187,261</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">95,758,898</td></tr> </table>	現金及び預金	2,108,675	信託現金及び信託預金	3,919,208	建物	80,449,398	構築物	478,496	工具、器具及び備品	64,251	土地	80,646,359	信託建物	57,803,965	信託構築物	330,915	信託工具、器具及び備品	81,831	信託土地	87,802,718	借地権	1,214,497	合計	314,900,319	短期借入金	5,902,660	1年内返済予定の長期借入金	10,668,977	長期借入金	79,187,261	合計	95,758,898
現金及び預金	2,038,321																																																																		
信託現金及び信託預金	4,229,376																																																																		
建物	80,828,885																																																																		
構築物	484,815																																																																		
工具、器具及び備品	66,289																																																																		
土地	80,646,359																																																																		
信託建物	57,939,602																																																																		
信託構築物	334,867																																																																		
信託工具、器具及び備品	79,656																																																																		
信託土地	87,802,718																																																																		
信託建設仮勘定	19,372																																																																		
借地権	1,214,497																																																																		
合計	315,684,764																																																																		
短期借入金	6,000,000																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	21,789,407																																																																		
長期借入金	69,611,331																																																																		
合計	97,400,738																																																																		
現金及び預金	2,108,675																																																																		
信託現金及び信託預金	3,919,208																																																																		
建物	80,449,398																																																																		
構築物	478,496																																																																		
工具、器具及び備品	64,251																																																																		
土地	80,646,359																																																																		
信託建物	57,803,965																																																																		
信託構築物	330,915																																																																		
信託工具、器具及び備品	81,831																																																																		
信託土地	87,802,718																																																																		
借地権	1,214,497																																																																		
合計	314,900,319																																																																		
短期借入金	5,902,660																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	10,668,977																																																																		
長期借入金	79,187,261																																																																		
合計	95,758,898																																																																		
<p>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</p> <p style="text-align: center;">50,000千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																																		

損益計算書に関する注記

第12期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)	第13期 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸収入	不動産賃貸収入
賃貸料	賃貸料
共益費	共益費
駐車場収入	駐車場収入
付帯収入	付帯収入
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
合計	合計
8,715,848	4,309,856
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
(単位：千円)	(単位：千円)
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
信託報酬	信託報酬
水道光熱費	水道光熱費
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
合計	合計
3,394,037	1,861,931
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)
5,321,810千円	2,447,924千円

投資主資本等変動計算書に関する注記

第12期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)	第13期 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資口総口数 247,153口	2. 発行済投資口総口数 247,153口

キャッシュ・フロー計算書に関する注記

第12期 (自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)	第13期 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在)	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22年2月28日現在)
現金及び預金 6,859,604 千円	現金及び預金 4,174,300 千円
信託現金及び信託預金 4,229,376 千円	信託現金及び信託預金 3,919,208 千円
現金及び現金同等物 <u>11,088,980</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>8,093,508</u> 千円

リース取引に関する注記

第12期(自平成21年6月1日 至平成21年11月30日)
該当事項はありません。

第13期(自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
該当事項はありません。

有価証券に関する注記

第12期(自平成21年6月1日 至平成21年11月30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。

第13期(自平成21年12月1日 至平成22年2月28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。

デリバティブ取引に関する注記

第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28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、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。</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います。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利 ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 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います。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</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、注記を省略しています。</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</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

退職給付に関する注記

第12期（自平成21年6月1日 至平成21年11月30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。

第13期（自平成21年12月1日 至平成22年2月28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。

