

## 【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17年6月13日
【発行者名】	プロスペクト・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 岡田 壮夫
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
【事務連絡者氏名】	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 経営管理部長 石鉢 路子
【電話番号】	03 - 5221 - 8080 (代表)
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券に係る投資法人の名称】	プロスペクト・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集(売出)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：一般募集 34,361,080,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 92,920,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券202口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 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（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（以下「一般募集」といいます。）

##### (1)【投資法人の名称】

プロスペクト・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）  
（英文では、Prospect Residential Investment Corporationと表示します。）

##### (2)【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、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を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、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。本投資証券について格付け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たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券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】

74,698口

（注1）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社から202口を上限として借入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）これに関連して、本投資法人は、上記202口の発行とは別に、平成17年6月13日開催の役員会において、日興シティグループ証券株式会社を割当先とする第三者割当による202口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の202口を上限として、本第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、平成17年8月5日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成17年7月4日（月）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注3）また、日興シティグループ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成17年7月12日（火）から平成17年8月5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。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、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。）において本投資証券の買付け（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。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に達し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。

（注4）日興シティグループ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシュエーションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口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。

（注5）上記（注1）ないし（注4）記載の取引に関しては、日興シティグループ証券株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上これを行います。

##### (4)【発行価額の総額】

34,361,080,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額

です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

## (5) 【発行価格】

### 未定

- (注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況の調査の手続きを行った上で発行価格等を決定する方法をいいます。）の手続きを行った上で決定します。
- (注2) 発行価格の決定に当たり、平成17年6月24日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人にかかる情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号にいう適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。
- (注3) 投資家は、申込みに先立ち、平成17年6月27日（月）から平成17年7月1日（金）までの間、後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人（以下「引受人」といいます。）に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。
- 引受人は、当該仮条件に基づく需要申告の受付に当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等を中心に需要申告の受付を行う予定です。なお、当該需要申告は、変更又は撤回することが可能です。
- (注4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年7月4日（月）（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。
- (注5) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。
- 引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、決定する方針です。
- 引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で決定する方針です。
- (注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年4月22日（本投資法人設立日）とします。

## (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8) 【申込期間】

平成17年7月5日（火）から平成17年7月7日（木）まで

## (9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

## (10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人（証券会社）の全国本支店及び営業所

## (11) 【払込期日】

平成17年7月11日（月）

(12) 【払込取扱場所】

住友信託銀行株式会社 東京営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目4番4号

(注)上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(34,361,080,000円)については、グリーンシュエプシオンの行使による本第三者割当による手取金(上限92,920,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(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。)の取得資金の一部等に充当します。

(注)上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

本投資法人及び資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日(平成17年7月4日(月))に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
ゴールドマン・サックス証券会社 東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	
合計		74,698口

(注1)日興シティグループ証券株式会社及びモルガン・スタンレー証券会社東京支店を併せて以下「共同主幹事証券会社」という場合があります。

上記引受人は、発行価格決定日に決定される予定の引受価額(発行価額)にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格の総額と引受価額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

(注2)引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

申込みの方法等

(イ)申込みの方法は、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ)申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日(前記「(11)払込期日」をご参照下さい。)に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ)申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ)本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認さ

れた場合、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成17年7月12日（火）となります。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年7月12日（火）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託される方は、名義書換を行う必要はありません。

(ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピー（以下併せて「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ2,000口及び7,698口を販売する予定です。指定先はいずれも、本投資法人の投資証券の上場等を停止条件として、本投資法人に対して不動産関連資産（以下に定義します。）を譲渡することに合意している者です。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

### (2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

### (3)【売出数】

202口

(注1) 上記売出数は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、日興シティグループ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従って、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。

(注2) 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証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社より202口を上限として借入れる予定の本投資証券です。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注1）」をご参照下さい。

(注3) 上記（注1）及び（注2）記載の取引に関しては、日興シティグループ証券株式会社がモルガン・スタンレー証券会社東京支店と協議の上これを行います。

### (4)【売出価額の総額】

92,920,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年7月5日(火)から平成17年7月7日(木)まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社 本店

(11) 【受渡期日】

平成17年7月12日(火)

(注) 受渡期日については、「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (14) その他 申込みの方法等(ホ)」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【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、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資

証券を預託される方は名義書換を行う必要はありません。

### 3【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

#### (1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

#### (2) 売却・追加発行等の制限

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社及びカーティス・フリーズは本投資法人の設立(平成17年4月22日)に当たり、本投資証券をそれぞれ202口及び200口取得し、本書の日付現在まで保有する投資主であり、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に従い、当該投資口を上場日以後6ヶ月間を経過する日(当該日において割当投資口の効力発生日以後1年を経過していない場合には、当該効力発生日から1年を経過する日)まで所有することとされています。

有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピーは、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(14)その他 申込みの方法等(へ)」に記載のとおり、一般募集により本投資証券をそれぞれ2,000口及び7,698口取得する予定です。有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピーは、それぞれ共同主幹事証券会社との間で、一般募集により取得することを予定している本投資証券について、上場(売買開始)日以降6ヶ月を経過する日までの期間、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、売却しない旨、合意しています。また、プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社及びカーティス・フリーズも、共同主幹事証券会社との間で、前記記載の本書の日付現在保有している本投資証券について、同様の合意をしています。

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事証券会社との間で、上場(売買開始)日以降6ヶ月を経過する日までの期間、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行(但し、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(3)発行数(注2)」記載の追加発行を除きます。)を行わない旨、合意しています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 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ヶ月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である平成17年4月22日から平成18年1月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第33条）。従って、本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

##### (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

###### 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成17年4月22日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として投資運用規程（以下「投資運用規程」といいます。）を制定しています。

また、資産運用会社は、かかる投資運用規程における基本方針に基づき、本投資法人の営業期間毎に、資産の取得・売却・管理、当該運用のための資金調達その他の財務方針及び分配金の支払等に関する年度運用計画書（以下「年度運用計画書」といいます。）を制定します。

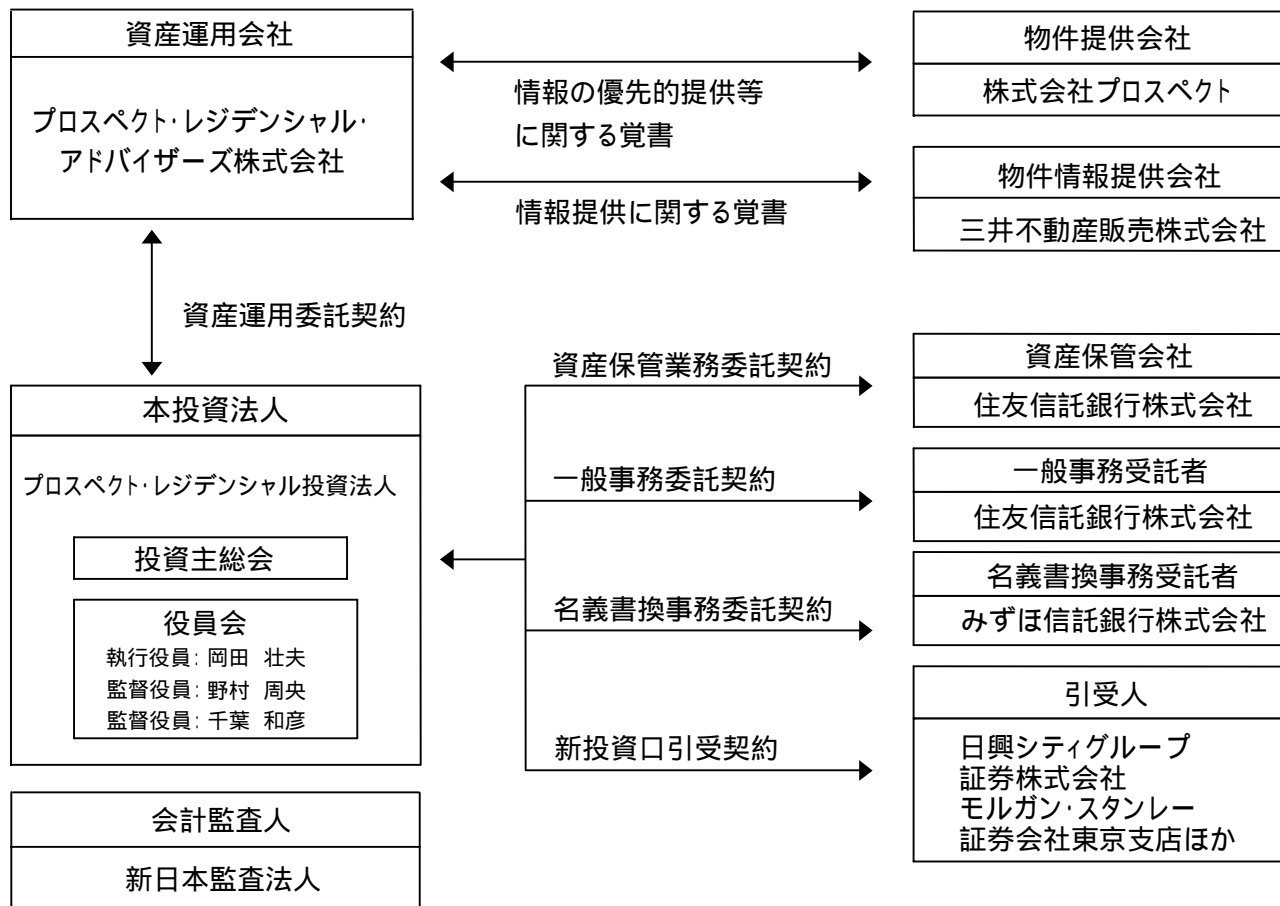
###### 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を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、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社に全て委託してこれを行います。



(3) 【投資法人の仕組み】  
本投資法人の仕組み図



本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	プロスペクト・レジデンシャル投資法人	全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産 <sup>(注)</sup> を主たる投資対象とし、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行います。
資産運用会社	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である投資運用規程等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は、本投資法人にかかる、資産の運用にかかる業務、資金調達にかかる業務、資産の状況についての本投資法人への報告業務、資産にかかる運営計画の策定業務、及びその他本投資法人が随時委託する上記 <small>ないし</small> に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の計算に関する事務（本投資法人と名義書換事務受託者の間で締結される事務委託契約書（投資口名義書換事務受託契約書）に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。）、本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、本投資法人の納税に関する事務、本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（本投資法人と名義書換事務受託者の間で締結される事務委託契約書（投資口名義書換事務受託契約書）に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。）、及び <small>上記</small> <small>ないし</small> に掲げる事務のほか、これらに付随する業務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産の保管にかかる業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。
名義書換事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、投資口の名義書換に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、及び <small>法令</small> 又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、並びに <small>上記</small> <small>ないし</small> に付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	日興シティグループ証券株式会社 モルガン・スタンレー証券会社 東京支店 野村證券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 みずほ証券株式会社 三菱証券株式会社 ゴールドマン・サックス証券会社 東京支店	本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

(注)「不動産関連資産」とは、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」の a. ないし c. 記載の特定資産をいいます。

#### 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
物件情報提供会社	三井不動産販売株式会社	三井不動産販売株式会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で「情報提供に関する覚書」を締結しており、同覚書に基づき、本投資法人に対し売却が見込まれる一定の不動産に関する情報を提供します。その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 成長戦略 b. 外部成長」をご参照下さい。
物件提供会社	株式会社プロスペクト(注)	株式会社プロスペクトは、本投資法人及び資産運用会社との間で「情報の優先的提供等に関する覚書」を締結しており、同覚書に基づき、一定の不動産情報を提供すると同時に、同社が保有し又は開発・保有を予定する不動産又は不動産関連資産の取得に関し、本投資法人に優先的な交渉権を付与することに合意しています。その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 成長戦略 b. 外部成長」をご参照下さい。

(注)株式会社プロスペクトは、本投資法人の資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の唯一の株主です。株式会社プロスペクトの主要株主は、カーティス・フリーズ、オージー・ドメスティック・パートナーズ・エルピー、株式会社長谷工ライブネット、日商岩井不動産株式会社及び株式会社明豊エンタープライズです。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### 投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、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16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名を構成員とする役員会により構成されています。また、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

##### (イ) 投資主総会

a. 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第9条第2項）。

b. 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おいて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「7 管理及び運営の概要 (3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主の権利」をご参照下さい。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の総数の過半数を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。）第343条第1項）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（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7章）ので、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、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

- c. また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

#### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

- a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督するものとされています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。
- b. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第21条第1項）。
- c. 投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

#### (ハ) 会計監査人

- a. 会計監査人は、投資主総会において選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第114条、規約第23条）。
- b. 本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項、第130条）。
- c. 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、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第116条、規約第24条第1項及び第2項）。

#### 投資法人の運用体制

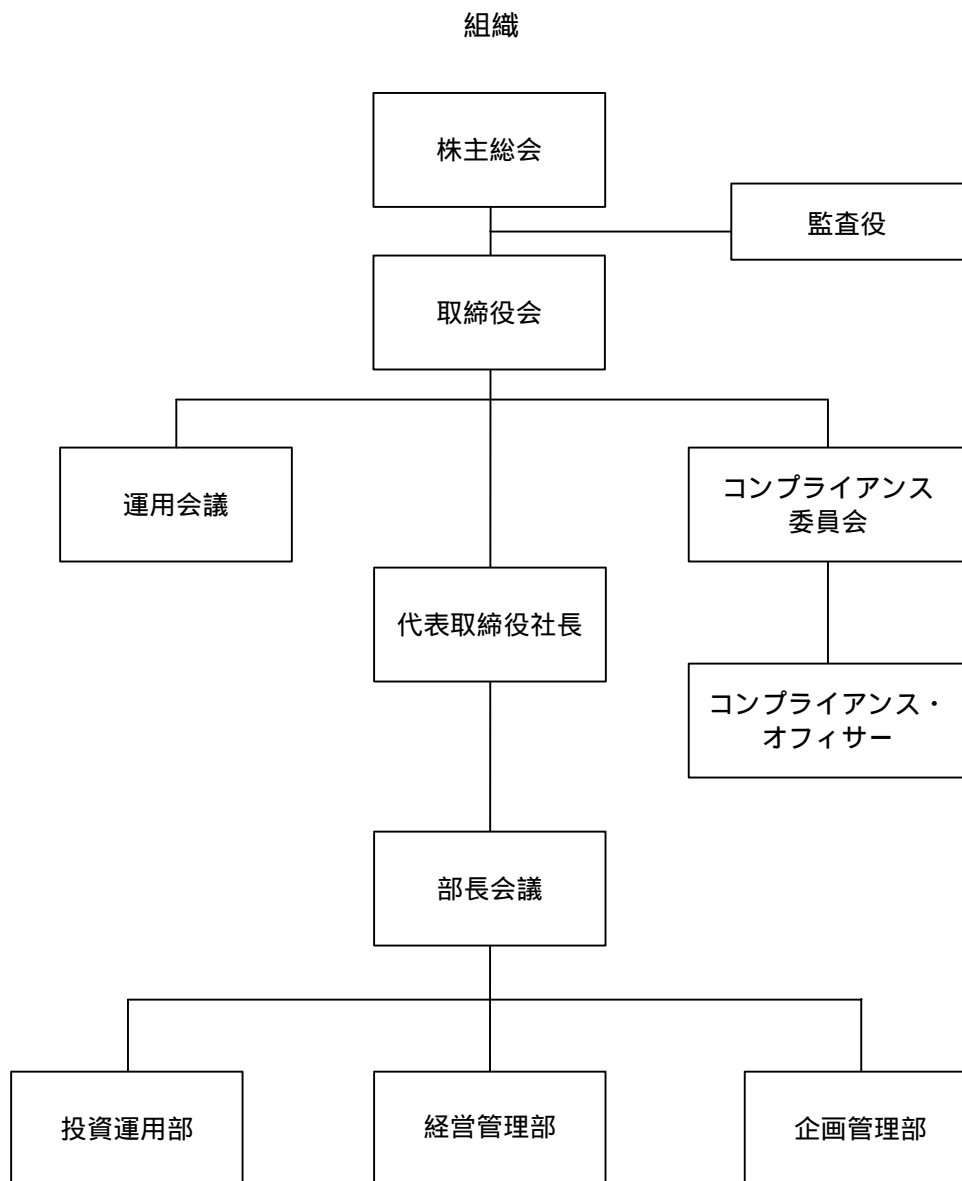
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

#### (イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて投資方針の具現化、本投資法人の資産の取得・売却、資金調達及び資産の運営管理方法を審議するための合議体として運用会議を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関として、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長として組織される資産運用会社の委員会です。

そのほか、資産運用業務は、資産運用会社内部の投資運用部、経営管理部及び企画管理部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において今後更に新たな組織単位が必要となったときは、その都度、取締役会の承認によってこれを設置し又は改廃します。



(ロ) 資産運用会社の各部の業務の概要

投資運用部	(1) 不動産関連資産の取得・売却に関する事項 (2) 不動産関連資産の評価・調査に関する事項 (3) 不動産市場の調査・分析に関する事項
経営管理部	(1) 本投資法人のディスクロージャー・IR活動に関する事項 (2) 不動産関連資産の予算・実績管理に関する事項 (3) 監督官庁、業界団体への対応に関する事項 (4) 取引先・顧客情報の管理に関する事項 (5) 投資主等からの照会・苦情の対応に関する事項 (6) 資産運用会社の総務・経理・人事に関する事項 (7) 資産運用会社のシステムに関する事項 (8) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営
企画管理部	(1) 年度運用計画書に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達に関する事項 (3) 不動産関連資産の運営・管理に関する事項

(ハ) 委員会等

上記のとおり、資産運用会社には運用会議及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a. 運用会議

上記のとおり運用会議は、資産運用会社の取締役会からの権限委譲を受けて、本投資法人の規約及び資産運用委託契約の規定を受け、本投資法人の投資方針の具現化、資産の取得・売却、資金調達及び資産の運営管理方法を審議するための合議体です。

( ) 目的及び権限

運用会議は、本投資法人の資産の運用に関する資産運用会社における最高意思決定機関であり、資産の運用における全ての重要な事項を決定する権限を有します。

( ) 構成員

運用会議は、代表取締役社長、各取締役、企画管理部長、投資運用部長、経営管理部長及びコンプライアンス・オフィサーにより構成され、代表取締役社長が議長をつとめます。

( ) 審議方法等

原則として1ヶ月に1回開催するほか、投資環境等の変化に伴い代表取締役社長が必要と判断した場合には随時開催されるものとします。運用会議は、コンプライアンス・オフィサーを含む、その構成員の3分の2以上の出席をもって成立するものとし、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の過半数の賛成により決議するものとされています。

また、資産運用会社の利害関係者<sup>(注)</sup>と資産運用会社が資産の運用を行う本投資法人との取引に関して運用会議が決議を行う場合には、当該利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員(兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。)は、当該決議対象となる議案についての議決権を有しないものとされています。

(注) 利害関係者(以下「利害関係者」といいます。)とは、資産運用会社の内規において定められたものであり、投信法第15条第2項にて定義される「利害関係人等」のほか、資産運用会社の株主、及び資産運用会社の10%以上の議決権を有する株主が出資する「特別目的会社」(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。)において規定する特定目的会社並びに特定の資産の取得、保有及び処分のみを目的として設立された有限会社、株式会社等を含みます。)を意味します。

( ) 決議事項

運用会議は、本投資法人の資産の運用に関し、資産運用における全ての重要な事項を決議する権限を有するものとされ、特に、本投資法人の資産にかかる基本指針である投資運用規程、本投資法人の営業期間毎の資産の取得・売却・管理、そのための資金調達及び分配金支払い等に関する方針を定める年度運用計画書を制定し、また随時必要に応じその改訂につき決議します。

また、運用会議は以下の事項について決議し採択する権限を有します。

- (a) 資産の運用方針の決定（投資運用規程及び年度運用計画書の制定・改訂を通じて行います。）
  - (b) 財務方針の決定（投資運用規程及び年度運用計画書の制定・改訂を通じて行います。）
  - (c) 個別の不動産関連資産の取得・売却の決定
  - (d) プロパティ・マネジメント会社及びビルディング・マネジメント会社<sup>(注)</sup>の選定・解任
  - (e) 個別の不動産関連資産の取得・売却以外の利害関係者との取引の承認
- (注)「プロパティ・マネジメント会社」とは不動産の賃貸管理及び修繕等にかかる業務を行う者を意味し、「ビルディング・マネジメント会社」とは、不動産の環境衛生管理、設備管理及び設備保全等にかかる業務を行う者を意味します。

b. コンプライアンス委員会

上記のとおり、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関として、資産運用会社は、社内にコンプライアンス委員会を設置しています。

( ) 目的

コンプライアンス委員会は、資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他にかかるコンプライアンス（法令遵守）の徹底を図ることを目的として、資産運用会社のコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等につき審議し、決議することを目的として設置された機関です。従って、コンプライアンス委員会は、その時々において、法令遵守の観点で制定・改廃が必要とされる内規について、また、法令遵守の観点で審議し決議を必要とする事項について、審議し決議します。現在、資産運用会社にてかかる見地でコンプライアンス委員会において決議すべきと判断される事項は、少なくとも下記「( ) 決議事項」記載の項目であり、これらについて、コンプライアンス委員会は、審議し決議する権限を有します。

( ) 構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、各取締役、各部の部長及び1名以上の外部専門家（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格をもった者をいいます。）により構成され、コンプライアンス・オフィサーが委員長をつとめます。



( ) 審議方法等

原則として1ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催され、コンプライアンス委員会は、委員長であるコンプライアンス・オフィサーを含む、その構成員の3分の2以上の出席をもって成立するものとし、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の過半数の賛成により採択されます。但し、資産運用会社の利害関係者と資産運用会社が資産の運用を行う投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が決議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案についての議決権を有しないものとされています。

( ) 決議事項

資産運用会社では、以下の事項はコンプライアンスにかかる基本的な事項又は重要事項として、コンプライアンス委員会にて決定し、資産運用会社におけるそのほかの機関による意思決定に先立ってコンプライアンス委員会の承認を得ることが必要とされます。

(a) コンプライアンス規程、利害関係者取引規程及び内部検査規程の制定・改訂

(b) コンプライアンス・マニュアル<sup>(注)</sup>及びコンプライアンス・プログラム<sup>(注)</sup>の制定・改訂

(c) 投資運用規程及び年度運用計画書の承認

(d) 利害関係者の特定

(e) 利害関係者との取引の承認

(f) その他コンプライアンスに関して上記各号に準ずる重要性が認められる事項

(注)ここにコンプライアンス・マニュアルとは、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程及び内部検査規程を含む、資産運用会社の社内規程に基づき、それらについて資産運用会社の役職員における周知徹底を目的としてそれらの内規を判りやすく記載した具体的手引書であり、資産運用会社の役職員が日々の業務運営の中でコンプライアンスを実践するための解説書であります。また、コンプライアンス・プログラムとは、資産運用会社の社内規程に基づき、実施されるコンプライアンスのための社内検査等の具体的な実施手順ないし計画書です。

(二) コンプライアンス・オフィサー

a . 目的

本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要な行為であることに鑑み、資産運用会社は、その社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、法令、市場ルール、社内規程等を厳格に遵守し、社会的規範にもとることのない企業活動を遂行するため、コンプライアンス全般の企画立案及びその実行の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置しています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長として行為するほか、同委員会の決議事項とされる事項以外のコンプライアンス（法令遵守）事項について決定する機関であり、コンプライアンス委員会の下部組織として構成されている資産運用会社の一機関です。

b . 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任は、取締役会の決議によりなされます。コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務に専任して業務に従事するものとします。また、コンプライアンス

ス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの任期は2年とし、再任を妨げないものとします。

#### c．権限

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令遵守の統括者として、関係各部と連携しつつ法令遵守に関する基本方針たる各社内規程の原案の策定及び制定された社内規程の実施を所管します。すなわち、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おいて承認されたコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムに基づく社内コンプライアンスの推進に努めるとともに、法令遵守について各部に対して勧告を行い、また、各部から必要な報告を求めることができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令遵守の状況についてコンプライアンス委員会に報告する義務を負っています。

#### (ホ) 資産運用会社の意思決定手続

##### a．投資方針（投資運用規程及び年度運用計画書）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用について、投資運用規程においてその具体的な投資方針等を定めます。そして、資産運用会社は、かかる投資運用規程に従い、本投資法人の営業期間毎の資産の取得・売却・管理、そのための資金調達及び分配金支払い等の計画を年度運用計画書にて定めます。

その決定プロセスは、まず、企画管理部が本投資法人のポートフォリオ及び資金計画の想定・管理並びに本投資法人のポートフォリオを構成する個々の不動産関連資産の分析等を実施し、また、投資運用部の実施する市況全般及び不動産市場のマクロ分析並びに不動産関連資産及びその本体又は裏付けとなる不動産（以下、かかる不動産又は当該不動産を信託する信託の受益権を、経済的に独立した取引の対象となる単位を基準として、「物件」又は「不動産関連資産」ということがあります。）にかかる市場調査やポートフォリオ運用手法の研究・開発にかかる報告を受け、これらの分析等に基づき、詳細な検討を加えた上で、投資運用規程案又は年度運用計画書案の起案を行い、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス委員会に提出し、当該草案につきコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該草案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。

投資運用部長は、コンプライアンス委員会の承認を経た投資運用規程案又は年度運用計画書案を、運用会議に提出します。運用会議は、かかる投資運用規程案又は年度運用計画書案について、本投資法人の規約に定める運用の基本方針との整合性の観点等から、議案の内容を検討し、決議を行います。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際し遵守すべき法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、本投資法人が上場する証券取引所の諸規則、規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程等をいいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、当該決議は成立しません。以上の手続に従い、運用会議の承認が得られることによって当該投資運用規程案又は年度運用計画書案が最終的に決定されるこ

ととなります。

#### b．個別の不動産関連資産の取得及び売却の決定プロセス

本投資法人の資産の具体的な運用は、企画管理部、投資運用部及び経営管理部が、それぞれの上記担当業務に応じて実行しますが、資産運用のうち、個別の不動産関連資産の取得及び売却に関する具体的なプロセス（手順）は以下のとおりです。

投資運用部は、その取引が年度運用計画書等に合致することを確認の上、取得の場合には、当該不動産関連資産の本体又は裏付けとなる不動産に関する詳細なデュー・ディリジェンス（その詳細については後記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資基準 (ハ) デュー・ディリジェンスの基準」をご参照下さい。）を行い、その結果を踏まえた計画案を策定します。投資運用部は、当該計画案につき、企画管理部長及び経営管理部長の確認を経た上、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス・オフィサーに提出します。但し、当該不動産関連資産の取得・売却が利害関係者との間の取引である場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスについて疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案について、コンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。

投資運用部長は、上記に従いコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得た計画案を運用会議に提出します。運用会議は、当該不動産関連資産が本投資法人の資産運用の基本方針に適合していることを確認するとともに、価格の適正性・妥当性について審議を行い、当該取引の実行及び取引価格の承認を含めた決議を行います。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって、当該計画案は資産運用会社の意思決定となります。

#### c．資金調達の決定プロセス

本投資法人の資金調達に関する事項は、企画管理部が所管します。企画管理部が、資金調達に関する計画案を起案し、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス・オフィサーに提出します。但し、当該計画案が利害関係者との取引を含む場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスについて疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案についてコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。企画管理部長は、上記に従いコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得た計画案を運用会議に提出し、運用会議は、かかる計画案を審議し、決議します。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって、当該計画案は、資産運用会社の意思決定となります。

#### d．運用資産の運営管理の決定プロセス

本投資法人の資産の運営管理に関する事項は、企画管理部が所管します。企画管理部が、不動産関連資産の管理、修繕に関する計画案を起案し、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス・オフィサーに提出します。但し、当該計画案が利害関係者との取引を含む場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスについて疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案についてコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。企画管理部長は、上記に従いコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得た計画案を運用会議に提出し、運用会議は、かかる計画案を審議し、決議します。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって、当該計画案は、資産運用会社の意思決定となります。但し、不動産関連資産の運営・管理に関する事項のうち、年度運用計画書に記載されているものであって、かつ、その支出額が50万円を超えないものについては、企画管理部長の承認を得ることによって、運用会議の決議を経ることなく、資産運用会社の意思決定となります。

#### e．利害関係者との取引における意思決定プロセス

コンプライアンス委員会は、利害関係者取引規程に基づいて、各事業年度の末日及び事業年度中において随時、利害関係者を特定します。特定された利害関係者については、利害関係者の状況表が作成され、資産運用会社の本社に備え置かれて社内に周知が図られます。かかる利害関係者と本投資法人との取引については、利害関係者との取引における利益相反を排除するために作成されるチェックリストに従って、利害関係者関連取引申請書が作成され、これに基づき資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認を経た上で意思決定がなされるものとします。かかるコンプライアンス委員会及び運用会議の決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる者又は法人たる当該利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとします。

### (へ) コンプライアンス体制

#### a．体制

資産運用会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、本投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「(二) コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）及びコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「(八) 委員会等 b．コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

#### b．社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な方針については

コンプライアンス規程に定められます。さらに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画としてコンプライアンス・プログラムが、また、役職員によるコンプライアンス実現のための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアルが、それぞれコンプライアンス委員会の承認により策定されます。

#### c．投資判断におけるコンプライアンス

投資運用規程及び年度運用計画書の決定プロセス、個別の不動産関連資産の取得・売却の決定プロセス、運営管理の決定プロセス等の重要な意思決定手続においては、コンプライアンス委員会又はコンプライアンス・オフィサーが運用会議への提案に先立ち、法令・諸規則その他のコンプライアンス状況を審議します。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が確認された場合には、当該問題の指摘がなされ、当該案について、修正、再提出又は廃棄が求められます。

#### d．内部検査の方法

上記のとおり、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーは、法令遵守のため、資産運用会社による内部的意思決定及び実際の資産の管理・運営等につき関与し、法令遵守の観点で問題となる行為の行われなことを確保するために行為します。その他、上記のとおり法令遵守の観点でなされた内部意思決定に基づき、実際にそのような意思決定に従って社内の手続が実践されているか、また個別具体的な事象において法令・規則違反等の行為がなされていないかの確認及び検査を目的として、資産運用会社は、以下のとおり内部検査体制を確立することとしています。

##### ( ) 範囲

資産運用会社では、その社内規程である内部検査規程に従って、業務及び会計の自主的な検査を必要に応じ随時行っています。内部検査においては、会社業務が法令、投資法人規約、定款及び社内の諸規程に従い、適正かつ有効に遂行されているか否か及びリスクの種類・程度に応じた実効性ある内部検査体制（相互牽制機能が働く組織）が構築されているか等を検査します。

##### ( ) 主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、その任命するコンプライアンス・チームが行います。また、コンプライアンス・チームは、関係各部長の下承を得て、関係部の担当者に内部検査の補助を行わせることができます。内部検査は、1会計年度毎に1回以上実施するものとし、その時期、項目及び方法はコンプライアンス・オフィサーにより決定されます。

##### ( ) 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、内部検査終了後、内部検査の実施中に発見した重要な指摘事項及び改善勧告事項を記載した内部検査報告書を作成し、コンプライアンス委員会及び取締役会にその内容を報告します。また、コンプライアンス・オフィサーは、検査対象部門の長に検査結果について通知するとともに、業務運営・内部管理等の有効性・適切性に照らし改善勧告を行うことができ、また、改善計画及び改善状況について報告を求めることができます。当該対象部門は、この勧告に従い改善するよう努めなければなりません。

### (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	201,000,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	402口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成17年4月22日(注)	201,000,000円	402口

(注)本投資法人は、平成17年4月22日に設立されました。

### (6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数	比率(注1)
プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社(注2)	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	202口	50.2%
カーティス・フリーズ(注3)	東京都港区	200口	49.8%
合計		402口	100.0%

(注1)比率とは、発行済総投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2)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(引受人の買取引受による一般募集) (14)その他 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、引受人は、本投資法人の指定する販売先として有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピーに対し、それぞれ2,000口及び7,698口の投資口を販売します。これらの有限会社は、資産運用会社の完全親会社である株式会社プロスペクトの意向を受けて設立された法人であり、本投資法人の投資証券の上場等を停止条件として、一定の不動産関連資産を本投資法人に対し売却することに同意しています。

(注3)カーティス・フリーズは、資産運用会社の非常勤取締役です。その主要な経歴について、後記「第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照下さい。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

本投資法人は、その資産運用を資産運用会社に委託しており、かかる資産運用の委託を受けた資産運用会社は、本投資法人の規約を基に、かつ本投資法人との間で締結した資産運用委託契約の規定に基づいて、本投資法人の規約に定める資産運用に関する投資の基本方針をより具体化させ、その運用方針の具現化のために、資産運用会社内に、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針につき投資運用規程を制定しております。

資産運用会社は、本投資法人による、より良い資産運用を目指して、現在のわが国の経済情勢や金融市場のダイナミズムを踏まえ、特に、金利環境、株式市場、不動産市場といった市場全体の動向に常に配慮し、投資地域・投資物件の選定や入居者獲得のため、大都市に限らず、わが国の地方都市も含めた各地域経済の発展状況を分析し、さらに、地域間の人口移動や世帯構成の推移が賃貸住宅市場に与える影響も考慮しつつ、日本社会のライフスタイルや住環境の変化、住環境における市場ニーズの推移、法令その他の規制環境の変化等にも目を配っています。資産運用会社の社内規程である投資運用規程は、このような様々な要因を分析・考慮し、その時々において本投資法人につき、最適バランスのとれたポートフォリオ<sup>(注)</sup>を持つ運用を目指すため制定されたものです。従って、かかる投資運用規程は、今後、上述の経済及び不動産を取り巻く諸環境の変化等に伴い、規約に定める本投資法人の投資の方針を最も適切な態様で実現するため、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定の範囲内で、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

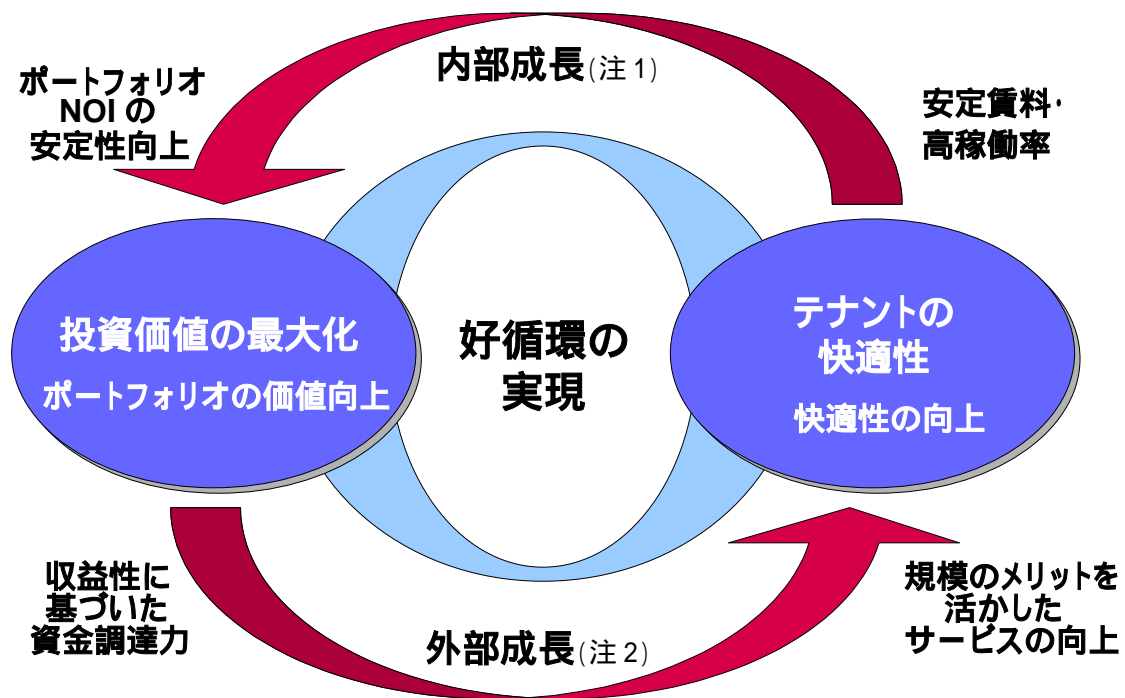
(注) 本書の目的において「ポートフォリオ」とは、投資運用のリスクヘッジの一手段として分散投資を行い、ファンド等の資産全体が複数の運用対象から構成される場合に、その組み合わせられた資産の集合体をいいます。

