

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年4月23日
【計算期間】	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
【発行者名】	プロスペクト・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 西吉 健夫
【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・リート・アドバイザーズ株式会社 財務部長兼IR・企画総務部長 高瀬 信二
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
【電話番号】	03-5221-8080 (代表)
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ①主要な経営指標等の推移

期	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
営業収益	百万円	1,704	1,981	2,231	2,148	2,330
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,704)	(1,981)	(1,905)	(2,001)	(2,246)
営業費用	百万円	909	1,192	1,227	1,176	1,273
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(802)	(964)	(852)	(918)	(984)
営業利益金額	百万円	795	789	1,003	972	1,057
経常利益金額	百万円	446	640	744	710	663
当期純利益金額	百万円	444	639	743	709	662
総資産額	百万円	55,905 (対前期比 -)	63,758 (対前期比 14.0%)	56,755 (対前期比 △11.0%)	67,589 (対前期比 19.1%)	74,343 (対前期比 10.0%)
純資産額	百万円	35,066 (対前期比 -)	35,268 (対前期比 0.6%)	35,368 (対前期比 0.3%)	35,316 (対前期比 △0.1%)	35,203 (対前期比 △0.3%)
出資総額	百万円	34,621	34,621	34,621	34,621	34,621
発行済投資口総数	口	75,100	75,100	75,100	75,100	75,100
1口当たり当期純利益金額(注1)	円	8,259 (5,924)	8,518	9,901	9,448	8,819
1口当たり純資産額	円	466,934	469,626	470,950	470,265	468,752
分配総額	百万円	444	639	743	709	662
1口当たり分配金額	円	5,924	8,519	9,901	9,448	8,820
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,924)	(8,519)	(9,901)	(9,448)	(8,820)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(注2)	%	0.8	1.1	1.2	1.1	0.9
(年換算)	(注3)	(1.4)	(2.2)	(2.5)	(2.3)	(1.9)
自己資本利益率(注4)	%	1.3	1.8	2.1	2.0	1.9
(年換算)	(注3)	(2.3)	(3.7)	(4.2)	(4.0)	(3.7)
自己資本比率(注5)	%	62.7 (対前期増減 -)	55.3 (対前期増減 △7.4)	62.3 (対前期増減 7.0)	52.3 (対前期増減 △10.1)	47.4 (対前期増減 △4.9)
配当性向(注6)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
当期運用日数	日	204	181	184	181	184
投資物件数	件	35	42	39	49	54
総賃貸可能面積(注7)	m <sup>2</sup>	87,101.61	100,135.22	93,795.18	122,497.72	133,950.14
期末テナント数	件	109	116	114	124	127
期末稼働率(注8)	%	89.5	94.8	95.5	95.2	94.1
減価償却費	百万円	389	399	386	416	482
資本的支出額	百万円	1	16	25	93	90
賃貸NOI (Net Operating Income)(注9)	百万円	1,291	1,416	1,439	1,500	1,744

期 決算年月	単位	第6期	第7期	第8期	第9期
		平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月
営業収益	百万円	2,499	2,254	2,236	2,191
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,341)	(2,254)	(2,236)	(2,191)
営業費用	百万円	1,384	1,351	1,393	1,312
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,102)	(1,053)	(1,133)	(1,065)
営業利益金額	百万円	1,114	902	843	878
経常利益金額	百万円	711	451	361	194
当期純利益金額	百万円	710	448	362	193
総資産額	百万円	72,770 (対前期比 △2.1%)	71,767 (対前期比 △1.4%)	71,683 (対前期比△0.1%)	71,397 (対前期比△0.4%)
純資産額	百万円	35,262 (対前期比 0.2%)	34,980 (対前期比 △0.8%)	34,906 (対前期比△0.2%)	34,737 (対前期比△0.5%)
出資総額	百万円	34,621	34,621	34,621	34,621
発行済投資口総数	口	75,100	75,100	75,100	75,100
1口当たり当期純利益金額(注1)	円	9,458	5,969	4,825	2,577
1口当たり純資産額	円	469,544	465,782	464,804	462,548
分配総額	百万円	710	448	362	193
1口当たり分配金額	円	9,458	5,970	4,826	2,577
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,458)	(5,970)	(4,826)	(2,577)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	1.0	0.6	0.5	0.3
(年換算)	(注3)	(1.9)	(1.2)	(1.0)	(0.5)
自己資本利益率(注4)	%	2.0	1.3	1.0	0.6
(年換算)	(注3)	(4.0)	(2.5)	(2.1)	(1.1)
自己資本比率(注5)	%	48.5 (対前期増減 1.1)	48.7 (対前期増減 0.3)	48.7 (対前期増減△0.1%)	48.7 (対前期増減△0.1%)
配当性向(注6)	%	100.0	100.0	100.0	100.0
当期運用日数	日	182	184	181	184
投資物件数	件	54	53	53	53
総賃貸可能面積(注7)	m <sup>2</sup>	133,238.08	132,808.58	127,458.61	127,458.61
期末テナント数	件	125	118	116	111
期末稼働率(注8)	%	93.2	90.7	91.2	91.7
減価償却費	百万円	503	485	485	487
資本的支出額	百万円	42	105	142	111
賃貸NOI (Net Operating Income)(注9)	百万円	1,743	1,686	1,589	1,618

(注1)1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期は、期中平均投資口数53,870口(期中の加重平均)により算出し、実質的な運用開始日(平成17年7月12日)を期首とみなした日数による加重平均投資口数75,100口により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。

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

(注3)第1期は実質的な運用日数である204日(自平成17年7月12日至平成18年1月31日)により年換算した数値、第2期は会計計算期間181日により年換算した数値、第3期は会計計算期間184日により年換算した数値、第4期は会計計算期間181日により年換算した数値、第5期は会計計算期間184日により年換算した数値、第6期は会計計算期間182日により年換算した数値、第7期は会計計算期間184日により年換算した数値、第8期は会計計算期間181日により年換算した数値、第9期は会計計算期間184日により年換算した数値を算出しています。

(注4)自己資本利益率=当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

(注5)自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注6)配当性向については小数第1位未満を四捨五入して記載しています。

(注7)「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドリーミー千歳」、「スカイヒルズ高台I」及び「プロスペクト浦和常盤」については一括賃貸のため、登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

(注8)「期末稼働率」欄には、各期末現在における個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注9)賃貸NOI(Net Operating Income)=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注10)金額については、記載未満の数値を切捨てにより記載しています。各種比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## ② 当期の資産の運用の経過

### (イ) 当期の概況

#### a. 投資法人の主な推移

プロスペクト・リート投資法人（旧商号：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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（旧商号：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「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年4月22日に出資総額201百万円（402口）で設立され、同年5月25日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第34号）。また、本投資法人は公募による投資口の追加発行（74,698口）を実施し、34,420百万円の資金を調達して平成17年7月12日東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8969）。これらの結果、当期末（平成22年1月31日）現在の発行済投資口数は75,100口となっています。

本投資法人は、平成21年4月10日開催の第4回投資主総会における承認可決により、商号をプロスペクト・リート投資法人に変更するとともに、投資対象に関しては設立以来の住宅に加えオフィス及び商業施設も含む形に広げています。当該投資対象の拡大は、投資主利益の最大化に資するよう、市場環境の変化に対応した機動的な投資行動を可能とすることを目的としています。

#### b. 当期の運用環境

アジアを中心に海外経済の回復が続く中、総じて持ち直しの動きが見え始めましたが、その足取りはなお弱さを残しています。不動産マーケットにおいては、平成21年9月公表の都道府県地価調査によると、平成21年7月から1年間の地価動向は、厳しい景気を反映し平均で住宅地が△4.0%、商業地が△5.9%となるなど、前回に引続き全用途で下落しています。不動産売買市場においては、金融機関の融資姿勢を反映し、依然低調に推移しています。賃貸住宅市場においては、賃貸オフィス市場のような悪化はみられないものの、東京都心部の高額物件を中心に引続き低下傾向にあります。ただ、大都市周辺部等の手頃な優良賃貸物件については、根強い需要があり比較的底堅く推移しました。

#### c. 当期の運用実績

(i) 本投資法人は、運用資産53物件、取得価格の総額68,000百万円、賃貸可能戸数3,289戸、総賃貸可能面積は127,458.61㎡というポートフォリオで当期の運用を開始しました。投資方針に則り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すべく、新規物件の情報収集に注力するとともにポートフォリオの改善に向けた運用資産の入れ替え等を検討してきましたが、ファイナンス、不動産売買市場の動向等を仔細に検討した結果、当期中の物件の取得及び売却はありませんでした。

この結果、当期末における運用資産は期初と変わらず53物件、取得価格の総額68,000百万円、賃貸可能戸数3,289戸、総賃貸可能面積は127,458.61㎡となっています。

#### (ii) 本投資法人の保有する資産の運用管理（内部成長）

本投資法人の運用資産の管理の主体となる複数のプロパティ・マネジメント会社について、それぞれの特徴・強みを生かすと共にサービス内容、コスト等を常に競争させることにより、稼働率・収益性の向上を図りました。さらに本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の定性・定量評価を行い、委託先変更や委託手数料変更等を行っています。

#### d. 資金調達の状況

本投資法人は既存の投資法人債5,000百万円の償還のため、平成21年10月株式会社あおぞら銀行より期間4か月にて5,000百万円調達しました。また、既存ローンの借り換えのため平成21年9月に株式会社あおぞら銀行より期間3か月にて3,000百万円、同年12月に当該3,000百万円の借り換えのため期間2か月にて2,950百万円を調達しました。なお、平成22年1月末時点での有利子負債残高は35,354百万円、期末総資産有利子負債比率は49.5%となっています。

#### e. その他

本投資法人及び本資産運用会社は資産規模の拡大や経営基盤の強化等、本投資法人の成長及び企業価値の向上を目指し、様々な施策を幅広く検討しました。

### (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### a. 投資環境

日本経済が回復過程にある中、不動産売買市場においては、売り手と買い手の目線のギャップは徐々に埋まりつつあり、また金融機関の不動産向け融資姿勢に一部緩和傾向が見られます。こうしたことから不動産売買市場はなだらかに上昇すると予想されます。賃貸住宅市場においては、東京都心部の高額物件を中心に引続き低迷すると予想されますが、大都市周辺部等の手頃な優良賃貸物件については、根強い需要が期待でき比較的底堅く推移するものと見ています。

b. 管理運営（内部成長）について

運用資産の管理の主体となるプロパティ・マネジメント会社については、それぞれの特徴・強みを生かしつつサービス内容、コスト等を常に競争させることにより稼働率・収益性の向上を図っていきます。また、専門家（一級建築士等）によるチェックも引き続き着実に実施し、コスト削減を図りながら入居者・投資家の信頼を得られるよう努力します。

c. 財務戦略

本投資法人は財務の安定化を図るため、資金調達コストや金利上昇リスクに留意しつつ、保守的なLTV（総資産有利子負債比率）水準の維持、有利子負債の返済時期の分散化、資金調達の多様化に取り組んでいきます。

d. その他

本投資法人及び本資産運用会社は資産規模の拡大や経営基盤の強化等本投資法人の成長及び企業価値の向上を目指し、様々な施策を引き続き幅広く検討していきます。

(ハ) 決算期後に生じた重要な事実

本投資法人において、第9期末（平成22年1月31日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

- I. 本投資法人と日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）は、平成22年2月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて投資法人の合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。また、本投資法人とJRHは、本基本合意書に基づき、平成22年3月26日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

①本合併の目的

JRHと本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、本合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、本基本合意書及び本合併契約を締結しました。

本合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。

なお、本合併の効力発生日付で本投資法人と本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。）は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」ということがあります。）が行うことを予定しています。これに伴いMAMは、本資産運用会社の親会社である株式会社プロスペクト（以下「KKP」ということがあります。）及び本資産運用会社との間で、KKPからその保有する本資産運用会社の全ての発行済株式を本合併の効力発生日と同日付で譲り受け、MAM及び本資産運用会社が同日付でMAMを存続会社とする合併を行うこと（以下「本運用会社統合」といいます。）に関し基本合意し、平成22年3月26日付で、KKP及びMAMの間で本運用会社統合に関する株式譲渡契約を、MAM及び本資産運用会社の間で合併契約を、それぞれ締結しました。

②本合併の方法

JRHを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。

③本合併に係る割当ての内容

	JRH (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	3
		(ご参考：投資口分割考慮前) 0.75 (注1)

(注1) JRHは平成22年6月30日を分割の基準日、平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としています。かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口1口に対してJRHの投資口0.75口を割り当てる場合には、交付されるJRHの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、本合併においては、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRHの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRHの投資口3口を割当交付します。

(注2) 平成22年2月26日開催のJRHの投資法人役員会にて、本合併の効力発生日の前取引日（上記投資口分割のための基準日）である平成22年6月30日を払込期日として、本投資法人より承継する借入金の一部の弁済を資金使途とした第三者割当増資（以下「本第三者割当」といいます。）を決議し、また平成22年3月26日開催のJRHの投資法人役員会にて、本第三者割当に係る各割当先及びその割当口数を承認しました。本第三者割当においてJRHは、アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ9,467口、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社17,214口、プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド4,305口、シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー 2,582口、スタンホープ・インベストメンツ5,163口、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4,304口を割り当てる第三者割当による新投資口の発行を行うことを予定しています。本合併は、本第三者割当が実施されることを条件の一つとしており、上記の割当比率は、本第三者割当を考慮した割当比率となっています。

(注3) 本投資法人の合併の効力発生日直前の決算期である平成22年1月31日後本合併の効力発生日前日までの間の分配金見合いの金額（合併交付金）の支払いはなされません。

#### ④吸収合併存続法人JRHの直前期（平成21年9月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	3,494百万円
当期純利益	480百万円
資産額	111,914百万円
負債額	51,879百万円
純資産額	60,034百万円

#### ⑤本合併の時期

合併効力発生日については、平成22年7月1日を予定しています。

## II. 借入金の延長

本投資法人は、平成22年2月15日に期日が到来した第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンにつき下記のとおり延長しました。

名称	借入先	借入日	返済期日	借入金額	金利(年率) (注1)
第12回新規物件ローン	株式会社あおぞら銀行	平成21年 10月8日	平成22年 3月15日	5,000,000,000円	5.25545%
第13回新規物件ローン	株式会社あおぞら銀行	平成21年 12月25日	平成22年 3月15日	2,950,000,000円	2.20545%

(注1) 平成22年2月16日から平成22年3月15日までの適用利率です。

(注2) 上記第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンは、いずれも平成22年3月15日付で返済を完了しています。

## III. 借入金の一部期限前弁済

本投資法人は、平成22年3月3日付で借入金の一部元本につき総額700百万円返済しました。各ローン別の返済金額の内訳は以下のとおりです。

名称	返済金額
第3回新規物件ローン	52,152,514円
第4回新規物件ローン	57,894,439円
第10回新規物件ローン	89,098,828円
第12回新規物件ローン	98,998,698円
第13回新規物件ローン	58,409,232円
取得済物件ローン	343,446,289円
計	700,000,000円

#### IV. 資金の借入

本投資法人は、決算日以後、以下の資金の借入れを行いました。

名称	第14回新規物件ローン	第15回新規物件ローン	第16回新規物件ローン
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社	信託受託者住友信託銀行 株式会社（不動産安定化 ファンドロ）	株式会社あおぞら銀行
借入金額	11,817,931,466円	10,000,000,000円	2,977,214,315円
金利(年率)	TIBOR+1.7%	TIBOR+4.98368% (注1)	TIBOR+1.7%
借入日	平成22年3月15日	平成22年3月15日	平成22年3月15日
利息支払日	1月、4月、7月、10月 の各月末日及び満期日	3月、6月、9月、12月 の各月15日及び満期日	1月、4月、7月、10月 の各月末日及び満期日
元本返済方法	返済期日に一括返済	平成22年9月15日以降、 毎年3月、6月、9月、 12月の各15日に25百万円 宛返済、残額期限完済	返済期日に一括返済
元本返済期日	平成22年9月15日	平成24年9月18日	平成22年9月15日
担保	有担保	有担保 (注2)	有担保 (注2)
資金使途	第12回新規物件ローン、 第13回新規物件ローン及 び取得済物件ローンの期 限到来に伴う借り換え	第12回新規物件ローン、 第13回新規物件ローン及 び取得済物件ローンの期 限到来に伴う借り換え	第12回新規物件ローン、 第13回新規物件ローン及 び取得済物件ローンの期 限到来に伴う借り換え

(注1) 平成22年3月15日から平成23年3月14日までの適用利率です。なお、第15回新規物件ローンの金利(年率)については、貸付実行日より1年経過以降、上記の当初スプレッド(4.98368%)に0.05%が3か月ごとに加算されるものとされています。

(注2) 本投資法人の第15回新規物件ローン契約及び第16回新規物件ローン契約にかかる借入金について、平成22年3月15日付で、本投資法人のスポンサーであるKKPが、同社が保有する本資産運用会社の発行済株式4,000株を信託受託者住友信託銀行株式会社(不動産安定化ファンドロ)及び株式会社あおぞら銀行のために質権設定する株式質権設定契約を締結しました。また、同日、KKPの代表取締役でもあるカーティス・フリーズが、第16回新規物件ローン契約にかかる借入金について株式会社あおぞら銀行のために連帯保証人となる連帯保証契約を締結しました。

#### (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

##### ① 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28条)。

本投資法人は、運用資産の運用を本資産運用会社に全て委託しています。資産運用委託契約の規定に従い、本資産運用会社は、運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを策定しています。

また、本資産運用会社は、かかる運用ガイドラインにおける基本方針に基づき、本投資法人の営業期間ごとに、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を作成します。

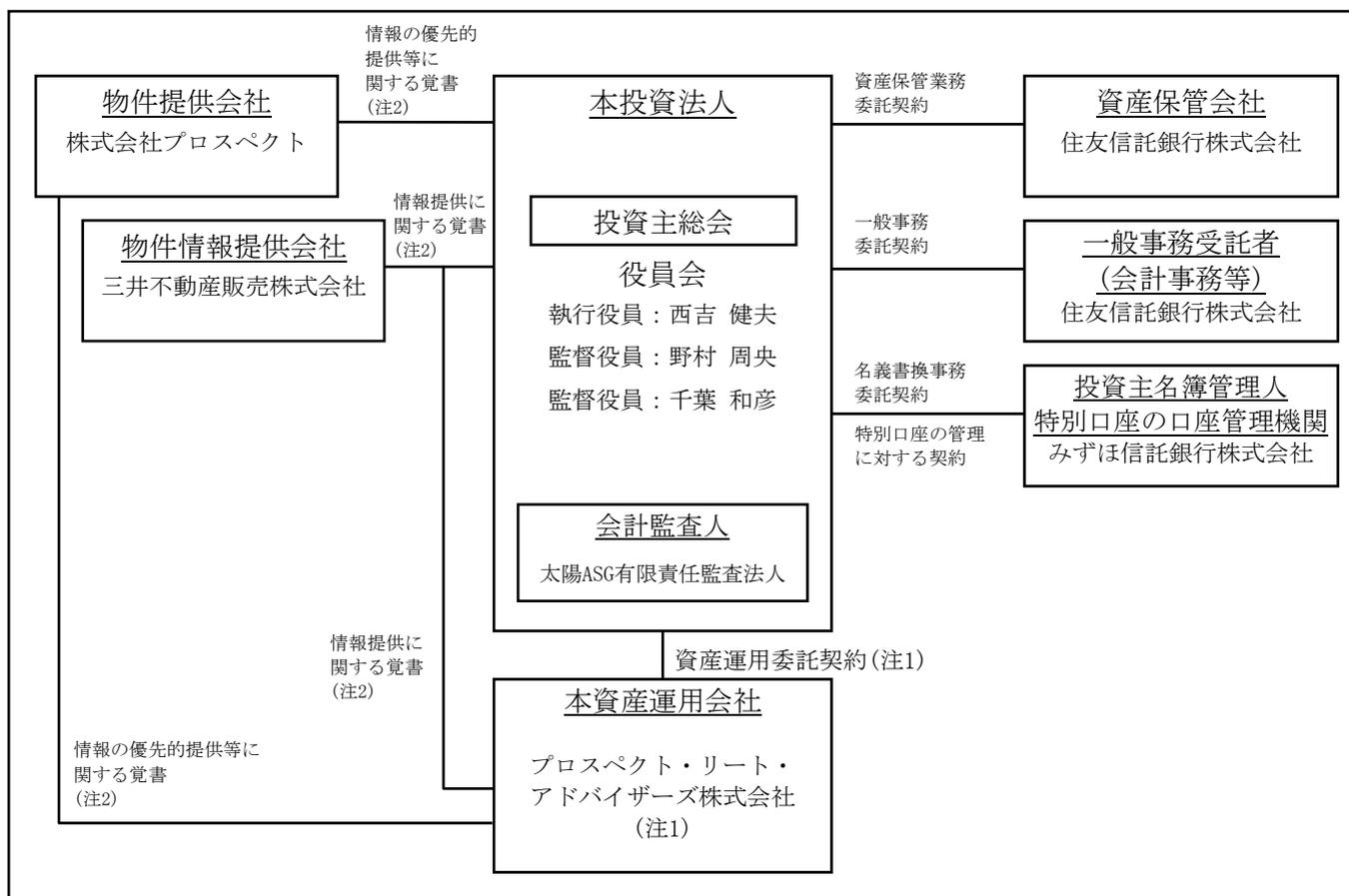
##### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、運用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。本投資法人は、その資産運用を全て本資産運用会社に委託してこれを行います。

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### ① 本投資法人の仕組図



(注1) 本合併の効力発生日付で資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、MAMが行うことを予定しています。  
 (注2) 本投資法人及び本資産運用会社が、KKPとの間で締結している情報の優先的提供等に関する覚書並びに三井不動産販売株式会社との間で締結している情報提供に関する覚書は、いずれも本合併に伴い終了する予定です。

#### ② 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・リート投資法人	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ってきました。今般、本投資法人は、現状の不動産市場の状況に鑑み、平成21年4月10日開催の投資主総会において規約を改正してその運用方針を変更し、賃貸住宅の他、オフィス及び商業施設もその投資対象とする旨規定しました。
資産運用会社	プロスペクト・リート・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（その後の変更を含みます。以下同じです。）を締結しており、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに従い、資産の運用にかかる業務を行っています。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人にかかる、①資産の運用にかかる業務、②資金調達にかかる業務、③資産の状況についての本投資法人への報告業務、④資産にかかる運営計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①乃至④に付随し又は関連する業務です。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
<p>一般事務受託者 (会計事務等)／ 資産保管会社</p>	<p>住友信託銀行株式会社</p>	<p>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、①本投資法人の計算に関する事務（本投資法人と投資主名簿管理人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）に基づき投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）、②本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、③本投資法人の納税に関する事務、④本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（本投資法人と投資主名簿管理人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）に基づき投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）、及び⑤上記①乃至④に掲げる事務の他、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。</p>
<p>投資主名簿管理人 ／特別口座の口座 管理機関</p>	<p>みずほ信託銀行株式会社</p>	<p>平成20年12月30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）、平成20年12月30日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しています。 上記事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資口の発行に関する事務、③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、④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、⑤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、⑥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⑦法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑧投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、⑨総投資主通知等の受理に関する事務、⑩管理する本投資法人の発行総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、⑪本投資法人の情報提供請求権行使にかかる取次ぎに関する事務、⑫振替機関からの個別投資主通知の本投資法人への取次ぎに関する事務、⑬委託事務にかかる印紙税等の代理納付、⑭委託事務に付随する事務等を行います。 また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、社債、株式等の振替に関する法律(以下「振替法」といいます。)に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成・管理及び備置きその他の特別口座に関して行う事務等を行います。</p>

### ③ 前記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	関係業務の概要
物件提供会社	株式会社プロスペクト (注)	KKPは、本投資法人及び本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。
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、本投資法人及び本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。

(注) 株式会社プロスペクトは、本資産運用会社の100%株主です。本合併に伴い、平成22年3月26日付で、KKPの有する本資産運用会社の発行済株式全てのMIAMに対する譲渡に関し、株式譲渡契約を締結しました。

### (4) 【投資法人の機構】

#### ①投資法人の統治に関する事項

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17条）。

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

#### (イ) 投資主総会

- a. 本投資法人の投資主総会は原則として2年に1回開催されます（規約第9条第1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（投信法第89条第1項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利(1) 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が（投信法第93条の2第1項）、規約において出席した投資主の議決権の過半数をもって決議することとしています（規約第11条第1項）。但し、規約の変更（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません。なお、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第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。なお、本投資法人は、現下の不動産市場の状況と今後の動向を鑑み、平成21年4月10日開催の投資主総会において規約を改正して運用方針を変更し、賃貸住宅の他、オフィス及び商業施設もその投資対象とする旨規定しました。

- c. また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条第1項、第2項）。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業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。
- b. 投資主総会の決議によって、執行役員が欠けた場合又は投信法若しくは規約で定めた員数が不足

する場合に備えて、補欠の執行役員を選任することができ（投信法第96条第2項、会社法第329条第2項）、本投資法人では、補欠執行役員1人が選任されています。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督するものとされています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

- c. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員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115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条第1項）。
- d. 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に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、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第24条）。
- b. 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（投信法第103条第1項、規約第25条第1項）。会計監査人は、当該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、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103条第2項、規約第25条第2項）。
- c. 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要な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

(ニ) 資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、同契約に基づき本投資法人が委託する業務の遂行の指針として、運用ガイドラインを策定し、その変更又は修正等を行った場合には、遅滞なく、その運用ガイドラインの写しを本投資法人に交付することとされています。また、同契約上、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関する帳簿及び記録その他一切の資料等について、必要な調査等を行うことができるとされています。

(ホ) 資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約において、資産保管会社は、同契約に基づく委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなど、資産保管会社が委託業務を遂行するにあたって負う一定の義務や賠償責任を定めており、また、本資産運用会社は、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

(ヘ) 一般事務受託者（投資主名簿管理人を含みます。）への牽制等

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約において、一般事務受託者は、同契約に基づく委託業務の処理状況について本投資法人へ報告することなど、一般事務受託者が委託事務を遂行するにあたって負う一定の義務や賠償責任を定めており、また、本資産運用会社は、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を本資産運用会社を通して本投資法人へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認しています。

## ②投資法人の運用体制

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

現行の本資産運用会社の組織体制は以下のとおりです。



(イ) 本資産運用会社の各部の業務の概要

本資産運用会社の各部の業務の概要は以下のとおりです。

I R・企画総務部	(1) 経営方針・経営計画の策定に関する総括 (2) 投資法人の決算開示・適時開示に関する事項 (3) I R活動・投資家及び資本市場対応に関する事項 (4) 広報活動・ホームページ運営に関する事項 (5) 監督官庁、業界団体への対応に関する事項 (6) 取引先・顧客情報の管理に関する事項 (7) 苦情の対応に関する事項 (8) 資産運用会社の総務・経理・人事に関する事項 (9) 資産運用会社のシステムに関する事項 (10) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営 (11) 個人情報の保護管理
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 (4) 資産運用計画策定に関する事項 (5) 不動産関連資産の運営・管理に関する事項
財 務 部	(1) 資金計画策定に関する事項 (2) 分配方針、分配計画の策定に関する事項 (3) 投資法人の資金調達に関する事項 (4) 投資法人の予算・実績管理に関する事項
コンプライアンス・ オフィサー	(1) 法令遵守等に関する事項 (2) 内部監理に関する事項及び統括 (3) 訴訟関連に関する事項

(ロ) 委員会等

本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

運用会議は、本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に基づき、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。

(i) 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本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。

(ii) 構成員

運用会議は、代表取締役社長、取締役、各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。

(iii) 審議方法等

原則として毎月1回定期的に開催する他、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ます。運用会議は、コンプライアンス・オフィサーを含む構成員の3分の2以上の出席をもって成立し、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します。

また、本資産運用会社の利害関係者<sup>(注)</sup>と本資産運用会社が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、後記「③本資産運用会社の意思決定手続(ホ)利害関係者との取引における意思決定プロセス」のとおりとします。

(注) 利害関係者(以下「利害関係者」といいます。)とは、本資産運用会社の内規において定められたものであり、(a) 投信法に定める利害関係人等、(b) 本資産運用会社の株主、(c) 本資産運用会社の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。))に基づく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及び株式会社等)、(d) 本資産運用会社の主要株主が出資するなど上記(a)(b)(c)に準ずる関係が認められる者を意味します。

(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し、特に、本投資法人の資産にかかる基本指針である運用ガイドライン、本投資法人の営

業期間ごとの資産の取得・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を策定し、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（運用ガイドライン及び年度運用計画の策定・改定を通じて行います。）
- (b) 財務方針の決定（運用ガイドライン及び年度運用計画の策定・改定を通じて行います。）
- (c) 個別の不動産関連資産（不動産及び不動産に関連する資産として本投資法人の規約において定められている資産をいいます。）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  
(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。
- (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

## b. コンプライアンス委員会

コンプライアンスを担当する機関として、本資産運用会社は、社内にはコンプライアンス委員会を設置しています。

### (i) 目的

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底を図ることを目的として、本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、法令遵守の観点から制定・改廃が必要とされる諸規定・規則について、審議し決議します。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、下記「(iv) 決議事項」記載の項目です。

### (ii) 構成員

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、各取締役、各部長、コンプライアンス・オフィサー、外部の専門家（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の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。

### (iii) 審議方法等

原則として毎月1回定期的に開催する他、必要に応じて随時開催され、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、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引に関しては、後記「③本資産運用会社の意思決定手続（ホ）利害関係者との取引における意思決定プロセス」のとおりとします。

### (iv) 決議事項

本資産運用会社では、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、本資産運用会社におけるその他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ています。

- (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・改定
- (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>の策定・改定