税効果会計に関する注記

第12期 （自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）	第13期 （自平成21年12月1日 至平成22年2月28日）																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 （単位：千円）</p> <p>（繰延税金資産）</p> <p>（1）流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">213</td></tr> <tr><td>貸倒損失否認</td><td style="text-align: right;">3,109</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">20,118</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">2,273</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,713</td></tr> </table> <p>（2）固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">16</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">78,544</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">78,561</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">104,273</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計（流動）の純額 25,713</p> <p>繰延税金資産合計（固定）の純額 78,561</p>	一括償却資産	213	貸倒損失否認	3,109	貸倒引当金繰入超過額	20,118	繰延ヘッジ損益	2,273	小計	25,713	一括償却資産	16	繰延ヘッジ損益	78,544	小計	78,561	繰延税金資産合計	104,273	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 （単位：千円）</p> <p>（繰延税金資産）</p> <p>（1）流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒損失否認</td><td style="text-align: right;">4,534</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">20,212</td></tr> <tr><td>未払費用否認</td><td style="text-align: right;">1,651</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,398</td></tr> </table> <p>（2）固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>一括償却資産</td><td style="text-align: right;">166</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">72,909</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">73,075</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">99,473</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計（流動）の純額 26,398</p> <p>繰延税金資産合計（固定）の純額 73,075</p>	貸倒損失否認	4,534	貸倒引当金繰入超過額	20,212	未払費用否認	1,651	小計	26,398	一括償却資産	166	繰延ヘッジ損益	72,909	小計	73,075	繰延税金資産合計	99,473
一括償却資産	213																																		
貸倒損失否認	3,109																																		
貸倒引当金繰入超過額	20,118																																		
繰延ヘッジ損益	2,273																																		
小計	25,713																																		
一括償却資産	16																																		
繰延ヘッジ損益	78,544																																		
小計	78,561																																		
繰延税金資産合計	104,273																																		
貸倒損失否認	4,534																																		
貸倒引当金繰入超過額	20,212																																		
未払費用否認	1,651																																		
小計	26,398																																		
一括償却資産	166																																		
繰延ヘッジ損益	72,909																																		
小計	73,075																																		
繰延税金資産合計	99,473																																		
<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 （単位：%）</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;">39.01</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.03</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;">0.35</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		支払分配金の損金算入額	39.01	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35	<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 （単位：%）</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;">39.85</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.05</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;">0.47</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		支払分配金の損金算入額	39.85	その他	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.47														
法定実効税率	39.33																																		
（調整）																																			
支払分配金の損金算入額	39.01																																		
その他	0.03																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35																																		
法定実効税率	39.33																																		
（調整）																																			
支払分配金の損金算入額	39.85																																		
その他	0.05																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.47																																		

持分法損益等に関する注記

第12期（自平成21年6月1日 至平成21年11月30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。

第13期（自平成21年12月1日 至平成22年2月28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。

関連当事者との取引に関する注記

第12期(自平成21年6月1日 至平成21年11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. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

第13期(自平成21年12月1日 至平成22年2月28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. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
該当事項はありません。
4. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

1口当たり情報に関する注記

第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)		第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)	
1口当たり純資産額	609,342 円	1口当たり純資産額	602,529 円
1口当たり当期純利益	9,336 円	1口当たり当期純利益	2,430 円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)
当期純利益(千円)	2,307,517	600,823
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)	2,307,517	600,823
期中平均投資口数(口)	247,153	247,153

重要な後発事象に関する注記

第12期 （自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日）	第13期 （自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日）
	<p>1. アドバンス・レジデンス投資法人との合併</p> <p>本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）は、平成21年9月25日付けの合併契約及び平成21年11月30日開催の第6回投資主総会における承認を経て、平成22年3月1日に合併しました。合併の要旨は以下のとおりです。</p> <p>(1) 合併の方法 新設合併方式</p> <p>(2) 新投資法人の名称 アドバンス・レジデンス投資法人</p> <p>(3) 交付投資口 合併成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載された投資主に対し、その有する投資口の合計数に2を乗じた投資口数を新たに発行した上で割当て交付します。同様に、ADRの投資主に対し、その有する投資口の合計数に3を乗じた投資口数を新たに発行した上で割当て交付します。 この結果、新投資法人の発行済投資口数は、722,306口となりました。</p> <p>(4) 新投資法人の出資総額等 出資総額：36,262,894,000円 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第27条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額</p> <p>(5) 合併交付金 第13期に係る金銭の分配の代わりとして、成立日前日における分配可能利益を合併交付金として支払うものとします。</p> <p>(6) 合併の時期 新投資法人の成立日：平成22年3月1日</p> <p>(7) 新投資法人の運用会社 ADインベストメント・マネジメント株式会社</p> <p>2. 資産運用会社の合併</p> <p>本投資法人の資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、ADRの資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）との間で、ADIMを存続会社とする吸収合併方式の合併契約を平成21年9月25日付けで締結し、平成22年3月1日に合併しました。これにより、本資産運用会社は解散し、新投資法人の資産運用会社は合併後のADIMが行うこととなります。</p>

