【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年８月29日
【計算期間】	第10期（自　平成20年６月１日　至　平成20年11月30日）
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　阿部　久三
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【事務連絡者氏名】	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　夏目　憲一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【電話番号】	03-5402-3189（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）

１【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成21年２月27日提出の有価証券報告書に記載の建物状況評価報告書の概要に一部訂正すべき事項がありましたので、これを訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

２【訂正事項】

下線部＿＿＿は訂正部分を示します。

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

５【運用状況】

（２）【投資資産】

②【投資不動産物件】

（ハ）建物状況評価報告書の概要

＜訂正前＞

（前略）

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
（中略）						
B4	丸増麹町ビル（注５）	清水建設株式会社	平成16年２月24日	－	2,601	153,351
（中略）						
C1	新宿ワシントンホテル本館（注５）	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年５月15日	739	6,506	924,175
（中略）						
D15	クリオ文京小石川（注５）	清水建設株式会社	平成18年３月24日	－	－	36,962

（中略）

（注５）丸増麹町ビル、新宿ワンシントンホテル本館、クリオ文京小石川につきましては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が平成20年11月30日現在保有する各持分の割合を乗じた金額（千円未満切捨て）を記載しています。

（後略）

＜訂正後＞

（前略）

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
（中略）						
B4	丸増麹町ビル（注５）	清水建設株式会社	平成16年２月24日	－	2,601	200,410
（中略）						
C1	新宿ワシントンホテル本館（注５）	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年５月15日	739	6,506	924,187
（中略）						
D15	クリオ文京小石川	清水建設株式会社	平成18年３月24日	－	－	40,054

（中略）

（注５）丸増麹町ビル及び新宿ワシントンホテル本館につきましては、建物状況評価報告書の記載が各建物全体に係る見積額の場合、各見積額に、i)本投資法人が平成20年11月30日現在保有する各持分の割合又はii)各物件の管理規約等に定める修繕費用の負担割合を乗じた金額（千円未満切捨て）を記載しています。

（後略）

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年12月４日
【計算期間】	第10期（自　平成20年６月１日　至　平成20年11月30日）
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　田中　康裕
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【事務連絡者氏名】	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　　夏目　憲一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【電話番号】	03－5402－3189（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）

１【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成21年２月27日提出の有価証券報告書に訂正すべき事項がありましたので、これを訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

２【訂正事項】

下線部＿＿＿は訂正部分を示します。

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

５【運用状況】

（２）【投資資産】

②【投資不動産物件】

（イ）不動産等資産の概要

不動産等資産の概要１

＜訂正前＞

＜前略＞

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注４）	建築年月（注１）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
＜中略＞									
A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	6,937.55	17,338.54	RC 4F	平成５年10月	所有権	所有権	無
＜中略＞									
合計			370,900.10	538,641.50					

＜訂正後＞

＜前略＞

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注４）	建築年月（注１）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
＜中略＞									
A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	6,937.54	17,338.54	RC 4F	平成５年10月	所有権	所有権	無
＜中略＞									
合計			370,900.09	538,641.50					

（ロ）個別不動産等資産の概要

■　物件番号A8：　宮前ショッピングセンター

＜訂正前＞

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造４階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1433番地１,1283番地16、21、22、26、29	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成19年２月19日
			取得価格	5,312,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
			期末評価額	4,490,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社マルエツ
面積	土地：　6,937.55㎡　(2,098.60坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　17,338.54㎡　(5,244.90坪)			建物：所有権
特記事項	(地役権設定) 本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。			

＜後略＞

＜訂正後＞

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造４階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1433番地１,1283番地16、21、22、26、29	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成19年２月19日
			取得価格	5,312,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
			期末評価額	4,490,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社マルエツ
面積	土地：　6,937.54㎡　(2,098.60坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　17,338.54㎡　(5,244.90坪)			建物：所有権
特記事項	(地役権設定) 本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。			

＜後略＞

（ハ）建物状況評価報告書の概要

＜訂正前＞

＜前略＞

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
＜中略＞						
A11	Tip's町田ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成19年10月５日	6,200	3,200	111,438
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	平成20年１月24日	430	1,650	127,676
＜中略＞						
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	平成20年４月25日	－	60	12,403
＜中略＞						
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社 イー・アール・エス	平成20年４月25日	－	160	392,477
＜中略＞						
C3	ＭＺビル	清水建設株式会社	平成20年３月18日	－	350	20,953
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	清水建設株式会社	平成20年５月７日	－	850	8,176
＜中略＞						
D21	パークサイト泉	清水建設株式会社	平成20年５月22日	200	150	49,423

＜後略＞

＜訂正後＞

＜前略＞

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
＜中略＞						
A11	Tip's町田ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成19年10月５日	6,200	3,200	102,038
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	平成20年１月24日	430	1,650	125,596
＜中略＞						
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	平成20年４月25日	－	60	12,343
＜中略＞						
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社 イー・アール・エス	平成20年４月25日	－	160	392,317
＜中略＞						
C3	ＭＺビル	清水建設株式会社	平成20年３月18日	－	350	20,603
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	清水建設株式会社	平成20年５月７日	－	850	7,326
＜中略＞						
D21	パークサイト泉	清水建設株式会社	平成20年５月22日	200	150	49,073

＜後略＞

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年２月27日
【計算期間】	第10期（自　平成20年６月１日　至　平成20年11月30日）
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　田中　康裕
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【事務連絡者氏名】	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　　夏目　憲一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号　城山トラストタワー18階
【電話番号】	03－5402－3189（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

期別			第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月			平成16年５月	平成16年11月	平成17年５月	平成17年11月	平成18年５月
営業収益		百万円	2,204	3,135	5,320	5,605	5,749
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(2,204)	(3,135)	(5,320)	(5,605)	(5,749)
営業費用		百万円	857	1,326	2,526	2,810	2,845
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(617)	(999)	(2,013)	(2,190)	(2,217)
営業利益		百万円	1,347	1,809	2,793	2,794	2,904
経常利益		百万円	1,029	1,599	2,344	2,385	2,574
当期純利益	(a)	百万円	1,028	1,598	2,339	2,384	2,573
総資産額	(b)	百万円	74,152	86,260	153,739	151,461	169,554
純資産額	(c)	百万円	39,625	40,194	92,178	92,223	92,412
出資総額		百万円	38,596	38,596	89,838	89,838	89,838
発行済投資口総数	(d)	口	83,738	83,738	159,843	159,843	159,843
１口当たり純資産額	(c)/(d)	円	473,202	480,007	576,681	576,962	578,143
分配金総額	(e)	百万円	1,028	1,598	2,339	2,384	2,573
１口当たり当期純利益	（注４）	円	12,394	19,090	14,641	14,918	16,099
１口当たり分配金額	(e)/(d)	円	12,285	19,090	14,638	14,919	16,100
（うち１口当たり利益分配金額）		円	(12,285)	(19,090)	(14,638)	(14,919)	(16,100)
（うち１口当たり利益超過分配金額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	（注５）（注６）	%	1.4	2.0	2.0	1.6	1.6
（年換算）	（注５）（注６）	%	(3.1)	(4.0)	(3.9)	(3.1)	(3.2)
自己資本当期純利益率	（注５）（注６）	%	2.6	4.0	3.5	2.6	2.8
（年換算）	（注５）（注６）	%	(5.8)	(8.0)	(7.1)	(5.2)	(5.6)
期末自己資本比率	(c)/(b)（注６）	%	53.4	46.6	60.0	60.9	54.5
配当性向	(e)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	14	18	23	23	32
期末総賃貸可能面積		㎡	130,094.58	164,122.94	334,243.61	333,649.50	374,589.28
期末テナント数		件	54	68	128	127	138
期末稼働率	（注６）	%	99.0	96.0	97.6	99.0	99.3
当期減価償却費		百万円	317	415	970	1,034	1,083
当期資本的支出額		百万円	10	39	120	168	411
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）		百万円	1,905	2,551	4,277	4,449	4,614
１口当たりFFO（Funds from Operations）（注５）		円	16,147	24,118	20,744	21,550	23,039
FFO倍率	（注５）（注６）	倍	15.7	14.4	16.7	15.9	14.9
DSCR（注５）（注６）		倍	9.7	10.5	11.6	9.9	13.3
金利償却前当期純利益		百万円	1,506	2,232	3,627	3,830	3,981
支払利息及び投資法人債利息		百万円	154	213	311	385	298
有利子負債額		百万円	29,000	38,980	49,700	47,000	63,000
期末総資産有利子負債比率	（注６）	%	39.1	45.2	32.3	31.0	37.2
当期運用日数		日	162	183	182	183	182

期別			第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
決算年月			平成18年11月	平成19年５月	平成19年11月	平成20年５月	平成20年11月
営業収益		百万円	6,294	6,407	6,673	7,184	8,028
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(6,294)	(6,407)	(6,673)	(7,184)	(8,028)
営業費用		百万円	3,147	3,129	3,319	3,387	3,852
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(2,466)	(2,440)	(2,591)	(2,620)	(2,957)
営業利益		百万円	3,147	3,277	3,354	3,796	4,176
経常利益		百万円	2,749	2,807	2,824	3,096	3,360
当期純利益	(a)	百万円	2,748	2,806	2,823	3,095	3,359
総資産額	(b)	百万円	169,797	177,686	181,877	208,841	229,132
純資産額	(c)	百万円	92,587	92,645	92,662	92,934	111,670
出資総額		百万円	89,838	89,838	89,838	89,838	108,310
発行済投資口総数	(d)	口	159,843	159,843	159,843	159,843	201,300
１口当たり純資産額	(c)/(d)	円	579,240	579,601	579,710	581,411	554,746
分配金総額	(e)	百万円	2,748	2,806	2,823	3,095	3,359
１口当たり当期純利益	（注４）	円	17,197	17,558	17,666	19,368	17,155
１口当たり分配金額	(e)/(d)	円	17,197	17,558	17,667	19,368	16,691
（うち１口当たり利益分配金額）		円	(17,197)	(17,558)	(17,667)	(19,368)	(16,691)
（うち１口当たり利益超過分配金額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	（注５）（注６）	%	1.6	1.6	1.6	1.6	1.5
（年換算）	（注５）（注６）	%	(3.2)	(3.2)	(3.1)	(3.2)	(3.1)
自己資本当期純利益率	（注５）（注６）	%	3.0	3.0	3.0	3.3	3.3
（年換算）	（注５）（注６）	%	(5.9)	(6.1)	(6.1)	(6.7)	(6.6)
期末自己資本比率	(c)/(b)（注６）	%	54.5	52.1	50.9	44.5	48.7
配当性向	(e)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
［その他参考情報］							
期末投資物件数		件	33	34	36	41	48
期末総賃貸可能面積		㎡	378,288.87	388,776.79	399,485.87	484,849.70	524,157.30
期末テナント数		件	142	147	151	160	167
期末稼働率	（注６）	%	99.1	99.6	99.7	99.4	97.9
当期減価償却費		百万円	1,223	1,254	1,284	1,291	1,408
当期資本的支出額		百万円	232	410	221	374	341
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）		百万円	5,051	5,222	5,365	5,855	6,479
１口当たりFFO（Funds from Operations）（注５）		円	25,013	25,568	25,863	27,612	23,687
FFO倍率	（注５）（注６）	倍	14.1	19.9	14.4	11.4	6.6
DSCR（注５）（注６）		倍	11.7	10.2	9.2	7.6	7.4
金利償却前当期純利益		百万円	4,371	4,530	4,637	5,086	5,517
支払利息及び投資法人債利息		百万円	373	443	503	673	749
有利子負債額		百万円	63,000	69,900	73,900	99,200	100,100
期末総資産有利子負債比率	（注６）	%	37.1	39.3	40.6	47.5	43.7
当期運用日数		日	183	182	183	183	183

（注１）第５期より貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準（企業会計基準第５号　平成17年12月９日）及び貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針（企業会計基準適用指針第８号　平成17年12月９日）を適用しています。

（注２）記載した数値は、特に注記がない限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

（注３）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注４）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います。

期中平均投資口数　第１期82,999口（第１期の実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間の加重平均）
第２期83,738口
第３期159,807口（期中の加重平均）

第４期159,843口
第５期159,843口
第６期159,843口
第７期159,843口
第８期159,843口
第９期159,843口
第10期195,850口（期中の加重平均）

なお、期末発行済投資口数（第１期：83,738口、第３期：159,843口、第10期：201,300口）を用いて算定した第１期、第３期及び第10期の１口当たり当期純利益はそれぞれ12,285円、14,637円及び16,690円です。

（注５）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第１期は実質的な資産運用期間である平成15年12月22日からの162日間で年換算した数値を、第２期、第４期、第６期、第８期、第９期及び第10期は会計計算期間183日、第３期、第５期及び第７期はそれぞれ会計計算期間182日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷２ 第１期のみ平均総資産額＝期末総資産額
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２ 第１期のみ平均純資産額＝期末純資産額
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
１口当たりFFO	（当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費）／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後１口当たりFFO
DSCR（＝デット・サービス・カバレッジ・レシオ）	金利償却前当期純利益／支払利息及び投資法人債利息

（注６）小数点以下第２位を四捨五入により表示しています。

②　事業の状況

（イ）当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年11月４日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8960）。

その後、上場後２回目となる公募による投資口の追加発行を第10期期初の平成20年６月に、第三者割当による投資口の追加発行を平成20年７月に行った結果、第10期末となる平成20年11月30日現在の発行済投資口数は201,300口となっています。

本投資法人は、「用途」（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他）と「地域」（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の点において、分散して不動産に投資する総合型不動産投資法人（REIT）として中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、平成16年５月期の第１期より前期の第９期まで９回の利益分配を行ってまいりました。

ｂ．投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、平成19年夏頃に、いわゆるサブプライム問題の影響が海外の一部で見受けられ、その後、世界的な不況の端緒となり、相対的に影響の少ないと言われていたわが国においても、金融市場及び不動産市場へも順次悪影響が拡大し始め、その後、実体経済への影響、特に、個人消費・企業業績への影を落とし始めています。更に、当期の中頃以降、深刻化するサブプライム問題に端を発した米系大手証券会社の破綻、各国金融機関の経営危機懸念・合併等により、欧米をはじめ各国で金融市場が混乱・信用収縮しており、その影響を受けて世界規模での景気の減速が進行しています。わが国においても、株式市場の大幅な下落や円高の進行、金融不安・信用不安に伴う企業の倒産の増加がみられるなど、実体経済において景気の停滞感が感じられるようになってきています。

不動産市場においては、ごく一部のプレイヤーは依然として活発な不動産の取得を行っているものの、不動産市場への資金の流入に大幅なブレーキがかかり、平成19年までのような過熱的な取引は沈静化しています。またJ-REIT市場においても、外国人投資家の投資姿勢や内外金融市場の動向により一般株式以上に投資口価格が短期間で比較的大きく変動する状況の下、投資口価格の二極化傾向がさらに顕著になってまいりましたが、総じて価格低迷を余儀なくされる状況となっております。

不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、依然として個人消費の伸びが見られない状況下、既存店舗の売上も本格的な底入れには至っておらず、一部の店舗においては賃借料の引き下げ要求、さらには店舗退去の動きが見受けられるような厳しい状況が続いています。

オフィスビルに関しては、都心部を中心に、大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスＡビルの需要はまだ底堅く、比較的低水準の空室率及び高水準の新規入居賃料が維持されていますが、景気先行きの不透明感もあり、市場センチメントが大きく変化していることは否めません。地方のオフィス市場でも、一部のクラスＡビルへの需要は比較的堅調ではありますが、全般的に空室率の上昇が目立ち始めています。

ホテルに関しては、経済の減速を起因として、欧米ビジネスマン等による高額室料の客室の宿泊が減少し、一部の高級ホテルでは客室稼働率の大幅な低下が見られます。一方で、ミッドスケールのビジネスホテルや宿泊特化型ホテルにおいてはその影響もそれほど大きいものではなく、その客室稼働率は前期に引き続き相対的に高い水準を維持しています。

住居に関しては、不動産市場への資金流入の減少に伴い、賃貸マンションの供給は鈍化傾向にある一方で、住宅購入を控える動きが見られることから賃貸住居への入居需要は堅調であり、稼働率及び賃料水準は供給過剰となった一部地域を除くと横ばいとなっています。

こうした状況下、本投資法人では、ポートフォリオの拡大と財務基盤の強化を目指し、約３年半ぶりとなる公募増資を平成20年６月に実施しました。一方で、保有物件の運用にも注力し、安定した稼働率を確保しました。本投資法人では引き続き財務基盤の一層の強化を図り、また既存のポートフォリオへの影響に配慮しつつ、過度の物件取得競争を避け、優良物件を厳選する更なる外部成長を志向するとの方針を引き続き維持してまいります。

当期については、本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株主及び株主の関連会社等（以下併せて「スポンサー企業」と総称します。）のサポート等により、７物件（商業施設１件、オフィスビル１件、ホテル１件、住居４件、取得価格合計22,313百万円）を取得しました。

この結果、平成20年11月30日現在において、本投資法人が保有する資産は、商業施設13件、オフィスビル７件、商業施設とオフィスビルの複合施設１件、ホテル４件、オフィスビルとホテルの複合施設１件、住居21件及びその他１件の合計48件、取得価格の総額は214,156百万円であり、前期末からそれぞれ、物件数は７物件増加、取得価格総額は22,313百万円増加しています。また、同時点において、総賃貸可能面積は期初の484,849.70㎡（146,667.03坪）から524,157.30㎡（158,557.58坪）へ、テナント総数は期初の160から167となりました。

また、当期中における各月末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は、97.9％から99.2％の間で推移し、平成20年11月30日現在では97.9％となっています。

ｃ．資金調達の概要

当期においては、平成20年６月から７月に、上記「ａ．投資法人の主な推移」記載の投資口の追加発行により18,471百万円の資金を調達し、新規物件取得資金に充当しました。また、その後の物件取得にあたって、銀行借入れ（900百万円）を行いました。

この結果、平成20年11月30日現在の借入金残高は総額75,100百万円（前期末比900百万円増）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、１年内返済予定の長期借入金は9,400百万円（前期末比増減なし）、長期借入金は65,700百万円（前期末比900百万円増）、また投資法人債発行残高は25,000百万円（前期末比増減なし）となっています。

平成20年２月27日に株式会社格付投資情報センターによる本投資法人の発行体格付けは「Ａ＋」に格上げされており、平成20年11月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりとなっています。

格付け機関	格付け内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：Ａ３　格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：Ａ＋　格付けの方向性：安定的

なお、第10期末後の平成21年１月15日付で、ムーディーズ・インベスターズ・サービスより、本投資法人を含む12の不動産投資法人につき格付けを引き下げる方向で見直す旨のリリースが出されております。

ｄ．当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益8,028百万円（前期比11.8％増）、不動産賃貸事業利益5,071百万円（前期比11.1％増）、資産運用報酬・資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は4,176百万円（前期比10.0％増）となり、借入金及び投資法人債にかかる利息等の要因を反映した後の経常利益は3,360百万円（前期比8.5％増）、当期純利益は3,359百万円（前期比8.5％増）となりました。

また、分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の損金算入を最大にすることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は16,691円となりました。

（ロ）次期の見通し

ａ．運用全般に関する見通し

深刻化する金融市場の混乱・信用収縮が実体経済に影響を及ぼし始めており、全世界的に様々な業種の企業業績に停滞感が見られるようになっています。わが国経済も例外ではなく、企業業績の悪化が個人消費の減速に繋がっており、景気の踊り場を迎えているものと見込まれ、また今後更に景気が悪化しないとの保証はありません。

また、行政当局等による不動産ファンド・不動産関連融資に関する監視強化、サブプライム問題に端を発した先進国の金融市場の混乱等により、特に不動産市場は大きく影響を受けており、今後については引き続き注視を要するものと思われます。

こうした状況下ではありますが、不動産賃貸市場においては、新規オフィス賃料は多少低下の兆しを見せてはいるものの、既存テナントの賃料水準が現在の市場賃料を上回っているケースも多く、また堅調に相応の賃料の上昇が見られる物件もあるなど、不動産賃貸市場のファンダメンタルズは足元では全般的には未だ堅調です。しかし、金融市場の混乱に伴う停滞感・先行き不透明感が懸念されていることから、今後は、不動産投資・運営におけるスキルや能力に加え、金融機関との連携、財務基盤の更なる強化やIR活動の拡充等、資産運用会社としての総合的な能力が問われるものと思われます。

ｂ．新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、外部成長の重要性を認識し、中長期にわたり安定的な収益を確保できるポートフォリオを構築すべく、第１期から鋭意取得活動を行っています。今後は、スポンサー企業による物件提供、物件情報提供も含め、広範なネットワークを活用しつつ、既存のポートフォリオへの影響に配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。

しかしながら、市場動向が短期間に大きく変動している現状を踏まえ、外部成長の検討にあたり、現時点では特に慎重な対応を行うとの方針で臨む時期にあるものと考えております。

ｃ．管理運営（内部成長）について

本投資法人の管理運営にあたっては、ポートフォリオ全体の賃貸借期間が比較的長期である特性を考慮し、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、管理・サービスの向上等により、テナントとの更なる信頼関係を構築してまいります。

また、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施により、高稼働率の維持及び賃料水準引上げの実現、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（ニ）参考情報

a．返済資金の調達及び既存借入金の返済

平成20年12月22日付にて、既存借入金（注）の返済資金の調達のために、下記のとおり資金の借入れを行いました。

（ｉ）タームローン23

借入先	：住友信託銀行株式会社
借入金額	：3,000百万円
利率	：1.46750％（平成20年12月22日～平成21年３月23日の利率）
借入実行日	：平成20年12月22日
返済方法	：期日一括弁済
返済期日	：平成23年６月20日
摘要	：無担保・無保証・変動金利

（ⅱ）タームローン24

借入先　　：住友信託銀行株式会社
借入金額　　：3,000百万円
利率　　：1.51750％（平成20年12月22日～平成21年３月23日の利率）
借入実行日　：平成20年12月22日
返済方法　　：期日一括弁済
返済期日　　：平成24年６月20日
摘要　　：無担保・無保証・変動金利

（ⅲ）タームローン25

借入先　　：住友信託銀行株式会社
借入金額　　：3,400百万円
利率　　：1.61750％（平成20年12月22日～平成21年３月23日の利率）
借入実行日　：平成20年12月22日
返済方法　　：期日一括弁済
返済期日　　：平成25年12月20日
摘要　　：無担保・無保証・変動金利

（注）以下の既存借入金につき、平成20年12月22日付で返済しました。

（ⅰ）タームローン８

返済日　　：平成20年12月22日
借入先　　：住友信託銀行株式会社
借入金額　　：6,850百万円
利率　　：1.25833％（平成20年９月22日～平成20年12月21日の利率）
借入実行日　：平成18年４月14日
返済方法　　：期日一括弁済
返済期日　　：平成20年12月22日
摘要　　：無担保・無保証・変動金利

（ⅱ）タームローン10

返済日　　：平成20年12月22日
借入先　　：住友信託銀行株式会社
借入金額　　：2,550百万円
利率　　：1.25833％（平成20年９月22日～平成20年12月21日の利率）
借入実行日　：平成18年４月28日
返済方法　　：期日一括弁済
返済期日　　：平成20年12月22日
摘要　　：無担保・無保証・変動金利

b. 資産の取得

本投資法人では、第10期の決算日後、以下の資産を取得しています。

＜UURコート大阪十三本町＞（注１）

（取得の概要）

取得資産　　：不動産を信託する信託の受益権
取得価格　　：1,570百万円（注２）
取得日　　：平成21年２月26日

（取得資産の概要）

所在地（住居表示）：大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目４番15号
用途　　：共同住宅
面積　　：土地　1,266.32㎡
　　建物　4,166.73㎡
構造・規模　　：鉄骨コンクリート造陸屋根11階建
賃貸戸数　　：140戸

建築時期　　：平成21年１月
総賃貸可能面積　　：3,650.00㎡
（注１）当初、物件名称を「UURコート十三本町」としておりましたが、取得にあたって、正式名称を「UURコート大阪十三本町」といたしました。

（注２）不動産信託受益権譲渡契約締結以後の経済環境及び不動産売買市況の悪化、鑑定評価機関の鑑定価格等に鑑み、取得価格について売主と協議を行った結果、当初取得予定価格1,790百万円より220百万円減額し、1,570百万円で取得いたしました。

c. 資金の借入れ

平成21年２月26日付にて、UURコート大阪十三本町の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン26

借入先	：住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額	：1,700百万円
利率	：1.67585％（年率）
借入実行日	：平成21年２月26日
返済方法	：期日一括弁済
返済期日	：平成23年６月20日
摘要	：無担保・無保証・固定金利

（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、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等及び不動産対応証券（注）の特定資産（以下「運用資産」といいます。）に投資して運用を行います（規約第26条）。その詳細については後記「２　投資方針」をご参照下さい。

（注）　「不動産等」とは、後記「２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（イ）」に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、後記「２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ロ）」に定める資産をいいます。なお、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産を、以下「投資対象不動産」といいます。

②　投資法人の特色

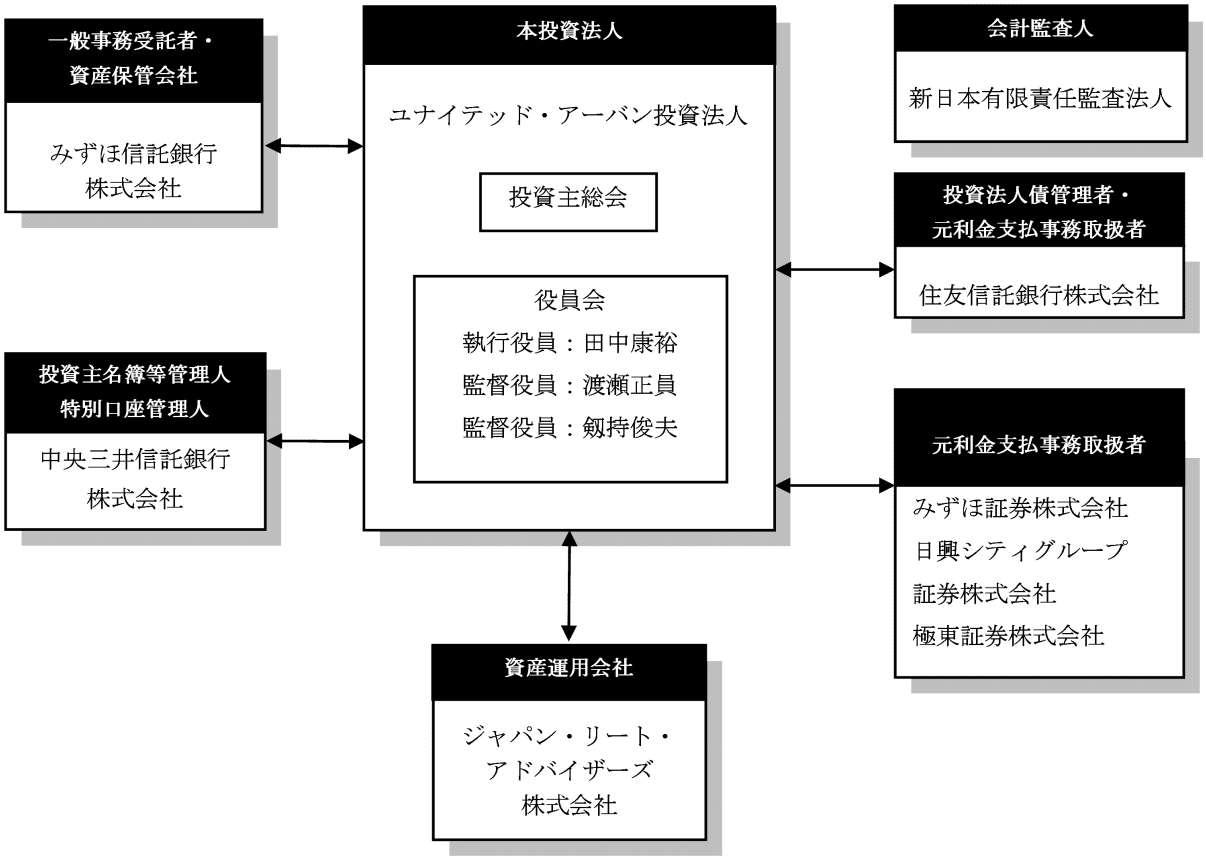
本投資法人は、その投資口につき投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第６条）。本投資法人は、資産運用を、投信法上の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社に全て委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書日付現在の本投資法人の仕組図は以下のとおりです。

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



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	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	平成15年11月４日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成15年11月４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ました。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。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、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座の口座管理機関（注１）	中央三井信託銀行株式会社	平成21年１月５日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の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機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④投資主からの本投資法人に対する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を行います。 また、平成21年１月５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締結しました（以下、本契約に基づく特別口座の口座管理機関としての中央三井信託銀行株式会社のことを「特別口座管理人」ということがあります。）。 上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、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及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。
投資法人債管理者／元利金支払事務取扱者（注２）	住友信託銀行株式会社	平成17年６月28日付で、本投資法人との間で、第１回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第１回債」といいます。）及び第２回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第２回債」といいます。）に係る管理委託契約及び元利金支払事務取扱契約を締結しました。 上記投資法人債管理委託契約及び元利金支払事務取扱契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第１回債及び第２回債に係る債券の発行及び管理に関する事務並びに投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。
元利金支払事務取扱者（注２）	みずほ証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 極東証券株式会社	平成17年６月28日付で、本投資法人との間で、第１回債及び第２回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しました。 上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第１回債及び第２回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。

（注１）平成21年１月５日、「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成16年法律第88号）（以下「決済合理化法」といいます。）の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）の実施に併せて、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）の変更を行い、また中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（特別口座の管理に関する契約）を締結しました。