(注) 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本資産運用会社の社内規程に基づき、それらについて本資産運用会社の役職員への周知徹底を目的とした具体的手引書であり、本資産運用会社の役職員が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す。また、コンプライアンス・プログラムとは、コンプライアンスを役職員に定着させるための具体的な計画書です。

- (c) 運用ガイドラインの承認
- (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(a)乃至(e)に準ずる重要性が認められる事項

## ③本資産運用会社の意思決定手続

### (イ) 投資方針（運用ガイドライン及び年度運用計画書）の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用について、運用ガイドラインにおいてその具体的な投資方針等を定めます。そして、本資産運用会社は、かかる運用ガイドラインに従い、本投資法人の営業期間ごとの資産の取得・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にて定めます。

その決定プロセスは、投資運用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、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、運用ガイドライン案又は年度運用計画案の起案を行い、運用ガイドライン案については、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て、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・オフィサーが、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、運用ガイドライン案又は年度運用計画案を、運用会議に提出します。運用会議は、かかる運用ガイドライン案又は年度運用計画案について、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。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かかる運用ガイドライン案又は年度運用計画案が最終的に決定されることとなります。

#### (ロ) 個別の不動産関連資産の取得及び売却の決定プロセス

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社はIR・企画総務部、投資運用部及び財務部が、それぞれの前記担当業務に応じて実行します。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等に合致することを確認の上、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、事前に投資小委員会（重要事項を審議するために投資運用部内に設置され、社長、各取締役、各部長、及びコンプライアンス・オフィサーによって構成された組織です。）において、IR・企画総務部長、財務部長及びコンプライアンス・オフィサーの確認を経ます。但し、当該不動産関連資産の取得・売却が利害関係者との取引である場合には、コンプライアンス委員会の承認を得ます。

投資運用部長は、上記に従いコンプライアンス委員会の承認を得た当該計画案を運用会議に提出します。運用会議は、当該計画案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、取引条件や価格の適正性・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。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、当該計画案は本資産運用会社の意思決定となります。

#### (ハ) 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、投資運用部が所管します。投資運用部が、不動産関連資産の管理、修繕に関する計画案を起案します。但し、大規模修繕は事前に投資小委員会においてIR・企画総務部長、財務部長及びコンプライアンス・オフィサーの確認を経ます。当該計画案が利害関係者との取引を含む場合は、下記（ホ）の意思決定プロセスを経ます。投資運用部長は、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、当該計画案を審議し、決議します。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、本資産運用会社の意思決定となります。

#### (ニ) 資金調達決定プロセス

本投資法人の資金調達に関する事項は、財務部が所管します。財務部が、資金調達に関する計画案を起案します。但し、当該計画案が利害関係者との取引を含む場合は、下記（ホ）の意思決定プロセスを経ます。

財務部長は、上記に従い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。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、本資産運用会社の意思決定となります。

#### (ホ) 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と本投資法人との取引について、コンプライアンス委員会において、利益相反関係の有無を確認します。当該取引についてコンプライアンス委員会の承認が得られた後、運用会議の承認を経た上で、本資産運用会社の意思決定となります。

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、本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、当該決議対象議案について議決権を有しないものとします。

### ④コンプライアンス体制

#### (イ) 体制

本資産運用会社は、資産運用会社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・オフィサー及びコンプライアンス委員会を設置しています。

(ロ) コンプライアンス・オフィサー

a. 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、取締役会及び本投資法人役員会の決議によりなされます。その任期は2年とし、再任を妨げないものとします。

b. 業務

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令遵守の統括責任者として、各部と連携しつつ法令遵守に関する基本方針の策定及び実施を所管します。また、コンプライアンス規程等に基づく社内コンプライアンスの推進に努め、法令遵守について各部を監督・指導するとともに、各部から必要な報告を求めることができます。さらに、コンプライアンス委員会において社内における法令遵守の状況を報告する義務を負っています。

(ハ) 社内規程体系

コンプライアンスを実践するための基本的な方針はコンプライアンス規程に定められています。また、役職員への手引書としてのコンプライアンス・マニュアルが策定されており、具体的な実践計画として、1年に1回以上コンプライアンス・プログラムを策定します。

(ニ) 投資判断におけるコンプライアンス

運用ガイドラインは、コンプライアンス委員会において承認され、運用会議で決裁し、投資法人役員会で承認されます。また個別の不動産関連資産の取得・売却の決定プロセスや、大規模修繕等に係る重要な意思決定手続に関し、コンプライアンス・オフィサーが出席する投資小委員会において、コンプライアンス状況を審議します。コンプライアンス上の問題が確認された場合には、当該案件について、修正、再提出又は廃棄を求めます。

(ホ) 内部検査

本資産運用会社では、取扱業務が法令等に則り適正有効に遂行されているか、リスクの種類・程度に応じた実効性ある内部管理体制が構築されているか等を検討するため、内部検査規程を定めています。

内部検査は、内部検査計画に基づき、コンプライアンス・オフィサーの統括のもと全ての組織を対象として、一会計年度に一回以上行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部検査実施後検査対象部の部長に検査結果について報告するとともに、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い、当該部はこの勧告に従い、再発防止のための改善案を報告しなければなりません。その上でコンプライアンス・オフィサーは、内部検査実施による指摘事項及び上記改善案を記載した内部監査報告書を作成し、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

⑤ リスク管理体制

後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在における本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総口数は次のとおりです。

出資総額	34,621百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総口数	75,100口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年4月22日	私募設立	402	402	201	201	(注1)
平成17年7月12日	公募増資	74,698	75,100	34,420	34,621	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額460,800円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成22年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
ザ チェース マンハッタンバン ク エヌエイ ロンドン スペシヤ ル アカウト ナンバー ワン	WOOLGATE HOUSE, COLE MAN STREET LONDON E C2P 2HD, ENGLAND	8,580	11.4
日興シティ信託銀行株式会社 (投信 口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	5,730	7.6
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	TRAFALGAR COURT, LE S BANQUES, ST. PETE R PORT, GUERNSEY CH ANNEL ISLANDS, U. K.	5,331	7.1
ゴールドマン・サックス・インター ナショナル	133 FLEET STREET LO NDON EC4A 2BB, U. K	3,920	5.2
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	2,356	3.1
ビーエヌピー パリバ セキュリ ティーズ サービス ルクセンブル グ ジャスデック セキュリティー ズ	23, AVENUE DE LA POR TE NEUVEL-2085 LUXE MBOURG	2,328	3.1
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 50 5200	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	2,312	3.1
BBH FOR OPPENHEI MER QUEST INTERN ATIONAL VALUE FU ND	6803 S TUCSON WAY C ENTENNIAL COLORADO 80112392403 U. S. A.	2,263	3.0
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地2丁目9-12	2,158	2.9
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	2,000	2.7
合 計		36,978	49.2

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

以下に記載した投資方針は、本書の日付現在の本投資法人の投資方針です。本合併により本投資法人は消滅し、本投資法人の権利・義務の全部が合併効力発生日にJRHに承継されることとなるため、合併効力発生日以降は、JRHの投資方針に従って運用が継続されることとなります。

#### 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28条）。

本投資法人は、その資産運用を本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本資産運用会社は、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、本資産運用会社内に、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運用ガイドラインを策定しています。

本資産運用会社は、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、株式市場及び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・投資物件の選定やテナント獲得のため、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、ビジネスの変化及び世帯構成の推移が住宅、オフィス及び商業施設の賃貸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環境の変化、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。本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインは、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、最適なポートフォリオを持つ運用を目指すため策定したものです。従って、かかる運用ガイドラインは、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、本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。

#### 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) 賃貸住宅に関し、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、テナントの顧客満足度の向上を目指します。

現時点では本投資法人の主たる保有資産は賃貸住宅であり、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。

- (ii) 今後、オフィスビルや商業施設においても、投資対象資産の価値の維持・向上のため、内部成長を達成するための施策を立案した上、投資を行います。具体的には、地域ごとのオフィスビルや商業施設のニーズの把握、きめ細かいテナントサービスや良質なテナントの発掘等、プロパティ・マネジメント会社の果たす役割は重要であると考えています。
- (iii) 本資産運用会社は、賃貸住宅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の統一化、時代に応じた住環境の快適性を追及します。また、賃貸住宅・オフィスビル・商業施設いずれにおいても、プロパティ・マネジメント会社を活用してマーケティング力を向上させ、収益を拡大することとします。
- (iv) 賃貸住宅・オフィスビル・商業施設いずれにおいても、実際に取得した各物件ごと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、本資産運用会社は、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、各物件の稼働率の向上、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。
- (v) 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・マネジメント会社ごとの特性（地域的な需要に対する精通度合いやそのテナント等）を考慮した上でプロパティ・マネジメント会社を選定し、物件ごと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。

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。

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。

金融情勢の急速な悪化を背景に、不動産売買マーケットが大きく縮小し、買い手不在とも言える厳しさとなっています。この状態が当面続くものと考え、投資主利益を損なうような資産規模の拡大を推進することはありません。しかしながら、今般投資対象を拡大したことを踏まえ、幅広く物件情報を入手し、必要に応じて資産の組み替えを検討します。

(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い、以下の方針でポートフォリオを構築します。

a. 本投資法人は、主たる用途を住宅、オフィス又は商業施設とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産に対して投資することを原則とします。但し、上記以外を主たる用途とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産についても投資することもあります。

着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別投資比率を、当面は以下の表を目途として投資します。

用途	用途別投資比率（取得価格ベース）
賃貸住宅	60%以上
オフィスビル、商業施設等	40%以下

b. 投資対象地域は国内に限定し、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市、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、その他一般的に人口及び世帯数が多い地域とします。

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当面の基準として資産運用を行うものとします。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	地域別投資比率
東京23区	50%以上
東京圏（東京23区を除きます。）	30%以下
上記以外の地域	30%以下

(ハ) テナント等の分散化

a. 賃貸住宅

本投資法人は、以下の(i)乃至(iii)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ートフォリオ構築を目指します。また、新規取得に際して、保有する資産との分散化に配慮します。

(i) 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

賃貸住宅は、オフィスや商業施設等、他の用途の不動産関連資産に比べ、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なります。また、マスターリースで運用する資産を賃貸する場合には、リスク回避のため、原則として、当該資産を一棟貸ではなく、複数のテナントに分散して賃貸します。

(ii) 住居タイプの分散

シングルタイプとファミリータイプ(注)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。

(注)「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本資産運用会社が判断し、35㎡未満を「シングル」と、35㎡以上を「ファミリー」と、それぞれ分類しています。なお、一棟の建物につき異なるタイプの住戸が存在する場合、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記載するこ

とがあります。

### (iii) 投資対象地域の分散

本投資法人は、規約に則り、投資対象地域を国内に限定し、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市、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、その他一般的に人口及び世帯数が多い地域とします。

本投資法人は、安定した収益の確保を目指し、主な投資対象地域を東京23区とします。これは、現状、東京23区及び東京圏において不動産の売買機会と取得後の賃貸市場規模が大きいためであり、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込めるためです。さらに地域的分散投資を図ることにより、東京23区及び東京圏における地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオのリスクを軽減し、収益の安定性を確保することに繋がるため、東京23区及び東京圏に限らず、その他の地域の不動産関連資産に対しても投資します。

### b. オフィスビル

オフィスビルは、他の用途の不動産と比べ流通市場の規模が大きく、流動性が高いという特徴を持っているため、ポートフォリオの拡大や機動的なポートフォリオの入替が可能で、安定稼働が見込まれる物件に厳選した投資を行うことにより、用途の分散によるリスク低減を図ります。但し、賃貸需要が経済動向の影響を受けやすく、賃料や空室率の変化に伴い収益が変動する可能性があるため、テナントの分散や、テナントの信用力等を総合的に勘案し、また、長期契約、定期借家契約等の賃貸借契約等の条件により収益が変動するリスクを緩和することで、安定的な収益を確保します。上記に加えて、立地、物件規模、賃貸条件、権利関係、建物のグレード等について、総合的かつ慎重に分析を行った上で投資を行います。

### c. 商業施設

集客力や販売力に優れたテナントを誘致できる駅近の商業施設を中心とした投資に加え、その他地域及び顧客のニーズに適したロードサイド店舗となるような商業施設も含めた分散投資を行います。また、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保が見込まれる物件に厳選して、リスク低減を図ります。

## ③投資態度

本投資法人の組入比率は、以下の方針によります。

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）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以上とするよう資産運用を行います（規約第29条第5項）。

## ④投資基準

### (イ) 保有期間

原則として5年以上の中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

1 物件あたりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として、5億円以上とします。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、5億円未満であっても物件を取得することがあります。

#### b. 区分所有建物

本投資法人は、区分所有建物の場合には、原則として、その全体（全ての専有部分）を取得します。但し、賃貸住宅の場合、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、区分所有建物を取得することがあります。但し、オフィス及び商業施設の場合で、かつ、収益性が見込める場合には、区分所有割合については考慮しないこともあります。

#### c. 権利形態

本投資法人は、原則として、建物及びその敷地の完全所有権を取得します。但し、土地所有者や共有者の属性と権利内容を勘案し、借地権を有す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、建築基準法上のいわゆる新耐震基準（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。）を満たす物件又はそれと同等の性能を有する物件にのみ投資することとし、必要に応じて、構造計算書の第三者診断を行います。

e. 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いません。但し、建築中の物件であっても引渡・竣工リスクが回避でき、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、竣工後の取得を条件として取得契約を締結できるものとします。なお、開発中物件を含みフォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）となる場合は、履行不能時の解約条件等の整備、資金調達方法等を確立した場合は除いて、原則としてはフォワードコミットメントを行いません。

(ハ) デューデリジェンスの基準

本投資法人は、投資対象とする個別の不動産関連資産を選定するに当たり、以下の項目に従って十分な経済的・物理的・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及び本資産運用会社と利害関係を有しない独立した外部業者に委託を行った上で、投資適格の判断を行います。

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 ⑤競合物件の有無及び競合状況
	入居テナント調査	①テナントの信用度 ②テナントの賃料支払状況 ③テナントの業種、賃借目的、契約内容、世帯状況（賃貸住宅の場合）、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
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 ⑦地域の名声等 ⑧繁華性の程度及び盛衰の動向
	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） ③フリーアクセスフロアー、床荷重、空調方式等（オフィスの場合） ④前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性等（主に商業施設の場合）
	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

調査項目		調査事項
物理的調査	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
法的調査	権利関係への対応	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全所有権を有しない場合又は権利関係が複雑な場合について、以下の点の適切性を確認します。 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他の権利の有無 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、本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水準の維持向上であり、物件の維持管理だけではなく、テナント誘致とテナントの満足度の向上を達成するプロパティ・マネジメント会社の存在が不可欠です。

このような見地より、本投資法人は、次のようなプロパティ・マネジメント会社の管理方針を設けています。

##### (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

本資産運用会社は、テナント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進度合い
- ・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
- ・業務経験、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
- ・建物及び設備管理能力
- ・報酬及び手数料の水準

###### b. プロパティ・マネジメント会社の管理・監督方針

本資産運用会社は、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運用及び資産管理計画」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管理・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・苦情への対応
- ・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

c. プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、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・マネジメント会社を定期的に評価し、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、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）、従業員数
- ・使用目的、賃貸期間
- ・連帯保証人の有無とその属性
- ・保証会社による保証の適否
- ・反社会的勢力でないことの確認

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
- ・使用目的、賃貸期間
- ・入居人数（賃貸住宅の場合）
- ・連帯保証人の有無とその属性
- ・保証会社による保証の適否
- ・反社会的勢力でないことの確認

(ハ) 付保方針

a. 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<sup>(注)</sup>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。

(注) 予想損失率(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。以下同じです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）の直接損失のみに関するものであり、機具、家具、什器等の被害や地震後水又は火災による損失、被災者に対する保証、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

## ⑥運用及び資産管理計画

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間ごとに投資運用に係る資産運用計画を策定するとともに、不動産関連資産全体について「資産管理計画」を、各不動産関連資産ごとに「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) 資産運用計画

本投資法人のための資産の運用について、運用ガイドラインにおいてその具体的な投資方針を定め、本投資法人の営業期間ごとの資産の取得・売却・年度資産運用計画が策定されます。

### (ロ) 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ごとに「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。

### (ハ) 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、営業期間ごとに策定される個別資産管理計画は、物件ごとに、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。

## (ニ) 資産管理計画の検証

### a. 月次での検証

本資産運用会社は、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. 営業期間ごとの検証

本資産運用会社は、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し、原則として、短期的にこれらを売却しません。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、より拡大する可能性のある将来の損失を回避することなども踏まえ売却について適宜検討します。売却に関しては、主に以下の観点から検討をします。

### (イ) 不動産市場及び金融市場の動向

### (ロ) 周辺の開発予測

### (ハ) 収益性の見通し

## (ニ) 個別物件の状況（修繕費、資本的支出等を勘案）

### (ホ) ポートフォリオ全体の構成（分散及び配当に対する感応度を検討）

## ⑧財務方針

### (イ) 基本方針と資金計画

本資産運用会社は、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。具体的には、財務部は投資運用部と連携を図り、上記資産運用計画に対応した資金計画を策定します。

### (ロ) 借入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

本投資法人の総資産に対する有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限は60%を目処とします。

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、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限ります。

(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、金融商品取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）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資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲（規約第30条）

- (イ) 本投資法人は規約に定める基本方針（規約第28条）に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資します（規約第30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、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）
    - (i) 不動産の賃借権
    - (ii) 地上権
    - (iii) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。）
    - (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
    - (v) 当事者の一方が相手方の行う上記 a. 又は b. (i) 乃至 (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
  - 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（権利を表示する証券が発行されていない場合を含み、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（資産流動化法に定めるものをいいます。）
    - (ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
    - (iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
    - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（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。）をいいます。）
- (ロ) 本投資法人は、上記 (イ) に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産（権利を表示する証券が発行されていない場合を含みます。）に投資します（規約第30条第2項）。
  - a. 次に掲げる特定資産
    - (i) 預金
    - (ii) 譲渡性預金
    - (iii) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
    - (iv) 有価証券（投信法に定めるものをいい、本「①資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲（規約第30条）」の他の規定で明記されているものを除きます。以下同じです。）
  - b. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記 (イ) 及び (ロ) に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することができます。
  - a. 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
  - b. 温泉法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
  - c. 民法上の動産等（設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件、又は、不

動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得する物件等をいいます。)

- d. 民法上の組合（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたもの、又は、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随するもの（区分所有者の団体を含みます。）をいいます。）の出資持分
- e. 著作権法に基づく著作権等
- f. 上記 a. 乃至 e. を信託する信託の受益権
- g. その他不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

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。

### (3) 【分配方針】

①本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、分配可能金額（投信法に「利益」として規定される、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ます。以下同じです。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って計算されます（規約第36条第1項第(1)号）。

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（法令改正により当該規定に変更があった場合には変更後の規定による金額とし、以下「配当可能所得金額」といいます。）（注）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます（規約第36条第1項第(2)号）。

(注) 上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとしします。

(ハ) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、上記(ロ)で定める分配金額に、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をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第36条第1項第(3)号）。

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。

(ニ) 金銭の分配の制限

本投資法人が借入を行う場合、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。

(ホ) 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第36条第1項第(4)号）。

②金銭の分配の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとしします。なお、未払分配金には利息を付さないものとしします（規約第36条第2項）。

③本投資法人は、上記①、②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します。

#### (4) 【投資制限】

##### ①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 ①資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲（規約第30条）（ロ）a. 」に掲げ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はなく、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象 ①資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲（規約第30条）（イ）」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第31条第1項）。
- (ロ) 前記「(2) 投資対象 ①資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲（規約第30条）（ロ）b. 」に掲げるデリバティブ取引に関する係る権利は、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31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、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の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（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、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入に限ります（規約第37条第1項）。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第37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1兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

##### ②金融商品取引法及び投信法による制限

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

##### (イ) 本資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は、資産運用会社はその資産の運用にかかる業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、資産の運用にかかる業務に関して一定の行為が禁止されているため、結果的に、本投資法人は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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

##### a. 自己取引等

本資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

##### b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

##### c. 第三者の利益を図る取引

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

##### d. 投資法人の利益を害する取引

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

##### e. その他業府令で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う運用のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- (i) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

- (ii) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
  - (iii) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
  - (iv) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
  - (v) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
  - (vi) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
  - (vii) その他業府令に定める内容の運用を行うこと。
- (ロ) 投信法による運用の制限
- a. 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を、保有する当該株式にかかる議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を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221条）。
  - b. 自己投資口の取得及び質受けの制限  
投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、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当該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）。
    - (i) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
    - (ii) 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
    - (iii) 上記(i) (ii) に掲げるもののほか、投信法施行規則で定める場合。
  - c. 子法人による親法人投資口の取得制限  
他の投資法人（子法人）の発行済投資口数の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口数の総口数の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます。
    - (i) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
    - (ii) 上記(i) に掲げるもののほか、投信法施行規則で定める場合。
- (ハ) 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・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 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。
  - c. 他のファンドへの投資  
他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上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、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産及び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、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別資産の概要」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、本投資口若しくは投資法人債の市場価格が下落すること又は本投資口の分配率若しくは投資法人債の償還若しくは利払に悪影響を与えることもあり、その結果、投資口及び投資法人債の投資家は損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「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口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。

なお、本(1)において将来に関する事項が記載されている場合がありますが、当該事項については、本投資法人が本書提出日現在において判断したものです。

#### ①一般的なリスク

- (イ) 投資口の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資口の希薄化に関するリスク
- (ホ) 金銭の分配に関するリスク
- (ヘ) 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
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録取消に関するリスク
- (チ) 借入れ及び投資法人債の償還・利払に関するリスク
- (リ) 継続企業の前提に関するリスク

#### ②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) 本投資法人や本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及び信託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
- (ワ) 賃料保証会社に関するリスク

#### ③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) 専門家報告書等に関するリスク
- (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) テナントの建物使用態様に関するリスク
- (コ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (ク) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ケ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (コ) 有害物質にかかるリスク
- (セ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (ネ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ナ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ラ) 転貸に関するリスク
- (ム) 借家物件に関するリスク
- (ウ) 開発物件に関するリスク
- (キ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- ④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
  - (ニ) 不動産信託受益権の準共有に関するリスク
- ⑤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措置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
- ⑥その他のリスク
  - (イ) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
  - (ロ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
  - (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
  - (ニ) 日本賃貸住宅投資法人との合併等に関するリスク
  - (ホ) 減損会計の適用に関するリスク

①一般的なリスク

(イ) 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質（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。本投資口は、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) 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、原則として、市場売却を含む第三者に対する売却に限られます。

本投資口又は本投資法人債の市場価格は、本投資口及び投資法人債ともに、金利情勢、経済情勢、取引所における投資家の需給その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。また、地震等の天災や構造計算書偽装問題その他の不動産取引又は不動産投資信託の信用性に悪影響を及ぼす社会的事象が生じた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資口又は投資法人債の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主又は投資法人債権者は、本投資口又は投資法人債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) 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少、倒産手続の開始その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口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他なく、換価の機会が制限されます。これらの場合はもとより、投資主は、本投資口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。

(ニ) 本投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口の発行を随時行う予定ですが、投資口が発行された場合、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口数に対する割合は低下します。また、投資口の発行日にかかわらず金銭の分配のための基準日現在の投資口には同額の金銭が分配されるため、期中に投資口が発行されると既存の投資主が有する投資口への配額に悪影響を与える可能性があります。さらに、投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産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。これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記の配分方針に従い、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なく、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への配分金が増減することがあります。

(ヘ) 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

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又は施行された場合、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。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録取消に関するリスク

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

本投資法人は、投信法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、登録が失効し（投信法第192条第2項）、又は、登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資口の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算手続に入ることになります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(チ) 借入れ及び投資法人債の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人の借入れ又は投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。また、本投資法人の財務状態、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の要因により、本投資法人債の市場価格が下落する可能性もあります。

(リ) 継続企業の前提に関するリスク

本投資法人は、既存借入金の返済期限が到来した場合、同一の借入先から新規の借入れを行う借換え又は募集投資口の発行により借入金の返済を行うことを想定していますが、金融機関が新たな貸出に応じることや、募集投資口の発行が成功する保証はないため、既存借入金の返済ができなくなるおそれがあり、また、金融機関からの新たな借入が行われたとしても、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入を余儀なくされるおそれがあります。本投資法人としては、既存借入金の借入先との間で十分協議を行う等により、かかるリスクを最小化すべく対応する方針ですが、借換え等が実行できず、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達する場合には、本投資法人のポートフォリオの状況や、財務状態及び経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、借換えや募集投資口の発行、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達できない場合には、本投資法人の借入について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じ、結果、本投資法人が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせる状況となるおそれがあります。

②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及び信託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「③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク（ヲ）わが国における賃貸借契約に関するリスク及び（ワ）賃料の減額に関するリスク」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、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があります。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、本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、物件の取得等の費用の増大は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、本投資法人の収益及び投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、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ない上、かえって、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。かかる費用は収益の変動にかかわらず固定的に発生する性質のものも多くあり、さらに、費用の額は状況により増大する可能性があります。

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ます。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) 借入及び投資法人債に関するリスク

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、本投資法人の信用力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。借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向等に左右され、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け取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。以下同じです。）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、本投資法人が借入又は投資法人債の発行を行う場合において、一定の場合に投資主への金銭の分配を制約し、又は保有する不動産関連資産の担保提供が必要とされる、若しくは、期限前の早期の弁済が必要となる等の財務制限条項が設けられたり、一定の現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得や処分に関し一定の制約その他の義務が課される他、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他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、又は追加の費用や損失を被り、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。

本書の日付現在において、本投資法人が借入にあたり締結している借入契約には、かかる財務制限条項が設けられており、当該条項に違反した場合、当該借入契約にかかる借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。また、金融機関から期限の利益を喪失させないことについての合意を得られる場合であっても、金融機関からの新たな借入ができなくなり、さらには、追加の担保設定や費用負担等を求められる可能性もあります。

借入れ又は投資法人債の発行において当初より又は事後に不動産関連資産に担保を設定した場合、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、担保権の存在故に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、不動産関連資産に担保を設定した場合で、かつ、担保を設定した不動産関連資産が信託受益権のときは、当該信託受益権が信託契約の解除その他の理由により終了し、現物不動産となったときに信託契約の終了に伴い取得する当該現物不動産についても担保を設定する必要が生じることがあり、この場合には、信託契約の解除その他の理由による終了に際し、担保設定に関する費用等が生じる可能性があります。

#### (ハ) 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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。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。本資産運用会社、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法令又は契約上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、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、本資産運用会社、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その他の理由により終了することがあります。投信法上、投資法人の資産の運用、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、本投資法人の運営に支障をもたらし又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等、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他、場合によっては本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

#### (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、特に本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、本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。なお、本書の日付現在、スポンサーである株式会社プロスペクトが保有する本資産運用会社の発行済全株式4,000株には、本投資法人の債務の保証のため、当該債務にかかる貸付人を質権者とする株式質権が設定されています。かかる質権が実行された場合、本資産運用会社の支配権に異動が生じるため、本資産運用会社の業務執行に悪影響が生じるおそれがあります。

#### (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、個別の不動産及び信託不動産ごとにプロパティ・マネジメント会社を選定しています。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及び信託不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行います。

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、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人は、各不動産の管理について、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。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若しくはプロパティ・マネジメント会社が破産その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を与える可能性があります。

#### (ヘ) 役員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、投資法人に対して善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、これらの義務に反する行為を行った場合、結果として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。

#### (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

本資産運用会社は、法令又は契約により、本投資法人に対して善管注意義務及び忠実義務を負っている他、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと等が法令により明示的に禁止されています。

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

また、本資産運用会社の100%親会社である株式会社プロスペクト（以下「親会社」といいます。）は、自ら不動産投資及び運用業務を行っており又は将来行うことがあり、また、資産運用業務を行う他の会社に出資する可能性もあります。そのため、本資産運用会社は、親会社又はその顧客等の関係者と本投資法人との間の資産の取得又は処分等の取引に際して、それらの者の利益を巡るおそれがあり、また本投資法人と親会社又はその顧客等の関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は賃貸借若しくは管理委託等に関して競合する場合には、それらの者の利益を優先するおそれもあり、これらの結果、本投資法人の利益を害するおそれがあります。

本資産運用会社は、かかる利益相反等を防止するため、法令上の規制に加えて、社内規程に基づく自主的なルールを定めております（なお、本資産運用会社の自主的なルールの詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。しかしながら、本資産運用会社が上記の法令上の又は自主的なルールに反した場合には、投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (チ) 本投資法人や本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、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、上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆるインサイダー取引規制）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者や借入先をはじめとする取引先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口の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口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、本投資法人及び本資産運用会社は、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が、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。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産及び信託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があります。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及び信託不動産としていることによるリスク

本投資法人は、賃貸住宅の他、オフィス及び商業施設もその投資対象としています。しかしながら、本書の日付現在本投資法人が現実的に保有する投資対象は、主として住居の用に供される不動産及び信託不動産であるため、景気動向、人口動向、不動産及び信託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、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、住居の用に供される不動産及び信託不動産は、他の用途の不動産及び信託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。本投資法人は主たる投資対象である不動産及び信託不動産について将来における安定需要及び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、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した運用ガイドラインについては、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。

(ハ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件のうち一部の住居物件のエンド・テナントについて賃料保証会社の賃料保証システムを導入しています。当該賃料保証システムは、プロパティ・マネジメント会社、エンド・テナント及びエンド・テナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の3者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンド・テナントの賃料の滞納が発生した場合、プロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能とされています。しかしながら、賃料保証会社の信用状況の悪化その他の事由によりプロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社から代位弁済の履行を受けられない可能性があります。プロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社から代位弁済の履行を受けられない場合に、エンド・テナントの賃料の滞納や不払いが発生した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

③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、前記の不動産関連資産等です。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。）を取得しています。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「④ 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。