追加情報

第12期 (自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日)	第13期 (自 平成21年12月 1日 至 平成22年 2月28日)
<p>1. アドバンス・レジデンス投資法人との合併</p> <p>本投資法人とアドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）は、平成21年9月25日付けで、合併契約を締結しました。その後、平成21年11月30日開催の第6回投資主総会において合併契約が承認されました。また、同日開催されたADRの投資主総会においても合併契約は承認されており、合併契約書の要旨は以下のとおりです。</p> <p>(1) 合併の方法 新設合併方式</p> <p>(2) 新投資法人の名称 アドバンス・レジデンス投資法人</p> <p>(3) 交付投資口 合併成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載された投資主に対し、その有する投資口の合計数に2を乗じた投資口数を新たに発行した上で割当て交付します。同様に、ADRの投資主に対し、その有する投資口の合計数に3を乗じた投資口数を新たに発行した上で割当て交付します。</p> <p>(4) 新投資法人の出資総額等 出資総額：36,262,894,000円 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第27条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額</p> <p>(5) 合併交付金 合併成立日の前日に終了する計算期間に係る金銭の分配の代わりとして、成立日前日における分配可能利益を合併交付金として支払うものとします。</p> <p>(6) 合併の時期 新投資法人の成立日：平成22年3月1日</p> <p>(7) 新投資法人の運用会社 ADインベストメント・マネジメント株式会社</p> <p>2. 資産運用会社の合併</p> <p>本投資法人の資産運用会社であるパンフィックレジデンシャル株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、ADRの資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）との間で、ADIMを存続会社とする吸収合併方式の合併契約を平成21年9月25日付けで締結しました。合併効力発生日は平成22年3月1日を予定しています。</p> <p>これにより、本資産運用会社は解散することになること、新投資法人の資産運用会社は合併後のADIMが行う予定であることから、本投資法人と本資産運用会社との資産運用委託契約解除をすることとし、第6回投資主総会においても承認されています。</p>	

(7) 附属明細表(第13期)

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額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)		時価(千円) (注2)(注3)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	11,989,900	10,000,000	191,260
	金利キャップ取引	6,000,000	6,000,000	294
合計		17,989,900	16,000,000	190,965

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、8,799千円については、「金融商品に係る会計基準」(企業会計基準委員会平成19年6月15日企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

不動産等明細表のうち総括表

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	償却 累計額	当期 償却額	差引当期末 残高	摘要
有形 固定 資産	建物	86,566,963	46,235	-	86,613,199	6,163,800	425,722	80,449,398
	構築物	561,527	257	-	561,784	83,287	6,576	478,496
	工具器具備品	177,590	3,921	-	181,512	117,260	5,958	64,251
	土地	80,646,359	-	-	80,646,359	-	-	80,646,359
	建設仮勘定	-	-	-	-	-	-	-
	信託建物	64,335,908	208,198	-	64,544,107	6,740,142	343,835	57,803,965
	信託構築物	447,087	2,276	-	449,364	118,449	6,228	330,915
	信託機械装置	-	-	-	-	-	-	-
	信託工具器具備品	149,166	8,808	-	157,975	76,144	6,633	81,831
	信託土地	87,802,718	-	-	87,802,718	-	-	87,802,718
	信託建設仮勘定	19,372	-	19,372	-	-	-	-
	合計	320,706,696	269,698	19,372	320,957,022	13,299,084	794,956	307,657,938
無形 固定 資産	借地権	1,214,497	-	-	1,214,497	-	-	1,214,497
	合計	1,214,497	-	-	1,214,497	-	-	1,214,497