（注２）本投資法人が発行した第１回債及び第２回債に関わる一般事務に係る業務として、元利金支払事務取扱契約に基づく元利金支払事務を、住友信託銀行株式会社、日興シティグループ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び極東証券株式会社に委託していますが、当該各投資法人債のすべてが、社債等の振替に関する法律附則第28条第１項に基づき振替投資法人債（以下「本特例投資法人債」といいます。）とみなされましたので、当該業務は本書の日付現在、実質的には存在していません。なお、住友信託銀行株式会社については、引き続き、投資法人債管理業務、財務代理人業務、発行代理人・支払代理人事務（本特例投資法人債に係るものも含みます。）を委託しています。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
プロパティ・マネジメント会社	東西アセット・マネジメント株式会社 阪急阪神ビルマネジメント株式会社 丸紅不動産株式会社 株式会社ザイマックスキューブ 株式会社ザイマックスアクシス 平成ビルディング株式会社 丸紅プロパティーズ株式会社 三井不動産住宅リース株式会社 丸紅コミュニティ株式会社 札幌三井不動産販売株式会社 株式会社ミニテック エイブル保証株式会社 株式会社ダイエー （以下それぞれを「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）	本投資法人（信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者）は、直接に又は信託受益権の形態により保有する不動産について、①建物維持管理業務、②運営管理業務、③賃貸管理（リーシング・マネジメント）業務、及び④修繕管理（コンストラクション・マネジメント）業務（以下これらの業務を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といいます。）を、不動産管理業務委託契約を締結してプロパティ・マネジメント会社に委託します。その詳細については、後記「２　投資方針　（１）　投資方針 ③　運用方針（チ）管理方針」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18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並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

（ｉ）本投資法人の投資主総会は、東京都内を開催場所として原則として２年に１回開催されます（規約第９条）。

（ⅱ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会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　①　投資主総会における議決権」をご参照下さい。原則として、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、その議決権の過半数をもって決議されます（規約第13条）が、規約の変更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、出席した投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出され、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15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５章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ⅲ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条第１項、規約第40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になります（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）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、本投資法人の業務を執行すると共に、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業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）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）。

（ⅱ）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、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条）。

（ⅲ）投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないことが定められています。

ｃ．会計監査人

会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第36条）。

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うと共に、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

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37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、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第２項、規約第37条第２項）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本書の日付現在、本投資法人は執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月１回程度の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況等について詳細な報告を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には弁護士１名、公認会計士１名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から執行役員の業務遂行状況を監督しています。

本投資法人は、本資産運用会社と締結している資産運用委託契約上、本資産運用会社から資産の運用状況に関し報告を受ける権利及び委託業務に関する本資産運用会社の一切の書類を閲覧、謄写又は調査する権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互提携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けています。

また、本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、各決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員及び監督役員に対して監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、会計監査人は、本投資法人に対して監査報告書を提出することに加えて、監査の過程において執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告することとされています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

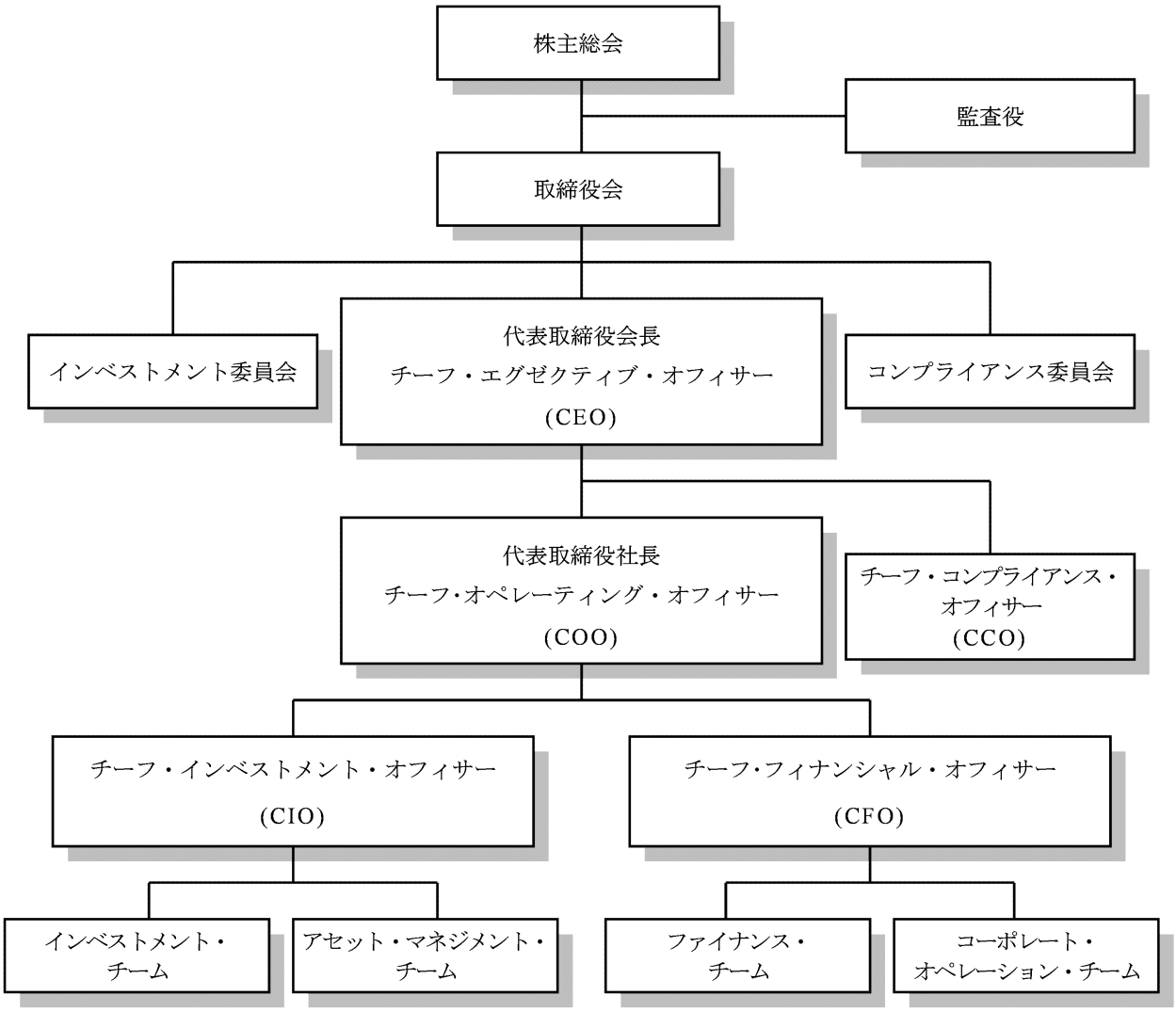
本投資法人は、３か月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の執行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない任意の制度として同社内にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会を設置しており、インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する決議又は取締役会に対する決議勧告を行うことを目的として設置された委員会であり、コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。その詳細については後記「(ハ) 委員会」に記載の表及び「③ 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。また、本資産運用会社は、業務分掌を明確にするために、任意に、チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（ＣＥＯ）、チーフ・オペレーティング・オフィサー（ＣＯＯ）、チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）及びチーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）の役職を設置し、ＣＩＯの下にインベストメント・チーム及びアセット・マネジメント・チームを、ＣＦＯの下にファイナンス・チーム及びコーポレート・オペレーション・チームをそれぞれ設置しています。また、コンプライアンス担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）の役職も設置されています。

（イ）役職

本資産運用会社の重要な役職者及びその業務は以下のとおりです。

役職名	業務
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（ＣＥＯ）	会社の重要な経営方針に係る事項を含む会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・オペレーティング・オフィサー（ＣＯＯ）	会社の重要な経営方針に係る事項を除く会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）	インベストメント・チーム及びアセット・マネジメント・チームを指揮・統括
チーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）	ファイナンス・チーム及びコーポレート・オペレーション・チームを指揮・統括
チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）	コンプライアンスに関する指揮・統括

（ロ）チーム

本資産運用会社の運営は、以下のチーム（担当部局）により行われています。

チーム名	業務
インベストメント・チーム	①　運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ②　運用資産の取得・売却に関する業務 ③　運用資産の調査・評価 ④　不動産市場等の調査・分析
アセット・マネジメント・チーム	①　投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針（プロパティ・マネジメント会社選定基準・賃貸借契約基準・工事発注基準・付保基準等）の策定 ②　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 ③　適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④　本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤　中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施
ファイナンス・チーム	①　本投資法人の財務戦略の策定 ②　本投資法人の資金調達に関する業務 ③　本投資法人及び本資産運用会社のＩＲ業務
コーポレート・オペレーション・チーム	①　本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ②　運用実績管理業務 ③　本資産運用会社の総務・人事業務 ④　本投資法人及び本資産運用会社の予算統制 ⑤　本投資法人及び本資産運用会社の経理業務 ⑥　コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑦　コンプライアンス業務（コンプライアンス委員会事務局） ⑧　法務・契約書の精査業務 ⑨　契約執行（売買、管理、修繕工事、借入れ）に付随する業務

（ハ）委員会

本資産運用会社において本書の日付現在設置されている委員会の概要は、以下のとおりです。

ａ．インベストメント委員会

委員	委員長（１名）、委員（３名） 委員長及び委員は取締役会により選任されます。 本書の日付現在、委員長は代表取締役会長兼社長、委員は非常勤取締役の３名です。	
内容	決議事項	インベストメント委員会で審議し、決議すべき事項は、次のとおりです。 ① 取締役会で定められた金額の範囲内の新規の運用資産の取得及び保有する運用資産の売却 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定及び実施 ③ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画で決定された範囲を超える運用・管理に関する業務の実施 ④ 資金調達計画、余資運用計画の策定及び実施（但し、個別の運用資産の取得・売却決定につき取締役会の決議が必要とされる場合を除きます。後記「③ 投資運用の意思決定機構（ロ）個別の運用資産の取得・売却の決定」をご参照下さい。） ⑤ 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会の決議事項であると承認された事項
	勧告事項	インベストメント委員会で審議し、取締役会において決議すべきと勧告する事項は、次のとおりとします。 ① インベストメント委員会規程の策定及び改訂 ② 資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の策定及び改訂 ③ 取締役会による決議が必要とされる新規の運用資産の取得及び保有する運用資産の売却 ④ 上記③に該当する取締役会の決議を要する運用資産の取得・売却に伴う資金調達 ⑤ 投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る方針決定 ⑥ 分配方針の策定 ⑦ 余資運用先の選定 ⑧ 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会で審議し、取締役会において決議すべきと勧告する事項であると承認された事項
決議方法	委員長及び委員のうち３名以上の者が出席し、その出席委員の全員一致を以って決議します。	

ｂ．コンプライアンス委員会

委員	委員長（１名）、委員（３名） 委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）、委員は代表取締役会長兼社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者１名（本書の日付現在、外部の弁護士）です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。 ① 投資判断に関する関与 ② 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応 ③ 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告 ④ 社内規程の制定及び改訂 ⑤ 上記各号に準ずる重要な事項
審議方法	上記内容の欄の①乃至④に関する審議は、以下のとおり行われます。なお、詳細は、後記「③ 投資運用の意思決定機構（ニ）コンプライアンス体制」をご参照下さい。 ① インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 ② 原則として１ヶ月に１度開催されるコンプライアンス委員会において、審議します。 ③ 「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告について審議します。 ④ 法令の改廃その他の事由により社内規程の制定又は改訂の必要が生じた場合に、その都度制定案又は改訂案を審議します。

③　投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定

ａ．資産運用ガイドライン及び資産管理計画書

本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定のため、本資産運用会社は、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書を策定し、また経済情勢及び不動産市場動向等の大幅な変化が生じた場合等必要が生じた場合に、その都度改訂します。資産運用ガイドラインには、具体的な投資方針及び運用方針等が規定されます。また、資産管理計画書には、10年間にわたる基本的な投資方針及び運用方針等が規定されます。

資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の作成又は変更の手続は、以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の案又は改訂案を起案し、ＣＩＯがこれをインベストメント委員会に提案します。インベストメント委員会における審議の結果、提出された案が承認された場合には、コンプライアンス委員会における審議を経て、インベストメント委員会の委員長により取締役会に付議されます。当該案が取締役会で承認されたときに、当該資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は有効に成立し又は改訂されます。

成立した又は改訂された資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は、取締役会の決議後速やかに、本投資法人に報告されます。

ｂ．運用・管理計画

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用・管理方針を決定するため、投資対象不動産毎に運用・管理計画を毎年６月１日実施を目途に策定します。これにより、プロパティ・マネジメント会社から提供される各投資対象不動産のその時々の実情に基づく運用・管理の計画に、本資産運用会社が持つ中長期的な投資の視点及び全投資対象不動産の間のバランスの視点等が加味され、最適な運用及び管理を行うことを目指します。

運用・管理計画の策定手続は以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、毎年６月１日実施を目途に運用・管理計画案を起案してインベストメント委員会に提案します。当該運用・管理計画案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理計画案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該運用・管理計画案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理計画は有効に成立します。

ｃ．資金調達計画等

本資産運用会社は、本投資法人の財務戦略の一環として、資金調達計画、余資運用計画、投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る方針及び分配方針を必要に応じて随時策定し、市場動向等を勘案して実施します。また、本資産運用会社は、余資運用計画の策定の前提となる余資運用先の選定も随時行います。これにより、資産、負債及び資本の最適なバランスを図り、もって本投資法人に対する投資家の利益の極大化を図ることを目指します。

資金調達計画（但し、個別の運用資産の取得・売却決定につき取締役会の決議が必要とされる場合を除きます。）及び余資運用計画の策定手続は以下のとおりです。すなわち、ＣＦＯは、資金調達計画、余資運用計画及び分配方針の案を起案してインベストメント委員会に提案します。その後のインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の関与手続については、上記「ｂ．運用・管理計画」における手続と同様です。

これに対し、運用資産の取得・売却に伴う資金調達計画（但し、個別の運用資産の取得・売却決定につき取締役会の決議が必要とされる場合）、投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る方針及び分配方針の策定並びに余資運用計画の策定の前提となる余資運用先の選定については、インベストメント委員会のみで行うことができず、取締役会での決議が必要となります。

この場合には、コンプライアンス委員会において審議されたこれらの案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されます。その他の手続は上記資金調達計画及び余資運用計画の場合と同様です。

（ロ）個別の運用資産の取得・売却の決定

ａ．インベストメント委員会のみで決定できる場合

取締役会は、取締役会で決定した一定金額までの運用資産の取得又は売却の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲しています。本書の日付現在、インベストメント委員会が決定権限を有する上限額は、運用資産の取得及び売却のそれぞれについて、その時点で保有する運用資産の合計額の10％相当額です。なお、ここに運用資産の合計額とは、運用資産のうちの不動産等については最新の不動産鑑定士による評価額（注）を、運用資産のうちの不動産対応証券については取得価格を用いて計算します。

（注）取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年５月末日又は11月末日）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による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）をいいます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、運用資産の取得又は売却について、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、運用資産の取得又は売却案を起案し、ＣＩＯがこれをインベストメント委員会に対して提案します。インベストメント委員会は、当該運用資産の取得又は売却案が資産運用ガイドライン及び資産管理計画書規定の投資方針に合致しているか等の観点から審議をします。その結果、当該運用資産の取得又は売却案がインベストメント委員会で承認された場合には、インベストメント委員会は当該案をコンプライアンス委員会に対して提出します。コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義がないとコンプライアンス委員会が判断した場合には、当該運用資産の取得又は売却案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用資産の取得又は売却案にコンプライアンス上の問題又は疑義があると判断した場合には、その結果を取締役会に報告し、取締役会は当該報告を参考にして当該運用資産の取得又は売却案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用資産の取得又は売却案は有効に成立します。

ｂ．取締役会の決議が必要な場合

取締役会で決定した金額を超える運用資産の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合には、コンプライアンス委員会において審議された運用資産の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されます。その他の手続は上記ａ．と同様です。

（ハ）投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

ａ．運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

個別の投資対象不動産に関する運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、ＣＩＯの指揮の下、アセット・マネジメント・チームによって実施されます。

ｂ．運用・管理計画での想定を超える事情が発生した場合における運用・管理に関する業務

取締役会は、個別の投資対象不動産に関する運用・管理計画で想定されていない事情が発生した場合の運用・管理に関する業務についての決定権限をインベストメント委員会に対して委譲しており、そのような場合の運用・管理に関する業務は、インベストメント委員会の決定に基づいて実施されます。これにより、通常想定し得ない事情が発生した場合における投資対象不動産の運営・管理を機動的に決定し、適時かつ最適な対応を図ることができます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、ＣＩＯがこれをインベストメント委員会に提案します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該運用・管理に関する業務の実施案が承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

（ニ）コンプライアンス体制

ａ．コンプライアンス体制の概要

本資産運用会社は、適法な資産運用及び従業員等による法令、社内規程、職業規範等の遵守（コンプライアンス）の徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）を選定しています。

ｂ．コンプライアンス委員会によるチェック

（ｉ）投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全ての本投資法人に係る投資及び資産運用に係る審議について、審議毎に審議後速やかに開催され、その審議過程及び審議内容に関し、コンプライアンスの観点から審議を行います。コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。取締役会は、かかる答申を受けて、当該問題の対応につき決議します。

（ⅱ）法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、原則として１ヶ月に１度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。コンプライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役会に報告します。取締役会は、かかる報告を受けて、当該事項の対応につき決議します。但し、ＣＣＯが上記事項

の問題性の程度が軽微であると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該事項の対応を取締役会に代えて代表取締役会長に委ねることができます。

（ⅲ）内部監査

コンプライアンス委員会は、上記（ⅱ）の定期的な法令等の遵守状況に関する審議に加え、「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定状況及び内部監査結果に関して審議し、内部監査計画が適正に策定されていないと判断した場合又は内部監査が適正に行われていないと判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申し、内部監査の適正性の確保を目指します。これにより、本資産運用会社の社内における法令等の違反の状況及び業務に内在するリスク等を早期に発見すること及び法令等の違反を未然に防ぐことを目指します。

ｃ．チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）によるチェック

ＣＣＯは、本資産運用会社における外部からの又は社内における問合せ等に対応する窓口となる他、日常的に本資産運用会社の業務等に関して、コンプライアンスの問題の有無等の調査を行います。ＣＣＯは、これらの調査の過程において、コンプライアンス上の問題を発見又は予測した場合に、かかる行為を中止させる権限を有します。なお、ＣＣＯがかかる権限を発動した場合には、取締役会に経緯及び対応について報告します。

上記に加え、ＣＣＯは、コーポレート・オペレーション・チームと共同して、適宜、コンプライアンス意識を高めるための役職員の研修及び全社内的なコンプライアンスの状況の調査を行います。

ｄ．利害関係人等との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、投信法に関連する事項の規定があります（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　（１）法令に基づく制限」をご参照下さい。）。本資産運用会社は、これに加え、ｉ）利害関係人等、ⅱ）本資産運用会社の株主、ⅲ）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人、ⅳ）ⅱ）及びⅲ）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人及びｖ）ｉ）からⅳ）までに掲げる者が資産の運用を受けている又は出資を行っている特別目的会社をスポンサー関係者と定め、スポンサー関係者との取引に関してもコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。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　（２）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

ｅ．コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定しています。コンプライアンス規程は、本資産運用会社のコンプライアンス体制の概要を規定したもので、本資産運用会社のコンプライアンス体制の基礎となる社内規程です。また、コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスを実践するための具体的な基準を規定したもので、本資産運用会社の従業員等に配布することにより、これらの者のコンプライアンスに対する意識を高めることが目的とされている社内規程です。

コンプライアンス委員会は、法令の改廃その他の事由により社内規程の改訂の必要性が生じたときに、これらの規程の改訂案を起案し、取締役会に付議します。取締役会は、かかる付議を受けて、当該改訂案を承認し、改訂案を成立させます。このように、必要に応じて随時改訂を行うことにより、本資産運用会社の適正なコンプライアンス体制が保持されます。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	108,310,509,822円
本投資法人の発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	201,300口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	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15年11月４日	私募設立	250	250	125	125	（注１）
平成15年12月20日	公募増資	79,500	79,750	36,633	36,758	（注２）
平成16年１月21日	第三者割当増資	3,988	83,738	1,837	38,596	（注３）
平成16年12月１日	公募増資	75,800	159,538	51,037	89,633	（注４）
平成16年12月22日	第三者割当増資	305	159,843	205	89,838	（注５）
平成20年６月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	（注６）
平成20年７月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	（注７）

（注１）　１口当たり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より新投資口を発行しました。
（注３）　１口当たり460,800円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
（注４）　１口当たり698,250円（引受価額673,312円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注５）　１口当たり673,312円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
（注６）　１口当たり461,580円（引受価額445,566円）にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注７）　１口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成20年11月30日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号 シティグループセンター	17,998	8.94
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	13,848	6.88
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	13,810	6.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	13,256	6.59
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	7,082	3.52
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	6,247	3.10
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目１番11号	5,597	2.78
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11	4,626	2.30
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定その他口）	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	3,788	1.88
エスアイエス　セガ　インターセトル　エージー	（常任代理人） 株式会社三菱UFJ銀行決済事業部 東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	3,173	1.58
合計		89,425	44.42

（注）　発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第２位未満を四捨五入しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、運用資産に投資して運用を行います（規約第26条）。本資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改訂を行います。

規約及び資産運用ガイドラインに基づく本投資法人の投資方針は概ね以下のとおりです。

①　基本方針

投資対象不動産の取得に当たり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

（イ）投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として商業施設（小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。）、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第27条第２項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」には物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等を含むと規定しています。

本資産運用会社は、かかる方針に従い、その時々の経済情勢、不動産市場動向等を考慮した上で取得する投資対象不動産を決定します。投資に際しては、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合の上限を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60％とし、主として投資する投資対象不動産の用途を限定せず、最適なポートフォリオの構築を目指します。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（ロ）投資地域

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第27条第２項）。

本資産運用会社は、かかる方針に従い、本書の日付現在における資産運用ガイドラインにより、首都圏の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合を、原則として本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の50％以上とし、それ以外を首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部の投資対象不動産に対して投資することとしています。但し、首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部における投資は、１地域経済圏（注）当たりの投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額による投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の1/3を超えないように投資を行うものとします。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）本書において「地域経済圏」とは、１つ又は複数の大都市及びその周辺都市から成る経済圏で、当該大都市の経済情勢及び不動産市場動向の影響等を強く受ける地域を意味します。

＜投資地域＞

首都圏（注）			地方
東京都心６区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除く）をはじめとする全国の主要都市
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心６区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

（注）　首都圏とは、１都７県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。

（ハ）本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

本資産運用会社は、本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成に関して、以下のような利点があるものと考えています。

a. 安定的な収益性

（ｉ）投資対象不動産の用途

一般的に商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の投資対象不動産の収益性は、その用途にかかわらず、全国レベルの経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けることが不可避である一方で、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があります。従って、本資産運用会社は、本投資法人の投資対象不動産の用途について一定の分散した投資が行われることにより、特定の用途の投資対象不動産に係る市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。

（ⅱ）投資地域

わが国の現在の経済環境においては、内在するリスク特性と収益性の観点から、東京都を中心とした首都圏における投資のみならず、首都圏以外の地域における投資についても、相当の合理性があるものと考えられます。従って、本資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、特定の地域の経済情勢、不動産市場動向等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。また、本資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体に及ぼすリスクを低減させることが可能になると考えています。

b. 潜在的な外部成長力

前述のとおり、投資対象不動産の収益性は、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があることに依拠しています。一方、本投資法人は、内包するリスクが比較的低く、収益性が比較的高いと判断され得る条件にて、可能な限りポートフォリオの拡大充実を図ることが重要であると考えています。こうした理解のもと、本資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、投資地域の分散を行うことは、安定した収益性の確保のみならず、外部成長の機会を増大させるという観点からも、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

（ニ）最適なポートフォリオの構築を可能にする本資産運用会社の能力

本資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の開発、購入、管理、売却等について丸紅グループにおいて専門的な知識を培ってきた者、及び金融機関において投資業務について経験を積んできた者から構成されており、現在の本資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを企図しています。上記経営陣及び主要な人材の主な出身母体となった丸紅グループは、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産に関する開発・投資・運用等を行って参りました。

②　投資態度

（イ）本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように運用します（規約第27条第１項）。なお、特定不動産とは、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意味します。

（ロ）本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設（小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。）、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします（規約第27条第２項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」には物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等を含むと規定しています。

（ハ）投資対象地域は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします（規約第27条第２項）。

（ニ）本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します（規約第27条第３項）。

（ホ）本投資法人の運用にあたっては、投資対象不動産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（投資対象不動産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います（規約第27条第４項）。

（ヘ）本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします（規約第27条第５項）。

③　運用方針

本資産運用会社は上記のような基本方針及び投資態度に基づき、以下のような運用方針で、本投資法人の資産を運用します。

（イ）ポートフォリオ運用基準

a. 保有期間

本資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした運用資産の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

b. 取得基準

本資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価（不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。）を含むデュー・デリジェンスを行います。本資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、本資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。

（ｉ）用途

本資産運用会社は、ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定します。本書の日付現在、各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60％とします。

なお、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。

A. 当該投資対象不動産の取得価格が50億円以下の場合は、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。

B. 当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。但し、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

本資産運用会社は、本投資法人が投資対象とする不動産の各用途の現在の市場状況について、以下のとおりと認識しています。

（注）　以下の用途別の特性等の説明は、本資産運用会社における本書の日付現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

A.　商業施設

商業施設には、①一般的には、オフィスビルと比較すると、需給状況が良好な状態にある反面、今後規模の優位性や経営の先進性等により、経営の近代化を図れない零細小売店の淘汰、構造転換が進む状況にある、②マクロ景気動向よりも商圏立地、店舗形態、競合店舗等に影響される、③オフィスビルと比較すると一般的に長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローが見込める、及び④オフィスビル市場に比べ商業施設は全体の市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報及び空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にあるという特性があります。

B.　オフィスビル

オフィスビルには、①全体の市場規模が大きく、流動性が比較的高い傾向にある、②需給状況が経済動向の影響を受ける傾向が比較的高いため、経済動向に応じて収益性の変動する可能性が高い傾向にある、及び③わが国の通例では、賃貸借契約期間が２年間で、かつ、６ヶ月間の予告期間をおくことによりテナントから随時解約できる賃貸借条件となっていることが多く、収益性の変動する可能性が高い傾向にあるという特性があります。

C.　ホテル

ホテルには、①一般的には、オフィスビルと比較すると、宿泊比率の高いホテルの需給状況が良好な状態にある、②立地型産業であり、競合ホテル等に影響される、③オフィスビルと比較すると、一般的に経営形態が「リース方式」の場合、長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュ・フローが見込める、④オフィスビル市場に比べ市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報、空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にある、⑤立地や建物の状態等に加え、ホテル会社の運営能力も収益率を変動させる大きな要因のひとつである、及び⑥他の用途に比較して転用が容易でないという特性があります。

■ホテルの分類及び特徴

ホテルの分類及び特徴は以下のとおりです。

＜業態による主なホテルの分類＞

<table>
<tr><th>セグメント分類</th><th colspan="2">業態</th><th>機能・特徴</th></tr>
<tr><td>ラグジュアリー/多機能型</td><td rowspan="3">シティホテル</td><td>最高級シティホテル</td><td>・多種多様な料飲及び宴会施設
・宿泊売上げ依存率50％未満
・ADR（注）が30,000円を超える</td></tr>
<tr><td>アップスケール/多機能型</td><td>高級シティホテル</td><td>・多種多様な料飲及び宴会施設
・宿泊売上げ依存率50％未満
・ADRが15,000円を超える</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ミッドスケール/複合型</td><td>中級シティホテル</td><td rowspan="2">・複数の料飲及び宴会施設
・宿泊売上げ依存率50％以上80％以下
・ADRが10,000～15,000円の範囲</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ビジネスホテル</td><td rowspan="2">ビジネスホテル</td></tr>
<tr><td rowspan="2">エコノミー/宿泊特化型</td><td rowspan="2">・宿泊中心
・宿泊売上げ依存率80％超
・ADRが10,000円未満</td></tr>
<tr><td>バジェットホテル</td></tr>
</table>

（注）　ADR（Average Daily Rate）は平均客室単価であり、「年間客室売上高÷365日÷（総客室数×客室稼働率）」により算出します。また、上記ADR水準は、東京23区内における水準を念頭に置いています。

＜経営形態によるホテルの分類＞

経営形態	リース方式 （賃貸借直営方式） （注１）	マネジメント・ コントラクト方式 （運営受託方式） （注２）	フランチャイズ方式 （注３）	所有直営方式 （注４）
機能				
建物所有	オーナー	オーナー	オーナー	オーナー
経営主体	オペレーター	オーナー	オーナー	オーナー
運営主体	オペレーター	オペレーター	オーナー	オーナー
ブランド・送客	オペレーター	オペレーター	フランチャイザー	オーナー

（注１）　リース方式（賃貸借直営方式）
リース方式では、建物を所有するオーナーが建物をホテルマネジメント会社（以下「オペレーター」といいます。）に賃貸し、オペレーターはテナントとしてホテル経営を行います。
このリース方式の特徴として、オーナーに経営責任も運営責任もないことがあげられます。オーナーはリース契約上、建物を貸している家主であり、ホテルの経営に関しては全くの第三者です。

（注２）　マネジメント・コントラクト方式（運営受託方式）
マネジメント・コントラクト方式では、ホテルのオーナーがオペレーターとの間で運営委託契約を締結し、オペレーターが、かかる契約に基づいてオーナーが所有するホテルを運営します。
マネジメント・コントラクト方式では、オペレーターは運営に対する責任を負いますが、財務責任等の最終的な経営責任は全てオーナーが負います。

（注３）　フランチャイズ方式
フランチャイズ方式では、ホテル・チェーン（フランチャイザー）がオーナー（フランチャイジー）との間でフランチャイズ契約を締結し、かかる契約に基づき、ホテル・チェーンはオーナー（フランチャイジー）に確立されたセールスネットワークや認知度の高い商標（ブランド）を利用する権利を与え、その対価としてフランチャイズ料を徴収します。

（注４）　所有直営方式
所有直営方式とは、その名が示すように、ホテル会社がオーナーとしてホテルの所有と運営の両方を行う方式です。
所有直営方式ではオーナーがホテルを事業部や子会社の資産として直接支配し、そのホテルを自ら運営することでキャッシュ・フローを生み出します。

D.　住居

賃貸用住居には、①基本的に「住む」という実需を有する個人がテナントであり、景気動向等にテナント需要が左右されることは比較的少ないので、オフィスビルと比較して相対的に安定した収益性が期待できる、及び②一般的に他の用途の物件に比べて収益性が相対的に低いという特性があります。

シングル向け賃貸用住居については、本来の需要層である若年者人口が減少の傾向にあることから需要が減退する可能性がある反面、都心部等において、晩婚化、単身赴任の増加、離婚の増加等のライフスタイルの変化を原因として需要が増大する可能性があります。また、賃貸することを前提にした投資向け分譲ワンルームマンションの供給により、シングル向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

DINKS（注）向け賃貸用住居については、子供をもうけず共働きを続ける世帯が増えていることから、需要が増大する可能性があります。また、同テナントをターゲットとする分譲マンションの供給により、DINKS向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