#### (イ) 本投資法人の基本コンセプト（概念）：投資価値の最大化とテナントの快適性からなる好循環の実現

資産運用会社は、規約及び投資運用規程に基づき、以下のような方針でポートフォリオを構築します。

本投資法人は、その資産運用に当たり、資産利用の最終需要者（顧客）であるテナントの入居満足度の向上が、賃料水準の安定化、稼働率の向上及びポートフォリオNOI<sup>(注)</sup>の安定向上に好影響を与え、本投資法人の投資価値の最大化へ、そしてこれらが原動力となって資金調達力が強化され、その結果、本投資法人の規模の拡大へと繋がり、さらに規模のメリットを活かしたサービス向上がテナントの入居満足度の向上へ繋がっていくという好循環を実現することを目指します。このような関係を図で示した場合、概ね以下のようなものと考えられます。

(注) ポートフォリオNOIとは、ポートフォリオ全体にかかるNet Operating Incomeの略で、年間賃貸収入から固定資産税・都市計画税・損害保険料・管理費等の諸経費を控除した減価償却額控除前の純収入を指します。



(注1) ここに内部成長とは、資産からの収益を向上させて運用資産を成長させることをいいます。

(注2) ここに外部成長とは、資産を外部から購入・取得して資産規模を増大させることにより運用資産を成長させることをいいます。

#### (ロ) 投資家の視点をもつ資産運用

資産運用会社の現在の代表取締役を始め、その経営陣には、過去において有価証券への投資又は有価証券の投資顧問業に従事した経験を有する者がおります。このように、資産運用会社は、証券投資を業とする投資家層を出身母体とする人材の持つ投資ノウハウを活用することにより、投資家としての視点で不動産への資産運用を行うとの特質があります。

#### (ハ) 企業の系列に属しない、独立性ある資産運用

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社は、特定の不動産会社又は企業の系列に属していません。すなわち、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組図 ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者 (注)」に記載のとおり、株式会社プロスペクトは分散された株主構成を有するため、その子会社である資産運用会社は一定の独立性をもち、これを本投資法人の資産運用に活かして参ります。このような独立性の長所として、特定の不動産会社又は企業の系列を超えて売却予定物件に関する情報が持ち込まれる点があります。また、このように幅広く持ち込まれる不動産関連資産に関する情報につき、売主やその関係者の属する企業の系列を意識することなく、本投資法人の最適な資産運用の観点で物件の購入の是非を判断することが可能となります。さらに、物件の取得後において、資産の運用管理に当たり、企業の系列を考慮することや、これらに拘束されることなく、最適な資産の運用管理の観点から条件面において偏りのない取引先を選定することが可能となると考えます。



## ② 本投資法人の成長戦略

### (イ) 成長戦略

#### a. 内部成長

本投資法人は、以下の方針でその内部成長を図ります。

- (i) プロパティ・マネジメント会社との協調関係及びプロパティ・マネジメント会社の管理を通じて、テナントの入居満足度の向上を目指します。

入居者の生活基盤となる賃貸住宅を主たる投資対象とする本投資法人のポートフォリオ管理において、日常の現場レベルでテナント管理及び建物管理に関する種々の施策の実施や提案に関する業務を遂行するプロパティ・マネジメント会社には、とりわけ賃貸住宅のプロパティ・マネジメント業務に精通した高い専門性と、組織的かつ効率的な業務遂行能力が不可欠であると考えています。また、かかる能力を有しかつ地域的に分散化された物件に入居する多数のテナントを対象に、高品質かつ均質なサービスを提供することを可能とするプロパティ・マネジメント会社を選定し、当該業務を委託することは、本投資法人のポートフォリオの維持運営上、最も重要な条件の一つであると考えています。

そこで、本投資法人は、各物件の管理の最適化を目指し、プロパティ・マネジメント会社の特性（当該プロパティ・マネジメント会社の地域的な需要に対する精通の度合いやその顧客層等）を考慮した上でプロパティ・マネジメント会社を選定することにより、当該物件毎の実情に最適なプロパティ・マネジメント業務を行わせる方針です。各物件のプロパティ・マネジメント業務の委託の状況については、後記「(2) 投資対象 ⑤ 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

また、プロパティ・マネジメント業務を受託するプロパティ・マネジメント会社を集中させることなく数社に分散させて、直接・間接に相互牽制を図ることにより、建物管理コストの削減、サービスの品質の維持、向上を目指します。

- (ii) 資産運用会社は、各物件の維持管理コスト削減、プロパティ・マネジメント会社のサービスの質（クオリティ）の統一化、時代に応じた住環境の快適性を追及し、マーケティング力を向上させ、ひいては収益を拡大することを目的とします。資産運用会社は、一級建築士、一級建築施工管理技師といった建物に関する専門家を内部に有することで、物件の大規模修繕を含めた維持管理や簡易な建物診断を、独自に行うことが可能です。

- (iii) 実際に取得した各物件毎に資産の特性を踏まえ、最適なテナントの確保が必要とされます。そのため、資産運用会社は、テナント情報を含めた当該物件を含む賃貸マーケット情報等のデータを独自に分析して、ポートフォリオ全体及び各物件について最適なマーケティング及び物件管理方針を決定します。また、このようにして確立されたマーケティング及び物件管理方針をプロパティ・マネジメント会社を通じて実践することにより、各物件毎の実情に即した稼働率の向上、テナント退出から新規入居までのタイムラグの最短化等を図り、可能な限り収益力の向上に努めます。

#### b. 外部成長

本投資法人は、以下の方針でその外部成長を図ります。

- (i) 資産運用会社の親会社が保有する不動産に関する情報提供

資産運用会社の唯一の株主である株式会社プロスペクト（以下「物件提供会社」と

ということがあります。)は、全国の賃貸住宅を対象とした不動産関連資産の取得・運用に数多くの取引実績を有し、それらの業務経験及びノウハウは資産運用会社に受け継がれております。また、本投資法人及び資産運用会社は、物件提供会社との間で「情報の優先的提供等に関する覚書」を締結しております。本投資法人は、同覚書により、物件提供会社が入手する多くの不動産関連資産に関する情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報の優先的な提供<sup>(注)</sup>を受け、また、物件提供会社自身又は同社が一定の関係を有する特別目的会社が保有し、又は保有を予定する不動産の購入について優先的に交渉する権利を有しています。

(注)ここに「情報の優先的な提供」とは、物件提供会社が取得した不動産関連資産にかかる情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものを、資産運用会社に対して、遅くとも第三者に通知するのと同時に通知することをいいます。

(ii) 物件情報提供会社が保有する不動産に関する情報提供

本投資法人及び資産運用会社は、三井不動産販売株式会社(以下「物件情報提供会社」といいます。)との間で、不動産関連資産に関する情報の提供について、「情報提供に関する覚書」を締結しています。本投資法人は、同覚書により、物件情報提供会社が入手する第三者保有の不動産関連資産に関する売却の情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、速やかな情報提供を受けることができると期待されます。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うものとし、このような観点において、本投資法人は以下の方針でポートフォリオを構築します。

- ・ 本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します。
- ・ 投資対象地域は、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとし、及び政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏)とします。

a. 投資対象

本投資法人は、後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」のaないしc記載の特定資産(以下「不動産関連資産」といいます。)のうち、全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します(規約第27条第1項及び第2項)。

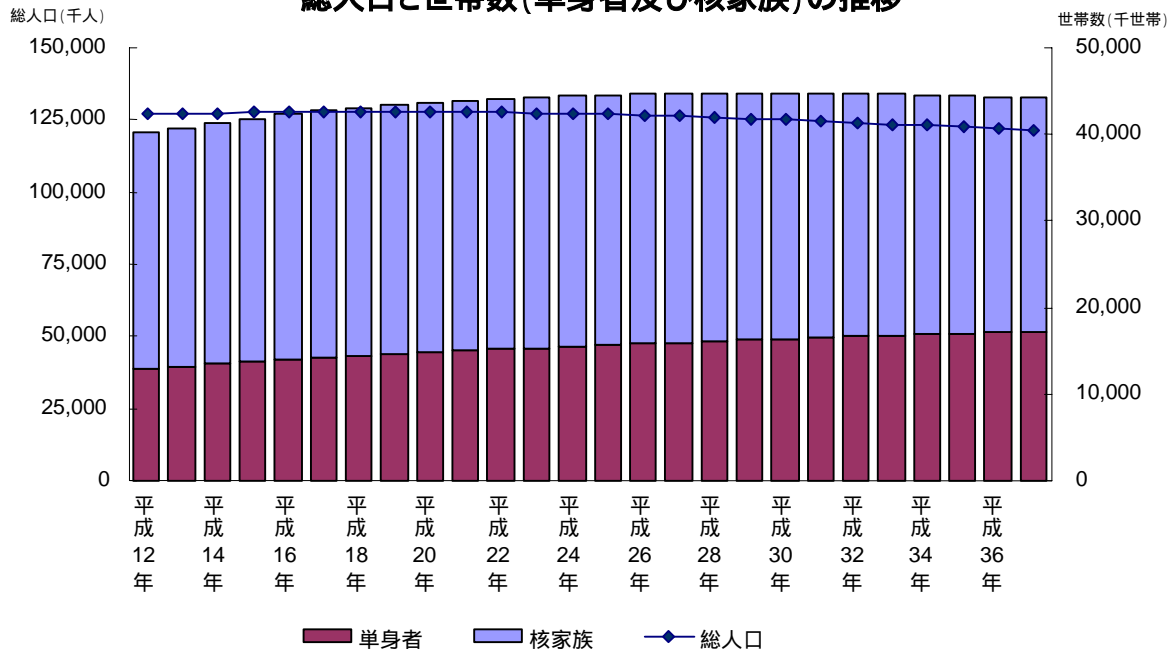
本投資法人は、その資産運用の中心となる賃貸住宅について以下のような分析をしております。

(i) 住宅賃料の安定性

今後約20年間の総人口と世帯数の動向予測を見ますと、総人口は平成18年をピークにそれ以降減少する傾向にあるのに比べ、世帯数の動向は平成25年頃まで増加ないし横ばいで推移していくものと予想されます(国立社会保障・人口問題研究所の推計による下記の表をご参照下さい。)

これによると、人口動向は減少傾向にあるものの単身者を含めた世帯数は今後20年間にわたって増加ないし横ばいの傾向にあり、これを前提とすれば、賃貸需要は概ね安定的に推移していくものと予想されます。

## 総人口と世帯数(単身者及び核家族)の推移



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成15年10月推計)」

(注) 上記中「総人口」とは、わが国における将来の総人口の推計を示したものであり、かかる推計を行うに当たり、平成12年国勢調査に基づく平成12年10月1日現在の総人口を基準として、将来の生残率、将来の出生率、将来の出生性比、将来の国際人口移動数(率)等に一定の仮定を置いて算出し、そのうち中位推計(高位推計と低位推計を除きます。)として算出された数値を示したものです。また、上図中「単身者」とは「単独世帯」を指し、「核家族」とは、「夫婦のみの世帯」、「夫婦と子から成る世帯」、「ひとり親と子から成る世帯」を指します(「その他の一般世帯」は除外されます。)。これら「単身者」と「核家族」は、上記「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」での中位推計における男女別、5歳階級別人口に、推計された配偶関係と世帯内地位の組合せ別分布を乗じて、男女別、5歳階級別、配偶関係と世帯内地位の組合せ別人口を求めることで推計されています。従って、上記推計の前提となっている諸条件が変化した場合、現実の総人口及び世帯数は上図と異なる可能性があります。

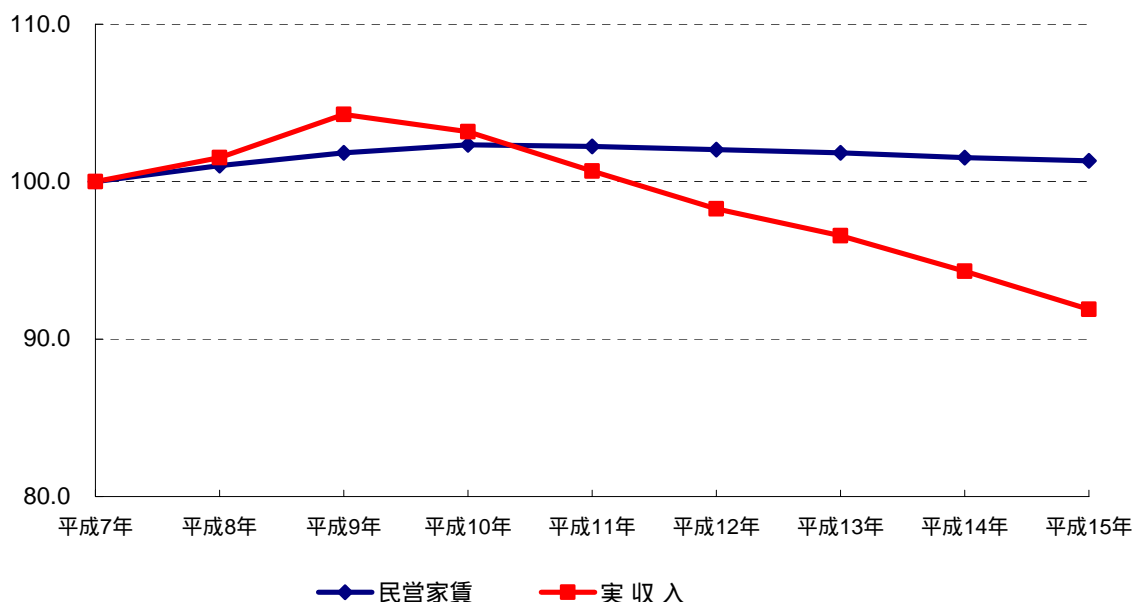
上記の総人口と世帯数(単身者及び核家族)の推移に関するグラフに記載のとおり、総人口は平成18年にピークに達した後に減少傾向に入ると予測されますが、核家族全体の合計世帯数の減少傾向は総人口のそれと比較してなだらかな減少にとどまるか横ばいにとどまると推測されます。また、単身者世帯数は今後も増加傾向にあると予測されます。

(ii) 生活財の一つとしての住居

住居は人々の日常生活の基盤であり、それなくしては人々の生活に支障があるという意味で、生活財の一つと考えます。このため住居にかかる賃料は、賃貸の需要と供給の影響は受けるものの、景気動向や社会経済情勢の影響は比較的受けにくく、ほかの用途の不動産（オフィスビルやホテル）の賃料に比べ、賃料の増減の幅は小さく、安定的に推移する傾向が強いと考えます。

以下の表における「民営家賃」は、総務省統計局公表の「消費者物価指数」中「財・サービス分類指数（全国）」に示された民営家賃につき、平成7年度を100とした場合の各年度の推移を示したものであり、また、「実収入」は、同局公表の「家計調査」に示された二人以上の世帯（勤労者世帯）における一世帯当たり年平均1か月間の収入につき、平成7年度を100とした場合における各年度の実収入の推移を示したものです。

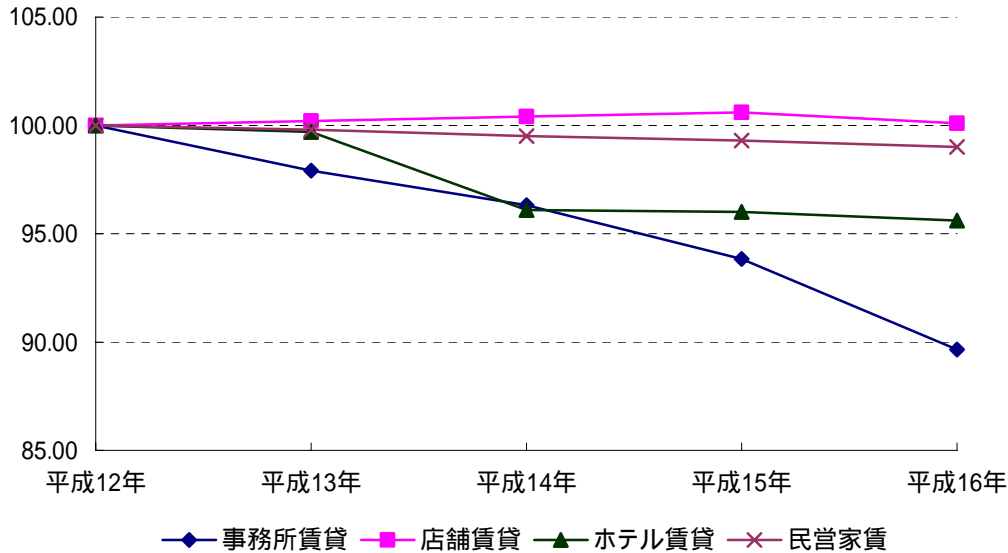
民営家賃と勤労世帯の実収入の推移(指数)



(出典) 総務省統計局「家計調査」及び「消費者物価指数年報」

上記の表によれば、平成7年から平成15年において、景気の停滞等に伴い勤労世帯の実収入が落ち込むなかで、それと比較して民営家賃は安定的に推移してきました。

## 不動産種類別賃料推移(指数)



(出典) 総務省統計局「消費者物価指数年報 平成16年」第2表-1 財・サービス分類指数(全国)、日本銀行「金融経済統計」中、「企業向けサービス価格指数」基本分類指数

上記の不動産種別賃料推移(指数)に関するグラフに記載のとおり、事務所及びホテルの賃料水準が物価の下落等に伴い下降する中、民営家賃の賃料水準は比較的安定的に推移してきました。

### b. 投資地域

本投資法人の規約により、その投資対象地域は、東京圏を中心とし、その他政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏とします。

#### (i) 賃貸住宅における地域的分散性

オフィスや商業施設等といった用途の不動産関連資産では、その立地条件として産業集積地や人口密集地等であることが要請されるのに比較し、住宅の場合、その立地は職場や学校への通勤・通学が可能な範囲であれば足りるため、特に大都市や産業基盤の有無に捕われず、比較的広範囲に分布する不動産関連資産であると捉えることができ、現に住宅は幅広く全国に広がっています。

とはいえ、分譲型住宅と比べると賃貸住宅の選択においてはより利便性が重視される傾向が強く最寄駅からの距離等その範囲はより限定的に捉えることが稼働率向上・顧客満足度の向上には必要であると資産運用会社は考えています。

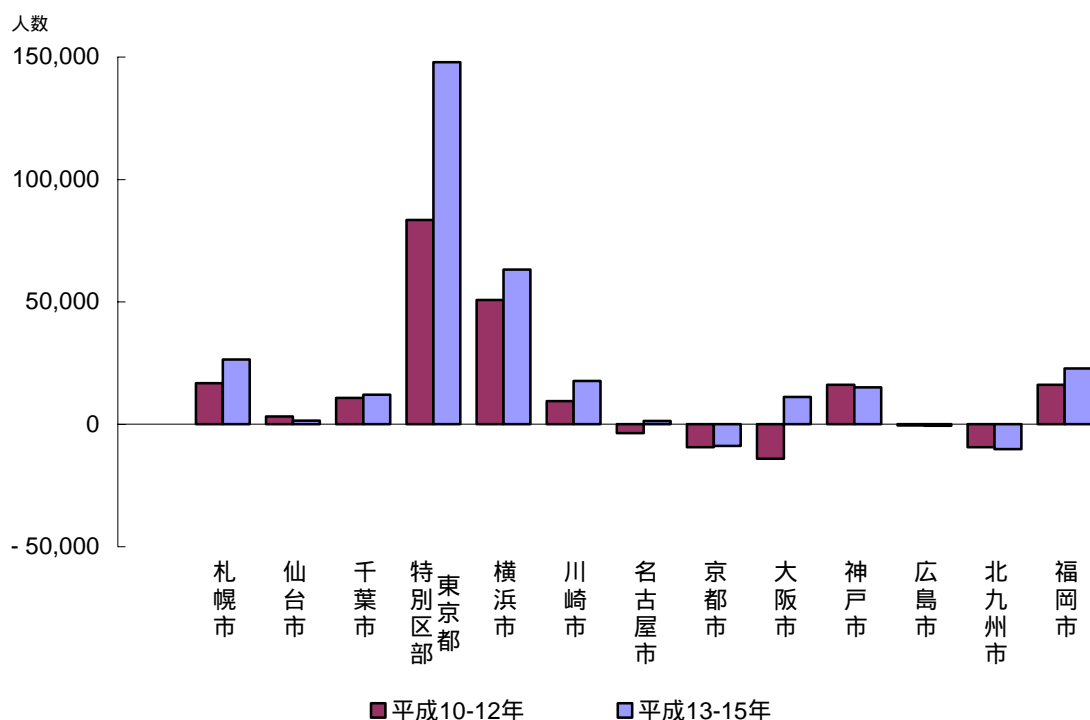
こうした賃貸住宅の特徴を踏まえ、投資対象地域は、中長期的に安定した需要が見込まれる東京圏を中心としつつも、各地方における経済情勢や世帯数の動向等を考慮しつつ中長期に安定した収益を期待できる地方都市等も投資対象地域に加え、ポータルフォリオにおける地域分散を図りながら、幅広く投資機会を追求していきます。

(ii) 大都市における人口及び世帯数の増減

総務省統計局公表の「住民基本台帳人口移動報告年報」は、都道府県を通じて全国の市区町村から報告を受けた国内における人口移動の状況を表わすものであり、下記の表は、そのうち政令指定都市等における近年の住民の移動の転入・転出状況を示したものです。棒グラフがプラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過をそれぞれ示します。

下記の表では、平成10年から平成15年にかけて、東京都特別区部において最も転入超過となり、横浜市がそれに続き、札幌市、福岡市、神戸市等も転入超過でしたが、一部の政令指定都市では同時期において転出超過であったところも見られます。

**政令指定都市等の転入(転出)超過数**

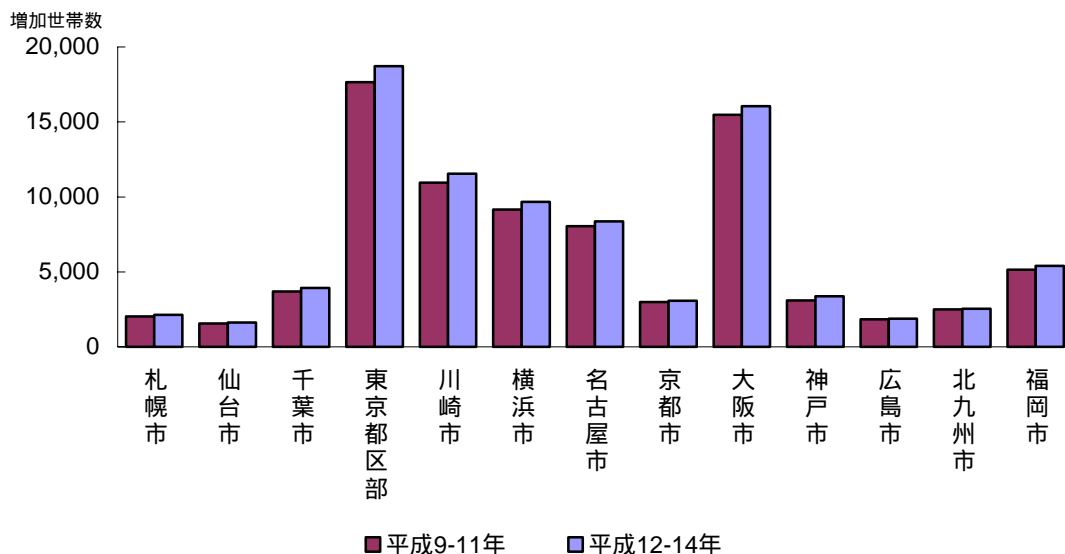


(出典) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」

(注) 「平成10-12年」とは、平成10年度から平成12年度の3年間における転入超過(又は転出超過)の人数合計の合算額を示します。「平成13-15年」も同様に平成13年度から平成15年度における当該数値の合算額を示します。

下記の表は、政令指定都市等における1平方キロメートル（1km<sup>2</sup>）当たりの世帯数が下記期間中にどれ程増加したかという増加世帯数を示したものです。下記の表では、下記の政令指定都市等において下記期間中いずれも世帯数が増加していることが示されています。

### 政令指定都市等の1km<sup>2</sup>当たり世帯数の増加動向



(出典) 上記各政令指定都市等の公表の大都市比較統計年表（平成14年）中の「世帯数及び人口」

(注) 上記の表中の「平成9-11年」とは、平成9年末時点の1km<sup>2</sup>当たり世帯数と平成11年末時点の1km<sup>2</sup>当たり世帯数を比較した世帯増加数です。「平成12-14年」も同様です。

このように、東京圏や政令指定都市においては、人口の増加若しくは減少の改善又は世帯数の増加が見られ、これは政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市とそれらの通勤圏へも波及すると想定されることから、これに応じた賃貸住宅に対する需要も増加するものと考えられます。本投資法人は、かかる点に鑑み、上記グラフ記載の都市を含めた東京圏、政令指定都市及び県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏を投資対象とします。また、本投資法人はそのポートフォリオ構築に当たり一定の地域的分散を図るため、原則として、一物件当たりの取得価格（必要費用及び税金を除きます。）が本投資法人の保有資産（ポートフォリオ）全体の20%を超えないものとし、かつ、以下の地域分散の比率を基準として資産運用を行うものとし、但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

地域分散	ポートフォリオの割合
東京23区	50%以上
東京圏（東京23区を除きます。）	30%上限
上記以外の地方（注）	30%上限

(注) 政令指定都市（東京圏に属するものを除きます。）、県庁所在地（東京圏に属するものを除きます。）及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいいます。

#### (iii) テナント等の分散化

本投資法人は、保有する資産につき以下の(a) ないし(c) に記載される賃貸住宅の特徴を活かして分散化を図ることにより、中長期的に安定した収益を期待できるポ-

トフォリオ構築を目指します。また、物件を新規に取得する場合にも、現有する資産との分散化に配慮します。

(a) ポートフォリオ中の物件数及びテナント数における分散

オフィスや商業施設等、ほかの用途の不動産関連資産に比べ、賃貸住宅は一棟当りの規模が相対的に小さくテナントが細分化されているため、同規模ポートフォリオで比較した場合のポートフォリオに占める物件数やテナント数が多く分散化される特徴があります。また、マスターリースにて保有する資産を賃貸する場合には、当該賃貸が終了した場合で当該資産からの賃料収入が皆無となることを回避するため、原則として、当該資産を一棟貸しするのではなく、複数のテナントに分散して賃貸します。

(b) 住居タイプの分散

シングルタイプとファミリータイプ等住居タイプの分散や同一建物内の非住居のテナント（事務所や店舗等）による分散も図れる特徴があります。

(c) 投資対象地域の分散

前記「(ii) 大都市における人口及び世帯数の増減」に記載のとおり、本投資法人の投資対象地域は、東京圏を中心とし、政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの通勤圏を含みます。このように住宅の場合、地域的に広く分散する運用を行うことに繋がるため、その帰結として、広い地域にテナントが分散する結果をもたらします。



### c. 物件タイプ

資産運用会社は以下のとおり住居タイプを分類した上で、ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、下記の表に記載の比率に沿うことを目標としています。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する住居タイプ毎の物件の構成比率が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。この場合、「シングル」タイプであるか又は「ファミリー」タイプであるかは、原則として一住戸ごとの賃貸可能面積を基準に判断されますが、しかしながら、一棟の建物につき異なるタイプの住戸が存在する場合、当該物件を本書で表示するに当たって、専ら又は主として当該物件において占める住居タイプをもって当該一棟の物件の特性として表示することがあり、下記の表における「ポートフォリオの割合」はかかる基準において判断されるものとします。

タイプ	基準	入居者属性	市場の特徴	周辺環境	ポートフォリオの割合
シングル	35㎡未満	・単身者 ・子供のいない夫婦	人口・世帯数が増加している東京圏や主要地方都市での需要は高く、賃料単価は比較的高めである。	交通利便性や生活利便性が重視される。	35%～65%
ファミリー	35㎡以上	・家族世帯 (子供のいない夫婦を含む)	住宅取得意欲が高い層であるが企業社宅の代替需要等もあり需要は堅調に推移すると見込まれる。また、入居期間は比較的長期となる傾向がある。	交通利便性や生活利便性のほか、周辺環境の快適性も重視される。	35%～65%

### ③ 投資態度

本投資法人が取得する資産の組入比率は、以下の方針によります（規約第27条第5項）。

(イ) 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

(ロ) 資産の総額のうち占める租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

### ④ 投資基準

(イ) 保有期間

原則として5年超の長期保有を目的とします。

(ロ) 取得基準

個別の不動産関連資産の取得基準は、以下のとおりとします。

a. 取得金額

本投資法人は、資産の取得に当たり、競争力ある物件の取得を第一とします。従って、

取得金額において一律の制限を設けることはせず、競争力ある物件であると判断される物件の入手機会を得た場合、金額において特段の下限を考慮することなく物件を取得することがあります。都市部又は駅に至近な中小規模の賃貸用住宅物件（一棟当たりの取得金額で数億円程度）等には競争力の高いものが存在することがあります。

#### b. 区分所有建物

本投資法人は、区分所有建物を取得する場合には、原則として、その全体（全ての専有部分）を取得しますが、例外的に、一棟のうち幾つかの専有部分を取得できない場合でも、他の区分所有者の属性、建物の特徴、資産の価値や希少性、区分所有者としての本投資法人が保有する議決権の割合等を勘案して、一棟全体ではない区分所有建物を取得することがあります。

#### c. 権利形態

本投資法人は、原則として、建物をその敷地の完全な所有権とともに取得できる場合に投資をします。但し、土地所有者や共有者の属性と権利内容を勘案し、敷地が借地である物件又は敷地を共有する物件の取得を行うことがあります。

#### d. 耐震構造

本投資法人は、原則として、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。）上のいわゆる新耐震基準を満たす物件又はそれと同等と判断した物件にのみ投資します。

#### e. 賃貸形態

本投資法人は、原則として、通常の賃貸契約関係に立ち、物件を住戸ごとに区分して賃貸する形態を念頭においてテナントとの賃貸借契約を締結します。しかしながら、以下のような賃貸形態をとる不動産関連資産についても、テナントの需要、当該物件の特性、地域特性、賃貸条件等を勘案し、これを本投資法人の投資対象とすることがあります。

- ・ 社宅又は寮については、既存のテナントが退去した後に、新たなテナントを通常の賃貸借契約に基づき入居させて管理運営できる場合に、取得を検討します。
- ・ いわゆるサービス・アパートメント（家具や電化製品が一定程度設置されているもの、又はフロントサービス等居住者の利便性に配慮した内部的な役務提供が行われる特約付きの賃貸借契約により賃貸されているもの）については、通常の賃貸借契約に基づく運営形態に切り替えることが可能な場合に、取得を検討します。
- ・ 主として高齢者を対象として、家事補助サービス、食事の提供又は介護・医療サービスの提供を行うための設備があり、かつ、かかるサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている物件については、今後の市場環境を精査しつつ、本投資法人による資産運用の一環として、着実な成長と中長期的に安定した収益をもたらすと判断できる場合には取得を検討することがありますが、現時点では、このような資産の取得につき、更に市場環境を慎重に分析の上、検討することとします。

#### f. 開発物件

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。但し、建物が建設中の物件であっても引渡・竣工リスクが回避できると判断され、竣工後のテ

ナント確保が十分に可能であると判断される場合には、建物竣工後の取得を条件として物件取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) デュー・ディリジェンスの基準

本投資法人は、投資対象とする個々の不動産関連資産を選定するに当たり、当該不動産関連資産の予想収益、物件の立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、建築管理状況、環境・地質、遵法性等を総合的に検討し、以下の基準に従って十分な経済的調査、物理的調査及び法的調査を実施するものとします。また、不動産関連資産の取得に当たり、建物調査、環境調査、鑑定評価については専門性・客観性・透明性の観点から本投資法人又は資産運用会社と利害関係を有しない独立した外部業者へ調査の委託を行った上で、投資適格性の判断を行います。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	①物件所在地の現在の市場賃料と中長期予想 ②周辺賃貸物件の成約状況と需要動向 ③物件所在地周辺の開発計画の動向 ④商圈人口、世帯数、年齢構成
	入居テナント調査	①既入居テナントの信用度 ②既入居テナントの賃料支払状況 ③既入居テナントの業種、賃借目的、契約内容、世帯状況、用途等 ④現在の稼働率、平均入居期間及びその将来見通し ⑤既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無
	収益関係	①運営経費の現況及び改善余地 ②賃貸更新時の賃料変更の可能性 ③中長期修繕計画の策定及び予想される将来の費用負担の可能性 ④運営方法変更による価値向上の可能性 ⑤公租公課 ⑥鑑定評価

調査項目		調査事項
物理的調査	立地	①最寄り駅からの利便性、最寄り駅の乗降客数 ②利便施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ③隣地との境界・越境の現況 ④都市計画及び地域計画 ⑤日照、眺望、騒音、通風等の環境状況 ⑥公共サービスの状況
	建築・設備・仕様概要	①主要構造、築年数、意匠、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況（間取り、使用資材、天井高、空調設備、衛生設備、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）
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震につき予想損失率の算出
	環境・地質	①アスベスト等の有害物質の使用状況 ②土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物・管理	①関係法規（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、その後の改正を含みます。以下「国土法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ②建物管理状況の良否、管理規約の内容、管理会社へのヒアリング ③施工業者からの保証内容及びアフターサービス内容

調査項目		調査事項
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有物件・区分所有物件・借地物件等、本投資法人が物件の一部につき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。 ①借地物件につき、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ほかの権利の有無 ②区分所有物件につき、敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④共有物件につき、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 ⑤区分所有物件につき、本投資法人が区分所有者として保有することとなる議決権の全ての区分所有者の議決権に対する割合等 ⑥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 ⑦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） ⑧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 ⑨不動産を信託財産とする信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	①境界確定の状況、越境物の有無とその状況

## ⑤ 運営管理方針

前記までの基準と方針に従い取得した資産につき、資産運用会社はさらに収益の最大化を目指してその管理運営を行います。その際、最も重視する点は良質のテナントの確保と賃料の維持向上であり、そのためには前記「② 本投資法人の成長戦略 (イ) 成長戦略 a. 内部成長」に記載のとおり、物件の維持管理だけではなく、テナント誘致と入居者の満足度の向上を達成する力量のあるプロパティ・マネジメント会社の存在が不可欠であると考えます。