(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、上記の特性の他に、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が活発化し、物件取得の競争が激化した場合、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、他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（隠れたるものを含みます。）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、本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、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、又は法律の規定若しくは合理により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。

また、建物状況評価報告書等で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の保証はなく、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も限らないため、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。

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、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、これらに関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。

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

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があり

ます。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、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もあります。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あるとの保証はありません。

#### (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に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、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。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他、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、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

また、本投資法人が取得した資産のうちには、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。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ています。

以上の他、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。不動産及び信託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。）を処分する場合に他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続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他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、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立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、他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。当該他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、当該不動産及び信託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、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産及び信託不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

次に、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、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ります。また、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、他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256条第1項但し書）、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他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条））。

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

の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

さらに、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他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、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、他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他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。

加えて、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、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、他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（土地の賃借権又は地上権）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、又は地上権のいずれの場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し（定期借地権の場合）若しくは期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ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（普通借地権の場合）、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、建物保護ニ関スル法律（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) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額又は不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、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等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又は価格調査を行った場合でも、個々の不動産鑑定士等によって、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又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は不動産価格調査の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産及び信託不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価格をもって売却されるとは限りません。

建物状況評価報告書及び地震リスク分析にかかる報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生する

ことが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産及び信託不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産及び信託不動産に関して算出される予想損失率（PML）も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率（PML）は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (フ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び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。

また、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金や、更新料、礼金等について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担や収入の減少等が発生する可能性があります。

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様において、その内装や設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退去後新規テナントの入居までの間に、又はフロア・店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、テナント退去の場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

#### (フ) 賃料の減額に関するリスク

不動産及び信託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及び信託不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全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を排除することができます。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、必ずしも明らかではありません。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。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及び信託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) テナントの建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナント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、テナント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、テナント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、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、不動産及び信託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。

#### (ヨ) 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、将来的に不動産及び信託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。

#### (タ) 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、電気的事故、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、不動産及び信託不動産が滅失、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、又は当該不動産及び信託不動産の価値が下落する結果、本投資法人の収益等に悪影響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。

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、不動産及び信託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及び信託不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

#### (レ) 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、不動産及び信託不動産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保しており、また、今後も付保する予定です。しかし、不動産及び信託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。

#### (ロ) 有害物質にかかるリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され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。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。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。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあり、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材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体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。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産等には、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。

その他、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (ツ) 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、上記「第1 ファンドの状況 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及び信託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及び信託不動産の割合は、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及び信託不動産に関して、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、本投資法人の存続又は収益等に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ネ) テナントの支払能力に関するリスク

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、本投資法人の収益等に悪影響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、当該不動産及び信託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。

#### (ナ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は不動産信託受益権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又は不動産信託受益権を売却した場合、当該不動産又は不動産信託受益権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。

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乃至財団）に属すると解される可能性（いわゆる真性譲渡でない）とみなされるリスク）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。

#### (ラ) 転貸に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産及び信託不動産につき、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及び信託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、投資対象不動産及び信託不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃貸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及び信託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、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。さらに、転借人の信用状態等が悪化しない場合であっても、転貸人の信用状態等が悪化した場合、転借人から転貸人に対して賃料が支払われたにもかかわらず、転貸人から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞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。

(ム) 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賃貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、賃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。

(ウ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、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、開発途中において、地中障害物や埋蔵文化財等の発見や、工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行等様々な理由により開発が遅延し、又は当初の開発計画が変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性がある他、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があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、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、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。

(キ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）を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資産を取得するにあたり、フォワード・コミットメントを行う可能性が無いとはいえません。かかる場合、不動産売買契約又は不動産信託受益権譲渡契約が解約された場合に、買主である本投資法人が損害賠償義務や違約金支払義務等を負担する可能性があります。また、不動産売買契約又は不動産信託受益権譲渡契約においては、不動産又は不動産信託受益権の売買価格に対し、一定の割合の金額の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメントにおいてそのような合意がなされている場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が取得資金を調達できない場合等、契約を解約せざるを得なくなった場合には、損害賠償や違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

④不動産関連資産—信託受益権特有のリスク

本投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

(イ) 信託受益者として負うリスク

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

(ロ) 信託の受益権の流動性にかかるリスク

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、典型的な有価証券のような流動性がありません。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受託者から直接第三者に対して信託不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ハ) 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

旧信託法及び新信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、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。

(ニ) 不動産信託受益権の準共有に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保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。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有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の信託受益者の指図に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。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に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。

次に、準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

加えて、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

## ⑤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。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めますが、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することができなくなり、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 ② 投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

#### 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利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があります。この配当可能利益の額（又は配当可能額）は、会計上の税引前利益に基づき算定されますが、会計処理と税務上の取扱いの差異により生ずる法人税等の額によっては、当該配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、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あります。

#### c. 借入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機関投資家以外の者から借入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機関投資家以外からの借入を行わざるを得ない場合、又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるい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明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、この要件を満たせなく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、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件、及び事業年度の終了時において発行済投資口が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更正処分を受け、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及ぼ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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第29条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、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及ぼす可能性があります。また、投資口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、本投資口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。

## ⑥その他のリスク

### (イ) 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、現在保有している投資対象不動産の購入のための資金を、本投資口の発行により調達した資金の他、資金の借入（投資法人債を含みます。）により調達しています。今後、借入金利が著しく変更される場合、又は資金の追加借入若しくは借り換えに時間を要する等の場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入を行った後も借入金利の上昇に伴い収益が低下し、金銭の分配が減少するリスクがあります。

さらに、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する可能性がある等、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。

(ロ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わる等の事由が生じた場合においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、本投資法人の収益等に悪影響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

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することとしています。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ニ) 日本賃貸住宅投資法人との合併等に関するリスク

本投資法人は、平成22年3月26日付で、JRHとの間で、本合併契約を締結し、JRHを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする本合併を行うことを合意していますが、本書の日付現在、本合併契約について本投資法人の投資主総会における承認は得られていません。

また、MAMはARH、KKP及び本資産運用会社との間で、本運用会社統合に関し基本合意し、平成22年3月26日付で、KKP及びMAMの間で本運用会社統合に関する株式譲渡契約を、MAM及び本資産運用会社の間で合併契約を、それぞれ締結しています。

かかる本合併及び本資産運用会社統合（以下「本合併等」といいます。）の具体的な内容については前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 (2) 当期の資産の運用の経過 (ハ) 決算期後に生じた重要な事実 I.」をご参照下さい。

本投資法人及び本資産運用会社は、本合併等により、キャッシュ・フローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化を目指すとともに、本合併後の吸収合併存続法人であるJRHの資産運用会社であるMAMが、本合併後、資産運用を継続することを予定していることに鑑み、本合併に伴う資産運用業務の円滑な移管及び本合併後の効率的な資産の運用を行うため、本資産運用会社統合を行うことを目指しています。

しかしながら、本投資法人の投資主総会において本合併契約の承認が得られない場合その他本合併等の全部又は一部が理由のいかんを問わず実行されない場合や本合併等が当初の想定通り進展しない場合には、本投資法人の信用力が悪化する等により本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、また、投資主が損害を受ける可能性があります。

さらに、本合併等が実施された場合であっても、本合併等により期待されたキャッシュ・フローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化等の効果が得られる保証はなく、想定された利益（負ののれん発生益を含みます。）が得られず、又は、かえって本合併等により承継した運用資産や負債に関連して本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主が損害を受ける可能性があります。

(ホ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった

場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記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、本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。

### ①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、本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本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、本資産運用会社の管理・監督を行います。

### ②本資産運用会社の体制

- (イ) 本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程としてリスク管理規程を制定し、リスクの種類ごとに管理部門を定めてリスク管理を行います。
- (ロ) 本資産運用会社は、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本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) 本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についての社内規程を定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。
- (ニ) 本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、コンプライアンス委員会規則に定める重要な法令遵守に関する事項は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) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス規程に法令遵守を実現させるための具体的な手引を定め、役職員による法令遵守の徹底を図るとともに、法令遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、こ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及び投資法人債の投資家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、投資主の請求による投資口の買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。

###### ①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19条）。

(イ) 執行役員の報酬は、1人当たり月額100万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50万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、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第20条）。

###### ②本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本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乃至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（規約第38条第1号）

本投資法人が不動産等（前記「2 投資方針（2）投資対象 ①資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲（規約第30条（イ）」に掲げる不動産及び不動産同等物を総称していいいます。下記（ロ）において同じです。）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本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。

運用報酬1は、本投資法人が当該特定資産を取得した日が属する月の翌月末日までに支払います。

###### (ロ) 運用報酬2（規約第38条第2号）

各決算期（営業期間の末日をいいいます。）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%（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。）を上限として、本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額を運用報酬2とします。なお、本（ロ）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、取得時の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。

運用報酬2は、各決算期が属する月の翌月末日までに支払います。

###### (ハ) 運用報酬3（規約第38条第3号）

本投資法人の営業期間ごとに算定される運用報酬3控除前の処分可能金額に3.0%を上限として本投資法人及び本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慣行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。

運用報酬3は、当該営業期間に係る計算書類の承認後1か月以内に支払います。

###### (ニ) 運用報酬4（規約第38条第4号）

本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡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を運用報酬4とします。

運用報酬4は、本投資法人が当該特定資産の譲渡日が属する月の翌月末日までに支払います。

③一般事務受託者（会計等事務に関するもの）への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者（会計等事務に関するもの）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（本投資法人と投資主名簿管理人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③において「投資口事務代行委託契約書」といいます。）に基づき投資主名簿管理人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投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）
- (ホ) 上記(イ)乃至(ニ)に掲げる事務の他、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か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ごとに、上記 a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に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。

④投資主名簿管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿管理人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) 投資主の名簿に関する事務  
投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ロ) 募集投資口の発行に関する事務
- (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投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、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137条に定める金銭の分配（以下「分配金」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. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いのための手続に関する事務
- (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) 法令又は委託事務契約書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) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- (リ) 総投資主通知等の受理に関する事務
- (ヌ) 投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

- (ル) 本投資法人の情報提供請求権（振替法に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
- (ヲ) 振替機関からの個別投資主通知（振替法に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- (ワ) 上記(イ)乃至(ヲ)に掲げる委託事務にかかる印紙税等の代理納付
- (カ) 上記(イ)乃至(ワ)に掲げる委託事務に付随する事務
- (ヨ) 上記(イ)乃至(カ)に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人で協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- a. 本投資法人は委託事務手数料として、委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払います。但し、上記(ロ)に基づく委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人と投資主名簿管理人が協議のうえその手数料を定めます。

[委託事務手数料表]

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について……………480円 5,000名超 10,000名以下の部分について……………420円 10,000名超 30,000名以下の部分について……………360円 30,000名超 50,000名以下の部分について……………300円 50,000名超 100,000名以下の部分について……………260円 100,000名を超える部分について……………225円 ※資料提供はWEBによる。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き。 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 (投資主数) (投資主1名当たりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について……………120円 5,000名超 10,000名以下の部分について……………110円 10,000名超 30,000名以下の部分について……………100円 30,000名超 50,000名以下の部分について……………80円 50,000名超 100,000名以下の部分について……………60円 100,000名を超える部分について……………50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき……………450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付含みます） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき……………600円 2. 調査、証明1件につき……………600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成ならびに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき……………15円 議決権行使書用紙の集計1通につき……………100円 但し、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 2. 派遣者1名につき……………20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき……………35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき……………23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき……………200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき……………150円

- b. 投資主名簿管理人は、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、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投

資主名簿管理人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。

⑤特別口座の口座管理機関への支払報酬

本投資法人は特別口座の口座管理機関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) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- (ロ) 総投資主報告に関する事務
- (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- (ニ) 振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
- (チ) 特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座ならびに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
- (リ) 振替法第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- (ヲ) 上記(イ)乃至(ル)に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの決定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
- (ワ) 上記(イ)乃至(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事務
- (タ) 合併に関する事務
- (レ) 上記(イ)乃至(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び口座管理機関で協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- a. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、特別口座管理業務手数料表により計算した金額を口座管理機関に支払います。但し、特別口座管理業務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と口座管理機関の協議のうえ定めます。
- b. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記 a. の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と口座管理機関の協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。
- c. 口座管理事務手数料について、口座管理機関は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払います。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

〔特別口座管理業務手数料表〕

項目	主な事務の内容	手数料体系
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とする。但し、月額最低基本料を35,000円とします。 (投資主数) (口座1件あたりの基本料) 口座数のうち最初の5,000口座について……………150円 5,000口座超 10,000口座以下の部分について……………140円 10,000口座超 30,000口座以下の部分について……………130円 30,000口座超 50,000口座以下の部分について……………120円 50,000口座超 100,000口座以下の部分について……………110円 100,000口座を超える部分について……………100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替1件につき……………500円
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ	取次1件につき……………300円

⑥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か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ごとに、上記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に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。

⑦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か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26条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

⑧手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先にお問い合わせ下さい。

（照会先）プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社

東京都千代田区丸の内2-2-1 岸本ビル4F

電話番号：03-5221-8150

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用に関する租税、本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第40条第1項）。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第40条第2項）。

- (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) 目論見書の作成及び交付にかかる費用
- (ニ) 法令に定める計算書類、資産運用報告、金銭の分配にかかる計算書及びこれらの附属明細書並びに営業報告書の作成、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、会計監査人、税務顧問及び司法書士に対する報酬、鑑定評価並びに資産精査等を含みます。）
- (ト) 執行役員、監督役員にかかる実費、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(イ)乃至(ヌ)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。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### ①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、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、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

- (i) 平成23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます。
- (ii) 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- (iii) 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）です。
- (iv) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。
- (v) 平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成24年から平成26年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

##### b. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

##### (i) みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、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。

##### (ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)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と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※

※純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

##### 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は、株式等に係る譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。但し、本上場投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- (i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- (ii) 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- (iii) 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。
- (iv) 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続

が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(v) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

(vi) 平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から10年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

#### (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受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、平成23年12月31日までは7%、平成24年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

##### 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、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

##### (i) みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、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。

##### (ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

##### 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、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

#### ②投資法人の税務

##### (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

c. 機関投資家以外の者から借入を行っていないこと

d. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと

e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

##### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

##### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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。）の価額の合計額の当該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（以下b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があ

ることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年3月31日までは0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、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（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます）。

## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

本投資法人の第9期末（平成22年1月31日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第9期	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	東京23区	44,233	62.0
		東京圏（東京23区を除きます）	6,232	8.7
		上記以外の地方（注3）	15,769	22.1
	小計	66,235	92.8	
不動産	賃貸住宅	東京23区	—	—
		東京圏（東京23区を除きます）	—	—
		上記以外の地方（注3）	1,525	2.1
	小計	1,525	2.1	
預金等その他資産			3,636	5.1
資産合計			71,397	100.0
負債総額			36,660	51.3
純資産総額			34,737	48.7

（注1）保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しています。

（注2）小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）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。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

本投資法人は、平成22年1月31日現在において、投資資産として不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する不動産は、下記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。なお、下記「③その他投資資産の主要なもの」記載の不動産以外に本投資法人による投資不動産物件の投資資産への組入れはありません。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 投資資産の概要

下記の表は、平成22年1月31日現在における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、後記「(ハ) 個別資産の概要」をご参照下さい。なお、下記投資資産はS017、F017及びF022が不動産の他は、いずれも不動産を信託する信託の受益権です。(注1)

物件番号	物件の名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末評価額 (百万円) (注4)	取得時期	担保の有無
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	9.4	5,150	平成17年7月12日	有
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	4.9	3,270	平成17年7月12日	有
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	2.6	1,540	平成17年7月14日	有
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	2.7	1,660	平成17年7月14日	有
S006	アプレスト新大阪	1,826	2.7	1,444	平成17年7月12日	有
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	1.7	1,080	平成17年7月14日	有
S008	六本木ライズハウス	1,184	1.7	930	平成17年7月12日	有
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	1.6	881	平成17年7月12日	有
S011	フレグランス川崎	624	0.9	582	平成17年7月12日	有
S012	アプレスト桜川	516	0.8	415	平成17年7月12日	有
S013	ドーム高峯	322	0.5	210	平成17年7月12日	有
S014	ドーム四ッ谷	275	0.4	183	平成17年7月12日	有
S016	アプレストながせ	209	0.3	155	平成17年7月12日	有
S017	リビングステージ東仙台(注1)	435	0.6	336	平成17年8月31日	有
S018	プロスペクト豊中服部	396	0.6	382	平成18年2月10日	有
S019	プロスペクト美章園	376	0.6	284	平成18年2月15日	有
S020	プロスペクト下鴨	411	0.6	314	平成18年3月15日	有
S021	プロスペクト河原町五条	803	1.2	614	平成19年3月15日	有
S022	プロスペクト中央林間	700	1.0	538	平成19年3月15日	有
S023	スカイヒルズN15	932	1.4	841	平成19年5月31日	有
S024	スカイヒルズ栄町	1,115	1.6	878	平成19年5月31日	有
S025	ドーマー千歳	592	0.9	500	平成19年5月31日	有
S026	スカイヒルズ高台I	691	1.0	507	平成19年5月31日	有
S027	エクセリア池袋WEST II	1,020	1.5	864	平成19年6月28日	有

物件 番号	物件の名称	取得価格 (百万円)  (注2)	投資比率 (%)  (注3)	期末評価額 (百万円)  (注4)	取得時期	担保の 有無
S028	プロスペクト門前仲町	1,250	1.8	1,080	平成19年6月28日	有
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,930	2.8	1,730	平成19年9月7日	有
S030	プロスペクト中之島	1,000	1.5	768	平成19年10月19日	有
S031	プロスペクト荻窪	880	1.3	708	平成19年11月7日	有
S032	プロスペクト武蔵新城	1,230	1.8	1,090	平成20年5月30日	有
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	4.1	2,660	平成17年7月14日	有
F002	パークテラス恵比寿	2,712	4.0	2,160	平成17年7月14日	有
F003	BELNOS 34	2,534	3.7	1,890	平成17年7月12日	有
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	3.4	1,740	平成17年7月12日	有
F005	ユーハウス代官町	1,548	2.3	1,230	平成17年7月12日	有
F006	ユーハウス御器所	1,406	2.1	1,124	平成17年7月12日	有
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	2.1	1,014	平成17年7月14日	有
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	1.8	1,160	平成17年7月12日	有
F009	ディム橋本	992	1.5	825	平成17年7月14日	有
F010	SKレジデンス	1,020	1.5	876	平成17年7月12日	有
F012	プロスペクト浦和常盤	878	1.3	779	平成17年7月12日	有
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	685	1.0	576	平成17年7月12日	有
F017	リビングステージ南仙台(注1)	275	0.4	222	平成17年8月31日	有
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,905	5.7	3,930	平成18年2月15日	有
F020	プロスペクト桂	570	0.8	471	平成18年3月3日	有
F021	クラウンハイム西田辺	601	0.9	436	平成18年3月3日	有
F022	高砂関式番館(注1)	810	1.2	619	平成18年3月15日	有
F023	プロスペクト町屋	547	0.8	497	平成18年11月7日	有
F024	プロスペクト初台	730	1.1	560	平成19年3月15日	有
F025	プロスペクト森下	1,480	2.2	1,260	平成19年3月15日	有
F026	プロスペクト西巢鴨	1,419	2.1	1,170	平成19年3月30日	有
F027	パレドール円山	1,250	1.8	824	平成19年10月19日	有
F028	プロスペクト川崎	1,717	2.5	1,600	平成19年10月19日	有
F029	プロスペクト日本橋小網町	946	1.4	857	平成19年10月19日	有
合計		68,000	100.0	57,417		

(注1)平成22年3月15日付で信託受託者をあおぞら信託銀行株式会社として、信託設定をし、同日付で信託設定登記を行っています。

(注2)当該不動産及び信託不動産取得のために要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額を記載しています。

(注3)小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)期末評価額は本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定会社の青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、又は大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した算定価額を記載しています。なお、算定価格として、S022 プロスペクト中央林間、S026 スカイヒルズ高台Ⅰ、F014 ユーハウス鶴舞Ⅱ、F024 プロスペクト初台、F025 プロスペクト森下は鑑定評価額を、それ以外の物件については調査評価額を記載しています。

## (ロ) 不動産及び信託不動産の概要

平成22年1月31日現在における物件の名称、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	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可 能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	月額賃料 (千円) (注6)	テナ ント 総数 (注7)	稼働率 (面積 ベース) (%) (注8)	稼働率 (戸数 ベース) (%) (注9)
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	1,800.47	6,903.54	5,710.08	194	163	26,016	1	82.7	84.0
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	1,385.45	4,849.20	4,673.08	171	165	17,803	1	96.4	96.5
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	638.65	1,778.37	1,653.12	70	65	7,825	1	93.0	92.9
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	856.82	2,478.04	2,478.04	89	89	9,013	1	100.0	100.0
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区	766.13	2,984.64	2,206.17	92	70	13,767	37	73.9	76.1
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	275.36	1,275.00	1,249.50	50	49	5,870	1	98.0	98.0
S008	六本木ライズハウス	東京都港区	574.65	1,209.87	1,152.33	34	32	5,011	1	95.2	94.1
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	174.36	1,290.49	1,066.66	50	42	4,531	1	82.7	84.0
S011	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市川崎区	228.05	1,065.96	847.98	45	36	2,970	1	79.6	80.0
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区	361.99	1,009.92	967.92	48	46	2,864	1	95.8	95.8
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市中区	983.60	946.04	786.20	36	30	1,633	1	83.1	83.3
S014	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋市中区	812.09	765.90	639.66	36	30	1,409	1	83.5	83.3
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市	318.54	532.98	471.74	26	23	1,257	23	88.5	88.5
S017	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区	904.00	1,539.41	1,304.59	52	44	2,376	1	84.7	84.6
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	352.75	986.34	986.34	34	34	2,448	1	100.0	100.0
S019	プロスペクト美章園	大阪府大阪市東住吉区	313.24	901.15	901.15	26	26	2,010	1	100.0	100.0
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区	234.53	675.51	611.76	31	28	1,775	1	90.6	90.3
S021	プロスペクト河原町五条	京都府京都市下京区	234.98	1,528.12	1,287.86	52	44	3,752	1	84.3	84.6

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可 能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	月額賃料 (千円) (注6)	テナ ント 総数 (注7)	稼働率 (面積 ベース) (%) (注8)	稼働率 (戸数 ベース) (%) (注9)
S022	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	589.73	1,098.24	1,075.36	48	47	3,403	1	97.9	97.9
S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市北区	1,232.73	3,443.55	3,443.55	111	111	5,106	1	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	4,189.97	5,194.78 (注10)	5,194.78	134	134	6,039	1	100.0	100.0
S025	ドローミー千歳	北海道千歳市	1,796.60	2,145.70	2,145.70	110	110	4,081	1	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台I	北海道千歳市	2,401.78	3,697.20	3,697.20	120	120	5,500	1	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	290.14	1,379.52	1,286.22	48	45	4,839	1	93.2	93.8
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	613.01	1,790.56	1,657.70	62	57	6,030	1	92.6	91.9
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	473.35	3,032.27	2,757.86	82	76	9,282	1	91.0	92.7
S030	プロスペクト中之島	大阪府大阪市北区	370.61	1,572.48	1,472.64	63	59	4,966	1	93.7	93.7
S031	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	731.41	1,106.63	1,053.91	40	38	4,170	1	95.2	95.0
S032	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市中原区	972.48	1,855.03	1,855.03	85	85	6,827	1	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	1,586.77	5,556.73	5,491.37	77	76	14,894	1	98.8	98.7
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	790.18	2,705.09	2,561.44	51	48	11,247	1	94.7	94.1
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	3,092.58	5,321.89	4,698.79	100	94	11,541	1	88.3	94.0
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	274.24	2,058.53	2,028.52	47	46	9,576	1	98.5	97.9
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中区	2,060.52	5,944.44	5,356.01	96	87	8,775	1	90.1	90.6
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中区	3,113.87	5,127.19	4,541.40	78	68	7,700	1	88.6	87.2
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1,666.28	2,776.64	2,702.05	40	39	6,315	1	97.3	97.5
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	772.00	2,033.77	1,954.74	61	58	6,439	1	96.1	95.1
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市	898.13	3,170.41	2,934.34	92	88	6,101	1	92.6	95.7
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	474.55	1,624.49	1,584.09	30	29	5,160	1	97.5	96.7
F012	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市浦和区	1,557.49	2,263.05	2,263.05	30	30	4,848	1	100.0	100.0
F014	ユーハウス鶴舞II	愛知県名古屋市中区	615.51	2,262.63	2,135.01	34	32	3,660	1	94.4	94.1
F017	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市太白区	476.23	1,277.10	851.25	27	18	1,352	1	66.7	66.7
F019	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	803.31	3,846.27	3,503.01	112	104	17,686	1	91.1	92.9

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可 能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	月額賃料 (千円) (注6)	テナ ント 総数 (注7)	稼働率 (面積 ベース) (%) (注8)	稼働率 (戸数 ベース) (%) (注9)
F020	プロスペクト桂	京都府京都市西 京区	1,354.29	1,769.96	1,769.96	29	29	3,215	1	100.0	100.0
F021	クラウンハイム 西田辺	大阪府大阪市阿 倍野区	444.20	1,517.86	1,342.29	22	20	2,704	1	88.4	90.9
F022	高砂関式番館	宮城県仙台市宮 城野区	1,794.83	3,336.52	2,880.38	41	35	4,576	1	86.3	85.4
F023	プロスペクト町 屋	東京都荒川区	251.44	1,169.37	1,057.72	21	19	2,805	1	90.5	90.5
F024	プロスペクト初 台	東京都渋谷区	586.68	817.71	817.71	22	22	3,364	1	100.0	100.0
F025	プロスペクト森 下	東京都江東区	736.43	2,399.23	2,258.86	45	43	6,978	1	94.1	95.6
F026	プロスペクト西 巢鴨	東京都北区	368.15	2,023.42	1,569.77	42	32	5,263	1	77.6	76.2
F027	パレドール円山	北海道札幌市中 央区	2,236.99	4,678.32	3,329.08	64	49	5,404	1	71.2	76.6
F028	プロスペクト川 崎	神奈川県川崎市 幸区	1,218.89	3,377.53	3,377.53	52	52	9,098	1	100.0	100.0
F029	プロスペクト日 本橋小網町	東京都中央区	273.37	1,364.02	1,264.52	37	35	4,729	1	92.7	94.6
合計			52,324.40	127,458.61	116,907.02	3,289	3,051	336,012	111	91.7	92.8

(注1)「敷地面積」欄には、不動産及び信託不動産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、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を、登記簿又は設計図書等に基づいて記載しています。また、「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドーミー千歳」、「スカイヒルズ高台I」及び「プロスペクト浦和常盤」については一括賃貸のため、登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

(注3)「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、取得資産の前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4)「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。また、「スカイヒルズ栄町」及び「ドーミー千歳」については一括賃貸のため、管理人が常駐する区画も含んで記載していましたが、平成21年2月1日より対象外としています。

(注5)「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成22年1月31日現在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6)「月額賃料」欄には、原則として、平成22年1月31日現在において信託受託者又はマスターリース会社と締結されている賃貸借契約書に表示されている貸室部分に係る月額賃料（共益費含む）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。

(注7)「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、平成22年1月31日時点の情報に基づき記載しています。

(注8)「稼働率（面積ベース）」欄には、個々の不動産及び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、小数第2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22年1月31日現在において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9)「稼働率（戸数ベース）」欄には、個々の不動産及び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、小数第2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22年1月31日現在において賃貸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10)札幌法務局による登記所備付地図作成完了に伴い、平成21年2月5日より敷地面積を変更しています。

## (ハ) 個別資産の概要

個別資産の概要は、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。

かかる概要は、登記簿謄本、不動産及び信託不動産に関して実施された法務調査、境界確認、越境状況等につき実施された物件調査並びに建物等に対して実施された建物状況調査等に基づき記載しています。なお、記載内容は、原則として平成22年1月31日時点の情報を基準としています。

### a. 「不動産及び信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明

- (i) 「所在地（住居表示）」欄には、住居表示を記載しています。
- (ii) 「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。
- (iii) 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。
- (iv) 土地及び建物の「所有形態」欄には、各不動産及び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。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 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。
- (viii) 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ものを記載しています。
- (ix) 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各不動産及び信託建物の床面積の合計を記載しています。また、不動産及び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、本投資法人及び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。
- (x) 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各不動産及び信託建物の構造を記載しています。また、不動産及び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

- (xi) 「PM会社」欄には、各不動産及び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「2 投資方針（1）投資方針 ⑤ 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。
- (xii) 「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。
- (xiii) 「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。）を本投資法人及び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、各不動産及び信託不動産について、「アprest新大阪」、及び「アprest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、資産にかかる各不動産及び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22年1月31日現在、賃貸面積の少なくとも96.2%及び月額賃料（後記 c. において定義します。）の少なくとも97.5%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借借人（マスターリース会社を除きます。）を意味します。

各不動産及び信託不動産にかかるマスターリース契約における賃料は、「パススルー型」においては、マスターリース会社がエンド・テナントから収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・テナントから本投資法人及び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 xiv. 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「(ヌ) 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要」をご参照下さい。