（注）　DINKSとは、Double Income No Kidsの頭文字をとった略語で、一般的に、子供のいない共働き夫婦のことを意味します。

ファミリー向け賃貸用住居については、一般ファミリー層をターゲットとする分譲マンションの供給により、賃貸マンションから分譲マンションへの住み替えが起こることで、需要が減退する可能性がある反面、個人もバランスシートを気にする時代になっており、持家購入可能層があえて借家に住んでいる例が増える傾向にあることから、需要が増大する可能性があります。

ハイグレード賃貸用住居については、日本人の中でも富裕者層が増えておりますが、今般の景気の減速を起因として、需要が減少する傾向にあります。また、国際的な景気動向、日本の世界経済に占める位置等の変化により、ハイグレード賃貸用住居に対する大きな需要の変動がある可能性があります。また、他の住居クラスに比較して需要・供給共に市場が小規模なため、収益性の変動が大きい傾向が見られます。

（注）　本書の目的上、シングル向け賃貸用住居、DINKS向け賃貸用住居、ファミリー向け賃貸用住居及びハイグレード賃貸用住居とは、それぞれ以下を意味します。
シングル向け賃貸用住居　　単身者を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積20㎡～30㎡程度の一般的なものと、専有面積30㎡～50㎡程度のハイクラスなものと２種類あり、さらにそれぞれの専有面積で賃料が２割か

	ら５割程度付加された家具付サービスアパートメントの形態をとっているものがあります。
DINKS向け賃貸用住居	子供のいない共働き若年夫婦を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積30㎡～50㎡程度の一般的なものと、専有面積40㎡～70㎡程度のハイクラスなものと２種類あります。
ファミリー向け賃貸用住居	子供を含めた家族数名を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積50㎡～80㎡程度の一般的なものと、専有面積70㎡～100㎡程度のハイクラスなものと２種類あります。
ハイグレード賃貸用住居	欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者及び国内富裕層を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積80㎡～150㎡程度を中心とするシングル向けのものと、専有面積150㎡～300㎡程度を中心とするファミリー向けのものと２種類あります。

E.　その他

投資対象不動産の用途としてその他に分類される不動産には、具体的な例として、１）倉庫等の物流施設、２）駐車場、３）医療・介護施設、研修施設等、の３つが含まれ、それぞれ次のような特性があります。

１）倉庫等の物流施設

物流は、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割を担います。物流施設は、物流のインフラとして国民の経済活動に密接な関係を持つ不動産であり、その根本的な需要は長期に安定していると考えられます。一方、経済のグローバル化・高度化が進展する中で、物流全体の最適化に対する飽くなき要求は、荷主や消費者のニーズにあった立地・規模の物流施設、高付加価値の提供が可能な実用性と汎用性の高い物流施設など多様なニーズを生み出し、新しい物流施設の供給が進むと考えられます。

物流施設は、その特性として①元々個別企業の実需を前提に建設・保有されてきており、賃貸需要を見込んで建設を行う事業者が殆どいなかったことから不動産市場における需給ギャップが比較的小さい、②立地、規模、仕様がそれぞれに異なっており、物件の個別性が極めて強い、及び③多数の企業が入居する大型の物流施設のような大規模マルチ型物件を除けば、１物件当たりのテナント数が少ないということをあげることができます。

またテナントや賃貸条件の傾向として、①定着率が高く、賃貸借契約が更新されやすい、②大規模テナントが多く与信上の問題が比較的少ない、③賃貸借契約が比較的長期のものが多く、キャッシュ・フローが安定している、及び④賃料水準の変動がオフィス等と比較して小さいという特性があります。

２）駐車場

駐車場は、生活の必需品となった自動車の駐車場所（スペース）を提供するものであり、道路交通法の改正による違法駐車への取り締まり強化等により、今後も安定した需要が期待できます。スペースを提供するという性質から①立地の要素が大きく、優位な立地を得ることができれば安定的な収入を確保できる、②不特定多数の個人・テナントに対し、時間貸し・月極など短期の賃貸借の形式を取ることが多い、③需要が景気の動向に左右されることが少ない、一方で、④施設に対する設備投資が比較的低額ですみ、高度の施設運営のノウハウも不要なため、スペースさえあれば容易に参入が可能という特性があります。

３）医療・介護施設、研修施設等

医療・介護分野は健康保険や介護保険など、国の施策が重要な役割を担っているため、国の指導・監督下で医療・介護が発展してきたともいえます。また、医療・介護分野においては国が地域ごとにベッド総数の制限を行う等各種規制があり、参入障壁も比較的高いため、医療・介護機関間の競争が比較的少ない分野でした。

しかし、高度な医療のニーズの高まりと情報化の進展、また医療・介護分野に関する規制緩和は、医療・介護機関間に競争をもたらし、高額の設備投資を必要とするようになっています。更には診療報酬水準の見直しもあって、多くの医療・介護機関が経営上の困難に直面することとなり、生き残りのため高い経営ノウハウを必要とするようになってきています。

そのため、今後、経営改革の一環として医療・介護施設の保有と利用の分離が進み、投資対象不動産としてニーズが高まっていく分野であると思われます。しかし、医療・介護施設は施設運営者の能力にその収益を左右されることが大きいと考えられ、また不動産市場における取引事例がまだ多くないこと等も鑑みて慎重に投資判断を行うことが必要と考えます。

研修施設については、これまで日本企業の多くは自前の研修施設を設けていました。しかし、バブル崩壊後の景気低迷期を経て、不断の革新が求められ、経営資源の選択と集中に取り組む現在の企業経営においては、ノンコア資産である研修施設を売却する動きが続いています。また、IT化の推進とそれに伴う業務内容の高度化により研修を外部機関に任せることが多くなってきています。

そのため、今後企業が研修等を外部にアウトソーシングしていく流れの中、研修施設という不動産のニーズが高まるものと思われることから、投資対象不動産として検討していくこととします。研修施設も施設運営者の能力にその収益性を負うところが多く、医療・介護施設と同様、慎重な投資判断が必要と考えられます。

（ⅱ）投資地域

資産運用ガイドラインにおいて、首都圏における投資は、首都圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合が、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の50％以上（注）となることとしています。

また、各地域の経済環境、市場動向等も考慮して、主要経済活動の中心である首都圏以外の各地域経済圏における投資は、それぞれの地域経済圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の1/3を上回らないこととします。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

（注）　首都圏への配分を50％以上とした理由は、首都圏では各用途共に市場規模が他の地域に比べて際立って大きいこと、市場流動性が高いこと等を考慮し、当該地域をポートフォリオのコア部分を構成すべき地域と認識したためです。

（ロ）具体的投資基準

上記の各用途に関する現在の市場状況の理解に基づき、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従って本投資法人の投資基準を以下のとおりとします。

a. 投資対象不動産の属性

（ⅰ）商業施設

A.　立地

首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B.　その他

立地特性（交通の便・道路付け等）及び当該商圏の範囲を適正に認識・設定した上で、商圏人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圏の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圏内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。以上の分析を踏まえ、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、商圏の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ⅱ）オフィスビル

A.　立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

特に、東京都心６区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区）に所在するものに重点投資を行います。

首都圏及び政令指定都市以外の全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。

B.　その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等）等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で充分な競争力を持っているものを投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（ⅲ）ホテル

A.　立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

B.　テナントとの賃貸借契約

原則として、リース方式（賃貸借直営方式）により運用する形態のものを投資対象とします。

特に、オペレーター（ホテルの経営責任者及び運営責任者）との賃貸借契約の残存契約期間が５年以上で、かつ、賃料の固定部分の収入がポートフォリオの収益に貢献できるものに対して投資を行います。

C.　規模

個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。但し、原則として客室数100以上のものに対して投資を行います。

D.　種類

アップスケール/多機能型タイプ、ミッドスケール/複合型タイプ及びエコノミー/宿泊特化型タイプを対象とします。なお、リゾートホテルには投資しません。また、ホテルの分類については、前記「(イ）ポートフォリオ運用基準 b.取得基準（i）用途 C.ホテル」をご参照下さい。

E.　その他

立地特性及びマーケット動向（商圏・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等）、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等の検証を総合的に行った上で投資します。

（ⅳ）住居

A.　シングル向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。

原則として、１戸当たりの専有面積が20㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。

B.　DINKS向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

C.　ファミリー向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部及びその周辺地域とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

D.　ハイグレード賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら、安定した収益を見込むことができるものに限定して慎重に投資を行います。

投資対象エリアは原則として東京都心６区及びその周辺区部とします。

原則として、10戸以上の建物とします。

（ⅴ）その他

その他の投資対象不動産には、倉庫等の物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等が含まれます。その他の投資対象不動産については、用途が多様であることに鑑み、具体的な立地及び規模の制限は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

b.　投資額

投資額については、資産運用ガイドラインにおいて、以下のとおり定めています。なお、本項における投資額とは取得する運用資産の取得価格を意味します。

（ⅰ）１運用資産当たりの最低投資額

１運用資産当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、その他は15億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は原則として、１億円以上とします。用途が住居である不動産又は信託受益権の場合は、上記a.（ⅳ）記載の戸数の基準を充たすものであれば取得価格にはこだわらないものとします。なお、本投資法人が既に取得した大丸ピーコック芦屋川西店及び南山コート２号館は本号の基準を満たしていませんが、その属性、収益性等に鑑みて投資対象としています。

（ⅱ）１運用資産当たりの最高投資額

１運用資産当たりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の40％以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額（価格調査による調査額）の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。以下本b.において同じ。）の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。

（ⅲ）取得価格の制限

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断しますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

c.　開発中の不動産

本資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されている場合、又は完工・引渡しに関するリスクが軽減若しくは最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

（ハ）デュー・デリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

次頁の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済（取得後に工事実施が可能な場合を含みます。）の不動産についても投資対象不動産とします。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用情報 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 ④過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件・テナント需要動向等 ③周辺の開発計画の動向 ④商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地要因	①街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 ②利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ③周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑤地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ③貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 ④電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第205号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析を実施し、PMLが20％超の物件については詳細な耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 ②建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ②土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①借地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敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 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区分所有の区分性 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

（注）　本資産運用会社は、東西アセット・マネジメント株式会社との間のデュー・デリジェンス業務委託契約を平成20年10月31日付で解除しました。平成20年11月１日より、本資産運用会社は、丸紅不動産株式会社及び丸紅プロパティーズ株式会社との間で締結したデュー・デリジェンス業務委託契約に基づき、両社からデュー・デリジェンスに関する協力を受けることにしています。具体的には、両社から受けるデュー・デリジェンスに関する協力業務は、①運用資産取得のためのスケジュール、キャッシュ・フロー収支計算書等の作成、②売主に要求すべき運用資産に関する表明保証の内容案作成、③売主に要求すべき運用資産に関する瑕疵担保責任の内容案作成、④売主の財務状況の調査、⑤売主の所有権の履歴の調査、⑥投資対象不動産の権利関係の状況の調査、⑦投資対象不動産の法令制限状況に関する調査、⑧投資対象不動産の利用制限状況に関する調査、⑨投資対象不動産の土地の敷地境界線、隣地建物又は構造物の不法侵害、その他の負担の調査、⑩投資対象不動産の賃貸借契約の状況に関する調査、⑪投資対象不動産の建物管理状況及び維持修繕状況の調査、⑫投資対象不動産のマーケット・レポートについての評価、⑬投資対象不動産に関する建物状況評価報告書に関する評価、並びに⑭運用資産の移管に関する補助支援です。

（ニ）付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオＰＭＬを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、１物件のＰＭＬが20％を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。

（注）　ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。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。

（ホ）売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。

b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に判断します。

なお、賃貸事業収支が悪化した保有物件に関しては、以下の基準を設け、売却を検討するものとします。

（ｉ）要管理物件基準

下記A.～C.のいずれかの基準に該当した物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を検討し、収益改善に努めます。

A. 月次毎に開示する稼働率が65％を下回り、その状態が６ヶ月以上継続した場合。

B. 毎決算期に開示するＮＯＩに基づいて算出された年換算利回りが2.5％を下回った場合。

C. 毎決算期に開示する鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。）が、当該決算期末時点簿価の70％を下回った場合。

（注）ＮＯＩ（Net Operating Income）とは、減価償却前の賃貸事業損益をいいます。但し、物件取得時に資産計上する公租公課等特殊要因があるものについてはこれを排除した理論値に修正したもので算出します。

（ⅱ）売却検討物件基準

「要管理物件」に該当し、かつ本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「売却検討物件」として売却の検討を開始します。但し、「売却検討物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。

（へ）財務方針

以下のとおりの財務方針に基づき、財務戦略を立案、実行します。

a. 借入れ及び投資法人債の発行

（ｉ）本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定化を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を使途として、借入れを行い又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本ａ．において同じ。）を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額は１兆円を超えないものとします（規約第33条第１項、第２項）。

（ⅱ）前記（ｉ）に基づき借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家に限るものとします。

（ⅲ）本資産運用会社は、前記（ｉ）に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

（ⅳ）本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（ｖ）借入れ及び投資法人債の発行に際して、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るものとします（規約第33条第４項）。

（ⅵ）本投資法人の資産総額（注）のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合（以下「ＬＴＶ」といいます。）の上限については、60％を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（注）資産総額とは、ＬＴＶ計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価（不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。）に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

b. 投資口の追加発行

投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。

（ト）賃貸方針

本資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従い取得した投資対象不動産について賃貸を行う場合においては、下記の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

a. 優良テナントを選別すること。

新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について充分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

b. 長期にわたる賃貸借契約（定期借家契約を含みます。）の締結又は更新を図ること。

新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

（チ）管理方針

管理方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

a. 取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用（外注委託費、水道光熱費等）の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。

b. 本資産運用会社は、各投資対象不動産の特性に応じて、また、過去の関与度合い等を考慮に入れながら、投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、委託するプロパティ・マネジメント業務の具体的な内容や報酬等について細部を交渉します。

平成20年11月30日現在保有する投資対象不動産に関しては、それぞれ以下のプロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
東西アセット・マネジメント株式会社	ダイエー碑文谷 レランドショッピングセンター イオンモール宇城バリュー ヤマダ電機テックランド堺本店 福岡アーセオンビル 六番町Ｋビル 新宿ワシントンホテル本館 東横イン品川駅高輪口
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	ジョイパーク泉ヶ丘
丸紅不動産株式会社	大丸ピーコック芦屋川西店 宮前ショッピングセンター コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 丸増麹町ビル 川崎東芝ビル 長谷萬ビル東陽町
株式会社ザイマックスキューブ	天神ルーチェ
株式会社ザイマックスアクシス	SK名古屋ビルディング
平成ビルディング株式会社	T&G浜松町ビル
丸紅プロパティーズ株式会社	新大阪セントラルタワー
三井不動産住宅リース株式会社	T&G東池袋マンション T&G四谷マンション エクセリア馬込 クリオ文京小石川
丸紅コミュニティ株式会社	アクティオーレ南池袋 Tip’s町田ビル maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地） アクティオーレ関内 ＭＺビル ホテルルートイン横浜馬車道 駒沢コート 六本松コート スカイコート芝大門 太平洋セメント社宅（メゾン浮間） 太平洋セメント社宅（習志野社宅） アプリーレ新青木一番館 太平洋セメント蘇我寮 太平洋セメント東久留米寮新館 南山コート１号館 南山コート２号館 ＭＡ仙台ビル UURコート札幌篠路壱番館 パークサイト泉 リリカラ東北支店
札幌三井不動産販売株式会社	UURコート札幌北三条
株式会社ミニテック	グランルージュ栄
エイブル保証株式会社	グランルージュ栄Ⅱ UURコート名古屋名駅
株式会社ダイエー	ダイエー宝塚中山店

c. 本投資法人は、投資対象不動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、配当準備金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。
d. 災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じます。

（リ）開示方針

a. 本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
b. 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。
c. 投資家に対してできる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約第26条）。

（イ）不動産等とは、以下に掲げるものをいいます（規約第28条第２項）。

ａ．不動産
ｂ．不動産の賃借権
ｃ．地上権
ｄ．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（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、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。）において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
ｅ．不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
ｆ．当事者の一方が相手方の行う上記a. からe. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（ロ）不動産対応証券とは、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます（規約第28条第３項）。

ａ．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。）に定める優先出資証券
ｂ．投信法に定める受益証券
ｃ．投信法に定める投資証券
ｄ．資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)ｄ.又はｅ．に掲げる資産に投資するものを除きます。）

（ハ）本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を図るため、以下に掲げる特定資産に投資することができます（規約第28条第４項）。

ａ．預金
ｂ．コールローン
ｃ．有価証券（上記（イ）及び（ロ）に定めるものを除きます。）
ｄ．金銭債権（投信法施行令において定義される意味を有します。）
ｅ．金融デリバティブ取引（投信法施行令において定義される意味を有します。）に係る権利

（ニ）本投資法人は、上記(イ）、(ロ）及び(ハ）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あります。但し、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとします（規約第28条第５項）。

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．温泉法において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．著作権法に定める著作権等
ｄ．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上の動産
ｅ．民法上の地役権
ｆ．資産流動化法において定める特定出資
ｇ．信託財産として上記ａ．乃至ｆ．を信託する信託の受益権
ｈ．上記ａ．乃至ｇ．のほか、不動産等又は不動産対応証券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 ③ 運用方針」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 ③ 運用方針（イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

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

① 利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします（規約第35条第１号）。
（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします（規約第35条第１号）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の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金額を利益を超えた金銭として分配できます。但し、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決め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35条第２号）。

本投資法人は、安定配当を重視しますが、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における譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

③ 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期最終の投資主名簿に記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第35条第３号）。

④ 金銭の分配の排斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに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の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします（規約第35条第４号）。

⑤ 投信協会規則

本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第35条第５号）。

（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　投資対象とする資産の種類（ハ）ｃ．」に定める有価証券及び前記「（２）投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．」に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第１項）。

（ロ）前記「（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｅ．」に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内不動産に限定します（規約第29条第３項）。

（ニ）本投資法人は資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を使途とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ニ）において同じ。）の発行を行います（規約第33条第１項）。

借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ１兆円とし、かつその合計額は１兆円を超えないものとします（規約第33条第２項）。

借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします（規約第33条第３項）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、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るものとします（規約第33条第４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制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「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

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、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

d．投資法人の利益を害する取引

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

e．損失を補てんする取引

資産運用会社が、運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（但し、事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第６号）。

f．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

g．その他業府令で定める取引

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

（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（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、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（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）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

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

ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

ｃ．その他投信法施行規則で定める場合。

（ニ）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）の発行済投資口の総口数の過半数にあ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）。なお、他の投資法人の発行済投資口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（投信法第81条第４項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合。

③　その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について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 ①　基本方針」をご参照下さい。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンド（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、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」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、本投資法人が平成20年11月30日現在保有している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、後記「５　運用状況　（２）　投資資産 ②　投資不動産物件　（ロ）　個別不動産等資産の概要」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、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外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。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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）本投資口の価格変動に関するリスク
（ホ）投資口の希薄化に関するリスク
（ヘ）金銭の分配に関するリスク
（ト）ＬＴＶに関するリスク
（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

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）借入れ及び本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）本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）役員の職務遂行に係るリスク
（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）インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③　運用資産－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）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令等の変更に関するリスク
（ト）区分所有物件に関するリスク
（チ）共有物件に関するリスク
（リ）借地物件に関するリスク
（ヌ）鑑定評価額に関するリスク
（ル）わが国における賃貸借契約に関するリスク
（ヲ）賃料の減額に関するリスク

（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク
（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（レ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ソ）有害物質に係るリスク
（ツ）投資対象不動産の偏在に関するリスク
（ネ）テナントの集中に関するリスク
（ナ）テナントの業態の偏りに関するリスク
（ラ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ム）開発物件に関するリスク
（ウ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

④　運用資産－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係るリスク
（ハ）信託受託者に係るリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（イ）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

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かどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資口は、投資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になっていません。

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

（ハ）本投資口の市場性に関するリスク
　本投資口は、平成15年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、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。
　本投資口の東京証券取引所へ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、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。
　上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

（ニ）本投資口の価格変動に関するリスク

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

本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。また、今後大口保有者が現われ、当該大口保有者の保有する本投資口が取引所において売却されるような場合には、本投資口の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

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

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

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

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

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

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

（ト）ＬＴＶに関するリスク

本投資法人のＬＴＶの上限は、本資産運用会社の資産運用ガイドラインにより60％としますが、資産の取得等に伴い一時的に60％を超えることがあります。ＬＴＶの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

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

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、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記③(ル)及び(ヲ)も併せてご参照下さい。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能

性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。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、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働投資対象不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象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係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記③(ワ)も併せてご参照下さい。）。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら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等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク

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

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び本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。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を税制に定める機関投資家に限定するという要件（後記「⑤(イ) c. 借入れに係る導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

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

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

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

能性があります。

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

（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それぞれ金融商品取引法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ニ）本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、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。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ホ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資対象不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

（ヘ）役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行

上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「１　投資法人の概況　（４）　投資法人の機構」をご参照下さい。）

（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている（金融商品取引法第42条）他、本資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の２）。

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する可能性を否定できません。

また、スポンサー関係者は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、スポンサー関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、スポンサー関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とスポンサー関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、スポンサー関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

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

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

（チ）インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資口は、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が本投資法人に係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、本資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は科されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク

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

（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③　運用資産－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

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・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しく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、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、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、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、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。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、投資対象不動産は、他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投資対象不動産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に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、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信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象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又は信託受益権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共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、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のが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条但書）。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動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係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。本投資法人は現に多くの投資対象不動産を特別目的会社から取得しているので、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになるおそれを否定できません。

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

他方、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、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、当該投資対象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、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また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、投資対象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、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。

（ヘ）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、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。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、投資対象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、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。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。

（ト）区分所有物件に関するリスク

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（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第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、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、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りなく区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有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優先交渉を他の区分所有者と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、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

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、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産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。

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。）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、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、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等があります。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。

（チ）共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、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（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第１項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第２項）。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（民法第256条第１項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった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（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

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りなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益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優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、本投資法人は、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拠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、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る、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。

（リ）借地物件に関するリスク

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

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、（定期借地権の場合は）期限の到来により当然に消滅し、又は（普通借地権の場合は）期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、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。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。）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。かかる承諾が速やか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もあり得ますが、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。

（ヌ）鑑定評価額に関するリスク

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

（ル）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の賃貸借契約では、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、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような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が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定

期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

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内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、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、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、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。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期間が５年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記のようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、既存テナントの退去した場合、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。

いわゆるハイグレード賃貸用住居（その内容については前記「２　投資方針　（１）　投資方針 ③　運用方針（イ）ポートフォリオ運用基準　ｂ．取得基準（ｉ）用途 D. 住居」をご参照下さい。）は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、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する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、ハイグレード賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために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引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

（ヲ）賃料の減額に関するリスク

投資対象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、投資対象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共に、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、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。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。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約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、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が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。

（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により投資対象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

投資対象不動産につき滅失、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、将来的に投資対象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、投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害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、投資対象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事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「２　投資方針　（１）　投資方針 ③　運用方針（ニ）付保方針」をご参照下さい。

（レ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象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を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損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。

本投資法人は、本書の日付現在保有する投資対象不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険を付保しており、今後取得する投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、投資対象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。

（ソ）有害物質に係るリスク

投資対象不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、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、投資対象不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベスト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又はＰＣＢを保管している建物が、本投資法人の保有する投資対象不動産に含まれています。

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

（ツ）投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（１）　投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、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得ます。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象不動産の割合は、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投資対象不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

（ネ）テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、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。

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、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、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。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）テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

倉庫等の物流施設の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多いため、立地、規模、仕様等が物件ごとに異なっており、物件の個別性が極めて強いという特徴があります。そのため、実需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ラ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は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信託受益権を売却した場合、当該不動産又は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があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ム）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、建物竣工直後は、稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため、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。なお、本投資法人は、開発中の物件の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されること及び竣工後のテナントを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ウ）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、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、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　運用資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第２条第６項。なお、以下では、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、新信託法施行前の信託法（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）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。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、原則として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（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第２条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条及び第37条）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性

があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止されましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第５項、第54条第４項）。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることとなるため（新信託法第94条）、株式や社債のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。その他、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者に係るリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第１項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありました（破産法第34条第１項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の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が（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。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤　税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼し、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制をとっています。

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４　手数料等及び税金　（５）　課税上の取扱い　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所得の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があり、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

b.　資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

c.　借入れに係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（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと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れを行わざるを得ない場合、又はこの要件の下における借入金の定義が税法上において不明確であるためテナント等からの入金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。

d.　投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として事業年度の終了時において投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数及び議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件そして事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていることとする要件があります。本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人

の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少したり、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（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、資金の借入れ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れ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、借入れ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）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）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ることになったことに伴い、本投資法人においても第４期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、会計処理と税務処理の取扱いの差異が生じ、本投資法人は導管性要件を満たすことができない（利益の配当等を損金算入できない）こととなる可能性があります。

（ハ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、今後もポートフォリオの拡大をはかるべく物件を取得していく予定です。しかしながら、本投資法人が物件の取得を決定し公表した後にも、受渡期日までの間に、経済環境が著しく変化すること等により、又は、譲渡契約で定める停止条件等が成就しない場合や、売主側で合意を遵守できない場合等には、かかる取得予定資産を予定どおり取得できず、又は譲渡実行が遅延し、それらの結果、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではなく、常に新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手に努めており、また、必要に応じ、資産取得の検討や関係者との協議を行っています。今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の特定資産を取得し又はこれらの一部を売却することがあり得ます。

（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並びに関連法規に定められた規制を遵守すると共に、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。

具体的な取組は以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「資産運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引に当たり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係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ガイドラインを定め、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、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポンサー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の徹底を図ります。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は代表取締役会長に諮ることとされています。

（ヘ）本資産運用会社は、コーポレート・オペレーション・チームを事務局とする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・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

② 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。

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払戻しを行わないため（規約第６条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

①　役員報酬

各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額35万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います（規約第24条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、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に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第25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の定めにより、資産運用報酬を支払います。かかる資産運用報酬は、以下の算式により算出された金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。

$$\frac{（前前月物件償却前価額総額＋前月物件償却前価額総額）\times 0.6\%}{12\times 2}$$

また本投資法人は、以下の(イ)乃至(ホ)に定める資産を取得又は譲渡した場合、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその売買代金に0.8%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から３か月以内に支払うものとします。

（イ）不動産
（ロ）不動産の賃借権
（ハ）地上権
（ニ）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（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、投信法施行令第３条第１号において定義される有価証券に該当するものを除きます。）
（ホ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

③　一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬

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

（イ）投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）
（ロ）計算に関する事務
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務
（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．報酬は、２、５、８、11月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間の初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。

資産総額	算定方法（年率）
500億円以下の部分について	資産総額　×　0.080%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.070%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.055%
2,000億円超の部分について	資産総額　×　0.040%

ｂ．上記報酬については各計算期間最終月の翌月の末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座に支払います。

ｃ．上記ａ．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額の合計額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。

④　投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、決済合理化法の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）が平成21年１月５日付で実施されたことに伴い、同日付で、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）の変更を行いました。

変更後の一般事務委託契約に基づき、本投資法人は投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

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

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．投資主名簿等管理人に支払う手数料（以下「投資主名簿等管理手数料」といいます。）は、投資主数、投資主名簿等管理人の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げる通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（臨時事務に関し、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、投資主名簿等管理手数料を毎月計算し、その合計額を投資主名簿等管理人に支払います。

ｂ．上記ａ．により本投資法人が負担すべき投資主名簿等管理手数料につき、投資主名簿等管理人は、当月分に係る投資主名簿等管理手数料を翌月15日までに本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

投資主名簿等管理手数料に係る委託事務手数料表

（ｉ）通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2) 除籍投資主 １名につき　70円
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき　150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割　１枚につき　100円 (4) 特別税率の適用　１件につき　150円 (5) 分配金計算書作成　１件につき　15円
３．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書　１枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　3円
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届　１件につき　300円 (2) 調　　査　１件につき　1,200円 (3) 証　　明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
５．諸通知発送手数料	(1)封入発送料　封入物２種まで　（機械封入）１通につき　25円 １種増すごとに5円加算 (2)封入発送料　封入物２種まで　（手封入）１通につき　40円 １種増すごとに10円加算 (3)葉書発送料　１通につき　8円 (4)宛名印書料　１通につき　15円 (5)照　合　料　１照合につき　10円 (6)資料交換等送付料　１通につき　60円
６．還付郵便物整理手数料	１通につき 200円
７．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料　議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料　１件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料　１件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等　１名につき１日　10,000円 (4) データ保存料　１回につき　70,000円
８．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合　１名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合　該当投資主１名につき　20円
９．CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合　1名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合　該当投資主１名につき　20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料　30,000円加算 (4) CD-ROM複写料　1枚につき　27,500円
10．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円
11．分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき　50円

（ⅱ）振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ １件につき　100円
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ １件につき　150円

⑤　特別口座管理人への支払報酬

本投資法人は、決済合理化法の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）が平成21年１月５日付で実施されたことに伴い、同日付で、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（特別口座の管理に関する契約）を締結しました。

一般事務委託契約に基づき、本投資法人は特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社に対して特別口座に関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項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（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項
（ニ）株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）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機構に対する情報提供請求に関する事項
（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項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（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機構への届出に関する事項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者または利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）前各号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法定代理人又は以上の者の常任代理人をいう。以下同じ。）による請求に関する事項
（ワ）前各号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項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．特別口座管理人に支払う手数料（以下「特別口座管理手数料」といいます。）は、特別口座の加入投資主数、特別口座管理人の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げる通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（臨時事務に関し、本投資法人と特別口座管理人が協議して定める各月毎の手数料をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、特別口座管理手数料を毎月計算し、その合計額を特別口座管理人に支払います。

ｂ．上記ａ．により本投資法人が負担すべき特別口座管理手数料につき、特別口座管理人は、当月分に係る特別口座管理手数料を翌月15日までに本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円
２．振替手数料	振替請求１件につき　800円
３．諸届取次手数料	諸届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みずほ信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

（イ）資産保管業務に係る報酬は、２、５、８、11月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該報酬計算期間の初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条に定める承認を受けた、投信法第129条に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うものとします。

資産総額	算定方法（年率）
500億円以下の部分について	資産総額　×　0.045%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.040%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額　×　0.035%
2,000億円超の部分について	資産総額　×　0.030%