このような見地より、本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務並びにこれを行うプロパティ・マネジメント会社との協調関係及びプロパティ・マネジメント会社の管理を重視しており、また、プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理、プロパティ・マネジメント業務の重要な部分を占めるテナント・リーシングその他資産の運用管理については、次のような方針及び基準を設けています。

### (イ) プロパティ・マネジメント会社の管理方針

#### a. プロパティ・マネジメント会社の選定基準

資産運用会社は、入居者の満足度を向上させ、ひいては運用収益の安定的な成長を実現するため、以下の観点から最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社を選定します。

- ・ 各物件の賃貸需要に対する精通度合い
- ・ 各物件に関する知識・経験の豊富さ
- ・ 新規テナント募集に関する募集能力の高さ及び各物件の近隣の地元仲介業者とのネットワーク構築度
- ・ 物件に関する報告書作成能力及び事業計画能力
- ・ 経験、実績及び組織体制
- ・ 財務基盤
- ・ エンド・テナントからの要望への対応における迅速性、正確性、適切性
- ・ 建物及び設備管理の保全能力
- ・ 報酬手数料の水準

#### b. プロパティ・マネジメント会社の管理・監督方針

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から月次で收受する以下の報告等を踏まえ、個別資産管理計画（後記「⑥ 資産管理計画」に定義します。）の検証を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に対してそれぞれの物件の個別資産管理計画書に沿った運営管理を実行するよう指導・監督を行います。

- ・ 収支実績状況と予算との対比
- ・ テナントからの入金状況及び延滞がある場合はその回収状況
- ・ テナントからの要望事項・苦情事項
- ・ テナントとの賃貸契約更新状況及び退去状況
- ・ 新規テナント募集のための営業活動状況
- ・ 各物件周辺の賃貸住宅市場の状況
- ・ 修繕工事の実施状況及び修繕計画の必要性の検討
- ・ 各物件の遵法性（法定定期検査の実施状況等）
- ・ その他、資産運用会社において協議が必要と考える事項

#### c. プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、前記 a. 及び b. の各項目を遵守し、またどの程度まで実践し達成し

たかの管理・運営実績について、各プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンスを定期的に（原則として一年毎に）評価し、次の営業期間にさらなる実績の向上を目指します。また、場合により、その評価結果如何によっては、プロパティ・マネジメント会社の変更を検討することがあります。

(ロ) テナント審査基準

本投資法人は、新たなエンド・テナントについては、以下の項目を審査基準としており、リーシングを担当するプロパティ・マネジメント会社に、物件を賃貸するに当たっては、賃借人になろうとする者が法人であるか個人であるかにより、これらの点について審査をすることを求めています。

a. 法人への賃貸

- ・ 業種、業績等(財務内容の健全性)
- ・ 賃貸使用目的、賃貸期間、入居人数
- ・ 連帯保証人の有無とその属性

b. 個人への賃貸

- ・ 年収及び年収に占める賃料総額の割合
- ・ 勤務先及び勤続年数
- ・ 賃貸使用目的、賃貸期間、入居人数
- ・ 連帯保証人の有無とその属性

(ハ) 付保方針

a. 損害保険の付保に関しては、各物件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。

b. 地震保険の付保に関しては、物件の予想損失率が20%以上である場合には、当該物件について地震保険を付保することを検討し、当該物件を除外したポートフォリオ全体の予想損失率が20%を超えないようにします。

⑥ 資産管理計画

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に不動産関連資産全体について「資産管理計画」を、各不動産関連資産毎に「個別資産管理計画」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

(イ) 資産管理計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について各営業年度毎に「資産管理計画書」を策定し、計画的な運用管理を実施します。資産管理計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の月次及び営業期間の収支予算及び個別資産管理計画により構成するものとし、各営業期間の開始時まで運用会議の決議により決定されます。

(ロ) 個別資産管理計画

個別の物件における内部成長の実現のため、営業期間毎に策定される個別資産管理計画は、物件毎に、当営業期間の収支予算、運営計画、修繕計画、プロパティ・マネジメント会社の選定等の項目から構成されます。

## (ハ) 資産管理計画の検証

### a. 月次での検証

資産運用会社は、各物件及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離がある場合等、資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正資産管理計画を策定します。

なお、期中に不動産関連資産の取得・売却を行った場合も同様とします。

### b. 各営業期間毎の検証

資産運用会社は、各物件及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、これらを踏まえ翌営業期間の資産管理計画を策定します。

## ⑦ 売却方針

本投資法人は、不動産関連資産を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。但し、不動産関連資産の効率的運用には、単なる長期的な保有のみならず、適切な時期及び機会において資産を売却することにより売却益を得ることや、より拡大する可能性のある将来の損失を回避することも重要な戦略であります。賃貸住宅は物件毎の規模が小さいため、物件を売却することにより資金回収等を図りポートフォリオの柔軟な組替えが比較的容易であるため、不動産市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を考慮の上、総合的に判断の上個々の不動産関連資産を売却するものとします。

## ⑧ 財務方針

### (イ) 基本方針

本投資法人のために、財務活動の機動性と資金繰りの安定及び金利収支の改善の諸点に注意しながら最適な資金調達構造を維持し、それにより物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

### (ロ) 借入れ及び投資法人債発行

#### a. 基本方針

短期又は長期、変動金利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、本投資法人の借入れ又は投資法人債の発行を行います。

#### b. 総資産に対する負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）の上限は、60%を目途とします。但し、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数値を超えることがあります。

#### c. 借入先の選定

借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。

(ハ) 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

⑨ 開示方針

(イ) 投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ロ) 投資家に対して可能な限り迅速かつ正確な情報開示ができる環境を整えることに努めます。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類（規約第28条）

以下、本投資法人による投資対象を示します。

(イ) 不動産等

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています（規約第28条第1項）。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称します。）

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

(iv) 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（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う(a)不動産又は(b)上記(i)ないし(iv)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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(vi) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

c. 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（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

(i) 優先出資証券（資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

(ii) 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

(iii) 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

(iv) 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b.(iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除きます。）

(ロ) その他

本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、以下の特定資産により運用します（規約



第28条第2項及び第3項)。

a. 次に掲げる特定資産

- (i) 預金
- (ii) 国債証券(証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。)
- (iii) 地方債証券(証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。)
- (iv) 特別の法律により法人の発行する債券(証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。)
- (v) 株券
- (vi) 譲渡性預金
- (vii) コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。)
- (viii) 資産流動化法に規定する特定社債券(資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券をいいます。)
- (ix) 金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第3条第11号に定めるものをいいます。)
- (x) 信託財産を主として本a.(i)ないし(ix)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

b. 金融デリバティブ取引に関する権利(投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。)

c. 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専門使用権若しくは通常使用権をいいます。)、温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備その他東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める「不動産関連資産」

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ④ 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 ② 本投資法人の成長戦略 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

### 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下表に掲げる信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を、本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産について、本投資法人の発行する投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権売買契約（以下「停止条件付信託受益権売買契約」といいます。）を、取得予定資産の売主（信託受益者）との間で既に締結しています。

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ) ポートフォリオ構築方針 c. 物件タイプ」に記載のとおり、住居タイプをシングルタイプとファミリータイプに分類して、住居タイプにおける資産の分散を図ることとしています。取得予定資産については、かかる住居タイプの分類に応じ、専ら又は主としてシングルタイプの住戸から構成されるものについては「S」、専ら又は主としてファミリータイプの住戸から構成されるものについては「F」の符号を、物件番号の冒頭に付しています。取得予定資産が双方のタイプの住戸から構成される場合には、住戸数の多いタイプを当該取得予定資産のタイプとしています。

物件 番号	物件名称  (注1、2)	信託受託者	信託期間満了日	取得予定 価格 (百万円)  (注3)	比率 (%)  (注4)	鑑定評価 額 (百万円)  (注5)
S001	TKフラッツ渋谷	中央三井信託銀行株式会社	平成26年3月31日	6,399	14.1	6,220
S002	プロスペクト東雲橋	中央三井信託銀行株式会社	平成26年3月25日	3,353	7.4	3,230
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	みずほ信託銀行株式会社	平成24年9月30日	2,720	6.0	2,690
S004	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	みずほ信託銀行株式会社	平成24年9月30日	1,768	3.9	1,740
S005	プロスペクト大森海岸	中央三井信託銀行株式会社	平成25年3月13日	1,807	4.0	1,770
S006	アプレスト新大阪	中央三井信託銀行株式会社	平成26年11月30日	1,826	4.0	1,763
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	みずほ信託銀行株式会社	平成24年9月30日	1,189	2.6	1,170
S008	六本木ライズハウス	中央三井信託銀行株式会社	平成26年9月10日	1,184	2.6	1,140
S009	プロスペクト日本橋本町	中央三井信託銀行株式会社	平成26年10月31日	1,070	2.4	1,030
S010	プロスペクト代々木	中央三井信託銀行株式会社	平成27年3月31日	779	1.7	767
S011	フレグランス川崎	中央三井信託銀行株式会社	平成26年3月31日	624	1.4	600
S012	アプレスト桜川	中央三井信託銀行株式会社	平成26年11月30日	516	1.1	497
S013	ドーム高峯	中央三井信託銀行株式会社	平成26年5月31日	322	0.7	309
S014	ドーム四ッ谷	中央三井信託銀行株式会社	平成26年5月31日	275	0.6	263
S015	TKフラッツ田園調布 アネックス	中央三井信託銀行株式会社	平成26年3月31日	249	0.5	240
S016	アプレストながせ	中央三井信託銀行株式会社	平成26年11月30日	209	0.5	200
F001	プロスペクト清澄庭園	中央三井信託銀行株式会社	平成24年3月31日	2,780	6.1	2,730
F002	パークテラス恵比寿	みずほ信託銀行株式会社	平成24年9月30日	2,712	6.0	2,670
F003	BELNOS34	UFJ信託銀行株式会社	平成19年8月30日	2,534	5.6	2,450
F004	プロスペクト道玄坂	中央三井信託銀行株式会社	平成27年3月31日	2,294	5.1	2,230
F005	ユーハウス代官町	中央三井信託銀行株式会社	平成26年5月31日	1,548	3.4	1,520
F006	ユーハウス御器所	中央三井信託銀行株式会社	平成26年5月31日	1,406	3.1	1,378
F007	エンゼルハイム西六郷第2	住友信託銀行株式会社	平成24年3月31日	1,401	3.1	1,347
F008	プロスペクト恩賜公園	中央三井信託銀行株式会社	平成27年3月31日	1,196	2.6	1,180
F009	ディム橋本	みずほ信託銀行株式会社	平成24年9月30日	992	2.2	975
F010	SKレジデンス	中央三井信託銀行株式会社	平成25年9月18日	1,020	2.2	983
F011	オーフォート西葛西	UFJ信託銀行株式会社	平成26年9月30日	927	2.0	889
F012	ガーデンシティ浦和	中央三井信託銀行株式会社	平成26年3月31日	878	1.9	855
F013	ガーデンシティ北戸田	中央三井信託銀行株式会社	平成26年3月31日	731	1.6	697
F014	ユーハウス鶴舞	中央三井信託銀行株式会社	平成26年5月31日	685	1.5	667
合計				45,394	100.0	44,204

(注1) 取得予定資産の売主(信託受益者)は以下のとおりです。これらの売主は、いずれも、株式会社プロスペクトの意向を受けて設立された特別目的会社(不動産を信託する信託の受益権の取得、保有及び処分を主たる事業目的とする会社)であり、資産運用会社の内規で定める利害関係者に該当します。本投資法人は、平成17年6月12日付で、それぞれの売主との間で、本投資証券が東京証券取引所に上場されること等を停止条件として取得予定資産を譲り受ける旨の停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。資産運用会社は、これらの停止条件付信託受益権売買契約の締結に先立ち、平成17年6月8日にコンプライアンス委員会及び運用会議にて、取得予定資産の取得について審議を行い、取得することを決定しました。

- ・ プロスペクト清澄庭園、エンゼルハイム西六郷第2：有限会社エー・エム・ビー
- ・ パークテラス恵比寿、ディム橋本、メゾン・ド・ヴィレ中目黒、メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂、メゾン・ド・ヴィレ麻布台、プロスペクト大森海岸：有限会社ジェー・エイチ・ビー
- ・ プロスペクト東雲橋、フレグランス川崎、ガーデンシティ北戸田、TKフラッツ渋谷、TKフラッツ田園調布アネックス、ガーデンシティ浦和、ユーハウス代官町、ユーハウス御器所、ユーハウス鶴舞、ドーム高峯、ドーム四ツ谷：有限会社テー・オー・ビー
- ・ BELNOS34、SKレジデンス、オーフォート西葛西、プロスペクト日本橋本町、プロスペクト恩賜公園、アプレスト新大阪、アプレスト桜川、アプレストながせ、プロスペクト道玄坂、プロスペクト代々木、六本木ライズハウス：有限会社ワイ・ワイ・ビー

(注2) 取得予定資産に関する権利関係の経緯は、大要以下のとおりです。

1. プロスペクト清澄庭園：本物件の前所有者である扶桑レクセル株式会社は、平成14年3月28日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社エー・エム・ビーに譲渡しました。
2. エンゼルハイム西六郷第2：本物件の前所有者である株式会社エヌケイ不動産は、平成14年3月28日、本物件を住友信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社エー・エム・ビーに譲渡しました。
3. パークテラス恵比寿：本物件の前所有者である有限会社パークテラス恵比寿は、平成14年9月30日、本物件をみずほ信託銀行株式会社(当時の商号はみずほアセット信託銀行株式会社。本注2の第4項及び第5項について同様です。)に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ジェー・エイチ・ビーに譲渡しました。
4. ディム橋本：本物件の前所有者である有限会社橋本インベストメントは、平成14年9月30日、本物件をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ジェー・エイチ・ビーに譲渡しました。
5. メゾン・ド・ヴィレ中目黒、メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂、メゾン・ド・ヴィレ麻布台：これらの物件の前所有者である有限会社メゾン・インベストメントは、平成14年9月30日、これらの物件をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ジェー・エイチ・ビーに譲渡しました。
6. プロスペクト大森海岸：本物件の前所有者である株式会社モリモトは、平成15年3月13日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ジェー・エイチ・ビーに譲渡しました。
7. プロスペクト東雲橋：本物件の前所有者である日商岩井不動産株式会社は、平成16年3月26日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社テー・オー・ビーに譲渡しました。
8. フレグランス川崎：本物件の前所有者である有限会社T&KAMIは、平成16年3月29日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社テー・オー・ビーに譲渡しました。
9. ガーデンシティ北戸田：本物件の前所有者である株式会社アルデプロは、平成16年4月2日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社テー・オー・ビーに譲渡しました。
10. TKフラッツ渋谷、TKフラッツ田園調布アネックス、ガーデンシティ浦和：これらの物件の前所有者は、平成15年12月22日、これらの物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、かかる信託の受益権をクレストプロパティーズ特定目的会社に譲渡しました。同特定目的会社は、平成16年5月27日、譲り受けた信託受益権を有限会社テー・オー・ビーに譲渡しました。
11. ユーハウス代官町、ユーハウス御器所、ユーハウス鶴舞、ドーム高峯、ドーム四ツ谷：これらの物件の前所有者である内田橋住宅株式会社(但し、ユーハウス御器所については、同社及び株式会社ユーホーム)は、平成16年5月26日、これらの物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社テー・オー・ビーに譲渡しました。
12. BELNOS34：本物件の前所有者は、平成14年8月30日、本物件をユーエフジェイ信託銀行株式会社に信託譲渡し、かかる信託の受益権を有限会社ティンパーウルプズ・プロパティに譲渡しました。同有限会社は、平成16年7月23日、譲り受けた信託受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。
13. SKレジデンス：本物件の前所有者である株式会社寿美商会は、平成15年9月19日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ジェー・エイチ・ビーに譲渡しました。同有限会社は、平成17年2月28日、譲り受けた信託受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。なお、有限会社ジェー・エイチ・ビーは、自己資金にて当該信託受益権を取得しましたが、その後、借入れの必要が生じ、より有利な条件での借入れが可能であった有限会社ワイ・ワイ・ビーにおいてこれを保有するため、両有限会社の資産運用を行っていた株式会社プロスペクトの判断により、上記の譲渡を行うこととしたものです。
14. オーフォート西葛西：本物件の前所有者である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、平成16年9月29日、本物件をユーエフジェイ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。
15. プロスペクト日本橋本町：本物件の前所有者である興和地所株式会社は、平成16年11月25日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。
16. プロスペクト恩賜公園：本物件の前所有者である株式会社明豊エンタープライズは、平成17年3月18日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。
17. アプレスト新大阪、アプレスト桜川、アプレストながせ：これらの物件の前所有者である東泉地所株式会社は、平成16年12月9日、これらの物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社田町住建に譲渡しました。当該譲

受人は、平成17年2月28日、譲り受けた信託受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。

18. プロスペクト道玄坂、プロスペクト代々木：これらの物件の前所有者である株式会社ダイナシティ（但し、プロスペクト道玄坂については、同社及び株式会社富士コイン）は、平成17年3月22日、これらの物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。
19. 六本木ライズハウス：本物件の前所有者は、平成16年9月10日、本物件を中央三井信託銀行株式会社に信託譲渡の上、譲り受けた信託受益権をライジング・インベストメント・ワン有限会社に譲渡しました。当該譲受人は、平成17年3月24日、かかる信託の受益権を有限会社ワイ・ワイ・ビーに譲渡しました。
20. なお、上記のS Kレジデンスの前所有者、T Kフラッツ渋谷、T Kフラッツ田園調布アネックス及びガーデンシティ浦和の前所有者、B E L N O S34の前所有者並びに六本木ライズハウスの前所有者は、いずれも、資産運用会社又は株式会社プロスペクトと特段の利害関係を持っていません。

(注3) 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された各取得予定資産毎の売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。なお、売主が利害関係者に該当するため、資産運用会社の内規に従い、取得予定価格は、適正価格調査のため鑑定評価額を取得しその価格を上限に決定されています。但し、売主たる利害関係者は、いずれも、その保有する取得予定資産を本投資法人への譲渡を前提として取得したものですので、取得予定価格は、売主が当該取得予定資産取得のために負担した費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社組成費用、デューデリジェンス費用等）相当額の一部を上限として、鑑定評価額に加算した金額となっています。

(注4) 「比率(%)」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5) 鑑定評価額の価格時点は、平成17年3月31日です。

## 信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権にかかる信託財産である不動産（以下「物件」又は「信託不動産」といいます。また、信託不動産のうち、土地、地上権又は土地の賃借権を「信託土地」、建物を「信託建物」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

## 信託不動産の概要

信託不動産の物件名称、所在地、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、月額賃料、テナント総数及び稼働率（面積ベース及び戸数ベース）は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能戸数 (注5)	賃貸戸数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	テナント総数 (注8)	稼働率 (面積ベース) (%) (注9)	稼働率 (戸数ベース) (%) (注10)
S001	T Kフラッツ 渋谷	東京都渋谷区円山町26番地7	1,800.47	6,903.54	6,011.34	194	169	27,497	1	87.1	87.1
S002	プロスペクト 東雲橋	東京都江東区東雲一丁目1番7号	1,385.45	4,849.20	4,765.09	171	168	17,556	1	98.3	98.2
S003	メゾン・ド・ ヴィレ麻布台	東京都港区麻布台二丁目3番7号	444.01	2,567.09	2,387.97	91	85	12,361	1	93.0	93.4
S004	メゾン・ド・ ヴィレ高輪魚 らん坂	東京都港区高輪一丁目5番14号	638.65	1,778.37	1,726.02	70	68	8,586	1	97.1	97.1
S005	プロスペクト 大森海岸	東京都大田区大森北二丁目12番3号	856.82	2,478.04	2,421.02	89	87	8,732	1	97.7	97.8
S006	アプレスト 新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号	766.13	2,967.36	2,534.22	92	79	16,144	51	85.4	85.9
S007	メゾン・ド・ ヴィレ中目黒	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	275.36	1,275.00	1,198.50	50	47	5,639	1	94.0	94.0
S008	六本木ライズ ハウス	東京都港区六本木三丁目16番5号	574.65	1,209.85	(注12)	34	(注12)	(注12)	1	(注12)	(注12)
S009	プロスペクト 日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号	174.36	1,290.49	732.31	50	30	3,355	1	56.7	60.0
S010	プロスペクト 代々木	東京都渋谷区代々木四丁目23番3号	386.51	921.82	(注13)	26	(注13)	(注13)	1	(注13)	(注13)
S011	フレグランス 川崎	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	228.05	1,065.96	995.96	45	42	3,475	1	93.4	93.3
S012	アプレスト 桜川	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号	361.99	1,009.92	991.68	48	47	2,928	47	98.2	97.9
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号	983.60	946.04	842.06	36	32	1,728	1	89.0	88.9

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	賃貸戸数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	テナント 総数 (注8)	稼働率 (面積 ベース) (%) (注9)	稼働率 (戸数 ベース) (%) (注10)
S014	ドーム四ツ谷	愛知県名古屋市中区神村町一丁目31番1号	812.09	766.00	725.26	36	34	1,704	1	94.7	94.4
S015	TKフラット田園調布アネックス	東京都大田区田園調布一丁目11番2号	286.90	429.50	398.39	14	13	1,546	1	92.8	92.9
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号	318.54	532.98	532.98	26	26	1,503	26	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区清澄一丁目5番18号	1,586.77	5,556.73	5,485.15	77	76	14,488	1	98.7	98.7
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号	790.18	2,705.09	2,494.29	51	46	11,458	1	92.2	90.2
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区東新小岩三丁目四番16号	3,092.58	5,321.89	4,925.96	100	94	13,292	1	92.6	94.0
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号	274.24	2,058.53	(注14)	47	(注14)	(注14)	1	(注14)	(注14)
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中区代官町15番3号	2,060.52	5,946.88	5,550.56	96	90	9,312	1	93.3	93.8
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中区石仏町二丁目1番40	3,113.87	5,127.19	4,960.87	78	74	9,007	1	96.8	94.9
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区西六郷四丁目13番7号	1,666.28	2,776.64	2,776.64	40	40	6,535	1	100.0	100.0
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区大島一丁目5番1号	772.00	2,035.47	(注15)	61	(注15)	(注15)	1	(注15)	(注15)
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号	898.13	3,170.41	3,026.74	92	86	6,499	1	95.5	93.5
F010	SKレジデンス	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号	474.55	1,624.49	1,581.04	30	29	5,433	1	97.3	96.7
F011	オーフォート西葛西	東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号	1,145.71	1,960.00	1,890.00	28	27	4,662	1	96.4	96.4
F012	ガーデンシティ浦和	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	1,557.49	2,468.51	2,468.51	30	30	4,965	1	100.0	100.0
F013	ガーデンシティ北戸田	埼玉県戸田市笹目四丁目40番1号	2,382.00	3,678.83	1,276.69	49	17	1,863	1	34.7	34.7
F014	ユーハウス鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号	615.51	2,262.63	2,189.55	34	33	3,935	1	96.8	97.1
	合計		30,723.41	77,684.45	64,888.80	1,885	1,569	204,208	151	90.8	91.4

(注1)「所在地」欄には、住居表示に関する法律(昭和37年法律第119号、その後の改正を含みます。)に基づく住居表示を記載しています。

(注2)「敷地面積」欄には、信託建物の敷地全体の面積を記載し、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注3)「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車

場)の賃貸可能面積を含まず、取得予定資産の現所有者(後記(ロ)c.において定義します。以下同様です。)から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

(注4)「賃貸面積」欄は、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナント(後記(イ)m.において定義します。以下同様です。)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意味し、土地の賃貸借面積を含まず、原則として信託受託者又はマスターリース会社(後記(イ)m.において定義します。以下同様です。)とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注5)「賃貸可能戸数」欄には、個々の信託建物について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注6)「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成17年2月28日時点において実際に信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注7)「月額賃料」欄には、原則として、平成17年2月28日時点において信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示されている月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。

(注8)「テナント総数」欄においては、信託受託者とマスターリース会社との間で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。その場合、マスターリース会社が賃貸人(転貸人)となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。「テナント総数」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

(注9)「稼働率(面積ベース)」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成17年2月28日現在において賃貸が開始されている物件について、その賃貸可能面積合計に対する賃貸面積合計の割合を記載しています。

(注10)「稼働率(戸数ベース)」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成17年2月28日現在において賃貸が開始されている物件について、その賃貸可能戸数合計に対する賃貸戸数合計の割合を記載しています。

(注11)「稼働率(面積ベース)」欄及び「稼働率(戸数ベース)」欄については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

(注12)当該信託建物は、現所有者が平成17年3月に取得したものであるため、平成17年2月28日における賃貸に関する情報を取得していません。なお、平成17年4月末日現在、賃貸戸数は12戸、稼働率(戸数ベース)は35.3%、月額賃料(信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示されている月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。)の合計額は2,006千円です。

(注13)当該信託建物は、平成17年2月に竣工したため、平成17年2月28日において賃貸が開始されていません。なお、平成17年4月末日現在、賃貸戸数は8戸、稼働率(戸数ベース)は30.8%、月額賃料(信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示されている月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。)の合計額は1,126千円です。

(注14)当該信託建物は、平成17年2月に竣工したため、平成17年2月28日において賃貸が開始されていません。なお、平成17年4月末日現在、賃貸戸数は11戸、稼働率(戸数ベース)は23.4%、月額賃料(信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示されている月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。)の合計額は2,642千円です。

(注15)当該信託建物は、平成17年2月に竣工したため、平成17年2月28日において賃貸が開始されていません。なお、平成17年4月末日現在、賃貸戸数は61戸、稼働率(戸数ベース)は100.0%、月額賃料(信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示されている月間賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。)の合計額は6,535千円です。

## 個別信託不動産概要

取得予定資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下の表のとおりです。各表の記載事項及び使用されている用語の内容は以下のとおりです。

### (イ)「信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明

a. 「所在地(住居表示)」欄には、住居表示を記載しています。

b. 「所在地(地番)」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている地番を記載しています。

c. 土地の「用途地域」欄には、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。

- d . 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- e . 土地の「面積」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている地積を記載しています。
- f . 土地の「容積率/建ぺい率(%)」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値、及び建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値をそれぞれ百分率で記載しています。
- g . 建物の「建築時期」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている新築時点を記載しています。
- h . 建物の「用途」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- i . 建物の「延床面積」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている信託建物の床面積の合計を記載しています。また、信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、1棟の建物の床面積に、信託受託者が所有する専有部分の面積の全専有部分の面積に対する割合(以下「専有面積割合」といいます。)を乗じた数値を記載しています。
- j . 建物の「構造/階数」欄には、登記簿又は登記記録上表示されている信託建物の構造を記載しています。また、信託建物が区分所有建物の専有部分である場合は、所有する専有部分ではなく、1棟の建物全体の構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。  
RC : 鉄筋コンクリート造、SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造、S : 鉄骨造、F : 階、  
B : 地下
- k . 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、各信託不動産について、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」ということがあります。)を記載しています。詳細については、前記「(1)投資方針 運営管理方針 (イ)プロパティ・マネジメント会社の管理方針」をご参照下さい。なお、PM会社のうち、株式会社長谷工ライブネットは、株式会社プロスペクトの株式を270株(約6.75%)保有し、資産運用会社に人員を派遣しています。
- l . 「信託受託者」欄、「マスターリース会社」欄及び「マスターリース種別」欄は、本書の日付現在の情報を基に記載しています。
- m . 「マスターリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約(以下「マスターリース契約」といいます。)を信託受託者との間で締結している賃借人(以下「マスターリース会社」といいます。)を記載しています。  
本書の日付現在、各信託不動産について、「ガーデンシティ浦和」、「アプレスト新

大阪」、「アプレスト桜川」及び「アプレストながせ」を除き（これらの物件では、各エンド・テナントは、不動産信託の受託者と直接賃貸借契約を締結しています。）、いずれかのマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されています。

本投資法人は、取得予定資産にかかる各信託不動産の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、マスターリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。平成17年2月28日現在、賃貸面積の少なくとも83%及び月額賃料（後記（八）において定義します。）の少なくとも79%にかかるエンド・テナントについては、上記のマスターリース会社を通じた転貸がなされています。従前の所有者（又は賃貸人）と直接の賃貸借契約を締結していた一部のエンド・テナントについては、賃貸人の変更に対する同意を取得していないため、上記のマスターリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。なお、本書において「エンド・テナント」とは、マスターリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）を意味します。信託不動産にかかるマスターリース契約において、マスターリース契約における賃料は、マスターリース会社がエンド・テナントから收受する賃料又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間の契約における賃料と同額となっており、賃料は保証されず、また、かかる賃料は、各エンド・テナントから信託受託者に直接支払われるか、マスターリース会社を経由して支払われるものとされています（後記n.をご参照下さい。）。これらのマスターリース契約の詳細については、後記「 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要 （イ）主要なテナントの概要」をご参照下さい。

n. 「マスターリース種別」欄には、マスターリース契約における賃料の收受方法を記載しています。かかる收受方法には、信託受託者がエンド・テナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている「賃料保証型」があります。なお、「パススルー型」には、賃料がマスターリース会社を経由しないで各エンド・テナントから信託受託者に直接支払われることとされている場合と、マスターリース会社を経由して信託受託者が受領することとされている場合があります。また、前記m.のとおり、取得予定資産にかかるマスターリース契約は、いずれもパススルー型です。

#### (ロ) 「物件タイプ内訳」欄に関する説明

a. 「シングルタイプ(S)」「ファミリータイプ(F)」欄については、前記「(1)投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ)ポートフォリオ構築方針 c. 物件タイプ」記載の分類に従って、各信託不動産に含まれる各住居タイプの戸数、賃貸可能面積、面積比率を記載しています。

b. 「その他」欄については、店舗、事務所等の用途として賃貸している戸数、賃貸可能面積、面積比率を記載しています。

c. 「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を現に保有する信託受益者を記載しており、「前所有者」には、かかる信託受益権を現所有者に譲渡した者を記載しています。なお、前所有者については、それが個人である場合、開示についての同意を得

られない場合その他やむを得ない理由のある場合には、記載していません。

d. 「現所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれも株式会社プロスペクトの意向を受けて設立された特別目的会社です。

有限会社エー・エム・ピー、有限会社ジェー・エイチ・ピー、有限会社テー・オーピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピー

e. 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税相当額を除きます。）を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

#### (八) 「賃貸借の概況」欄に関する説明

a. 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。

b. 「テナント総数」欄において、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。その場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。「テナント総数」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

c. 「賃貸可能戸数」欄には、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。

d. 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成17年2月28日現在において実際に賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

e. 「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

f. 「月額賃料」欄には、原則として、平成17年2月28日時点において信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。

g. 「敷金・保証金等」欄については、原則として、平成17年2月28日時点において信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各賃借人の敷金・保証金等の平成17年2月28日時点における残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

- h. 「稼働率（面積ベース）」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積（上記「信託不動産の概要」において定義しています。）の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- i. 「稼働率（戸数ベース）」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- j. 「稼働率（面積ベース）」欄及び「稼働率（戸数ベース）」欄については、原則として、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

(二) 「過年度の収益状況等」欄に関する説明

- a. 「過年度の収益状況等」欄における金額は、取得予定資産の信託受託者又は現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- b. 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- c. 収支金額は、原則として平成16年12月31日以前の期間については発生主義にて計上し、平成17年1月1日以降の期間については原則として現金主義により計上しています。但し、「賃貸料収入」欄及び「その他収入」欄については、賃借人がマスターリース会社である場合は、賃料がマスターリース会社を経由しないで各エンド・テナントから信託受託者に直接支払われることとされている場合には信託受託者に入金がされた時点において、また、エンド・テナントの支払う賃料と同額の賃料がマスターリース会社を経由して信託受託者が受領することとされている場合にはマスターリース会社に入金がされた時点において収入として計上しています。
- d. 収支金額は、税込金額で計上しています。
- e. 「賃貸事業収入」欄は、以下の「賃料収入」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。
  - 「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入等の合計額を記載しています。
  - 「その他収入」欄には、賃料収入以外の賃貸事業による収入を記載しています（原状回復費用収入等が含まれています）。
- f. 「賃貸事業費用」欄は、以下の「修繕維持費」欄、「物件管理委託料」欄、「固定資産税等」欄及び「その他費用」欄の各金額の合計額を意味します。なお、不動産等の減価償却費は、賃貸事業費用に計上されていません。また、平成17年1月1日から平成17年2月28日までの期間における固定資産税等については、前年の1年間の相当分

を月割りで計算しています。

「修繕維持費」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

「物件管理委託料」欄は、信託受託者が、プロパティ・マネジメント会社に対して、プロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う管理委託料等を記載しています。

「固定資産税等」欄は、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。なお、現所有者等が各物件を取得した日を含む期間の収支において、取得時における前所有者との未経過固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。

「その他費用」欄には、リーシング・広告宣伝費、信託報酬、銀行手数料、保険料及び弁護士報酬等が含まれています。なお、平成17年1月1日から平成17年2月28日までの期間における信託報酬及び保険料については、前年の1年間の実績額に基づいて月割りで計算しています。

g．「賃貸事業損益」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いた金額を意味します。

h．「資本的支出」欄は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における資本的支出が、本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。

#### (ホ) 「建物エンジニアリング・レポート」欄に関する説明

a．「建物エンジニアリング・レポート」欄の記載は、株式会社東京建築検査機構又は株式会社竹中工務店が、各信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」、「建物状況調査」等と題する報告書（以下「建物エンジニアリング・レポート」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額単位は千円未満を切り捨てています。）。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

b．「予想損失率」欄の記載については、そこに記載する調査会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づいて記載しています。地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。「予想損失率」については、過去の被害地震データや活断層のデータによって確率論的手法を用いて算出された地震による年超過確率約0.21%（再現期間475年、50年間に於ける超過確率10%に相当）における予想損失率を記載しています。詳細については「用語の説明」記載の「予想損失率」をご参照下さい。

(へ) 「不動産鑑定評価書」欄に関する説明

- a . 「不動産鑑定評価書」欄の記載は、そこに記載する不動産鑑定会社が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- b . 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- c . 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- d . 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- e . 各不動産鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(ト) 「物件特性 / 地域特性」欄に関する説明

- a . 「物件特性 / 地域特性」欄の記載は、原則として各信託不動産にかかる鑑定評価書の記載に基づき作成しています。
- b . 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合は切り上げています。
- c . 間取りの略称は、それぞれ次を表します。
  - 1 R : 主たる居室1部屋のみで構成される住戸
  - 1 R + S : 主たる居室1部屋と、1つの納戸（サービスルーム）で構成される住戸
  - 1 ( 2 ) K : 主たる居室1 ( 2 ) 部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住戸
  - 1 ( 2 ) D K : 主たる居室1 ( 2 ) 部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所で構成される住戸
  - 2 D K + S : 主たる居室2部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所に加え、1つの納戸（サービスルーム）で構成される住戸
  - 1 ( 2、3、4、5 ) L D K : 主たる居室1 ( 2、3、4、5 ) 部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所と居間で構成される住戸
  - 2 L D K + S : 主たる居室2部屋と、部屋とは別に区切られ独立した台所と居間に加え、1つの納戸（サービスルーム）で構成される住戸

(チ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、信託不動産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度