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

銘柄	発行 年月日	前期末 残高 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	利率 (%) (注1) (注2)	償還期限	用途	担保
第1回 無担保 投資法人債	平成17年 7月20日	10,000,000	-	10,000,000	0.74	平成22年 7月20日	短期借入金 の返済等	無担保
第2回 無担保 投資法人債	平成17年 9月26日	10,000,000	-	10,000,000	0.84	平成22年 9月24日	特定資産の 取得資金 及び借入金 の返済	無担保
第3回 無担保 投資法人債	平成17年 9月26日	9,700,000	-	9,700,000	1.28	平成24年 9月24日	特定資産の 取得資金 及び借入金 の返済	無担保
第4回 無担保 投資法人債	平成18年 2月20日	15,000,000	-	15,000,000	1.50	平成23年 2月18日	特定資産の 取得資金	無担保
第7回 無担保 投資法人債	平成19年 2月9日	12,000,000	-	12,000,000	1.84	平成24年 2月9日	借入金 の返済	無担保
第9回 無担保 投資法人債	平成19年 9月13日	10,000,000	-	10,000,000	1.83483 (注3)	平成23年 9月13日	特定資産の 取得資金、 借入金の 返済及び 運転資金	無担保
第10回 無担保 投資法人債	平成19年 9月13日	4,800,000	-	4,800,000	1.90	平成24年 9月13日	特定資産の 取得資金、 借入金の 返済及び 運転資金	無担保
合計	-	71,500,000	-	71,500,000	-	-	-	-

(注1) 平均利率は、投資法人債ごとの適用利率（期末残高の加重平均）を小数点第6位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利については、当期末に残高のある銘柄のみを表示しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った投資法人債については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注4) 投資法人債の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	35,000,000千円	22,000,000千円	14,500,000千円	-千円	-千円

借入金明細表

	区分	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京 UFJ銀行	3,000,000	-	48,670	2,951,330	1.65545%	平成22年 3月31日	(注8)	有担保 無保証
	住友信託銀行株式 会社	3,000,000	-	48,670	2,951,330				
	小計	6,000,000	-	97,340	5,902,660				
長期 借入金 (一年以 内返済予 定)	株式会社三菱東京 UFJ銀行	1,989,900	-	32,290	1,957,610	0.84636%	平成22年 5月31日	(注5)	有担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式 会社	1,790,911	-	29,060	1,761,851				
	住友信託銀行株式 会社	1,790,911	-	29,060	1,761,851				
	中央三井信託銀行 株式会社	1,293,435	-	20,990	1,272,445				
	株式会社三井住友 銀行	1,989,900	-	32,290	1,957,610	0.84636%	平成22年 5月31日	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友 銀行	1,989,900	-	32,290	1,957,610	1.44000% (注2)	平成22年 11月30日	(注6)	有担保 無保証
	小計	21,789,407 (注4)	-	11,120,430 (注4)	10,668,977				
短期借入金合計		27,789,407 (注4)	-	11,217,770 (注4)	16,571,637				
長期 借入金	第一生命保険相互 会社(注10)	994,950	-	16,150	978,800	1.94000%	平成23年 8月31日	(注6)	有担保 無保証
	大同生命保険株式 会社	1,591,920	-	25,830	1,566,090	2.19875%	平成25年 11月17日	(注6)	有担保 無保証
	全国共済農業協同 組合連合会	1,989,900	-	32,290	1,957,610	1.84500%	平成23年 12月26日	(注6)	有担保 無保証
	太陽生命保険株式 会社	1,492,426	-	24,220	1,468,206				
	第一生命保険相互 会社(注10)	994,950	-	16,150	978,800				
	三井住友海上火災 保険株式会社	994,950	-	16,150	978,800				
	農林中央金庫	4,974,753	-	80,710	4,894,043	0.99636% (注3)	平成23年 12月26日	(注6)	有担保 無保証
	株式会社八十二銀行	994,950	-	16,150	978,800				
	太陽生命保険株式 会社	994,950	-	16,150	978,800	1.78500%	平成24年 9月19日	(注6)	有担保 無保証
	大同生命保険株式 会社	895,455	-	14,530	880,925	1.89250%	平成25年 9月19日	(注6)	有担保 無保証
	株式会社日本政策 投資銀行	1,989,900	-	32,290	1,957,610	1.74375%	平成24年 11月30日	(注6)	有担保 無保証
	株式会社日本政策 投資銀行	1,989,900	-	32,290	1,957,610	0.96636%	平成24年 11月30日	(注6)	有担保 無保証
	株式会社三井住友 銀行	2,984,852	-	48,430	2,936,422	1.85545%	平成23年 6月30日	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	2,986,841	-	48,460	2,938,381	2.00545%	平成24年 6月29日	(注7)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら 銀行	589,507	-	9,570	579,937				