（ロ）上記報酬については各報酬計算期間最終月の翌月の末日までに資産保管会社の指定する銀行口座に支払います。

（ハ）上記(イ)の定めにかかわらず、本投資法人の当該報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税を加算した金額とします。なお、当該報酬計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日とし、当該報酬計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）の実日数の当該報酬計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます。）最終報酬計算期間終了日まで（同日を含みます。）の実日数の当該報酬計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うものとします。

⑦　投資法人債管理者への支払報酬

本投資法人は、投資法人債管理者である住友信託銀行株式会社に対して、第１回債及び第２回債の投資法人債権者のために弁済の受領、債権の保全その他第１回債及び第２回債の管理に関する事務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．計算期間

手数料計算期間は、各利払期日の翌日より次回利払期日までとします。但し、発行の場合には発行日の翌日より最初の利払期日までとします。

ｂ．計算方法

各利払期日における第１回債及び第２回債の各最終残存額に対して年10,000分の1.6の料率で計算します。但し、発行の場合には発行額に対して計算します。計算期間が半か年未満の場合は、その半か年間の月割計算とします。

ｃ．支払日

各利払期日（銀行休業日にあたるときはその前営業日）に手数料を投資法人債管理者である住友信託銀行株式会社に前払します。但し、発行の場合には発行日当日に支払います。

⑧　第１回債及び第２回債の元利金支払事務取扱者への支払報酬

本投資法人は、平成20年11月30日現在、元利金支払事務取扱者である住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社及び極東証券株式会社に対して、第１回債及び第２回債の投資法人債権者に対する第１回債及び第２回債の元利金の支払に関する事務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．元金支払の場合　　支払元金の $\frac{10}{10,000}$

但し、登録債であって上記手数料率により計算される手数料が１件につき10万円を超える場合は10万円とします。

ｂ．利金支払の場合　　支払利金の $\frac{20}{10,000}$

（注）本書の日付現在、第１回債及び第２回債は社債等の振替に関する法律附則第28条第１項に基づき振替投資法人債（本特例投資法人債）とみなされていますので、上記の事務は実質的には存在していません。従いまして、上記事務に対する手数料は発生していません。但し、本特例投資法人債に係る口座管理機関に支払う元利金支払事務の手数料は、元金支払手数料として支払元金金額の10,000分の0.075、利金支払手数料として支払利金の基となる元金金額の10,000分の0.075としています。

⑨　会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき1,500万円を上限として、この範囲で役員会にて定める金額を、当該決算期後３か月以内に支払います（規約第38条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の行為に関する会計監査人の責任について、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に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第39条）。

（４）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

①　運用資産の取得・売却に関する費用

（イ）運用資産の取得に関する費用

ａ．登録免許税

ｂ．不動産取得税

ｃ．売買契約締結に伴う印紙税

ｄ．仲介手数料

ｅ．登記に際して支払う司法書士報酬

ｆ．当初信託報酬

ｇ．鑑定評価費用

ｈ．デュー・デリジェンス等に係る費用

ｉ．市場調査費用

ｊ．広告料

ｋ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（ロ）運用資産の譲渡に関する費用

ａ．印紙税

ｂ．処分信託報酬

ｃ．登記に際して支払う司法書士報酬

ｄ．デュー・デリジェンス等に係る費用等

ｅ．当初信託報酬

ｆ．鑑定評価費用

ｇ．市場調査費用

ｈ．広告料

ｉ．資料の作成手数料

ｊ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

②　物件の運営及び管理に関する費用

（イ）運用資産が不動産である場合の公租公課、水道光熱費、管理委託費用（プロパティ・マネジメント会社報酬及び外注委託費を含みます。）、不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）

（ロ）運用資産が信託受益権である場合の信託報酬

（ハ）弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

③　借入金及び本投資法人債に関する費用

（イ）借入金利息、借入れ等に係る諸費用

（ロ）格付取得・維持に係る諸費用

（ハ）本投資法人債の管理、元利金支払に係る諸費用

④　本投資法人の運営に関する費用

（イ）分配金支払に係る費用（分配金領収書用紙作成費用等）

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

（ハ）役員会招集及び運営に関する費用

（ニ）執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、旅費、実費等）

（ホ）本投資法人の広告宣伝、ＩＲに係る費用

⑤　運用報告等の作成に関する費用

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

（ロ）不動産等の定期的な調査に係る費用

⑥　投資口の発行に要する費用

（イ）有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用

も含みます。）
（ロ）投資口の上場に係る費用
（ハ）投資口募集に係る広告宣伝費等

⑦　その他

（イ）アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用
（ロ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理人の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
（ハ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理人により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

（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、異なる取扱いがなさ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．利益の分配に係る税務

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から受取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の５％以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

（ｉ）平成20年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10％（所得税７％、住民税３％）の軽減税率が適用されます。個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択ができます。

（ⅱ）平成21年１月１日以後に支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年１月１日から平成22年12月31日までは経過措置による10％（所得税７％、住民税３％）の軽減税率、そして平成23年１月１日以後は20％（所得税15％、住民税５％）の税率が適用されます（平成21年度税制改正により、10％の軽減税率は平成23年12月31日までに延長される予定です）。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税が選択できます。また、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択もできます。但し、経過措置により、平成21年１月１日から平成22年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配に対しては、この各年において支払を受けるべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が１万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10％（所得税７％、住民税３％）、100万円を超える部分については20％（所得税15％、住民税５％）となります（下線部__の取扱いは、平成21年度税制改正で廃止が予定されています）。

なお、平成22年１月１日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることも可能となります（下記ｃ．（ⅲ）の後段をご参照下さい）。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取り扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．における投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社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20年12月31日までの譲渡等に関しては10％（所得税７％、住民税３％）、そして経過措置により平成21年１月１日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10％（所得税７％、住民税３％）、500万円を超える部分については20％（所得税15％、住民税５％）となります（平成21年度税制改正により、10％の税率は平成23年12月31日までに延長される予定です）。

（ⅱ）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、申告を要件に、この損失を翌年以降３年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から繰越控除をすることが認められます。また、平成21年１月１日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降３年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することが認められます。

（ⅲ）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10％（所得税７％、住民税３％）、そして平成23年１月１日以後の譲渡等に対しては20％（所得税15％、住民税５％）となります（平成21年度税制改正により、10％の税率は平成23年12月31日までに延長される予定です）。但し、経過措置に係る期間である平成21年１月１日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません（下線部＿の取扱いは、平成21年度税制改正で廃止が予定されています）。

なお、平成22年１月１日以後において、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、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。但し、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成21年３月31日までに支払を受けるべきものに関しては７％、平成21年４月１日以後に支払を受けるべきものに関しては15％となります（平成21年度税制改正により、７％の税率は平成23年12月31日までに延長される予定です）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

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

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

みなし配当の金額＝出資の払戻し額 － 投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 ＝ 出資の払戻し額 － みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入金額（注２） － 譲渡原価の額（注３）

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に留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

ａ．配当等の額が配当可能所得の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること（平成21年度税制改正により「配当可能所得」は「配当可能利益」に変更される予定です）

ｂ．他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

ｃ．機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

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

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して２％の税率により課されますが、土地に対しては平成21年３月31日までは１％、平成21年４月１日から平成22年３月31日までは1.3％、平成22年４月１日から平成23年３月31日までは1.5％とされています（平成21年度税制改正により、これらの税率は２年間据え置き後段階的に引き上げられる予定です）。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「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平成21年３月31日までに取得する不動産に対しては0.8％、平成21年４月１日から平成22年３月31日までに取得する不動産に対しては0.9％に登録免許税の税率が特例により軽減されます（平成21年度税制改正により、0.8％の軽減税率は平成22年３月31日までに延長される予定です）。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して４％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年４月１日から平成21年３月31日までは３％とされています（平成21年度税制改正により、３％の税率は平成24年３月31日までに延長される予定です）。但し、規約において、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21年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます（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。）（平成21年度税制改正により、この特例規定は平成23年３月31日までに延長される予定です）。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途	地域		第10期（平成20年11月30日） 保有総額(注１)（千円）	対総資産比率（%）
不動産	商業施設	首都圏（注２）	東京都心６区（注３）	－	－
			東京23区（注４）	－	－
			首都圏地域（注５）	2,510,590	1.1
		地方		3,241,904	1.4
	オフィスビル	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	14,375	0.0
			首都圏地域	－	－
		地方		－	－
	ホテル	首都圏	東京都心６区	1,877,045	0.8
			東京23区	－	－
			首都圏地域	4,908,477	2.1
		地方		－	－
	住居	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		921,125	0.4
	その他	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		－	－
	小計			13,473,520	5.9
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	18,844,616	8.2
			首都圏地域	21,742,017	9.5
		地方		30,184,698	13.2
	オフィスビル	首都圏	東京都心６区	6,794,710	3.0
			東京23区	8,833,435	3.9
			首都圏地域	24,322,016	10.6
		地方		21,370,833	9.3
	ホテル	首都圏	東京都心６区	20,943,544	9.1
			東京23区	－	－
			首都圏地域	3,918,660	1.7
		地方		9,678,450	4.2
	住居	首都圏	東京都心６区	2,430,637	1.1
			東京23区	10,848,673	4.7
			首都圏地域	2,250,994	1.0
		地方		15,080,943	6.6
	その他	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		1,973,774	0.9
	小計			199,218,008	86.9
預金等のその他資産				16,441,052	7.2
資産総額計				229,132,581	100.0

（注１）「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。
（注２）首都圏とは、１都７県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）を指します。
（注３）東京都心６区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
（注４）東京23区とは、東京都内23区から東京都心６区を除いた地域を指します。
（注５）首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

	第10期（平成20年11月30日）	
	金額 （千円）	対総資産比率 （%）
負債総額	117,462,130	51.3
純資産総額	111,670,450	48.7
資産総額	229,132,581	100.0

（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】

平成20年11月30日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

（イ）不動産等資産の概要

不動産等資産の概要１

不動産等資産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月、所有形態及び担保設定の状況は以下のとおりです。

（平成20年11月30日現在）

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注４）	建築年月（注１）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目１番１号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年３月（注５）	所有権	所有権	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁１番３号	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町３番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成９年４月	所有権	所有権	無
A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目２番２号	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年３月	所有権	所有権	有（注20）
A5	イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町河江１番地１	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成９年10月	所有権／定期借地権	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目３番24号	1,138.66	5,369.70	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁５番１号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年５月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	6,937.55	17,338.54	RC 4F	平成５年10月	所有権	所有権	無
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目７番８号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成４年６月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成９年11月	所有権／借地権	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目１番１号他	53,363.57（注２）	－	－	－	所有権（共有）（注７）	－	無
A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	SRC B1/9F	平成19年９月	所有権	所有権	無
B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目３番７号	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年２月	所有権	区分所有権（注６）	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目６番３号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年９月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目３番地８	703.24	5,218.55（注３）	SRC・RC B1/9F	平成元年９月	所有権（共有）（注７）	区分所有権（注７）	無

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注４）	建築年月（注１）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
B5	六番町Ｋビル	東京都千代田区六番町２番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目５番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年６月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地１	8,615.20	51,254.06	S・RC・SRC B2/14F	昭和62年４月	所有権	所有権	無
B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目４番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成２年11月	所有権（注21）	所有権（注21）	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目２番９号	6,215.31（注２）	59,985.37（注３）	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権（一部共有）（注８）	区分所有権（一部共有）（注８）	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番２号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	ＭＺビル	東京都八王子市明神町二丁目26番９号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年４月	所有権／借地権	所有権	無
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年７月	所有権	所有権	無
D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目８番８号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権	無
D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地７	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年５月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番２号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年２月	所有権（敷地権）	区分所有権（注６）	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番１号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目３番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成６年３月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目２番３号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年４月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	東京都北区浮間一丁目３番１号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成４年３月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成２年２月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番６号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成９年９月	所有権	所有権	無
D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目１番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年２月	所有権	所有権	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目３番５号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成５年４月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目８番４号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成９年３月	所有権	所有権	無
D13	南山コート１号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成９年３月	所有権	所有権	無
D14	南山コート２号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年３月	所有権	所有権	無
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番９号	814.54	5,871.77（注３）	SRC B1/15F	平成17年２月	所有権（敷地権）（注７）	区分所有権（注７）	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年３月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年２月	所有権	所有権	無
D18	ＭＡ仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号	3,656.44（注22）	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年２月	借地権（注22）	所有権	無
D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目５番４号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年８月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注４）	建築年月（注１）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
D20	UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目４番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年９月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番６号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年９月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町３番10号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成８年４月	所有権	所有権	無
合計			370,900.10	538,641.50					

不動産等資産の概要２

不動産等資産の期末帳簿価額、期末評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

（平成20年11月30日現在）

物件番号	物件名	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注９）	期末評価額の比率（%）	テナント数（注10）（注11）	賃貸可能面積（㎡）（注10）	賃貸契約面積（㎡）（注10）	稼働率（%）（注10）
A1	ダイエー碑文谷	14,954	16,100	6.9	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,070	3,800	1.6	12(5)	13,242.67	13,196.91	99.7
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	761	1,110	0.5	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピングセンター	4,897	5,720	2.5	14	12,968.85	12,818.77	98.8
A5	イオンモール宇城バリュー	10,825	10,500	4.5	1(97)	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,646	5,760	2.5	2(6)	4,194.57	3,702.06（注12）	88.3
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,241	3,120	1.3	1(1)	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,397	4,490	1.9	3(8)	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,057	1,730	0.8	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,889	3,620	1.6	1(9)	2,081.50	1,838.46（注12）	88.3
A11	Tip's町田ビル	4,247	4,710	2.0	2(9)	6,715.75	6,715.75（注12）	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	3,822（注13）	3,740	1.6	1(14)	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	12,450	11,500	5.0	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,510	2,230	1.0	1(10)	1,938.56	1,938.56（注12）	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,161	3,280	1.4	1(6)	2,422.93	2,422.93（注12）	100.0
B2	SK名古屋ビルディング	5,300	6,570	2.8	7	8,708.52	7,320.01	84.1
B3	福岡アーセオンビル	1,853	2,580	1.1	3(2)	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,416	3,570	1.5	12(1)	2,612.42	2,612.42	100.0
B5	六番町Ｋビル	2,217	3,470	1.5	1(3)	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	23,895	28,200	12.2	59(1)	45,984.60	44,742.14	97.3
B7	川崎東芝ビル	19,070	31,800	13.7	1(5)	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,847	8,710	3.8	1(1)	7,540.30	7,540.30（注12）	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	20,943	22,600	9.7	8(1)	53,317.45	53,317.45	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,877	2,140	0.9	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	ＭＺビル	3,918	3,440	1.5	2(5)	6,670.21	5,954.48（注12）	89.3
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,908	4,490	1.9	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G東池袋マンション	1,862	2,190	0.9	1(126戸)	2,603.22	2,542.68（注12）	97.7

物件番号	物件名	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注９）	期末評価額の比率（%）	テナント数（注10）（注11）	賃貸可能面積（㎡）（注10）	賃貸契約面積（㎡）（注10）	稼働率（%）（注10）
D2	T&G四谷マンション	1,260	1,410	0.6	1(74戸)	1,679.10	1,593.30（注12）	94.9
D3	エクセリア馬込	649	675	0.3	1(43戸)	914.98	894.12（注12）	97.7
D4	駒沢コート	1,617	1,620	0.7	1(95戸)	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	721	754	0.3	1(79戸)	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,170	1,160	0.5	1(1)	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	3,475	3,650	1.6	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	1,129	1,120	0.5	1(1戸)	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,008	3,040	1.3	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,297	1,320	0.6	1(129戸)	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	624	569	0.3	1(1戸)	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	496	456	0.2	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート１号館	1,059	971	0.4	1(90戸)	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート２号館	444	448	0.2	1(33戸)	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,243	3,060	1.3	1(89戸)	4,097.51	4,001.89（注12）	97.7
D16	グランルージュ栄	1,572	1,170	0.5	1(74戸)	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,336	1,140	0.5	1(85戸)	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	ＭＡ仙台ビル	3,148	3,300	1.4	2(150戸)	11,525.36	11,425.86（注12）	99.1
D19	UURコート名古屋名駅	1,537	1,440	0.6	1(35戸)	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路壱番館	921	870	0.4	1(1)	6,271.74	245.20（注23）	3.9（注23）
D21	パークサイト泉	955	827	0.4	1(34戸)	2,067.95	1,732.79（注12）	83.8
E1	リリカラ東北支店	1,973	1,950	0.8	1	9,271.16	9,271.16	100.0
合計		212,691	232,120	100.0	167(1,324)	524,157.30	512,985.10	97.9

不動産等資産の概要３

不動産等資産の用途、年間賃料総額、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

（平成20年11月30日現在）

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注14）	預り敷金・保証金（千円）（注15）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注16）	地震保険付保の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	1,056,000	880,000	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	434,514	364,853	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	536,795	1,647,802	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	913,350	1,000,000	7.8%（注17）	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	369,609	248,307	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	（注18）	773,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	283,714	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	（注18）	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	182,893	169,773	14%	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	444,475	355,607	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	－	9%	無
A13	商業施設／オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	565,308	502,814	－（注19）	－（注19）
A14	商業施設	アクティオーレ関内	143,339	154,434	19%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	224,223	280,166	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	471,484	609,669	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	273,619	119,593	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麹町ビル	246,262	178,339	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Ｋビル	197,775	71,777	14%	無
B6	オフィスビル／ホテル	新大阪セントラルタワー	2,408,056	1,635,147	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,937,329	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	578,888	366,153	13%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,646,578	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	ＭＺビル	251,395	132,727	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	297,184	106,232	19%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	124,392	21,779	12%	無
D2	住居	T&G四谷マンション	78,139	14,784	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	42,952	7,186	18%	無
D4	住居	駒沢コート	107,766	16,932	11%	無
D5	住居	六本松コート	69,520	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	102,720	34,240	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	（注18）	55,288	8%	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	104,851	7,838	2%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注14）	預り敷金・保証金（千円）（注15）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注16）	地震保険付保の有無
D11	住居	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート１号館	79,370	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート２号館	34,806	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	173,181	34,315	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	90,033	23	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	80,966	6,413	13%	無
D18	住居	ＭＡ仙台ビル	299,814	22,542	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	17,511	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	7,548	1,887	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	84,688	11,057	12%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	（注18）	600,000	11%	無
合計			16,534,090	15,311,876	8.02%	

（注１）「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。なお、イオンモール宇城バリュー、ダイエー宝塚中山店及びＭＺビルに係る「敷地面積」については借地部分の面積も含めて記載しており、ＭＡ仙台ビルに係る「敷地面積」については、全て借地部分の面積です。またイオンモール宇城バリューに係る「延床面積」については保有する11棟の建物の「床面積」の合計を、「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。

（注２）「敷地面積」は、建物の敷地全体の面積を記載していますが、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）については、本投資法人は敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、後記「（ロ）　個別不動産等資産の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

（注３）「延床面積」は、建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。また、丸増麹町ビル、クリオ文京小石川については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分を含みます。詳細は、後記「（ロ）　個別不動産等資産の概要」記載の注記部分をご参照下さい。

（注４）「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。

S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

（注５）建築年月の上記記載は、平成15年７月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

（注６）SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが信託不動産に含まれます。

（注７）maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）については、敷地の96％の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しています。また、丸増麹町ビル及びクリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合は、それぞれ約72.3％、約92.3％であり、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の所有分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、それぞれ約76.5％、約92.3％です。なお、建物持分割合については、所有している区分所有建物の専有部分の床面積の合計が区分所有建物全体の専有部分の床面積の合計に占める割合です。

（注８）新宿ワシントンホテル本館に係る信託不動産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3％です。また、同物件に係る信託不動産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合（以下「建物持分割合」といいます。）は、73.9％です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には１）を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合（但し、単独所有の場合には１）を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。

（注９）「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。
なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

物件名称	不動産鑑定機関	
	名称	住所
・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・UURコート名古屋名駅 ・UURコート札幌篠路壱番館 ・リリカラ東北支店	日本土地建物 株式会社	東京都千代田区 霞が関一丁目４番１号 日土地ビル
・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・イオンモール宇城バリュー ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip’s町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ 磯子（敷地） ・アクティオーレ関内 ・福岡アーセオンビル ・六番町Ｋビル ・丸増麹町ビル ・長谷萬ビル東陽町 ・新宿ワシントンホテル本館 ・ＭＺビル ・駒沢コート ・六本松コート ・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・アプリーレ新青木一番館 ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート１号館 ・南山コート２号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄Ⅱ ・ＭＡ仙台ビル ・パークサイト泉	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目３番２号 勧銀不二屋ビル
・T&G浜松町ビル ・SK名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・T&G東池袋マンション ・T&G四谷マンション ・エクセリア馬込 ・スカイコート芝大門 ・UURコート札幌北三条	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 二丁目２番７号 中之島セントラルタワー （東京事務所： 東京都千代田区丸の内 二丁目１番１号 明治安田生命ビル）

（注10）「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成20年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

(注11) 「テナント数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を１テナント扱いにしていますが、平成20年11月30日現在、賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（　）内に併記しています。

(注12) これらの不動産等資産については、賃貸可能面積の全体もしくは一部において、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されており、当該マスター・リース賃貸箇所については現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、これらの不動産等資産の当該マスター・リース賃貸箇所については、賃借人に対して賃貸している面積ではなく、平成20年11月30日時点において、賃借人が転貸していた面積を「賃貸契約面積」として計算し記載しています。

(注13) 指定調査機関による本件土地に係る平成19年１月の土壌環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,822百万円としています。

なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、平成21年１月23日付で、信託受託者との間で土壌改良積立金の交付を受ける旨、合意しております。

(注14) 「年間賃料総額」は、平成20年11月中の円単位のデータに基づく月間賃料入金総額実績値（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

(注15) 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てして記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成20年11月30日時点のデータに基づき記載しています。

(注16) 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、前記「２　投資方針　（１）　投資方針 ③ 運用方針（ニ）付保方針」をご参照下さい。

(注17) イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。

(注18) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注19) maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

(注20) 本物件のテナントへの敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。

(注21) 平成20年12月１日付で信託契約を解除のうえ、所有権を取得して現物不動産として保有しています。

(注22) ＭＡ仙台ビルの所在する土地は全て借地のため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。

(注23) 平成20年11月11日付で取得しました「UURコート札幌篠路壱番館」（賃貸可能面積：6,271.74㎡）は、店舗部分（賃貸可能面積：245.20㎡）を除き平成20年12月１日からの稼働（100％）となる為、平成20年11月末時点の稼働率は3.9％となっています。

（ロ）個別不動産等資産の概要

不動産等資産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の不動産の概要はいずれも平成20年11月30日現在のものです。

ａ．「不動産の概要」に関する説明

（ⅰ）「運用資産の種類」とは、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。

（ⅱ）「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。なお、坪数は１㎡を0.3025坪として計算し、小数第３位以下を切捨てて記載しています。

（ⅲ）「取得価格」は当該不動産の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

（ⅳ）「期末評価額」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。以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づき、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

（ⅴ）「用途」は、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

（ⅵ）「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる建物の用途及び用途地域の種類を記載しています。

（ⅶ）「容積率」及び「建ぺい率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、不動産又は信託不動産により、本書に記載の「容積率」及び「建ぺい率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。

（ⅷ）「信託受託者」については、平成20年11月30日現在において各信託不動産を信託している信託受託者を記載しています。

（ⅸ）「PM会社」については、平成20年11月30日現在において各不動産等資産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

（ⅹ）「所有形態」とは、投資対象不動産に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅺ）「PM会社」及び「代表的テナント」に記載の次の法人につきましては、投信法第201条第１項、投信法施行令第123条に定められる「利害関係人等」に該当します。

「丸紅不動産株式会社」、「丸紅プロパティーズ株式会社」、「丸紅コミュニティ株式会社」、「株式会社ダイエー」、「株式会社マルエツ」

ｂ．「特記事項」に関する説明

（ⅰ）「特記事項」の記載については、不動産等資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、不動産等資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「共有者等との取り決め」、「境界等」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成20年11月30日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

Ａ．「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。

Ｂ．「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載します。

Ｃ．「境界等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。

Ｄ．「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なものを記載しています。

（ⅱ）既存不適格建築物とは、建築当時において建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「建築関係法令」といいます。）の規定に適合していたものの、その後の建築関係法令の制定、改正又は廃止により、新たな建築関係法令の規定に適合しなくなった建築物をいいます。既存不適格建築物については、現況のまま使用する限り、建築関係法令上問題はありません（建築基準法第３条）。但し、一定の範囲を超える増改築を行う場合には、適用を除外されていた建築関係法令の規定の適用がなされることになりますので（建築基準法第３条第３項第３号。但し、その要件は緩和されています（建築基準法第86条の７）。）、以後は新たな建築関係法令の規定に適合することが要求されます。不動産等資産のうち、建築基準法上の集団規定に関して既存不適格となっている建築物については、「不動産の概要」にその旨記載しています。

ｃ．「損益状況」に関する説明

（ⅰ）「賃貸事業損益」は、各不動産の賃貸事業収益から各不動産に直接かかる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しています。信託報酬、資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれていません。

（ⅱ）「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、月極駐車場使用料等が含まれています。

（ⅲ）「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。

（ⅳ）「公租公課」に含まれる、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対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

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取得年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

（ⅴ）「外注委託費」には、建物管理委託報酬（プロパティ・マネジメント業務報酬）、建物管理委託費が含まれています。

（ⅵ）「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

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

（ⅷ）「その他支出」には、仲介手数料、消耗品費等が含まれています。

（ⅸ）金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

ｄ．「賃貸借の概要」に関する説明

（ⅰ）「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成20年11月30日現在におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、前記「（イ）不動産等資産の概要（注10）」をご参照下さい。

（ⅱ）「テナントの総数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合には１テナントとして記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を１テナント扱いにしていますが、賃借人が転貸しているサブリーステナントの総数又は賃貸戸数の総数を（　）内に併記しています。

■　物件番号A1：　ダイエー碑文谷

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都目黒区碑文谷四丁目27番１、27番６、27番７、27番８	建築時期	昭和50年３月（注２）
			取得年月日	平成15年12月25日
			取得価格	15,300,000千円
	住居表示	東京都目黒区碑文谷四丁目１番１号	取得時の鑑定評価額	15,300,000千円
			期末評価額	16,100,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	300％／200％（注１）		地震PML	15％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：　5,249.86㎡　(1,588.08坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　27,032.50㎡　(8,177.33坪)			建物：所有権
特記事項	（注１）　本物件の建物建築当時の容積率は500％であり、本物件の建物は建築当時において当時の容積率を満たしていましたが、平成20年11月30日現在では既存不適格の建築物となります。 （注２）　建築時期の上記記載は、平成15年７月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。 （その他） ・本物件内に設置された約54台の地下駐車場の他に、敷地外に一定規模の店舗利用者専用駐車場が複数確保されていますが、これらの敷地外駐車場の賃借人は株式会社ダイエーであり、本投資法人は同契約の当事者となっていません。 ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）を基本とするものですが、平成12年に耐震工事が施工されており、平成15年10月20日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した確認書において、現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）と同等水準を確保している旨、記載されています。 ・本物件に関する検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第７条第１項に基づく建築主事の検査の申請を行わなかったことを理由とするものと思われます。このような場合、検査の申請を行わなかったことに対する罰金等の制裁は当時の建築主に対して科されることはありますが、本投資法人のような本物件の譲受人には承継されません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A)賃貸事業収入　小計	528百万円	528百万円
貸室賃料・共益費	528百万円	528百万円
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	120百万円	121百万円
公租公課	42百万円	42百万円
外注委託費	5百万円	5百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	1百万円	1百万円
修繕費	0百万円	0百万円
減価償却費	71百万円	72百万円
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	407百万円	406百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	26,655.66㎡
賃貸契約面積	26,655.66㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A2：　ジョイパーク泉ヶ丘

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根５階建
所在	地　　番	大阪府堺市南区三原台一丁 １番１	建築時期	平成12年11月
			取得年月日	平成15年12月22日
			取得価格	6,770,000千円
	住居表示	大阪府堺市南区三原台一丁 １番３号	取得時の鑑定評価額	6,770,000千円
			期末評価額	3,800,000千円
用途	店舗・駐車場・駐輪場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
容積率	600％		地震PML	10％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社しまむら
面積	土地：　10,368.45㎡　(3,136.45坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　29,250.71㎡　(8,848.33坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部には、地域冷暖房用の熱供給管に関する地役権が設定されており、本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる地役権は当該第三者に承継されます。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	248百万円	245百万円
貸室賃料・共益費	207百万円	211百万円
その他収入	41百万円	33百万円
(B)賃貸事業費用　小計	204百万円	203百万円
公租公課	15百万円	15百万円
外注委託費	45百万円	51百万円
水道光熱費	48百万円	39百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	4百万円	3百万円
減価償却費	84百万円	84百万円
その他支出	4百万円	8百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	44百万円	42百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	12（５）
賃貸可能面積	13,242.67㎡
賃貸契約面積	13,196.91㎡
稼働率	99.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A3：　大丸ピーコック芦屋川西店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造アルミニューム板葺平家建
所在	地　　番	兵庫県芦屋市川西町17番１	建築時期	平成９年４月
			取得年月日	平成15年12月22日
			取得価格	769,000千円
	住居表示	兵庫県芦屋市川西町３番28号	取得時の鑑定評価額	769,000千円
			期末評価額	1,110,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域/第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200%		地震PML	６%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ピーコックストア（注）
面積	土地：　3,455.30㎡　（1,045.22坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　1,488.28㎡　（450.20坪）			建物：所有権
特記事項	（注）本物件のテナントである株式会社大丸ピーコックは、平成20年９月１日付で株式会社松坂屋ストア、株式会社横浜松坂屋ストア及び野沢商事株式会社と合併し、「株式会社ピーコックストア」となりました。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	30百万円	30百万円
貸室賃料・共益費	30百万円	30百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	5百万円	5百万円
公租公課	3百万円	3百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	1百万円	2百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	24百万円	24百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,558.80㎡
賃貸契約面積	1,558.80㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A4：　レランドショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付５階建
所在	地　　番	千葉県船橋市藤原七丁目437番51・63・67・84・85、759番２・６、鎌ヶ谷市馬込沢418番６・７、420番８・10・14・22～24・26・27・29、422番３・６・７、423番	建築時期	平成10年３月
			取得年月日	平成16年９月17日
			取得価格	5,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,200,000千円
	住居表示	千葉県船橋市藤原七丁目２番２号	期末評価額	5,720,000千円
用途	店舗・事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種低層住居専用地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	300％／150％		地震PML	13％
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	サミット株式会社
面積	土地：　5,198.20㎡　(1,572.45坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　12,944.65㎡　(3,915.75坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・平成20年11月30日現在、本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金及び保証金の返還請求権を被担保債権とする本物件への抵当権が設定されています。 ・賃貸人とサミット株式会社間の賃貸借契約一部変更合意公正証書において、平成30年３月までの間は賃料の増減額を行わないこととされています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	281百万円	280百万円
貸室賃料・共益費	230百万円	234百万円
その他収入	51百万円	45百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	168百万円	161百万円
公租公課	12百万円	12百万円
外注委託費	41百万円	42百万円
水道光熱費	44百万円	37百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	2百万円	2百万円
減価償却費	63百万円	63百万円
その他支出	3百万円	3百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	113百万円	118百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	14
賃貸可能面積	12,968.85㎡
賃貸契約面積	12,818.77㎡
稼働率	98.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A5：　イオンモール宇城バリュー