を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

a．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

b．権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

c．信託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の協定等

d．賃料の支払状況

平成17年2月28日時点において、賃料を2ヶ月分以上滞納しているエンド・テナントにかかる賃料滞納額の合計額が100万円を超える場合には、その旨及び賃料滞納額

物件名称：TKフラッツ渋谷

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区円山町26番地7 (地番) 東京都渋谷区円山町83番6他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ(S)	106	2,989.66	43.3
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	87	3,630.16	52.6
	所有形態	所有権	その他	1	283.72	4.1
	面積	1,800.47㎡	現所有者	有限会社テー・オー・ビー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	前所有者	クレストプロパティーズ 特定目的会社		
			取得予定価格(百万円)	6,399		
建物	建築時期	平成14年11月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅、店舗、駐車場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	194		
	延床面積	10,012.82㎡	賃貸戸数	169		
	構造/階数	SRC/14F・B2	賃貸可能面積(㎡)	6,903.54		
PM会社	ティーケイビル株式会社	月額賃料(共益費含む) (千円)	27,497			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	74,811			
マスターリース会社	ティーケイビル株式会社	稼働率(面積ベース)%	87.1			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	87.1			
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年5月27日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入 小計	231,108	65,608	調査時点	平成17年4月27日		
賃貸料収入	228,982	63,784	緊急修繕費			
その他収入	2,125	1,824	短期修繕費(1年以内)	490		
(B) 賃貸事業費用 小計	50,980	16,135	長期修繕費(12年間)	184,420		
修繕維持費	1,858	2,009	予想損失率(%)	11.0		
物件管理委託料	37,749	10,556	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等		625	不動産鑑定会社	青山リアルティー・ アドバイザーズ株式会社		
その他費用	11,372	2,944	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	180,127	49,473	鑑定評価額	6,220		
(D) 資本的支出			直接還元価格	6,410		
(E) NCF=(C)-(D)	180,127	49,473	直接還元利回り(%)	4.8		
			DCF価格	6,020		
			割引率(%)	4.7		
			最終還元利回り(%)	5.2		
			積算価格	5,069		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の南方の高層共同住宅及び事務所ビルを中心としてビジネスホテル等も混在する地域です。「渋谷」駅からも徒歩圏(徒歩約11分)にあり、「神泉」駅から京王井の頭線で「渋谷」駅まで約2分、「渋谷」駅から東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで約16分、「JR山手線で「新宿」駅まで約7分と交通利便性及び都心へのアクセスに優れています。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地下2階・地上14階建(間取り 1R(70戸)、1LDK(35戸)、1K(71戸)、1DK(16戸)、2LDK+S(1戸)、その他(1戸))の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。						
特記すべき事項はありません。						



物件名称：プロスペクト東雲橋

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示)	東京都江東区東雲一丁目1番7号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	東京都江東区東雲一丁目12番11				
土地	用途地域	準工業地域	シングルタイプ(S)	171	4,849.20	100
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	面積	1,385.45㎡	その他	0	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・300%(注)/60%	現所有者	有限会社テー・オー・ビー		
			前所有者	日商岩井不動産株式会社		
建物	取得予定価格(百万円)	3,353				
	建築時期	平成16年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	171		
	延床面積	5,576.40㎡	賃貸戸数	168		
構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積(㎡)	4,849.20			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		月額賃料(共益費含む) (千円)	17,556		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	28,416		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%	98.3		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	98.2		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年3月26日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構		
(A) 賃貸事業収入 小計	143,835	36,308	調査時点	平成17年4月15日		
賃貸料収入	143,730	36,228	緊急修繕費			
その他収入	104	79	短期修繕費(1年以内)			
(B) 賃貸事業費用 小計	69,648	6,589	長期修繕費(12年間)	10,180		
修繕維持費	165		予想損失率(%)	19.0		
物件管理委託料	29,788	4,500	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等	27,253	586	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・ アドバイザーズ株式会社		
その他費用	12,440	1,501	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	74,187	29,718	鑑定評価額	3,230		
(D) 資本的支出			直接還元価格	3,240		
(E) NCF = (C) - (D)	74,187	29,718	直接還元利回り(%)	5.3		
			DCF価格	3,210		
			割引率(%)	5.1		
			最終還元利回り(%)	5.7		
			積算価格	1,931		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、同駅の南東の再開発等により既存の工業・倉庫等の用途から複合商業施設・共同住宅等の用途へ移行しつつある地域です。大規模商業施設(「ジャスコ東雲店」)も徒歩約2分と近距離にあり生活利便性に優れています。また、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)が同駅まで延伸される予定であり、今後、この地域における利便性が向上することが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1K(171戸))の単身者向け賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注)容積率について、本物件の土地のうち東雲橋端から50m以内の部分は400%、50m超の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						

物件名称：メゾン・ド・ヴィレ麻布台

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都港区麻布台二丁目3番7号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都港区麻布台二丁目26番1			
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	71	1,811.08
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	20	756.01
	面積	444.01㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	600%/80%(注)	現所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー	
			前所有者	有限会社メゾン・インベストメント	
		取得予定価格(百万円)	2,720		
建物	建築時期	平成13年5月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	居宅	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	91	
	延床面積	3,418.80㎡	賃貸戸数	85	
	構造/階数	SRC/15F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,567.09	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	12,361	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	24,204	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	93.0	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	93.4	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	159,765	24,900	調査時点	平成17年4月13日	
賃貸料収入	159,765	24,505	緊急修繕費		
その他収入		394	短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	44,172	5,932	長期修繕費(12年間)	31,550	
修繕維持費	6,409	1,208	予想損失率(%)	10.0	
物件管理委託料	19,779	2,372	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等	3,199	510	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社	
その他費用	14,783	1,841	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	115,593	18,968	鑑定評価額	2,690	
(D) 資本的支出	296		直接還元価格	2,730	
(E) NCF=(C)-(D)	115,296	18,968	直接還元利回り(%)	4.9	
			DCF価格	2,640	
			割引率(%)	4.7	
			最終還元利回り(%)	5.2	
			積算価格	2,053	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の「桜田通り」沿いの主に高層事務所ビル、高層共同住宅等により構成される地域です。都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅(徒歩約7分)等複数駅を徒歩圏とする利便性により事務所利用が多く、また、中小規模の画地が比較的多いこと等により共同住宅も見られます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上15階建(間取り 1R(87戸)、1R+ロフト(2戸)、1R+S(2戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示)	東京都港区高輪一丁目5番14号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	東京都港区高輪一丁目204番1				
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域	シングルタイプ(S)	70	1,778.37	100
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	面積	638.65㎡	その他	0	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/80%・60%(注)	現所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー		
			前所有者	有限会社メゾン・インベストメント		
		取得予定価格(百万円)	1,768			
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	居宅、駐輪場	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	70		
	延床面積	1,932.63㎡	賃貸戸数	68		
	構造/階数	SRC/9F・B1	賃貸可能面積(㎡)	1,778.37		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	8,586		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	16,392		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	97.1		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	97.1		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構		
(A) 賃貸事業収入 小計	110,673	17,577	調査時点	平成17年4月13日		
賃貸料収入	110,673	17,314	緊急修繕費			
その他収入		262	短期修繕費(1年以内)			
(B) 賃貸事業費用 小計	24,584	4,638	長期修繕費(12年間)	47,800		
修繕維持費	1,366	623	予想損失率(%)	12.0		
物件管理委託料	12,750	2,121	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等	4,144	690	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社		
その他費用	6,322	1,203	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	86,088	12,938	鑑定評価額	1,740		
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,750		
(E) NCF=(C)-(D)	86,088	12,938	直接還元利回り(%)	5.0		
			DCF価格	1,730		
			割引率(%)	4.7		
			最終還元利回り(%)	5.3		
			積算価格	1,149		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅南東の高層共同住宅を中心とする地域です。交通利便性のほか、日用品店舗・各種学校・区役所(支所)等も比較的近接し生活利便性も良好なことから、今後、この地域に対する高層共同住宅地としての需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上9階建(間取り1R(70戸))の単身者向け賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の土地のうち東側道路から20m以内の部分は80%、20m超の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>本物件の北東側道路は、昭和21年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が建設された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2m後退する予定です。</p>						

物件名称：プロスペクト大森海岸

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都大田区大森北二丁目12番3号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都大田区大森北二丁目12番3			
土地	用途地域	第1種住居地域	シングルタイプ(S)	86	2,342.20
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	3	135.84
	面積	856.82㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	現所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー	
			前所有者	株式会社モリモト	
			取得予定価格(百万円)	1,807	
建物	建築時期	平成15年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	89	
	延床面積	2,846.30㎡	賃貸戸数	87	
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積(㎡)	2,478.04	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	8,732	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	17,428	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	97.7	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	97.8	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	115,609	18,813	調査時点	平成17年4月14日	
賃貸料収入	115,609	18,723	緊急修繕費		
その他収入		89	短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	32,160	3,243	長期修繕費(12年間)	6,830	
修繕維持費	794	97	予想損失率(%)	10.0	
物件管理委託料	11,242	1,864	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等	14,048	452	不動産鑑定会社	青山リアルティー・ アドバイザーズ株式会社	
その他費用	6,075	829	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	83,448	15,569	鑑定評価額	1,770	
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,780	
(E) NCF = (C) - (D)	83,448	15,569	直接還元利回り(%)	5.1	
			DCF価格	1,770	
			割引率(%)	4.9	
			最終還元利回り(%)	5.5	
			積算価格	1,126	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は京浜急行線「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の中高層共同住宅を中心とする地域です。北側に隣接する地域は、事務所、商業施設、共同住宅からなる大規模複合施設となっています。また、新幹線の停車駅であり、周辺に再開発ビルの竣工が相次いでいるJR「品川」駅へのアクセスに優れ、「大森海岸」駅から京浜急行線で約13分)、この地域には、共同住宅に対する個人需要に加えて法人需要も認められます。</p> <p>当該物件は、地上8階建(間取り 1R(6戸)、1K(63戸)、1K+ロフト(4戸)、1DK(12戸)、1DK+ロフト(1戸)、2K(3戸))の単身者向け賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：アプレスト新大阪

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番7他			
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	88	2,716.56
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	4	250.80
	面積	766.13㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	600%・400%(注1)/80%(注2)	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ビー	
			前所有者	有限会社田町住建	
建物	取得予定価格(百万円)		1,826		
	建築時期	平成8年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅、駐車場	テナント総数	51	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92	
	延床面積	4,269.71㎡	賃貸戸数	79	
構造/階数	SRC・RC/10F	賃貸可能面積(㎡)	2,967.36		
PM会社	株式会社コアバルン		月額賃料(共益費含む) (千円)	16,144	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	108,230	
マスターリース会社			稼働率(面積ベース)%	85.4	
マスターリース種別			稼働率(戸数ベース)%	85.9	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注3) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年5月11日	
賃貸料収入			緊急修繕費		
その他収入			短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	94,760	
修繕維持費			予想損失率(%)	12.0	
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等			不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用			価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)			鑑定評価額	1,763	
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,871	
(E) NCF = (C) - (D)			直接還元利回り(%)	6.0	
			DCF価格	1,763	
			割引率(%)	5.7	
			最終還元利回り(%)	6.5	
			積算価格	1,172	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は「新大阪」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、JR東海道線・東海道新幹線「新大阪」駅の北方の中層の事務所ビル・店舗付共同住宅の建ち並ぶ地域で、低層階に店舗、事務所が入居し、上層階を住宅とする形態の物件利用が比較的多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1R(92戸))の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1)容積率について、本物件の土地のうち東側道路から25m以内の部分は600%、25m超の部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2)建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注3)本物件は、現所有者が平成17年2月に取得したため、過年度の収益状況等にかかる情報を受領しておりません。</p>					
<p>本物件は、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に基づく駐車場の確保台数を2台満たしていません。</p>					

物件名称：メゾン・ド・ヴィレ中目黒

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都目黒区中目黒二丁目645番10			
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	50	1,275.00
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	0	0
	面積	275.36㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	現所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー	
			前所有者	有限会社メゾン・インベストメント	
		取得予定価格(百万円)	1,189		
建物	建築時期	平成11年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	居宅、駐車場、駐輪場	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	50	
	延床面積	1,633.00㎡	賃貸戸数	47	
	構造/階数	SRC/11F	賃貸可能面積(㎡)	1,275.00	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	5,639	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	11,196	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	94.0	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	94.0	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	76,462	12,668	調査時点	平成17年4月13日	
賃貸料収入	76,462	12,416	緊急修繕費		
その他収入		252	短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	17,863	3,486	長期修繕費(12年間)	37,070	
修繕維持費	1,750	583	予想損失率(%)	7.0	
物件管理委託料	8,960	1,724	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等	3,049	508	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社	
その他費用	4,104	670	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	58,598	9,182	鑑定評価額	1,170	
(D) 資本的支出	415		直接還元価格	1,180	
(E) NCF=(C)-(D)	58,182	9,182	直接還元利回り(%)	4.9	
			DCF価格	1,170	
			割引率(%)	4.8	
			最終還元利回り(%)	5.3	
			積算価格	624	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、同駅の南東にある「山手通り」に面した地域です。商業繁華性はさほど高くなく、中高層の共同住宅及び店舗併用事務所ビル等が混在する地域です。一方、同駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向け共同住宅が比較的多く見られます。「中目黒」駅から東急東横線で「渋谷」駅まで約4分と中心部へのアクセスも良好であり、今後、中高層の共同住宅を中心とした住宅地としても熟成していくものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地上11階建(間取り 1R(50戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：六本木ライズハウス

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示)	東京都港区六本木三丁目16番5号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	東京都港区六本木三丁目112番2				
土地	用途地域	第2種住居地域	シングルタイプ(S)	30	866.10	71.6
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	4	343.75	28.4
	面積	574.65㎡	その他	0	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%(注1)/60%(注2)	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ビー		
			前所有者	ライジング・ インベストメント・ワン 有限会社		
		取得予定価格(百万円)	1,184			
建物	建築時期	平成15年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐輪場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34		
	延床面積	1,691.36㎡	賃貸戸数			
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	1,209.85		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		月額賃料(共益費含む) (千円)			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%			
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%			
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注3) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構		
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年2月22日		
賃貸料収入			緊急修繕費			
その他収入			短期修繕費(1年以内)			
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	3,570		
修繕維持費			予想損失率(%)	15.0		
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等			不動産鑑定会社	青山リアルティー・ アドバイザーズ株式会社		
その他費用			価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)			鑑定評価額	1,140		
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,120		
(E) NCF=(C)-(D)			直接還元利回り(%)	4.9		
			DCF価格	1,160		
			割引率(%)	4.7		
			最終還元利回り(%)	5.3		
			積算価格	1,129		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、「六本木一丁目」駅の南方の中高層の共同住宅や事務所が混在する地域です。また、「六本木一丁目」駅から南北線で「永田町」駅まで3分、「六本木」駅から大江戸線で「新宿」駅まで約10分と、主要都心中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建(間取り 1R(30戸)、1LDK(1戸)、2LDK(2戸)、3LDK(1戸))の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注1) 本物件にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は237.6%となっています。</p> <p>(注2) 建ぺい率について、本物件の所在地が第2種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>(注3) 本物件は、現所有者が平成17年3月に取得したため、過年度の収益状況等にかかる情報を受領していません。</p>						
特記すべき事項はありません。						

物件名称：プロスペクト日本橋本町

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号 (地番) 東京都中央区日本橋本町四丁目5番2			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	44	1,003.09	77.7
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	6	287.40	22.3
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	174.36㎡	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ビー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	800%/80%(注)	前所有者	興和地所株式会社		
			取得予定価格(百万円)	1,070		
建物	建築時期	平成16年11月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50		
	延床面積	1,492.20㎡	賃貸戸数	30		
	構造/階数	SRC/15F	賃貸可能面積(㎡)	1,290.49		
PM会社	株式会社東京テナントセンター		月額賃料(共益費含む) (千円)	3,355		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	6,531		
マスターリース会社	株式会社東京テナントセンター		稼働率(面積ベース)%	56.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	60.0		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年11月25日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構		
(A) 賃貸事業収入 小計	1,238	10,393	調査時点	平成17年4月15日		
賃貸料収入	1,238	10,393	緊急修繕費			
その他収入			短期修繕費(1年以内)			
(B) 賃貸事業費用 小計	1,394	4,946	長期修繕費(12年間)	3,830		
修繕維持費			予想損失率(%)	12.0		
物件管理委託料	854	2,718	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等		500	不動産鑑定会社	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社		
その他費用	540	1,727	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	156	5,447	鑑定評価額	1,030		
(D) 資本的支出	283		直接還元価格	1,040		
(E) NCF=(C)-(D)	439	5,447	直接還元利回り(%)	5.1		
			DCF価格	1,020		
			割引率(%)	5.0		
			最終還元利回り(%)	5.5		
			積算価格	830		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩約7分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約2分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の昭和通沿いに中高層共同住宅や事務所ビル等が混在する地域です。「新日本橋」駅からJR総武線快速で「東京」駅まで約3分、「三越前」駅から東京メトロ銀座線で「日本橋」駅まで約2分と都心部にあって交通利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建(間取り 1R(44戸)、1LDK(6戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>						



物件名称：プロスペクト代々木

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区代々木四丁目23番3号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都渋谷区代々木四丁目23番11			
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	シングルタイプ(S)	15	49.3
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	11	50.7
	面積	386.51㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%(注1)/60%	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ピー	
			前所有者	株式会社ダイナシティ	
			取得予定価格(百万円)	779	
建物	建築時期	平成17年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26	
	延床面積	1,028.42㎡	賃貸戸数		
	構造/階数	RC/7F・B1	賃貸可能面積(㎡)	921.82	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		月額賃料(共益費含む) (千円)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注2) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年2月16日	
賃貸料収入			緊急修繕費		
その他収入			短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	2,680	
修繕維持費			予想損失率(%)	12.0	
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等			不動産鑑定会社	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社	
その他費用			価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)			鑑定評価額	767	
(D) 資本的支出			直接還元価格	773	
(E) NCF = (C) - (D)			直接還元利回り(%)	4.9	
			DCF価格	760	
			割引率(%)	4.7	
			最終還元利回り(%)	5.3	
			積算価格	602	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は小田急小田原線「参宮橋」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の北方の中高層の共同住宅が立ち並ぶ住宅地域です。同駅から同線でターミナル駅である「新宿」駅まで約3分であり、主要都心中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上7階建(間取り 1R(15戸)、1DK(7戸)、1LDK(4戸))の単身者や共働きで子供のない夫婦向けを中心とした賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1) 本物件にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は237.48%となっています。</p> <p>(注2) 本物件は平成17年2月に竣工したため、平成17年2月28日において賃貸が開始されていません。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：フレグランス川崎

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番7			
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	45	1,065.96
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	0	0
	面積	228.05㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	現所有者	有限会社テー・オー・ビー	
			前所有者	有限会社T&KAM	
建物	建築時期	平成15年9月	取得予定価格(百万円)	624	
	用途	共同住宅	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	所有形態	所有権	テナント総数	1	
	延床面積	1,348.22㎡	賃貸可能戸数	45	
	構造/階数	RC/10F	賃貸戸数	42	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		賃貸可能面積(㎡)	1,065.96	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	3,475	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		敷金・保証金等(千円)	6,950	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(面積ベース)%	93.4	
			稼働率(戸数ベース)%	93.3	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年3月29日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	33,934	7,964	調査時点	平成17年4月14日	
賃貸料収入	33,801	7,836	緊急修繕費		
その他収入	133	127	短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	4,848	1,673	長期修繕費(12年間)	2,990	
修繕維持費	10		予想損失率(%)	13.0	
物件管理委託料	3,315	910	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		458	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用	1,522	305	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	29,085	6,291	鑑定評価額	600	
(D) 資本的支出			直接還元価格	620	
(E) NCF=(C)-(D)	29,085	6,291	直接還元利回り(%)	5.6	
			D C F 価格	600	
			割引率(%)	5.3	
			最終還元利回り(%)	6.1	
			積算価格	358	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR東海道本線・南武線・京浜東北線「川崎」駅から徒歩約11分に位置し、周辺地域は、川崎区役所に至近(徒歩約2分)で川崎市役所・法務局・裁判所等の公的機関にも比較的近接し、従来から事務所・店舗が多く見られる地域ですが、近年は「川崎」駅までの利便性が高いこと、生活利便施設へのアクセスの良さ等から高層共同住宅地としての需要が認められ、この地域は徐々に共同住宅地域へと移行することが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1R(45戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>本物件の建物は、建築当時、適式に建築確認を受け、かつ竣工検査についても検査済証の交付を受けていますが、建物竣工後に隣地との境界を確定したところ、本物件の土地が、建物建築時の面積から約0.7㎡減少しました。そのため、建物の容積率算定対象面積が約2㎡建築基準法による基準を上回っています。</p>					

物件名称：アプレスト桜川

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号 (地番) 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番22他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ(S)	48	1,009.92	100
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	361.99㎡	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ピー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	前所有者	有限会社田町住建		
			取得予定価格(百万円)	516		
建物	建築時期	平成12年8月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	47		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48		
	延床面積	1,129.50㎡	賃貸戸数	47		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	1,009.92		
PM会社	株式会社ゼフィア		月額賃料(共益費含む) (千円)	2,928		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	4,700		
マスターリース会社			稼働率(面積ベース)%	98.2		
マスターリース種別			稼働率(戸数ベース)%	97.9		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構		
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年5月11日		
賃貸料収入			緊急修繕費			
その他収入			短期修繕費(1年以内)			
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	11,570		
修繕維持費			予想損失率(%)	15.0		
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等			不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所		
その他費用			価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)			鑑定評価額	497		
(D) 資本的支出			直接還元価格	521		
(E) NCF = (C) - (D)			直接還元利回り(%)	5.6		
			DCF価格	497		
			割引率(%)	5.3		
			最終還元利回り(%)	6.1		
			積算価格	281		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR関西本線「難波」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の中高層共同住宅、戸建住宅のほか、営業所、事務所等も混在する地域です。この地域は、大阪を代表する地下街「なんばウォーク」に連絡し、地下鉄四つ橋線及び御堂筋線「なんば」駅をはじめ、「ミナミ」の繁華街へのアクセスも容易であるなど大阪の中心商業地域へのアクセスに優れた立地であることから、事務所等の跡地が中高層共同住宅へと転用されるケースが、近年、比較的多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上9階建(間取り1K(48戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
(注) 本物件は、現所有者が平成17年2月に取得したため、過年度の収益状況等にかかる情報を受領していません。						
本物件は、「大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱」に基づく駐車場の確保台数を4台満たしていません。						

物件名称：ドーム高峯

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1			
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	シングルタイプ(S)	36	946.04
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	0	0
	面積	983.60㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	100%/30%	現所有者	有限会社テー・オー・ビー	
			前所有者	内田橋住宅株式会社	
建物	建築時期	平成1年3月	取得予定価格(百万円)	322	
	用途	共同住宅	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	所有形態	所有権	テナント総数	1	
	延床面積	943.98㎡	賃貸可能戸数	36	
	構造/階数	RC/4F	賃貸戸数	32	
PM会社	株式会社ユーホーム		賃貸可能面積(㎡)	946.04	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	1,728	
マスターリース会社	株式会社ユーホーム		敷金・保証金等(千円)	3,053	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(面積ベース)%	89.0	
			稼働率(戸数ベース)%	88.9	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年5月26日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店	
(A) 賃貸事業収入 小計	12,921	3,235	調査時点	平成17年4月1日	
賃貸料収入	12,877	3,235	緊急修繕費		
その他収入	44		短期修繕費(1年以内)	870	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,687	1,304	長期修繕費(12年間)	49,760	
修繕維持費	216	157	予想損失率(%)	7.8	
物件管理委託料	1,272	419	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		340	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用	1,198	387	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,234	1,931	鑑定評価額	309	
(D) 資本的支出			直接還元価格	336	
(E) NCF = (C) - (D)	10,234	1,931	直接還元利回り(%)	5.7	
			D C F 価格	309	
			割引率(%)	5.4	
			最終還元利回り(%)	6.2	
			積算価格	245	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は地下鉄名城線「八事日赤」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の東方の戸建住宅、低層共同住宅のほか寺院、大規模医療機関、駐車場等も散見される閑静な住宅地域です。また、名古屋大学等の文教施設が集中立地する地域にも近接するため、学生向けの賃貸住宅の需要が根強いほか、今後は、交通利便性の高さから、ファミリー向け賃貸住宅の需要も高まることが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上4階建(間取り 1R(36戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：ドーム四ツ谷

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目31番1号 (地番) 愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目31番1			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	36	766.00	100
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	812.09㎡	現所有者	株式会社テー・オー・ビー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	100%/50%	前所有者	内田橋住宅株式会社		
			取得予定価格(百万円)	275		
建物	建築時期	昭和63年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36		
	延床面積	776.50㎡	賃貸戸数	34		
	構造/階数	RC/3F	賃貸可能面積(㎡)	766.00		
PM会社	株式会社ユーホーム		月額賃料(共益費含む) (千円)	1,704		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,273		
マスターリース会社	株式会社ユーホーム		稼働率(面積ベース)%	94.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	94.4		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年5月26日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入 小計	13,271	3,244	調査時点	平成17年4月1日		
賃貸料収入	13,271	3,177	緊急修繕費			
その他収入		67	短期修繕費(1年以内)	370		
(B) 賃貸事業費用 小計	2,445	956	長期修繕費(12年間)	49,250		
修繕維持費	190	8	予想損失率(%)	9.5		
物件管理委託料	1,149	335	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等		271	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所		
その他費用	1,105	342	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,825	2,287	鑑定評価額	263		
(D) 資本的支出			直接還元価格	275		
(E) NCF = (C) - (D)	10,825	2,287	直接還元利回り(%)	5.9		
			D C F 価格	263		
			割引率(%)	5.6		
			最終還元利回り(%)	6.4		
			積算価格	211		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は地下鉄東山線「本山」駅から徒歩約13分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の戸建住宅、低層共同住宅が建ち並び閑静な住宅地域です。また、名古屋大学や南山大学に比較的近いことから学生向けのアパートが多く、住環境の良さからファミリー向けの共同住宅も多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上3階建(間取り 1R(36戸))の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
本物件の土地と、北側隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。						

物件名称：TKフラッツ田園調布アネックス

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都大田区田園調布一丁目11番2号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都大田区田園調布一丁目11番3他			
土地	用途地域	準住居地域、第1種住居地域	シングルタイプ(S)	14	100
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	0	0
	面積	286.90㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%・200%(注1)/60%(注2)	現所有者	有限会社テー・オー・ビー	
			前所有者	クレストプロパティーズ 特定目的会社	
建物	取得予定価格(百万円)		249		
	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	14	
	延床面積	468.21㎡	賃貸戸数	13	
構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	429.50		
PM会社	ティーケイビル株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	1,546	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,092	
マスターリース会社	ティーケイビル株式会社		稼働率(面積ベース)%	92.8	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	92.9	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年5月27日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	11,149	3,810	調査時点	平成17年4月20日	
賃貸料収入	11,131	3,810	緊急修繕費		
その他収入	18		短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	2,938	889	長期修繕費(12年間)	21,040	
修繕維持費	102	7	予想損失率(%)	10.0	
物件管理委託料	1,885	470	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		151	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用	949	260	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,211	2,920	鑑定評価額	240	
(D) 資本的支出			直接還元価格	229	
(E) NCF=(C)-(D)	8,211	2,920	直接還元利回り(%)	5.4	
			D C F 価格	240	
			割引率(%)	5.1	
			最終還元利回り(%)	5.9	
			積算価格	212	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東急東横線・目黒線・多摩川線「多摩川」駅から徒歩約4分に位置し、周辺地域は、同駅の南の中層共同住宅と戸建住宅が建ち並び住宅地域です。周辺一体が南西に緩やかに傾斜しているため日照環境が良好です。「多摩川」駅から「大手町」駅まで都営地下鉄三田線(直通)で35分程度であり都心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上5階建(間取り1R(14戸))の女性専用の賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1)容積率について、本物件の土地のうち中原街道から30m以内の部分は300%、30m超の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2)本物件にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、第2種風致地区による制限により適用建ぺい率は40%となっています。</p>					
本物件の土地とその南西側を除く隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。					

物件名称：アプレストながせ

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	大阪府東大阪市横沼町一丁目30番2			
			シングルタイプ(S)	26	532.98
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	0	0
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	318.54㎡	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ピー	
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社田町住建	
			取得予定価格(百万円)	209	
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅、車庫	テナント総数	26	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26	
	延床面積	598.09㎡	賃貸戸数	26	
	構造/階数	RC/5F、RC/4F	賃貸可能面積(㎡)	532.98	
PM会社	株式会社学生情報センター		月額賃料(共益費含む) (千円)	1,503	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,120	
マスターリース会社			稼働率(面積ベース)%	100.0	
マスターリース種別			稼働率(戸数ベース)%	100.0	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年5月11日	
賃貸料収入			緊急修繕費		
その他収入			短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	21,200	
修繕維持費			予想損失率(%)	12.0	
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等			不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用			価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)			鑑定評価額	200	
(D) 資本的支出			直接還元価格	207	
(E) NCF = (C) - (D)			直接還元利回り(%)	6.3	
			DCF価格	200	
			割引率(%)	6.0	
			最終還元利回り(%)	6.8	
			積算価格	158	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は近鉄大阪線「長瀬」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の北方の戸建住宅が連たする地域です。また、周辺には近畿大学や短大が立地し、かつ、「長瀬」駅からJR線「大阪」駅まで近鉄大阪線及びJR大阪環状線(「鶴橋」駅にて乗換え)を利用して約25分と大阪市内各方面への通勤及び通学の利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、地上5階建(間取り1K(26戸))の学生及び単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
(注) 本物件は、現所有者が平成17年2月に取得したため、過年度の収益状況等にかかる情報を受領していません。					
本物件は、「東大阪市共同住宅の駐車施設の付置等に関する指導要綱」に基づく駐車場の確保台数を2台満たしていません。					

物件名称：プロスペクト清澄庭園

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都江東区清澄一丁目5番18号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都江東区清澄一丁目3番2			
土地	用途地域	準工業地域	シングルタイプ(S)	0	0
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	77	5,556.73
	面積	1,586.77㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%・400%(注)/60%	現所有者	有限会社エー・エム・ピー	
			前所有者	扶桑レクセル株式会社	
建物	建築時期	平成14年2月	取得予定価格(百万円)	2,780	
	用途	共同住宅	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	所有形態	所有権	テナント総数	1	
	延床面積	6,203.85㎡	賃貸可能戸数	77	
	構造/階数	SRC/14F	賃貸戸数	76	
P M会社	三井不動産住宅リース株式会社		賃貸可能面積(㎡)	5,556.73	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	14,488	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		敷金・保証金等(千円)	29,354	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(面積ベース)%	98.7	
			稼働率(戸数ベース)%	98.7	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店	
(A) 賃貸事業収入 小計	201,935	30,328	調査時点	平成17年3月末日	
賃貸料収入	198,357	30,102	緊急修繕費		
その他収入	3,578	225	短期修繕費(1年以内)	100	
(B) 賃貸事業費用 小計	40,439	5,337	長期修繕費(12年間)	238,790	
修繕維持費	3,259	169	予想損失率(%)	10.7	
物件管理委託料	27,395	3,558	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等	2,331	388	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・ アドバイザーズ株式会社	
その他費用	7,452	1,220	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	161,496	24,991	鑑定評価額	2,730	
(D) 資本的支出			直接還元価格	2,760	
(E) NCF = (C) - (D)	161,496	24,991	直接還元利回り(%)	5.1	
			D C F 価格	2,690	
			割引率(%)	4.9	
			最終還元利回り(%)	5.5	
			積算価格	2,021	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の高層共同住宅を中心に配送センター・事務所・工場等も混在する地域です。従来は倉庫・工場用地としての利用が中心の地域でしたが、同駅から「大手町」駅まで東京メトロ半蔵門線で約7分と都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあるものと認められます。</p> <p>当該物件は、地上14階建(間取り 1DK(2戸)、1LDK(2戸)、2LDK(15戸)、3LDK(57戸)、4LDK(1戸))のファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注)容積率について、本物件の土地のうち北側都道から30m以内の部分は400%、30m超の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					



物件名称：パークテラス恵比寿

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他			
			シングルタイプ(S)	0	0
土地	用途地域	第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域	ファミリータイプ(F)	50	2,574.78
	所有形態	所有権	その他	1	130.31
	面積	790.18㎡	現所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー	
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・300%(注1) / 80%・60%(注2)	前所有者	有限会社パークテラス恵比寿	
			取得予定価格(百万円)	2,712	
建物	建築時期	平成12年10月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅、店舗、車庫	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	51	
	延床面積	3,078.09㎡	賃貸戸数	46	
	構造/階数	SRC/12F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,705.09	
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	11,458	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	37,660	
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	92.2	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	90.2	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	160,353	24,737	調査時点	平成17年4月20日	
賃貸料収入	160,353	24,394	緊急修繕費		
その他収入		342	短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	33,989	6,073	長期修繕費(12年間)	41,750	
修繕維持費	2,543	1,219	予想損失率(%)	11.0	
物件管理委託料	17,360	3,038	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等	3,795	632	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
その他費用	10,289	1,183	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	126,364	18,664	鑑定評価額	2,670	
(D) 資本的支出		492	直接還元価格	2,760	
(E) NCF=(C)-(D)	126,364	18,171	直接還元利回り(%)	4.7	
			DCF価格	2,630	
			割引率(%)	4.8	
			最終還元利回り(%)	5.0	
			積算価格	1,730	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約9分、東京メトロ日比谷線・JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約13分に立地しており、周辺地域は、「広尾」駅南方の中高層の店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域です。「広尾」駅から「銀座」駅まで東京メトロ日比谷線線で約12分と都心へのアクセスが良好なうえ、日用品店舗等の生活利便施設への接近性も良好です。</p> <p>当該物件は、幹線道路に面する、1階にコンビニエンスストアを有する地下1階付地上12階建(間取り1K(8戸)、1LDK(12戸)、2LDK(30戸)、その他(1戸))のファミリー及び単身者向けの住戸が混在する賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1)容積率について、本物件の土地のうち東側道路から30m以内と30m超のうち第2種住居地域の部分は400%、東側道路から30m超のうち第1種住居地域の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2)建ぺい率について、本物件の土地のうち東側道路から30m以内の部分は80%、30m超の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>					
<p>本物件の東側道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)で、かつ、南側道路も、平成15年9月18日に事業決定を受けた都市計画道路です。南側道路が拡幅された場合には、本物件の土地は約95㎡減少します。</p>					