区分	借入先	前期末	当期	当期	当期末	平均利率	返済期限	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高				
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(注1)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,629,479	-	26,440	1,603,039	1.75545%	平成23年 4月28日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	4,352,410	-	70,610	4,281,800				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,155,907	-	67,420	4,088,487				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,494,515	-	56,690	3,437,825	2.25545%	平成25年 4月30日	(注7)	有担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	4,155,907	-	67,420	4,088,487				
	株式会社三井住友銀行	2,487,374	-	40,360	2,447,014				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	32,450	1,967,550	2.05545%	平成24年 4月27日	(注8)	有担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	-	32,450	1,967,550				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	32,450	1,967,550				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	16,230	983,770	2.65545%	平成26年 9月30日	(注8)	有担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	5,000,000	-	142,600	4,857,400	3.10000%	平成26年 9月30日	(注8)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,998,959	-	48,650	2,950,309	1.55545%	平成23年 8月31日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	1,328,110	-	21,550	1,306,560				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,028,214	-	16,680	1,011,534				
	住友信託銀行株式会社	1,285,268	-	20,850	1,264,418				
	株式会社りそな銀行	2,050,027	-	33,260	2,016,767				
	株式会社あおぞら銀行	685,476	-	11,120	674,356				
	農林中央金庫	1,071,056	-	17,380	1,053,676				
	株式会社静岡銀行	428,422	-	6,950	421,472				
	住友信託銀行株式会社	-	984,850	15,980	968,870	1.35545%	平成23年 6月30日	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,989,900	48,510	2,941,390	1.60545%	平成25年 1月25日	(注7)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	-	1,989,900	32,290	1,957,610				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,989,900	32,290	1,957,610				
	住友信託銀行株式会社	-	1,989,900	32,290	1,957,610				
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	16,230	983,770				
	小計	69,611,331	10,944,450	1,368,520	79,187,261				
	合計	97,400,738	10,944,450	12,586,290	95,758,898				

(注1) 平均利率は、ローン契約ごとの借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利キャップを購入しており、対象金利(3ヶ月円Tibor)の上限を1.38%に設定しています。

(注4) 短期借入金に関しては、当期末において残高のある借入先を表示しています。

(注5) 用途は、信託不動産の購入資金です。

(注6) 用途は、不動産の購入資金です。

(注7) 用途は、既存借入金の返済資金です。

(注8) 用途は、既存投資法人債の償還資金です。

(注9) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	36,812,772千円	24,112,978千円	12,420,341千円	5,841,170千円

(注10) 第一生命保険相互会社は、平成22年4月1日に第一生命保険株式会社へ組織変更しております。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 1月末日)	平成22年3月1日	722,306	-	722,306

(注1) 本投資法人は、旧ADRとNRIが平成22年3月1日付で新設合併を行ったことにより設立されました。本投資法人は、成立に際し、旧ADRの投資口1口に対し本投資法人の投資口3口を割当交付し、NRIの投資口1口に対し本投資法人の投資口2口を割当交付しました。本合併の効力発生日を販売日、本合併により割り当てた投資口を販売口数として記載しています。

(注2) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

該当事項はありません。