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根２階建（注１）
所在	地　　番	熊本県宇城市小川町河江字十六１番１・10、67番１・７、69番１、同字八ノ坪87番１・17、同字江端121番１・13・14・17・24・25、熊本県宇城市小川町北新田字小鶴１番１、39番１、同字二番割67番	建築時期	平成９年10月（注１）
			取得年月日	平成16年12月３日
			取得価格	11,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	11,200,000千円
	住居表示	熊本県宇城市小川町河江１番地１	期末評価額	10,500,000千円
用途	店舗・映画館・百貨店・遊戯場		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	無指定区域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	200％		地震PML	7.8％（注２）
建ぺい率	70％		代表的テナント	イオンモール株式会社
面積	土地：173,498.31㎡　(52,483.23坪)　（注３）		所有形態	土地：所有権、定期借地権
	建物：　63,058.78㎡　(19,075.28坪)　（注４）			建物：所有権
特記事項	（注１）　保有する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。 （注２）　地震PMLについては、保有する11棟の建物全体に対してのポートフォリオPML値を記載しています。 （注３）　土地の面積については、借地部分（2,929.00㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。 （注４）　建物の面積については、保有する11棟の建物の床面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。 （行政法規） ・本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「南部田条里跡」に該当するため、開発行為を行う場合、文化財保護法上、試掘調査及び本掘調査を必要とされることがあります。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	457百万円	457百万円
貸室賃料・共益費	457百万円	457百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	196百万円	193百万円
公租公課	47百万円	46百万円
外注委託費	3百万円	3百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	1百万円	1百万円
修繕費	0百万円	0百万円
減価償却費	141百万円	139百万円
その他支出	2百万円	2百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	260百万円	263百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（97）
賃貸可能面積	72,073.39㎡
賃貸契約面積	72,073.39㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

賃貸可能面積及び賃貸契約面積について、建物部分（63,052.88㎡）と借地部分（9,020.51㎡）を合算して記載しています。

■　物件番号A6：　天神ルーチェ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区天神二丁目35番、36番、37番	建築時期	平成17年11月
			取得年月日	平成18年４月14日
			取得価格	6,500,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目３番24号	取得時の鑑定評価額	6,530,000千円
			期末評価額	5,760,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスキューブ
容積率	500％		地震PML	２％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ザイマックスキューブ
面積	土地：1,138.66㎡　（344.44坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：5,369.70㎡（1,624.33坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A)賃貸事業収入　小計	197百万円	188百万円
貸室賃料・共益費	156百万円	162百万円
その他収入	41百万円	25百万円
(B)賃貸事業費用　小計	88百万円	80百万円
公租公課	13百万円	13百万円
外注委託費	16百万円	16百万円
水道光熱費	25百万円	23百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	5百万円	－
減価償却費	26百万円	26百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	108百万円	107百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	２（６）
賃貸可能面積	4,194.57㎡
賃貸契約面積	3,702.06㎡
稼働率	88.3％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A7：　ヤマダ電機テックランド堺本店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
所在	地　　番	大阪府堺市東区八下町一丁５番１、７番、８番１、８番３、９番、20番１	建築時期	平成14年５月
			取得年月日	平成18年４月28日
			取得価格	3,210,000千円
	住居表示	大阪府堺市東区八下町一丁５番１号	取得時の鑑定評価額	3,210,000千円
			期末評価額	3,120,000千円
用途	店舗・倉庫		信託受託者	－
用途地域	工業地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	200％		地震PML	８％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社ヤマダ電機
面積	土地：10,702.86㎡　(3,237.61坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　8,637.63㎡　(2,612.88坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	67百万円	67百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１（１）
賃貸可能面積	8,637.63㎡
賃貸契約面積	8,637.63㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A8：　宮前ショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造４階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1433番地１,1283番地16、21、22、26、29	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成19年２月19日
			取得価格	5,312,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
			期末評価額	4,490,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社マルエツ
面積	土地：　6,937.55㎡　(2,098.60坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：17,338.54㎡　(5,244.90坪)			建物：所有権
特記事項	(地役権設定) 本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	140百万円	139百万円
貸室賃料・共益費	139百万円	139百万円
その他収入	0百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用　小計	61百万円	48百万円
公租公課	12百万円	0百万円
外注委託費	1百万円	1百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	－
減価償却費	45百万円	45百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	78百万円	91百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	３（８）
賃貸可能面積	10,487.92㎡
賃貸契約面積	10,487.92㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A9：　コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板葺・陸屋根４階建
所在	地　　番	大阪府枚方市香里ヶ丘 三丁目３番地１	建築時期	平成18年12月
			取得年月日	平成19年６月29日
			取得価格	2,040,000千円
	住居表示	大阪府枚方市香里ヶ丘 三丁目３番１号	取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
			期末評価額	1,730,000千円
用途	スポーツセンター・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域/第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200％		地震PML	11％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社コナミスポーツ＆ライフ
面積	土地：4,120.00㎡　(1,246.30坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,381.40㎡　(1,930.37坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） 本物件の土地の前々所有者と前所有者との間の以下の遵守事項が、本投資法人の信託受益権取得後も引継がれています。 平成23年３月14日までの間に次の行為をする場合には前々所有者の承諾が必要であること。 ① 本物件の土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとする場合。 ② 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、表示土地の原状を変更しようとする場合。 ③ 本物件の土地の用途をスポーツ健康増進施設（フィットネス）以外の用途に供しようとする場合。 ④ 現状の建築物を増築、又は本物件の土地において新たに建物を建築する場合。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	25百万円	33百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	8,627.58㎡
賃貸契約面積	8,627.58㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号A10：　アクティオーレ南池袋

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 地下１階付８階建
所在	地　　番	東京都豊島区南池袋 二丁目６番５、６、19～21	建築時期	平成18年11月
			取得年月日	平成19年９月27日
			取得価格	3,760,000千円
	住居表示	東京都豊島区南池袋 二丁目26番10号	取得時の鑑定評価額	3,760,000千円
			期末評価額	3,620,000千円
用途	店舗		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800％		地震PML	14％
建ぺい率	80％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　320.39㎡　　(96.91坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,265.15㎡　(685.20坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	111百万円	104百万円
貸室賃料・共益費	99百万円	104百万円
その他収入	12百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用　小計	23百万円	20百万円
公租公課	3百万円	－
外注委託費	5百万円	5百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	13百万円	13百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	88百万円	84百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１（９）
賃貸可能面積	2,081.50㎡
賃貸契約面積	1,838.46㎡
稼働率	88.3％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A11：　Tip's町田ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都町田市原町田六丁目1103番、同1104番４・５、同1244番１・４・５、同1245番２・３、同1246番１	建築時期	平成４年６月
			取得年月日	平成19年12月27日
			取得価格	4,100,000千円
	住居表示	東京都町田市原町田 六丁目７番８号	取得時の鑑定評価額	4,730,000千円
			期末評価額	4,710,000千円
用途	店舗・スポーツクラブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	18％
建ぺい率	80％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：1,596.82㎡　(483.03坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：8,075.04㎡ (2,442.69坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月27日 ～平成20年５月31日 (157日)
(A)賃貸事業収入　小計	224百万円	193百万円
貸室賃料・共益費	167百万円	143百万円
その他収入	56百万円	49百万円
(B)賃貸事業費用　小計	97百万円	70百万円
公租公課	13百万円	－
外注委託費	16百万円	14百万円
水道光熱費	43百万円	35百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
減価償却費	20百万円	17百万円
その他支出	2百万円	2百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	126百万円	122百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	２（９）
賃貸可能面積	6,715.75㎡
賃貸契約面積	6,715.75㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A12：　ダイエー宝塚中山店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付３階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根５階建）
所在	地　　番	兵庫県宝塚市売布東の町91番１・５～７・11～18、同106番１・４・９・20・28、同108番１・６、同120番９・10、同311番２・３、同385番２・３、同407番２、同408番２、同106番17（借地部分）	建築時期	平成９年11月
			取得年月日	平成20年１月30日
			取得価格	4,284,000千円
	住居表示	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	取得時の鑑定評価額	4,360,000千円
			期末評価額	3,740,000千円
用途	店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	株式会社ダイエー
容積率	200％		地震PML	９％（附属建物：９％）
建ぺい率	60％／80％		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：16,330.14㎡　(4,939.86坪)　（注１）		所有形態（注２）	土地：所有権、借地権
	建物：16,729.60㎡　(5,060.70坪) （附属建物：929.40㎡）			建物：所有権
特記事項	（注１）土地の面積については、借地部分（334㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。 （注２）本物件に係る土地の一部に、公共下水道管の埋設及び維持管理を目的として、地役権が設定されています。 （その他） 　指定調査機関による本件土地に係る平成19年１月の土壌環境調査報告書によれば、本物件に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において、前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり承継しています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成20年１月30日 ～平成20年５月31日 （123日）
(A)賃貸事業収入　小計	151百万円	102百万円
貸室賃料・共益費	151百万円	102百万円
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	46百万円	31百万円
公租公課	－	－
外注委託費	1百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
減価償却費	38百万円	26百万円
その他支出	5百万円	3百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	105百万円	71百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（14）
賃貸可能面積	16,729.60㎡
賃貸契約面積	16,729.60㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A13：　maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）		取得年月日	平成20年２月18日
所在	地　　番	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目１番１・13・14・36、同744番26・35～37、磯子二丁目１番73	取得価格	11,904,000千円
			取得時の鑑定評価額	12,300,000千円
			期末評価額	11,500,000千円
	住居表示	－	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
建物				
用途	－		構造・規模	－
建築時期	－		地震PML	－
面積	－		所有形態	－
土地				
用途地域	近隣商業地域／工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300％／200％		代表的テナント	ＢＨＫビジネス株式会社
建ぺい率	80％／60％		所有形態	所有権（共有）（注３）
面積	53,363.57㎡（16,142.47坪）（注２）			
特記事項	（注１）本信託受益権は、主として敷地（一部構築物を含みます。）を信託財産とするものであり、当該敷地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。 （注２）敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しており、敷地全体の面積に、共有持分割合を乗じて得られる面積は51,229.02㎡です。 （注３）本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。 （行政法規） 本件土地北西側に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設区域内に建築物を建築する場合には、一定の制限があります。 （その他） 平成19年12月10日付清水建設株式会社による環境状況評価報告書において、過去に土壌汚染の基準を超える有害物質を含む土砂を敷地の一部に封じ込めているとされています。また、同報告書において平成17年12月から平成18年１月にかけて実施された土壌の分析調査において、基準を超える鉛、砒素、ふっ素の存在を確認しているが、これらの物質は自然由来のものであり、土地利用が制限されるような土壌汚染の問題はないと判断される旨報告されています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成20年２月18日 ～平成20年５月31日 （104日）
(A)賃貸事業収入　小計	282百万円	160百万円
貸室賃料・共益費	282百万円	160百万円
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	0百万円	0百万円
公租公課	－	0百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	－	－
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	282百万円	159百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	４
賃貸可能面積（注）	52,668.38㎡
賃貸契約面積（注）	52,668.38㎡
稼働率	100％

（注）他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号A14：　アクティオーレ関内

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	建築時期	平成19年９月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	2,410,000千円
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
			期末評価額	2,230,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800％		地震PML	19％
建ぺい率	80％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　375.17㎡　(113.48坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,238.82㎡　(677.24坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月30日 ～平成20年11月30日 (154日)	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 (　日)
(A)賃貸事業収入　小計	65百万円	－
貸室賃料・共益費	65百万円	－
その他収入	0百万円	－
(B)賃貸事業費用　小計	16百万円	－
公租公課	－	－
外注委託費	5百万円	－
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	－
修繕費	－	－
減価償却費	11百万円	－
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	49百万円	－

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (10)
賃貸可能面積	1,938.56㎡
賃貸契約面積	1,938.56㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B1：　T&G浜松町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建
所在	地　　番	東京都港区芝大門二丁目402番10	建築時期	昭和63年12月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,257,000千円
	住居表示	東京都港区芝大門二丁目12番10号	取得時の鑑定評価額	2,257,000千円
			期末評価額	3,280,000千円
用途	店舗・事務所・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	平成ビルディング株式会社
容積率	700％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	平成ビルディング株式会社
面積	土地：　453.81㎡　（137.27坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,296.58㎡　（997.21坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	109百万円	108百万円
貸室賃料・共益費	98百万円	98百万円
その他収入	10百万円	9百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	36百万円	35百万円
公租公課	8百万円	8百万円
外注委託費	6百万円	6百万円
水道光熱費	7百万円	6百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
減価償却費	10百万円	10百万円
その他支出	2百万円	2百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	73百万円	72百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（６）
賃貸可能面積	2,422.93㎡
賃貸契約面積	2,422.93㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B2：　SK名古屋ビルディング

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区錦一丁目305番、306番、307番、308番、309番	建築時期	昭和61年２月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	5,400,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区 錦一丁目３番７号	取得時の鑑定評価額	5,754,000千円
			期末評価額	6,570,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	800％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	清水建設株式会社
面積	土地：　1,361.96㎡　（411.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　11,795.38㎡　（3,568.10坪）			建物：区分所有権（割合100％）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	242百万円	274百万円
貸室賃料・共益費	216百万円	249百万円
その他収入	25百万円	24百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	82百万円	81百万円
公租公課	14百万円	14百万円
外注委託費	24百万円	25百万円
水道光熱費	22百万円	20百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	1百万円	2百万円
減価償却費	17百万円	16百万円
その他支出	1百万円	1百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	159百万円	192百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	7
賃貸可能面積	8,708.52㎡
賃貸契約面積	7,320.01㎡
稼働率	84.1％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B3：　福岡アーセオンビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根７階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目58番１、58番３、59番２、60番２、61番２	建築時期	平成10年９月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,080,000千円
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目６番３号	取得時の鑑定評価額	2,080,000千円
			期末評価額	2,580,000千円
用途	事務所（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	500％／400％		地震PML	１％以下
建ぺい率	80％		代表的テナント	国際ランド＆ディベロップメント株式会社
面積	土地：　1,358.91㎡　（411.07坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　6,079.35㎡　（1,839.00坪） （附属建物：96.73㎡）			建物：所有権
特記事項	（その他） 本物件の土地の一部には、高速鉄道事業に要する施設の所有目的の区分地上権が設定されています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A)賃貸事業収入　小計	137百万円	131百万円
貸室賃料・共益費	119百万円	118百万円
その他収入	18百万円	13百万円
(B)賃貸事業費用　小計	70百万円	66百万円
公租公課	7百万円	7百万円
外注委託費	12百万円	12百万円
水道光熱費	16百万円	14百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	3百万円	2百万円
減価償却費	29百万円	29百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	67百万円	65百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	３（２）
賃貸可能面積	4,934.39㎡
賃貸契約面積	4,934.39㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B4：　丸増麹町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付９階建
所在	地　　番	東京都千代田区麹町 三丁目３番８	建築時期	平成元年９月
			取得年月日	平成16年３月29日
			取得価格	2,350,000千円
	住居表示	東京都千代田区麹町 三丁目３番地８	取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
			期末評価額	3,570,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	800％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	フランクリン・コヴィー・ジャパン株式会社
面積	土地：　703.24㎡　(212.73坪)　(注１)		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：　5,218.55㎡（1,578.61坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は10万分の72,328です。 （注２）建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,243.62㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の76.519％です。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	124百万円	123百万円
貸室賃料・共益費	117百万円	117百万円
その他収入	6百万円	6百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	43百万円	40百万円
公租公課	12百万円	12百万円
外注委託費	8百万円	8百万円
水道光熱費	8百万円	7百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	3百万円	1百万円
減価償却費	8百万円	8百万円
その他支出	1百万円	1百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	80百万円	82百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	12（１）
賃貸可能面積	2,612.42㎡
賃貸契約面積	2,612.42㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B5：　六番町Ｋビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　　番	東京都千代田区 六番町２番19、４番１	建築時期	昭和63年12月
			取得年月日	平成16年３月30日
			取得価格	2,150,000千円
	住居表示	東京都千代田区六番町２番地	取得時の鑑定評価額	2,150,000千円
			期末評価額	3,470,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	600％／400％		地震PML	14％
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	国際ランド＆ディベロップメント株式会社
面積	土地：　689.70㎡　(208.63坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　4,031.14㎡（1,219.41坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	98百万円	98百万円
貸室賃料・共益費	98百万円	98百万円
その他収入	0百万円	0百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	34百万円	34百万円
公租公課	9百万円	10百万円
外注委託費	12百万円	12百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	3百万円	2百万円
減価償却費	7百万円	8百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	64百万円	64百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（３）
賃貸可能面積	4,031.14㎡
賃貸契約面積	4,031.14㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B6：　新大阪セントラルタワー

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付23階建
所在	地　　番	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目５番	建築時期	平成元年６月
			取得年月日	平成16年12月２日
			取得価格	24,000,000千円
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目５番15号	取得時の鑑定評価額	24,200,000千円
			期末評価額	28,200,000千円
用途	事務所・ホテル・店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅プロパティーズ株式会社
容積率	800％		地震PML	７％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：　7,265.79㎡　(2,197.90坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　58,882.64㎡ (17,811.99坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	1,194百万円	1,180百万円
貸室賃料・共益費	1,036百万円	1,063百万円
その他収入	157百万円	117百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	530百万円	505百万円
公租公課	90百万円	90百万円
外注委託費	98百万円	96百万円
水道光熱費	174百万円	124百万円
損害保険料	1百万円	1百万円
修繕費	18百万円	21百万円
減価償却費	135百万円	157百万円
その他支出	10百万円	14百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	663百万円	674百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	59（１）
賃貸可能面積	45,984.60㎡
賃貸契約面積	44,742.14㎡
稼働率	97.3％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B7：　川崎東芝ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付14階建
所在	地　　番	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番１・３・19、 神奈川県川崎市幸区 幸町二丁目585番１・14、572番12	建築時期	昭和62年４月
			取得年月日	平成16年12月20日
			取得価格	19,200,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市幸区 堀川町580番地１	取得時の鑑定評価額	19,300,000千円
			期末評価額	31,800,000千円
用途	研究所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	500％		地震PML	７％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社東芝
面積	土地：　8,615.20㎡　(2,606.09坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　51,254.06㎡（15,504.35坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	834百万円	795百万円
貸室賃料・共益費	834百万円	795百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	181百万円	197百万円
公租公課	51百万円	50百万円
外注委託費	6百万円	6百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	1百万円	1百万円
修繕費	2百万円	0百万円
減価償却費	116百万円	137百万円
その他支出	4百万円	1百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	653百万円	598百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（５）
賃貸可能面積	36,118.31㎡
賃貸契約面積	36,118.31㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号B8：　長谷萬ビル東陽町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注）		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建
所在	地　　番	東京都江東区 東陽二丁目２番10・13・14・63～65・140・236・237	建築時期	平成２年11月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	8,500,000千円
	住居表示	東京都江東区 東陽二丁目４番18号	取得時の鑑定評価額	8,980,000千円
			期末評価額	8,710,000千円
用途	事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（注）
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	300％		地震PML	13％
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅不動産株式会社
面積	土地：　3,262.50㎡　（986.90坪）		所有形態	土地：所有権（注）
	建物：　10,768.11㎡（3,257.35坪）			建物：所有権（注）
特記事項	（注）平成20年12月１日付で信託契約を解除のうえ、所有権を取得して現物不動産として保有しています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月30日 ～平成20年11月30日 （154日）	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 （　日）
(A) 賃貸事業収入　小計	231百万円	－
貸室賃料・共益費	210百万円	－
その他収入	21百万円	－
(B) 賃貸事業費用　小計	70百万円	－
公租公課	－	－
外注委託費	19百万円	－
水道光熱費	17百万円	－
損害保険料	0百万円	－
修繕費	0百万円	－
減価償却費	32百万円	－
その他支出	0百万円	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	161百万円	－

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（１）
賃貸可能面積	7,540.30㎡
賃貸契約面積	7,540.30㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C1：　新宿ワシントンホテル本館

［不動産の概要］

<table>
<tr><td>運用資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託する信託の受益権（注１）</td><td>構造・規模</td><td>鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下４階付25階建</td></tr>
<tr><td rowspan="6">所在</td><td rowspan="4">地　　番</td><td rowspan="4">東京都新宿区西新宿三丁目
143番２～７・９・13～15、
144－１・２・７～９・12・13・
17・18・25・33・34・39・43・52
～56・58～62</td><td>客室数</td><td>1,296室</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td>昭和58年10月</td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td>平成15年12月22日</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td>21,100,000千円</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住居表示</td><td rowspan="2">東京都新宿区西新宿三丁目
２番９号</td><td>取得時の鑑定評価額</td><td>21,100,000千円</td></tr>
<tr><td>期末評価額</td><td>22,600,000千円</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="2">ホテル・店舗・駐車場等</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">商業地域</td><td>PM会社</td><td>東西アセット・マネジメント株式会社</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">800％</td><td>地震PML</td><td>９％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">80％</td><td>代表的テナント</td><td>藤田観光株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td colspan="2">土地：　6,215.31㎡　（1,880.13坪）（注２）</td><td rowspan="2">所有形態</td><td>土地：所有権（一部共有）（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物：　59,985.37㎡　（18,145.57坪）（注３）</td><td>建物：区分所有権（一部共有）（注３）</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="4">（注１）本物件に関して、信託受益権は２つあります。ここでの記載の便宜上、各々の信託受益権を「本物件A」、「本物件B」といいます。
（注２）建物敷地全体の面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得した敷地の面積は、5,392.13㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した土地の面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は１）を乗じて得られる面積の合計は、4,618.35㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は、74.3％です。
（注３）建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の専有部分の延床面積は、27,013.55㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は１）を乗じて得られる床面積の合計は、21,628.26㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、73.9％です。
このほか、本件建物については、新宿ワシントンホテル管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利（管理規約第４条）として、特別専用使用権が設定されており、１階５か所合計103.09㎡、２階31.65㎡、地下２～４階の駐車場部分145区画についての特別専用使用権を取得しています。

（権利関係等）
・本物件Aに関する藤田観光株式会社（賃借人）との間の昭和58年５月30日付賃貸借契約により、賃貸人はその権利を第三者へ譲渡・転売するにつき賃借人の同意を必要とする等の制限が規定されています。従い、本投資法人がかかる信託受益権を将来において譲渡する場合には、賃借人の同意が必要と解されます。

（境界等）
・本物件の東側にある立花新宿ビルとの間の隣地境界については、境界石の設置がなく、境界が未確定です。

（共有者等との取り決め）
・新宿ワシントンホテル管理規約において、①区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他に優先して他の区分所有者に譲渡を申し入れなければならないこと及び②区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には予め書面にて管理者に届け出なければならないことが定められています。
・本物件Bに関する、本投資法人の前所有者と宗教法人稲足神社との間の共有者間契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該共有者間契約の承継により、①共同で賃貸借している部分については持分割合に応じてそれぞれが賃借人から直接賃料を収受すること及び②共有している区分所有権に係る区分所有者集会における議決権は原則として本投資法人の判断により行使することができること等が合意されています。上記宗教法人と本投資法人との持分割合は、本物件Bの建物のうち家屋番号西新宿三丁目144番18の23乃至18の48の建物については24.2％対75.8％、家屋番号西新宿三丁目144番18の49及び18の50については19.1％対59.9％（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51については20.2％対63.1％（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52については14.9％対46.7％（残りは他の共有者が保有）です。
・本物件Bに関する本投資法人の前所有者及び宗教法人稲足神社並びに藤田観光株式会社の間の昭和56年10月12日付賃貸借契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該賃貸借契約の承継により、本投資法人と宗教法人稲足神社は、賃借人である藤田観光株式会社に対する賃貸借契約上の債務を連帯して負っています。

（その他）
・平成15年５月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書において、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物以上に優れた構造性能を保持している旨記載されています。
・本物件は、隣接する新宿三井ビル２号館及び新宿ワシントンホテル新館と併せて総合設計により一団地として建築されています。また、本物件と新宿三井ビル２号館の間の財産及び管理区分に関しては、昭和59年12月１日付で財産区分及び管理区分等に関する覚書が締結されています。</td></tr>
</table>

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	823百万円	824百万円
貸室賃料・共益費	823百万円	824百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	189百万円	185百万円
公租公課	95百万円	94百万円
外注委託費	28百万円	27百万円
水道光熱費	4百万円	3百万円
損害保険料	1百万円	1百万円
修繕費	21百万円	21百万円
減価償却費	38百万円	38百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	633百万円	638百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	８（１）
賃貸可能面積（注）	53,317.45㎡
賃貸契約面積（注）	53,317.45㎡
稼働率	100％

（注）他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C2：　東横イン品川駅高輪口

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	東京都港区高輪四丁目30番地 146～149・224・227・261・262・394	客室数	180室
			建築時期	平成11年10月
			取得年月日	平成17年２月18日
			取得価格	1,883,500千円
	住居表示	東京都港区高輪四丁目23番２号	取得時の鑑定評価額	1,920,000千円
			期末評価額	2,140,000千円
用途	ホテル		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	600％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地：　482.10㎡　(145.83坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　2,928.94㎡　(886.00坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	63百万円	57百万円
貸室賃料・共益費	57百万円	57百万円
その他収入	6百万円	－
(B) 賃貸事業費用　小計	20百万円	20百万円
公租公課	5百万円	5百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	14百万円	14百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	42百万円	36百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,088.85㎡
賃貸契約面積	3,088.85㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C3：　ＭＺビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建
所在	地　　番	東京都八王子市明神町二丁目526番１、同526番３～６、同525番（借地部分）	建築時期	平成19年４月
			取得年月日	平成20年４月10日
			取得価格	3,800,000千円
	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目26番９号	取得時の鑑定評価額	3,810,000千円
			期末評価額	3,440,000千円
用途	ホテル・店舗・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：　1,304.44㎡　　(394.59坪)　(注)		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：　7,708.88㎡　(2,331.93坪)			建物：所有権
特記事項	（注）土地の面積については、借地部分（871.50㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成20年４月10日 ～平成20年５月31日 （52日）
(A)賃貸事業収入　小計	123百万円	34百万円
貸室賃料・共益費	123百万円	34百万円
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	68百万円	18百万円
公租公課	－	－
外注委託費	7百万円	1百万円
水道光熱費	1百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	－
減価償却費	46百万円	13百万円
その他支出	12百万円	3百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	54百万円	15百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	２（５）
賃貸可能面積	6,670.21㎡
賃貸契約面積	5,954.48㎡
稼働率	89.3％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号C4：　ホテルルートイン横浜馬車道

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼版ぶき平家建）
所在	地　　番	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１、54番、同南仲通四丁目56番	客室数	272室
			建築時期	平成19年７月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	4,720,000千円
	住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１号	取得時の鑑定評価額	4,740,000千円
			期末評価額	4,490,000千円
用途	ホテル・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700％		地震PML	19％
建ぺい率	80％		代表的テナント	ルートインジャパン株式会社
面積	土地：　970.83㎡　（293.67坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　6,610.51㎡　（1,999.67坪） （附属建物：45.36㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月30日 ～平成20年11月30日 （154日）	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 （　日）
(A) 賃貸事業収入　小計	140百万円	－
貸室賃料・共益費	117百万円	－
その他収入	23百万円	－
(B) 賃貸事業費用　小計	52百万円	－
公租公課	－	－
外注委託費	3百万円	－
水道光熱費	9百万円	－
損害保険料	0百万円	－
修繕費	－	－
減価償却費	38百万円	－
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	88百万円	－

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	3
賃貸可能面積	7,139.44㎡
賃貸契約面積	6,969.35㎡
稼働率	97.6％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D1：　T&G東池袋マンション

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付14階建
所在	地　　番	東京都豊島区東池袋三丁目 63番１、63番２、63番３	賃貸戸数	129戸
			建築時期	平成13年12月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,021,000千円
	住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目 ８番８号	取得時の鑑定評価額	2,021,000千円
			期末評価額	2,190,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	800％／700％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地：　398.82㎡　(120.64坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　3,300.18㎡　(998.30坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	68百万円	74百万円
貸室賃料・共益費	66百万円	66百万円
その他収入	2百万円	7百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	39百万円	44百万円
公租公課	2百万円	4百万円
外注委託費	5百万円	5百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	1百万円	4百万円
減価償却費	25百万円	25百万円
その他支出	3百万円	3百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	28百万円	30百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (126戸)
賃貸可能面積	2,603.22㎡
賃貸契約面積	2,542.68㎡
稼働率	97.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D2：　T&G四谷マンション

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造地下１階付８階建
所在	地　　番	東京都新宿区荒木町10番７	賃貸戸数	78戸
			建築時期	平成14年５月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	1,355,000千円
	住居表示	東京都新宿区荒木町10番地７	取得時の鑑定評価額	1,355,000千円
			期末評価額	1,410,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	400％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地：　777.40㎡　(235.16坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　2,081.19㎡　(629.55坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	46百万円	47百万円
貸室賃料・共益費	42百万円	44百万円
その他収入	3百万円	3百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	26百万円	26百万円
公租公課	1百万円	2百万円
外注委託費	3百万円	3百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	1百万円	1百万円
減価償却費	15百万円	15百万円
その他支出	3百万円	2百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	20百万円	21百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (74戸)
賃貸可能面積	1,679.10㎡
賃貸契約面積	1,593.30㎡
稼働率	94.9％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D3：　エクセリア馬込