物件名称：BELNOS34

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都葛飾区東新小岩三丁目551番1他			
土地	用途地域	準工業地域	シングルタイプ(S)	6	179.77
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	90	4,435.04
	面積	3,092.58㎡	その他	4	707.08
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・200%(注)/60%	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ビー	
			前所有者	有限会社ティンバーウルブズ・プロパティ	
		取得予定価格(百万円)	2,534		
建物	建築時期	平成3年5月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	店舗、事務所、共同住宅、車庫	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	100	
	延床面積	7,728.36㎡	賃貸戸数	94	
	構造/階数	SRC/10F・B1	賃貸可能面積(㎡)	5,321.89	
PM会社	株式会社ノエル		月額賃料(共益費含む) (千円)	13,292	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	47,452	
マスターリース会社	株式会社ノエル		稼働率(面積ベース)%	92.6	
マスターリース種別	バススルー		稼働率(戸数ベース)%	94.0	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年7月23日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	88,456	31,084	調査時点	平成17年4月15日	
賃貸料収入	86,214	30,767	緊急修繕費		
その他収入	2,241	316	短期修繕費(1年以内)	150	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,148	11,177	長期修繕費(12年間)	174,670	
修繕維持費	4,106	3,597	予想損失率(%)	12.0	
物件管理委託料	5,090	3,234	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		2,398	不動産鑑定会社	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	
その他費用	6,951	1,946	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	72,307	19,906	鑑定評価額	2,450	
(D) 資本的支出			直接還元価格	2,420	
(E) NCF=(C)-(D)	72,307	19,906	直接還元利回り(%)	5.6	
			DCF価格	2,470	
			割引率(%)	5.5	
			最終還元利回り(%)	6.2	
			積算価格	2,168	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR総武線「新小岩」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が立ち並ぶ地域で、同駅周辺の商業施設による利便性や同駅利用による都心部へのアクセス(JR総武線快速で「東京」駅まで約14分)に優れています。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所、中上層階にファミリー向け住戸を中心に単身者向け住戸が混在する地下1階付地上10階建(間取り1K(14戸)、1DK(2戸)、2DK(65戸)、2DK+S(13戸)、2LDK+S(1戸)、4LDK(1戸)、その他(4戸))の賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
(注)容積率について、本物件の土地のうち蔵前橋通りから30m以内の部分は400%、30m超の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：プロスペクト道玄坂

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他			
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	10	300.10
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	36	1,583.84
	面積	274.24㎡	その他	1	174.59
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	800%/80%(注1)	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ビー	
			前所有者	株式会社ダイナシティ、 株式会社富士コイン	
		取得予定価格(百万円)	2,294		
建物	建築時期	平成17年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅、居宅、店舗	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	47	
	延床面積	2,284.90㎡	賃貸戸数		
	構造/階数	SRC/14F・B1	賃貸可能面積(㎡)	2,058.53	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		月額賃料(共益費含む) (千円)		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注2) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年2月16日	
賃貸料収入			緊急修繕費		
その他収入			短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	4,130	
修繕維持費			予想損失率(%)	9.0	
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等			不動産鑑定会社	青山リアルティー・ アドバイザーズ株式会社	
その他費用			価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)			鑑定評価額	2,230	
(D) 資本的支出			直接還元価格	2,260	
(E) NCF = (C) - (D)			直接還元利回り(%)	4.9	
			DCF価格	2,200	
			割引率(%)	4.7	
			最終還元利回り(%)	5.3	
			積算価格	1,376	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR山手線・東京メトロ銀座線及び半蔵門線・京王電鉄井の頭線「渋谷」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、ホテル等が混在する地域であり、都心に近接し、生活利便性に優れています。</p> <p>当該物件は、単身者や共働きで子供のいない夫婦向けの地下1階付地上14階建(間取り 1R(20戸)、1LDK(24戸)、2LDK(1戸)、3LDK(1戸)、その他(1戸))の店舗併用の賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注2) 本物件は平成17年2月に竣工したため、平成17年2月28日において賃貸が開始されていません。</p>					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：ユーハウス代官町

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市東区代官町15番3号 (地番) 愛知県名古屋市東区代官町1501番			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	0	0	0
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	ファミリータイプ(F)	90	5,450.60	91.7
	所有形態	所有権	その他	6	496.28	8.3
	面積	2,060.52㎡	現所有者	有限会社テー・オー・ビー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%・300%(注)/80%	前所有者	内田橋住宅株式会社		
			取得予定価格(百万円)	1,548		
建物	建築時期	昭和61年3月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅、店舗	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	96		
	延床面積	6,434.20㎡	賃貸戸数	90		
	構造/階数	SRC/16F	賃貸可能面積(㎡)	5,946.88		
PM会社	株式会社ユーホーム		月額賃料(共益費含む) (千円)	9,312		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	21,871		
マスターリース会社	株式会社ユーホーム		稼働率(面積ベース)%	93.3		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	93.8		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年5月26日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入 小計	71,294	21,239	調査時点	平成17年3月29日		
賃貸料収入	70,734	21,084	緊急修繕費			
その他収入	560	155	短期修繕費(1年以内)	1,990		
(B) 賃貸事業費用 小計	10,209	4,618	長期修繕費(12年間)	260,200		
修繕維持費	1,674	53	予想損失率(%)	13.6		
物件管理委託料	5,700	2,052	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等		1,781	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所		
その他費用	2,834	730	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	61,084	16,621	鑑定評価額	1,520		
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,668		
(E) NCF = (C) - (D)	61,084	16,621	直接還元利回り(%)	6.0		
			DCF価格	1,520		
			割引率(%)	5.7		
			最終還元利回り(%)	6.5		
			積算価格	875		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約10分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の低層店舗、事務所ビル、中高層共同住宅等が建ち並ぶ地域です。「高岳」駅から「名古屋」駅まで市営地下鉄桜通線で6分と名古屋中心部へのアクセスに優れ、中高層共同住宅に適した地域であり、周辺にはファミリー向けの共同住宅が多く見られます。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所を有する地上16階建(間取り 2LDK(34戸)、3LDK(46戸)、4LDK(7戸)、5LDK(3戸)、その他(6戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注)容積率について、本物件の土地のうち西側道路から20m以内の部分は400%、20m超の部分は300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>本物件のテナントによる賃料滞納額は、平成17年2月28日現在、累計で約1,997千円です。</p>						

物件名称：ユーハウス御器所

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40他			
土地	用途地域	第1種住居地域	シングルタイプ(S)	15	9.4
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	61	81.6
	面積	3,113.87㎡	その他	2	9.0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	現所有者	有限会社テー・オー・ビー	
			前所有者	内田橋住宅株式会社、 株式会社ユーホーム	
		取得予定価格(百万円)	1,406		
建物	建築時期	平成3年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅、駐車場、事務所	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	78	
	延床面積	6,428.41㎡	賃貸戸数	74	
	構造/階数	SRC・RC/13F・B1	賃貸可能面積(㎡)	5,127.19	
PM会社	株式会社ユーホーム		月額賃料(共益費含む) (千円)	9,007	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	13,331	
マスターリース会社	株式会社ユーホーム		稼働率(面積ベース)%	96.8	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	94.9	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年5月26日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店	
(A) 賃貸事業収入 小計	74,704	19,496	調査時点	平成17年3月29日	
賃貸料収入	73,635	19,496	緊急修繕費		
その他収入	1,068		短期修繕費(1年以内)	620	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,087	6,287	長期修繕費(12年間)	204,980	
修繕維持費	2,525	784	予想損失率(%)	10.6	
物件管理委託料	6,014	1,868	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		2,215	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用	4,547	1,418	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	61,617	13,208	鑑定評価額	1,378	
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,468	
(E) NCF = (C) - (D)	61,617	13,208	直接還元利回り(%)	6.1	
			DCF価格	1,378	
			割引率(%)	5.8	
			最終還元利回り(%)	6.6	
			積算価格	1,163	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の南東の中高層共同住宅を中心として従来からの戸建住宅と店舗等併用住宅等も混在する地域です。「御器所」駅から「名古屋」駅まで桜通線で14分と名古屋中心部へのアクセスに優れ、日用雑貨店等も多く生活利便性も高いことから、ファミリー向けの共同住宅に対する需要が高い地域です。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上13階建(間取り 1K(24戸)、2LDK(6戸)、3LDK(30戸)、4LDK(15戸)、5LDK(1戸)、その他(2戸))の1階には店舗・事務所を有する、ファミリー向け住戸を中心とする単身者向け住戸も混在する賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
本物件のテナントによる賃料滞納額は、平成17年2月28日現在、累計で約1,983千円です。					

物件名称：エンゼルハイム西六郷第2

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 東京都大田区西六郷四丁目13番7号 (地番) 東京都大田区西六郷四丁目44番4他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	0	0	0
土地	用途地域	工業地域	ファミリータイプ(F)	40	2,776.64	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,666.28㎡	現所有者	有限会社エー・エム・ピー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	株式会社エヌケイ不動産		
			取得予定価格(百万円)	1,401		
建物	建築時期	平成9年5月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	共同住宅、駐車場	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40		
	延床面積	3,177.14㎡	賃貸戸数	40		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積(㎡)	2,776.64		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	6,535		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	12,438		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	100.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	100.0		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入 小計	104,974	18,538	調査時点	平成17年3月末日		
賃貸料収入	102,358	18,538	緊急修繕費			
その他収入	2,616		短期修繕費(1年以内)	130		
(B) 賃貸事業費用 小計	24,082	3,164	長期修繕費(12年間)	108,540		
修繕維持費	2,254		予想損失率(%)	10.7		
物件管理委託料	7,135	1,096	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等	8,968	1,183	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所		
その他費用	5,724	884	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	80,891	15,373	鑑定評価額	1,347		
(D) 資本的支出	485		直接還元価格	1,403		
(E) NCF=(C)-(D)	80,406	15,373	直接還元利回り(%)	6.2		
			D C F 価格	1,347		
			割引率(%)	5.9		
			最終還元利回り(%)	6.7		
			積算価格	1,147		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は京浜急行線「六郷土手」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の北西の高層共同住宅、戸建住宅、小規模工場等が混在している地域ですが、徐々に共同住宅を中心とする地域へ移行しつつあるものと推測されます。また、小学校等の教育施設、公園、多摩川河川敷にも近接し、住宅地としての利便性は比較的良好です。都心へのアクセスも、同駅から途中「京急蒲田」駅で快速特急に乗り換えて「品川」駅まで約15分と良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建(間取り 3LDK(24戸)、4LDK(16戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。なお、敷地内には立体駐車場が存します。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>1. 本物件の駐車場については、その過半が南側隣地所在のパチンコ店に対して賃貸されています。</p> <p>2. 本物件のテナントによる賃料滞納額は、平成17年2月28日現在、累計で約1,734千円です。</p>						

物件名称：プロスペクト恩賜公園

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都江東区大島一丁目5番1号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都江東区大島一丁目221番85他			
土地	用途地域	準工業地域	シングルタイプ(S)	30	825.25
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	31	1,210.22
	面積	772.00㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%(注1)	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ピー	
			前所有者	株式会社明豊エンタープライズ	
建物	建築時期	平成17年2月	取得予定価格(百万円)	1,196	
	用途	共同住宅	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	所有形態	所有権	テナント総数	1	
	延床面積	2,468.28㎡	賃貸可能戸数	61	
	構造/階数	RC/8F	賃貸戸数		
PM会社	株式会社東京テナントセンター		賃貸可能面積(㎡)	2,035.47	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)		
マスターリース会社	株式会社東京テナントセンター		敷金・保証金等(千円)		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(面積ベース)%		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円)(注2) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間			調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計			調査時点	平成17年2月16日	
賃貸料収入			緊急修繕費		
その他収入			短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計			長期修繕費(12年間)	4,980	
修繕維持費			予想損失率(%)	25.0	
物件管理委託料			❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等			不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
その他費用			価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)			鑑定評価額	1,180	
(D) 資本的支出			直接還元価格	1,190	
(E) NCF = (C) - (D)			直接還元利回り(%)	5.2	
			DCF価格	1,180	
			割引率(%)	5.2	
			最終還元利回り(%)	5.5	
			積算価格	870	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は都営新宿線「西大島」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の高級高層分譲マンション「ザ・ガーデンタワーズ」の北側にあり、一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。「西大島」駅から「市ヶ谷」駅まで都営新宿線で17分と都心へのアクセスも比較的良く、生活利便性・住環境も良好であるため、都心通勤者や若年単身者による賃貸住宅需要が比較的高い地域です。</p> <p>当該物件は、単身者や共働きで子どものいない夫婦向けの地上8階建(間取り 1R(12戸)、1K(9戸)、1DK(10戸)、1LDK(25戸)、1LDK+S(1戸)、2LDK(4戸))の賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注1) 本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>(注2) 本物件は、平成17年2月に竣工したため、平成17年2月28日において賃貸が開始されていません。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：ディム橋本

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示)	神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
	(地番)	神奈川県相模原市橋本三丁目105番35地				
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	39	818.10	25.8
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	51	2,146.08	67.7
	面積	898.13㎡	その他	2	206.23	6.5
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	400%/80%(注)	現所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー		
			前所有者	有限会社橋本インベストメント		
			取得予定価格(百万円)	992		
建物	建築時期	昭和62年8月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	店舗、共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92		
	延床面積	3,316.99㎡	賃貸戸数	86		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積(㎡)	3,170.41		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	6,499		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	19,684		
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		稼働率(面積ベース)%	95.5		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	93.5		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構		
(A) 賃貸事業収入 小計	85,242	13,900	調査時点	平成17年4月12日		
賃貸料収入	85,242	13,765	緊急修繕費			
その他収入		135	短期修繕費(1年以内)	150		
(B) 賃貸事業費用 小計	25,730	3,754	長期修繕費(12年間)	38,280		
修繕維持費	5,131	482	予想損失率(%)	13.0		
物件管理委託料	11,255	1,786	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等	4,767	794	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・ アドバイザーズ株式会社		
その他費用	4,576	691	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	59,511	10,145	鑑定評価額	975		
(D) 資本的支出	21,357		直接還元価格	974		
(E) NCF=(C)-(D)	38,154	10,145	直接還元利回り(%)	6.0		
			DCF価格	976		
			割引率(%)	5.5		
			最終還元利回り(%)	6.5		
			積算価格	681		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の小売店舗が散在し店舗付高層共同住宅が多い商業地域です。「橋本」駅への近接性や生活利便性の良さから、引き続き、店舗付高層共同住宅地への需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建(間取り 1R(36戸)、1DK(3戸)、1LDK(8戸)、2DK(43戸)、その他(2戸))の1階に店舗を有するファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>本物件の土地と西側隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。</p>						



物件名称：S Kレジデンス

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目41番2号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都豊島区南大塚三丁目41番1他			
土地	用途地域	商業地域	シングルタイプ(S)	0	0
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	28	1,258.64
	面積	474.55㎡	その他	2	365.85
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ピー	
			前所有者	有限会社ジェー・エイチ・ピー	
			取得予定価格(百万円)	1,020	
建物	建築時期	平成2年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	店舗、事務所、共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30	
	延床面積	2,019.37㎡	賃貸戸数	29	
	構造/階数	SRC/9F・B1	賃貸可能面積(㎡)	1,624.49	
PM会社	株式会社リクルートコスモス		月額賃料(共益費含む) (千円)	5,433	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	26,935	
マスターリース会社	株式会社リクルートコスモス		稼働率(面積ベース)%	97.3	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	96.7	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	77,485	12,676	調査時点	平成17年4月12日	
賃貸料収入	77,485	12,497	緊急修繕費		
その他収入		178	短期修繕費(1年以内)	150	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,153	3,888	長期修繕費(12年間)	52,560	
修繕維持費	2,260	328	予想損失率(%)	11.0	
物件管理委託料	10,476	2,018	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等	3,232	718	不動産鑑定会社	青山リアルティーズ・ アドバイザーズ株式会社	
その他費用	5,183	824	価格時点	平成17年3月31日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	56,332	8,787	鑑定評価額	983	
(D) 資本的支出			直接還元価格	984	
(E) NCF=(C)-(D)	56,332	8,787	直接還元利回り(%)	5.3	
			D C F 価格	982	
			割引率(%)	5.0	
			最終還元利回り(%)	5.6	
			積算価格	682	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、「大塚」駅の南の店舗付共同住宅、中小規模の店舗付事務所ビルや事務所ビルが建ち並ぶ地域です。都心へのアクセスは、「新大塚」駅から東京メトロ丸の内線「東京」駅まで約13分と良好であることから、引き続き、この地域における店舗付共同住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上9階建(間取り1LDK(1戸)、2DK(27戸)、その他(2戸))の低層階に店舗事務所等を有する子供のない夫婦向け中心の賃貸住宅です。なお、敷地内には立体駐車場が存します。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>特記すべき事項はありません。</p>					

物件名称：オーフォート西葛西

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都江戸川区西葛西三丁目10番21他			
土地	用途地域	準工業地域	シングルタイプ(S)	0	0
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	28	1,960.00
	面積	1,145.71㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	300%/60%	現所有者	有限会社ワイ・ワイ・ビー	
			前所有者	株式会社シンプレクス・ インベストメント・ アドバイザーズ	
			取得予定価格(百万円)	927	
建物	建築時期	平成14年1月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28	
	延床面積	2,152.63㎡	賃貸戸数	27	
	構造/階数	RC/7F	賃貸可能面積(㎡)	1,960.00	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		月額賃料(共益費含む) (千円)	4,662	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	12,408	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		稼働率(面積ベース)%	96.4	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	96.4	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年9月29日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店	
(A) 賃貸事業収入 小計	16,081	10,239	調査時点	平成17年3月31日	
賃貸料収入	15,821	10,090	緊急修繕費		
その他収入	259	149	短期修繕費(1年以内)	100	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,570	1,592	長期修繕費(12年間)	72,820	
修繕維持費	15		予想損失率(%)	14.2	
物件管理委託料	1,057	805	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		161	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用	1,498	625	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,510	8,647	鑑定評価額	889	
(D) 資本的支出			直接還元価格	998	
(E) NCF=(C)-(D)	13,510	8,647	直接還元利回り(%)	5.2	
			DCF価格	889	
			割引率(%)	4.9	
			最終還元利回り(%)	5.7	
			積算価格	854	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩約7分に位置し、周辺地域は、同駅北側の中高層マンション、戸建住宅、事務所等が混在する地域であり、大型店舗等に近接していることから高い生活利便性が認められます。また、同駅から「大手町」駅まで東京メトロ東西線約14分と都心へのアクセスが良好です。</p> <p>当該物件は、地上7階建(間取り 2LDK+S(21戸)、3LDK(7戸))のファミリータイプの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
本物件の土地と東側道路との間の境界に関し、境界確認書の取得が未了です。					

物件名称：ガーデンシティ浦和

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目115番1他			
土地	用途地域	第1種住居地域	シングルタイプ(S)	0	0
	所有形態	所有権	ファミリータイプ(F)	30	2,468.51
	面積	1,557.49㎡	その他	0	0
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%	現所有者	有限会社テー・オー・ビー	
			前所有者	クレストプロパティーズ 特定目的会社	
			取得予定価格(百万円)	878	
建物	建築時期	平成5年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30	
	延床面積	2,468.51㎡	賃貸戸数	30	
	構造/階数	RC/6F、RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	2,468.51	
PM会社	ティーケイビル株式会社		月額賃料(共益費含む) (千円)	4,965	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	19,860	
マスターリース会社			稼働率(面積ベース)%	100.0	
マスターリース種別			稼働率(戸数ベース)%	100.0	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年5月27日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	35,555	9,930	調査時点	平成17年4月12日	
賃貸料収入	35,555	9,930	緊急修繕費		
その他収入			短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	2,898	1,570	長期修繕費(12年間)	54,830	
修繕維持費		152	予想損失率(%)	5.0	
物件管理委託料	1,872	458	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		668	不動産鑑定会社	青山リアルティール・ アドバイザーズ株式会社	
その他費用	1,026	290	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,657	8,359	鑑定評価額	855	
(D) 資本的支出			直接還元価格	837	
(E) NCF = (C) - (D)	32,657	8,359	直接還元利回り(%)	5.5	
			DCF価格	873	
			割引率(%)	5.3	
			最終還元利回り(%)	5.8	
			積算価格	942	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、同駅の西の中層共同住宅、法人社宅・社員寮等が多い住宅地域です。同駅への利便性の良さに加えて、同駅から当該物件への経路には商店街が形成され生活利便性にも優れています。</p> <p>当該物件は、地上6階建及び地上5階建(間取り 2LDK(5戸)、2LDK+S(10戸)、3LDK(15戸))の2棟からなるファミリー向けの賃貸住宅であり、本書作成日現在、法人社宅として当該法人に一括して賃貸されています。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：ガーデンシティ北戸田

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖		
所在地	(住居表示) 埼玉県戸田市笹目四丁目40番1号 (地番) 埼玉県戸田市笹目四丁目40番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	0	0
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	ファミリータイプ(F)	49	3,678.83
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	2,382.00㎡	現所有者	有限会社テー・オー・ビー	
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	200%/60%(注)	前所有者	株式会社アルデプロ	
			取得予定価格(百万円)	731	
建物	建築時期	平成5年6月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖		
	用途	共同住宅	テナント総数	1	
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49	
	延床面積	4,438.27㎡	賃貸戸数	17	
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積(㎡)	3,678.83	
PM会社	株式会社リクルートコスモス		月額賃料(共益費含む) (千円)	1,863	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,486	
マスターリース会社	株式会社リクルートコスモス		稼働率(面積ベース)%	34.7	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	34.7	
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖		
運用期間	自平成16年4月2日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社東京建築検査機構	
(A) 賃貸事業収入 小計	5,541	3,802	調査時点	平成17年4月20日	
賃貸料収入	5,536	3,802	緊急修繕費		
その他収入	4		短期修繕費(1年以内)		
(B) 賃貸事業費用 小計	12,680	1,942	長期修繕費(12年間)	68,340	
修繕維持費	4,448	64	予想損失率(%)	12.0	
物件管理委託料	5,010	474	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖		
固定資産税等		940	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
その他費用	3,221	461	価格時点	平成17年3月末日	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,139	1,860	鑑定評価額	697	
(D) 資本的支出			直接還元価格	747	
(E) NCF = (C) - (D)	7,139	1,860	直接還元利回り(%)	6.2	
			D C F 価格	697	
			割引率(%)	5.9	
			最終還元利回り(%)	6.7	
			積算価格	921	
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件はJR埼京線「北戸田」駅から徒歩約18分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の戸建住宅を中心として中層の共同住宅も混在する住宅地域です。同駅から同線でターミナル駅である「新宿」駅まで約25分、「東京」駅までは「赤羽」駅乗り換えで約40分と都心へのアクセスは、概ね良好です。</p> <p>当該物件は、地上5階建(間取り 3LDK(49戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
(注) 本物件の土地の建ぺい率は本来は60%ですが、角地による緩和により適用建ぺい率は70%となっています。					
特記すべき事項はありません。					

物件名称：ユーハウス鶴舞

❖ 信託不動産の名称及び所在地等 ❖			❖ 物件タイプ内訳 ❖			
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号 (地番) 愛知県名古屋市中区千代田二丁目1014番他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ(S)	0	0	0
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ(F)	34	2,262.63	100
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	615.51㎡	現所有者	有限会社テー・オー・ビー		
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80%(注)	前所有者	内田橋住宅株式会社		
			取得予定価格(百万円)	685		
建物	建築時期	平成3年2月	❖ 賃貸借の概況(平成17年2月28日現在) ❖			
	用途	居宅、共同住宅	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権	賃貸可能戸数	34		
	延床面積	2,377.82㎡	賃貸戸数	33		
	構造/階数	SRC/12F	賃貸可能面積(㎡)	2,262.63		
PM会社	株式会社ユーホーム		月額賃料(共益費含む) (千円)	3,935		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,708		
マスターリース会社	株式会社ユーホーム		稼働率(面積ベース)%	96.8		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	97.1		
❖ 過年度の収益状況等(金額単位は千円) ❖			❖ 建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円) ❖			
運用期間	自平成16年5月26日 至平成16年12月31日	自平成17年1月1日 至平成17年2月28日	調査会社	株式会社竹中工務店		
(A) 賃貸事業収入 小計	33,798	10,206	調査時点	平成17年4月1日		
賃貸料収入	33,798	10,206	緊急修繕費			
その他収入			短期修繕費(1年以内)	820		
(B) 賃貸事業費用 小計	5,246	2,358	長期修繕費(12年間)	125,540		
修繕維持費	218	5	予想損失率(%)	15.4		
物件管理委託料	3,781	1,036	❖ 不動産鑑定評価書(金額単位は百万円) ❖			
固定資産税等		926	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所		
その他費用	1,245	389	価格時点	平成17年3月末日		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,552	7,848	鑑定評価額	667		
(D) 資本的支出			直接還元価格	716		
(E) NCF = (C) - (D)	28,552	7,848	直接還元利回り(%)	5.8		
			D C F 価格	667		
			割引率(%)	5.5		
			最終還元利回り(%)	6.3		
			積算価格	384		
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件はJR中央本線及び地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の北西の事務所ビル、中高層共同住宅を中心として駐車場等も混在する地域です。「名古屋」駅まで「鶴舞」駅からJR中央本線又は市営地下鉄鶴舞線及び東山線で約7分と名古屋中心部へのアクセスは良好であり、中高層共同住宅に適した立地で、周辺には単身者向け及びファミリー向けの賃貸住宅が多く見られます。当該物件は、地上12階建(間取り 2LDK(12戸)、3LDK(22戸))のファミリー向けの賃貸住宅です。敷地内には、立体駐車場が存します。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>本物件のテナントによる賃料滞納額は、平成17年2月28日現在、累計で約2,676千円です。</p>						

## 鑑定評価書の概要

本投資法人は、各取得予定資産毎に、個別信託不動産概要の各表に記載する不動産鑑定会社から鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、各不動産鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

本投資法人が、平成17年3月31日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	取得予定 価格 (百万円) (注)	投資比率 (%)
			直接還元 元価格	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
S001	TKフラッツ渋谷	6,220	6,410	4.8	6,020	4.7	5.2	5,069	6,399	14.1
S002	プロスペクト東雲橋	3,230	3,240	5.3	3,210	5.1	5.7	1,931	3,353	7.4
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,690	2,730	4.9	2,640	4.7	5.2	2,053	2,720	6.0
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,740	1,750	5.0	1,730	4.7	5.3	1,149	1,768	3.9
S005	プロスペクト大森海岸	1,770	1,780	5.1	1,770	4.9	5.5	1,126	1,807	4.0
S006	アプレスト新大阪	1,763	1,871	6.0	1,763	5.7	6.5	1,172	1,826	4.0
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,170	1,180	4.9	1,170	4.8	5.3	624	1,189	2.6
S008	六本木ライズハウス	1,140	1,120	4.9	1,160	4.7	5.3	1,129	1,184	2.6
S009	プロスペクト日本橋本町	1,030	1,040	5.1	1,020	5.0	5.5	830	1,070	2.4
S010	プロスペクト代々木	767	773	4.9	760	4.7	5.3	602	779	1.7
S011	フレグランス川崎	600	620	5.6	600	5.3	6.1	358	624	1.4
S012	アプレスト桜川	497	521	5.6	497	5.3	6.1	281	516	1.1
S013	ドーム高峯	309	336	5.7	309	5.4	6.2	245	322	0.7
S014	ドーム四ッ谷	263	275	5.9	263	5.6	6.4	211	275	0.6
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	240	229	5.4	240	5.1	5.9	212	249	0.5
S016	アプレストながせ	200	207	6.3	200	6.0	6.8	158	209	0.5
F001	プロスペクト清澄庭園	2,730	2,760	5.1	2,690	4.9	5.5	2,021	2,780	6.1
F002	パークテラス恵比寿	2,670	2,760	4.7	2,630	4.8	5.0	1,730	2,712	6.0
F003	BELNOS34	2,450	2,420	5.6	2,470	5.5	6.2	2,168	2,534	5.6
F004	プロスペクト道玄坂	2,230	2,260	4.9	2,200	4.7	5.3	1,376	2,294	5.1
F005	ユーハウス代官町	1,520	1,668	6.0	1,520	5.7	6.5	875	1,548	3.4
F006	ユーハウス御器所	1,378	1,468	6.1	1,378	5.8	6.6	1,163	1,406	3.1
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,347	1,403	6.2	1,347	5.9	6.7	1,147	1,401	3.1
F008	プロスペクト恩賜公園	1,180	1,190	5.2	1,180	5.2	5.5	870	1,196	2.6
F009	ディム橋本	975	974	6.0	976	5.5	6.5	681	992	2.2
F010	SKレジデンス	983	984	5.3	982	5.0	5.6	682	1,020	2.2
F011	オーフォート西葛西	889	998	5.2	889	4.9	5.7	854	927	2.0
F012	ガーデンシティ浦和	855	837	5.5	873	5.3	5.8	942	878	1.9
F013	ガーデンシティ北戸田	697	747	6.2	697	5.9	6.7	921	731	1.6
F014	ユーハウス鶴舞	667	716	5.8	667	5.5	6.3	384	685	1.5
合計		44,204							45,394	100.0

(注) 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された各取得予定資産毎の売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てています。

## 建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各信託不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリング・レポートを個別信託不動産概要の各表に記載するとおり株式会社東京建築検査機構又は株式会社竹中工務店から取得しています。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

また、本投資法人は、株式会社東京建築検査機構又は株式会社竹中工務店から各信託不動産の地震リスク分析報告書を取得しています。地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

本投資法人が取得している建物エンジニアリング・レポートの概要及び地震リスク分析報告書記載の予想損失率は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格 （百万円） （注1）	予想損失率 （%）
		緊急	1年以内	今後12年間		
S001	T Kフラッツ渋谷	0	490	184,420	2,174	11.0
S002	プロスペクト東雲橋	0	0	10,180	1,450	19.0
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	0	0	31,550	772	10.0
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	0	0	47,800	463	12.0
S005	プロスペクト大森海岸	0	0	6,830	600	10.0
S006	アプレスト新大阪	0	0	94,760	910	12.0
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	0	0	37,070	372	7.0
S008	六本ホライズハウス	0	0	3,570	362	15.0
S009	プロスペクト日本橋本町	0	0	3,830	385	12.0
S010	プロスペクト代々木	0	0	2,680	272	12.0
S011	フレグランズ川崎	0	0	2,990	274	13.0
S012	アプレスト桜川	0	0	11,570	275	15.0
S013	ドーム高峯	0	870	49,760	161	7.8
S014	ドーム四ッ谷	0	370	49,250	138	9.5
S015	T Kフラッツ田園調布アネックス	0	0	21,040	108	10.0
S016	アプレストながせ	0	0	21,200	160	12.0
F001	プロスペクト清澄庭園	0	100	238,790	1,332	10.7
F002	パークテラス恵比寿	0	0	41,750	700	11.0
F003	B E L N O S 34	0	150	174,670	1,735	12.0
F004	プロスペクト道玄坂	0	0	4,130	552	9.0
F005	ユーハウス代官町	0	1,990	260,200	1,181	13.6
F006	ユーハウス御器所	0	620	204,980	1,141	10.6
F007	エンゼルハイム西六郷第2	0	130	108,540	580	10.7
F008	プロスペクト恩賜公園（注3）	0	0	4,980	574	25.0
F009	ディム橋本	0	150	38,280	646	13.0
F010	S Kレジデンス	0	150	52,560	413	11.0
F011	オーフォート西葛西	0	100	72,820	367	14.2
F012	ガーデンシティ浦和	0	0	54,830	605	5.0
F013	ガーデンシティ北戸田	0	0	68,340	875	12.0
F014	ユーハウス鶴舞	0	820	125,540	491	15.4
ポートフォリオ全体						8.0

（注1）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満及び百万円未満を切り捨てています。

（注2）「予想損失率」については、地震による年超過確率約0.21%（再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当）における予想損失率です。詳細については「用語の説明」記載の「予想損失率」をご参照下さい。

（注3）本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 運営管理方針（ハ）付保方針」に従い、当該物件について地震保険を付保しています。

## ポートフォリオの分散状況

本投資法人が本書の日付現在取得を予定する取得予定資産の(イ)地域別、(ロ)築年数別及び(ハ)住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

### (イ) 地域別

(平成17年2月28日現在)

地域	物件数	取得予定価格 (百万円) (注2)	価格比率 (%) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	面積比率 (%) (注3)
東京23区	18	35,382	77.9	47,741.74	61.5
東京圏(東京23区を除きます。)	4	3,225	7.1	10,383.71	13.4
上記以外の地方(注1)	8	6,787	15.0	19,559.00	25.2
合計	30	45,394	100.0	77,684.45	100.0

(注1) 政令指定都市(東京圏に属するものを除きます。)、県庁所在地(東京圏に属するものを除きます。)及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいいます。

(注2) 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注3) 「価格比率(%)」欄及び「面積比率(%)」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格に対する住居タイプ毎の取得予定価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する住居タイプ毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

### (ロ) 築年数別

(平成17年2月28日現在)

築年数	物件数	取得予定価格 (百万円) (注1)	価格比率 (%) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注2)
1年以下	5	8,692	19.1	11,155.51	14.4
1年超5年以下	9	19,669	43.3	25,456.22	32.8
5年超10年以下	6	6,642	14.6	9,759.85	12.6
10年超	10	10,391	22.9	31,312.87	40.3
合計	30	45,394	100.0	77,684.45	100.0

(注1) 「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注2) 「価格比率(%)」欄及び「面積比率(%)」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格に対する住居タイプ毎の取得予定価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する住居タイプ毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。



## (八) 住居タイプ別

以下の表は、取得予定資産の住居タイプによる分散状況を示すものです。この表の「物件数」欄、「取得予定価格」欄及び「価格比率」欄では、取得予定資産を一棟の建物毎にシングルタイプとファミリータイプに分類した上で、各タイプの取得予定資産の数、その取得予定価格の合計額及び価格比率を記載しています。取得予定資産の住居タイプの分類については、前記「取得予定資産の概要」の冒頭部分をご参照ください。また、「賃貸可能面積」欄及び「面積比率」欄では、一棟の建物ではなく、個別の賃貸借契約の対象となる住戸毎に住居タイプを分類して、各タイプの住戸の賃貸可能面積の合計と面積比率を記載しています。

(平成17年2月28日現在)

住居タイプ(注1)	物件数	取得予定価格 (百万円) (注2)	価格比率 (%) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	面積比率 (%) (注3)
シングルタイプ	16	24,290	53.5	27,439.84	35.3
ファミリータイプ	14	21,104	46.5	47,422.31	61.0
その他	-	-	-	2,822.30	3.6
合計	30	45,394	100.0	77,684.45	100.0

(注1)「住居タイプ」欄については前記「(1)投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ)ポートフォリオ構築方針 c.物件タイプ」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」は、居住以外の目的で賃貸される貸室を示します。

(注2)「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注3)「価格比率(%)」欄及び「面積比率(%)」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格に対する、一棟の建物毎に判断した各住居タイプの取得予定価格の総額の比率、及び全ての取得予定資産の総賃貸可能面積に対する住戸別に判断した各住居タイプの住戸の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4)「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年2月28日時点の情報に基づき記載しています。

## 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

### (イ) 主要なテナントの概要

#### a. 主要なテナントの一覧

本書の日付現在における取得予定資産にかかる信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積と月額賃料総額は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。かかるテナントはいずれもマスターリース会社です。

テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナントの賃貸 面積の比率 (%) (注2)	月額賃料総額 (千円) (注3)	月額賃料総額 に占める当該 テナントの月 額賃料総額の 比率(%) (注4)
三井不動産住宅リース株式会社(注1)	不動産業	22,307.37	28.7	74,298	36.4
株式会社ユーホーム	不動産業	15,048.74	19.4	25,686	12.6
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	12,065.36	15.5	25,693	12.6
主要テナントの合計		49,421.47	63.6	125,679	61.5
全体ポートフォリオの合計		77,684.45	100.0	204,208	100.0