- (xiv) 「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収受方法を記載しています。かかる収受方法には、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」がありますが、平成22年1月31日時点において、「賃料保証型」に該当するマスターリース契約が締結されている不動産はありません。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。

b. 「物件タイプ内訳」欄に関する説明

- (i) 「シングルタイプ (S)」「ファミリータイプ (F)」欄については、前記記載の分類に従って、各不動産及び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。
- (ii) 「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. 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- (i) 「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。
- (ii) 「賃貸可能戸数」欄には、各不動産及び信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (iii) 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、実際に賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産について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んでいません。
- (v) 「月額賃料」欄には、原則として、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貸室部分に係る月額賃料（共益費含む）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。
- (vi) 「敷金・保証金等」欄については、本投資法人及び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借借人の敷金・保証金等の残高（返還不要な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。
- (vii) 「稼働率（面積ベース）」欄には、各不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積（前記「(ロ) 不動産及び信託不動産の概要（注3）」において定義しています。）の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (viii) 「稼働率（戸数ベース）」欄には、各不動産及び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、小数第2位を四捨五入しています。

d. 「収益状況等」欄に関する説明

- (i) 「収益状況等」欄における金額は、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- (ii) 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。
- (iii) 賃借人がマスターリース会社である場合は、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額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額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、そして、マスターリース会社がマスターリース契約に表示された月額賃料を信託受託者に支払う場合には信託受託者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。
- (iv) 収支金額は、税抜金額で計上しています。
- (v) 「賃貸事業収益」欄は、以下の「賃貸料収入」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、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（礼金、更新手数料、原状回復費用収入等が含まれています。）。

- (vi) 「賃貸事業費用」欄は、以下の「公租公課」欄、「諸経費」欄、「管理業務費」欄、「水道光熱費」欄、「修繕費」欄、「減価償却費」欄の各金額の合計額を意味します。

「公租公課」欄は、各不動産及び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各不動産及び信託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。

「諸経費」欄には、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。

「管理業務費」欄は、プロパティ・マネジメントフィー、リーシング・広告宣伝費、契約事務手数料等を記載しています。

「修繕費」欄は、各不動産及び信託不動産を維持するのに必要な修繕費用であり、資本的支出は含まれません。

- (vii) 「賃貸事業損益」とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた金額を意味します。

e. 「取得時の不動産鑑定評価書」欄及び「不動産価格調査の概要」欄に関する説明

- (i) 「不動産鑑定評価書」欄の記載は、不動産鑑定会社が各不動産及び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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。

f. 「物件特性／地域特性」欄に関する説明

- (i) 「物件特性／地域特性」欄の記載は、原則として各不動産及び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。

(ii) 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17年公正取引委員会告示第23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。

g. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、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。

物件番号：S001 物件の名称：TKフラッツ渋谷

❖ 不動産及び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㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注1)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (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22年1月31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	163		
	構造/階数	SRC/14F・B2	賃貸可能面積 (㎡)	6,903.54		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット (注2)	月額賃料 (共益費含む) (千円)	26,016			
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)	61,401			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット (注2)	稼働率 (面積ベース) %	82.7			
マスターリース種別	バススルー	稼働率 (戸数ベース) %	84.0			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖				
(A) 賃貸事業収益 小計	177,587	価格時点	平成17年3月31日			
賃貸料収入	171,190	鑑定評価額	6,220			
その他収入	6,396					
(B) 賃貸事業費用 小計	89,486	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
公租公課	10,962	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
諸経費	14,344	評価額	5,150			
管理業務費	16,448					
水道光熱費	5,703					
修繕費	9,223					
減価償却費	32,804					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	88,100					
❖ 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。						

(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、建ぺい率の制限を受けません。

(注2) 平成22年2月1日付でPM会社及びマスターリース会社が株式会社長谷工ライブネットから東急リパブル株式会社に変更されています。

物件番号：S002 物件の名称：プロスペクト東雲橋

❖ 不動産及び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 (%)	シングルタイプ (S)
	(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	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	1,385.45㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%・300% (注) /60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	3,353		
建物	建築時期	平成16年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	165		
	構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	4,849.20		
PM会社	東急リパブル株式会社		月額賃料(共益費含む)(千円)	17,803		
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)	33,792		
マスターリース会社	東急リパブル株式会社		稼働率(面積ベース)%	96.4		
マスターリース種別	バスルー		稼働率(戸数ベース)%	96.5		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	114,689		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	110,105		鑑定評価額	3,230		
その他収入	4,584		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	42,872		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	4,718		評価額	3,270		
諸経費	5,972					
管理業務費	6,458					
水道光熱費	1,155					
修繕費	1,182					
減価償却費	23,385					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	71,816					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「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。</p> <p>当該物件は、地上10階建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。						

(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。

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都港区高輪一丁目5番14号 東京都港区高輪一丁目204番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	70	1,778.37	100.0
土地	用途地域	近隣商業地域	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	638.65㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80%	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格 (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22年1月31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(全区分を所有)	賃貸可能戸数	70		
	延床面積	1,932.63㎡	賃貸戸数	65		
	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)	7,825		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等 (千円)	13,999		
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) %	92.9		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	48,233		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	45,987		鑑定評価額	1,740		
その他収入	2,245		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	20,686		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,938		評価額	1,540		
諸経費	4,043					
管理業務費	5,064					
水道光熱費	461					
修繕費	2,553					
減価償却費	6,623					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,546					
❖ 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階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<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、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約4m後退する予定です。</p>						

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都大田区大森北二丁目12番3号 東京都大田区大森北二丁目12番3		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	86	2,342.20	94.5
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	3	135.84	5.5
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	856.82㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/60% (注)	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格 (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22年1月31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	89		
	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)	9,013		
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)	17,846		
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		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	57,254		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	54,002		鑑定評価額	1,770		
その他収入	3,252		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	23,317		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	2,680		評価額	1,660		
諸経費	4,211					
管理業務費	4,090					
水道光熱費	641					
修繕費	2,332					
減価償却費	9,362					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,936					
❖ 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。						

(注) 本物件の建ぺい率については、本来60%であるところ、特定行政庁の定める角地のため、10%の割増を受け適用建ぺい率は70%となります。

❖ 不動産及び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 (地番) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番7他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
		シングルタイプ (S)	88	2,735.76	91.7	
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	4	248.88	8.3
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	766.13㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600%・400% (注1) / 80% (注2)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	1,826		
建物	建築時期	平成8年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	37		
	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	70		
	構造/階数	SRC・RC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	2,984.64		
PM会社	株式会社コアパルン	月額賃料(共益費含む)(千円)	13,767			
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)	89,700			
マスターリース会社	—	稼働率(面積ベース) %	73.9			
マスターリース種別	—	稼働率(戸数ベース) %	76.1			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖				
(A) 賃貸事業収益 小計	85,785	価格時点	平成17年3月31日			
賃貸料収入	84,580	鑑定評価額	1,763			
その他収入	1,204	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	63,247	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	3,718	評価額	1,444			
諸経費	2,499					
管理業務費	30,879					
水道光熱費	4,702					
修繕費	1,484					
減価償却費	19,962					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,538					
❖ 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階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
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。						

(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。

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：S007 物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ中目黒

❖ 不動産及び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 (地番) 東京都目黒区中目黒二丁目645番10		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
		シングルタイプ (S)	50	1,275.00	100.0
土地	用途地域	商業地域	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	275.36㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注)	取得年月日	平成17年7月14日	
			取得価格 (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22年1月31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(全区分を所有)	賃貸可能戸数	50	
	延床面積	1,633.00㎡	賃貸戸数	49	
	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)	5,870		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	11,448		
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) %	98.0		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	98.0		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	35,533	価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	34,125	鑑定評価額	1,170		
その他収入	1,408	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	14,556	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,418	評価額	1,080		
諸経費	2,276				
管理業務費	2,760				
水道光熱費	517				
修繕費	2,358				
減価償却費	5,223				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,977				
❖ 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。					

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：S008 物件の名称：六本木ライズハウス

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都港区六本木三丁目16番5号 東京都港区六本木三丁目112番2		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	30	866.10	71.6
土地	用途地域	第2種住居地域	ファミリータイプ (F)	4	343.77	28.4
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	574.65㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400% (注1) / 60% (注2)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (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22年1月31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	32		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積 (㎡)	1,209.87		
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)	5,011			
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)	7,993			
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) %	95.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	94.1			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖				
(A) 賃貸事業収益 小計	31,816	価格時点	平成17年3月31日			
賃貸料収入	30,554	鑑定評価額	1,140			
その他収入	1,261	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	14,958	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	2,020	評価額	930			
諸経費	2,141					
管理業務費	3,517					
水道光熱費	383					
修繕費	1,519					
減価償却費	5,377					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,857					
❖ 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」駅まで約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。						

(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を受けるところ、容積低減率が0.6のため356.4%となっています。

(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、適用建ぺい率は70%となっています。

物件番号：S009 物件の名称：プロスペクト日本橋本町

❖ 不動産及び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㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	800%/80% (注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (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22年1月31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	42		
	構造/階数	SRC/15F	賃貸可能面積 (㎡)	1,290.49		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ		月額賃料(共益費含む)(千円)	4,531		
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)	8,765		
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ		稼働率(面積ベース) %	82.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース) %	84.0		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	30,329		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	29,270		鑑定評価額	1,030		
その他収入	1,059		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	13,042		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,608		評価額	881		
諸経費	2,158					
管理業務費	1,570					
水道光熱費	486					
修繕費	742					
減価償却費	6,475					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,286					
❖ 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り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。						

(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、建ぺい率の制限を受けません。

❖ 不動産及び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 (地番) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番7		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
		シングルタイプ (S)	45	1,065.96	100.0
土地	用途地域	商業地域	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	228.05㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注)	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格 (百万円)	624	
建物	建築時期	平成15年9月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	45	
	延床面積	1,348.22㎡	賃貸戸数	36	
	構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	1,065.96	
PM会社	東急リパブル株式会社	月額賃料(共益費含む)(千円)	2,970		
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)	7,746		
マスターリース会社	東急リパブル株式会社	稼働率(面積ベース) %	79.6		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	80.0		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	22,696	価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	21,095	鑑定評価額	600		
その他収入	1,601	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	10,324	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,160	評価額	582		
諸経費	1,635				
管理業務費	1,671				
水道光熱費	270				
修繕費	144				
減価償却費	5,441				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,372				
❖ 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階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
<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したが、かかる容積率算定対象面積の超過については、平成22年3月31日付で是正工事が完了しています。</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、建ぺい率の制限を受けません。

❖ 不動産及び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	100.0
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㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	516		
建物	建築時期	平成12年8月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	48		
	延床面積	1,129.50㎡	賃貸戸数	46		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積 (㎡)	1,009.92		
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)	2,864			
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)	3,833			
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) %	95.8			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	95.8			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	19,037		価格時点	平成17年3月31日		
賃賃料収入	18,441		鑑定評価額	497		
その他収入	596		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	10,492		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	928		評価額	415		
諸経費	1,354					
管理業務費	1,170					
水道光熱費	899					
修繕費	639					
減価償却費	5,501					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,545					
❖ 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階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
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。						

物件番号：S013 物件の名称：ドーム高峯

❖ 不動産及び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) (地番)	愛知県名古屋市中区妙見町75番1号 愛知県名古屋市中区妙見町75番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	36	946.04	100.0
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	983.60㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	100%/30%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	322		
建物	建築時期	平成元年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	943.98㎡	賃貸戸数	30		
	構造/階数	RC/4F	賃貸可能面積 (㎡)	946.04		
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)	1,633		
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)	2,356		
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) %	83.1		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース) %	83.3		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	10,223		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	10,115		鑑定評価額	309		
その他収入	108		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	6,386		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	698		評価額	210		
諸経費	1,317					
管理業務費	481					
水道光熱費	426					
修繕費	1,261					
減価償却費	2,201					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,837					
❖ 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。						

物件番号：S014 物件の名称：ドーム四ッ谷

❖ 不動産及び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神村町一丁目31番1号 (地番) 愛知県名古屋市中区神村町一丁目31番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
		シングルタイプ (S)	36	765.90	100.0
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
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	812.09㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	100%/50%	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格 (百万円)	275	
建物	建築時期	昭和63年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	30	
	構造/階数	RC/3F	賃貸可能面積 (㎡)	765.90	
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)	1,409		
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)	2,039		
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) %	83.5		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	83.3		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	8,923	価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	8,760	鑑定評価額	263		
その他収入	163	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	5,764	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	568	評価額	183		
諸経費	1,208				
管理業務費	826				
水道光熱費	391				
修繕費	1,396				
減価償却費	1,374				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,158				
❖ 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ぶ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。					

物件番号：S016 物件の名称：アプレストながせ

❖ 不動産及び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 (%)	シングルタイプ (S)
	(地番)	大阪府東大阪市横沼町一丁目30番2				
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	0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	318.54㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	209		
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	23		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26		
	延床面積	598.09㎡	賃貸戸数	23		
	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)	1,257		
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	-		稼働率 (面積ベース) %	88.5		
マスターリース種別	-		稼働率 (戸数ベース) %	88.5		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	8,470		価格時点	平成17年3月31日		
賃賃料収入	8,362		鑑定評価額	200		
その他収入	108		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	5,526		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	476		評価額	155		
諸経費	399					
管理業務費	1,512					
水道光熱費	422					
修繕費	167					
減価償却費	2,549					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,943					
❖ 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んする地域です。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階建の学生及び単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
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。						

物件番号：S017 物件の名称：リビングステージ東仙台

❖ 不動産及び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) 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号 (地番) 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目3番4		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	52	1,539.41	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	904.00㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年8月31日		
			取得価格 (百万円)	435		
建物	建築時期	平成8年7月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	52		
	延床面積	1,679.80㎡	賃貸戸数	44		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積 (㎡)	1,539.41		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		月額賃料(共益費含む)(千円)	2,376		
信託受託者	ー (注)		敷金・保証金等 (千円)	4,913		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		稼働率 (面積ベース) %	84.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率 (戸数ベース) %	84.6		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	15,510		価格時点	平成17年8月1日		
賃貸料収入	15,187		鑑定評価額	455		
その他収入	322		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	10,053		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,176		評価額	336		
諸経費	1,218					
管理業務費	1,049					
水道光熱費	852					
修繕費	598					
減価償却費	5,157					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,456					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置し、仙台市中心市街地へ通勤するサラリーマンのベッドタウンとして成熟した地域です。</p> <p>当該物件は、地上6階建の主に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。						

(注) 平成22年3月15日付で信託受託者をあおぞら信託銀行株式会社として、信託設定をし、同日付で信託設定登記を行っています。

物件番号：S018 物件の名称：プロスペクト豊中服部

❖ 不動産及び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) 大阪府豊中市服部元町二丁目2番18 (地番) 大阪府豊中市服部元町二丁目1番2		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
		シングルタイプ (S)	34	986.34	100.0
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	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	352.75㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80% (注1)、 200%/60% (注2)	取得年月日	平成18年2月10日	
			取得価格 (百万円)	396	
建物	建築時期	平成17年12月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖		
	用途	共同住宅・車庫	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	1,340.63㎡	賃貸戸数	34	
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積 (㎡)	986.34	
PM会社	近藤プロパティ株式会社	月額賃料(共益費含む) (千円)	2,448		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	3,000		
マスターリース会社	近藤プロパティ株式会社	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		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	15,058	価格時点	平成17年12月5日		
賃貸料収入	15,058	鑑定評価額	439		
その他収入	—	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	7,830	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,062	評価額	382		
諸経費	1,426				
管理業務費	300				
水道光熱費	375				
修繕費	25				
減価償却費	4,640				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,228				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
当該物件は、阪急宝塚線「服部」駅から徒歩約5分に位置します。「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約15分と中心部へのアクセス及び利便施設も良好です。当該物件は、地上8階建の単身者向けの賃貸用住宅です。					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

- (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までの近隣商業地域の部分は300%、東側道路から25m超のうち第1種住居地域の部分は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。
- (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25mまでの部分は80%、25m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。

物件番号：S019 物件の名称：プロスペクト美章園

❖ 不動産及び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) (地番)	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号 大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目6番3	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	25	763.70	84.7
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	1	137.45	15.3
	面積	313.24㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80% (注)	取得年月日	平成18年2月15日		
			取得価格 (百万円)	376		
建物	建築時期	平成17年10月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	26		
	延床面積	961.93㎡	賃貸戸数	26		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積 (㎡)	901.15		
PM会社	近藤プロパティ株式会社		月額賃料(共益費含む)(千円)	2,010		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,303		
マスターリース会社	近藤プロパティ株式会社		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		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	12,108		価格時点	平成17年12月5日		
賃賃料収入	11,804		鑑定評価額	395		
その他収入	304		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	6,264		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	826		評価額	284		
諸経費	1,354					
管理業務費	482					
水道光熱費	142					
修繕費	168					
減価償却費	3,290					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,844					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR阪和線「美章園」駅から徒歩約3分に位置します。「美章園」駅から「天王寺」駅まで約3分と大阪中心部へのアクセスも良好で生活利便性も優れています。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上6階建の主に単身者向けの賃貸用住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注) 本物件の土地の建ぺい率については、本来80%であるところ、特定行政庁の定める角地のため、10%の割増を受け適用建ぺい率は90%となります。

物件番号：S020 物件の名称：プロスペクト下鴨

❖ 不動産及び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) (地番)	京都府京都市左京区下鴨西本町48番2 京都府京都市左京区下鴨西本町48番2他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	30	632.05	93.6
土地	用途地域	近隣商業地域	ファミリータイプ (F)	0	0	0
	所有形態	所有権	その他	1	43.46	6.4
	面積	234.53㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80% (注)	取得年月日	平成18年3月15日		
			取得価格 (百万円)	411		
建物	建築時期	平成18年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	31		
	延床面積	732.93㎡	賃貸戸数	28		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積 (㎡)	675.51		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	1,775			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,240			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース) %	90.6			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	90.3			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	11,775		価格時点	平成18年3月4日		
賃賃料収入	11,641		鑑定評価額	423		
その他収入	134		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	6,761		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	640		評価額	314		
諸経費	1,441					
管理業務費	345					
水道光熱費	507					
修繕費	399					
減価償却費	3,427					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,013					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅徒歩約13分に位置し、「北大路」駅から「四条」駅まで約10分、「京都」駅まで約13分と京都中心部へのアクセスも良好です。周辺は有名社寺、各種の大学等が多い地域です。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上6階建の主に学生及び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。						

(注) 本物件の土地の建ぺい率については、本来80%であるところ、特定行政庁の定める角地のため、10%の割増を受け適用建ぺい率は90%となります。

物件番号：S021 物件の名称：プロスペクト河原町五条

❖ 不動産及び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) 京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758番地6 (地番) 京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町755番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	48	1,303.65	85.3
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	1	39.20	2.6
	所有形態	所有権	その他	3	185.27	12.1
	面積	234.98㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	700%/80% (注)	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格 (百万円)	803		
建物	建築時期	平成19年1月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52		
	延床面積	1,928.13㎡	賃貸戸数	44		
	構造/階数	RC/12F	賃貸可能面積 (㎡)	1,528.12		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	3,752			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,454			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース) %	84.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	84.6			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	24,642		価格時点	平成18年12月8日		
賃貸料収入	23,827		鑑定評価額	804		
その他収入	815		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	13,922		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,682		評価額	614		
諸経費	2,354					
管理業務費	1,490					
水道光熱費	1,072					
修繕費	534					
減価償却費	6,788					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,720					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、京阪電気鉄道京阪本線「五条」駅より徒歩約3分に位置し、京都一の繁華街である「四条通り」に徒歩約9～12分と利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、1・2階に店舗を有する地上12階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>京都市市街地景観整備条例に基づき、平成19年3月に高度地区等の都市計画が変更され、平成19年9月に施行されました。これにより、本物件所在地は31m高度地区に該当します。そのため、本物件の建て替えの際は、現在と同じ高さの建物は建築できないことになります。</p>						

(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建物であることから、建ぺい率の制限を受けません。

❖ 不動産及び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) 神奈川県大和市中央林間五丁目1番10号 (地番) 神奈川県大和市中央林間五丁目4360番122他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	48	1,098.24	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	589.73㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格 (百万円)	700		
建物	建築時期	平成18年5月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	48		
	延床面積	1,214.54㎡	賃貸戸数	47		
	構造/階数	RC/13F	賃貸可能面積 (㎡)	1,098.24		
PM会社	スターツアムニティ株式会社		月額賃料(共益費含む)(千円)	3,403		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,072		
マスターリース会社	スターツアムニティ株式会社		稼働率(面積ベース) %	97.9		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース) %	97.9		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	22,740		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸料収入	21,418		鑑定評価額	700		
その他収入	1,321		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	12,688		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,323		評価額	538		
諸経費	2,074					
管理業務費	1,154					
水道光熱費	388					
修繕費	330					
減価償却費	7,416					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,051					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東急田園都市線及び小田急江ノ島線「中央林間」駅より徒歩約2分に位置し、周辺地域は、共同住宅、低層店舗等が混在している地域です。</p> <p>当該物件は、地上13階建の主に学生及び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。						

物件番号：S023 物件の名称：スカイヒルズN15

❖ 不動産及び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) 北海道札幌市北区北十五条西三丁目2番14号 (地番) 北海道札幌市北区北十五条西三丁目2番319		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	110	3,400.43	98.7
土地	用途地域	近隣商業地域	ファミリータイプ (F)	1	43.12	1.3
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,232.73㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格 (百万円)	932		
建物	建築時期	平成12年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	111		
	延床面積	4,754.86㎡	賃貸戸数	111		
	構造/階数	SRC・RC/15F	賃貸可能面積 (㎡)	3,443.55 (注)		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	5,106			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,106			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	32,090		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	32,090		鑑定評価額	936		
その他収入	-		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	12,760		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	3,864		評価額	841		
諸経費	1,161					
管理業務費	500					
水道光熱費	40					
修繕費	292					
減価償却費	6,900					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,330					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分に位置し、同駅より市営地下鉄「さっぽろ」駅までは約3分、JR「札幌」までも約10分と利便性の高い地域です。周辺に北海道大学があり環境も良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建の主に学生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。						

(注) 平成21年1月31日まで登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

❖ 不動産及び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) (地番)	北海道千歳市栄町四丁目19番1号 北海道千歳市栄町四丁目19番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	116	3,731.20	71.8
土地	用途地域	第2種住居地域	ファミリータイプ (F)	18	1,463.58	28.2
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	4,189.97㎡ (注1)				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格 (百万円)	1,115		
建物	建築時期	平成14年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	134 (注2)		
	延床面積	6,775.39㎡	賃貸戸数	134		
	構造/階数	RC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	5,194.78 (注3)		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	6,039			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,552			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	38,034		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	38,034		鑑定評価額	1,120		
その他収入	-		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	15,457		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	4,620		評価額	878		
諸経費	1,214					
管理業務費	500					
水道光熱費	42					
修繕費	376					
減価償却費	8,704					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,576					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR線「千歳」駅より徒歩約10分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、賃貸マンションが多い住宅地域で、生活利便施設も良好です。</p> <p>当該物件は、地上10階建のファミリー及び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。						

(注1) 札幌法務局による登記所備付地図作成完了に伴い、平成21年2月5日より敷地面積を変更しています。

(注2) 平成21年1月31日まで管理人が常駐する区画も含んで記載していましたが、平成21年2月1日より対象外としています。

(注3) 平成21年1月31日まで登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

物件番号：S025 物件の名称：ドーマー千歳

❖ 不動産及び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) (地番)	北海道千歳市高台二丁目5番10号 北海道千歳市高台二丁目55番他	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	110	2,145.70	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	1,796.60㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60% (注1)	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格 (百万円)	592		
建物	建築時期	平成11年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	寄宿舎	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	110 (注2)		
	延床面積	3,383.02㎡	賃貸戸数	110		
	構造/階数	RC/6F	賃貸可能面積 (㎡)	2,145.70 (注3)		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		月額賃料(共益費含む)(千円)	4,081		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	29,400		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		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		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	25,653		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	25,653		鑑定評価額	596		
その他収入	-		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	9,008		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	2,362		評価額	500		
諸経費	1,117					
管理業務費	500					
水道光熱費	-					
修繕費	411					
減価償却費	4,617					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,644					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR線「千歳」駅より徒歩約14分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活利便施設も良好です。また、周辺エリアにはいくつかの教育施設も存します。</p> <p>当該物件は、地上6階建の学生及び単身者向けのドミトリタイプの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注1) 本物件の建ぺい率については、本来60%であるところ、特定行政庁の定める角地のため、10%の割増を受け適用建ぺい率は70%となります。

(注2) 平成21年1月31日まで管理人が常駐する区画も含んで記載していましたが、平成21年2月1日より対象外としています。

(注3) 平成21年1月31日まで登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

物件番号：S026 物件の名称：スカイヒルズ高台 I

❖ 不動産及び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) 北海道千歳市高台四丁目1番6号 (地番) 北海道千歳市高台四丁目1番		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	120	3,697.20	100.0
土地	用途地域	第1種住居地域	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	2,401.78㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年5月31日		
			取得価格 (百万円)	691		
建物	建築時期	平成4年1月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	120		
	延床面積	4,712.47㎡	賃貸戸数	120		
	構造/階数	SRC/11F	賃貸可能面積 (㎡)	3,697.20 (注)		
PM会社	株式会社東急コミュニティー		月額賃料(共益費含む)(千円)	5,500		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,060		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		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		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	35,437		価格時点	平成19年3月15日		
賃貸料収入	35,437		鑑定評価額	694		
その他収入	-		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	17,854		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	3,047		評価額	507		
諸経費	3,435					
管理業務費	500					
水道光熱費	949					
修繕費	4,459					
減価償却費	5,463					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,583					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、地上11階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。大手企業が一括借りしています。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(注) 平成21年1月31日まで登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都豊島区要町一丁目13番4号 東京都豊島区要町一丁目5番4		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	36	945.96	68.6
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	12	433.56	31.4
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	290.14㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80%、300%/60% (注)	取得年月日	平成19年6月28日		
			取得価格 (百万円)	1,020		
建物	建築時期	平成18年9月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	居宅	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	48		
	延床面積	1,509.37㎡	賃貸戸数	45		
	構造/階数	RC/13F	賃貸可能面積 (㎡)	1,379.52		
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)	4,839			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,020			
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) %	93.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	93.8			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖				
(A) 賃貸事業収益 小計	31,743	価格時点	平成19年4月12日			
賃貸料収入	30,901	鑑定評価額	995			
その他収入	841	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	12,559	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	759	評価額	864			
諸経費	2,708					
管理業務費	1,793					
水道光熱費	484					
修繕費	983					
減価償却費	5,830					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,184					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約2分に位置します。同駅より「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスも容易で、周辺は、中小ビルや住宅が混在しており、便利施設も良好です。平成20年6月には、副都心線「要町」駅も開業しました。</p> <p>当該物件は、地上13階建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。						

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：S028 物件の名称：プロスペクト門前仲町

❖ 不動産及び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) 東京都江東区平野町二丁目2番3号 (地番) 東京都江東区平野町二丁目14番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	56	1,575.16	88.0
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ (F)	6	215.40	12.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	613.01㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成19年6月28日		
			取得価格 (百万円)	1,250		
建物	建築時期	平成19年1月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	居宅	テナント総数	1		
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	62		
	延床面積	1,969.31㎡	賃貸戸数	57		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積 (㎡)	1,790.56		
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)	6,030		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	11,382		
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) %	92.6		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース) %	91.9		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	39,118		価格時点	平成19年4月12日		
賃貸料収入	37,546		鑑定評価額	1,220		
その他収入	1,572		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	14,155		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,165		評価額	1,080		
諸経費	2,772					
管理業務費	2,044					
水道光熱費	378					
修繕費	857					
減価償却費	6,937					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,963					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置し、また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅へも徒歩圏内と通勤等に至便であり、周辺には社寺や緑も多く、生活環境も良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建の主に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。						

❖ 不動産及び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) 東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号 (地番) 東京都台東区三ノ輪一丁目182番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	50	1,470.42	48.5
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	32	1,561.85	51.5
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	473.35㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	700%/80% (注)	取得年月日	平成19年9月7日		
			取得価格 (百万円)	1,930		
建物	建築時期	平成19年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	82		
	延床面積	4,131.53㎡	賃貸戸数	76		
	構造/階数	RC/15F、B1	賃貸可能面積 (㎡)	3,032.27		
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)	9,282		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	14,237		
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)%	91.0		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	92.7		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	62,631		価格時点	平成19年8月31日		
賃貸料収入	58,885		鑑定評価額	1,900		
その他収入	3,745		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	31,965		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	893		評価額	1,730		
諸経費	5,171					
管理業務費	6,212					
水道光熱費	810					
修繕費	1,287					
減価償却費	17,589					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,666					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅より徒歩約1分という駅に近い立地で、優良物件です。 同駅より、つくばエクスプレスの新駅が開業した「南千住」駅までは1駅で、開発が進みつつある地域です。 また、新タワーの開業で発展が見込まれる業平橋・押上地区の5km圏にもあり、将来性も高いエリアです。 中高層住宅と商業施設が混在するエリアで、スーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。 当該物件は、地下1階・地上15階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>本物件の北西側道路は、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。) です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.9m後退する予定です。</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、防火地域内における耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：S030 物件の名称：プロスペクト中之島

❖ 不動産及び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) (地番)	大阪府大阪市北区中ノ島四丁目2番40号 大阪府大阪市北区中ノ島四丁目9番	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	63	1,572.48 100.0
土地	用途地域	商業地域	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	370.61㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600%(注1)/80%(注2)	取得年月日	平成19年10月19日	
			取得価格 (百万円)	1,000	
建物	建築時期	平成18年8月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	63	
	延床面積	2,168.78㎡	賃貸戸数	59	
	構造/階数	RC/14F	賃貸可能面積 (㎡)	1,572.48	
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)	4,966		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,063		
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) %	93.7		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	93.7		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	31,292		価格時点	平成19年8月31日	
賃貸料収入	30,824		鑑定評価額	1,010	
その他収入	468		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	20,542		調査の基準となる時点	平成22年1月31日	
公租公課	2,064		評価額	768	
諸経費	2,929				
管理業務費	3,101				
水道光熱費	429				
修繕費	1,122				
減価償却費	10,895				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,750				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩約8分に位置します。本物件より中之島、淀屋橋のエリア中心部は徒歩圏内であり、その他市内中心部へのアクセスも良好です。平成20年10月に京阪電鉄中之島線が開業し、本物件近くに「中之島」駅が新設されたことから、交通の利便性が向上しました。</p> <p>当該物件は地上14階建の主に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。					