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
所在	地　　番	東京都大田区南馬込五丁目38番３	貸室戸数	44戸
			建築時期	平成14年２月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	697,000千円
	住居表示	東京都大田区南馬込 五丁目20番２号	取得時の鑑定評価額	697,000千円
			期末評価額	675,000千円
用途	居宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域／準住居地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	300％		地震PML	18％
建ぺい率	60％		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地：　371.29㎡　(112.31坪)		所有形態	土地：所有権（敷地権）
	建物：　1,110.97㎡　(336.06坪)			建物：区分所有権（持分割合100％）
特記事項	（行政法規） ・バルコニーの避難ハッチに至る避難経路にクーラーの床置きの屋外機があるため有効幅員が0.5m程度となっており、消防の指導する有効幅員0.6mを確保できていない住戸があります。 ・本物件の一部（約54㎡）で、現在駐輪機・駐輪ルーフ・パットマウント等が設置された部分が都市計画道路の予定地に指定されています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	23百万円	24百万円
貸室賃料・共益費	21百万円	21百万円
その他収入	2百万円	2百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	14百万円	15百万円
公租公課	1百万円	1百万円
外注委託費	1百万円	1百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	1百万円	1百万円
減価償却費	8百万円	8百万円
その他支出	1百万円	1百万円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	9百万円	9百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１（43戸）
賃貸可能面積	914.98㎡
賃貸契約面積	894.12㎡
稼働率	97.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D4：　駒沢コート

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 ３階建
所在	地　　番	東京都世田谷区駒沢二丁目74番１	賃貸戸数	95戸
			建築時期	平成10年10月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	1,680,000千円
	住居表示	東京都世田谷区 駒沢二丁目37番１号	取得時の鑑定評価額	1,680,000千円
			期末評価額	1,620,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	100％		地震PML	11％
建ぺい率	50％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　2,943.33㎡　　(890.35坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　3,580.44㎡　(1,083.08坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	53百万円	52百万円
貸室賃料・共益費	53百万円	52百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	16百万円	16百万円
公租公課	3百万円	3百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
減価償却費	12百万円	12百万円
その他支出	0百万円	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	36百万円	36百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (95戸)
賃貸可能面積	3,741.17㎡
賃貸契約面積	3,741.17㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D5：　六本松コート

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
所在	地　　番	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目28番	貸室戸数	100戸
			建築時期	平成６年３月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	757,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目３番11号	取得時の鑑定評価額	757,000千円
			期末評価額	754,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	１％
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　1,738.67㎡　(525.94坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　3,294.36㎡　(996.54坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	34百万円	34百万円
貸室賃料・共益費	34百万円	34百万円
その他収入	0百万円	0百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	14百万円	14百万円
公租公課	1百万円	2百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	1百万円	0百万円
減価償却費	11百万円	11百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	19百万円	19百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (79戸)
賃貸可能面積	3,294.36㎡
賃貸契約面積	3,294.36㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D6：　スカイコート芝大門

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　　番	東京都港区芝大門一丁目101番２	貸室戸数	54戸
			建築時期	平成15年４月
			取得年月日	平成16年10月15日
			取得価格	1,175,000千円
	住居表示	東京都港区芝大門一丁目２番３号	取得時の鑑定評価額	1,175,000千円
			期末評価額	1,160,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700％／600％		地震PML	17％
建ぺい率	80％		代表的テナント	スカイコート株式会社
面積	土地：　233.66㎡　(70.68坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　1,486.38㎡　(449.62坪)			建物：所有権
特記事項	(行政法規) 本物件の検査済証取得後、テナントにより、本物件敷地内に簡易式の物置（２ヶ所）の設置及び駐輪場の改修がなされており、当該事項については、同テナントの負担にて、必要に応じ撤去・改修を行う旨の確約書が締結されています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	32百万円	32百万円
貸室賃料・共益費	32百万円	32百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	13百万円	13百万円
公租公課	1百万円	1百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	10百万円	10百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	19百万円	19百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１（１）
賃貸可能面積	1,486.38㎡
賃貸契約面積	1,486.38㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D7：　太平洋セメント社宅（メゾン浮間）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　　番	東京都北区浮間一丁目３番１	貸室戸数	147戸
			建築時期	平成４年３月
			取得年月日	平成16年10月26日
			取得価格	3,530,000千円
	住居表示	東京都北区浮間一丁目３番１号	取得時の鑑定評価額	3,530,000千円
			期末評価額	3,650,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	14.6％
建ぺい率	60％		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：　6,456.64㎡　(1,953.13坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　12,691.43㎡　(3,839.15坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	123百万円	123百万円
貸室賃料・共益費	123百万円	123百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	47百万円	47百万円
公租公課	9百万円	10百万円
外注委託費	1百万円	1百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	36百万円	36百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	76百万円	75百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	12,691.43㎡
賃貸契約面積	12,691.43㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D8：　太平洋セメント社宅（習志野社宅）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　　番	千葉県船橋市習志野台 四丁目447番１	貸室戸数	87戸
			建築時期	平成２年２月
			取得年月日	平成16年10月26日
			取得価格	1,140,000千円
	住居表示	千葉県船橋市習志野台 四丁目83番10号	取得時の鑑定評価額	1,140,000千円
			期末評価額	1,120,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	10％
建ぺい率	60％		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：　3,948.67㎡　（1,194.47坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　6,840.86㎡　（2,069.36坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 （183日）
(A) 賃貸事業収入　小計	51百万円	51百万円
貸室賃料・共益費	51百万円	51百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	14百万円	14百万円
公租公課	4百万円	4百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	8百万円	9百万円
その他支出	－	－
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	37百万円	36百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（１戸）
賃貸可能面積	6,840.86㎡
賃貸契約面積	6,840.86㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D9：　アプリーレ新青木一番館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　　番	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目62番５ 兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目62番７	貸室戸数	161戸
			建築時期	平成９年９月
			取得年月日	平成17年４月13日
			取得価格	3,030,799千円
	住居表示	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目10番６号	取得時の鑑定評価額	3,040,000千円
			期末評価額	3,040,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300％／200％		地震PML	８％
建ぺい率	60％		代表的テナント	株式会社神戸製鋼所
面積	土地：　3,329.45㎡　(1,007.15坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　12,700.44㎡　(3,841.88坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） 本物件の南西部分の一部について、本物件の西側隣地の所有者に無償の通行権を設定しています。本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる通行権は当該第三者に承継されます。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B) 賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	64百万円	64百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	12,700.44㎡
賃貸契約面積	12,700.44㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

■　物件番号D10：　UURコート札幌北三条

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート地下１階付地上14階建
所在	地　　番	北海道札幌市中央区 北三条東三丁目１番28	貸室戸数	130戸
			建築時期	平成18年２月
			取得年月日	平成18年３月16日
			取得価格	1,278,000千円
	住居表示	北海道札幌市中央区 北三条東三丁目１番地28	取得時の鑑定評価額	1,279,000千円
			期末評価額	1,320,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	札幌三井不動産販売株式会社
容積率	400%		地震PML	２%
建ぺい率	80%		代表的テナント	札幌三井不動産販売株式会社
面積	土地：　1,249.45㎡　　(377.95坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　6,588.72㎡　(1,993.08坪)			建物：所有権
特記事項	（行政法規） 本物件に係る建物についてはその建築に際し、札幌市の「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づく建築主と札幌市との事前協議が行われ、札幌市から同条例に定める整備基準に一部適合しない箇所があるとの指摘（車いす使用者向エレベーター寸法の対応や視覚障害者誘導用ブロックの設置等）を受けましたが、これらの不適合箇所については、その平面計画上及び建物用途上の観点から容認された旨、報告を受けています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	52百万円	52百万円
貸室賃料・共益費	50百万円	50百万円
その他収入	2百万円	2百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	24百万円	26百万円
公租公課	3百万円	4百万円
外注委託費	1百万円	2百万円
水道光熱費	1百万円	2百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	17百万円	17百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	27百万円	26百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１（129戸）
賃貸可能面積	4,790.50㎡
賃貸契約面積	4,790.50㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D11：　太平洋セメント蘇我寮

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
所在	地　　番	千葉県千葉市中央区 南町二丁目３番３	貸室戸数	72戸
			建築時期	平成５年４月
			取得年月日	平成18年２月８日
			取得価格	620,000千円
	住居表示	千葉県千葉市中央区 南町二丁目３番５号	取得時の鑑定評価額	622,000千円
			期末評価額	569,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	14％
建ぺい率	60％		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：　1,990.13㎡　(602.01坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　2,931.14㎡　(886.66坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	25百万円	25百万円
貸室賃料・共益費	25百万円	25百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	10百万円	10百万円
公租公課	2百万円	2百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	8百万円	8百万円
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	15百万円	15百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１（１戸）
賃貸可能面積	2,931.14㎡
賃貸契約面積	2,931.14㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D12：　太平洋セメント東久留米寮新館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建
所在	地　　番	東京都東久留米市 氷川台一丁目96番３	貸室戸数	52戸
			建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成18年２月８日
			取得価格	480,000千円
	住居表示	東京都東久留米市 氷川台一丁目８番４号	取得時の鑑定評価額	481,000千円
			期末評価額	456,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	80％		地震PML	10％
建ぺい率	40％		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：　2,635.52㎡　(797.24坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　1,397.61㎡　(422.77坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	16百万円	16百万円
貸室賃料・共益費	16百万円	16百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	4百万円	4百万円
公租公課	1百万円	1百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	－
減価償却費	2百万円	2百万円
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	12百万円	12百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,397.61㎡
賃貸契約面積	1,397.61㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D13：　南山コート１号館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番、９番、12番、13番、14番、15番	貸室戸数	98戸
			建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成18年３月30日
			取得価格	1,070,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番地	取得時の鑑定評価額	1,070,000千円
			期末評価額	971,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	12％
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　2,423.12㎡　　(732.99坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　3,551.60㎡　(1,074.35坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	39百万円	39百万円
貸室賃料・共益費	39百万円	39百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	15百万円	17百万円
公租公課	2百万円	2百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	1百万円
減価償却費	11百万円	12百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	23百万円	22百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (90戸)
賃貸可能面積	3,576.74㎡
賃貸契約面積	3,576.74㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D14：　南山コート２号館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番、20番	貸室戸数	38戸
			建築時期	平成11年３月
			取得年月日	平成18年３月30日
			取得価格	450,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	取得時の鑑定評価額	494,000千円
			期末評価額	448,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	14%
建ぺい率	60%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　1,137.18㎡　(343.99坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　1,762.40㎡　(533.12坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	17百万円	17百万円
貸室賃料・共益費	17百万円	17百万円
その他収入	－	－
(B) 賃貸事業費用　小計	6百万円	6百万円
公租公課	1百万円	1百万円
外注委託費	0百万円	0百万円
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	－	0百万円
減価償却費	5百万円	5百万円
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	10百万円	10百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１ (33戸)
賃貸可能面積	1,890.51㎡
賃貸契約面積	1,890.51㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D15：　クリオ文京小石川

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付15階建
所在	地　　番	東京都文京区小石川一丁目22番７	貸室戸数	98戸（注３）
			建築時期	平成17年２月
			取得年月日	平成18年４月28日
			取得価格	3,170,000千円
	住居表示	東京都文京区 小石川一丁目13番９号	取得時の鑑定評価額	3,200,000千円
			期末評価額	3,060,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	600％		地震PML	14.5％
建ぺい率	80％		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地：　814.54㎡　(246.39坪)（注１）		所有形態	土地：所有権（敷地権）
	建物：　5,871.77㎡　(1,776.21坪)（注２）			建物：区分所有権（92.28％）
特記事項	（注１）当該数値は敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は444,017分の409,751です。 （注２）当該数値は建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,884.39㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の92.28％です。 （注３）当該数値は建物全体の戸数です。本投資法人が区分所有の形で取得した戸数は91戸です。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A) 賃貸事業収入　小計	99百万円	97百万円
貸室賃料・共益費	94百万円	94百万円
その他収入	5百万円	3百万円
(B) 賃貸事業費用　小計	40百万円	41百万円
公租公課	1百万円	2百万円
外注委託費	2百万円	2百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	5百万円	5百万円
減価償却費	29百万円	29百万円
その他支出	2百万円	1百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	58百万円	56百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（89戸）
賃貸可能面積	4,097.51㎡
賃貸契約面積	4,001.89㎡
稼働率	97.7％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D16：　グランルージュ栄

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区 栄五丁目2119番・2120番	貸室戸数	96戸
			建築時期	平成18年３月
			取得年月日	平成18年11月30日
			取得価格	1,570,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区 栄五丁目21番26号	取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
			期末評価額	1,170,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ミニテック
容積率	400％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ミニテック
面積	土地：　1,009.16㎡　　(305.27坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　3,912.49㎡　(1,183.52坪)　(注)			建物：所有権
特記事項	（注）附属建物である駐車場（38.61㎡）及び物置（7.97㎡）の面積は含まれていません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	45百万円	50百万円
貸室賃料・共益費	45百万円	50百万円
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	21百万円	22百万円
公租公課	3百万円	3百万円
外注委託費	－	－
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	－
減価償却費	18百万円	18百万円
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	23百万円	28百万円

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１(74戸)
賃貸可能面積	3,697.38㎡
賃貸契約面積	3,697.38㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D17：　グランルージュ栄Ⅱ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　　番	愛知県名古屋市中区栄五丁目2128番、2129番	貸室戸数	91戸
			建築時期	平成19年２月
			取得年月日	平成19年12月26日
			取得価格	1,300,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	取得時の鑑定評価額	1,300,000千円
			期末評価額	1,140,000千円
用途	共同住宅（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	400％		地震PML	13％
建ぺい率	80％		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地：　674.34㎡（203.98坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：　3,172.34㎡（959.63坪） （附属建物：38.61㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） 本物件に係る建物について、財団法人日本不動産研究所作成の平成19年12月14日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、また、同条例への不適合をもって、当該物件が違法な建物となるものではないとの確認を得ています。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 （183日）	第９期 平成19年12月26日 ～平成20年５月31日 （158日）
(A)賃貸事業収入　小計	40百万円	35百万円
貸室賃料・共益費	40百万円	35百万円
その他収入	－	0百万円
(B)賃貸事業費用　小計	19百万円	14百万円
公租公課	3百万円	0百万円
外注委託費	－	－
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	－
減価償却費	16百万円	14百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	20百万円	20百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１(85戸)
賃貸可能面積	2,579.89㎡
賃貸契約面積	2,579.89㎡
稼働率	100％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D18：　ＭＡ仙台ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根５階建）
所在（注）	地　　番	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目72番、同72番14～16、同74番、同74番１・３・４	貸室戸数	152戸（住居部分）（他にオフィス１社）
			建築時期	平成20年２月
			取得年月日	平成20年９月24日
			取得価格	3,440,000千円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号	取得時の鑑定評価額	3,460,000千円
			期末評価額	3,300,000千円
用途	共同住宅・事務所・倉庫・駐車場 （附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	400％		地震PML	11％
建ぺい率	80％		代表的テナント	株式会社ハウスメイトパートナーズ
面積	土地：　3,656.44㎡（1,106.07坪）（注）		所有形態（注）	土地：借地権
	建物：　12,642.98㎡（3,824.50坪） （附属建物：4,910.70㎡）			建物：所有権
特記事項	（注）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しております。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年９月24日 ～平成20年11月30日 （68日）	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 （　日）
(A)賃貸事業収入　小計	58百万円	－
貸室賃料・共益費	57百万円	－
その他収入	1百万円	－
(B)賃貸事業費用　小計	27百万円	－
公租公課	－	－
外注委託費	2百万円	－
水道光熱費	0百万円	－
損害保険料	0百万円	－
修繕費	－	－
減価償却費	17百万円	－
その他支出	5百万円	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	31百万円	－

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	２(150戸)
賃貸可能面積	11,525.36㎡
賃貸契約面積	11,425.86㎡
稼働率	99.1％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D19：　UURコート名古屋名駅

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨コンクリート造陸屋造15階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市西区 名駅二丁目501番	貸室戸数	121戸
			建築時期	平成20年８月
			取得年月日	平成20年９月30日
			取得価格	1,473,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市西区 名駅二丁目５番４号	取得時の鑑定評価額	1,480,000千円
			期末評価額	1,440,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	500％／400％		地震PML	16％
建ぺい率	80％		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地：　639.17㎡　(193.34坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,207.39㎡　(970.23坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年９月30日 ～平成20年11月30日 (62日)	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 (　日)
(A)賃貸事業収入　小計	2百万円	－
貸室賃料・共益費	2百万円	－
その他収入	－	－
(B)賃貸事業費用　小計	7百万円	－
公租公課	－	－
外注委託費	0百万円	－
水道光熱費	0百万円	－
損害保険料	0百万円	－
修繕費	－	－
減価償却費	6百万円	－
その他支出	－	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	△5百万円	－

［賃貸借の概要］

(平成20年11月30日現在)

テナントの総数	１(35戸)
賃貸可能面積	2,958.45㎡
賃貸契約面積	2,958.45㎡
稼働率	100.0％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号D20：　UURコート札幌篠路壱番館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　　番	北海道札幌市北区篠路三条六丁目438番	貸室戸数	72戸
			建築時期	平成20年９月
			取得年月日	平成20年11月11日
			取得価格	870,000千円
	住居表示	北海道札幌市北区篠路三条六丁目４番32号	取得時の鑑定評価額	870,000千円
			期末評価額	870,000千円
用途	共同住宅（附属建物：物置）		信託受託者	―
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200％		地震PML	３％
建ぺい率	60％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　3,340.48㎡　(1,010.49坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　6,255.74㎡　(1,892.36坪) （附属建物：10.43㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） テナントである札幌市との間の本物件に関する賃貸借契約により、賃貸人はテナントの承諾なくして以下の行為をすることができない旨の制限が規定されています。 ①賃貸期間（平成20年12月１日から平成40年11月30日まで）中に契約当事者としての地位を第三者に譲渡すること ②本物件の現状を変更すること			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年11月11日 ～平成20年11月30日 （20日）	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 （　日）
(A)賃貸事業収入　小計	0百万円	―
貸室賃料・共益費	0百万円	―
その他収入	―	―
(B)賃貸事業費用　小計	1百万円	―
公租公課	―	―
外注委託費	0百万円	―
水道光熱費	0百万円	―
損害保険料	0百万円	―
修繕費	―	―
減価償却費	1百万円	―
その他支出	―	―
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	△1百万円	―

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	１（１）
賃貸可能面積	6,271.74㎡
賃貸契約面積	245.20㎡（注）
稼働率	3.9％（注）

［その他特記事項］

（注）平成20年11月11日付で取得しましたが、店舗部分（賃貸可能面積：245.20㎡）を除き平成20年12月１日からの稼働（100％）となる為、平成20年11月末時点の稼働率は3.9％となっています。

■　物件番号D21：　パークサイト泉

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造コンクリート屋根12階建
所在	地　　番	愛知県名古屋市東区 泉一丁目1407番	貸室戸数	38戸（住居部分）（他に店舗３区画）
			建築時期	平成14年９月
			取得年月日	平成20年11月21日
			取得価格	900,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市東区 泉一丁目14番6号	取得時の鑑定評価額	1,000,000千円
			期末評価額	827,000千円
用途	店舗・共同住宅		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800％		地震PML	12％
建ぺい率	80％		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：　336.55㎡　(101.80坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：2,196.97㎡　(664.58坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年11月21日 ～平成20年11月30日 (10日)	第　期 平成　年　月　日 ～平成　年　月　日 (　日)
(A)賃貸事業収入　小計	1百万円	－
貸室賃料・共益費	1百万円	－
その他収入	0百万円	－
(B)賃貸事業費用　小計	0百万円	－
公租公課	－	－
外注委託費	0百万円	－
水道光熱費	－	－
損害保険料	0百万円	－
修繕費	－	－
減価償却費	0百万円	－
その他支出	0百万円	－
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	1百万円	－

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	1(34戸)
賃貸可能面積	2,067.95㎡
賃貸契約面積	1,732.79㎡
稼働率	83.8％

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■　物件番号E1：　リリカラ東北支店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 ４階建
所在	地　　番	宮城県仙台市宮城野区 岡田西町1003番４	建築時期	平成８年４月
			取得年月日	平成18年５月29日
			取得価格	2,050,000千円
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区 岡田西町３番10号	取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
			期末評価額	1,950,000千円
用途	事務所・倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	11%
建ぺい率	60%		代表的テナント	リリカラ株式会社
面積	土地：　5,457.02㎡　(1,650.74坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：　8,693.79㎡　(2,629.87坪)			建物：所有権
特記事項	（行政法規） 前面道路と本物件の間に仙台市所有の水路があります。このため本物件は接道していませんが、行政当局からは、当時の建築主事の判断により建築確認がなされ、検査済証も発行されているとの回答を得ています。なお、平成20年11月30日現在、当該水路の使用許可は取得済みです。			

［損益状況］

運用期間	第10期 平成20年６月１日 ～平成20年11月30日 (183日)	第９期 平成19年12月１日 ～平成20年５月31日 (183日)
(A)賃貸事業収入　小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用　小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	25百万円	25百万円

［賃貸借の概要］

（平成20年11月30日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	9,271.16㎡
賃貸契約面積	9,271.16㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

なお、本投資法人では、第10期の決算日後、以下の物件を取得しています。
・UURコート大阪十三本町　　：　平成21年２月26日取得

本物件の概要につきましては、前記「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 事業の状況　（二）参考情報」を御参照下さい。

また、本投資法人では上記取得済資産以外に、以下の資産に係る不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。

＜UURコート札幌篠路弐番館＞
（取得の概要）（注１）
取得資産　　：不動産を信託する信託の受益権
契約締結日　　：平成19年６月29日
取得予定価格　：850百万円（注２）
取得予定日　　：平成21年７月11日
（取得資産の概要）
所在地（地番）：北海道札幌市北区篠路三条六丁目（以下、未定）
用途　　：共同住宅（72戸）一部事務所（予定）
面積　　：土地 3,065.72㎡
　　建物 6,265.67㎡
構造・規模　　：鉄筋コンクリート造10階建て
建築時期　　：平成21年６月（予定）
総賃貸可能面積：6,265.67㎡

（注１）以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結しております。
・建物が不動産信託受益権譲渡契約締結時の図面のとおりに竣工すること
・「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」に基づき、信託受託者と札幌市との間で札幌市借上市営住宅等に係る建物賃貸借契約等が締結されること
（注２）竣工予定日前のある一定の日を評価基準日とする鑑定評価額を取得し、当該鑑定評価額を基準として取得価格と乖離する場合には、売買価格を再度協議し、それに応じて売買代金を増減額したうえで取得を行う旨、不動産信託受益権譲渡契約書に定めております。
（注３）本物件に係る不動産信託受益権譲渡契約においては、以下の解約違約金等についての合意がなされています。
・本投資法人の責めに帰すべき事由による前提条件の不充足により契約が終了した場合には、本投資法人は売主に対して売買代金の２割に相当する金額を違約金として支払う他、売主が当該違約金額を上回る損害、損失及び費用を被ったときは売主に生じた一切の損害、損失及び費用を補償する旨
・平成21年４月30日までに、本投資法人が売主に対する書面の通知により契約を解除した場合には、違約金等は発生しない旨
・平成21年５月１日以降に、本投資法人が売主に対する書面の通知により契約を解除した場合には、本投資法人は売主に対し、売買代金の２割に相当する金額を違約金として支払う旨
なお、上記合意につきましては、
・平成21年４月30日までは、違約金の支払いなしに契約の解除が可能であること
・取得前の鑑定価格を基準として取得予定価格の協議が可能であるため、価格変動リスクを低減させ、適切な価格で取得できると考えられること
・取得予定価格に鑑み、本投資法人の手元資金による対応も可能であり、仮に違約金が発生した場合であってもその額が170百万円程度に止まること
等から、本投資法人の財務及び配当原資等に重大な影響を与える可能性は低いと考えております。

（ハ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、第10期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
A1	ダイエー碑文谷	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年７月15日	－	87,000	580,000
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	清水建設株式会社	平成15年８月21日	－	－	134,832
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	－	10,802
A4	レランドショッピングセンター	清水建設株式会社	平成16年８月27日	1,000	2,300	68,976
A5	イオンモール宇城バリュー（注４）	清水建設株式会社	平成16年９月１日	50	5,150	68,330
A6	天神ルーチェ	清水建設株式会社	平成18年３月７日	－	－	31,147
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	清水建設株式会社	平成18年４月21日	－	1,500	73,520
A8	宮前ショッピングセンター	清水建設株式会社	平成19年２月13日	－	－	81,474
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	清水建設株式会社	平成19年６月22日	－	100	15,395
A10	アクティオーレ南池袋	清水建設株式会社	平成19年９月18日	－	－	11,105
A11	Tip's町田ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成19年10月５日	6,200	3,200	111,438
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	平成20年１月24日	430	1,650	127,676
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)（注６）	－	－	－	－	－
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	平成20年４月25日	－	60	12,403
B1	T&G浜松町ビル	清水建設株式会社	平成15年９月１日	－	600	107,043
B2	SK名古屋ビルディング	株式会社大林組　本店	平成15年６月13日	－	12,940	313,300
B3	福岡アーセオンビル	清水建設株式会社	平成15年２月27日	－	50	79,360
B4	丸増麹町ビル（注５）	清水建設株式会社	平成16年２月24日	－	2,601	153,351
B5	六番町Ｋビル	清水建設株式会社	平成16年３月５日	－	250	191,995
B6	新大阪セントラルタワー	株式会社 イー・アール・エス	平成16年９月10日	8,500	4,040	1,334,910
B7	川崎東芝ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成16年９月17日	－	－	1,387,250
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社 イー・アール・エス	平成20年４月25日	－	160	392,477
C1	新宿ワシントンホテル本館（注５）	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年５月15日	739	6,506	924,175
C2	東横イン品川駅高輪口	清水建設株式会社	平成17年１月24日	－	－	96,316
C3	ＭＺビル	清水建設株式会社	平成20年３月18日	－	350	20,953
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	清水建設株式会社	平成20年５月７日	－	850	8,176
D1	T&G東池袋マンション	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	－	36,547
D2	T&G四谷マンション	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	－	11,042
D3	エクセリア馬込	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	－	7,340
D4	駒沢コート	清水建設株式会社	平成15年９月２日	－	100	47,519
D5	六本松コート	清水建設株式会社	平成15年９月２日	500	300	72,448
D6	スカイコート芝大門	清水建設株式会社	平成16年９月21日	450	－	23,627

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	清水建設株式会社	平成16年９月10日	100	480	220,793
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	清水建設株式会社	平成16年９月10日	－	350	104,324
D9	アプリーレ新青木一番館	清水建設株式会社	平成17年３月９日	－	－	184,169
D10	UURコート札幌北三条	清水建設株式会社	平成18年３月２日	－	－	51,983
D11	太平洋セメント蘇我寮	株式会社イー・アール・エス	平成18年１月６日	5,120	－	63,958
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	株式会社イー・アール・エス	平成18年１月６日	－	－	19,964
D13	南山コート１号館	清水建設株式会社	平成18年３月22日	－	－	100,676
D14	南山コート２号館	清水建設株式会社	平成18年３月22日	－	－	41,943
D15	クリオ文京小石川（注５）	清水建設株式会社	平成18年３月24日	－	－	36,962
D16	グランルージュ栄	清水建設株式会社	平成18年10月27日	30	500	15,178
D17	グランルージュ栄Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年12月20日	－	－	32,339
D18	ＭＡ仙台ビル	清水建設株式会社	平成20年４月25日	－	－	59,495
D19	UURコート名古屋名駅	清水建設株式会社	平成20年９月22日	－	－	29,621
D20	UURコート札幌篠路壱番館	清水建設株式会社	平成20年10月24日	－	－	22,420
D21	パークサイト泉	清水建設株式会社	平成20年５月22日	200	150	49,423
E1	リリカラ東北支店	株式会社イー・アール・エス	平成18年５月９日	－	20	74,216

（注１）緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。

（注２）短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は、放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

（注３）長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に記載されている長期的な修繕及び更新費用（各種データから算出した標準値）の合計金額です。

（注４）保有する11棟の建物のうち、代表的な建物に係る見積額等を記載しています。

（注５）丸増麹町ビル、新宿ワンシントンホテル本館、クリオ文京小石川につきましては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が平成20年11月30日現在保有する各持分の割合を乗じた金額（千円未満切捨て）を記載しています。

（注６）maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、清水建設株式会社より平成19年12月10日付環境状況評価報告書を取得しています。同報告書の概要については、前記「（２）投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要 A13：maricom-ISOGO・システムプラザ磯子(敷地)　特記事項（その他）」をご参照下さい。

（ニ）運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成20年11月30日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等資産の名称	内容	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
ダイエー碑文谷	昇降機設備(エレベーター)更新工事	自　平成20年12月 至　平成21年５月	35	－	－
ダイエー碑文谷	昇降機設備(エレベーター)更新工事	自　平成21年６月 至　平成21年11月	35	－	－
ダイエー碑文谷	受電設備整備工事	自　平成21年６月 至　平成21年11月	60	－	－
ダイエー碑文谷	防排煙連動盤代替	自　平成21年８月 至　平成21年10月	10	－	－
レランドショッピングセンター	建築設備不備箇所改修工事	自　平成21年６月 至　平成21年７月	10	－	－
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事(ジャスコ棟２F・オアシスコート他)	自　平成21年１月 至　平成21年３月	80	－	－
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事(ジャスコ棟１・２F及び外灯)	自　平成21年２月 至　平成21年３月	20	－	－
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事 (ジャスコ棟旧HW区画)	自　平成21年２月 至　平成21年３月	24	－	－
イオンモール宇城バリュー	外気処理用エアハン更新工事(ジャスコ棟東側)	自　平成21年６月 至　平成21年７月	10	－	－
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事 (ジャスコ棟２F)	自　平成21年９月 至　平成21年10月	21	－	－
イオンモール宇城バリュー	エアコン更新工事 (ジャスコ棟HW区画)	自　平成21年９月 至　平成21年11月	40	－	－
Tip's町田ビル	リニューアル工事 (外壁・サイン等)	自　平成21年４月 至　平成21年５月	100	－	－
丸増麹町ビル	空調機更新工事(第１期)	自　平成21年11月 至　平成21年11月	25	－	－
新大阪セントラルタワー	２Fオフィス部分 個別空調工事	自　平成21年１月 至　平成21年２月	30	－	－
新大阪セントラルタワー	23F空調設備更新工事	自　平成21年２月 至　平成21年３月	94	－	－
新大阪セントラルタワー	３F～11F空調設備改修工事 (第１期)	自　平成20年９月 至　平成21年３月	60	－	－
新大阪セントラルタワー	３F～11F空調設備改修工事 (第２期)	自　平成21年６月 至　平成21年11月	300	－	－
新大阪セントラルタワー	自動制御更新工事	自　平成21年６月 至　平成21年11月	11	－	－
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事 (第１期)	自　平成21年１月 至　平成21年５月	150	－	－
新大阪セントラルタワー	シャッター開閉器・制御盤取替修理工事	自　平成21年２月 至　平成21年２月	12	－	－
新大阪セントラルタワー	№１・２号機駐車場改修工事(操作盤更新)	自　平成21年３月 至　平成21年５月	10	－	－