(注1) 三井不動産住宅リース株式会社は、平成15年4月1日の三井不動産販売株式会社の会社分割により、同社のリースマンション事業を承継しています。そのため、マスターリース契約書上の賃借人名が三井不動産販売株式会社となっているものがあります。

(注2) 総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率につきましては、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「月額賃料総額」とは、当該テナントが賃借しているすべての信託不動産について、当該信託不動産を所有する信託受託者が、マスターリース契約に基づいて収受する月額賃料の総額をいいます。

(注4) 月額賃料総額に占める当該テナントの月額賃料総額の比率につきましては、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

#### b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記a.記載の主要なテナントはいずれもマスターリース会社であり、これらのテナントとの間の賃貸借契約は、いずれも第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（マスターリース契約）です。これらのマスターリース会社から収受する賃料は、各マスターリース会社が転借人（エンド・テナント）から収受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。本書の日付現在において、かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。但し、月額賃料は平成17年2月28日現在の情報に基づいており、千円未満を切り捨てています。

マスターリース会社：三井不動産住宅リース株式会社

物件名	メゾン・ド・ヴィレ 麻布台	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	プロスペクト大森海岸	ディム橋本
契約期間	平成16年10月1日から 平成17年9月30日まで	平成16年10月1日から 平成17年9月30日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成16年10月1日から 平成17年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	12,361	8,586	8,732	6,499
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

物件名	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	プロスペクト清澄庭園	エンゼルハイム西六郷 第2	パークテラス恵比寿
契約期間	平成16年10月1日から 平成17年9月30日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成14年3月28日から 平成24年3月31日まで	平成16年10月1日から 平成17年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	特段の定めはありません。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	5,639	14,488	6,535	11,458
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

マスターリース会社：株式会社長谷工ライブネット

物件名	プロスペクト東雲橋	プロスペクト道玄坂	フレグランス川崎	オーフォート西葛西
契約期間	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成17年3月22日から 平成18年3月31日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成16年9月29日から 平成17年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	17,556	(注)	3,475	4,662
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

物件名	プロスペクト代々木	六本木ライズハウス
契約期間	平成17年3月22日から 平成18年3月31日まで	平成17年3月24日から 平成18年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	(注)	(注)
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。

#### マスターリース会社：株式会社ユーホーム

物件名称	ドーム高峯	ドーム四ッ谷	ユーハウス代官町
契約期間	平成17年6月1日から 平成18年5月31日まで	平成17年6月1日から 平成18年5月31日まで	平成17年6月1日から 平成18年5月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	1,728	1,704	9,312
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。	特段ありません。

物件名称	ユーハウス鶴舞	ユーハウス御器所
契約期間	平成17年6月1日から 平成18年5月31日まで	平成17年6月1日から 平成18年5月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の6ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。
月額賃料(千円)	3,935	9,007
賃貸借契約に関して特記すべき事項等	特段ありません。	特段ありません。

(注) 当該物件は平成17年2月に竣工し、又は現所有者が平成17年3月に取得したため、平成17年2月28日においては賃貸が開始されていません。

### (3) 【分配方針】

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

#### 利益の分配

本投資法人は、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して算出した金額をいい、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。）の額に相当する金額の全額又はその一部を金銭により投資主に分配します（規約第34条第1項第(1)号）。

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、当該決算期に計上する減価償却額に相当する金額を限度として本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて、投資主に金銭で分配することができます。また、この場合において金銭の分配金額が租税特別措置法第67条の15に規定される投資法人にかか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で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せん（規約第34条第1項第(4)号）。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

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

#### 金銭の分配の制限

本投資法人が借入れを行う場合、その財務状況により、金銭の分配を制限又は停止するとの契約上の制約に服することがあります。

#### 分配金の支払方法

決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配を行います。分配金の支払いは、原則として決算期から3ヶ月以内に、必要な税金を控除した後の金額をもって行います。また、本投資法人が期中に投資口を追加発行したとき、その投資口に対応する金銭の分配の額については、役員会の決定により、日割により計算することができます（規約第34条第1項第(5)号）。

#### 金銭の分配の除斥期間

投資主に対する金銭の分配が行われずに、分配金の支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付しません（規約第34条第2項）。

本投資法人は、上記 から のほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則

等に従うものとします。

#### (4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (イ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(規約第28条) (ロ)その他」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします(規約第29条第1項)。
- (ロ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(規約第28条) (ロ)その他」に掲げる金融デリバティブ取引に関するかかる権利は、本投資法人にかか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た運用に限るものとします(規約第29条第2項)。
- (ハ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限ります(規約第35条第1項)。その場合には、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第35条第2項)。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、その合計額が1兆円を超えることはできません(規約第35条第3項)。

投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

#### (イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人等との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

##### a. 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと(投信法第34条の3第1項第5号)。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます(投信法施行令第33条)。

( i ) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

( a ) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合
- ・ その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・ 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

( b ) 有価証券の売買その他の「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。)で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

( ) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

( ) その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

b . 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること(投信法第15条第1項第3号)。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます(投信法施行令第18条)。

( i ) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

( a ) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合
- ・ 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・ 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

( b ) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

( ) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

(a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
- ・ その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・ 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

(b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

( ) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

( ) その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

c . 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

d . 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

e . その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

( i ) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券にかかる投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。



- ( ) 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号及び第7号並びに第2項第1号乃至第3号までに掲げる取引に該当する場合は除きます。 ）。
- ( ) 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- ( ) 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- (v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第2条第12項に定める証券仲介業者又は外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。以下「外国証券業者に関する法律」といいます。 ）第2条第2号の2に定める許可外国証券業者である場合は除きます。 ）を除きます。 ）。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、保有する当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a . 合併によるとき。
- b . 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。
- c . 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

ほかの投資法人の発行済投資口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該ほかの投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

- a . 合併によるとき。
- b . 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

(ホ) その他の投資制限

a . 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

b . 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

c . ほかのファンドへの投資

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

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 一般的なリスク

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

#### 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 資産運用会社に関するリスク
- (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ヘ) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (リ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- (ヲ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

#### 不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ヘ) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令等の変更に関するリスク
- (チ) 区分所有物件に関するリスク
- (リ) 共有物件に関するリスク
- (ヌ) 借地物件に関するリスク
- (ル) 鑑定評価額に関するリスク
- (ヲ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ワ) 賃料の減額に関するリスク
- (カ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ヨ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (タ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ソ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (ツ) 有害物質にかかるリスク
- (ネ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (ナ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ラ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ム) 転貸に関するリスク
- (ウ) 借家物件に関するリスク
- (ヱ) 開発物件に関するリスク

#### 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託の受益権の流動性にかかるリスク
- (ハ) 信託受託者にかかるリスク

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件にかかるリスク
- (ロ) 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
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更にかかるリスク

#### その他

- (イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク
- (ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (ハ) 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

## 一般的なリスク

### (イ) 投資口及び投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象ではありません。

### (ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

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

### (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本書による募集・売出しの完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、上記「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定され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。

本投資証券の東京証券取引所への上場が認められない場合、上場が遅延した場合、上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、相対取引による売却によって換価するほかなく、換価の機会は制限されます。これらの場合はもとより、東京証券取引所に上場した場合であっても、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できるとは限らず、また、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に取引されるかも予測できません。さらに、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

### (ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の上場後の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、ほかの資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資証券の大口保有者となる予定の有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピー並びに本投

資法人の投資主であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社及びカーティス・フリーズは、一般募集に際し、共同主幹事証券会社との間で、上場日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券について、ほかの者に対する売却を行わない旨の合意をしています（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。） 3 その他の事項（2）売却・追加発行等の制限」をご参照下さい）。但し、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。また、上記大口保有者等による上記合意は、大口保有者等に対する第三者による権利の実行（差押え、既に設定されている担保権の実行を含みますが、これらに限定されません。）を制限するものではありません。従って、このような合意にもかかわらず大口保有者等の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。このような場合には、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産及び不動産信託受益権の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

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

#### (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

#### (ヘ) 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い、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

#### (ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、資産運用会社の投資運用規程により60%としますが、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的にこの数値を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに関連する政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

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

商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産にかかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記（ウ）及び（ワ）も併せてご参照下さい。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの入居時に支払能力又は信用状態を審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該物件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。

本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の物件の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。また、売却に伴い損失が発生する場合があります。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記（カ）も併せてご参照下さい。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が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の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、本募集と併せて適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、本書の日付現在では、借入先となる協調融資団のアレンジャーから貸付けを行う意向がある旨の確認は得ていますが、協調融資団は未組成であり、当該借入れにかかる金銭消費貸借契約は締結されておらず、何らかの事情により、当該金銭消費貸借契約の締結が遅れたり締結できない場合もありえます（その場合のリスクについては、後記「その他（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク」をご参照下さい。）。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額は減少する可能性があります。

税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じ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、修繕費用や敷金・保証金に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件（後記「税制に関するリスク（イ）導管性要件にかかるリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、借入先による担保の解除手続の遅延その他の事情により、希望どおりの時期に売却できず、又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引下げられた場合又はほかの借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。



借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期が到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

#### (八) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が破産等により投信法における認可又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

#### (二) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保し、これを適切に運用するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運

用委託契約を解約又は解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産毎にプロパティ・マネジメント会社を選定する予定です。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、テナント・リーシング、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人は、各信託不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。よってプロパティ・マネジメント会社の業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。なお、取得予定資産について選定されるプロパティ・マネジメント会社については前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

(ヘ) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。)

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか(投信法第34条の2)、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています(投信法第34条の3第2項第1号及び第2号)。

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

また、資産運用会社は、本投資法人に対し、善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定され、さらに社内規程に基づ

く自主的なルールも定めています（詳細については、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構」及び後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人等との取引制限」をご参照下さい。）。

資産運用会社の100%親会社である株式会社プロスペクト（以下「親会社」ということがあります。）は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、親会社は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行うほかの会社に出資を将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、親会社に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、親会社の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人と親会社が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、親会社又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

#### (チ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年4月及び平成16年9月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価することは難しいものと思われます。このことは、将来の運用成果等を予測することが難しいことを意味します。

#### (リ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社は、社内規程においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規程は証券取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規程の場合には刑事罰は科されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されないおそれがあります。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度等に関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得・買収が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の

結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

(ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。従って、景気動向、人口動向、不動産の立地条件等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因の影響を大きく受けます。かかる要因の変動により、意図したとおりに賃貸住宅につきテナントを獲得できない可能性があります。また、他の用途の不動産に比べてテナントの財務基盤が弱いことが多く、また比較的短期でテナントが交替する可能性が高い（従って、新テナント入居までに期間が空く）というリスクがあります。本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

(ロ) 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、資産運用会社がこれを具体化するために制定した投資運用規程については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、投資方針の詳細が変更される可能性があります。

不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

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（規約第28条）」に記載の不動産関連資産等です。本投資法人は、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産信託受益権を取得する予定です。不動産信託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。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託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「不動産関連資産 信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、将来、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接あてはまることとなります。

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性

のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積りが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得又は売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、かかる場合、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず、又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、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ポートフォリオを実現できない可能性があります。

#### (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、特定の不動産は、ほかの類似の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の保有物件に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

#### (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制との関係や、周辺の土地利用状況等によって、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。

しかし、建物状況評価報告書等の作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われるとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産関連資産を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、

本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されることもあります。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法（明治29年法律第89号、明治31年法律第9号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第570条但書））。

不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があります。又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに対し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

#### (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

わが国では、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日当該物件を処分するときに事実上の障害が発生し、また保有中においても境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、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。

#### (ヘ) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地面積が減少し、その結果、建ぺい率・容積率の規制において悪影響が生ずることもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が取得を予定する資産のうちには、地方公共団体の定める条例上の駐車場の付置義務を満たしていないものが幾つか存在します。これらにつき本投資法人は、売主の負担と責任において上記付置義務を満たした上で引渡しを行うよう要請し、又は各地方公共団体との協議を通じて義務の緩和等の措置を要請する等、可能な限りの対応を行う所存ですが、引渡しまでに上記義務を満たせないおそれがあります。また、本投資法人としては、少なくとも上記義務違反がテナント及び近隣の居住者の迷惑とならないよう配慮します。その他、かかる義務を満たせない場合、多くの条例では特に制裁を定めていないことがありますが、違反への措置については予め慎重な検討を行います。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用や用途に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等が行われ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

#### (ト) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的に不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (チ) 区分所有物件に関するリスク

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（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有法及び区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分

所有法第31条)。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合(専有部分の床面積割合)に比例するわけではありません。従って、本投資法人又は信託受託者が議決権の4分の3を有していない場合はもとより、これを保有している場合でも頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合にほかの区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前にほかの区分所有者と優先的に売却交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、ほかの区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、ほかの区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、ほかの区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権(先取特権)が与えられていますが、当該ほかの区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(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いいます。不動産登記の実務では「敷地権」ということもあります。)の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています(但し、管理規約で別段の定めをすることはできます。)。そして、敷地権の登記がなされている場合(敷地利用権が専有部分の登記事項として登記されていることをいいます。)には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて善意の第三者に処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

#### (リ) 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため、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、ほか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。

共有者は、法令上、共有物の分割を請求する権利があり、これにより分割後の不動産の単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、ほかの共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法265条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（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。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産にかかる賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、ほかの共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらずほかの共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、ほかの共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前にほかの共有者と優先的に売却交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

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

また、ほかの共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

#### (ヌ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。本投資法人が借地権者である場合には、借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うことがありますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

#### (ル) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

#### (ロ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居その他の建物賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

#### (ワ) 賃料の減額に関するリスク

不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、本投資法人が保有する不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が一般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借は、一定の要件を満たすことにより、契約有効期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さないものとして行うことができます。なお、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

#### (カ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

#### (コ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、入居者所有資産の設置、その他の入居者による建物の使用方法により、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可能性があります。なお、資産の種類又は設置の経緯により、建物所有者の資産であるか、入居者の資産であるか不明なものもあるため、入居者の建物使用による違反と思われるものであっても、実際は建物所有者による違反とみなされる可能性もあります。

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又は信託受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等

に関する法律」(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により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。

#### (タ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、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。

#### (レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、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、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等(例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により不動産を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 運営管理方針」をご参照下さい。

#### (ソ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人又は信託受託者の保有する不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益が侵害された場合に、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失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています(民法第717条)。

本投資法人は、不動産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

#### (ツ) 有害物質にかかるリスク

取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され又は地下水が汚染されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本投資法人は、取得を検討する物件については専門家に依頼して環境調査を行います。土地や地下水に有害物質が含まれているか否かは、当該土地の使用歴の確認、土壌や地下水のサンプリング等で調査しますが、調査が完全であるとの保証はなく、例えば、環境調査にて汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合でも、後日汚染の存在が判明することがあります。

また、取得した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等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベスト等を使用している若しくは使用している可能性のある建物が、取得する予定の不動産に含まれています。

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、不動産の所有者に損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

#### (ネ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行います。その投資対象とする不動産が一定の地域に偏在する場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ナ) テナントの支払能力に関するリスク

賃借人（テナント）の財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

#### (ウ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売買又は売

買についての対抗要件具備が当該売主の管財人等により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産を売却した場合、当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。不動産信託受益権の売買についても同様と考えられます。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

#### (ム) 転貸に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として貸借人に一括して賃貸することがあります。このように、貸借人に投資対象不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意志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、貸借人の賃料が、転借人から貸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、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定められることがあります。しかし、かかる義務が定められない場合やかかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、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。

#### (ウ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は（信託受益権の場合は）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・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて結んだ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、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされる恐れがあります。

#### (エ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針（1）投資方針 投資基準 （ロ）取得基準 f. 開発物件」に記載のとおり、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。

しかし、将来、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可能性があります。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に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。

a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。c) 開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。d) 天変地異により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。e) 行政上の許認可手続きにより、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。f) 開発過程において事故が生じ、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性。h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。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、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### 不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

##### (イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

##### (ロ) 信託の受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産信託受益権については証券取引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、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、平成16年12月の信託業法（平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託の受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、かかる法令改正により、信託の受

益権の流動性が従来より高まる可能性があります。有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

なお、信託業法に基づき、信託の受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています。

#### (八) 信託受託者にかかるリスク

##### a．信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

信託法上、受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等により信託財産の公示が行われている限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。すなわち、信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、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ので、不動産信託受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

##### b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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、不動産信託受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていること、との要件が満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避され则认为されますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件にかかるリスク

税法上、「投資法人にかかる課税の特例規定」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、下記に記載した要因あるいは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。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」をご参照ください。

a. 会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

導管性要件のひとつに配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であることという要件(以下「支払配当要件」といいます。)があり、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性が生じる場合もあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産が減少する可能性があります。

c. 借入れにかかる導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号)以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又はこの要件の下における借入金の定義が税法上において不明確であるためテナント等からの入金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと(発行済投資口総数の50%超が3人以下の投資主グループにより保有されていないこと)とする要件そして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とする要件があります。本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 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。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（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。

(ニ) 一般的な税制の変更にかかるリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用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、投資証券にかかる利益の配当、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、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定としています。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

しかし、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得予定資産の売却及び取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

(ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金のほか、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生するその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 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

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報を基に作成した情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。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、当該情報は不完全であるおそれがあります。従って、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産信託受益権を取得した後、適用ある会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報と大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守すると共に、資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。具体的な取り組みは、以下のとおりです。

本投資法人の体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督を行います。

資産運用会社の体制

(イ) 資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程としてリスク管理規程を制定し、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスク管理を行います。

(ロ) 資産運用会社は、利害関係者との本投資法人の間の物件の購入、売却、仲介、賃貸、管理等の取引については、コンプライアンス委員会による法令遵守の確認を経た上で資産運用会社の運用会議に付されこの決議により議案を決するものとされています。かつ、利害関係者取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

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

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

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

以上のように、本投資法人及び資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずる恐れがあります。

#### 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（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条）、該当事項はありません。

##### (3)【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

###### 役員報酬

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時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

(イ) 執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(ロ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額30万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(注) 本投資法人は、投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、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遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（規約第19条）。

(1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記(2)に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額。

(2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額。

###### 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬1ないし4からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用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。）又は口座振替の方法により支払います。

##### (イ) 運用報酬1

本投資法人が不動産関連資産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に1.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満は切り捨てます。）を運用報酬1とします。

##### (ロ) 運用報酬2

各決算期（営業期間の末日をいいます。）に本投資法人が保有する不動産等の特定資産の取得額の総額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に年率0.5%を上限<sup>(注)</sup>として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額

( 1 年を365日とする日割計算によるものとし、1 円未満は切り捨てます。 ) を運用報酬 2 とします。なお、本 ( 口 ) において各不動産等の「取得額」とは、当該決算期にかかる営業期間中に本投資法人が取得した不動産等については、取得に当たって参照した当該不動産等にかかる鑑定評価額を、それ以外の不動産等については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味します。

( 注 ) 本投資法人の第 1 期営業期間については、年率 0.5% です。

#### ( 八 ) 運用報酬 3

本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬 3 控除前の処分可能金額に 3.0% を上限 ( 注 ) として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額 ( 1 円未満は切り捨てます。 ) を運用報酬 3 とします。なお、「処分可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益の金額 ( 繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額 ) を意味します。

( 注 ) 本投資法人の第 1 期営業期間については、年率 3.0% です。

#### ( 二 ) 運用報酬 4

各営業期間にかかる運用報酬 4 は、下記の計算式により算出される運用報酬 4 基準額に 20% を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額 ( 1 円未満は切り捨てます。 ) とします。

#### 記

( 各営業期間にかかる運用報酬 4 基準額 ) = B × E × F

A = ( 当該営業期間にかかる決算期の東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値 )

B = ( 当該営業期間の初日の東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値 )

C = ( 当該営業期間にかかる決算期における東証 R E I T 指数 )

D = ( 当該営業期間の初日における東証 R E I T 指数 )

E = ( 当該営業期間の初日における本投資法人の発行済投資口総数 )

F =  $\frac{A - B}{B} - \frac{C - D}{D}$

但し、( イ ) B × E × 0.005 を各営業期間にかかる運用報酬 4 の上限額とし、( 口 ) 第 1 回営業期間及び F = 0 となる営業期間については、運用報酬 4 は発生しないものとします。

なお、「東証 R E I T 指数」とは、当該日において東京証券取引所が公表した最終の東証 R E I T 指数を意味します。また、本投資法人の投資証券の終値又は東証 R E I T 指数が当該日において公表されない場合は、当該日の直前に公表された終値又は東証 R E I T 指数を、それぞれ当該日の終値又は東証 R E I T 指数とみなします。

#### 一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

( イ ) 計算に関する事務 ( 本投資法人と名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の間で本投資法人の成立時に締結した事務委託契約書 ( 投資口名義書換事務受託契約書 ) ( 以下本 において「投資口事務代行委託契約書」といいます。 ) に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。 )

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) 本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（投資口事務代行委託契約書に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。）

(ホ) 上記(イ)ないし(ニ)に掲げる事務のほか、これらに付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

a. 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、本投資法人の資産構成に応じて算出した金額です。

計算期末月（1月、7月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額 × 0.09% ÷ 12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額 × 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ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。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、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

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、これを切り捨てます。

b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、前項に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算の上、これを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、当該金額を一般事務受託者の指定する銀行口座に振り込む方法（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。）により支払います。

c. 経済事情の変動又は本投資法人及び一般事務受託者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び一般事務受託者による協議の上これを変更することができます。

名義書換事務受託者への支払報酬

本投資法人は、名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 投資口の名義書換に関する事務

a. 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

b. 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務

- c . 投資証券不所持の取扱いに関する事務
  - d . 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務
  - e . 実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事項
  - f . 投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務
  - g . 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務
- (ロ) 投資証券の発行に関する事務
- a . 新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含む。）に関する事務（募集に関する事務を含むが、これに限らない。）
  - b . 新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務
- (ハ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- (ニ) 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
- a . 投信法第136条に定める金銭の分配（以下「配当金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
  - b . 配当金支払事務取扱銀行等（郵便局を含む。）における支払期間経過後の未払配当金の確定及びその支払いに関する事務
- (ホ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務
- (ヘ) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- (ト) 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- (チ) 上記(イ)ないし(ト)に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付
- (リ) 上記(イ)ないし(チ)に掲げる事務のほか、これらに付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- a . 本投資法人は委託事務手数料として、別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支払います。但し、上記(ロ)に基づく委託事務のほか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と名義書換事務受託者の協議のうえその手数料を定めます。



[ 別表 ]

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定</li> <li>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) 但し、いずれも1部のみ</li> <li>除籍投資主名簿の整理</li> <li>新規投資主の登録</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。但し、月額最低基本料を200,000円とする。 (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 2. 月中に除籍となった投資主1名につき.....70円</li> </ol>
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 (1) 受付投資証券の売買1単位につき .....110円 (2) 受付投資証券の枚数1枚につき .....120円
投資証券管理料	<ol style="list-style-type: none"> <li>予備投資証券の保管</li> <li>予備投資証券の廃棄</li> <li>除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付</li> <li>未引換及び未交付投資証券の管理</li> <li>未引換及び未交付投資証券の交付</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>予備投資証券の廃棄1枚につき.....15円</li> <li>回収投資証券1枚につき.....80円 交付投資証券1枚につき.....80円</li> <li>交付1件につき.....80円</li> </ol>
不所持取扱手数料	<ol style="list-style-type: none"> <li>不所持申し出受理</li> <li>不所持投資証券の交付</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位1単位につき.....60円</li> <li>不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買1単位につき.....60円</li> </ol>
分配金支払管理料	<ol style="list-style-type: none"> <li>分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、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、印紙税納付の手続き。</li> <li>銀行取扱期間(又は日本郵政公社簡易払取扱期間)経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。 但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (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</li> <li>指定口座振込分については1件につき130円を加算。</li> <li>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</li> </ol>
諸届管理料	<ol style="list-style-type: none"> <li>住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理。 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認依頼に対する回答。</li> <li>相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行。 分配金振込指定銀行への口座確認。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>諸届受理1件、又は回答1件につき .....600円</li> <li>調査、発行又は確認1件につき .....600円 但し、調査・証明事項は名義人1名につき1件とする。</li> </ol>
投資主総会関係手数料	<ol style="list-style-type: none"> <li>議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成並びに返送議決権行使書(委任状)の受理、集計。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>議決権行使書用紙(委任状用紙)の作成1通につき.....15円 議決権行使書用紙(委任状用紙)の集計1通につき.....30円</li> <li>派遣者1名につき.....10,000円</li> </ol>
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証(又は指定口座振込通知書)等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。但し、宛名印書、照合作業を含む。	<ol style="list-style-type: none"> <li>封入物2種まで 期末、基準日現在投資主1名につき...35円 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき...35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき...23円</li> </ol>
実質投資主管理料	<ol style="list-style-type: none"> <li>実質投資主名簿の管理</li> <li>実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数(実質投資主名寄せ後)につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、月額最低管理料を50,000円とする。 (実質投資主数) (実質投資主1名当たりの基本料) 実質投資主数のうち最初の5,000名について .....45円 5,000名超 10,000名以下の部分について.....40円 10,000名超 30,000名以下の部分について .....35円 30,000名超 50,000名以下の部分について .....30円 50,000名超 の部分について.....25円</li> <li>除籍となった実質投資主1名につき.....55円</li> <li>参加者から提出された実質投資主票1件につき .....200円</li> </ol>
データ管理料	実質投資主データの受付及び管理	データ1件につき .....150円

- b. 名義書換事務受託者は、手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末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。
- c. 委託事務手数料は、経済情勢の変動のほか相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者による協議のうえ合意によりこれを変更することができます。

#### 資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である住友信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

- a. 上記の業務にかかる報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）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です。

計算期末月（1月、7月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額 × 0.03% ÷ 12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額 × 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ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出します。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、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算します。

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、これを切り捨てます。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、前項に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算の上、これを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、当該金額を資産保管会社の指定する銀行口座に振り込む方法（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。）により支払います。
- c. 経済事情の変動又は本投資法人及び資産保管会社の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社による協議の上これを変更することができます。

#### 引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に

支払う引受価額（発行価額と同額）と、投資家向けに募集する価額（発行価格）の差額の総額は、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 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

#### 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、1 営業期間1,500万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該営業期間の決算期から3ヵ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第25条）。

#### (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用の総額は、5,000万円以内とします（規約第47条）。

(イ) 設立登記の登録免許税

(ロ) 金融機関の取扱手数料

(ハ) 本投資法人の設立にかかる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬

(ニ) 投資証券の作成・印刷費等その他設立事務に必要な費用

本投資法人は、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は発生した損害金を負担します（規約第38条）。

(イ) 投資証券の発行及び上場に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）

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

(ハ) 目論見書及び証券取引法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成及び交付にかかる費用

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

(ホ) 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用

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

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

(チ) 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、

維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

(リ) 借入金及び投資法人債にかかる利息

(ヌ) 本投資法人の運営に要する費用

(ル) その他上記 ないし に類する本投資法人が負担すべき費用

#### (5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

##### 投資主の税務

#### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配にかかる源泉税率は、特例により平成20年3月31日までに受取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成20年4月1日以後に受取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

##### b. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当<sup>(注1)</sup>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、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額<sup>(注2)</sup>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<sup>(注3)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益の額<sup>(注4)</sup>を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c. における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

##### c. 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、ほか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、その損失はほかの所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を証券会社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。

- ( ) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19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。
- ( ) 本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度におけるほかの株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- ( ) 証券会社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。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

#### (ロ) 法人投資主の税務

##### a. 利益の分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに受取るものに関しては7%、平成20年4月1日以後に受取るものに関しては15%となります。この源泉税は、子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

##### b. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当<sup>(注1)</sup>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、出資の払戻しのうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額<sup>(注2)</sup>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<sup>(注3)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益の額<sup>(注4)</sup>を計算します。

##### c. 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

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

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

(注2) 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡にかかる収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

## 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人にかか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）は以下のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. ほかの法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（注）
- c. 適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号)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同族会社に該当していない（発行済投資口総数の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち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

（注）一定の要件を満たすことにより、特定目的会社の優先出資証券の全部が保有された場合は、上記b.の要件の除外事項となります。

### (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平成18年3月31日までは課税標準価格の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（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。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

#### b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準価格の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課税されます。但し、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19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価格が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

### (2)【投資資産】

#### 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

#### 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

#### 借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です<sup>(注1)</sup>。

区分	借入先	借入予定額 (億円) (注2)	返済期限 (注3)	返済方法	使途
中期 (注4)	中央三井信託銀行株式会社を アレンジャーとする協調融資団	140	借入実行日より 2年目の応答日	期限一括返済	取得予定資産の購入資金 及びそれらの付帯費用

(注1) かかる借入れは、別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、上記「借入先」欄記載の融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 上記の借入予定額は本書の日付現在における予定する本投資法人の借入れ予定額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上本投資法人より、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 「返済期限」は本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 中期とは、1年超5年未満の借入れをいいます。

#### 財務制限条項

借入れを行った場合、借入先との契約に基づき、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、分配金支払の制限等の制限を受ける場合があります。

### (3)【運用実績】

#### 【純資産等の推移】

年月日	総資産額(円)	純資産総額(円)	1口当たり純資産額 (円)
平成17年4月22日 (設立時)	201,000,000	201,000,000	500,000

(注) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

### 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成18年1月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

### 【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18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) 申込手続等

申込期間中の各営業日に、前記「第一部 証券情報」に従って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。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等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

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

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

## 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) 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額（以下「1口当たりの純資産額」といいます。）は、以下の算式にて算出します。

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

#### (ロ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

#### (ハ) 公表方法

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます。

#### 保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。



投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

#### 存続期間

本投資法人の規約に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月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成17年4月22日）から平成18年1月末日までとします。

#### その他

##### (イ) 増減資に関する制限

###### a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口です。

###### b. 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を超えることとします。

##### (ロ) 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併
- c. 破産
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 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、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券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、変更後の規約は証券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。また、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます。

##### (ニ) 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の概要は、以下のとおりです。

a．資産運用会社（プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約

（ ） 契約期間

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

（ ） 契約期間中の解約に関する事項

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

(b) 本投資法人は、資産運用会社の職務上の義務違反等の場合には、役員会の決議により解約することができます。

(c) 本投資法人は、資産運用会社が投信委託業者でなくなったとき等一定の事由に該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。

（ ） 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

b．一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

（ ） 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、本投資法人の成立日（平成17年4月22日）から3年間です。但し、かかる有効期間の満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて当該契約の有効期間は自動的に3年間延長され、以後も同様です。

（ ） 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は一般事務委託者は、書面により合意した場合又は相手方が契約上の義務に違反した場合等に、一般事務委託契約を解除することができます。

（ ） 契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、両当事者の合意により変更することができます。

c．名義書換事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資口名義書換事務委託契約）

（ ） 契約期間

事務委託契約（投資口名義書換事務委託契約）の有効期間は、契約の締結日（平成17年4月22日）から1年間です。但し、有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長され、その後も同様です。

( ) 契約期間中の解約に関する事項  
本投資法人又は事務委託者は、書面により合意した場合又は相手方が契約上の義務に違反した場合等に、事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）を解除することができます。

( ) 契約の内容の変更に関する事項  
事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）は、当事者間で協議の上、書面により合意した場合に限り、変更することができます。

d . 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

( ) 契約期間  
資産保管委託契約の有効期間は、本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間です。但し、かかる有効期間の満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて当該契約の有効期間は自動的に3年間延長され、以後も同様です。

( ) 契約期間中の解約に関する事項  
本投資法人又は資産保管会社は、書面により合意した場合又は相手方が契約上の義務に違反した場合等に、資産保管委託契約を解除することができます。

( ) 契約の内容の変更に関する事項  
資産保管委託契約は、両当事者の合意により変更することができます。

e . 会計監査人（新日本監査法人）

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、設立の際に選任されたものとみなされる場合を除きます。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います。

(2) 利害関係人等との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します。

(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投信法施行令で定める一定の者との間に

において利害相反のおそれのあ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、原則として、当該取引にかか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。

#### (ハ) 資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為を行ってはなりません。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- 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

#### 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、利害関係者との取引に関しては、法令上の問題点の有無のみならず、資産運用会社が運用資産の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程において、一定の制限を加えており、特に以下の取引については、それぞれ以下の基準に基づき行うものとされています。なお、資産運用会社は、かかる取引が実行された後に遅滞なく、本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

#### (イ) 利害関係者からの物件の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を上限に取得価格を決定します。但し、売主たる利害関係者が当該物件取得のために負担した費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社組成費用、デュー・ディリジェンス費用等）相当額等を上限として、鑑定評価額を超える金額を購入価格とすることがあります。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

また、取得及び取得の条件については、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は、議決権を持たないものとします。）を得て、決定します。

#### (ロ) 利害関係者への物件・資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のため鑑定評価額を取得しその価格を下限に決定します。また、売却先の選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して売却先として選定していないか、又は仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

また、売却及び売却の条件については、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、決定します。

#### (ハ) 利害関係者への不動産の賃貸

資産運用会社は、当該不動産及びその類似不動産の賃料相場を基準に、当該賃料が投資運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを前提に、資産運用会社のコンプライアンス

委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、賃貸の可否を決定します。また、テナントの選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して利害関係者をテナントに選定していないか、又はテナント仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

## (二) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額は業務の仕様に応じた適正な水準とし、資産運用会社は、契約締結について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て決定します。また、プロパティ・マネジメント会社選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して利害関係者を選定していないかを確認します。

## (ホ) 利害関係者による売買の媒介又は仲介手数料

資産運用会社は、仲介手数料の金額について、法令に定める制限を遵守します。また、仲介の依頼先及び手数料額について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、決定します。

## 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

取得予定資産の売主である、有限会社エー・エム・ピー、有限会社ジェー・エイチ・ピー、有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピーは、何れも資産運用会社の親会社である株式会社プロスペクトに、それぞれの保有する資産の運用を委託しております。これらの会社は、投信法上の利害関係人等ではありませんが、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。そこで、資産運用会社では、上記「(イ) 利害関係者からの物件の取得」に記載する基準及び手続に従って、取得及びその条件を決定しました。

## (3) 投資主・投資法人債権者の権利

### 投資主の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

(イ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

(ロ) 投資証券交付請求権（投信法第83条第2項）及び不所持請求権（投信法第83条第5項、商法第226条ノ2）

(ハ) 金銭分配請求権（規約第34条第1項第5号）

(ニ) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

(ホ) 議決権（投信法第89条、規約第11条）

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。

(ヘ) 代表訴訟提起権（投信法第110条、商法第267条）、違法行為差止請求権（投信法第110条、商法第272条）及び役員解任請求権（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）

(ト) 帳簿等閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

(チ) 投資主提案権（投信法第94条、商法第232条の2）、投資主総会招集請求権（投信法第94条、商法第237条）、検査役選任請求権（投信法第94条、商法第237条の2）、投資主総会決議取消請求権（投信法第94条、商法第247条）等

#### 投資法人債権者の権利

本投資法人の投資法人債権者の有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (イ) 元利金支払請求権
- (ロ) 投資法人債の譲渡
- (ハ) 投資法人債権者集会における議決権

## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成17年4月22日から平成18年1月末日までであり、本投資法人は第1期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。

### 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、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の定める手続によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
みずほ信託銀行株式会社 本店

取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店  
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

代理人の名称 東京都中央区八重洲一丁目2番1号  
みずほ信託銀行株式会社

手数料 なし  
(みずほ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料は別途必要となることがあります。)

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 投資主総会の開催時期、場所及び手続

開催時期については確定していません。開催場所は東京都23区内です(規約第9条第2項)。投資主総会は、会日の2ヶ月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。