(注1) 容積率については、本来600%であるところ、前面道路の幅員(6.0m)及び建築基準法52条9項により適用容積率は462.6%となります。

(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、防火地域内における耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：S031 物件の名称：プロスペクト荻窪

❖ 不動産及び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) 東京都杉並区成田東五丁目15番10号 (地番) 東京都杉並区成田東五丁目91番3他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	39	1,064.09	96.2
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)	1	41.94	3.8
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	731.41㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%(注)/60%	取得年月日	平成19年11月7日		
			取得価格 (百万円)	880		
建物	建築時期	平成19年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	40		
	延床面積	1,414.20㎡	賃貸戸数	38		
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積 (㎡)	1,106.63		
PM会社	スターツアメニティ株式会社		月額賃料(共益費含む)(千円)	4,170		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,503		
マスターリース会社	スターツアメニティ株式会社		稼働率(面積ベース)%	95.2		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	95.0		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	24,825		価格時点	平成19年9月15日		
賃貸料収入	22,453		鑑定評価額	889		
その他収入	2,372		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	13,613		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	686		評価額	708		
諸経費	2,227					
管理業務費	3,318					
水道光熱費	422					
修繕費	757					
減価償却費	6,200					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,211					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京都杉並区所在の物件です。JR中央線、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約10分に位置し、JR中央線「荻窪」駅から「新宿」駅まで中央線快速利用で約12分、「東京」駅まで約24分、その他主要中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該地は幹線道路(青梅街道)の背後地域にあり、閑静な住宅街に位置します。</p> <p>当該物件は地上5階建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。						

(注) 容積率については、本来200%であるところ、前面道路の幅員(4.0m)及び建築基準法52条2項により、適用容積率は160%となります。

❖ 不動産及び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) 神奈川県川崎市中原区下新城一丁目3番10号 (地番) 神奈川県川崎市中原区下新城一丁目507番1		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	85	1,855.03	100.0
土地	用途地域	準住居地域、第一種中高層住居 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	972.48㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%、200%/60%	取得年月日	平成20年5月30日		
			取得価格 (百万円)	1,230		
建物	建築時期	平成20年5月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	85		
	延床面積	1,966.24㎡	賃貸戸数	85		
	構造/階数	RC/7F	賃貸可能面積 (㎡)	1,855.03		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ	月額賃料 (共益費含む) (千円)	6,827			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	13,910			
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	42,458	価格時点	平成20年5月12日			
賃貸料収入	42,458	鑑定評価額	1,240			
その他収入	—	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	17,525	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	2,885	評価額	1,090			
諸経費	3,153					
管理業務費	893					
水道光熱費	575					
修繕費	—					
減価償却費	10,016					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,932					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、JR南武線「武蔵新城」駅徒歩約10分、同「武蔵中原」駅徒歩約8分に位置し、大手企業のグループ会社に一括して賃貸されています。最寄り駅の「武蔵新城」駅や「武蔵中原」駅周辺は利便施設に恵まれているほか、東急東横線・目黒線及びJR南武線「武蔵小杉」駅や、東急田園都市線へのアクセスも良好です。また、当該物件は、発展の加速が見込まれる武蔵小杉地区から2.5km圏内にあり、平成22年3月にはJR横須賀線「武蔵小杉」駅が開業し、当該物件の利便性が向上しました。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都江東区清澄一丁目5番18号 東京都江東区清澄一丁目3番2	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	0	0
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ (F)	77	5,556.73
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	1,586.77㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%・300% (注) /60%	取得年月日	平成17年7月14日	
			取得価格 (百万円)	2,780	
建物	建築時期	平成14年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	77	
	延床面積	6,203.85㎡	賃貸戸数	76	
	構造/階数	SRC/14F	賃貸可能面積 (㎡)	5,556.73	
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)	14,894	
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)	30,366	
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)%	98.8	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	98.7	
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	95,777		価格時点	平成17年3月31日	
賃貸料収入	92,884		鑑定評価額	2,730	
その他収入	2,893		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	36,415		調査の基準となる時点	平成22年1月31日	
公租公課	6,240		評価額	2,660	
諸経費	5,455				
管理業務費	4,612				
水道光熱費	1,092				
修繕費	1,126				
減価償却費	17,888				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	59,362				
❖ 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階建のファミリー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。					

(注) 容積率について、本物件の土地のうち南側道路から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。

物件番号：F002 物件の名称：パークテラス恵比寿

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号 東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他	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㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%/80% (注1)、 300%/60% (注2)	取得年月日	平成17年7月14日	
		取得価格 (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22年1月31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	48	
	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)	11,247		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	32,055		
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) %	94.7		
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	94.1		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	69,433	価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	67,184	鑑定評価額	2,670		
その他収入	2,248	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	32,726	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	3,331	評価額	2,160		
諸経費	4,903				
管理業務費	7,301				
水道光熱費	665				
修繕費	2,688				
減価償却費	13,835				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,707				
❖ 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、幹線道路に面し、1階にコンビニエンスストアを有する地下1階・地上12階建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>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。）であり、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>					

(注1) 容積率について、本物件の土地のうち東側道路計画線より30mまで及び東南側道路計画線（隅切り線）から30mまでは近隣商業地域400%で、南側道路線より30mまでは第2種住居地域400%です。これ以外は第1種住居地域300%となります。

(注2) 建ぺい率について、近隣商業地域は本来80%のところ、防火地域内の耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。第1種住居地域、第2種住居地域は特定行政庁の定める角地のため、10%の割増を受け本来60%のところ70%となります。

❖ 不動産及び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 (地番) 東京都葛飾区東新小岩三丁目551番1他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	6	179.77	3.4
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ (F)	90	4,435.04	83.3
	所有形態	所有権	その他	4	707.08	13.3
	面積	3,092.58㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%・200% (注) /60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (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22年1月31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(全区分を所有)	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	東急リバブル株式会社	月額賃料(共益費含む)(千円)	11,541			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	29,477			
マスターリース会社	東急リバブル株式会社	稼働率(面積ベース) %	88.3			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	94.0			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	80,135		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	78,411		鑑定評価額	2,450		
その他収入	1,724		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	38,494		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	6,945		評価額	1,890		
諸経費	6,161					
管理業務費	5,496					
水道光熱費	2,332					
修繕費	2,322					
減価償却費	15,235					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	41,640					
❖ 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建ち並ぶ地域で、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・地上10階建の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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。

物件番号：F004 物件の名称：プロスペクト道玄坂

❖ 不動産及び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 (地番) 東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	10	300.10	14.6
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	36	1,583.84	76.9
	所有形態	所有権	その他	1	174.59	8.5
	面積	274.24㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	800%/80% (注1)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (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22年1月31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(全区分を所有)	賃貸可能戸数	47		
	延床面積	2,284.90㎡	賃貸戸数	46		
	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 (注2)	月額賃料(共益費含む)(千円)	9,576			
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)	21,951			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット (注2)	稼働率 (面積ベース) %	98.5			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	97.9			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	59,043		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	58,203		鑑定評価額	2,230		
その他収入	840		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	18,729		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	2,380		評価額	1,740		
諸経費	2,757					
管理業務費	3,442					
水道光熱費	558					
修繕費	344					
減価償却費	9,246					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,314					
❖ 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・地上14階建の店舗併用の賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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、建ぺい率の制限を受けません。

(注2) 平成22年2月1日付でPM会社及びマスターリース会社が株式会社長谷工ライブネットから東急リパブル株式会社に変更されています。

物件番号：F005 物件の名称：ユーハウス代官町

❖ 不動産及び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) (地番)	愛知県名古屋市東区代官町15番3号 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
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
	所有形態	所有権	その他	6	493.84
	面積	2,060.52㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%・300% (注) /80%	取得年月日	平成17年 7月12日	
			取得価格 (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22年 1月31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	87	
	構造/階数	SRC/16F	賃貸可能面積 (㎡)	5,944.44	
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)	8,775		
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)	22,590		
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) %	90.1		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	90.6		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成21年 8月 1日 至 平成22年 1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	56,971		価格時点	平成17年 3月31日	
賃貸料収入	55,929		鑑定評価額	1,520	
その他収入	1,042		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	25,181		調査の基準となる時点	平成22年 1月31日	
公租公課	3,490		評価額	1,230	
諸経費	3,740				
管理業務費	3,041				
水道光熱費	785				
修繕費	2,325				
減価償却費	11,797				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,790				
❖ 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約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階建のファミリー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。					

(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。

❖ 不動産及び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) (地番)	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 (%)
		愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40他			
		シングルタイプ (S)	15	484.03	9.4
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	61	4,183.82
	所有形態	所有権	その他	2	459.34
	面積	3,113.87㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格 (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22年1月31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	68	
	構造/階数	SRC・RC/13F・B1	賃貸可能面積 (㎡)	5,127.19	
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)	7,700		
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)	18,680		
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)%	88.6		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	87.2		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	54,687	価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	53,119	鑑定評価額	1,378		
その他収入	1,567	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	28,577	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	4,338	評価額	1,124		
諸経費	4,597				
管理業務費	3,188				
水道光熱費	1,631				
修繕費	4,230				
減価償却費	10,591				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,109				
❖ 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」駅まで桜通線で約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 ❖					
特記すべき事項はありません。					

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都大田区西六郷四丁目13番7号 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
土地	用途地域	工業地域	ファミリータイプ (F)	40	2,776.64
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	1,666.28㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月14日	
			取得価格 (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22年1月31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	39	
	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)	6,315	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	12,685	
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)%	97.3	
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	97.5	
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	54,003		価格時点	平成17年3月31日	
賃貸料収入	51,312		鑑定評価額	1,347	
その他収入	2,690		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	22,079		調査の基準となる時点	平成22年1月31日	
公租公課	3,106		評価額	1,014	
諸経費	5,119				
管理業務費	2,590				
水道光熱費	383				
修繕費	758				
減価償却費	10,120				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,924				
❖ 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 ❖					
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。					

物件番号：F008 物件の名称：プロスペクト恩賜公園

❖ 不動産及び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 (地番) 東京都江東区大島一丁目221番85他			戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	30	823.61	40.5
土地	用途地域	準工業地域	ファミリータイプ (F)	31	1,210.16	59.5
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	772.00㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/60% (注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	1,196		
建物	建築時期	平成17年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	61		
	延床面積	2,468.28㎡	賃貸戸数	58		
	構造/階数	RC/8F	賃貸可能面積 (㎡)	2,033.77		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ		月額賃料(共益費含む)(千円)	6,439		
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)	12,996		
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ		稼働率 (面積ベース) %	96.1		
マスターリース種別	パススルー		稼働率 (戸数ベース) %	95.1		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	40,987		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	39,580		鑑定評価額	1,180		
その他収入	1,406		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	18,920		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,728		評価額	1,160		
諸経費	3,310					
管理業務費	1,794					
水道光熱費	408					
修繕費	547					
減価償却費	11,131					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,067					
❖ 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」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約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。						

(注) 本物件の土地の建ぺい率については、本来60%であるところ、特定行政庁の定める角地のため、10%の割増を受け適用建ぺい率は70%となります。

物件番号：F009 物件の名称：ディム橋本

❖ 不動産及び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 (地番) 神奈川県相模原市橋本三丁目105番35他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	39	818.10	25.8
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	51	2,146.08	67.7
	所有形態	所有権	その他	2	206.23	6.5
	面積	898.13㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%/80%	取得年月日	平成17年7月14日		
			取得価格 (百万円)	992		
建物	建築時期	昭和62年8月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	3,286.99㎡	賃貸戸数	88		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	3,170.41		
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)	6,101			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,678			
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) %	92.6			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	95.7			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	38,935		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	37,371		鑑定評価額	975		
その他収入	1,564		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	22,476		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	2,157		評価額	825		
諸経費	2,649					
管理業務費	2,919					
水道光熱費	406					
修繕費	6,365					
減価償却費	7,978					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,458					
❖ 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階建の1階に店舗を有するファミリー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。						

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
		東京都豊島区南大塚三丁目41番1他				シングルタイプ (S)
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	28	1,258.64	77.5
	所有形態	所有権	その他	2	365.85	22.5
	面積	474.55㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注)	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (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22年1月31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	株式会社コスモスイニシア	月額賃料(共益費含む)(千円)	5,160			
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)	22,971			
マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア	稼働率(面積ベース) %	97.5			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	96.7			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	34,197		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	32,815		鑑定評価額	983		
その他収入	1,381		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	14,337		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,962		評価額	876		
諸経費	3,573					
管理業務費	2,078					
水道光熱費	617					
修繕費	883					
減価償却費	5,222					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,859					
❖ 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階建の低層階に店舗事務所等を有する子供のい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 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：F012 物件の名称：プロスペクト浦和常盤

❖ 不動産及び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 (地番) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目115番1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	第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	30	2,263.05	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,557.49㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成17年7月12日		
			取得価格 (百万円)	878		
建物	建築時期	平成5年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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 (㎡)	2,263.05 (注)		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ	月額賃料(共益費含む)(千円)	4,848			
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)	9,371			
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	30,853		価格時点	平成17年3月31日		
賃貸料収入	30,655		鑑定評価額	855		
その他収入	198		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	15,853		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	1,966		評価額	779		
諸経費	2,380					
管理業務費	1,159					
水道光熱費	450					
修繕費	1,013					
減価償却費	8,882					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,999					
❖ 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階建の2棟からなるファミリー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。						

(注) 平成21年1月31日まで登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積に基づき記載しています。

物件番号：F014 物件の名称：ユーハウス鶴舞Ⅱ

❖ 不動産及び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
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	34	2,262.63
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	615.51㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注)	取得年月日	平成17年7月12日	
			取得価格 (百万円)	685	
建物	建築時期	平成3年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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(全区分を所有)	賃貸可能戸数	34	
	延床面積	2,377.82㎡	賃貸戸数	32	
	構造/階数	SRC/12F	賃貸可能面積 (㎡)	2,262.63	
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)	3,660		
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)	6,144		
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)%	94.4		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	94.1		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	28,755		価格時点	平成17年3月31日	
賃貸料収入	24,931		鑑定評価額	667	
その他収入	3,824		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	19,026		調査の基準となる時点	平成22年1月31日	
公租公課	2,028		評価額	576	
諸経費	6,307				
管理業務費	733				
水道光熱費	265				
修繕費	4,137				
減価償却費	5,553				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,729				
❖ 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 ❖					
特記すべき事項はありません。					

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：F017 物件の名称：リビングステージ南仙台

❖ 不動産及び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) (地番)	宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番2	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	0	0
土地	用途地域	近隣商業地域	ファミリータイプ (F)	27	1,277.10
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	476.23㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80%	取得年月日	平成17年8月31日	
			取得価格 (百万円)	275	
建物	建築時期	平成7年4月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	27	
	延床面積	1,385.37㎡	賃貸戸数	18	
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	1,277.10	
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	1,352		
信託受託者	ー(注)	敷金・保証金等(千円)	3,705		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース)%	66.7		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	66.7		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	8,655		価格時点	平成17年8月1日	
賃貸料収入	8,407		鑑定評価額	286	
その他収入	248		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	7,109		調査の基準となる時点	平成22年1月31日	
公租公課	1,076		評価額	222	
諸経費	1,247				
管理業務費	499				
水道光熱費	571				
修繕費	354				
減価償却費	3,360				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,545				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は、JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置し、周辺にはスーパーなどもあり生活利便性が高い地域です。JR東北本線で仙台へ2駅という立地の良さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。</p> <p>当該物件は、地上10階建のファミリー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。					

(注) 平成22年3月15日付で信託受託者をあおぞら信託銀行株式会社として、信託設定をし、同日付で信託設定登記を行っています。

物件番号：F019 物件の名称：プロスペクト・グラース広尾

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都渋谷区広尾一丁目10番6 東京都渋谷区広尾一丁目69番1	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	68	1,522.51	39.6
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	43	2,266.74	58.9
	所有形態	所有権	その他	1	57.02	1.5
	面積	803.31㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注)	取得年月日	平成18年2月15日		
			取得価格 (百万円)	3,905		
建物	建築時期	平成17年11月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	112		
	延床面積	4,716.05㎡	賃貸戸数	104		
	構造/階数	SRC/14F・B1F	賃貸可能面積 (㎡)	3,846.27		
PM会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	月額賃料(共益費含む)(千円)	17,686			
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)	37,733			
マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	稼働率(面積ベース) %	91.1			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	92.9			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖				
(A) 賃貸事業収益 小計	108,962	価格時点	平成17年12月6日			
賃貸料収入	104,437	鑑定評価額	4,110			
その他収入	4,524	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	55,450	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	4,388	評価額	3,930			
諸経費	4,816					
管理業務費	12,236					
水道光熱費	991					
修繕費	3,056					
減価償却費	29,962					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	53,511					
❖ 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8分、JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約9分と東京、新宿方面へのアクセスが良好であり、人気の住居環境のエリアに位置します。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上14階建の主に単身者や子供のいない夫婦向けの住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
特記すべき事項はありません。						

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：F020 物件の名称：プロスペクト桂

❖ 不動産及び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) 京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地 (地番) 京都府京都市西京区榎原宇治井西町3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	第1種中高層住居専用地域、 第1種低層住居専用地域、第1種住 居地域、第2種住居地域	ファミリータイプ (F)	29	1,769.96	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,354.29㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	200%/60%、80%/50% (注) 200%/60%、300%/60%	取得年月日	平成18年3月3日		
建物	建築時期	平成8年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	29		
	延床面積	1,933.83㎡	賃貸戸数	29		
	構造/階数	RC/5F	賃貸可能面積 (㎡)	1,769.96		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	3,215			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,050			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	24,020	価格時点	平成17年12月16日			
賃貸料収入	22,578	鑑定評価額	572			
その他収入	1,442	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	11,423	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	1,386	評価額	471			
諸経費	2,322					
管理業務費	1,003					
水道光熱費	1,153					
修繕費	377					
減価償却費	5,180					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,596					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、阪急京都線「桂」駅徒歩15分に位置し、最寄り駅の「桂」駅から大阪中心部、京都へのアクセスが良好な落ち着いた住環境にあります。</p> <p>当該物件は、地上5階建のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>京都市市街地景観整備条例及び平成13年8月に制定され、平成19年9月に施行された京都市景観計画(西京榎原界わい景観整備地区)により、本物件を再建築する場合等は、京都市と事前に協議が必要となり、京都市の承認又は認定が必要とされます。</p>						

(注) 本件にかかる土地の容積率及び建ぺい率については、本物件の土地のうち東側道路から25m以内かつ南側道路から25m以内の部分は200%、東側道路から25m以内かつ南側道路から25m超の部分は300%、東側道路から25m超かつ南側道路から25m以内の部分は200%、そして東側道路から25m超かつ南側道路から25m超の部分は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値(容積率167.5%、建ぺい率57.1%)が適用されます。

物件番号：F021 物件の名称：クラウンハイム西田辺

❖ 不動産及び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) (地番)	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
		大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目41番2				シングルタイプ (S)
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	22	1,517.86	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	444.20㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%/80% (注1)、 200%/80% (注2)	取得年月日	平成18年3月3日		
			取得価格 (百万円)	601		
建物	建築時期	平成16年1月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	22		
	延床面積	1,719.64㎡	賃貸戸数	20		
	構造/階数	RC/11F、B1F	賃貸可能面積 (㎡)	1,517.86		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料 (共益費含む) (千円)	2,704			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	2,250			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率 (面積ベース) %	88.4			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	90.9			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	16,596	価格時点	平成17年12月15日			
賃貸料収入	16,096	鑑定評価額	601			
その他収入	500	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	7,907	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	882	評価額	436			
諸経費	1,581					
管理業務費	739					
水道光熱費	347					
修繕費	865					
減価償却費	3,491					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,688					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴が丘」駅より徒歩約5分に位置し、大阪中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上11階建のファミリー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。						

(注1) 容積率について、本物件の土地のうち東側都市計画道路から25mまでの部分は400%、25m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。

(注2) 建ぺい率について、東側都市計画道路線端から30mまでの部分は本来80%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、建ぺい率の制限を受けません。

❖ 不動産及び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) (地番)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番9他	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	0	0
土地	用途地域	商業地域、工業地域	ファミリータイプ (F)	28	2,063.60
	所有形態	所有権	その他	13	1,272.92
	面積	1,794.83㎡ (別途賃借土地面積 910.12㎡)			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%/80%、200%/60% (注1) (注2)	取得年月日	平成18年3月15日	
		取得価格 (百万円)	810		
建物	建築時期	平成7年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	41	
	延床面積	3,940.88㎡	賃貸戸数	35	
	構造/階数	S/10F	賃貸可能面積 (㎡)	3,336.52	
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	4,576		
信託受託者	ー(注3)	敷金・保証金等(千円)	18,054		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース)%	86.3		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	85.4		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	31,379	価格時点	平成18年2月22日		
賃貸料収入	30,561	鑑定評価額	810		
その他収入	817	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	19,352	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	3,045	評価額	619		
諸経費	2,970				
管理業務費	1,685				
水道光熱費	1,259				
修繕費	831				
減価償却費	9,559				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,026				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約6分に位置し、「陸前高砂」駅から「仙台」駅までは約15分と中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所を有する地上10階建の賃貸住宅です。</p>					
❖ 特記事項 ❖					
特記すべき事項はありません。					

- (注1) 本物件の土地の容積率は北側道路より50m以内までは400%、50m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。
- (注2) 本物件の土地の建ぺい率は本来80%と60%ですが、特定行政庁の定める角地のため10%の割増を受け適用建ぺい率はそれぞれ90%と70%となっています。
- (注3) 平成22年3月15日付で信託受託者をあおぞら信託銀行株式会社として、信託設定をし、同日付で信託設定登記を行っています。

物件番号：F023 物件の名称：プロスペクト町屋

❖ 不動産及び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)	東京都荒川区町屋三丁目23番20号	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
	(地番)	東京都荒川区町屋三丁目1504番15			
			シングルタイプ (S)	0	0
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	ファミリータイプ (F)	21	1,169.37
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	251.44㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%・300%/80% (注)	取得年月日	平成18年11月7日	
			取得価格 (百万円)	547	
建物	建築時期	平成18年8月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	21	
	延床面積	1,256.34㎡	賃貸戸数	19	
	構造/階数	RC/13F	賃貸可能面積 (㎡)	1,169.37	
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ	月額賃料(共益費含む)(千円)	2,805		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,404		
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ	稼働率(面積ベース) %	90.5		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	90.5		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	18,427	価格時点	平成18年7月31日		
賃貸料収入	17,342	鑑定評価額	556		
その他収入	1,084	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	11,626	調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	147	評価額	497		
諸経費	2,395				
管理業務費	986				
水道光熱費	374				
修繕費	745				
減価償却費	6,976				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,801				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は、東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約10分に位置し、駅からの商店街通り沿いにあるため便利施設に恵まれています。また、千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約14分と東京中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上13階建の主にファミリー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。					

(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、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：F024 物件の名称：プロスペクト初台

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都渋谷区本町一丁目5番17号 東京都渋谷区本町一丁目5番25他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	8	245.61	30.0
土地	用途地域	第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	14	572.10	70.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	586.68㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/60%	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格 (百万円)	730		
建物	建築時期	平成18年2月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	22		
	延床面積	1,006.00㎡	賃貸戸数	22		
	構造/階数	S/3F	賃貸可能面積 (㎡)	817.71		
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)	3,364			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,244			
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) %	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖				
(A) 賃貸事業収益 小計	20,675	価格時点	平成19年3月1日			
賃貸料収入	20,027	鑑定評価額	730			
その他収入	647	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	8,588	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	402	評価額	560			
諸経費	2,165					
管理業務費	1,109					
水道光熱費	187					
修繕費	455					
減価償却費	4,268					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,087					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、京王新線「初台」駅より徒歩約3分に位置し、周辺は戸建、共同住宅が混在する閑静な住宅街です。最寄り駅「初台」駅から「新宿」駅まで約2分と非常に良好な場所にあります。</p> <p>当該物件は、地上3階建の単身者や共働きで子供のいない夫婦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。						

物件番号：F025 物件の名称：プロスペクト森下

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都江東区森下二丁目16番10 東京都江東区森下二丁目4番2	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)	
			シングルタイプ (S)	6	123.66	5.2
土地	用途地域	所有権	ファミリータイプ (F)	39	2,275.57	94.8
	所有形態	商業地域、準工業地域	その他	0	0	0
	面積	736.43㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	500%/80% (注)、 300%/60%	取得年月日	平成19年3月15日		
			取得価格 (百万円)	1,480		
建物	建築時期	平成18年1月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	45		
	延床面積	2,985.47㎡	賃貸戸数	43		
	構造/階数	RC/9F	賃貸可能面積 (㎡)	2,399.23		
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)	6,978			
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)	12,847			
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)%	94.1			
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース)%	95.6			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	43,621		価格時点	平成19年3月1日		
賃貸料収入	41,716		鑑定評価額	1,480		
その他収入	1,904		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	20,704		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	352		評価額	1,260		
諸経費	2,501					
管理業務費	3,804					
水道光熱費	586					
修繕費	1,388					
減価償却費	12,071					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,916					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は、都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅より徒歩約1分に位置し、周辺地域は店舗、共同住宅が混在しています。通勤の利便性を重視する賃貸需要が見込まれるエリアにあります。</p> <p>当該物件は、地上9階建の単身者及びファミリー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。						

(注) 建ぺい率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%のところ、防火地域における耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。

物件番号：F026 物件の名称：プロスペクト西巢鴨

❖ 不動産及び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) 東京都北区滝野川五丁目6番5号 (地番) 東京都北区滝野川五丁目6番18		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	0	0
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	42	2,023.42
	所有形態	所有権	その他	0	0
	面積	368.15㎡			
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600%/80% (注)	取得年月日	平成19年3月30日	
			取得価格 (百万円)	1,419	
建物	建築時期	平成18年6月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖		
	用途	居宅	テナント総数	1	
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	42	
	延床面積	2,476.18㎡	賃貸戸数	32	
	構造/階数	RC/15F	賃貸可能面積 (㎡)	2,023.42	
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料(共益費含む)(千円)	5,263		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,485		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率(面積ベース) %	77.6		
マスターリース種別	パススルー	稼働率(戸数ベース) %	76.2		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖					
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖		
(A) 賃貸事業収益 小計	35,770		価格時点	平成19年3月1日	
賃貸料収入	33,688		鑑定評価額	1,420	
その他収入	2,082		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖		
(B) 賃貸事業費用 小計	17,583		調査の基準となる時点	平成22年1月31日	
公租公課	167		評価額	1,170	
諸経費	2,811				
管理業務費	3,725				
水道光熱費	424				
修繕費	759				
減価償却費	9,695				
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,187				
❖ 物件特性/地域特性 ❖					
<p>当該物件は、都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅より徒歩約4分、JR埼京線「板橋」駅より徒歩約10分に位置しています。都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅からは「大手町」駅へ約14分、バス利用で「池袋」まで約10分、その他主要都心へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建の共働きで子供のいない夫婦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。					

(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、建ぺい率の制限を受けません。

❖ 不動産及び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) 北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目2番1号 (地番) 北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目234番18		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	近隣商業地域、第1種住居地域	ファミリータイプ (F)	62	4,188.08	89.5
	所有形態	所有権	その他	2	490.24	10.5
	面積	2,236.99㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	300%/80% (注1)、 200%/60% (注2)	取得年月日	平成19年10月19日		
			取得価格 (百万円)	1,250		
建物	建築時期	平成元年11月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31日現在) ❖			
	用途	共同住宅、事務所	テナント総数	1		
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64		
	延床面積	5,668.09㎡	賃貸戸数	49		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	4,678.32		
PM会社	株式会社東急コミュニティー	月額賃料 (共益費含む) (千円)	5,404			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (千円)	11,025			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	稼働率 (面積ベース) %	71.2			
マスターリース種別	パススルー	稼働率 (戸数ベース) %	76.6			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	36,866	価格時点	平成19年6月30日			
賃貸料収入	35,979	鑑定評価額	1,250			
その他収入	886	❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖				
(B) 賃貸事業費用 小計	25,969	調査の基準となる時点	平成22年1月31日			
公租公課	3,608	評価額	824			
諸経費	5,871					
管理業務費	1,228					
水道光熱費	1,726					
修繕費	2,520					
減価償却費	11,014					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,897					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は北海道札幌市所在の物件です。</p> <p>札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅より徒歩約7分、同線「西28丁目」駅から徒歩約7分に位置します。「円山公園」駅から地下鉄東西線で「大通」駅まで約6分と都心部へのアクセスも良好です。小・中学校及び商業施設等の利便施設にも近接しているため、生活利便性の高い地域です。</p> <p>当該物件は地上10階建のファミリー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。						

(注1) 容積率については、本物件の土地のうち東側道路線中心から50mまでの近隣商業地域の部分は300%、東側道路線中心から50m超のうち第1種住居地域部分は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。

(注2) 建ぺい率については、本物件の土地のうち東側道路線中心から50mまでの近隣商業地域の部分は80%、東側道路線中心から50m超のうち第1種住居地域部分は80%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。ただし、特定行政庁の定める角地による緩和により近隣商業部分の建ぺい率は90%、第1種住居地域部分の建ぺい率は70%となっています。