不動産等資産の名称	内容	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
新大阪セントラルタワー	№６号機駐車場改修工事（制御盤等更新：第１期）	自　平成21年３月 至　平成21年５月	15	－	－
新大阪セントラルタワー	調光器更新工事	自　平成21年５月 至　平成21年５月	20	－	－
新大阪セントラルタワー	防災総合監視盤更新工事	自　平成21年６月 至　平成21年６月	160	－	－
新大阪セントラルタワー	中央監視盤更新工事（ビルマル管理ソフトを除く）	自　平成21年６月 至　平成21年11月	100	－	－
新大阪セントラルタワー	デジタル放送設備工事（第２期）	自　平成21年６月 至　平成21年11月	150	－	－
新大阪セントラルタワー	№３～５号機駐車場改修工事（操作盤更新）	自　平成21年９月 至　平成21年11月	15	－	－
新大阪セントラルタワー	№１～５号機駐車場改修工事（パレット・部品）	自　平成21年９月 至　平成21年11月	43	－	－
新大阪セントラルタワー	№６号機駐車場改修工事（制御盤等更新：第２期）	自　平成21年９月 至　平成21年11月	20	－	－
川崎東芝ビル	プレート式熱交換器（５基）オーバーホール	自　平成20年12月 至　平成21年１月	27	－	－
川崎東芝ビル	非常用自家用発電機オーバーホール	自　平成21年１月 至　平成21年２月	21	－	－
川崎東芝ビル	４・７Fテスター室加湿器老朽更新工事（第２期）	自　平成21年１月 至　平成21年３月	17	－	－
川崎東芝ビル	４・７Fテスター室加湿器老朽更新工事（第３期）	自　平成21年５月 至　平成21年７月	12	－	－
新宿ワシントンホテル	冷凍機１・２号機交換工事	自　平成21年１月 至　平成21年３月	89	－	－
ＭＺビル	空き区画オフィス仕様造作工事（402区画）	自　平成21年５月 至　平成21年５月	15	－	－
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	シーリング撤去・打ち替え工事	自　平成21年４月 至　平成21年５月	18	－	－
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	外壁タイル補修工事	自　平成21年４月 至　平成21年５月	15	－	－
太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	バルコニー・廊下床防水・天井塗装工事	自　平成21年４月 至　平成21年５月	24	－	－
南山コート１号館	屋上遮熱工事	自　平成21年４月 至　平成21年４月	10	－	－

b．期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は341百万円であり、当期費用に区分された修繕費59百万円と併せ、401百万円の工事を実施しています。

不動産等資産の名称	内容	実施期間	支出金額（百万円）
ダイエー碑文谷	空調用冷温水発生機（１号機）整備工事	自　平成20年９月 至　平成20年11月	23
イオンモール宇城バリュー	トイレ改修工事	自　平成20年６月 至　平成20年８月	50
イオンモール宇城バリュー	照明器具更新工事（産廃処理費以外）	自　平成20年９月 至　平成20年10月	22
新大阪セントラルタワー	非常放送設備更新	自　平成20年10月 至　平成20年11月	19
川崎東芝ビル	貫流ボイラ老朽更新（２基目/全２基）	自　平成20年７月 至　平成20年８月	15
川崎東芝ビル	非常照明・操作用直流電源装置更新	自　平成20年７月 至　平成20年10月	13
川崎東芝ビル	４・７Fテスター室加湿器老朽更新(第１期)	自　平成20年９月 至　平成20年10月	16
その他の資本的支出			180
合計			341

c．修繕費の積み立て

本投資法人は、物件毎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修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

営業期間 項目	第１期 自 平成15年11月４日 至 平成16年５月31日	第２期 自平成16年６月１日 至平成16年11月30日	第３期 自平成16年12月１日 至平成17年５月31日	第４期 自平成17年６月１日 至平成17年11月30日	第５期 自平成17年12月１日 至平成18年５月31日
前期末積立金残高（百万円）	－	68	268	508	665
当期積立額（百万円）	68	199	301	202	203
当期積立金取崩額（百万円）	－	－	61	44	－
次期繰越額（百万円）	68	268	508	665	868

営業期間 項目	第６期 自平成18年６月１日 至平成18年11月30日	第７期 自 平成18年12月１日 至 平成19年５月31日	第８期 自 平成19年６月１日 至 平成19年11月30日	第９期 自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日	第10期 自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日
前期末積立金残高（百万円）	868	1,083	1,297	1,518	1,726
当期積立額（百万円）	215	213	221	228	234
当期積立金取崩額（百万円）	－	－	－	20	－
次期繰越額（百万円）	1,083	1,297	1,518	1,726	1,961

（注）信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

（ホ）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の運用する不動産等資産のうち、当期の賃貸事業収入の合計額の１割以上（総賃料収入の合計の10％以上）を占める不動産等資産は、以下のとおりです。

＜物件番号：B6　新大阪セントラルタワー＞

テナント総数	59（1）	
賃貸事業収入	1,194百万円	
総賃料収入の合計に占める割合	14.9％	
総賃貸契約面積	44,742.14㎡	
総賃貸可能面積	45,984.60㎡	
最近５年間の稼働率の推移	平成20年11月30日	97.3％
	平成20年５月31日	98.7％
	平成19年11月30日	98.4％
	平成19年５月31日	98.6％
	平成18年11月30日	94.4％
	平成18年５月31日	96.7％
	平成17年11月30日	97.3％
	平成17年５月31日	98.0％
	平成16年11月30日	－
	平成16年５月31日	－
	平成15年11月30日	－

＜物件番号：B7　川崎東芝ビル＞

テナント総数	1（5）	
賃貸事業収入	834百万円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.4％	
総賃貸契約面積	36,118.31㎡	
総賃貸可能面積	36,118.31㎡	
最近５年間の稼働率の推移	平成20年11月30日	100％
	平成20年５月31日	100％
	平成19年11月30日	100％
	平成19年５月31日	100％
	平成18年11月30日	100％
	平成18年５月31日	100％
	平成17年11月30日	100％
	平成17年５月31日	100％
	平成16年11月30日	－
	平成16年５月31日	－
	平成15年11月30日	－

＜物件番号：C1　新宿ワシントンホテル本館＞

テナント総数	８（１）	
賃貸事業収入	823百万円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.3%	
総賃貸契約面積	53,317.45㎡	
総賃貸可能面積	53,317.45㎡	
最近５年間の稼働率の推移	平成20年11月30日	100%
	平成20年５月31日	100%
	平成19年11月30日	100%
	平成19年５月31日	100%
	平成18年11月30日	100%
	平成18年５月31日	100%
	平成17年11月30日	100%
	平成17年５月31日	100%
	平成16年11月30日	100%
	平成16年５月31日	99.8%
	平成15年11月30日	－

（注１）テナント総数、総賃貸契約面積、総賃貸可能面積については、平成20年11月30日現在の数値を記載しています。

（注２）賃貸事業収入については、第10期の営業収益を示しており、百万円未満を切り捨てています。

（注３）本投資法人が各物件を取得した以降の稼働率についてのみ記載しています。

（へ）主要テナントに関する情報

ａ．主なテナントの一覧

不動産等資産における主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は下表のとおりです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

（ｉ）当該テナントの契約上の賃貸契約面積が、ポートフォリオの総賃貸契約面積の10％以上であること
（ⅱ）当該テナントがスポンサー関係者（注）であること

（注）「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。
ｉ）利害関係人等
ⅱ）本資産運用会社の株主
ⅲ）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人
ⅳ）ⅱ）及びⅲ）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人
ｖ）ｉ）からⅳ）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社

＜主なテナントの一覧＞

（平成20年11月30日現在）

テナント名	業種	物件名	年間賃料（注１）	賃貸契約面積
イオンモール株式会社	不動産業	イオンモール宇城バリュー	913,350千円	72,073.39㎡ （注２）
丸紅コミュニティ株式会社	不動産管理業	アクティオーレ南池袋 Tip's町田ビル アクティオーレ関内 ＭＺビル 駒沢コート 六本松コート 南山コート１号館 南山コート２号館 UURコート札幌篠路壱番館 パークサイト泉	291,464千円 （注３）	26,162.14㎡ （注４）
株式会社ダイエー	総合スーパー	ダイエー碑文谷 ダイエー宝塚中山店	1,359,999千円	43,385.26㎡
丸紅不動産株式会社	不動産業	長谷萬ビル東陽町	－ （注３）	7,540.30㎡
株式会社マルエツ	総合スーパー	宮前ショッピングセンター	144,550千円	5,556.80㎡
主なテナントの合計 （全体ポートフォリオに占める比率）			2,709,364千円 （16.4％）	154,717.89㎡ （30.2％）
全体ポートフォリオの合計			16,534,090千円	512,985.10㎡

（注１）当該テナントから受領した、平成20年11月の賃料等の実績を12倍して計算し、千円未満を切捨てして記載しています。
（注２）定期建物賃貸借契約に基づく賃貸契約面積（建物）と定期借地契約に基づく賃貸契約面積（土地）の合計を記載しています。
（注３）アクティオーレ南池袋、Tip's町田ビル、アクティオーレ関内、ＭＺビル、UURコート札幌篠路壱番館、パークサイト泉及び長谷萬ビル東陽町については、賃料は、各エンドテナントから直接本投資法人又は各信託受託者に支払われています。そのため、当該物件に係るエンドテナントの賃料等の実績は、上記の年間賃料総額には含めていません。
（注４）賃料保証がないマスターリース契約が締結されている不動産又は信託不動産に関しては、丸紅コミュニティが転貸している面積ではなく、丸紅コミュニティに対して賃貸している面積を合計しています。

b．主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

(1).　（平成20年11月30日現在）

テナント名	イオンモール株式会社
物件名	イオンモール宇城バリュー
契約期間	平成16年８月10日から15年間
契約更改の方法	契約更改はできません。
敷金	1,000,000,000円
定期借家の特約の有無	平成16年８月10日を始期とする15年間の定期借家契約であり、契約期間中は解除・解約ができないこととなっています。
賃料改定条件	平成20年８月９日までは現行の賃料とすることになっています。以後毎年、年間賃料２百万円ずつ減額されます。 前記賃料条件は平成26年８月９日まで改定されないものとされています。 平成26年８月10日以降は、３年毎に協議するものとされています。
その他特記事項	特になし

(2).　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	アクティオーレ南池袋
契約期間	平成19年９月27日から平成24年９月30日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに１年間更新することができ、以後も同様とします。
敷金	169,773,160円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基き受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っています。

(3).　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	Tip’s町田ビル
契約期間	平成19年12月27日から平成29年12月26日まで
契約更改の方法	期間満了の６か月前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに１年間更新することができ、以後も同様とします。
敷金	135,798,020円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基づき受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っています。 なお、株式会社オッシュマンズジャパンの賃貸部分は丸紅コミュニティ株式会社のマスターリースには含まれません。

(4).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	アクティオーレ関内
契約期間	平成20年６月30日から平成25年11月末日まで
契約更改の方法	期間満了の６か月前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに１年間更新することができ、以後も同様とします。
敷金	154,434,130円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っています。

(5).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	ＭＺビル
契約期間	平成19年５月23日から平成29年５月31日まで
契約更改の方法	期間満了の６か月前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により通知することにより本賃貸借契約を解約することができます。なお、信託契約が終了又は延長した場合には、本賃貸借契約も同様に終了又は延長します。
敷金	79,165,148円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基づき受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っています。 なお、ワシントンホテル株式会社の賃貸部分は丸紅コミュニティ株式会社のマスターリースには含まれません。

(6).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	駒沢コート
契約期間	平成15年11月10日から平成22年３月31日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに１年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	16,932,320円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年４月１日を初回として、３年毎に見直します。
その他特記事項	平成18年４月１日から平成21年３月31日までの期間に係る年間賃料は、101,593,920円とし、毎月末時点で入居率が90％を超えた場合、超過賃料が賃料に加算されます。

(7).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	六本松コート
契約期間	平成６年４月１日から平成21年３月31日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人・賃借人双方が協議の上、期間を定めて延長をすることができ、以後も同様とします。
敷金	11,625,500円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年４月１日以降の期間に係る年間賃料は、２年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。
その他特記事項	特になし

(8).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	南山コート１号館
契約期間	平成９年４月１日から平成23年３月31日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに１年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	13,228,496円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年４月１日以降の期間に係る年間賃料は、２年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。
その他特記事項	特になし

(9).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	南山コート２号館
契約期間	平成11年４月１日から平成23年３月31日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに１年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	5,801,067円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成18年４月１日以降の期間に係る年間賃料は、２年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。
その他特記事項	特になし

(10).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	UURコート札幌篠路壱番館
契約期間	平成20年11月11日から平成25年11月末日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人又は賃借人いずれからも何らかの意思表示がないときは、本契約は同一条件をもって、さらに１年更新されるものとし、以後も同様とします。
敷金	1,887,000円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人は、賃借人が転借人から預っている敷金相当額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っています。

(11).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅コミュニティ株式会社
物件名	パークサイト泉
契約期間	平成20年11月21日から平成21年11月末日まで
契約更改の方法	期間満了の３ヶ月前までに賃貸人又は賃借人いずれからも何らかの意思表示がないときは、本契約は同一条件をもって、さらに１年更新されるものとし、以後も同様とします。
敷金	11,057,100円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	本物件はパススルー型のマスターリース契約を締結しており、賃貸人が信託契約に基き受益者（当初委託者）より転借人から預っている敷金額と同額を受け入れ、転借人に対する敷金の返還債務は賃借人である丸紅コミュニティ株式会社が負っています。

(12).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	株式会社ダイエー
物件名	ダイエー碑文谷
契約期間	平成12年１月28日から平成23年１月27日まで
契約更改の方法	特段の取り決めはありませんが、賃貸人・賃借人が期間の満了の１年前から６ヶ月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます。
敷金	880,000,000円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	当初３年据置、以後２年毎に両当事者で協議の上定めます。
その他特記事項	特になし

(13).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	株式会社ダイエー
物件名	ダイエー宝塚中山店
契約期間	平成９年９月30日から平成29年８月１日まで
契約更改の方法	賃貸人又は賃借人が契約の終了を希望する場合、終了を希望する６か月前までに相手方に書面をもって通知するものとし、双方より通知がない場合には３年間自動更新され、以降も同様とします。
敷金	なし
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成22年８月１日までは改定されません。当該日以降、当該日を含めて３年毎に賃貸人と賃借人との間で経済情勢の変化、公租公課の変動、消費物価指数（全国平均）等を考慮し、協議するものとします。
その他特記事項	なし

(14).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	丸紅不動産株式会社
物件名	長谷萬ビル東陽町
契約期間	平成20年６月30日から平成21年11月末日まで
契約更改の方法	期間満了の６ヶ月前までに賃貸人又は賃借人いずれからも何らかの意思表示がないときは、本契約は同一条件をもって、さらに１年更新されるものとし、以後も同様とします。
敷金	366,153,495円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	なし
その他特記事項	特になし

(15).　　（平成20年11月30日現在）

テナント名	株式会社マルエツ
物件名	宮前ショッピングセンター
契約期間	平成５年10月26日から平成25年10月25日まで
契約更改の方法	契約期間満了の６ヶ月前までに申し入れ、甲・乙協議の上、更新することができます。
敷金	739,000,000円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	契約期間満了まで変更なし
その他特記事項	特になし

（参考）　賃貸契約面積における上位10位までのテナント

（平成20年11月30日現在）

NO.	テナント名	物件名	業種	賃貸契約面積（注１）	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城バリュー	不動産業	72,073.39㎡	平成31年８月９日
2	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	サービス業	49,293.84㎡	平成25年10月31日
3	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	総合スーパー	43,385.26㎡	・ダイエー碑文谷 平成23年１月27日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年８月１日
4	株式会社東芝	川崎東芝ビル	総合電機メーカー	36,118.31㎡	平成25年10月20日
5	BHKビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	不動産管理業他	26,605.59㎡	平成21年３月31日他（注３）
6	丸紅コミュニティ株式会社	・アクティオーレ南池袋 ・Tip's町田ビル ・アクティオーレ関内 ・ＭＺビル ・駒沢コート ・六本松コート ・南山コート１号館 ・南山コート２号館 ・UURコート札幌篠路壱番館 ・パークサイト泉	不動産管理業	26,162.14㎡ （注２）	・アクティオーレ南池袋 平成24年９月30日 ・Tip's町田ビル 平成29年12月26日 ・アクティオーレ関内 平成25年11月30日 ・ＭＺビル 平成29年５月31日 ・駒沢コート 平成22年３月31日 ・六本松コート 平成21年３月31日 ・南山コート１号館 平成23年３月31日 ・南山コート２号館 平成23年３月31日 ・UURコート札幌篠路壱番館 平成25年11月30日 ・パークサイト泉 平成21年11月30日
7	太平洋セメント株式会社	・太平洋セメント社宅 （メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅 （習志野社宅） ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館	セメント製造業	23,861.04㎡	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成21年２月７日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成21年２月７日
8	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・ＭＺビル	旅館・ホテル業	23,344.84㎡	・新大阪セントラルタワー 平成24年６月30日 ・ＭＺビル 平成39年４月30日
9	株式会社ダイクマ	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	家電販売業	16,047.94㎡	平成23年１月31日他（注３）
10	株式会社神戸製鋼所	アプリーレ新青木一番館	鉄鋼業	12,700.44㎡	平成24年９月30日

（注１）原則として、賃貸借契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書等に記載されている面積です。なお、各契約書に記載されている数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施行床面積相当の数値、又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。

（注２）賃料保証がないマスターリース契約が締結されている不動産又は信託不動産に関しては、丸紅コミュニティが転貸している面積ではなく、丸紅コミュニティに対して賃貸している面積を合計しています。

（注３）複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

（参考）　稼働率（注１）推移

用途（注２）	番号	物件名	平成19年11月末日	平成20年５月末日	平成20年６月末日	平成20年７月末日	平成20年８月末日	平成20年９月末日	平成20年10月末日	平成20年11月末日
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A4	レランドショッピングセンター	99.2%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
	A5	イオンモール宇城バリュー	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A6	天神ルーチェ	93.5%	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%	88.3%
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A8	宮前ショッピングセンター	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A10	アクティオーレ南池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	88.3%
	A11	Tip's町田ビル	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A12	ダイエー宝塚中山店	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	A14	アクティオーレ関内	－	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	商業施設　計		99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.7%	99.6%	99.6%
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B2	SK名古屋ビルディング	100.0%	100.0%	86.0%	86.0%	86.0%	86.0%	88.6%	84.1%
	B3	福岡アーセオンビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B4	丸増麹町ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B5	六番町Ｋビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B6	新大阪セントラルタワー（オフィス部分）	97.3%	97.8%	93.0%	93.0%	95.4%	96.3%	95.6%	95.4%
	B7	川崎東芝ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	B8	長谷萬ビル東陽町	－	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	オフィスビル　計		99.2%	99.5%	97.3%	97.3%	97.9%	98.1%	98.1%	97.7%

用途（注２）	番号	物件名	平成19年11月末日	平成20年５月末日	平成20年６月末日	平成20年７月末日	平成20年８月末日	平成20年９月末日	平成20年10月末日	平成20年11月末日
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	(B6)	新大阪セントラルタワー（ホテル部分）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	C2	東横イン品川駅高輪口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	C3	ＭＺビル	－	86.3%	86.3%	86.3%	86.3%	89.3%	89.3%	89.3%
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	－	－	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%
	ホテル　計		100.0%	98.9%	98.8%	98.8%	98.8%	99.0%	99.0%	99.0%
住居	D1	T&G東池袋マンション	97.7%	92.2%	93.8%	95.3%	95.3%	95.3%	99.2%	97.7%
	D2	T&G四谷マンション	97.4%	92.3%	92.3%	93.6%	97.4%	97.4%	97.4%	94.9%
	D3	エクセリア馬込	95.6%	100.0%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	97.7%
	D4	駒沢コート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D5	六本松コート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D6	スカイコート芝大門	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D9	アプリーレ新青木一番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D10	UURコート札幌北三条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D11	太平洋セメント蘇我寮	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D13	南山コート１号館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D14	南山コート２号館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D15	クリオ文京小石川	97.9%	96.2%	99.3%	98.2%	96.0%	98.2%	98.2%	97.7%
	D16	グランルージュ栄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	－	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	D18	ＭＡ仙台ビル	－	－	－	－	－	96.7%	98.9%	99.1%
	D19	UURコート名古屋名駅	－	－	－	－	－	0%(注2)	100.0%	100.0%
	D20	UURコート札幌篠路壱番館	－	－	－	－	－	－	－	3.9%(注2)
	D21	パークサイト泉	－	－	－	－	－	－	－	83.8%
	住居　計		99.7%	99.3%	99.6%	99.5%	99.5%	95.8%	99.7%	92.8%
その他	E1	リリカラ東北支店	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	その他　計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計			99.7%	99.4%	99.0%	99.0%	99.1%	98.6%	99.2%	97.9%

（注１）「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、「賃貸可能面積」は個々の信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書記載の数値を記載しています。）。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

（注２）UURコート名古屋名駅（平成20年９月30日取得）のテナントとの建物賃貸借契約に基づく賃貸開始日は10月１日のため、９月30日時点での稼働率は０％となっています。また、UURコート札幌篠路壱番館（平成20年11月11日付取得、賃貸可能面積：6,271.74㎡）は、店舗部分（賃貸可能面積：245.20㎡）を除き平成20年12月１日からの稼働（100％）となるため、平成20年11月末時点の稼働率は3.9％となっています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が保有する信託不動産は前記「②　投資不動産物件」に含めて記載しており、前記信託不動産以外にその他投資資産はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第10期迄の直近10計算期間における本投資法人の資産総額、純資産総額及び１口当たり純資産額は以下のとおりです。なお、資産総額、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。

	第１期 平成16年５月31日	第２期 平成16年11月30日	第３期 平成17年５月31日	第４期 平成17年11月30日	第５期 平成18年５月31日
資産総額 （千円）	74,152,727 (73,124,005)	86,260,960 (84,662,401)	153,739,980 (151,400,198)	151,461,813 (149,077,115)	169,554,204 (166,980,731)
純資産 総額 （千円）	39,625,021 (38,596,299)	40,194,876 (38,596,317)	92,178,483 (89,838,701)	92,223,398 (89,838,701)	92,412,162 (89,838,690)
１口当たり純資産額（円）	473,202 (460,917)	480,007 (460,917)	576,681 (562,043)	576,962 (562,043)	578,143 (562,043)

	第６期 平成18年11月30日	第７期 平成19年５月31日	第８期 平成19年11月30日	第９期 平成20年５月31日	第10期 平成20年11月30日
資産総額 （千円）	169,797,599 (167,048,779)	177,686,655 (174,880,132)	181,877,834 (179,053,888)	208,841,033 (205,745,193)	229,132,581 (225,772,682)
純資産 総額 （千円）	92,587,518 (89,838,698)	92,645,298 (89,838,774)	92,662,688 (89,838,741)	92,934,589 (89,838,750)	111,670,450 (108,310,552)
１口当たり純資産額（円）	579,240 (562,043)	579,601 (562,043)	579,710 (562,043)	581,411 (562,043)	554,746 (538,055)

（注）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所における本投資証券の第10期中の月別の市場相場は以下のとおりです。

	月別	平成20年６月	平成20年７月	平成20年８月	平成20年９月	平成20年10月	平成20年11月
最近６ヶ月間の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高	620,000円	479,000円	470,000円	469,000円	456,000円	318,000円
	最低	470,000円	444,000円	445,000円	439,000円	270,000円	272,500円
	売買高	35,969口	14,320口	8,309口	14,835口	17,942口	12,939口

（注）最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

②【分配の推移】

第10期迄の直近10計算期間における本投資法人の分配総額、１口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	１口当たりの分配金
第１期	自　平成15年11月４日 至　平成16年５月31日	1,028,721,330円	12,285円
第２期	自　平成16年６月１日 至　平成16年11月30日	1,598,558,420円	19,090円
第３期	自　平成16年12月１日 至　平成17年５月31日	2,339,781,834円	14,638円
第４期	自　平成17年６月１日 至　平成17年11月30日	2,384,697,717円	14,919円
第５期	自　平成17年12月１日 至　平成18年５月31日	2,573,472,300円	16,100円
第６期	自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日	2,748,820,071円	17,197円
第７期	自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日	2,806,523,394円	17,558円
第８期	自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日	2,823,946,281円	17,667円
第９期	自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日	3,095,839,224円	19,368円
第10期	自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日	3,359,898,300円	16,691円

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第10期迄の直近10計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注１）	（年換算値）（注２）
第１期	自　平成15年11月４日 至　平成16年５月31日	2.6%	5.8%
第２期	自　平成16年６月１日 至　平成16年11月30日	4.0%	8.0%
第３期	自　平成16年12月１日 至　平成17年５月31日	3.5%	7.1%
第４期	自　平成17年６月１日 至　平成17年11月30日	2.6%	5.2%
第５期	自　平成17年12月１日 至　平成18年５月31日	2.8%	5.6%
第６期	自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日	3.0%	5.9%
第７期	自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日	3.0%	6.1%
第８期	自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日	3.0%	6.1%
第９期	自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日	3.3%	6.7%
第10期	自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日	3.3%	6.6%

（注１）自己資本利益率は「当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２」により算出しており、小数点以下第２位を四捨五入して表示しています。

（注２）第１期は平成15年12月22日より運用を開始したため、実質的な運用日数162日により年換算した数値、第２期、第４期、第６期、第８期、第９期及び第10期は会計計算期間183日、第３期、第５期及び第７期はそれぞれ会計計算期間182日により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15年10月28日	設立企画人（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年11月４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15年11月５日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年11月19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25号）
平成15年12月20日	日本国内における公募による新投資口発行
平成15年12月22日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成16年１月21日	第三者割当による新投資口発行
平成16年12月１日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年12月22日	第三者割当による新投資口発行
平成17年７月12日	投資法人債の発行
平成20年６月24日	日本国内における公募による新投資口発行
平成20年７月24日	第三者割当による新投資口発行

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
田中　康裕	執行役員	昭和46年４月	丸紅株式会社　名古屋支社　名古屋開発建設部	0
		平成10年４月	同 大阪開発建設第一部長	
		平成11年４月	丸紅不動産株式会社　出向　大阪本店　本店長代理	
		平成12年６月	丸紅建設株式会社　出向　取締役経営企画部長　就任	
		平成15年６月	丸紅設備株式会社　出向　取締役経営企画室長　就任	
		平成15年10月	丸紅株式会社退社	
		平成15年11月	ユナイテッド・アーバン投資法人　執行役員就任	
渡瀬　正員	監督役員	昭和50年４月	弁護士登録　山本栄則法律事務所勤務	0
		昭和53年４月	渡瀬・山下法律事務所（現渡瀬法律事務所）開設（現職）	
		平成15年11月	ユナイテッド・アーバン投資法人　監督役員就任	
剱持　俊夫	監督役員	昭和47年７月	プライス　ウォーターハウス入所	0
		昭和58年７月	青山監査法人　代表社員	
		平成８年３月	株式会社レックス経営研究所設立、同社代表取締役（現職）	
		平成10年３月	霞が関監査法人設立　代表社員（現職）	
		平成14年１月	レックステクノロジーズ株式会社設立、同社代表取締役（現職）	
		平成15年11月	ユナイテッド・アーバン投資法人　監督役員就任	
		平成20年４月	ベーカーティリージャパン合同会社　代表社員就任（現職）	

（注）　執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、平成19年８月30日開催の投資主総会において、補欠執行役員として阿部久三を選任しました。阿部久三は、本資産運用会社の代表取締役であり、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第13条に基づき、平成19年８月14日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第20条本文）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、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過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員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有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、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

該当事項はありません。なお、規約の変更手続きについては、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他 ③　規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

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

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（４）格付け

本投資法人は、下記のとおり２つの格付け会社より格付けを取得しています。

①株式会社格付投資情報センター（以下「Ｒ＆Ｉ」といいます。）は、平成17年６月15日、本投資法人に関する発行体格付け「Ａ－」（シングルエーマイナス）を付与し、格付けの方向性を「安定的」とする旨公表しました。その後、Ｒ＆Ｉは平成19年10月29日付、平成20年２月27日付で、それぞれ本投資法人に関する発行体格付けを引き上げた結果、本書の日付現在、「Ａ＋」（シングルエープラス）、方向性は「安定的」となっています。

なお、Ｒ＆Ｉによれば、『発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するＲ＆Ｉの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務の格付けは、契約の内容や回収の可能性等を反映し、発行体格付けを下回る、又は上回ることがある。』とのことです。

②ムーディーズ・インベスターズ・サービス（以下「ムーディーズ」といいます。）は、平成18年11月７日、本投資法人に関する発行体格付け「Ａ３」を付与し、格付けの見通しを「安定的」とする旨公表しています。

しかし、第10期末後の平成21年１月15日付で、本投資法人を含む12の不動産投資法人につき格付けを引き下げ方向で見直す旨のリリースが出されております。

なお、ムーディーズの発行体格付けにつきましては、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する意見です。格付けの見通しは、格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「安定的」等で表されます。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、本投資口を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を購入することも可能です。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第６条）。

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、金融商品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」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

（ロ）信託の受益権及び不動産匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことの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。但し、市場価格がない場合には取得原価で評価することができるものとします。

（ニ）前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｃ．」に定める有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額により評価します。但し、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（ホ）前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．」に定める金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、当該金銭債権が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、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（ヘ）前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）　投資対象 ①　投資対象とする資産の種類（ハ）ｅ．」に定める金融デリバティブ取引に係る権利

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は、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））により評価します。

同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格により評価します。

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は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。

公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、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。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第31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、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額により評価します。

（ロ）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不動産の場合は上記（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基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計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により評価します。

④　基準日

資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年５月末日と11月末日）とします。但し、上記②　（ハ）及び（ニ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第31条第３項）。

但し、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格（取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）をもって開示評価額とします。

⑤　公表方法

１口当たりの純資産額については、決算期毎に作成される計算書類の注記表に記載されます（投資法人計算規則第58条、第68条）。

貸借対照表を含む計算書類等は、各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共に投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