#### 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】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 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、資本の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
    - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
    - (2) 関係業務の概要
    - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況
- 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17年4月19日	設立企画人（プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成17年4月22日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成17年4月26日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年5月25日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第34号）

#### 2【役員状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	岡田 壮夫	平成4年4月 平成11年3月 平成16年11月 平成16年12月 平成17年4月	ゴールドマン・サックス証券会社入社 株式会社ゴールドクレスト入社 株式会社プロスペクト入社 同社 代表取締役 就任（現職） プロスペクト・レジデンシャル投資法人執行役員就任（現職）	0
監督役員	野村 周央	平成4年4月 平成15年4月 平成16年10月 平成17年4月	総務庁入庁 最高裁判所司法研修所入所 弁護士登録（第一東京弁護士会） 堀裕法律事務所入所（現職） プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員就任（現職）	0
監督役員	千葉 和彦	昭和57年10月 昭和63年8月 平成12年5月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年4月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所（現あずさ監査法人）入所 公認会計士登録 朝日監査法人（現あずさ監査法人）代表社員 APアウトソーシング株式会社代表取締役（現職） 税理士登録 プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員就任（現職）	0

#### 3【その他】

##### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第17条第1項）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません（投信法第72条、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第17条第2項）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成17年5月31日開催の第1回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

営業譲渡又は営業譲受

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) 申込みの方法は、平成17年7月5日（火）から平成17年7月7日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年7月12日（火）となります。本投資証券は、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 2【買戻し手続等】

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

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

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」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第32条第1項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(規約第28条第1項第1号、第2号又はに定めるもの)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの評価方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

信託財産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)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とします。

(ハ) 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(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

信託財産の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)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とします。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)ないし(ハ)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とします。

(ホ) 不動産に関する匿名組合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(規約第28条第1項第2号に定めるもの)

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ヘ) 有価証券(規約第28条第1項第3号、第2項第1号 ないし、又は に定めるもの)

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(取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じ。)とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

(ト) 金銭債権(規約第28条第2項第1号 に定めるもの)

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額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価格とします。

(チ) 金銭の信託の受益権(規約第28条第2項第1号 に定めるもの)

信託財産の構成資産が(ヘ)又は(ト)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(リ) 金融デリバティブ取引に関する権利(規約第28条第2項第2号に定めるもの)

a. 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

基準日における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。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 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、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、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。

c. 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、ヘッジ会計が適用できるものとします。

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記 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(規約第32条第2項)。

(イ) 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又は調査報告に基づく評価額

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

信託財産又は匿名組合の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の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受益権の持分相当額を算定した価額

資産評価の基準日は、本投資法人の各営業期間の末日としますが、規約第28条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第32条第3項)。

公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び付属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134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48条)。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の写しとともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項及び第5項)。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます(本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります)。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます(保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です)。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に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月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日(平成17年4月22日)から平成18年1月末日までとします(規約第33

条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口とします(規約第6条第1項)。  
本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします(規約第6条第3項)。

(ロ) 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を超えることとします(規約第6条第2項)。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ) 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生(なお、本投資法人の規約において存立時期又は解散事由の定めはありません。 )。

(ロ) 投資主総会の決議

(ハ) 合併

(ニ) 破産

(ホ) 解散を命ずる裁判

(ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

(ト) 投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、商法第343条第1項)。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券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、変更後の規約は証券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。



本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

#### 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の概要は、以下のとおりです。

#### (イ) 資産運用会社（プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約

##### a．契約期間

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

##### b．契約期間中の解約に関する事項

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

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

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合。

(b) 前(a)に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。

( ) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとし、

(a) 投資信託委託業者でなくなった場合。

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなった場合。

(c) 解散した場合。

##### c．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

##### d．解約又は契約の変更の開示方法

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

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

#### (ロ) 一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

##### a．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、本投資法人の成立日（平成17年4月22日）から3年間

とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて当該契約の有効期間は自動的に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

(i) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合、当該契約は、両当事者の合意によって指定した日をもって失効するものとし、

( ) 当事者のいずれか一方が当該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。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。この場合、当該契約は、解除通知書において指定された日をもって失効するものとし、

なお、本投資法人及び一般事務受託者は当該契約失効後においても当該契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、

c．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により変更することができます。変更にあたっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則を遵守するものとし、

d．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(八) 名義書換事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資口名義書換事務委託契約）

a．契約期間

事務委託契約（投資口名義書換事務委託契約）の有効期間は、契約の締結日（平成17年4月22日）から1年間とします。但し、有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の定時投資主総会終結のときに、本契約は終了します。

b．契約期間中の解約に関する事項

前項に拘わらず、次に掲げる事由が生じた場合には、本投資法人または事務委託者は事務委託契約（投資口名義書換事務委託契約）を解除することができます。

(i) 当事者間の文書による解約の合意。この場合、当該契約は、両当事者の合意によって指定した日をもって終了するものとし、

( ) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方の書面による催告後も30日間以内に違反が是正されない

場合。なお、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

- ( )当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは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、当該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、当該契約を直ちに解除することができます。

c．契約の内容の変更に関する事項

事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）は、当事者間で協議の上、書面により合意した場合に限り、変更することができます。

d．契約の変更の開示方法

事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）が解約され、名義書換事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(二) 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて当該契約の有効期間は自動的に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

前a．にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、資産保管委託契約を解除することができます。

- (i) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合、当該契約は、両当事者の合意によって指定した日をもって失効するものとし、

- ( ) 当事者のいずれか一方が当該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。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。この場合、当該契約は、解除通知書において指定された日をもって失効するものとし、
- なお、本投資法人及び資産保管会社は当該契約失効後においても当該契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、

c．契約の内容の変更に関する事項

資産保管委託契約は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により変更することができます。変更にあたっては本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則を遵守するものとし、

d．契約の変更の開示方法

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

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(ホ) 会計監査人（新日本監査法人）

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（投信法第72条、規約第23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24条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します。

#### 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投信法施行令で定める一定の者との間において利害相反のおそれのあ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、原則として、当該取引にかか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。

#### 資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為を行ってはなりません。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 不動産の管理の委託
- (ヘ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

### (2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、利害関係者との取引に関しては、法令上の問題点の有無のみならず、資産運用会社が運用資産の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程において、一定の制限を加えており、特に以下の取引については、それぞれ以下の基準に基づき行うものとされています。なお、資産運用会社は、かかる取引が実行された後に遅滞なく、本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

#### (イ) 利害関係者からの物件の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を上限に取得価格を決定します。但し、売主たる利害関係者が当該物件取得のために負担した費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社組成費用、デュー・ディリジェンス費用等）相当額を上限として、鑑定評価額を超える金額で取得することがあります。この場合には客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

また、取得及び取得の条件については、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、決定します。

(ロ) 利害関係者への物件の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のため鑑定評価額を取得しその価格を下限に決定します。また、売却先の選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して売却先として選定していないか、又は仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

また、売却及び売却の条件については、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、決定します。

(ハ) 利害関係者への不動産の賃貸

資産運用会社は、不動産関連資産及びその類似不動産の賃料相場を基準に、当該賃料が投資運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを前提に、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、賃貸の可否を決定します。また、テナントの選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して利害関係者をテナントに選定していないか、又はテナント仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

(ニ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額は業務の仕様に応じた適正な水準とし、資産運用会社は、契約締結について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て決定します。また、プロパティ・マネジメント会社選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して利害関係者を選定していないかを確認します。

(ホ) 利害関係者による売買の媒介又は仲介手数料

資産運用会社は、仲介手数料の金額について、法令に定める制限を遵守します。また、仲介の依頼先及び手数料額について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認（利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員は議決権を持たないものとします。）を得て、決定します。

(3) 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

取得予定資産の売主である、有限会社エー・エム・ピー、有限会社ジェー・エイチ・ピー、有限会社テー・オー・ピー及び有限会社ワイ・ワイ・ピーは、何れも資産運用会社の親会社である株式会社プロスペクトに、それぞれの保有する資産の運用を委託しております。これらの会社は、投信法上の利害関係人等ではありませんが、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。そこで、資産運用会社では、上記「(イ) 利害関係者からの物件の取得」に記載する基準及び手続に従って、取得及びその条件を決定しました。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

##### (イ) 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません（投信法第78条第4項）。

##### (ロ) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第83条第2項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第83条第5項、商法第226条ノ2）。

##### (ハ) 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。毎決算期末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質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第34条第1項）。

##### (ニ) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第163条第1項、商法第425条本文）。但し、本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

##### (ホ) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第94条第1項、商法239条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません（投信法第140条、商法第343条第1項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載されている投資主とします（規約第15条第1項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、本投資法人が、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た場合には、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決

権を有する投資主に限られます（規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

(ヘ) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条）。

発行済投資口総数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、商法第232条ノ2第1項）。

発行済投資口総数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、投資主総会招集の手續及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、商法第237条の2）。

投資主は、招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第1項、商法第247条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項）。

(ト) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することを請求できる他（投信法第110条、商法第267条）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第110条、商法第272条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議（投信法第140条第2項において準用する商法第343条の規定による決議を意味します。）により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第123条第1項、商法第280条の15）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手續に瑕疵があったときは、本投資法人



に対して合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条第1項、商法第415条）。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効確認の訴えを提起することができます（投信法第163条第1項、商法第428条）。

(チ) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第138条第1項、第2項）。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

(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、元利金の支払いを受けることができます。

(ロ) 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、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し、かつその氏名を投資法人債券に記載することにより行われます（投信法第139条の6第1項、商法第307条）。無記名式の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。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。投資法人債が登録債の場合には、譲渡人及び譲受人間の意思表示により投資法人債の移転が行われますが、取得者がかかる譲受を投資法人に対抗するためには、移転の登録が必要です。

(ハ) 投資法人債権者集会における議決権

a. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、裁判所の許可を得て投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の6第1項、商法第319条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の最低額毎に1個の議決権を行使することができます（投信法第139条の6第1項、商法第321条）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の6第1項、商法第321条ノ2）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の6第1項、商法第327条）。

b. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の6第1項、商法第324条）。

(i) 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、決議に出席した投資法人債権者の議決権の過半数をもって行われます（普通決議）。

( ) 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、総投資法人債権者の議決権の3分の1以上を有する投資法人債権者が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）。

c . 投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を、本投資法人又は投資法人債管理会社に対して提出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6第1項、商法第320条第3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なされない場合には、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の招集をすることができます（投信法第139条の6第1項、商法第320条第5項、第237条第3項）。

d . 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の6第1項、商法第339条第6項）。

## (二) 投資法人債管理会社

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理会社を定め、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。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の3）。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社

(英文ではProspect Residential Advisors, Co., Ltd.と表示します。)

資本の額

2億円(本書の日付現在)

事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

#### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年9月7日	会社設立
平成16年11月19日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第83671号)
平成17年1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第28号)
平成17年3月4日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第38号)

#### (ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数(本書の日付現在)

9,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

4,000株

c. 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年10月13日	資本の額を5,000万円から2億円に増額

## (八) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

### a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	平成17年 3月31日
総資産	195,211 千円
総負債	32,525 千円
純資産	162,686 千円

### b. 最近の事業年度における損益の概況

	第1期 自 平成16年 9月 7日 至 平成17年 3月31日
営業収益	0 千円
経常損失	37,169 千円
当期純損失	37,314 千円

## (二) その他

### a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役がほかの会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

### b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## (ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- 本投資法人の資産の運用にかかる業務
- 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
- 本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務
- その他本投資法人が随時委託する上記 a 乃至 d に付随し又は関連する業務

## (2) 【運用体制】

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

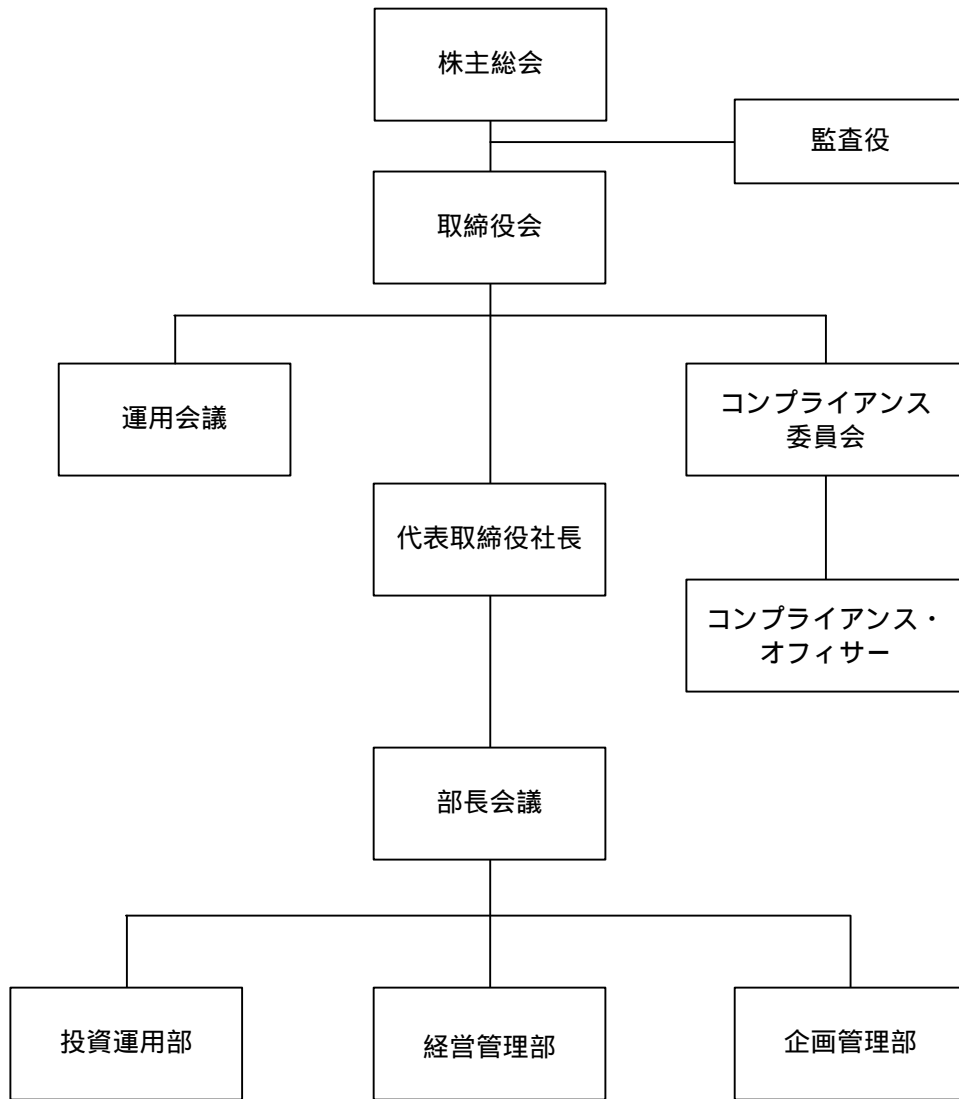
### (イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて投資方針の具現化、本投資法人の資産の取得・売却、資金調達及び資産の運営管理方法を審議するための合議体として運用会議を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関として、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長として組織される資産運用会社の委員会です。

そのほか、資産運用業務は、資産運用会社内部の投資運用部、経営管理部及び企画管理部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において今後更に新たな組織単位が必要となったときは、その都度、取締役会の承認によってこれを設置し改廃します。

組織



(ロ) 資産運用会社の各部の業務の概要

投資運用部	(1) 不動産関連資産の取得・売却に関する事項 (2) 不動産関連資産の評価・調査に関する事項 (3) 不動産市場の調査・分析に関する事項
経営管理部	(1) 本投資法人のディスクロージャー・IR活動に関する事項 (2) 不動産関連資産の予算・実績管理に関する事項 (3) 監督官庁、業界団体への対応に関する事項 (4) 取引先・顧客情報の管理に関する事項 (5) 投資主等からの照会・苦情の対応に関する事項 (6) 資産運用会社の総務・経理・人事に関する事項 (7) 資産運用会社のシステムに関する事項 (8) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営
企画管理部	(1) 年度資産運用計画書に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達に関する事項 (3) 不動産関連資産の運営・管理に関する事項

(ハ) 委員会等

上記のとおり、資産運用会社には運用会議及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a. 運用会議

上記のとおり、運用会議は、資産運用会社の取締役会からの権限委譲を受けて、本投資法人の規約及び資産運用委託契約の規定を受け、本投資法人の投資方針の具現化、資産の取得・売却、資金調達及び資産の運営管理方法を審議するための合議体です。

( ) 目的及び権限

運用会議は、本投資法人の資産の運用に関する資産運用会社における最高意思決定機関であり、資産の運用における全ての重要な事項を決定する権限を有します。

( ) 構成員

運用会議は、代表取締役社長、各取締役、企画管理部長、投資運用部長、経営管理部長及びコンプライアンス・オフィサーにより構成され、代表取締役社長が議長をつとめます。

( ) 審議方法等

原則として1ヶ月に1回開催するほか、投資環境等の変化に伴い代表取締役社長が必要と判断した場合には随時開催されるものとします。運用会議は、コンプライアンス・オフィサーを含む、その構成員の3分の2以上の出席をもって成立するものとし、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の過半数の賛成により決議するものとします。

また、資産運用会社の利害関係者<sup>(注)</sup>と資産運用会社が資産の運用を行う本投資法人との取引に関して運用会議が決議を行う場合には、当該利害関係者又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員(兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。)は、当該決議対象となる議案についての議決権を有しないものとされています。

(注) 利害関係者(以下「利害関係者」といいます。)とは、資産運用会社の内規において定められたものであり、投信法第15条第2項にて定義される「利害関係人等」のほか、資産運用会社の株主、及び資産運用会社の10%以上の議決権を有する株主が出資する「特別目的会社」(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。)において規定する特定目的会社並びに特定の資産の取得、保有及び処分のみを目的として設立された有限会社、株式会社等を含みます。)を意味します。

#### (iv) 決議事項

運用会議は、本投資法人の資産の運用に関し、資産運用における全ての重要な事項を決議する権限を有するものとされ、特に、本投資法人の資産にかかる基本指針である投資運用規程、本投資法人の営業期間毎の資産の取得・売却・管理、そのための資金調達及び分配金支払い等に関する方針を定める年度運用計画書を制定し、また随時必要に応じその改訂につき決議します。

また、運用会議は以下の事項について決議する権限を有します。

- (a) 資産の運用方針の決定（投資運用規程及び年度運用計画書の制定・改訂を通じて行います。）
- (b) 財務方針の決定（投資運用規程及び年度運用計画書の制定・改訂を通じて行います。）
- (c) 個別の不動産関連資産の取得・売却の決定
- (d) プロパティ・マネジメント会社及びビルディング・マネジメント会社<sup>(注)</sup>の選定・解任
- (e) 個別の不動産関連資産の取得・売却以外の利害関係者との取引の承認

(注)「プロパティ・マネジメント会社」とは不動産の賃貸管理及び修繕等にかかる業務を行う者を意味し、「ビルディング・マネジメント会社」とは、不動産の環境衛生管理、設備管理及び設備保全等にかかる業務を行う者を意味します。

#### b. コンプライアンス委員会

上記のとおり、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関として、資産運用会社は、社内にはコンプライアンス委員会を設置しています。

##### ( ) 目的

コンプライアンス委員会は、資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他にかかるコンプライアンス（法令遵守）の徹底を図ることを目的として、資産運用会社のコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等につき審議し、決議することを目的として設置された機関です。従って、コンプライアンス委員会は、その時々において、法令遵守の観点で制定・改廃が必要とされる内規について、また、法令遵守の観点で審議し決議を必要とする事項について、審議し決議します。現在、資産運用会社にてかかる見地でコンプライアンス委員会において決議すべきと判断される事項は、少なくとも下記「( ) 決議事項」記載の項目であり、これらについて、コンプライアンス委員会は、審議し決議する権限を有します。

##### ( ) 構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、各取締役、各部の部長及び1名以上の外部専門家（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格をもった者をいいます。）により構成され、コンプライアンス・オフィサーが委員長をつとめます。



( ) 審議方法等

原則として1ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催され、コンプライアンス委員会は、委員長であるコンプライアンス・オフィサーを含む、その構成員の3分の2以上の出席をもって成立するものとし、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の過半数の賛成により採択されます。但し、資産運用会社の利害関係者と資産運用会社が資産の運用を行う投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が決議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案についての議決権を有しないものとされています。

( ) 決議事項

資産運用会社では、以下の事項はコンプライアンスにかかる基本的な事項又は重要事項として、コンプライアンス委員会にて決定し、資産運用会社におけるそのほかの機関による意思決定に先立ってコンプライアンス委員会の承認を得ることが必要とされます。

(a) コンプライアンス規程、利害関係者取引規程及び内部検査規程の制定・改訂

(b) コンプライアンス・マニュアル<sup>(注)</sup>及びコンプライアンス・プログラム<sup>(注)</sup>の制定・改訂

(c) 投資運用規程及び年度運用計画書の承認

(d) 利害関係者の特定

(e) 利害関係者との取引の承認

(f) その他コンプライアンスに関して上記各号に準ずる重要性が認められる事項

(注) ここにコンプライアンス・マニュアルとは、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程及び内部検査規程を含む資産運用会社の社内規程に基づき、それらについて資産運用会社の役職員における周知徹底を目的としてそれらの内規を判りやすく記載した具体的手引書であり、資産運用会社の役職員が日々の業務運営の中でコンプライアンスを実践するための解説書であります。また、コンプライアンス・プログラムとは、資産運用会社の社内規程に基づき、実施されるコンプライアンスのための社内検査等の具体的な実施手順ないし計画書です。

(二) コンプライアンス・オフィサー

a. 目的

本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要な行為であることに鑑み、資産運用会社は、その社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、法令、市場ルール、社内規程等を厳格に遵守し、社会的規範にもとることのない企業活動を遂行するため、コンプライアンス全般の企画立案及びその実行の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置しています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長として行為するほか、同委員会の決議事項とされる事項以外のコンプライアンス（法令遵守）事項について決定する機関であり、コンプライアンス委員会の下部組織として構成されている資産運用会社の一機関です。

## b. 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任は、取締役会の決議によりなされます。コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務に専任して業務に従事するものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの任期は2年とし、再任を妨げないものとします。

## c. 権限

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令遵守の統括者として、関係各部と連携しつつ法令遵守に関する基本方針たる各社内規程の原案の策定及び制定された社内規程の実施を所管します。すなわち、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おいて承認されたコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムに基づく社内コンプライアンスの推進に努めるとともに、法令遵守について各部に対して勧告を行い、また、各部から必要な報告を求めることができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令遵守の状況についてコンプライアンス委員会に報告する義務を負っています。

## (ホ) 資産運用会社の意思決定手続

### a. 投資方針（投資運用規程及び年度運用計画書）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用について、投資運用規程においてその具体的な投資方針等を定めます。そして、資産運用会社は、かかる投資運用規程に従い、本投資法人の営業期間毎の資産の取得・売却・管理、そのための資金調達及び分配金支払い等の計画を年度運用計画書にて定めます。

その決定プロセスは、まず、企画管理部が本投資法人のポートフォリオ及び資金計画の想定・管理並びに本投資法人のポートフォリオを構成する個々の不動産関連資産の分析等を実施し、また、投資運用部の実施する市況全般及び不動産市場のマクロ分析並びに不動産関連資産及びその本体又は裏付けとなる不動産（以下、かかる不動産又は当該不動産を信託する信託の受益権を、経済的に独立した取引の対象となる単位を基準として、「物件」又は「不動産関連資産」ということがあります。）にかかる市場調査やポートフォリオ運用手法の研究・開発にかかる報告を受け、これらの分析等に基づき、詳細な検討を加えた上で、投資運用規程案又は年度運用計画書案の起案を行い、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス委員会に提出し、当該草案につきコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該草案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。

投資運用部長は、コンプライアンス委員会の承認を経た投資運用規程案又は年度運用計画書案を、運用会議に提出します。運用会議は、かかる投資運用規程案又は年度運用計画書案について、本投資法人の規約に定める運用の基本方針との整合性の観点等から、議案の内容を検討し、決議を行います。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際し遵守すべき法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の

諸規則、本投資法人が上場する証券取引所の諸規則、規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程等をいいます。)の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、当該決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって当該投資運用規程案又は年度運用計画書案が最終的に決定されることとなります。

#### b. 個別の不動産関連資産の取得及び売却の決定プロセス

本投資法人の資産の具体的な運用は、企画管理部、投資運用部及び経営管理部が、それぞれの上記担当業務に応じて実行しますが、資産運用のうち、個別の不動産関連資産の取得及び売却に関する具体的なプロセス(手順)は以下のとおりです。

投資運用部は、その取引が年度運用計画書等に合致することを確認の上、取得の場合には、当該不動産関連資産の本体又は裏付けとなる不動産に関する詳細なデュー・ディリジェンスを行い、その結果を踏まえた計画案を策定します。投資運用部は、当該計画案につき、企画管理部長及び経営管理部長の確認を経た上、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス・オフィサーに提出します。但し、当該不動産関連資産の取得・売却が利害関係者との間の取引である場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスについて疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案についてコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。

投資運用部長は、上記に従いコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得た計画案を運用会議に提出します。運用会議は、当該不動産関連資産が本投資法人の資産運用の基本方針に適合していることを確認するとともに、価格の適正性・妥当性について審議を行い、当該取引の実行及び取引価格の承認を含めた決議を行います。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって、当該計画案は資産運用会社の意思決定となります。

#### c. 資金調達の決定プロセス

本投資法人の資金調達に関する事項は、企画管理部が所管します。企画管理部が、資金調達に関する計画案を起案し、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス・オフィサーに提出します。但し、当該計画案が利害関係者との取引を含む場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスについて疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案についてコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。企画管理部長は、上記に従いコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得た計画案を運用会議に提出し、運用会議は、かかる計画案を審議し、決議します。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判

断して議案に反対した場合には、決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって、当該提出計画案は、資産運用会社の意思決定となります。

#### d . 運用資産の運営管理の決定プロセス

本投資法人の資産の運営管理に関する事項は、企画管理部が所管します。企画管理部が、不動産関連資産の管理、修繕に関する計画案を起案し、コンプライアンス上の問題の有無の確認のためにコンプライアンス・オフィサーに提出します。但し、当該計画案が利害関係者との取引を含む場合又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスについて疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案についてコンプライアンス委員会の承認を得ます。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該計画案の起案者に対して修正又は廃案を指示します。企画管理部長は、上記に従いコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得た計画案を運用会議に提出し、運用会議は、かかる計画案を審議し、決議します。なお、運用会議の決議は、コンプライアンス・オフィサーの賛成が要件とされていますので、コンプライアンス・オフィサーが法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題があると判断して議案に反対した場合には、決議は成立しません。以上の手続に従い運用会議の承認が得られることによって、当該計画案は、資産運用会社の意思決定となります。但し、不動産関連資産の運営・管理に関する事項のうち、年度運用計画書に記載されているものであって、かつ、その支出額が50万円を超えないものについては、企画管理部長の承認を得ることによって、運用会議の決議を経ることなく、資産運用会社の意思決定となります。

#### e . 利害関係者との取引における意思決定プロセス

コンプライアンス委員会は、利害関係者取引規程に基づいて、各事業年度の末日及び事業年度中において随時、利害関係者を特定します。特定された利害関係者については、利害関係者の状況表が作成され、資産運用会社の本社に備え置かれて社内に周知が図られます。かかる利害関係者と本投資法人との取引については、利害関係者との取引における利益相反を排除するために作成されるチェックリストに従って、利害関係者関連取引申請書が作成され、これに基づき資産運用会社のコンプライアンス委員会及び運用会議の承認を経た上で意思決定がなされるものとします。かかるコンプライアンス委員会及び運用会議の決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる者又は法人たる当該利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとします。

### (へ) コンプライアンス体制

#### a . 体制

資産運用会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、本投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「(二) コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）及びコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「(八) 委員会等 b . コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

#### b. 社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な方針についてはコンプライアンス規程に定められます。さらに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画としてコンプライアンス・プログラムが、また、役職員によるコンプライアンス実現のための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアルが、それぞれコンプライアンス委員会の承認により策定されます。

#### c. 投資判断におけるコンプライアンス

投資運用規程及び年度運用計画書の決定プロセス、個別の不動産関連資産の取得・売却の決定プロセス、運営管理の決定プロセス等の重要な意思決定手続においては、コンプライアンス委員会又はコンプライアンス・オフィサーが運用会議への提案に先立ち、法令・諸規則その他のコンプライアンス状況を審議します。コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の審議の過程においてコンプライアンス上の問題が確認された場合には、当該問題の指摘がなされ、当該案について、修正、再提出又は廃棄が求められます。

#### d. 内部検査の方法

上記のとおり、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーは、法令遵守のため、資産運用会社による内部的意思決定及び実際の資産の管理・運営等につき関与し、法令遵守の観点で問題となる行為が行われないことを確保するために行為します。その他、上記のとおり法令遵守の観点でなされた内部意思決定に基づき、実際にそのような意思決定に従って社内の手続が実践されているか、また個別具体的な事象において法令・規則違反等の行為がなされていないかの確認及び検査を目的として、資産運用会社は、以下のとおり内部検査体制を確立することとしています。

##### ( ) 範囲

資産運用会社では、その社内規程である内部検査規程に従って、業務及び会計の自主的な検査を必要に応じ随時行っています。内部検査においては、会社業務が法令、投資法人規約、定款及び社内の諸規程に従い、適正かつ有効に遂行されているか否か及びリスクの種類・程度に応じた実効性ある内部検査体制（相互牽制機能が働く組織）が構築されているか等を検査します。

##### ( ) 主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、その任命するコンプライアンス・チームが行います。また、コンプライアンス・チームは、関係各部長の了承を得て、関係部の担当者に内部検査の補助を行わせることができます。内部検査は、1会計年度毎に1回以上実施するものとし、その時期、項目及び方法はコンプライアンス・オフィサーにより決定されます。

##### ( ) 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、内部検査終了後、内部検査の実施中に発見した重要な指摘事項及び改善勧告事項を記載した内部検査報告書を作成し、コンプライアンス委員会及び取締役会にその内容を報告します。また、コンプライアンス・オフィサーは、検査対象部門の長に検査結果について通知するとともに、業務運営・内部管理等の有効

性・適切性に照らし改善勧告を行うことができ、また、改善計画及び改善状況について報告を求めることができます。当該対象部門は、この勧告に従い改善するよう努めなければなりません。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
株式会社プロスペクト	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	4,000	100.0
合計		4,000	100.0

(注) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

## (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	高橋 正義	昭和46年4月 昭和63年7月 平成3年7月 平成6年5月 平成10年8月 平成12年7月 平成16年4月  平成16年6月 平成16年9月  平成17年4月	三井信託銀行株式会社 入社 欧州三井信託銀行出向 副社長 三井信託銀行株式会社 国際企画部次長 欧州三井信託銀行出向 社長 三信投資顧問株式会社出向 取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社 取締役 株式会社プロスペクト入社 コンプライアンス・ オフィサー 同社 取締役経営管理部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社代表取締役(現職)	0
取締役 投資運用部長	依田 康	昭和62年4月 平成4年4月 平成11年4月 平成12年4月 平成13年7月 平成15年7月 平成16年7月 平成16年9月	三井信託銀行株式会社 入社 財団法人不動産適正取引推進機構 出向 同社 本店不動産部開発事業グループ課長 中央三井信託銀行株式会社 資産金融営業部課長 株式会社プロスペクト入社 財務部長 同社 代表取締役社長 同社 取締役投資運用部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社 取締役投資運用部長(現職)	0
取締役 企画管理部長	岡崎 貴志	昭和63年4月 平成13年1月 平成13年3月 平成15年7月 平成16年7月 平成16年9月	三井不動産販売株式会社 入社 新井会計事務所 入所 株式会社プロスペクト 入社 同社 取締役運用管理部長 同社 取締役企画管理部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社 取締役企画管理部長(現職)	0
取締役 (非常勤)	カーティス・ フリーズ	昭和63年4月 平成元年9月  平成2年6月  平成6年9月  平成15年6月 平成16年11月 平成16年12月 平成16年9月	日興証券株式会社 入社 シェアソン リーマンブラザーズ証券株式会社 入社 DBモルガングレンフェルアセットマネーメン ト 入社 シニアーフアンドマネージャー プロスペクトアセットマネージメント 設立(米 国)社長(現職) 株式会社プロスペクト 取締役 同社 代表取締役社長 同社 取締役 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社 取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	平野 昭宏	昭和57年4月 平成3年9月 平成6年5月 平成9年4月 平成16年6月 平成16年9月	三井信託銀行株式会社 入社 森田税務会計事務所 入所 太陽監査法人・幸和法律会計事務所 入所 公認会計士登録 平野公認会計士事務所 開設 株式会社プロスペクト 監査役(現職) プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社 監査役(現職)	0

なお、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・ オフィサー	五味 道彦	昭和45年4月 平成4年10月 平成10年1月 平成10年9月 平成12年3月 平成17年4月	三井信託銀行株式会社 (現中央三井信託銀行株式会社)入社 同社国際金融部 主席調査役 同社検査部 検査役 三井信証券株式会社に出向 引受審査室長 中央三井アセットマネジメント株式会社 投資信託部、業務企画部副部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社 コンプライアンス・オフィサー (現職)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。



## 2【その他の関係法人の概況】

### A 一般事務受託者兼資産保管会社

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

住友信託銀行株式会社

資本の額

287,053百万円（平成17年3月31日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

一般事務受託者兼資産保管会社である住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。計算に関する事務（投資口事務代行委託契約書に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。）

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（投資口事務代行委託契約書に基づき名義書換事務受託者に委託される業務を除きます。）

上記 ないし に掲げる事務のほか、これらに付随する業務

資産保管業務

金銭出納管理業務

#### (3)【資本関係】

該当事項はありません。

### B 名義書換事務受託者

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本の額

247,231百万円（平成17年3月31日現在）

## 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

名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

#### 投資口の名義書換に関する事務

- a . 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- b . 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務
- c . 投資証券不所持の取扱いに関する事務
- d . 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務
- e . 実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事項
- f . 投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務
- g . 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務

#### 投資証券の発行に関する事務

- a . 新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含む。）に関する事務（募集に関する事務を含むが、これに限られない。）
- b . 新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

#### 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

- a . 配当金の計算及びその支払いのための手続に関する事務
- b . 配当金支払事務取扱銀行等（郵便局を含む。）における支払期間経過後の未払配当金の確定及びその支払いに関する事務

投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務

受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

上記 ないし に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付

上記 ないし に掲げる事務のほか、これらに付随する業務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## C 引受人

### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額(注)	事業の内容
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
モルガン・スタンレー証券会社 東京支店	66,004百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。)に基づき、証券業を営んでおります。
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
三菱証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
ゴールドマン・サックス証券会社 東京支店	64,269百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。)に基づき、証券業を営んでおります。

(注) 資本の額は百万円未満を切り捨てにより表示しています。また、資本の額は、ゴールドマン・サックス証券会社東京支店については平成16年3月31日現在、その他の引受人については平成17年3月31日現在の金額です。

### (2) 関係業務の内容

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います(投信法第111条第1号)。

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成17年4月22日から平成18年1月末日までであり、本投資法人は第1期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。