❖ 不動産及び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) (地番)	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番3 神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番3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、第2種住居地域	ファミリータイプ (F)	52	3,377.53	100.0
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	1,218.89㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	400%/80% (注1)	取得年月日	平成19年10月19日		
		200%/60% (注2)	取得価格 (百万円)	1,717		
建物	建築時期	平成18年8月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	52		
	延床面積	3,570.26㎡	賃貸戸数	52		
	構造/階数	RC/14F	賃貸可能面積 (㎡)	3,377.53		
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)	9,098			
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	18,672			
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) %	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			
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	59,345		価格時点	平成19年7月31日		
賃貸料収入	55,495		鑑定評価額	1,760		
その他収入	3,849		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	26,919		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	2,550		評価額	1,600		
諸経費	3,645					
管理業務費	3,406					
水道光熱費	735					
修繕費	1,180					
減価償却費	15,401					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,426					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は神奈川県川崎市所在の物件です。JR東海道線、京浜東北線ほか各線「川崎」駅より徒歩約7分に位置します。JR「川崎」駅から「東京」駅まで約20分、「横浜」駅まで約8分、その他主要中心部へのアクセスも良好です。周辺は「川崎」駅からのアクセスの良さを生かした高層共同住宅等の建設が見られ、今後は店舗・事務所・住宅等の用途が複合した地域へと徐々に移行していくことが予想されます。</p> <p>当該物件は地上14階建のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
<p>本物件の東側道路は昭和51年7月23日に最終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、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。</p>						

(注1) 容積率については、本物件の土地のうち東側の都市計画道路の計画路端から25mまでの商業地域の部分は400%、東側の都市計画道路の計画路端から25m超のうち第2種住居地域部分は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。

(注2) 建ぺい率については、本所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。本物件の土地のうち東側の都市計画道路の計画路端から25mまでの商業地域の部分は80%、東側の都市計画道路の計画路端から25m超のうち第2種住居地域部分は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。

物件番号：F029 物件の名称：プロスペクト日本橋小網町

❖ 不動産及び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) (地番)	東京都中央区日本橋小網町17番17 東京都中央区日本橋小網町17番14他		戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
			シングルタイプ (S)	18	521.82	38.3
土地	用途地域	商業地域	ファミリータイプ (F)	19	842.2	61.7
	所有形態	所有権	その他	0	0	0
	面積	273.37㎡				
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600%/80%(注)	取得年月日	平成19年10月19日		
			取得価格 (百万円)	946		
建物	建築時期	平成19年3月	❖ 賃貸借の概況 (平成22年1月31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	37		
	延床面積	1,707.50㎡	賃貸戸数	35		
	構造/階数	SRC/10F	賃貸可能面積 (㎡)	1,364.02		
PM会社	株式会社明豊プロパティーズ		月額賃料(共益費含む)(千円)	4,729		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,960		
マスターリース会社	株式会社明豊プロパティーズ		稼働率(面積ベース)%	92.7		
マスターリース種別	パススルー		稼働率(戸数ベース)%	94.6		
❖ 収益状況等 (金額単位は千円) ❖						
運用期間	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日		❖ 取得時の不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円) ❖			
(A) 賃貸事業収益 小計	28,028		価格時点	平成19年7月31日		
賃貸料収入	26,577		鑑定評価額	951		
その他収入	1,450		❖ 不動産価格調査の概要 (金額単位は百万円) ❖			
(B) 賃貸事業費用 小計	15,143		調査の基準となる時点	平成22年1月31日		
公租公課	513		評価額	857		
諸経費	2,166					
管理業務費	2,745					
水道光熱費	340					
修繕費	540					
減価償却費	8,837					
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,884					
❖ 物件特性/地域特性 ❖						
<p>当該物件は東京都中央区所在の物件です。                  東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅より徒歩約4分に位置します。                  「人形町」駅から「大手町」駅までは各線利用で約16分と都心部へのアクセスも良好であり、東京証券取引所を中心に証券会社が集積する日本橋兜町から日本橋茅場町への金融街に隣接しています。また、人形町を中心に下町の風情を残す昔からの商店、飲食店等が数多くあり人気が高いエリアです。                  当該物件はシングルタイプ18戸、ファミリータイプ19戸の幅広いニーズに対応できる賃貸住宅です。</p>						
❖ 特記事項 ❖						
本物件の土地と東側隣地との境界に関し、一部道路境界が未確定です。						

(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、防火地域内における耐火建築物であることから、建ぺい率の制限を受けません。

(二) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なもの（1百万円以上）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

物件の名称	目的	実施予定時期	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
TKフラッツ渋谷	自家発電設備バッテリー・防災用UPS交換	自 平成22年2月 至 平成22年4月	1	—	—
ドーム高峯	防犯カメラ設置	自 平成22年2月 至 平成22年3月	1	—	—
ドーム高峯	排水ポンプ、受水槽改修	自 平成22年5月 至 平成22年7月	3	—	—
ドーム四ッ谷	防犯カメラ設置	自 平成22年2月 至 平成22年3月	1	—	—
スカイヒルズ栄町	袖壁剥落防止カバー取り付け	自 平成22年4月 至 平成22年7月	4	—	—
スカイヒルズ高台I	加圧給水ポンプ更新	自 平成22年2月 至 平成22年3月	1	—	—
スカイヒルズ高台I	屋外駐輪場新設	自 平成22年6月 至 平成22年7月	4	—	—
BELNOS 34	機械式駐車場保全	自 平成22年6月 至 平成22年7月	7	—	—
BELNOS 34	防犯カメラ設置	自 平成22年6月 至 平成22年7月	2	—	—
BELNOS 34	2階店舗改修	自 平成22年2月 至 平成22年7月	35	—	—
ユーハウス代官町	引込分電盤改修	自 平成22年4月 至 平成22年7月	4	—	—
ユーハウス代官町	水道メーター交換	自 平成22年4月 至 平成22年7月	3	—	—
ユーハウス御器所	CATV地上デジタル対応	自 平成22年7月 至 平成22年7月	1	—	—
ユーハウス御器所	メールボックス取替	自 平成22年4月 至 平成22年4月	1	—	—
ユーハウス御器所	リノベーション3室	自 平成22年2月 至 平成22年7月	9	—	—
ディム橋本	リノベーション3室	自 平成22年2月 至 平成22年7月	9	—	—
SKレジデンス	機械式駐車場保全	自 平成22年5月 至 平成22年7月	5	—	—
プロスペクト桂	屋上防水改修	自 平成22年6月 至 平成22年6月	10	—	—
高砂関式番館	非常照明バッテリー交換	自 平成22年6月 至 平成22年6月	1	—	—
パレドール円山	加圧給水ポンプ更新	自 平成22年2月 至 平成22年3月	1	—	—
パレドール円山	店舗事務所区画空調	自 平成22年2月 至 平成22年2月	6	—	—
プロスペクト川崎	排水ポンプ更新・湧水対応	自 平成22年2月 至 平成22年3月	1	—	—

(注)金額については、記載未満の数値を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期中に行った資本的支出に該当する工事を行った物件（工事1件当たり1百万円以上）の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は111百万円で、当期費用に区分された修繕費77百万円と合わせ、合計188百万円の工事を実施しています。

物件の名称	目的	実施期間	支出金額（百万円）
スカイヒルズ高台Ⅰ	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成21年11月	49
ユーハウス御器所	リノベーション2室	自 平成21年6月 至 平成21年8月	6
ディム橋本	1階集会室、店舗梁改修	自 平成21年7月 至 平成21年9月	2
ユーハウス鶴舞Ⅱ	大規模修繕工事	自 平成21年6月 至 平成21年12月	36
ユーハウス鶴舞Ⅱ	タワーパーキング部品交換工事	自 平成21年11月 至 平成21年11月	3
その他不動産	エアコン・給湯器等設備更新		12
合 計			111

(注)金額については、記載未満の数値を切捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立した金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間	第8期	第9期
		(自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	(自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
前期末積立金残高		548	512
当期積立額		69	56
当期積立金取崩額		104	28
次期繰越額		512	540

## (ホ) 建物エンジニアリング・レポートにおける数値

## a. 建物エンジニアリング・レポートの概要

建物劣化診断調査、短期・長期修繕費用の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資対象不動産及び信託不動産ごとに調査業者に委託し報告を受けています。

但し、報告内容はあくまで調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(平成22年1月31日現在)

物件番号	物件の名称	委託調査業者 (注1)	修繕費用見積額(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円) (注2)	建物状況調査報告年月
			緊急	1年以内	今後12年間		
S001	TKフラッツ渋谷	竹中工務店	—	490	184,420	2,174	平成17年6月
S002	プロスペクト東雲橋	東京建築検査機構	—	—	10,180	1,450	平成17年4月
S004	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	東京建築検査機構	—	—	47,800	463	平成17年4月
S005	プロスペクト大森海岸	東京建築検査機構	—	—	6,830	600	平成17年4月
S006	アプレスト新大阪	東京建築検査機構	—	—	94,760	910	平成17年5月
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京建築検査機構	—	—	37,070	372	平成17年4月
S008	六本木ライズハウス	東京建築検査機構	—	—	3,570	362	平成17年4月
S009	プロスペクト日本橋本町	東京建築検査機構	—	—	3,830	385	平成17年4月
S011	フレグランズ川崎	東京建築検査機構	—	—	2,990	274	平成17年4月
S012	アプレスト桜川	東京建築検査機構	—	—	11,570	275	平成17年6月
S013	ドーム高峯	竹中工務店	—	870	49,760	161	平成17年6月
S014	ドーム四ッ谷	竹中工務店	—	370	49,250	138	平成17年6月
S016	アプレストながせ	東京建築検査機構	—	—	21,200	160	平成17年5月
S017	リビングステージ東仙台	東京建築検査機構	—	300	46,660	312	平成17年8月
S018	プロスペクト豊中服部	竹中工務店	—	—	18,490	277	平成18年2月
S019	プロスペクト美章園	竹中工務店	—	—	8,360	209	平成18年2月
S020	プロスペクト下鴨	東京建築検査機構	—	—	2,460	203	平成18年3月
S021	プロスペクト河原町五条	東京建築検査機構	—	—	4,320	440	平成19年1月
S022	プロスペクト中央林間	東京建築検査機構	—	—	3,960	301	平成19年2月
S023	スカイヒルズN15	竹中工務店	300	—	52,710	609	平成19年3月
S024	スカイヒルズ栄町	竹中工務店	—	—	98,660	850	平成19年3月
S025	ドーマー千歳	竹中工務店	300	—	63,750	415	平成19年3月
S026	スカイヒルズ高台I	東京建築検査機構	—	—	83,480	818	平成22年1月
S027	エクセリア池袋WEST II	東京建築検査機構	—	—	4,860	350	平成19年5月
S028	プロスペクト門前仲町	東京建築検査機構	—	—	5,400	410	平成19年5月
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京建築検査機構	—	—	8,000	970	平成19年7月
S030	プロスペクト中之島	東京建築検査機構	—	—	5,210	534	平成19年8月
S031	プロスペクト荻窪	東京建築検査機構	—	—	3,300	305	平成19年8月
S032	プロスペクト武蔵新城	竹中工務店	—	—	26,960	501	平成20年5月

物件 番号	物件の名称	委託調査業者 (注1)	修繕費用見積額(千円)(注2)			建物再調達価 格(百万円) (注2)	建物状況調査 報告年月
			緊急	1年以内	今後12年間		
F001	プロスペクト清澄庭園	竹中工務店	—	100	238,790	1,332	平成17年6月
F002	パークテラス恵比寿	東京建築検査機構	—	—	41,750	700	平成17年4月
F003	BELNOS 34	東京建築検査機構	—	150	174,670	1,735	平成17年6月
F004	プロスペクト道玄坂	東京建築検査機構	—	—	4,130	552	平成17年4月
F005	ユーハウス代官町	竹中工務店	250	410	228,290	1,563	平成21年1月
F006	ユーハウス御器所	竹中工務店	—	500	165,900	1,141	平成19年8月
F007	エンゼルハイム西六郷第2	竹中工務店	—	130	108,540	580	平成17年6月
F008	プロスペクト恩賜公園	東京建築検査機構	—	—	4,980	574	平成17年4月
F009	ディム橋本	東京建築検査機構	—	150	38,280	646	平成17年4月
F010	SKレジデンス	東京建築検査機構	—	—	36,930	447	平成20年2月
F012	プロスペクト浦和常盤	東京建築検査機構	—	—	14,980	657	平成21年6月
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	東京カンテイ	—	—	19,270	513	平成22年1月
F017	リビングステージ南仙台	東京建築検査機構	—	150	36,750	300	平成17年8月
F019	プロスペクト・グラータ 広尾	東京建築検査機構	—	270	16,680	1,185	平成17年12月
F020	プロスペクト桂	東京建築検査機構	—	—	41,620	351	平成18年3月
F021	クラウンハイム西田辺	東京建築検査機構	—	160	7,070	405	平成18年3月
F022	高砂関式番館	東京建築検査機構	—	150	80,220	761	平成18年2月
F023	プロスペクト町屋	東京建築検査機構	—	—	2,680	290	平成18年10月
F024	プロスペクト初台	東京建築検査機構	—	—	2,190	179	平成19年1月
F025	プロスペクト森下	東京建築検査機構	—	—	4,930	616	平成19年2月
F026	プロスペクト西巢鴨	東京建築検査機構	—	—	3,890	504	平成19年2月
F027	パレドール円山	東京建築検査機構	—	300	96,650	975	平成19年8月
F028	プロスペクト川崎	東京建築検査機構	—	—	5,810	862	平成19年9月
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京建築検査機構	—	—	4,150	399	平成19年8月
ポートフォリオ全体			850	4,500	2,338,960	32,498	

(注1)「委託調査業者」については、それぞれ、株式会社東京建築検査機構を「東京建築検査機構」、株式会社竹中工務店を「竹中工務店」、株式会社東京カンテイを「東京カンテイ」と記載しています。

(注2)「修繕費用見積額」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記載しています。

b. 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が投資する不動産及び信託不動産についてはいずれも株式会社東京建築検査機構に委託し地震リスク調査報告書を取得しています。

但し、報告内容はあくまで調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件の名称	予想損失率(%) (注1)	地震リスク調査 PML算出年月
S001	TKフラッツ渋谷	8	平成22年1月
S002	プロスペクト東雲橋	19	平成22年1月
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	12	平成22年1月
S005	プロスペクト大森海岸	10	平成22年1月
S006	アプレスト新大阪	12	平成22年1月
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	7	平成22年1月
S008	六本木ライズハウス	15	平成22年1月
S009	プロスペクト日本橋本町	12	平成22年1月
S011	フレグランス川崎	13	平成22年1月
S012	アプレスト桜川	15	平成22年1月
S013	ドーム高峯	6	平成22年1月
S014	ドーム四ッ谷	5	平成22年1月
S016	アプレストながせ	12	平成22年1月
S017	リビングステージ東仙台	7	平成22年1月
S018	プロスペクト豊中服部	9	平成22年1月
S019	プロスペクト美章園	14	平成22年1月
S020	プロスペクト下鴨	5	平成22年1月
S021	プロスペクト河原町五条	12	平成22年1月
S022	プロスペクト中央林間	14	平成22年1月
S023	スカイヒルズN15	2	平成22年1月
S024	スカイヒルズ栄町	4	平成22年1月
S025	ドーマー千歳	3	平成22年1月
S026	スカイヒルズ高台I	4	平成22年1月
S027	エクセリア池袋WEST II	10	平成22年1月
S028	プロスペクト門前仲町	19	平成22年1月
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	14	平成22年1月
S030	プロスペクト中之島	12	平成22年1月
S031	プロスペクト荻窪	11	平成22年1月
S032	プロスペクト武蔵新城	12	平成22年1月
F001	プロスペクト清澄庭園	15	平成22年1月
F002	パークテラス恵比寿	11	平成22年1月
F003	BELNOS 34	12	平成22年1月
F004	プロスペクト道玄坂	9	平成22年1月
F005	ユーハウス代官町	11	平成22年1月
F006	ユーハウス御器所	10	平成22年1月
F007	エンゼルハイム西六郷第2	11	平成22年1月
F008	プロスペクト恩賜公園(注2)	25	平成22年1月

物件番号	物件の名称	予想損失率(%) (注1)	地震リスク調査 PML算出年月
F009	ディム橋本	13	平成22年1月
F010	SKレジデンス	11	平成22年1月
F012	プロスペクト浦和常盤	5	平成22年1月
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	17	平成22年1月
F017	リビングステージ南仙台	7	平成22年1月
F019	プロスペクト・グラサ広尾	7	平成22年1月
F020	プロスペクト桂	7	平成22年1月
F021	クラウンハイム西田辺	11	平成22年1月
F022	高砂関式番館	11	平成22年1月
F023	プロスペクト町屋	14	平成22年1月
F024	プロスペクト初台	8	平成22年1月
F025	プロスペクト森下	11	平成22年1月
F026	プロスペクト西巢鴨	10	平成22年1月
F027	パレドール円山	2	平成22年1月
F028	プロスペクト川崎	10	平成22年1月
F029	プロスペクト日本橋小網町	12	平成22年1月
ポートフォリオ全体		7.6	

(注1)「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。

(注2)本投資法人は、当該物件について地震保険を付保しています。

## (へ) テナント等の概要

## a. 個別不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要

(平成22年1月31日現在)

物件番号	物件の名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント総数	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注1)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注2)
S001	TKフラッツ渋谷	6,903.54	5,710.08	1	177	8.1
S002	プロスペクト東雲橋	4,849.20	4,673.08	1	114	5.2
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,653.12	1	48	2.2
S005	プロスペクト大森海岸	2,478.04	2,478.04	1	57	2.6
S006	アブレスト新大阪	2,984.64	2,206.17	37	85	3.9
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	35	1.6
S008	六本木ライズハウス	1,209.87	1,152.33	1	31	1.5
S009	プロスペクト日本橋本町	1,290.49	1,066.66	1	30	1.4
S011	フレグランス川崎	1,065.96	847.98	1	22	1.0
S012	アブレスト桜川	1,009.92	967.92	1	19	0.9
S013	ドーム高峯	946.04	786.20	1	10	0.5
S014	ドーム四ッ谷	765.90	639.66	1	8	0.4
S016	アブレストながせ	532.98	471.74	23	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1,539.41	1,304.59	1	15	0.7
S018	プロスペクト豊中服部	986.34	986.34	1	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	901.15	901.15	1	12	0.6
S020	プロスペクト下鴨	675.51	611.76	1	11	0.5
S021	プロスペクト河原町五条	1,528.12	1,287.86	1	24	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1,098.24	1,075.36	1	22	1.0
S023	スカイヒルズN15	3,443.55	3,443.55	1	32	1.5
S024	スカイヒルズ栄町	5,194.78	5,194.78	1	38	1.7
S025	ドーマー千歳	2,145.70	2,145.70	1	25	1.2
S026	スカイヒルズ高台 I	3,697.20	3,697.20	1	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,286.22	1	31	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,657.70	1	39	1.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	3,032.27	2,757.86	1	62	2.9
S030	プロスペクト中之島	1,572.48	1,472.64	1	31	1.4
S031	プロスペクト荻窪	1,106.63	1,053.91	1	24	1.1
S032	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	42	1.9
F001	プロスペクト清澄庭園	5,556.73	5,491.37	1	95	4.4
F002	パークテラス恵比寿	2,705.09	2,561.44	1	69	3.2
F003	BELNOS 34	5,321.89	4,698.79	1	80	3.7
F004	プロスペクト道玄坂	2,058.53	2,028.52	1	59	2.7
F005	ユーハウス代官町	5,944.44	5,356.01	1	56	2.6

物件 番号	物件の名称	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント 総数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
F006	ユーハウス御器所	5,127.19	4,541.40	1	54	2.5
F007	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,702.05	1	54	2.5
F008	プロスペクト恩賜公園	2,033.77	1,954.74	1	40	1.9
F009	ディム橋本	3,170.41	2,934.34	1	38	1.8
F010	SKレジデンス	1,624.49	1,584.09	1	34	1.6
F012	プロスペクト浦和常盤	2,263.05	2,263.05	1	30	1.4
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	2,262.63	2,135.01	1	28	1.3
F017	リビングステージ南仙台	1,277.10	851.25	1	8	0.4
F019	プロスペクト・グラササ広尾	3,846.27	3,503.01	1	108	5.0
F020	プロスペクト桂	1,769.96	1,769.96	1	24	1.1
F021	クラウンハイム西田辺	1,517.86	1,342.29	1	16	0.8
F022	高砂関式番館	3,336.52	2,880.38	1	31	1.4
F023	プロスペクト町屋	1,169.37	1,057.72	1	18	0.8
F024	プロスペクト初台	817.71	817.71	1	20	0.9
F025	プロスペクト森下	2,399.23	2,258.86	1	43	2.0
F026	プロスペクト西巢鴨	2,023.42	1,569.77	1	35	1.6
F027	パレドール円山	4,678.32	3,329.08	1	36	1.7
F028	プロスペクト川崎	3,377.53	3,377.53	1	59	2.7
F029	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,264.52	1	28	1.3
合計		127,458.61	116,907.02	111	2,191	100.0

(注1)「不動産賃貸事業収益」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「対総資産賃貸事業収益比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## b. 稼働率推移

(%)

物件 番号	物件の名称	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月
S001	TKフラッツ渋谷	91.6	96.2	92.6	85.9	89.9	85.2	88.1	90.3	82.7
S002	プロスペクト東雲橋	99.4	90.7	98.2	96.4	100.0	90.8	97.7	98.3	96.4
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪 魚らん坂	95.8	95.8	100.0	98.6	98.6	97.1	92.8	90.1	93.0
S005	プロスペクト大森海岸	100.0	99.0	99.0	100.0	98.7	100.0	98.7	97.0	100.0
S006	アプレスト新大阪	90.6	90.6	87.5	91.6	87.5	84.3	79.1	78.1	73.9
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目 黒	100.0	98.0	96.0	92.0	100.0	100.0	98.0	90.0	98.0
S008	六本木ライズハウス	73.7	90.5	90.4	90.5	97.6	87.9	83.1	81.8	95.2
S009	プロスペクト日本橋本町	88.3	87.6	97.9	96.5	90.6	92.6	96.7	92.9	82.7
S011	フレグランズ川崎	93.4	98.0	97.7	98.0	100.0	96.0	93.4	100.0	79.6
S012	アプレスト桜川	97.9	100.0	97.9	95.8	93.7	95.8	95.8	95.8	95.8
S013	ドーム高峯	97.3	100.0	94.5	83.5	78.0	74.9	74.9	88.6	83.1
S014	ドーム四ッ谷	83.7	91.5	100.0	80.7	97.2	94.6	94.6	77.9	83.5
S016	アプレストながせ	92.3	96.2	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3	100.0	88.5
S017	リビングステージ東仙台	82.6	96.3	86.8	77.1	83.1	88.4	84.9	85.0	84.7
S018	プロスペクト豊中服部	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S019	プロスペクト美章園	—	96.6	100.0	100.0	96.6	96.6	93.3	100.0	100.0
S020	プロスペクト下鴨	—	93.6	96.9	100.0	100.0	87.7	90.8	100.0	90.6
S021	プロスペクト河原町五条	—	—	—	81.8	82.3	85.6	87.2	85.8	84.3
S022	プロスペクト中央林間	—	—	—	97.9	95.8	95.8	95.8	91.7	97.9
S023	スカイヒルズN15	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S025	ドリーミー千歳	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台I	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST II	—	—	—	81.7	100.0	94.5	95.6	95.9	93.2
S028	プロスペクト門前仲町	—	—	—	100.0	100.0	98.3	95.8	95.8	92.6
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	—	—	—	—	97.9	95.6	91.5	94.8	91.0
S030	プロスペクト中之島	—	—	—	—	90.5	88.9	98.4	92.1	93.7
S031	プロスペクト荻窪	—	—	—	—	88.3	94.1	93.2	88.6	95.2
S032	プロスペクト武蔵新城	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	97.1	96.1	98.7	99.3	98.6	96.3	98.6	100.0	98.8
F002	パークテラス恵比寿	96.2	96.6	97.7	98.5	96.0	93.5	93.5	84.5	94.7
F003	BELNOS 34	89.9	87.0	92.3	93.7	84.8	81.8	80.3	86.4	88.3
F004	プロスペクト道玄坂	75.3	88.4	92.2	91.2	86.3	90.8	76.5	96.5	98.5
F005	ユーハウス代官町	83.3	98.9	98.3	98.3	98.2	93.0	90.8	89.4	90.1

物件 番号	物件の名称	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月
F006	ユーハウス御器所	87.4	84.7	91.1	88.5	80.7	86.7	87.5	89.0	88.6
F007	エンゼルハイム西六郷第2	94.6	100.0	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0	92.6	97.3
F008	プロスペクト恩賜公園	100.0	98.1	100.0	98.5	100.0	100.0	98.1	94.9	96.1
F009	ディム橋本	96.8	95.4	93.6	85.1	78.3	93.8	86.2	89.5	92.6
F010	SKレジデンス	94.5	91.8	91.9	97.4	100.0	100.0	92.0	94.3	97.5
F012	プロスペクト浦和常盤	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	81.7	94.4	100.0	96.8	96.8	96.8	91.2	97.5	94.4
F017	リビングステージ南仙台	100.0	81.4	88.9	88.9	85.2	92.6	92.6	62.9	66.7
F019	プロスペクト・グラサ 広尾	—	97.5	98.7	99.3	96.5	91.6	87.0	85.9	91.1
F020	プロスペクト桂	—	96.5	96.5	93.2	100.0	96.5	96.5	93.1	100.0
F021	クラウンハイム西田辺	—	92.9	100.0	95.7	95.7	78.8	88.4	84.2	88.4
F022	高砂関式番館	—	97.7	93.2	93.2	84.4	95.7	93.4	77.6	86.3
F023	プロスペクト町屋	—	—	76.6	100.0	100.0	85.8	95.3	90.3	90.5
F024	プロスペクト初台	—	—	—	100.0	95.2	86.6	100.0	95.9	100.0
F025	プロスペクト森下	—	—	—	98.1	98.0	100.0	93.9	88.2	94.1
F026	プロスペクト西巢鴨	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	79.2	77.6
F027	パレドール円山	—	—	—	—	78.6	75.4	73.3	72.5	71.2
F028	プロスペクト川崎	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0
F029	プロスペクト日本橋小網 町	—	—	—	—	96.4	100.0	89.9	82.6	92.7

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

(ト) 主要な不動産及び信託不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる各不動産及び信託不動産のうち、第9期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める該当物件はありません。

(チ) 不動産調査報告書の概要

平成22年1月31日現在の各不動産及び信託不動産の不動産調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	評価額 (百万円)	収益還元法					取得価格 (百万円)	価格時点	鑑定 会社 (注)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
S001	TKフラッツ渋谷	5,150	5,200	5.3	5,100	5.0	5.5	6,399	平成22年1月31日	A
S002	プロスペクト東雲橋	3,270	3,300	5.5	3,240	5.2	5.7	3,353	平成22年1月31日	A
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,540	1,550	5.2	1,520	4.9	5.4	1,768	平成22年1月31日	A
S005	プロスペクト大森海岸	1,660	1,670	5.6	1,640	5.3	5.8	1,807	平成22年1月31日	A
S006	アプレスト新大阪	1,444	1,496	6.4	1,444	6.1	6.9	1,826	平成22年1月31日	C
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,080	1,090	5.4	1,070	5.1	5.6	1,189	平成22年1月31日	A
S008	六本木ライズハウス	930	941	5.2	919	4.9	5.4	1,184	平成22年1月31日	A
S009	プロスペクト日本橋本町	881	888	5.5	874	5.2	5.7	1,070	平成22年1月31日	A
S011	フレグランズ川崎	582	607	5.8	582	5.5	6.3	624	平成22年1月31日	C
S012	アプレスト桜川	415	427	6.3	415	6.0	6.8	516	平成22年1月31日	C
S013	ドーム高峯	210	224	6.4	210	6.1	6.9	322	平成22年1月31日	C
S014	ドーム四ッ谷	183	199	6.6	183	6.3	7.1	275	平成22年1月31日	C
S016	アプレストながせ	155	158	6.7	155	6.4	7.2	209	平成22年1月31日	C
S017	リビングステージ東仙台	336	351	6.7	336	6.4	7.2	435	平成22年1月31日	C
S018	プロスペクト豊中服部	382	391	6.3	373	6.0	6.6	396	平成22年1月31日	A
S019	プロスペクト美章園	284	287	6.4	281	6.1	6.6	376	平成22年1月31日	A
S020	プロスペクト下鴨	314	317	6.2	311	5.9	6.4	411	平成22年1月31日	A
S021	プロスペクト河原町五条	614	619	6.2	608	5.9	6.4	803	平成22年1月31日	A
S022	プロスペクト中央林間	538	541	6.2	536	6.0	6.4	700	平成22年1月31日	D
S023	スカイヒルズN15	841	858	6.4	833	6.0	6.7	932	平成22年1月31日	T
S024	スカイヒルズ栄町	878	908	7.0	865	6.9	7.3	1,115	平成22年1月31日	T
S025	ドーマー千歳	500	508	8.0	497	8.0	8.3	592	平成22年1月31日	T
S026	スカイヒルズ高台I	507	487	7.4	515	6.9	7.7	691	平成22年1月31日	T
S027	エクセリア池袋WEST II	864	874	5.4	860	5.2	5.6	1,020	平成22年1月31日	D
S028	プロスペクト門前仲町	1,080	1,090	5.5	1,070	5.3	5.7	1,250	平成22年1月31日	D
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,730	1,730	5.6	1,720	5.3	5.8	1,930	平成22年1月31日	A
S030	プロスペクト中之島	768	772	5.8	766	5.9	6.1	1,000	平成22年1月31日	T
S031	プロスペクト荻窪	708	716	5.5	705	5.3	5.7	880	平成22年1月31日	D
S032	プロスペクト武蔵新城	1,090	1,060	5.9	1,100	5.9	6.1	1,230	平成22年1月31日	D