本投資法人の第2期営業期間以降については、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。

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ます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

該当事項はありません。

## 2【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成17年4月22日現在)

資産総額	201,000,000円
負債総額	0円
純資産総額( - )	201,000,000円
発行済数量	402口
1単位当たり純資産額( / )	500,000円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	平成17年4月22日	402口 (0口)	0口 (0口)	402口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 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】

1. 本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊して投資家へ配布する（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）ことがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し挟む仕切紙の表面に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク及び英文名称並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称並びに取得予定資産の写真及び図表等を記載します。
4. 請求目論見書の巻末に用語の説明を記載することがあります。
5. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき、投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。」の文言を加えます。
6. 交付目論見書の表紙に次の文章が記載されます。

「証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」

さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて次の文章を記載します。

「但し、本書においては、投資家の便宜のために、すでに請求目論見書が合冊され、交付されております。」
7. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき、投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書中で別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」の文言を加えます。



新投資口発行及び投資口売却届出目論見書（交付目論見書）平成17年6月

## CONTENTS （各ページは別紙）

投資法人の概要	04
投資法人の特色	06
ポートフォリオの概要	08
・ポートフォリオマップ	08
・ポートフォリオ物件一覧	10
・ポートフォリオの分散状況	11
・シングルタイプ	12
・ファミリータイプ	18
投資法人の仕組図	23
資産運用会社の概要	24

本届出目論見書により行うプロスペクト・レジデンシャル投資法人投資口34,361,080,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口92,920,000円（見込額）の売却（オーバーアロットメントによる売却）につきましては、本投資法人は証券取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成17年8月13日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。

証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のために、すでに請求目論見書が合用され、交付されております。



# Life

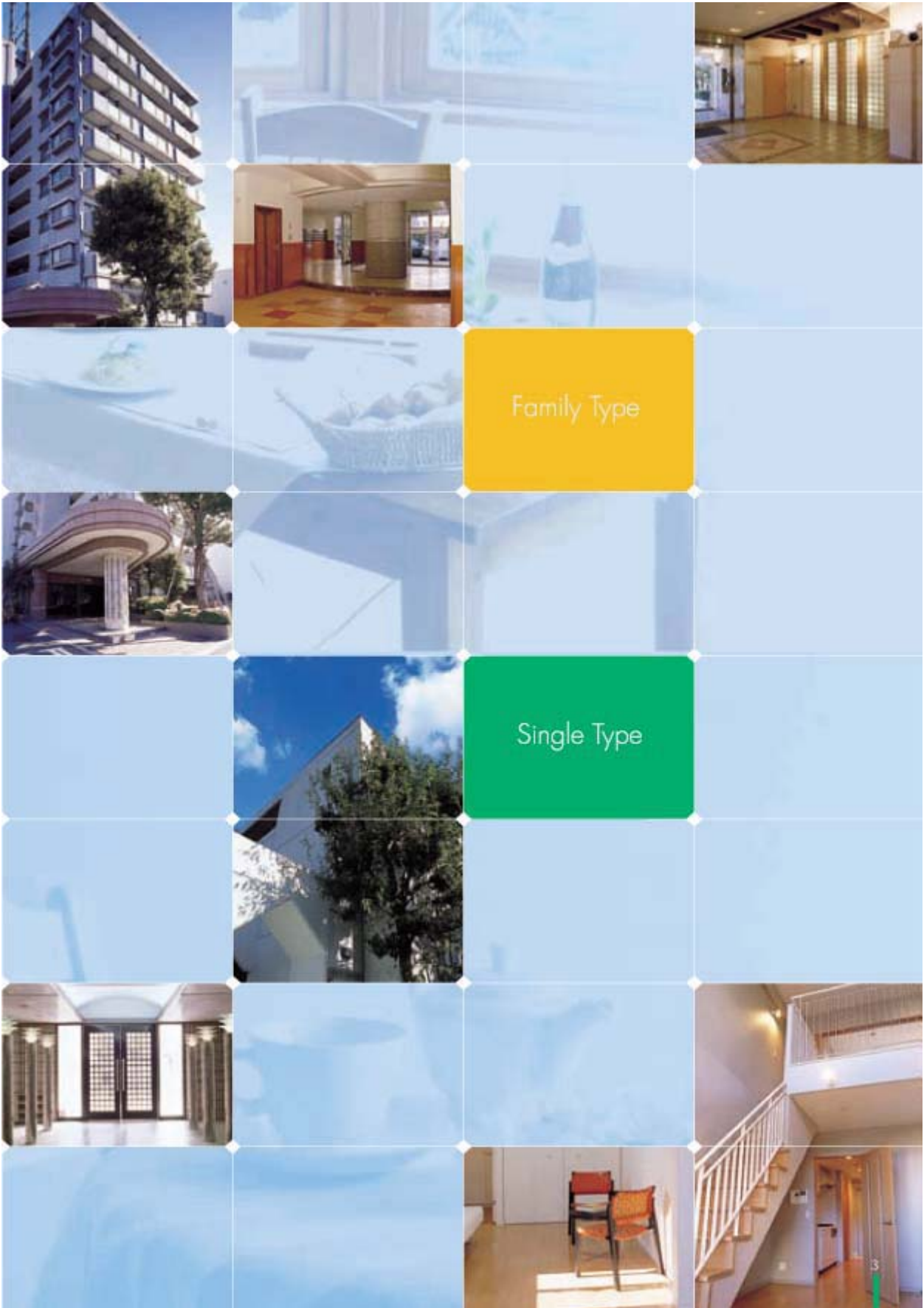
## レジデンシャル特化型

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します。

中長期的に着実な成長と安定した収益の確保

投資価値の最大化

テナントの快適性の向上



# The Outline of 投資法人の概要 The Investment Corporation

## ◆ 基本方針

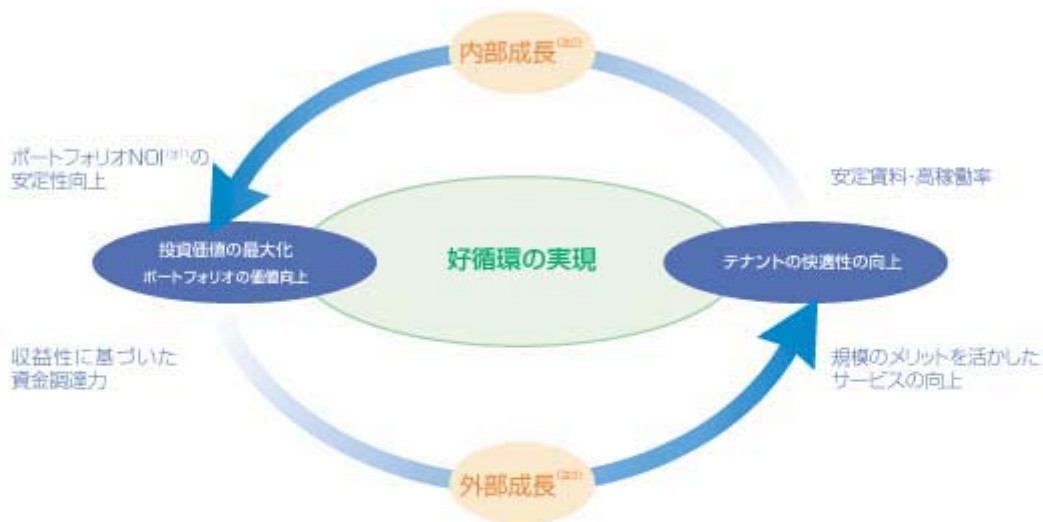


これらを実現するために、以下の施策を実行します。

<b>独立性ある資産運用</b>	特定の企業系列に属さない独立性を活かし、広く不動産関連資産の情報を取得し、本投資法人にとり最適な資産運用を行います。
<b>投資家の視点をもつ資産運用</b>	資産運用会社に属する、有価証券の投資顧問業等の経験を有する人材のノウハウを活用し、投資家の視点からの資産運用を行います。



## ◆ 投資法人の成長性の確保



- (注1) ポートフォリオNOIとは、ポートフォリオ全体にかかるNet Operating Incomeの略で、年間賃貸収入から固定資産税・都市計画税・損害保険料・管理費等の諸経費を控除した減価償却調整後の純収入を指します。
- (注2) ここに内部成長とは、資産からの収益を向上させて運用資産を成長させることをいいます。
- (注3) ここに外部成長とは、資産を外部から購入・取得して資産規模を増大させることにより運用資産を成長させることをいいます。

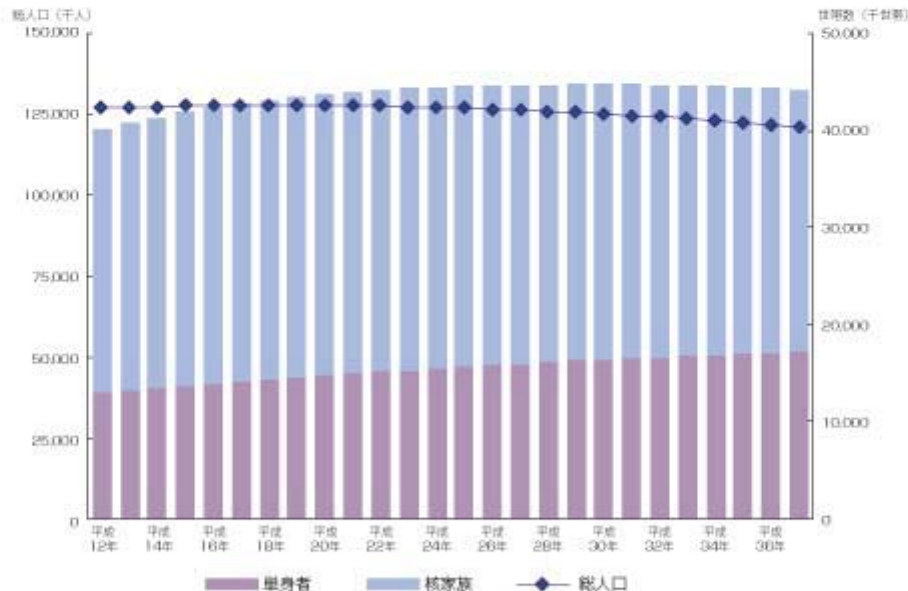
# The Outline of 投資法人の特色 The Investment Corporation

## ◆レジデンシャル特化型

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(「賃貸用住宅」)に対して投資します。

1 わが国の総人口は平成18年にピークに達した後に減少傾向に入ると予測されますが、核家族全体の合計世帯数の減少傾向は総人口のそれと比較してなだらかな減少にとどまるか横ばいにとどまると推測されます。また、単身者世帯数は今後も増加傾向にあると予測されます。

総人口と世帯数(単身者及び核家族)の推移



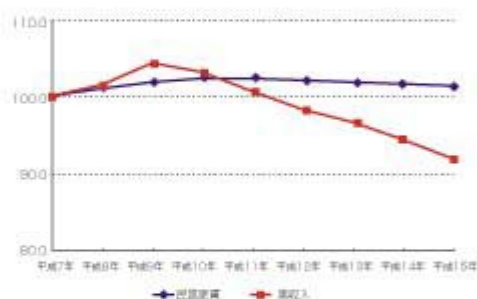
(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成15年10月推計)」  
(注) 上記中「総人口」とは、わが国における将来の総人口の推計を示したものであり、かかる推計を行うに当たり、平成12年国勢調査に基づき平成12年10月1日現在の総人口を基準として、将来の出生率、将来の出生性、将来の出生性比、将来の国際人口移動(移入)等に一定の仮定を置いて算出し、そのうち中位推計(高位推計と低位推計を併せ称す。)として算出された数値を示したものです。また、上記中「単身者」とは「単独世帯」を指し、「核家族」とは、「夫婦のみ世帯」、「夫婦と子供から成る世帯」、「ひと親と子供から成る世帯」を指します(「その他の一般世帯」は除外されます)。これら「単身者」と「核家族」は、上記「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」での中位推計における男女別、年齢階級別人口に、推計された配偶関係と世帯内地位の割合を対称分布を乗じて、男女別、年齢階級別、配偶関係と世帯内地位の割合を求めたことで推計されています。従って、上記推計の前提となっている条件が強化した場合、実際の総人口及び世帯数は上記と異なる可能性があります。



「賃貸用住宅」は、オフィスや商業施設等の他の用途に比べ、以下のような特色をもつと、本投資法人では考えております。

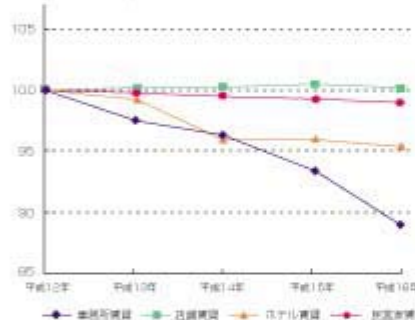
- 2 住居は人々の日常生活の基盤であり、それなくしては人々の生活に支障があるという意味で、生活財の一つと考えます。このため住居にかかる賃料は、賃貸の需要と供給の影響を受けるものの、景気動向や社会経済情勢の影響は比較的受けにくく、ほかの用途の不動産(オフィスビルやホテル)の賃料に比べ、賃料の増減の幅は小さく、安定的に推移する傾向が強いと考えます。

民間家賃と数分世帯の実収入の推移(指数)



(出處)  
経産省統計局「家賃調査」及び「消費者物価指数(平均)」

不動産種類別賃料推移(指数)



(出處)  
経産省統計局「消費者物価指数(平均、平成16年)第2集-1」  
附・サービス出賃指数(全国)、日本銀行「金融経済統計」中「企業向けサービス価格指数」基本分類指数

- 3 住宅の立地選好は、オフィスや商業施設等に比べ、職場や学校への通勤・通学可能圏と比較的広範囲ですが、賃貸用住宅は分譲住宅に比べ、最寄駅からの距離等の利便性が重視される傾向が強く、その範囲は限定的となります。

そこで本投資法人は、こうした賃貸用住宅の特性を捉え、投資対象地域を、中長期的に安定した需要が見込まれる東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)を中心としつつ、安定した収益の期待できる地方都市等にも広げ、ポートフォリオにおける地域分散を図り幅広く投資機会を追求していきます。

本投資法人地域分散の基準

地域分散	比率
東京23区	50%以上
東京圏(東京23区を除きます。)	30%上限
上記以外の地方 <sup>(注)</sup>	30%上限

(注)政令指定都市(東京圏に属するものを除きます。)、準庁所在地(東京圏に属するものを除きます。)、及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいいます。

# Overview of ポートフォリオの概要 Portfolio Properties

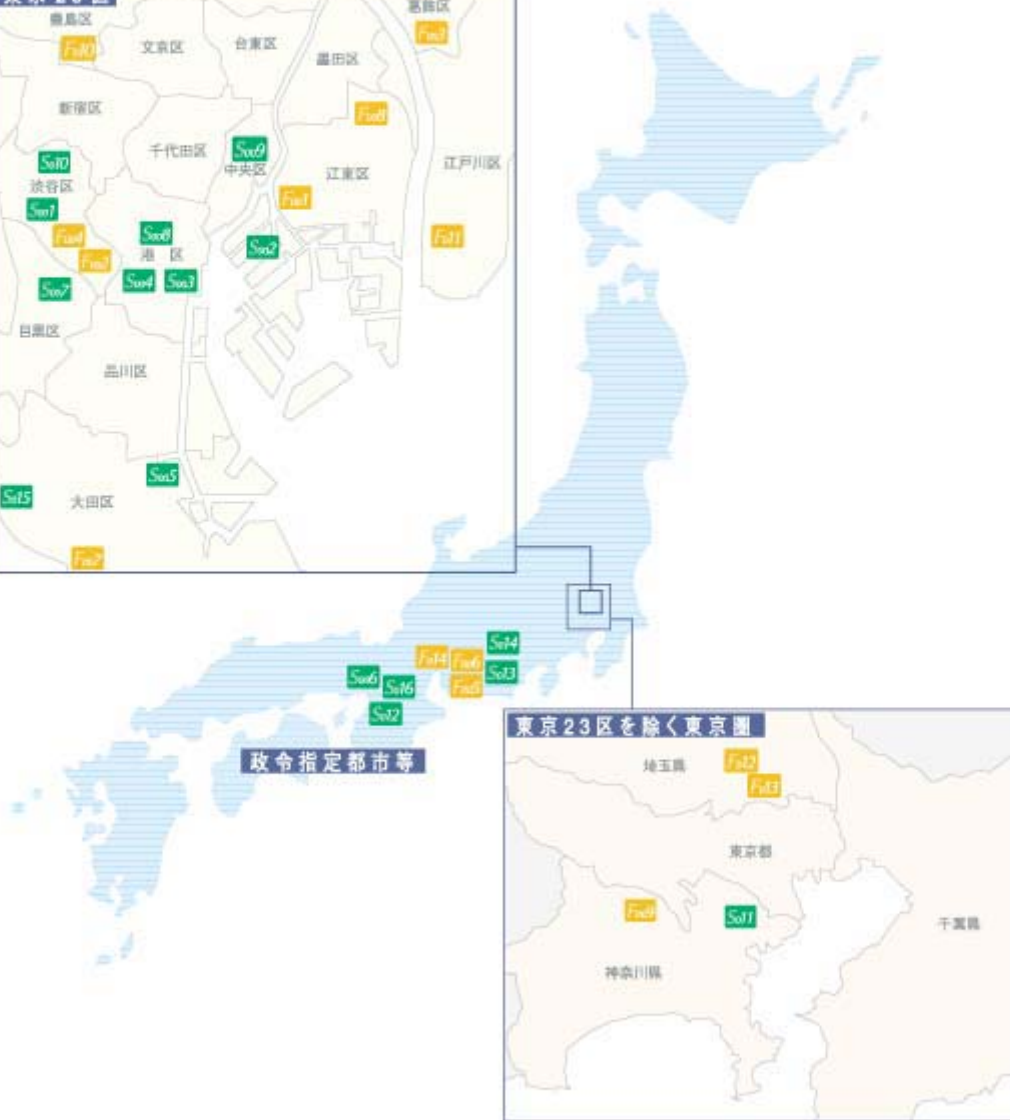
## ◆ ポートフォリオマップ

### Single Type



### Family Type







# Overview of Portfolio Properties

## ◆ ポートフォリオ物件一覧

物件番号	物件名称	販売予定価格 (百万円)	建築時期	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能 戸数	戸数内訳		
						S	F	その他
5001	TKフラッツ渋谷	6,399	平成14年11月	6,903.54	194	106	87	1
5002	プロスペクト東雲橋	3,353	平成16年3月	4,849.20	171	171	0	0
5003	メソンド・ヴィレ麻布台	2,720	平成13年5月	2,567.09	91	71	20	0
5004	メソンド・ヴィレ高輪倉5ん坂	1,768	平成11年3月	1,776.37	70	70	0	0
5005	プロスペクト大善海岸	1,807	平成15年2月	2,476.04	69	66	3	0
5006	アプレスト新大塚	1,626	平成8年3月	2,967.36	92	66	4	0
5007	メソンド・ヴィレ中目黒	1,189	平成11年2月	1,275.00	50	50	0	0
5008	六本木ライズハウス	1,184	平成15年3月	1,209.85	34	30	4	0
5009	プロスペクト日本橋本町	1,070	平成16年11月	1,290.49	50	44	6	0
5010	プロスペクト代々木	779	平成17年2月	921.82	26	15	11	0
5011	フレグランス川崎	624	平成15年9月	1,065.96	45	45	0	0
5012	アプレスト板川	516	平成12年6月	1,009.92	48	48	0	0
5013	ドーム高座	322	平成1年3月	946.04	36	36	0	0
5014	ドーム町谷	275	昭和63年2月	766.00	36	36	0	0
5015	TKフラッツ田原調布アクセス	249	平成11年3月	429.50	14	14	0	0
5016	アプレストながせ	209	平成11年3月	532.96	26	26	0	0
F001	プロスペクト清澄台線	2,780	平成14年2月	5,556.73	77	0	77	0
F002	パークテラス東武寺	2,712	平成12年10月	2,705.09	51	0	50	1
F003	BELNOS34	2,534	平成3年5月	5,321.89	100	6	90	4
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	平成17年2月	2,056.53	47	10	36	1
F005	ユーハウス代官町	1,548	昭和61年3月	5,946.88	96	0	90	6
F006	ユーハウス御器所	1,406	平成3年2月	5,127.19	78	15	61	2
F007	エンゼルハイム西六郷線2	1,401	平成9年5月	2,776.64	40	0	40	0
F008	プロスペクト沼袋公園	1,196	平成17年2月	2,035.47	61	30	31	0
F009	ティム橋本	992	昭和62年6月	3,170.41	92	39	51	2
F010	BKレジデンス	1,020	平成2年2月	1,624.49	30	0	28	2
F011	オーフォート西葛西	927	平成14年1月	1,960.00	28	0	28	0
F012	ガーデンシティ浦和	676	平成5年2月	2,468.51	30	0	30	0
F013	ガーデンシティ北戸田	731	平成5年6月	3,678.83	49	0	49	0
F014	ユーハウス観音Ⅱ	665	平成3年2月	2,262.63	34	0	34	0
合計		45,394	-	77,684.45	1,865	1,036	630	19

(注) 物件番号冒頭のSは「シングルタイプ」、Fは「ファミリータイプ」を表しています。戸数内訳のS及びFも同様です。その他は店舗、事務所等、住居以外の用途をいいます。



## ◆ポートフォリオの分散状況

地域別 (平成17年2月28日現在)

地域	物件数	取得予定価格 (百万円)	価格比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	面積比率 (%)
東京23区	19	35,392	77.9	47,741.74	61.5
東京圏 (東京23区を含まず。)	4	3,225	7.1	10,383.71	13.4
上記以外の地方	8	6,787	15.0	19,559.00	25.2
合計	30	45,394	100.0	77,684.45	100.0



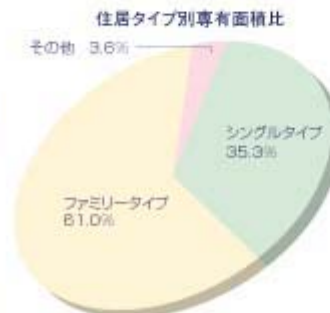
築年数別 (平成17年2月28日現在)

築年数	物件数	取得予定価格 (百万円)	価格比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	面積比率 (%)
1年以下	5	8,692	19.1	11,155.51	14.4
1年超5年以下	9	19,669	43.3	25,456.22	32.8
5年超10年以下	6	6,842	14.8	9,759.85	12.6
10年超	10	10,391	22.9	31,312.87	40.3
合計	30	45,394	100.0	77,684.45	100.0



住居タイプ別 (平成17年2月28日現在)

住居タイプ	物件数	取得予定価格 (百万円)	価格比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	面積比率 (%)
シングルタイプ	16	24,290	53.5	27,439.84	35.3
ファミリータイプ	14	21,104	46.5	47,422.31	61.0
その他	-	-	-	2,822.30	3.6
合計	30	45,394	100.0	77,684.45	100.0



Portfolio Profile  
ポートフォリオの概要



Single Type  
シングルタイプ

基準 35㎡未満

入居者属性 単身者、子供のいない夫婦

周辺環境 交通利便性や生活利便性が重視される

## Single Type

Portfolio Profile ポートフォリオの概要

Life



### Soo2 プロスペクト東雲橋

所在地 東京都江東区東雲一丁目1番7号

構造・階数 RC,10F

賃貸可能戸数 171戸

間取り 1K(171戸)



## Single Type

Portfolio Profile ポートフォリオの概要



### Sooz3 メゾン・ド・ヴィレ麻布台

所在地 東京都港区麻布台二丁目3番7号

構造・階数 SRC,15F/B1F

賃貸可能戸数 91戸

間取り 1R(87戸),1R+ロフト(2戸),1R+S(2戸)



## Soo1 TKフラッツ渋谷

所在地 東京都渋谷区円山町26番地7

構造・階数 SRC.14F/B2F

賃貸可能戸数 194戸

間取り 1R(70戸),1LDK(35戸),1K(71戸),  
1DK(16戸),2LDK+S(1戸),その他(1戸)



## Soo4 メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

所在地 東京都港区高輪一丁目5番14号

構造・階数 SRC.9F/B1F

賃貸可能戸数 70戸

間取り 1R(70戸)



## Single Type

Portfolio Profile ポートフォリオの概要

### Soo5 プロスペクト大森海岸

所在地 東京都大田区大森北二丁目12番3号



構造・階数 RC,8F  
 賃貸可能戸数 89戸  
 間取り 1R(6戸),  
 1K(63戸),  
 1K+ロフト(4戸),  
 1DK(12戸),  
 1DK+ロフト(1戸),  
 2K(3戸)

### Soo6 アプレスト新大阪

所在地 大阪府大阪市淀川区高原五丁目2番25号



構造・階数 SAC-RC,10F  
 賃貸可能戸数 92戸  
 間取り 1R(92戸)

### Soo7 メゾン・ド・ヴィレ中目黒

所在地 東京都目黒区中目黒二丁目8番23号



構造・階数 SRC,11F  
 賃貸可能戸数 50戸  
 間取り 1R(50戸)

### Soo8 六本木ライズハウス

所在地 東京都港区六本木三丁目16番5号



構造・階数 RC,9F  
 賃貸可能戸数 34戸  
 間取り 1R(30戸),  
 1LDK(1戸),  
 2LDK(2戸),  
 3LDK(1戸)

### Soo9 プロスペクト日本橋本町

所在地 東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号



構造・階数 SRC,15F  
 賃貸可能戸数 50戸  
 間取り 1R(44戸),  
 1LDK(6戸)

### So10 プロスペクト代々木

所在地 東京都渋谷区代々木四丁目23番3号



構造・階数 RC,7F/B1F  
 賃貸可能戸数 26戸  
 間取り 1R(15戸),  
 1DK(7戸),  
 1LDK(4戸)

## So11 フレグランス川崎

所在地 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号



構造・階数 RC.10F  
 賃貸可能戸数 45戸  
 間取り 1R(45戸)

## So12 アプレスト桜川

所在地 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号



構造・階数 RC.9F  
 賃貸可能戸数 48戸  
 間取り 1K(48戸)

## So13 ドーム高峯

所在地 愛知県名古屋市中区昭和区妙見町75番1号



構造・階数 RC.4F  
 賃貸可能戸数 36戸  
 間取り 1R(36戸)

## So14 ドーム四ツ谷

所在地 愛知県名古屋市中区昭和区神村町一丁目31番1号



構造・階数 RC.3F  
 賃貸可能戸数 36戸  
 間取り 1R(36戸)

## So15 TKフラッツ田園調布アネックス

所在地 東京都大田区田園調布一丁目11番2号



構造・階数 RC.5F  
 賃貸可能戸数 14戸  
 間取り 1R(14戸)

## So16 アプレストながせ

所在地 大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号



構造・階数 RC.5F RC.4F  
 賃貸可能戸数 26戸  
 間取り 1K(26戸)



Profile Portfolio  
ポートフォリオの概要



Family Type  
ファミリータイプ

基 準 95㎡以上

入 居 者 属 性 家族世帯（子供のいない夫婦を含む）

周 辺 環 境 交通利便性や生活利便性のほか、周辺環境の快適性も重視される



**F001** プロスペクト清澄庭園  
所在地 東京都江東区清澄一丁目5番18号

構造・階数 SRC,14F

賃貸可能戸数 77戸

間取り 1DK(2戸),1LDK(2戸),2LDK(15戸),  
3LDK(57戸),4LDK(1戸)

## Family Type

Portfolio Profile ポートフォリオの概要

### Foo2 パークテラス恵比寿

所在地 東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号

構造・階数 SRC,12F/B1F

賃貸可能戸数 51戸

間取り 1K(8戸),1LDK(12戸),2LDK(30戸),  
その他(1戸)



### Foo3 BELNOS34

所在地 東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号

構造・階数 SRC,10F/B1F

賃貸可能戸数 100戸

間取り 1K(14戸),1DK(2戸),2DK(65戸),2DK+S(13戸),  
2LDK+S(1戸),4LDK(1戸), その他(4戸)



**Foo4** プロスペクト道玄坂

所在地 東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号



構造・階数 SAC.14F/B1F  
 賃貸可能戸数 47戸  
 間取り 1R(20戸)  
 1LDK(24戸)  
 2LDK(1戸)  
 3LDK(1戸)  
 その他(1戸)

**Foo5** ユーハウス代官町

所在地 愛知県名古屋市東区代官町15番3号



構造・階数 SAC.16F  
 賃貸可能戸数 96戸  
 間取り 2LDK(34戸)  
 3LDK(46戸)  
 4LDK(7戸)  
 5LDK(3戸)  
 その他(6戸)

**Foo6** ユーハウス御器所

所在地 愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40



構造・階数 SAC-RC.13F/B1F  
 賃貸可能戸数 76戸  
 間取り 1K(24戸)  
 2LDK(6戸)  
 3LDK(30戸)  
 4LDK(15戸)  
 5LDK(1戸)  
 その他(2戸)

**Foo7** エンゼルハイム西六郷第2

所在地 東京都大田区西六郷四丁目13番7号



構造・階数 RC9F  
 賃貸可能戸数 40戸  
 間取り 3LDK(24戸)  
 4LDK(16戸)

**Foo8** プロスペクト恩賜公園

所在地 東京都江東区大島一丁目5番1号



構造・階数 RC.8F  
 賃貸可能戸数 61戸  
 間取り 1R(12戸)  
 1K(9戸)  
 1DK(10戸)  
 1LDK(25戸)  
 1LDK+S(1戸)  
 2LDK(4戸)

**Foo9** ディム橋本

所在地 神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号



構造・階数 SAC.10F  
 賃貸可能戸数 92戸  
 間取り 1R(36戸)  
 1DK(3戸)  
 1LDK(8戸)  
 2DK(43戸)  
 その他(2戸)

### Fo10 SKレジデンス

所在地 東京都豊島区南大塚三丁目41番2号



構造・階数 SRC9F/B1F  
 賃貸可能戸数 30戸  
 間取り 2DK(27戸)  
 1LDK(1戸)  
 その他2戸

### Fo11 オーフォート西葛西

所在地 東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号



構造・階数 RC7F  
 賃貸可能戸数 28戸  
 間取り 2LDK+S21戸,  
 3LDK(7戸)

### Fo12 ガーデンシティ浦和

所在地 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号



構造・階数 RC6F RC5F  
 賃貸可能戸数 30戸  
 間取り 3LDK(15戸)  
 2LDK+S(10戸)  
 2LDK(5戸)

### Fo13 ガーデンシティ北戸田

所在地 埼玉県戸田市世目四丁目40番1号



構造・階数 RC5F  
 賃貸可能戸数 49戸  
 間取り 3LDK(49戸)

### Fo14 ユーハウス鶴舞II

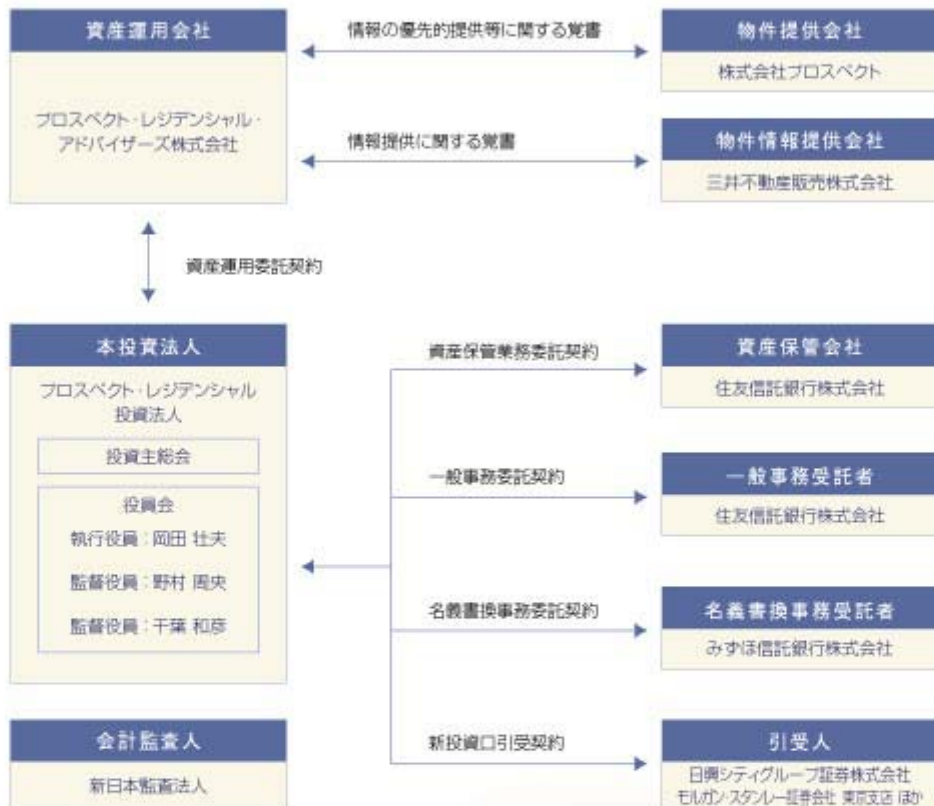
所在地 愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号



構造・階数 SRC12F  
 賃貸可能戸数 34戸  
 間取り 2LDK(12戸)  
 3LDK(22戸)

# The Outline of 投資法人の仕組み The Investment Corporation

Life



# The Asset Management Company

1 名称:プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社(Prospect Residential Advisors, Co., Ltd.)

2 資本金の額:200百万円(本書の日付現在)

3 事業の内容:投資信託及び投資法人に関する法律(「投信法」)第2条第17項に規定する投資法人資産運用業

4 会社の沿革

年月日	事項
平成16年9月7日	会社設立
平成16年11月19日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第83871号)
平成17年1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第28号)
平成17年3月4日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣府理大臣第38号)

5 株式の総数(本書の日付現在)及び株主

- (1) 発行する株式の総数:9,000株
- (2) 発行済株式の総数:4,000株
- (3) 大株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(注)
株式会社プロスペクト	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	4,000	100%

(注)上記表中に示せる「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

6 組織



〔用語の説明〕

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
エンド・テナント	マスターリース会社から転賃を受けている転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。
瑕疵担保責任	民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
建ぺい率	建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建ぺい率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。
マスターリース会社	第三者に転賃することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。
敷地利用権	区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を延長させるための支出をいいます。
宅地建物取引業者	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。）第3条第1項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
建物エンジニアングレポート	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。
直接還元法	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
延床面積	登記簿又は登記記録上に表示されている、建物の各階の床面積の合計値をいいます。
不動産鑑定評価	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の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定します。



用語	用語に関する説明
容積率	建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。
用途地域	都市計画法第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。
予想損失率	予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予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。
DCF法	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
LTV	ローン・トゥー・ヴァリュー・レシオといい、通常は、物件の価値に対する借入金に代表される負債の割合を表す数値を意味します。本書においては、特に、本投資法人の借入金及び投資法人債発行残高の本投資法人の資産総額に対する百分率割合を意味します。

#### その他主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不正な証券取引。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。但し、投資法人では法令上は規制されていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
純資産価額	投資口1口当たりの純資産額をいいます。以下の計算式により算出されます。 純資産総額 ÷ 発行済投資口総数
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の交付を受けること等が基本的な内容です。
投信法	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。）をいいます。
利害関係人等	資産運用会社の総株主の議決権の過半数を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。