物件 番号	物件の名称	評価額 (百万円)	収益還元法					取得価格 (百万円)	価格時点	鑑定 会社 (注)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
F001	プロスペクト清澄庭園	2,660	2,680	5.5	2,630	5.2	5.7	2,780	平成22年1月31日	A
F002	パークテラス恵比寿	2,160	2,210	5.3	2,140	5.5	5.6	2,712	平成22年1月31日	T
F003	BELNOS 34	1,890	1,910	6.0	1,860	5.7	6.3	2,534	平成22年1月31日	A
F004	プロスペクト道玄坂	1,740	1,750	5.3	1,720	5.0	5.5	2,294	平成22年1月31日	A
F005	ユーハウス代官町	1,230	1,335	6.4	1,230	6.1	6.9	1,548	平成22年1月31日	C
F006	ユーハウス御器所	1,124	1,172	6.8	1,124	6.5	7.3	1,406	平成22年1月31日	C
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,014	1,090	6.2	1,014	5.9	6.7	1,401	平成22年1月31日	C
F008	プロスペクト恩賜公園	1,160	1,160	5.6	1,160	5.5	5.9	1,196	平成22年1月31日	T
F009	ディム橋本	825	836	6.5	814	6.2	6.8	992	平成22年1月31日	A
F010	SKレジデンス	876	891	5.8	861	5.5	6.1	1,020	平成22年1月31日	A
F012	プロスペクト浦和常盤	779	789	6.0	769	5.8	6.2	878	平成22年1月31日	A
F014	ユーハウス鶴舞II	576	605	6.2	576	5.9	6.7	685	平成22年1月31日	C
F017	リビングステージ南仙台	222	232	6.8	222	6.5	7.3	275	平成22年1月31日	C
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,930	3,960	5.2	3,900	4.9	5.4	3,905	平成22年1月31日	A
F020	プロスペクト桂	471	476	6.6	466	6.3	6.8	570	平成22年1月31日	A
F021	クラウンハイム西田辺	436	440	6.2	431	5.9	6.4	601	平成22年1月31日	A
F022	高砂関式番館	619	626	7.1	611	6.8	7.4	810	平成22年1月31日	A
F023	プロスペクト町屋	497	502	5.6	492	5.3	5.8	547	平成22年1月31日	A
F024	プロスペクト初台	560	567	5.3	557	5.1	5.5	730	平成22年1月31日	D
F025	プロスペクト森下	1,260	1,270	5.5	1,250	5.3	5.7	1,480	平成22年1月31日	D
F026	プロスペクト西巢鴨	1,170	1,180	5.6	1,160	5.3	5.8	1,419	平成22年1月31日	A
F027	パレドール円山	824	832	7.1	815	6.8	7.4	1,250	平成22年1月31日	A
F028	プロスペクト川崎	1,600	1,610	5.7	1,590	5.8	6.0	1,717	平成22年1月31日	T
F029	プロスペクト日本橋小網町	857	862	5.3	855	5.4	5.6	946	平成22年1月31日	T
合計		57,417	58,247		56,978			68,000		

(注) A：青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社、C：株式会社中央不動産鑑定所、T：株式会社谷澤総合鑑定所、D：大和不動産鑑定株式会社

(リ) ポートフォリオの分散状況

第9期末保有資産の地域別、築年数別及び住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

a. 地域別

地域	物件数	取得価格 (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	24	44,815	65.9	60,790.65	47.7
東京圏（東京23区を除きます。）	6	6,141	9.0	12,830.22	10.1
上記以外の地方（注1）	23	17,044	25.1	53,837.74	42.2
合計	53	68,000	100.0	127,458.61	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) 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記載しています。

(注3) 全ての取得資産の取得価格に対する地域毎の取得価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する地域毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 各不動産及び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みません。

b. 築年数別

築年数	物件数	取得価格 (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年超5年以下	20	24,231	35.6	35,015.70	27.5
5年超10年以下	12	23,093	34.0	37,225.03	29.2
10年超	21	20,676	30.4	55,217.88	43.3
合計	53	68,000	100.0	127,458.61	100.0

(注1) 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記載しています。

(注2) 全ての取得資産の取得価格に対する築年数毎の取得価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する築年数毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 各不動産及び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みません。

(ヌ) 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

a. 主要なテナントの一覧

第9期末保有資産にかかる各不動産及び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)	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3)
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	39,879.99	34.1	117,302	34.9
株式会社東急コミュニティー	不動産業	29,428.17	25.2	51,146	15.2
三井不動産住宅リース株式会社(注1)	不動産業	16,135.52	13.8	55,164	16.4
主要テナントの合計		85,443.68	73.1	223,614	66.5
全体ポートフォリオの合計		116,907.02	100.0	336,012	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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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につきましては、小数第2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.に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。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。

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	六本木ライブハウス	アプレスト桜川	ドーム高峯	ドーム四ッ谷
契約期間	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成21年9月1日から 平成22年8月31日まで	平成21年5月1日から 平成22年4月30日まで	平成21年11月1日から 平成22年10月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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か月前までに貸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か月前までに貸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か月前までに貸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。

物件名	ユーハウス代官町	ユーハウス御器所	ディム橋本	ユーハウス鶴舞II
契約期間	平成21年5月1日から 平成22年4月30日まで	平成21年11月1日から 平成22年10月31日まで	平成18年7月3日から 平成24年9月30日まで	平成21年5月1日から 平成22年4月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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か月前までに貸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か月前までに貸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。

物件名	プロスペクト初台	プロスペクト森下	エクセリア池袋WEST II	プロスペクト門前仲町
契約期間	平成22年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成22年3月1日から 平成23年2月28日まで	平成21年7月1日から 平成22年6月30日まで	平成21年7月1日から 平成22年6月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1か月前までに貸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か月前までに貸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1か月前までに貸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1か月前までに貸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。

物件名	プロスペクトKALON三ノ輪	プロスペクト中之島	プロスペクト川崎
契約期間	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1か月前までに貸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1か月前までに貸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1か月前までに貸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。

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 高輪魚らん坂	プロスペクト 大森海岸	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	プロスペクト 清澄庭園
契約期間	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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か月前までに貸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か月前までに貸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か月前までに貸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。

物件名	パークテラス 恵比寿	エンゼルハイム 西六郷第2
契約期間	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成14年3月28日から 平成24年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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。

マスターリース会社：株式会社東急コミュニティー

物件名	リビングステージ 東仙台	プロスペクト下鴨	リビングステージ 南仙台	プロスペクト桂
契約期間	平成22年3月15日から 平成23年3月31日まで	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成22年3月15日から 平成23年3月31日まで	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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1か月前までに貸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か月前までに貸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1か月前までに貸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。

物件名	クラウンハイム 西田辺	高砂関式番館	プロスペクト 河原町五条	スカイヒルズN15
契約期間	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成22年3月15日から 平成23年3月31日まで	平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1か月前までに貸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か月前までに貸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1か月前までに貸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か月前までに貸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。

物件名	スカイヒルズ栄町	ドリーミー千歳	スカイヒルズ高台I	パレードール円山
契約期間	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成21年10月1日から 平成22年9月30日まで	平成21年8月1日から 平成22年7月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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か月前までに貸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か月前までに貸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1か月前までに貸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。

物件名	プロスペクト西巢鴨
契約期間	平成22年3月10日から 平成23年3月9日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに貸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2年間更新します。

(注) 上記に掲載される物件に係わる特記事項は特にありません。

## (3) 【運用実績】

## ① 【純資産等の推移】

本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は以下のとおりです。

なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成18年1月末日)	55,905,784 (55,460,891)	35,066,768 (34,621,876)	466,934
第2期計算期間末 (平成18年7月末日)	63,758,956 (63,119,179)	35,268,958 (34,629,181)	469,626
第3期計算期間末 (平成19年1月末日)	56,755,902 (56,012,337)	35,368,377 (34,624,812)	470,950
第4期計算期間末 (平成19年7月末日)	67,589,465 (66,879,920)	35,316,925 (34,607,381)	470,265
第5期計算期間末 (平成20年1月末日)	74,343,489 (73,681,107)	35,203,312 (34,540,930)	468,752
第6期計算期間末 (平成20年7月末日)	72,770,613 (72,060,317)	35,262,821 (34,552,526)	469,544
第7期計算期間末 (平成21年1月末日)	71,767,084 (71,318,737)	34,980,291 (34,531,944)	465,782
第8期計算期間末 (平成21年7月末日)	71,683,518 (71,321,085)	34,906,833 (34,544,401)	464,804
第9期計算期間末 (平成22年1月末日)	71,397,520 (71,203,987)	34,737,409 (34,543,876)	462,548

(注) 各計算期末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しています。

また、本投資口は、東京証券取引所に平成17年7月12日以降上場されており、同所における本投資口の取引価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低 投資口価格	回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
	最高	480,000円	464,000円	440,000円	482,000円	425,000円
	最低	412,000円	349,000円	348,000円	388,000円	294,000円

計算期間別最高・最低 投資口価格	回次	第6期	第7期	第8期	第9期
	決算年月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月
	最高	382,000円	290,000円	165,000円	122,000円
	最低	215,000円	38,900円	40,800円	63,100円

当期の月別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月
	最高(円)	122,000	115,700	108,000	79,400	78,800	81,900
	最低(円)	108,000	92,600	77,200	63,100	68,300	75,500
	売買高(口)	2,628	4,600	4,976	3,038	2,378	2,791

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	444,892	5,924
第2期	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	639,776	8,519
第3期	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	743,565	9,901
第4期	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	709,544	9,448
第5期	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	662,382	8,820
第6期	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	710,295	9,458
第7期	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	448,347	5,970
第8期	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	362,432	4,826
第9期	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	193,532	2,577

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (注1)	年換算値 (注2)
第1期	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	1.3	2.3
第2期	自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	1.8	3.7
第3期	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	2.1	4.2
第4期	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	2.0	4.0
第5期	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	1.9	3.7
第6期	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	2.0	4.0
第7期	自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	1.3	2.5
第8期	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	1.0	2.1
第9期	自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	0.6	1.1

(注1) 自己資本利益率=当期純利益金額/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100 (小数第2位以下を四捨五入しています。)

(注2) 第1期は実質的な運用日数である204日間により年換算値を算出しています。第2期は会計計算期間181日、第3期は会計計算期間184日、第4期は会計計算期間181日、第5期は会計計算期間184日、第6期は会計計算期間182日、第7期は会計計算期間184日、第8期は会計計算期間181日、第9期は会計計算期間184日によりそれぞれ年換算した数値です。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成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（現 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社））による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
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）
平成17年7月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に本投資法人の投資口を上場
平成19年4月11日	規約の変更
平成21年4月10日	商号を「プロスペクト・レジデンシャル投資法人」から「プロスペクト・リート投資法人」に変更、規約の変更
平成22年3月26日	JRHとの本合併契約の締結

#### 2【役員状況】

本投資法人の本書提出日現在における役員状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	西吉 健夫	昭和63年4月 平成2年4月 平成16年6月 平成19年4月	最高裁判所司法研修所入所 弁護士登録（第二東京弁護士会） 猿山・藤巻法律事務所入所 猿山・西吉・佐々木法律事務所（現 赤坂一丁目法律事務所）開設（現職） プロスペクト・レジデンシャル投資法人（現 プロスペクト・リート投資法人）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 平成21年6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） （現 堀総合法律事務所） プロスペクト・レジデンシャル投資法人（現 プロスペクト・リート投資法人）監督役員就任（現職） 株式会社新銀行東京 監査役（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 平成21年11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（現 プロスペクト・リート投資法人）監督役員就任（現職） 株式会社エフ・アイ・ティ監査役（現職）	0

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第18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又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実がある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100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ①規約等の重要事項の変更

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 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成21年4月10日開催の第4回投資主総会において、規約の変更を行いました。

##### ②事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③出資の状況その他の重要事項

平成22年3月26日付で、JRHとの間で本合併契約を締結しました。詳細については前記「第1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 ② 当期の資産の運用の経過（ハ）決算期後に生じた重要な事実 I.」をご参照下さい。

#### (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

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

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

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

本投資法人は、東京証券取引所に上場されていますので、本投資口は東京証券取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資口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 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」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

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

##### ② 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）（第1計算期間については、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附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。））、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第34条第1項）。

##### (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第30条第1項第1号、第2号①及び②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により評価します。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、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができます。

##### (ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第30条第1項第2号③に定めるもの）

信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（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慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (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30条第1項第2号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（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慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第1項第2号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）乃至（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慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ホ) 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（規約第30条第1項第2号⑥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上記（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により評価します。

##### (ヘ) 有価証券（規約第30条第1項第3号、第2項第1号④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、認可金融商品取引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。以下同じです。）により評価します。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により評価します。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、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ます。

##### (ト) 金銭債権（規約第30条第2項第1号③に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。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により評価します。

##### (チ) デリバティブ取引に係る権利（規約第30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、それらが共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、基準日において最終価格がない場合には、基準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、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慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。但し、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(リ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額により評価します。

③資産運用報告等に価格を記載する目的で、以下に記載の投資対象資産について、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ以下に記載の方法により、評価するものとします（規約第34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、地上権又は不動産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上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（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慣行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

④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30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、毎月末日とします（規約第34条第3項）。

⑤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、投資法人の計算に関する規則第57条、第68条により計算書類の注記表に記載されます。貸借対照表を含む計算書類等は、営業期間毎に作成され（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通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口（振替法第226条に定義されます。）であるため、該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人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（規約第35条）。

(5) 【その他】

①増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします（規約第6条第3項）。なお、本投資法人は、平成22年3月11日付で、住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンドロ）との間で第15回新規物件ローン契約を、株式会社あおぞら銀行との間で第16回新規物件ローン契約を、それぞれ締結しており、当該契約において発行済投資口時価総額の10%超の新投資口を発行する場合に、エージェントたる株式会社あおぞら銀行の事前承諾（但し同社は不合理に拒絶等をしてしないものとします。）を条件とすることを合意しています。

(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を超えるものとします（規約第6条第2項）。

(ハ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は5,000万円です（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②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) 規約で定めた存続時期の満了又は解散の事由の発生（なお、本投資法人の規約において存続時期又は解散の事由の定めはありません。）。
- (ロ) 投資主総会の決議
- (ハ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- (ニ) 破産手続開始の決定
- (ホ) 解散を命ずる裁判
- (ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

③規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、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、第93条の2第2項第3号）。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他、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、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

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、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④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、解約及び変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

- (イ) 本資産運用会社（プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約（注）

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か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) 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、3か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。
- (ii) 前(i)の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができます。
  - (a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合。
  - (b) 前(a)に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。
- (iii) 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。
  - (a) 金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合に当たっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなった場合
  - (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、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容を届け出ます（投信法第191条）。  
(注) 本合併に伴い、本合併の効力発生日付で資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、MAMが行うことを予定しています。
- (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、かかる有効期間満了の6か月前までに、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、以後も同様とします。
- (ii) 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、以後も同様とします。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、以後も同様とします。
- 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、以後も同様とします。
- d. 契約の変更の開示方法  
一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容を届け出ます（投信法第191条）。
- (ハ) 投資主名簿管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資口事務受託契約）
- a. 契約期間  
投資口事務受託契約に基づく委託事務を、平成21年1月1日から開始します。投資口事務受託契約の契約期間について特段の定めはありません。
- 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、本投資法人又は投資主名簿管理人は契約を解除することができます。
- (i) 本投資法人及び投資主名簿管理人が合意した場合。
- (ii) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。
- (iii) 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、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、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。
- c. 契約の内容の変更に関する事項  
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投資主名簿管理人で協議のうえ合意により委託手数料を変更できます。
- d. 契約の変更の開示方法  
一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。
- (ニ) 特別口座管理機関（みずほ信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約
- a. 契約期間  
特別口座の管理に関する契約は、平成21年1月5日から効力を生じます。特別口座の管理に関する契約の契約期間について特段の定めはありません。
- b. 契約期間中の解約に関する事項  
上記a. に拘わらず、次に掲げる事由が生じた場合には、本投資法人又は特別口座の口座管理機関（以下、「口座管理機関」といいます。）は特別口座の管理に関する契約を終了することができます。
- (i) 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃

止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。但し、本投資法人及び口座管理機関の合意により、継続することができます。

- (ii) 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。
- (iii) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、かつ引続き当該契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。
- (iv) 本投資法人及び口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由もしくは口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、但し、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、特別口座の管理に関する契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに特別口座の管理に関する契約を解約することができます。
- (v) 本投資法人及び口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記(iv)後段の事由に該当した場合、特別口座の管理に関する契約は直ちに解約することができます。
- (vi) 本投資法人及び口座管理機関のいずれか一方の当事者が反社会的勢力に該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び口座管理機関のいずれか一方の当事者が反社会的勢力に該当しない旨の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者（以下、「相手方」といいます。）から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了するものとし、

c. 契約の内容の変更に関する事項

法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び口座管理機関で協議のうえ速やかに変更します。

d. 契約の変更の開示方法

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

(ホ) 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、かかる有効期間満了の6か月前までに、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

前記a.にかかわらず、次に掲げる事由が生じた場合には、それぞれにおいて定めるところに従い、その効力を失います。

- (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、
  - (ii) 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、

また、関東財務局長に資産保管会社の変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ヘ) 会計監査人（太陽ASG有限責任監査法人）

本投資法人は、太陽ASG有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96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（投信法第103条、規約第25条）。

⑤公告の方法

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

## 2 【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ①利害関係人等との取引

- (イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。
- (ロ) 資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。
- (ハ) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第1号）
- (ニ) 自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第2号）。
- (ホ) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第3号並びに金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- (ヘ) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第4号）。
- (ト) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第5号）。
- (チ) 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第9号）。
  - a. 資産運用会社の関係外国法人等
  - b. 直近2事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者
- (リ) 上記に加え、資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。
  - a. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項）。
  - b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
  - c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）
  - d. a. から c. までは掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失

墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

## ②利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

## ③資産の運用の制限

登録投資法人は、①当該投資法人の執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

(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) 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（なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として①資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。）

## (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）

本資産運用会社は、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、本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、本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、本資産運用会社は、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。

### ①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、信託報酬他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、本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。

### ②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、本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利害関係者への不動産の賃貸

本資産運用会社は、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、本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。

④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、本資産運用会社は、契約締結について、本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。

⑤利害関係者による売買の媒介又は仲介手数料

本資産運用会社は、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、本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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当する取引はありません。

②支払手数料等の金額

該当する事項はありません。

### 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。

##### ①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）。投資口の帰属は振替口座簿の記録・記載により定められます（振替法第226条第1項、第228条、第140条）。

##### ②投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、原則として本投資法人の投資口に係る投資証券の発行を請求できません。機構が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（振替法第227条第2項）。この場合において、投資主は不所持を申し出ることもできます。

##### ③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、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項）。分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の保有口数に応じて分配します（規約第36条第1項第4号）。

##### ④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、各投資主の保有する投資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77条第2項第2号、第158条）。

##### ⑤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。投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、法令又は規約で別段の定めがある場合のほか、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第12条第1項）。また、投資主は、本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、規約第13条）。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他の投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3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、これらのうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

##### ⑥その他投資主総会に関する権利

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

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

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

⑦代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員を責任を迫る訴えの提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます(投信法第204条第3項、第116条、第119条、会社法第847条第2項を除く)。また、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときには、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)。

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

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)。

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)。

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます(投信法第143条の3)。

⑧帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する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128条の3)。

⑨反対投資主の投資口買取請求権

本投資法人が合併する場合において、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)。

(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。

①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。

②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することにより行われます(投信法第139条の7第1項、会社法第688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。

なお、本投資法人は、本投資法人債(短期投資法人債を除きます。)につき、振替法に基づく一般債振替制度において機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、口座管理期間が管理する振替口座簿への記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません。

③投資法人債権者集会における議決権

- (イ) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について決議をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。
- 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて、議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、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10第2項、会社法第726条）。
- 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10第2項、会社法第734条）。
- (ロ) 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10第2項、会社法第724条）。
- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
  - b. 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、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。
- (ハ) 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、本投資法人に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。
- かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- (ニ) 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10第2項、会社法第731条第3項）。
- ④投資法人債管理者
- 本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の8）。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ①名称

プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社  
 (英文では、Prospect Reit Advisors, Co., Ltd. と表示します。)

##### ②資本金の額

2億円(本書の日付現在)

##### ③事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

##### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年9月7日	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社設立
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	証券取引法等の一部を改正する法律による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第38号) (注)
平成19年12月3日	金融商品取引法上の金融商品取引業者(投資運用業)としての登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第394号) (注)
平成21年6月16日	プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に名称変更
平成21年10月9日	宅地建物取引業者免許更新 (免許番号 都知事(2)第83671号)
平成22年3月26日	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントとの間で株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併存続会社とする合併契約を締結

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

##### (ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

##### a. 発行可能株式の総数(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年間における資本金の額の増減

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

(ハ) 経理の概況

本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

	第5期 平成21年3月31日
総資産	226,294千円
総負債	9,872千円
純資産	216,421千円

b. 最近の事業年度における損益の概況

	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日
営業収益	292,604千円
経常利益	△40,296千円
当期純利益	△43,992千円

(二) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該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、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のもの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選任された取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

平成22年3月26日付で、MAMとの間でMAMを吸収合併存続会社とする合併契約を締結しました。詳細については前記「第1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 ② 当期の資産の運用の経過 (ハ) 決算期後に生じた重要な事実 I.」をご参照下さい。

また、本合併の効力発生日付で本投資法人と本資産運用会社の資産運用委託契約は合意解約される予定です。

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

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- a. 本投資法人の資産の運用にかかる業務
- b. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- c. 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
- d. 本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務
- e. 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】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。また、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
株式会社プロスペクト	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1) 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。

(注2) 本投資法人の信託受託者住友信託銀行株式会社(不動産市場安定化ファンドロ)及び株式会社あおぞら銀行に対する第15回新規物件ローン契約及び第16回新規物件ローン契約に係る借入金を被担保債権とした株式質権が設定されています。

(注3) 本合併に伴い、平成22年3月26日付でKKPの有する本資産運用会社の発行済株式全てのMAMIに対する譲渡に関し、株式譲渡契約を締結しました。

## (4) 【役員 of 状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役 社長	築島 秋雄	昭和49年4月 住友信託銀行株式会社入社 平成2年12月 同 新潟支店法人営業課長 平成6年6月 同 審査第2部審査役 平成7年4月 ティー・ディー・エス株式会社出向業務部長 平成8年6月 同 常勤監査役 平成10年11月 住友信託銀行株式会社業務監査部主任監査役 平成11年6月 同 管理部主任調査役 平成15年7月 富士鉱油株式会社出向、経営管理本部副本部長兼総務部長 平成16年8月 同社転籍 平成17年7月 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社入社(現 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社) 経営管理部兼企画管理部部長 平成18年7月 トーセイ株式会社入社、トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社出向、リスク・コンプライアンス室長 平成18年8月 同 取締役リスク・コンプライアンス室長 平成20年2月 株式会社プロスペクト入社管理部長 平成20年6月 同 取締役管理部長 平成21年6月 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社入社 代表取締役社長就任(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 投資運用部長	井口 良一	昭和63年4月 平成元年7月 平成3年7月 平成6年4月 平成15年4月 平成17年7月 平成18年6月 平成20年1月 平成20年9月 平成20年12月	株式会社鴻池組入社 共栄火災海上保険相互会社 関西圏総合開発部 同 東中国支店岡山支社 同 総務部不動産課 共栄火災海上保険株式会社 総務部不動産課長 共栄不動産株式会社出向 住友信託銀行株式会社 不動産管理部土地信託第二 チーム調査役 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 不動産運用部部长 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式 会社 (現 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株 式会社) 投資運用部長 同 取締役投資運用部長 (現職)	—
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9月 平成16年11月 平成16年12月 平成19年8月 平成21年11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ジメント入 社シニアファンドマネージャー プロスペクトアセットマネジメント設立 (米国) 社 長 株式会社プロスペクト取締役 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 株式会社プロスペクト代表取締役 同社取締役 同社代表取締役 (現職) プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社 取 締役 (非常勤) (現職)	—
取締役 (非常勤)	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 平成18年6月 平成19年6月 平成20年6月 平成21年6月 平成21年11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 財団法人不動産適正取引推進機構出向 三井信託銀行株式会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 同社取締役投資部長兼財務部長 同社取締役投資運用部長 株式会社アゼル代表取締役副社長 株式会社プロスペクト取締役企画開発部長兼管理部長 (現職) プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社 取 締役 (非常勤) (現職)	—

(注) カーティス・フリーズ及び依田康は、平成21年11月25日開催の本資産運用会社株主総会で新たに選任されました。

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 (現 中央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 (現職) 株式会社プロスペクト 監査役 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 (現 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社) 監査役 (現職)	—

本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	塚本 祥平	平成14年7月 平成15年11月 平成16年9月 平成18年6月 平成18年11月 平成19年3月 平成19年11月 平成21年5月	株式会社早稲田セミナー (業務委託を受け勤務) 司法書士試験合格 簡裁訴訟代理能力認定考査合格 司法試験短答式試験合格 溝呂木法律事務所入所 フィンテックグローバル株式会社入社 リスク管理本部 同社 投資銀行本部 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 (現 プロスペクト・リート・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)	—

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として、本投資法人の資産運用を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、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、資本金の額及び事業の内容】

##### ①名称

住友信託銀行株式会社

##### ②資本金の額

342,037百万円（平成21年9月30日現在）

##### ③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。

- ①計算に関する事務（投資口事務代行委託契約書に基づき投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）
- ②会計帳簿の作成に関する事務
- ③納税に関する事務
- ④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投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）
- ⑤上記①乃至④に掲げる事務の他、これらに付随する業務
- ⑥資産保管業務
- ⑦金銭出納管理業務

#### (3) 【資本関係】

該当事項はありません（平成22年1月31日現在）。

### B 投資主名簿管理人兼特別口座の口座管理機関

#### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

##### ①名称

みずほ信託銀行株式会社

##### ②資本金の額

247,260百万円（平成21年9月30日現在）

##### ③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

①投資主名簿管理人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。

(イ) 投資主の名簿に関する事務

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 募集投資口の発行に関する事務

(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投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、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137条に定める金銭の分配（以下「分配金」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. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配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) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(リ) 総投資主通知等の受理に関する事務

(ヌ) 投資主名簿管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法に定める振替機関をい

- います。)より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- (ル) 本投資法人の情報提供請求権(振替法に定める請求をいいます。)行使にかかる取次ぎに関する事務
  - (ヲ) 振替機関からの個別投資主通知(振替法に定める通知をいいます。)の本投資法人への取次ぎに関する事務
  - (ワ) 上記(イ)乃至(ヲ)に掲げる委託事務にかかる印紙税等の代理納付
  - (カ) 上記(イ)乃至(ワ)に掲げる委託事務に付随する事務
  - (ヨ) 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿管理人で協議のうえ定める事務
- ②特別口座の口座管理機関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。
- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
  - (ロ) 総投資主報告に関する事務
  - (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
  - (ニ) 振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の振替機関に対する情報提供請求に関する事務
  - (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
  - (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
  - (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
  - (チ) 特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座ならびに本投資法人の口座への振替手続に関する事務
  - (リ) 振替法第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
  - (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
  - (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
  - (ヲ) 上記に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事務
  - (ワ) 上記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
  - (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
  - (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事務
  - (タ) 合併に関する事務
  - (レ) 上記(イ)乃至(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び口座管理機関で協議のうえ定める事項
- (3) 資本関係  
該当事項はありません(平成22年1月31日現在)。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第8期計算期間（平成21年2月1日から平成21年7月31日まで）及び第9期計算期間（平成21年8月1日から平成22年1月31日まで）の財務諸表について太陽ASG有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】  
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第8期 平成21年7月31日現在	第9期 平成22年1月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,291,069	1,501,188
信託現金及び信託預金	*1 1,768,022	*1 1,784,152
営業未収入金	17,158	18,812
前払費用	222,713	192,756
繰延税金資産	23,862	50,816
未収消費税等	409	—
デリバティブ資産	279	120
その他	25,875	2,805
貸倒引当金	△2,634	△2,031
流動資産合計	3,346,755	3,548,621
固定資産		
有形固定資産		
建物	866,388	867,550
減価償却累計額	△125,472	△142,829
建物（純額）	*1 740,916	*1 724,721
構築物	1,131	1,131
減価償却累計額	△395	△439
構築物（純額）	*1 735	*1 692
機械及び装置	6,189	6,189
減価償却累計額	△3,164	△3,560
機械及び装置（純額）	*1 3,024	*1 2,629
工具、器具及び備品	3,307	3,848
減価償却累計額	△838	△1,120
工具、器具及び備品（純額）	*1 2,468	*1 2,728
土地	*1 794,545	*1 794,545
信託建物	32,441,755	32,537,860
減価償却累計額	△3,001,016	△3,445,496
信託建物（純額）	*1 29,440,739	*1 29,092,363
信託構築物	162,742	164,852
減価償却累計額	△42,051	△48,637
信託構築物（純額）	*1 120,690	*1 116,214
信託機械及び装置	358,359	358,583
減価償却累計額	△107,197	△119,325
信託機械及び装置（純額）	*1 251,161	*1 239,257
信託工具、器具及び備品	70,793	88,055
減価償却累計額	△20,051	△25,989
信託工具、器具及び備品（純額）	*1 50,742	*1 62,066
信託土地	*1 36,725,573	*1 36,725,573

(単位：千円)

	第8期 平成21年7月31日現在	第9期 平成22年1月31日現在
信託建設仮勘定	11,210	—
有形固定資産合計	68,141,808	67,760,791
無形固定資産		
その他	5,696	4,588
無形固定資産合計	5,696	4,588
投資その他の資産		
長期前払費用	135,098	60,268
繰延税金資産	27,028	—
差入保証金	23,393	23,250
長期デリバティブ資産	777	—
投資その他の資産合計	186,298	83,518
固定資産合計	68,333,802	67,848,898
繰延資産		
投資法人債発行費	2,959	—
繰延資産合計	2,959	—
資産合計	71,683,518	71,397,520
負債の部		
流動負債		
営業未払金	100,025	72,718
短期借入金	*1 3,000,000	*1 7,950,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 17,346,000	*1 17,346,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
未払金	37,800	54,504
未払費用	196,489	162,591
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	3,856
前受金	264,637	254,911
その他	1,486	1,390
流動負債合計	25,947,044	25,846,577
固定負債		
長期借入金	*1 10,058,000	*1 10,058,000
預り敷金及び保証金	771,640	755,533
固定負債合計	10,829,640	10,813,533
負債合計	36,776,684	36,660,111

(単位：千円)

	第8期 平成21年7月31日現在	第9期 平成22年1月31日現在
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	34,621,838	34,621,838
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	362,436	193,579
剰余金合計	362,436	193,579
投資主資本合計	34,984,275	34,815,418
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△77,441	△78,009
評価・換算差額等合計	△77,441	△78,009
純資産合計	*2 34,906,833	*2 34,737,409
負債純資産合計	71,683,518	71,397,520

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自	平成21年2月1日	自	平成21年8月1日
	至	平成21年7月31日	至	平成22年1月31日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		*1 2,121,562		*1 2,115,122
その他貸貸事業収入		*1 115,305		*1 76,711
営業収益合計		2,236,868		2,191,833
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		*1 1,133,698		*1 1,065,331
資産運用報酬		122,267		116,704
資産保管手数料		3,584		3,576
一般事務委託手数料		22,848		23,590
役員報酬		6,000		8,400
貸倒損失		1,322		450
その他営業費用		103,944		94,812
営業費用合計		1,393,667		1,312,864
営業利益		843,200		878,969
<b>営業外収益</b>				
受取利息		1,431		512
その他		787		359
営業外収益合計		2,218		871
<b>営業外費用</b>				
支払利息		284,995		336,209
投資法人債利息		54,364		21,279
投資法人債発行費償却		7,686		2,959
融資関連費用		129,020		311,913
その他		7,442		13,459
営業外費用合計		483,510		685,820
経常利益		361,908		194,020
<b>特別利益</b>				
貸倒引当金戻入額		580		603
特別利益合計		580		603
税引前当期純利益		362,488		194,623
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		△544		442
法人税等合計		60		1,047
当期純利益		362,428		193,575
前期繰越利益		8		4
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		362,436		193,579

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自	平成21年2月1日	自	平成21年8月1日
	至	平成21年7月31日	至	平成22年1月31日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
前期末残高		*1 34,621,838		*1 34,621,838
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		*1 34,621,838		*1 34,621,838
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		448,355		362,436
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
当期変動額合計		△85,918		△168,856
当期末残高		362,436		193,579
剰余金合計				
前期末残高		448,355		362,436
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
当期変動額合計		△85,918		△168,856
当期末残高		362,436		193,579
投資主資本合計				
前期末残高		35,070,193		34,984,275
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
当期変動額合計		△85,918		△168,856
当期末残高		34,984,275		34,815,418
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△89,902		△77,441
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		12,461		△567
当期変動額合計		12,461		△567
当期末残高		△77,441		△78,009
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△89,902		△77,441
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		12,461		△567
当期変動額合計		12,461		△567

(単位：千円)

	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	第9期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日
当期末残高	△77,441	△78,009
純資産合計		
前期末残高	34,980,291	34,906,833
当期変動額		
剰余金の配当	△448,347	△362,432
当期純利益	362,428	193,575
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,461	△567
当期変動額合計	△73,457	△169,424
当期末残高	34,906,833	34,737,409

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
I 当期末処分利益	円 362,436,651	円 193,579,723
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	362,432,600 (4,826)	193,532,700 (2,577)
III 次期繰越利益	4,051	47,023

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる362,432,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる193,532,700円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自	平成21年2月1日	自	平成21年8月1日
	至	平成21年7月31日	至	平成22年1月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		362,488		194,623
減価償却費		486,382		488,576
投資法人債発行費償却		7,686		2,959
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△580		△603
受取利息		△1,431		△512
支払利息		339,360		357,488
営業未収入金の増減額 (△は増加)		4,938		△1,653
未収入金の増減額 (△は増加)		△230		25,177
未収消費税等の増減額 (△は増加)		21,106		409
前払費用の増減額 (△は増加)		△104,682		29,956
営業未払金の増減額 (△は減少)		19,408		△42,220
未払金の増減額 (△は減少)		△11,862		17,160
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△6,799		3,856
未払費用の増減額 (△は減少)		△13,231		△4,286
前受金の増減額 (△は減少)		19,836		△9,725
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△106,683		74,829
その他		28,928		1,440
小計		1,044,637		1,137,476
利息の受取額		1,431		514
利息の支払額		△341,522		△387,100
法人税等の支払額		△2,373		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		702,173		750,285
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△1,812		538
信託有形固定資産の取得による支出		△142,484		△95,721
差入保証金の回収による収入		184		143
預り敷金及び保証金の収入		85,315		53,904
預り敷金及び保証金の支出		△108,499		△70,011
投資活動によるキャッシュ・フロー		△167,295		△111,146
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		6,500,000		10,950,000
短期借入金の返済による支出		△11,000,000		△6,000,000
長期借入れによる収入		4,500,000		—
投資法人債償還による支出		—		△5,000,000
分配金の支払額		△448,955		△362,889
財務活動によるキャッシュ・フロー		△448,955		△412,889
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		85,922		226,249
現金及び現金同等物の期首残高	*1	2,973,170	*1	3,059,092
現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,059,092	*1	3,285,341

## (6) 【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3年～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3年～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3年～60年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～15年	工具、器具及び備品	3年～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	3年～60年									
構築物	2年～45年									
機械及び装置	3年～15年									
工具、器具及び備品	3年～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はございません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>								

期別 項目	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用していません。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 投資法人債、借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っていません。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断してあります。但し、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略してあります。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上してあります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしてあります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入してあります。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上してあります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしてあります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法 同左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

第8期 (平成21年7月31日現在)	第9期 (平成22年1月31日現在)																																																																
<p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,768,022</td></tr> <tr><td>建物(純額)</td><td style="text-align: right;">740,916</td></tr> <tr><td>構築物(純額)</td><td style="text-align: right;">735</td></tr> <tr><td>機械及び装置(純額)</td><td style="text-align: right;">3,024</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品(純額)</td><td style="text-align: right;">2,468</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">794,545</td></tr> <tr><td>信託建物(純額)</td><td style="text-align: right;">29,440,739</td></tr> <tr><td>信託構築物(純額)</td><td style="text-align: right;">120,690</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置(純額)</td><td style="text-align: right;">251,161</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品(純額)</td><td style="text-align: right;">50,742</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">36,725,573</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">69,898,621</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,000,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,346,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,058,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">30,404,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,768,022	建物(純額)	740,916	構築物(純額)	735	機械及び装置(純額)	3,024	工具、器具及び備品(純額)	2,468	土地	794,545	信託建物(純額)	29,440,739	信託構築物(純額)	120,690	信託機械及び装置(純額)	251,161	信託工具、器具及び備品(純額)	50,742	信託土地	36,725,573	合計	69,898,621	短期借入金	3,000,000	1年内返済予定の長期借入金	17,346,000	長期借入金	10,058,000	合計	30,404,000	<p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,784,152</td></tr> <tr><td>建物(純額)</td><td style="text-align: right;">724,721</td></tr> <tr><td>構築物(純額)</td><td style="text-align: right;">692</td></tr> <tr><td>機械及び装置(純額)</td><td style="text-align: right;">2,629</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品(純額)</td><td style="text-align: right;">2,728</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">794,545</td></tr> <tr><td>信託建物(純額)</td><td style="text-align: right;">29,092,363</td></tr> <tr><td>信託構築物(純額)</td><td style="text-align: right;">116,214</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置(純額)</td><td style="text-align: right;">239,257</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品(純額)</td><td style="text-align: right;">62,066</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">36,725,573</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">69,544,944</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">7,950,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,346,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,058,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">35,354,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,784,152	建物(純額)	724,721	構築物(純額)	692	機械及び装置(純額)	2,629	工具、器具及び備品(純額)	2,728	土地	794,545	信託建物(純額)	29,092,363	信託構築物(純額)	116,214	信託機械及び装置(純額)	239,257	信託工具、器具及び備品(純額)	62,066	信託土地	36,725,573	合計	69,544,944	短期借入金	7,950,000	1年内返済予定の長期借入金	17,346,000	長期借入金	10,058,000	合計	35,354,000
信託現金及び信託預金	1,768,022																																																																
建物(純額)	740,916																																																																
構築物(純額)	735																																																																
機械及び装置(純額)	3,024																																																																
工具、器具及び備品(純額)	2,468																																																																
土地	794,545																																																																
信託建物(純額)	29,440,739																																																																
信託構築物(純額)	120,690																																																																
信託機械及び装置(純額)	251,161																																																																
信託工具、器具及び備品(純額)	50,742																																																																
信託土地	36,725,573																																																																
合計	69,898,621																																																																
短期借入金	3,000,000																																																																
1年内返済予定の長期借入金	17,346,000																																																																
長期借入金	10,058,000																																																																
合計	30,404,000																																																																
信託現金及び信託預金	1,784,152																																																																
建物(純額)	724,721																																																																
構築物(純額)	692																																																																
機械及び装置(純額)	2,629																																																																
工具、器具及び備品(純額)	2,728																																																																
土地	794,545																																																																
信託建物(純額)	29,092,363																																																																
信託構築物(純額)	116,214																																																																
信託機械及び装置(純額)	239,257																																																																
信託工具、器具及び備品(純額)	62,066																																																																
信託土地	36,725,573																																																																
合計	69,544,944																																																																
短期借入金	7,950,000																																																																
1年内返済予定の長期借入金	17,346,000																																																																
長期借入金	10,058,000																																																																
合計	35,354,000																																																																
<p>*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左</p>																																																																

〔損益計算書に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)			第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)		
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)			*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃貸料	1,936,298		賃貸料	1,928,988	
共益費	80,195		共益費	84,946	
駐車場収入	78,814		駐車場収入	75,914	
付帯収入	26,253	2,121,562	付帯収入	25,272	2,115,122
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入	115,305	115,305	その他賃貸事業収入	76,711	76,711
不動産賃貸事業収益合計	2,236,868		不動産賃貸事業収益合計	2,191,833	
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
業務管理費	206,073		業務管理費	172,168	
修繕費	115,089		修繕費	77,427	
水道光熱費	45,295		水道光熱費	42,231	
公租公課	120,201		公租公課	120,149	
損害保険料	6,858		損害保険料	7,203	
信託報酬	44,183		信託報酬	44,183	
減価償却費	485,275		減価償却費	487,468	
その他賃貸事業費用	110,721	1,133,698	その他賃貸事業費用	114,499	1,065,331
不動産賃貸事業費用合計	1,133,698		不動産賃貸事業費用合計	1,065,331	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,103,169		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,126,502	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 75,100口	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	*1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
<p style="text-align: right;">平成21年7月31日現在</p> 現金及び預金 1,291,069千円 信託現金及び信託預金 1,768,022千円 現金及び現金同等物 <u>3,059,092千円</u>	<p style="text-align: right;">平成22年1月31日現在</p> 現金及び預金 1,501,188千円 信託現金及び信託預金 1,784,152千円 現金及び現金同等物 <u>3,285,341千円</u>

〔リース取引に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料	オペレーティングリース取引（貸主側） 未経過リース料
1年内 681,143千円 1年超 ー千円 合計 <u>681,143千円</u>	1年内 672,585千円 1年超 ー千円 合計 <u>672,585千円</u>

〔有価証券に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
本投資法人は、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

[デリバティブ取引に関する注記]

<p style="text-align: center;">第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)</p>
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。</p> <p>(2) 取引に関する取組方針 将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に当たってはヘッジ会計を行っております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件も満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 投資法人債、借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 但し、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の「リスク管理規程」に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に関する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

〔退職給付に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

〔税効果会計に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">23,173千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">688千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,862千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">27,028千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,028千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,890千円</td> </tr> </table>	繰延ヘッジ損益	23,173千円	貸倒引当金	688千円	小計	23,862千円	繰延ヘッジ損益	27,028千円	小計	27,028千円		50,890千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>(1) 流動資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">50,570千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">245千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,816千円</td> </tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,816千円</td> </tr> </table>	繰延ヘッジ損益	50,570千円	貸倒引当金	245千円	小計	50,816千円	小計	-千円		50,816千円
繰延ヘッジ損益	23,173千円																						
貸倒引当金	688千円																						
小計	23,862千円																						
繰延ヘッジ損益	27,028千円																						
小計	27,028千円																						
	50,890千円																						
繰延ヘッジ損益	50,570千円																						
貸倒引当金	245千円																						
小計	50,816千円																						
小計	-千円																						
	50,816千円																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.21%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">△0.10%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.02%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.21%	その他	△0.10%	税効果会計適用後の法人税等負担率	0.02%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.10%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.31%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.54%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.10%	その他	0.31%	税効果会計適用後の法人税等負担率	0.54%		
法定実効税率	39.33%																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△39.21%																						
その他	△0.10%																						
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.02%																						
法定実効税率	39.33%																						
(調整)																							
支払分配金の損金算入額	△39.10%																						
その他	0.31%																						
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.54%																						

〔持分法損益等に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
本投資法人は、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

[関連当事者との取引に関する注記]

第8期（自 平成21年2月1日至 平成21年7月31日）

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

属性	会社の名称	住所	資本金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有割合 (被所有割合)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	プロスペクト・ リート・アドバイ ザーズ株式会社 (注3)	東京都 千代田区	200,000	資産 運用業	被所有 直接 (0.27%)	なし	資産 運用会社	資産運用 報酬の支払い (注1)	122,267	未払費用	128,380

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1)市場の実勢に基づいて、決定しております。

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

(注3) プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社は、平成21年6月16日付でプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社より商号を変更しています。

第9期（自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日）

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

属性	会社の名称	住所	資本金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有割合 (被所有割合)	関係内容		取引の内容	取引 金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
その他の 関係会社 の子会社	プロスペクト・ リート・アドバイ ザーズ株式会社	東京都 千代田区	200,000	資産 運用業	被所有 直接 (0.27%)	なし	資産 運用会社	資産運用 報酬の支払い (注1)	116,704	未払費用	122,539

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1)市場の実勢に基づいて、決定しております。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)		第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)	
1口当たり純資産額	464,804円	1口当たり純資産額	462,548円
1口当たり当期純利益	4,825円	1口当たり当期純利益	2,577円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しております。  
 期中平均投資口数 平成22年1月期 75,100口 (期中増減なし)  
 期中平均投資口数 平成21年7月期 75,100口 (期中増減なし)

1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
当期純利益 (千円)	362,428	193,575
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	362,428	193,575
期中平均投資口数 (口)	75,100	75,100

〔重要な後発事象に関する注記〕

第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
<p>a. 資金の借入                      本投資法人は第8期末後、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 株式会社あおぞら銀行                      借入日 平成21年10月8日                      借入金額又は返済金額 5,000百万円                      金利 TOBOR+5.00%                      返済期日又は返済日 平成22年2月15日                      資金使途 投資法人債の償還                      摘要 有担保(注1)</p> <p>(注1) スポンサーである株式会社プロスペクトが保有する資産運用会社の全株式4,000株について株式質権設定を行うとともに、株式会社プロスペクトの代表取締役カーティス・フリーズ氏が連帯保証を行うこととされています。                      (注2) 上記借入にかかる借入契約において、本投資法人は、発行済投資口時価総額の10%超の新投資口を発行する場合、株式会社あおぞら銀行の事前承諾 (但し、株式会社あおぞら銀行は不合理に拒絶等を行わないものとします。) を条件とすることを合意しています。</p> <p>b. 投資法人債の償還                      本投資法人は第8期末後、下記の投資法人債の償還を行いました。</p> <p>名称 第1回無担保投資法人債                      払込期日 平成19年10月12日                      償還期限 平成21年10月9日                      総額 5,000百万円                      金利 6ヶ月ユーロ円LIBOR(注)</p> <p>(注) JPモルガン証券株式会社との間で金利スワップ契約を締結し、2.183%で金利を固定していました。</p>	<p>I. 本投資法人と日本賃貸住宅投資法人 (以下「JRH」といいます。) は、平成22年2月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて本基本合意書を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。また、本投資法人とJRHは、本基本合意書に基づき、平成22年3月26日付で本合併契約を締結しました。</p> <p>①本合併の目的                      JRHと本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、本合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、本基本合意書及び本合併契約を締結しました。                      本合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。</p> <p>なお、本合併の効力発生日付で資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント (以下「MAM」ということがあります。) が行うことを予定しています。これに伴いMAMは、本資産運用会社の親会社である株式会社プロスペクト (以下「KKP」ということがあります。) 及び本資産運用会社との間で、本運用会社統合に関し基本合意し、平成22年3月26日付で、KKP及びMAMの間で本運用会社統合に関する株式譲渡契約を、MAM及び本資産運用会社との間で合併契約を、それぞれ締結しました。</p>

第8期  
(自 平成21年 2月 1日  
至 平成21年 7月31日)

第9期  
(自 平成21年 8月 1日  
至 平成22年 1月31日)

②本合併の方法  
JRHを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。

③本合併に係る割当ての内容

	JRH (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	3 (ご参考：投資口分割考慮前) 0.75 (注1)

(注1) JRHは平成22年 6月30日を分割の基準日、平成22年 7月 1日を効力発生日として、投資口 1口につき 4口の割合による分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としています。かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口 1口に対してJRHの投資口0.75口を割り当てる場合には、交付されるJRHの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、本合併においては、本投資法人の投資主の割当てに先立ち、JRHの投資口 1口につき 4口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口 1口に対して、かかる投資口分割後のJRHの投資口 3口を割当交付します。

(注2) 平成22年 2月26日開催のJRHの投資法人役員会にて、本合併の効力発生日の前取引日（上記投資口分割のための基準日）である平成22年 6月30日を払込期日として、本投資法人より承継する借入金の一部の弁済を資金使途とした第三者割当増資（以下「本第三者割当」といいます。）を決議し、また平成22年 3月26日開催のJRHの投資法人役員会にて、本第三者割当に係る各割当先及びその割当口数を承認しました。本第三者割当においてJRHは、アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ9,467口、リンゴ・レジデンシャル特定目的会社17,214口、プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド4,305口、シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー 2,582口、スタンホープ・インベストメンツ5,163口、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4,304口を割り当てる第三者割当による新投資口の発行を行うことを予定しています。本合併は、本第三者割当が実施されることを条件の一つとしており、上記の割当比率は、かかる本第三者割当を考慮した割当比率となっています。

(注3) 本投資法人の合併の効力発生日直前の決算期である平成22年 1月31日後本合併の効力発生日前日までの間の分配金見合いの金額（合併交付金）の支払いはなされません。

④吸収合併存続法人JRHの直前期（平成21年 9月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	3,494百万円
当期純利益	480百万円
資産額	111,914百万円
負債額	51,879百万円
純資産額	60,034百万円

⑤本合併の時期

合併効力発生日については、平成22年 7月 1日を予定しています。

<p style="text-align: center;">第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)</p>																
	<p><b>II. 借入金の延長</b>  本投資法人は、平成22年2月15日に期日が到来した第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンにつき下記のとおり延長しました。</p> <p>名称：第12回新規物件ローン  借入先：株式会社あおぞら銀行  借入日：平成21年10月8日  返済期日：平成22年3月15日  借入金額：5,000,000,000円  金利(年率)(注1)：5.25545%</p> <p>名称：第13回新規物件ローン  借入先：株式会社あおぞら銀行  借入日：平成21年12月25日  返済期日：平成22年3月15日  借入金額：2,950,000,000円  金利(年率)(注1)：2.20545%</p> <p>(注1)平成22年2月16日から平成22年3月15日までの適用利率です。  (注2)上記第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンは、いずれも平成22年3月15日付で返済を完了しています。</p> <p><b>III. 借入金の一部期限前弁済</b>  本投資法人は、平成22年3月3日付で借入金の一部元本につき総額700百万円返済しました。各ローン別の返済金額の内訳は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">名称</th> <th style="text-align: right;">返済金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第3回新規物件ローン</td> <td style="text-align: right;">52,152,514円</td> </tr> <tr> <td>第4回新規物件ローン</td> <td style="text-align: right;">57,894,439円</td> </tr> <tr> <td>第10回新規物件ローン</td> <td style="text-align: right;">89,098,828円</td> </tr> <tr> <td>第12回新規物件ローン</td> <td style="text-align: right;">98,998,698円</td> </tr> <tr> <td>第13回新規物件ローン</td> <td style="text-align: right;">58,409,232円</td> </tr> <tr> <td>取得済物件ローン</td> <td style="text-align: right;">343,446,289円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">700,000,000円</td> </tr> </tbody> </table>	名称	返済金額	第3回新規物件ローン	52,152,514円	第4回新規物件ローン	57,894,439円	第10回新規物件ローン	89,098,828円	第12回新規物件ローン	98,998,698円	第13回新規物件ローン	58,409,232円	取得済物件ローン	343,446,289円	計	700,000,000円
名称	返済金額																
第3回新規物件ローン	52,152,514円																
第4回新規物件ローン	57,894,439円																
第10回新規物件ローン	89,098,828円																
第12回新規物件ローン	98,998,698円																
第13回新規物件ローン	58,409,232円																
取得済物件ローン	343,446,289円																
計	700,000,000円																

<p style="text-align: center;">第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)</p>
	<p>IV. 資金の借入 本投資法人は、決算日以後、以下の資金の借入れを行いました。</p> <p>名称：第14回新規物件ローン 借入先：株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社 借入金額：11,817,931,466円 金利(年率)：TIBOR+1.7% 借入日：平成22年3月15日 利息支払日：1月、4月、7月、10月の各月末日 及び満期日 元本返済方法：返済期日に一括返済 元本返済期日：平成22年9月15日 担保：有担保 資金使途：第12回新規物件ローン、第13回新規物件 ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え</p> <p>名称：第15回新規物件ローン 借入先：信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産安定化ファンドロ) 借入金額：10,000,000,000円 金利(年率)：TIBOR+4.98368% (注1) 借入日：平成22年3月15日 利息支払日：3月、6月、9月、12月の各月15日 及び満期日 元本返済方法：平成22年9月15日以降、毎年3月、 6月、9月、12月の各15日に25百万円 宛弁済、残額期限完済 元本返済期日：平成24年9月18日 担保：有担保 (注2) 資金使途：第12回新規物件ローン、第13回新規物件 ローン及び取得済物件ローンの期限到来に 伴う借り換え</p>

<p style="text-align: center;">第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)</p>
	<p>名称：第16回新規物件ローン            借入先：株式会社あおぞら銀行            借入金額：2,977,214,315円            金利(年率)：TIBOR+1.7%            借入日：平成22年3月15日            利息支払日：1月、4月、7月、10月の各月末日            及び満期日            元本返済方法：返済期日に一括返済            元本返済期日：平成22年9月15日            担保：有担保(注2)            資金使途：第12回新規物件ローン、第13回新規物件            ローン及び取得済物件ローンの期限到来に            伴う借り換え            (注1)平成22年3月15日から平成23年3月14日までの適用利率です。            なお、第15回新規物件ローンの金利(年率)については、貸付実            行日より1年経過以降、上記の当初スプレッド(4.98368%)に            0.05%が3か月ごとに加算されるものとされています。            (注2)本投資法人の第15回新規物件ローン契約及び第16回新規物件            ローン契約にかかる借入金について、平成22年3月15日付で、            本投資法人のスポンサーであるKKPが、同社が保有する本資産運            用会社の発行済株式4,000株を信託受託者住友信託銀行株式会社            (不動産安定化ファンドロ)及び株式会社あおぞら銀行のため            に質権設定する株式質権設定契約を締結しました。また、同            日、KKPの代表取締役でもあるカーティス・フリーズが、第16回            新規物件ローン契約にかかる借入金について株式会社あおぞら            銀行のために連帯保証人となる連帯保証契約を締結しました。</p>

## (7) 【附属明細表】

## ①有価証券明細表

## (イ) 株式

該当事項はありません。

## (ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

## ②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	—	120
合計		10,000,000	—	120

(注1) 金利キャップ取引及び金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しております。

## ③不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					当期 償却額				
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	—	
有形固定資産	建物(純額)(その附属設備を含む)	866,388	1,161	—	867,550	142,829	17,357	724,721	—
	構築物(純額)	1,131	—	—	1,131	439	43	692	—
	機械及び装置(純額)	6,189	—	—	6,189	3,560	395	2,629	—
	工具器具及び備品(純額)	3,307	540	—	3,848	1,120	281	2,728	—
	土地	794,545	—	—	794,545	—	—	794,545	—
	信託建物(純額)(その附属設備を含む)	32,441,755	96,104	—	32,537,860	3,445,496	444,480	29,092,363	—
	信託構築物(純額)	162,742	2,109	—	164,852	48,637	6,585	116,214	—
	信託機械及び装置(純額)	358,359	4,128	3,905	358,583	119,325	12,386	239,257	—
	信託工具器具及び備品(純額)	70,793	17,262	—	88,055	25,989	5,938	62,066	—
	信託土地	36,725,573	—	—	36,725,573	—	—	36,725,573	—
	信託建設仮勘定	11,210	—	11,210	—	—	—	—	—
合計	71,441,996	121,307	15,115	71,548,189	3,787,397	487,468	67,760,791	—	
無形固定資産	その他無形固定資産	11,074	—	—	11,074	6,486	1,107	4,588	—
	合計	11,074	—	—	11,074	6,486	1,107	4,588	—
総計	71,453,071	121,307	15,115	71,559,264	3,793,883	488,576	67,765,380	—	

## ④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

## ⑤投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄	発行 年月日	前期末 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率(%) (注1)	償還期限	使 途	担保
第1回無担保投資法人債(注3)	平成19年 10月12日	5,000,000	5,000,000	—	6ヶ月ユーロ 円LIBOR+1%	平成21年 10月9日	(注2)	無担保
合計	—	5,000,000	5,000,000	—	—	—	—	—

(注1) JPモルガン証券株式会社との間で金利スワップ契約を締結し、2.183%で金利を固定しております。

(注2) 資金用途は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

⑥借入金明細表

区分	借入先	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
	株式会社あおぞら銀行	—	3,000,000	3,000,000	—	2.331	平成21年 12月25日	期限 一括	(注3)	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行	—	5,000,000	—	5,000,000	5.487	平成22年 3月15日	期限 一括	(注4)	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行	—	2,950,000	—	2,950,000	2.300	平成22年 3月15日	期限 一括	(注3)	担保付 無保証
	小計	3,000,000	10,950,000	6,000,000	7,950,000	—	—	—	—	—
一年 内返 済予 定長 期借 入金	株式会社あおぞら銀行	4,336,500	—	—	4,336,500	1.296	平成22年 3月15日	期限 一括	(注3)	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,601,900	—	—	2,601,900					
	住友信託銀行株式会社	867,300	—	—	867,300					
	株式会社武蔵野銀行	867,300	—	—	867,300					
	農中信託銀行株式会社	8,239,350	—	—	8,239,350					
	N T Tファイナンス株式会社	433,650	—	—	433,650					
	小計	17,346,000	—	—	17,346,000	—	—	—	—	—
短期借入金合計		20,346,000	10,950,000	6,000,000	25,296,000	—	—	—	—	—
長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	4,500,000	—	—	4,500,000	2.547	平成23年 5月31日	期限 一括	(注3)	担保付 無保証
	農中信託銀行株式会社	2,634,000	—	—	2,634,000	1.497	平成24年 7月31日	期限 一括	(注2)	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行 (注5)	2,924,000	—	—	2,924,000	1.547	平成24年 10月31日	期限 一括	(注2) (注3)	担保付 無保証
長期借入金合計		10,058,000	—	—	10,058,000	—	—	—	—	—

(注1) 平均利率は日数による期中の加重平均金利を記載しており、また、金利変動リスクを回避する目的で金利キャップ取引を行った借入金については、金利キャップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金用途は不動産及び不動産信託受益権の購入です。

(注3) 資金用途は既存短期借入金の返済です。

(注4) 資金用途は投資法人債の償還です。

(注5) リーマン・ブラザーズ証券株式会社が株式会社三井住友銀行へ貸付債権の譲渡を行っております。

(注6) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	4,500,000	5,558,000	—	—

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成22年1月31日現在)

I 資産総額	71,397,520千円
II 負債総額	36,660,111千円
III 純資産総額 (I - II)	34,737,409千円
IV 発行済数量	75,100口
V 1単位当たり純資産額 (III / IV)	462,548円

(注) 1単位当たり純資産額は小数以下を切り捨てにより表示しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期 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	402口
	平成17年7月12日	74,698口	0口	75,100口
第2期 自平成18年2月1日 至平成18年7月31日	該当なし			75,100口
第3期 自平成18年8月1日 至平成19年1月31日	該当なし			75,100口
第4期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	該当なし			75,100口
第5期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	該当なし			75,100口
第6期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	該当なし			75,100口
第7期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	該当なし			75,100口
第8期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	該当なし			75,100口
第9期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日	該当なし			75,100口

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成21年10月23日 有価証券報告書（第8期 自平成21年2月1日 至 平成21年7月31日）

# 独立監査人の監査報告書

平成21年10月15日

プロスペクト・リート投資法人  
役員会 御中

## 太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大村 茂 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大矢 昇太 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 尾川 克明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているプロスペクト・リート投資法人の平成21年2月1日から平成21年7月31日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プロスペクト・リート投資法人の平成21年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は、平成21年10月8日に5,000百万円の借入を行い、平成21年10月9日に投資法人債5,000百万円を償還した。

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

以上

---

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

# 独立監査人の監査報告書

平成22年4月19日

プロスペクト・リート投資法人  
役員会 御中

## 太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大村 茂 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大矢 昇太 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 尾川 克明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているプロスペクト・リート投資法人の平成21年8月1日から平成22年1月31日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プロスペクト・リート投資法人の平成22年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、プロスペクト・リート投資法人と日本賃貸住宅投資法人は、平成22年3月26日に合併契約を締結している。

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

以上

---

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。