決済合理化法の施行により、本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年１月５日）において無効となり（振替法第227条第３項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が振替法第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は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年６月１日から11月30日まで、及び12月１日から翌年５月31日までの各６ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第34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、200万口とします。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することができます。この場合において、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銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします（規約第５条）。

（ロ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第５条）。

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）規約で定めた存続期間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期間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ます。）

（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、出席した投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、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、及び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 ① 投資主総会における議決権」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に該当する場合には、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。

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、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：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、その有効期間は、効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、相手方に対し３ヶ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人の場合は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。 ｂ．上記ａ．にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき （ⅱ）上記（ⅰ）の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき ｃ．本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 （ⅰ）金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき （ⅲ）解散したとき
変更等	契約は、投信法その他関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、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、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（注）：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、有効期間は効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、通知催告その他の手続を要せずに契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は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、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）投資法人債に係る業務を除きます。

（ハ）投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理委託契約（注）

期間	契約締結日に効力を生じ、本投資法人と投資主名簿等管理人間で文書により合意した場合、当該合意により定められた日を終了日とします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から２週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から３ヶ月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	投資主名簿等管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）決済合理化法の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）が平成21年１月５日付で実施されたことに伴い、本投資法人は同日付で、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）の変更を行いました。

（ニ）特別口座管理人：中央三井信託銀行株式会社

特別口座管理委託契約（注）

期間	契約締結日に効力を生じ、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①本投資法人と特別口座管理人間で文書により合意した場合には、当該合意により定められた日 ②本投資法人と特別口座管理人の間の投資主名簿等管理人委託契約について契約の終了事由が発生し、特別口座管理人が当該契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合には、双方の合意により定められた日 ③特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、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日 ④振替法の定めにより、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には、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日
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から２週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から３ヶ月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）決済合理化法の施行による株式等振替制度（株券等電子化制度）が平成21年１月５日付で実施されたことに伴い、本投資法人は同日付で、中央三井信託銀行株式会社との間で一般事務委託契約（特別口座の管理に関する契約）を締結しました。

（ホ）投資法人債管理者：住友信託銀行株式会社

投資法人債管理委託契約

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	当事者間で相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることにより、契約内容の変更ができます。 但し、第１回債及び第２回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヘ）元利金支払事務取扱者：住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社及び極東証券株式会社（平成20年11月30日現在）

元利金支払事務取扱契約（注）

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	当事者間で契約内容の変更に関する協定をするものとします。
解約又は契約の変更の開示方法	元利金支払事務取扱契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）本書の日付現在、第１回債及び第２回債は振替債となっていますので、上記事務取扱契約に係る業務は実質的には存在していません。

（ト）資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生じ、有効期間は、効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは通知催告その他の手続を要せずに契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（チ）会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

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

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます。

（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、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、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、業府令第130条第１項第３号。但し、金融商品取引法第44条の３第１項第３号、同条第２項第３号に掲げる行為を除きます。）。

（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、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、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、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

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

③　資産の運用の制限

本投資法人は、（イ）本投資法人の執行役員又は監督役員、（ロ）資産運用会社、（ハ）本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ます。）、（ニ）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、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．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、ⅰ）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、ⅱ）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）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

①　一般原則

本資産運用会社において、スポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

（イ）社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。

なお、本内規において定める「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

ⅰ）投信法第201条第１項に定める利害関係人等
ⅱ）本資産運用会社の株主
ⅲ）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人
ⅳ）ⅱ）及びⅲ）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人
ⅴ）ⅰ）からⅳ）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社

（ロ）組織的なチェック体制

スポンサー関係者との取引を行おうとする場合のインベストメント委員会の決議には、インベストメント委員全員の合意を必要とします。また、インベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の状況を監視します。

② 個別ルール

下記に定めるスポンサー関係者との各取引等については、各項で定める条件を満たさなければならないこととしています。

（イ）スポンサー関係者からの物件又は資産の取得

ａ．不動産及び信託受益権の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）と同等又はそれ未満とします。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ロ）スポンサー関係者への物件又は資産の売却

ａ．不動産及び信託受益権の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、不動産鑑定士による鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）以上とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ハ）スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（ホ）スポンサー関係者による売買の仲介

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の３％を上限とします。

（ヘ）スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び引受

スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び引受条件が公正妥当な内容となるようにします。

（３）利害関係人等及び主要株主との取引状況等

①　取引状況

第10期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	22,313,000千円（100.0%） うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 10,570,000千円（47.4%）	－ うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
エムジーリース株式会社	アクティオーレ関内 2,410,000千円（10.8%）	－
エムジーリース株式会社	ホテルルートイン横浜馬車道 4,720,000千円（21.2%）	－
ＭＡプロパティーズ合同会社	ＭＡ仙台ビル 3,440,000千円（15.4%）	－

②　支払手数料等の金額

第10期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) ／ (A)
		支払先	支払金額(B)	
不動産売買媒介手数料	662,844千円	丸紅株式会社	495,294千円	74.7%
		丸紅アセットマネジメント株式会社	40,050千円	6.0%
外注委託費	396,661千円	丸紅コミュニティ株式会社	59,594千円	15.0%
		丸紅不動産株式会社	29,390千円	7.4%
		丸紅プロパティーズ株式会社	94,320千円	23.8%
		株式会社ダイエー	1,200千円	0.3%
損害保険料	14,232千円	丸紅セーフネット株式会社	13,934千円	97.9%
工事監理報酬	8,213千円	丸紅コミュニティ株式会社	548千円	6.7%
		丸紅不動産株式会社	2,164千円	26.3%
		丸紅プロパティーズ株式会社	2,567千円	31.3%
その他賃貸事業費用	28,618千円	丸紅コミュニティ株式会社	761千円	2.7%
		丸紅不動産株式会社	3,306千円	11.6%
		丸紅プロパティーズ株式会社	2,467千円	8.6%

（注１）投信法第201条第１項に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び金融商品取引法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第10期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅株式会社、丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅プロパティーズ株式会社、丸紅セーフネット株式会社、株式会社ダイエーについて記載しています。

（注２）上記記載の手数料以外に本投資法人が第三者（投資法人債管理者）に支払った第１回投資法人債及び第２回投資法人債の元利金支払事務取扱手数料の一部が、投資法人債管理者から、元利金支払事務取扱者（証券会社を含みます。）に対して支払われています。

（注３）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

丸紅コミュニティ株式会社　　845千円

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

①　投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、投資主総会において、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94条第１項、会社法第308条第１項本文）。本投資法人の投資主総会においては、原則とし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決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第13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以上にあたる多数をもって、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べき投資主は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者とします（投信法第77条の３第２項、規約第16条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出することで、書面による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条第１項、規約第13条第２項）。また、投資主は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供することで、電磁的方法による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条の２、規約第13条第３項）。さらに、投資主は、代理人１名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行使することができる投資主に限られます（規約第14条但書）。また、この場合投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第14条但書）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

②　その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条第１項、第３項）

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。この場合において、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために、責任を追及する訴えを自ら提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主は、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲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発生するおそれがあるときは、６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項、第２項）

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

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項、第２項）
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ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権等（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）
発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の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。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。また、投資主は、投資主総会において、投資主総会の目的である事項について議案を提出することができ、さらに、発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに当該議案の要領を招集の通知に記載し、又は記録することを請求することができます。但し、当該議案が法令若しくは規約に違反する場合又は実質的に同一の議案について投資主総会において総投資主の議決権の10分の１以上の賛成を得られなかった日から３年を経過していない場合はこの限りではありません。

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）
発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議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、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）
発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

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

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）
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。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）
投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され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ます。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）
本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第６条）
投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）
振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められます。

⑦　**投資証券交付請求権（投信法第85条第１項）**

投資主は、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。

⑧　**帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）**

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、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。

（２）投資法人債権者（短期投資法人債権者を含みます。以下、本（２）において同じ。）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**

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

なお、本投資法人は第１回債及び第２回債につき、機構を振替機関とする一般債振替制度に参加することを決定し、平成18年12月15日付で銘柄情報登録手続きを行いました。第１回債及び第２回債の保有者が社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けるために必要な手続きを行った場合、その保有する第１回債及び第２回債の権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなります。

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ほか、投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の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合計金額（償還済みの額を除きます。）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や電磁的方法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、第727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724条第１項、第２項）。

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ほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（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（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、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本投資法人又は投資法人債管理者に対して示して、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には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写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その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第１回債の投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が今後発行する他の投資法人債（第２回債を含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、第１回債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理者が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。第２回債についても同様の条項が設けられています。

⑥　財務制限条項

本投資法人は、第１回債及び第２回債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

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

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
（英文ではJapan REIT Advisors Co., Ltd.と表示します。）

②　資本金の額

４億2,500万円（平成20年11月30日現在）

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13年12月４日	会社設立
平成14年２月１日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(1)第80442号）
平成14年８月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第15号）
平成15年３月19日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（注１） （認可番号　内閣総理大臣第24号）
平成19年９月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第336号）（注１）

（注１）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、平成19年11月13日付で、同附則第159条第２項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

（注２）本資産運用会社は、不動産投資顧問業登録規程に基づき、平成15年３月27日付けにて国土交通大臣より総合不動産投資顧問業登録（登録番号第15号）を受けましたが、平成20年３月26日に同登録の有効期間が満了しました。その後、かかる登録は更新されていません。

（ロ）株式の総数

ａ．発行可能株式の総数（平成20年11月30日現在）

20,000株

ｂ．発行済株式の総数（平成20年11月30日現在）

8,500株

（ハ）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、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役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４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

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。

（ニ）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係る業務

ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務

ｃ．本投資法人への報告業務

ｄ．その他上記に付随する業務

（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　②　投資法人の運用体制」を、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」をそれぞれご参照下さい。

（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）
丸紅株式会社（注２）	東京都千代田区大手町一丁目４番２号	4,335	51.0
クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店（注３）	東京都港区六本木一丁目６番１号	3,740	44.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	425	5.0
合計		8,500	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）大手総合商社の一角を占める丸紅株式会社は、昭和24年に商法上の株式会社として設立（同社の前身は安政五年（1858年）創業）されました。同社は、平成20年３月31日現在において、資本金2,626億円、従業員数3,729名（ほか海外店・海外現地法人の現地社員1,630名）、平成19年度連結売上10兆6,316億円であり、本書の日付現在、12の商品別セグメント（食料、ライフスタイル、・紙パルプ、化学品、エネルギー、金属資源、輸送機、電力・インフラ、プラント・船舶・産業機械、開発建設、金融・物流・情報・新機能、鉄鋼製品）及び海外支店・現地法人を有します。

開発建設部門においては、国内におけるマンション開発分譲を中心としたディベロッパー事業、海外における住宅・オフィスビル等の不動産開発事業、REIT・ファンド向け収益型不動産の仲介・開発事業等を展開しています。

（注３）クレディ・スイスの100%子会社であるクレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッドの東京支店は主たる事業として、不動産金融、コーポレート金融及びその関連事業を営んでいます。

クレディ・スイスは、世界有数のグローバルな金融機関として、インベストメント・バンキング、プライベート・バンキング、アセット・マネジメント事業を世界中で展開し、専門的な助言、包括的なソリューション、革新的な商品を、世界中の事業法人、機関投資家、個人富裕層、スイス国内個人顧客など幅広い層の顧客に提供しています。クレディ・スイスは、世界50ヶ国以上に拠点を持ち、約50,000人の従業員を有しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
阿部　久三	代表取締役 会長兼社長 チーフ・ エグゼクティブ・ オフィサー兼 チーフ・ オペレーティング・ オフィサー	昭和47年４月　丸紅株式会社入社　大阪開発建設部 昭和49年８月　丸紅ブラジル会社　出向 昭和51年６月　丸紅ブラジル不動産（ＭＢＲＰ）　取締役就任 昭和53年４月　丸紅株式会社　海外開発建設部 昭和54年10月　同　管理室海外管理課 昭和55年４月　同　建設部建設第２課 昭和57年４月　同　建設部建設第１課 昭和60年４月　同　開発建設本部 昭和62年４月　同　開発建設部門開発推進室 平成元年２月　サッポロビール株式会社　出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当 平成４年３月　丸紅株式会社　開発推進部 平成８年４月　同　開発建設本部次長 平成９年４月　同　東北支社　開発建設部副部長 平成９年10月　同　東北支社　開発建設部部長 平成11年４月　同　東北支社　副支社長 平成13年４月　同　東北支社　支社長 平成15年４月　同　海外住宅開発部長 平成15年９月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任 平成15年10月　同　代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・ オフィサー　就任（現職） 平成18年６月　同　代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オ フィサー　兼任 平成21年２月　同　代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オ フィサー　兼任（現職）	０株
山下　忠彦	取締役 （非常勤）	昭和50年４月　丸紅株式会社入社　開発建設総括部 昭和52年４月　同　建設第一部 昭和54年10月　同　建設部 昭和60年10月　同　開発建設部 昭和61年４月　同　大阪開発建設部 平成４年４月　神戸レジャーワールド開発株式会社　出向 平成６年４月　丸紅株式会社　大阪開発建設第二部建設課長 平成10年４月　同　大阪開発建設第二部長代理 平成11年４月　同　開発建設第一部長代理 平成12年４月　同　開発建設第一部副部長 平成14年４月　同　開発建設第一部長 平成15年４月　同　開発建設部門長補佐兼都市開発部長 平成15年９月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職） 平成16年11月　丸紅プロパティーズ株式会社　取締役就任 平成17年４月　丸紅株式会社　開発建設部門長代行 平成17年６月　丸紅設備株式会社　監査役就任 平成19年４月　丸紅株式会社　執行役員兼開発建設部門長（現職） 平成19年６月　越谷コミュニティプラザ株式会社 代表取締役会長就任（現職） 平成19年６月　丸紅不動産株式会社　取締役就任（現職） 平成19年６月　芙蓉観光株式会社　取締役就任（現職） 平成19年６月　ベニーエステートサービス株式会社 （現丸紅コミュニティ株式会社）取締役就任（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
平澤　順	取締役 (非常勤)	昭和58年４月　丸紅株式会社入社、同社開発建設総括部 昭和60年４月　同　海外研修生（台北） 昭和62年６月　同　開発建設部 平成５年５月　DALIAN ACACIA TOWN VILLA CO.,LTD.　副社長 平成８年10月　丸紅株式会社　開発建設第二部 平成10年４月　同　開発建設第二部住宅第一課長 平成11年４月　同　開発建設第一部開発建設課長 平成14年４月　同　開発建設第一部長代理 平成15年４月　同　都市開発部副部長 平成15年９月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職） 平成16年３月　株式会社ティップネス　監査役就任 平成16年６月　パークレーン株式会社　監査役就任 平成17年４月　丸紅株式会社　都市開発部長（現職） 平成17年３月　株式会社ティップネス　取締役就任（現職） 平成17年４月　株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役就任（現職） 平成17年６月　越谷コミュニティプラザ株式会社取締役就任（現職） 平成17年６月　丸紅不動産株式会社　監査役就任 平成17年６月　丸紅プロパティーズ株式会社　取締役就任 平成20年５月　MARUBENI　REAL　ESTATE　INVESTMENT, INC. 取締役社長就任（現職）	０株
松島　正之	取締役 (非常勤)	昭和43年９月　日本銀行　入行 昭和50年９月　同　秘書室総裁秘書 昭和52年７月　同　ニューヨーク事務所 昭和55年３月　同　営業局総務課資金第１係長 昭和57年３月　同　営業局調査役 昭和60年４月　同　総務局調査役 昭和61年５月　同　電算情報局参事補 平成元年５月　同　電算情報局総務課長 平成２年４月　同　熊本支店長 平成４年４月　同　考査局考査役 平成４年11月　同　ロンドン駐在参事 平成８年２月　同　調査統計局長 平成10年６月　同　理事（国際関係担当） 平成14年６月　ボストンコンサルティング・グループ　上席顧問 平成17年２月　クレディ・スイス証券株式会社　シニア・ エグゼクティブ・アドバイザー就任 平成18年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職） 平成20年６月　クレディ・スイス証券株式会社　会長就任（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
髙田　裕之	取締役 （非常勤）	昭和59年４月　野村證券株式会社入社　同社錦糸町支店営業課 昭和60年10月　同　国際業務部 昭和63年11月　同　本社勤務 イーストディール・リアルティ・インク出向 平成３年４月　同　国際業務部 平成５年４月　同　大阪事業法人部 平成７年10月　同　大阪事業開発部 平成９年８月　クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社 大阪支店金融商品開発部 平成10年11月　クレディ・スイス・ファイナンシャル・プロダクツ銀行　大阪駐在員事務所 平成11年８月　株式会社アルティマ・ラボラトリー　代表取締役 平成13年４月　クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社 東京支店（現、クレディ・スイス証券株式会社） 不動産証券化商品部　入社 マネージング・ディレクター（現職） 平成19年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職）	０株
藤田　賢	取締役 （非常勤）	平成４年４月　三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入行 平成８年７月　同　融資企画部付プロジェクト推進グループ 平成11年７月　三井信託銀行従業員組合（専従） 平成13年１月　中央三井信託銀行職員組合（専従） 平成13年７月　中央三井信託銀行株式会社　資産金融部 平成18年12月　クレディ・スイス証券株式会社　入社　戦略金融部 平成19年７月　同　不動産金融商品部（現職） 平成21年２月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職）	０株
深谷　廣	監査役	昭和36年４月　株式会社三井銀行（現株式会社三井住友銀行）入行 平成元年４月　極東証券株式会社　顧問 平成元年６月　同　取締役資金部長 平成３年６月　同　常務取締役 平成５年６月　同　専務取締役　法人本部長 平成10年６月　同　監査役 平成12年６月　同　顧問 平成13年４月　ソフトブレーン株式会社　顧問 平成13年12月　協和光学工業株式会社　顧問 平成15年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役就任（現職）	０株

本資産運用会社の取締役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
夏目　憲一	チーフ・ フィナンシャル ・オフィサー	昭和53年４月　株式会社東京銀行入行　新宿支店 昭和57年４月　同　外為センター 昭和60年４月　同　名古屋支店 平成２年７月　東京銀行信託会社派遣 平成８年４月　株式会社東京三菱銀行　ニューヨーク支店 日系一課長 平成９年２月　同　営業第二本部営業第一部　主任調査役 平成11年５月　同　営業第二本部営業第一部　次長 平成12年７月　同　営業第二本部営業第五部　次長 平成13年11月　同　ロンドン副支店長 平成14年５月　同　ロンドン支店長 平成17年４月　財団法人　国際通貨研究所出向 開発経済調査部長兼総務部長 平成18年11月　東銀リース株式会社　入社　営業第一部長 平成19年６月　同　執行役員　営業第一部長 平成19年８月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　入社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー就任（現職）	０株
宰田　哲男	チーフ・ インベストメント ・オフィサー	昭和62年４月　丸紅株式会社入社　同社開発建設部 平成元年４月　同　開発建設第一部 平成５年４月　株式会社レヴァン出向 事業推進部課長・経営企画部副部長 平成８年４月　丸紅株式会社　開発建設第一部 平成12年１月　セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社派遣 ヴァイスプレジデント 平成12年７月　丸紅株式会社　開発建設第一部 平成15年４月　同　都市開発部都市開発第二課長 平成15年10月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社出向 チーフ・インベストメント・オフィサー就任（現職）	０株

（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、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産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】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　一般事務受託者兼資産保管会社

（イ）名称

みずほ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

247,231百万円（平成20年12月31日現在）

（ハ）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共に、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務及び併営業務を営んでいます。

②　投資主名簿等管理人兼特別口座管理人

（イ）名称

中央三井信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

379,197百万円（平成20年９月30日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

③　投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者

（イ）名称

住友信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

287,537百万円（平成20年12月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

④　元利金支払事務取扱者

（イ）名称

みずほ証券株式会社

（ロ）資本金の額

250,000百万円（平成20年12月31日現在）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑤　元利金支払事務取扱者

（イ）名称

日興シティグループ証券株式会社

（ロ）資本金の額

96,308百万円（平成20年12月31日現在）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑥　元利金支払事務取扱者

（イ）名称

極東証券株式会社

（ロ）資本金の額

5,251百万円（平成20年12月31日現在）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

①　一般事務受託者兼資産保管会社

資産保管会社としての業務及び一般事務受託者としての業務（投資主名簿等管理等に係る一般事務受託者としての業務は除く）（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等 ③　一般事務受託者への支払報酬及び ⑥　資産保管会社への支払報酬」をご参照下さい。）

②　投資主名簿等管理人兼特別口座管理人

投資主名簿等管理人としての業務及び特別口座管理人としての業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等 ④　投資主名簿等管理人への支払報酬及び ⑤　特別口座管理人への支払報酬」をご参照下さい。）

③　投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者

投資法人債管理業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等 ⑦　投資法人債管理者への支払報酬及び ⑧　第１回債及び第２回債の元利金支払事務取扱者への支払報酬」をご参照下さい。）

④乃至⑥　元利金支払事務取扱者

投資法人債の元利金支払事務代行業務（前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　４　手数料等及び税金　（３）管理報酬等 ⑧　第１回債及び第２回債の元利金支払事務取扱者への支払報酬」をご参照下さい。）

（３）【資本関係】

①　一般事務受託者兼資産保管会社

該当事項はありません。

②　投資主名簿等管理人兼特別口座管理人

該当事項はありません。

③　投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者

該当事項はありません。

④　元利金支払事務取扱者（みずほ証券株式会社）

平成20年11月30日現在、本投資法人の投資口を221口保有しています。この他には該当事項はありません。

⑤　元利金支払事務取扱者（日興シティグループ証券株式会社）

平成20年11月30日現在、本投資法人の投資口を379口保有しています。この他には該当事項はありません。

⑥　元利金支払事務取扱者（極東証券株式会社）

平成20年11月30日現在、本投資法人の投資口を２口保有しています。この他には該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。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、第９期計算期間（平成19年12月１日から平成20年５月31日）及び第10期計算期間（平成20年６月１日から平成20年11月30日まで）は、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第９期計算期間（平成19年12月１日から平成20年５月31日まで）及び第10期計算期間（平成20年６月１日から平成20年11月30日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けています。

なお、新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年７月１日をもって新日本監査法人から名称変更しています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第９期 （平成20年５月31日現在）	第10期 （平成20年11月30日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,874,216	2,095,130
信託現金及び信託預金	※1 12,350,566	※1 13,170,478
営業未収入金	152,805	176,270
未収消費税等	122,877	236,235
前払費用	178,675	42,333
繰延税金資産	19	18
その他	5,271	1,811
流動資産合計	17,684,432	15,722,278
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,019,868	5,951,957
減価償却累計額	△198,142	△284,740
建物（純額）	1,821,725	5,667,216
構築物	44,646	92,820
減価償却累計額	△13,708	△18,168
構築物（純額）	30,937	74,651
機械及び装置	－	93,811
減価償却累計額	－	△2,549
機械及び装置（純額）	－	91,261
土地	3,308,733	7,626,015
建設仮勘定	－	14,375
信託建物	※1 78,876,530	※1 85,969,077
減価償却累計額	△8,320,971	△9,571,533
信託建物（純額）	70,555,559	76,397,544
信託構築物	※1 775,171	※1 821,751
減価償却累計額	△252,841	△298,968
信託構築物（純額）	522,329	522,783
信託機械及び装置	355,278	377,277
減価償却累計額	△71,583	△84,833
信託機械及び装置（純額）	283,694	292,443
信託工具、器具及び備品	65,990	70,440
減価償却累計額	△16,915	△21,792
信託工具、器具及び備品（純額）	49,075	48,648
信託土地	※1 114,241,174	※1 121,930,830
信託建設仮勘定	22,353	25,758
有形固定資産合計	190,835,584	212,691,528
無形固定資産		
信託借地権	－	437,174

（単位：千円）

	第９期 （平成20年５月31日現在）	第10期 （平成20年11月30日現在）
信託その他無形固定資産	2,049	2,005
無形固定資産合計	2,049	439,180
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	20,013	20,513
長期前払費用	288,953	249,080
投資その他の資産合計	318,966	279,593
固定資産合計	191,156,600	213,410,302
資産合計	208,841,033	229,132,581
負債の部		
流動負債		
営業未払金	408,236	384,462
1年内返済予定の長期借入金	9,400,000	9,400,000
未払費用	381,458	393,768
未払分配金	11,939	11,627
未払法人税等	888	751
前受金	25,280	60,964
信託前受金	1,061,570	1,153,065
預り金	―	2,293
信託預り金	43,904	43,320
流動負債合計	11,333,278	11,450,253
固定負債		
投資法人債	25,000,000	25,000,000
長期借入金	64,800,000	65,700,000
預り敷金及び保証金	871,500	1,106,053
信託預り敷金及び保証金	※1 13,901,664	※1 14,205,823
固定負債合計	104,573,164	106,011,876
負債合計	115,906,443	117,462,130
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	89,838,680	108,310,509
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,095,909	3,359,940
剰余金合計	3,095,909	3,359,940
投資主資本合計	92,934,589	111,670,450
純資産合計	※3 92,934,589	※3 111,670,450
負債純資産合計	208,841,033	229,132,581

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　6,837,740	※1　7,537,680
その他賃貸事業収入	※1　346,345	※1　490,958
営業収益合計	7,184,085	8,028,638
営業費用		
賃貸事業費用	※1　2,620,404	※1　2,957,581
資産運用報酬	534,842	614,382
資産保管手数料	25,303	28,461
一般事務委託手数料	67,304	81,940
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	129,357	159,533
営業費用合計	3,387,412	3,852,099
営業利益	3,796,672	4,176,538
営業外収益		
受取利息	605	1,141
その他	1,039	4,471
営業外収益合計	1,644	5,612
営業外費用		
支払利息	518,439	594,660
投資法人債利息	154,651	154,846
投資法人債発行費償却	20,442	－
投資口交付費	－	69,529
創立費償却	5,580	－
その他	2,352	2,265
営業外費用合計	701,466	821,301
経常利益	3,096,851	3,360,849
税引前当期純利益	3,096,851	3,360,849
法人税、住民税及び事業税	1,004	978
法人税等調整額	△1	1
法人税等合計	1,003	979
当期純利益	3,095,847	3,359,870
前期繰越利益	61	70
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,095,909	3,359,940

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	89,838,680	89,838,680
当期変動額		
新投資口の発行	－	18,471,829
当期変動額合計	－	18,471,829
当期末残高	89,838,680	108,310,509
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	2,824,008	3,095,909
当期変動額		
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	264,031
当期末残高	3,095,909	3,359,940
剰余金合計		
前期末残高	2,824,008	3,095,909
当期変動額		
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	264,031
当期末残高	3,095,909	3,359,940
投資主資本合計		
前期末残高	92,662,688	92,934,589
当期変動額		
新投資口の発行	－	18,471,829
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	18,735,860
当期末残高	92,934,589	111,670,450
純資産合計		
前期末残高	92,662,688	92,934,589
当期変動額		
新投資口の発行	－	18,471,829
剰余金の分配	△2,823,946	△3,095,839
当期純利益	3,095,847	3,359,870
当期変動額合計	271,901	18,735,860
当期末残高	92,934,589	111,670,450

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区　分	注記番号	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
Ⅰ　当期未処分利益		3,095,909,639円	3,359,940,765円
Ⅱ　分配金の額		3,095,839,224円	3,359,898,300円
（投資口１口当たりの分配金の額）		（19,368円）	（16,691円）
Ⅲ　次期繰越利益		70,415円	42,465円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第35条（１）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「配当可能所得」の金額の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数159,843口の整数倍の最大値となる3,095,839,224円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条（１）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「配当可能所得」の金額の90％に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,359,898,300円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,096,851	3,360,849
減価償却費	1,291,773	1,408,467
受取利息	△605	△1,141
支払利息及び投資法人債利息	673,091	749,506
創立費償却額	5,580	－
投資法人債発行費償却	20,442	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	△37,891	△23,465
未収消費税等の増減額（△は増加）	△122,877	△113,358
前払費用の増減額（△は増加）	△166,125	144,313
長期前払費用の増減額（△は増加）	△18,932	10,628
営業未払金の増減額（△は減少）	48,125	△11,541
未払費用の増減額（△は減少）	△5,899	13,711
未払消費税等の増減額（△は減少）	△29,677	－
前受金の増減額（△は減少）	－	35,684
信託前受金の増減額（△は減少）	100,439	91,495
預り金の増減額（△は減少）	－	2,293
信託預り金の増減額（△は減少）	29,726	△583
預り敷金及び保証金償却額	－	△8,441
信託預り敷金及び保証金償却額	△10,919	△37,730
その他	△5,565	3,460
小計	4,867,533	5,624,147
利息の受取額	358	891
利息の支払額	△694,787	△729,634
法人税等の支払額	△1,011	△1,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,172,092	4,894,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	－	△8,397,263
信託有形固定資産の取得による支出	△26,174,100	△14,879,336
信託無形固定資産の取得による支出	－	△437,174
信託差入敷金及び保証金の支出	△20,000	△500
預り敷金及び保証金の収入	－	263,994
預り敷金及び保証金の支出	△21,000	△21,000
信託預り敷金及び保証金の収入	1,093,191	501,578
信託預り敷金及び保証金の支出	△44,616	△159,688
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,166,525	△23,129,391

（単位：千円）

	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	35,500,000	900,000
長期借入金の返済による支出	△10,200,000	－
投資口の発行による収入	－	18,471,829
分配金の支払額	△2,825,723	△3,096,151
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,474,276	16,275,677
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,479,843	△1,959,423
現金及び現金同等物の期首残高	15,538,651	17,018,495
現金及び現金同等物の期末残高	17,018,495	15,059,071

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項　目	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２年～55年 構築物　２年～20年 機械及び装置　３年～17年 工具、器具及び備品　５年～15年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２年～55年 構築物　２年～45年 機械及び装置　３年～17年 工具、器具及び備品　５年～15年 （２）長期前払費用 同左
２．繰延資産の処理方法	（１）投資法人債発行費 ３年間で均等額を償却しています。 （２）創立費 ５年間で均等額を償却しています。 （３）－	（１）－ （２）－ （３）投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。なお、平成20年６月24日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格と発行価額の差額640,560千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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122,588千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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27,531千円です。
４．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

項　目	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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 ③信託その他の無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	（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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
該当事項はありません。	当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　平成19年３月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号　平成19年３月30日改正）を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

（貸借対照表に関する注記）

第９期 （平成20年５月31日現在）	第10期 （平成20年11月30日現在）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 206,287 信託建物 2,838,048 信託構築物 7,384 信託土地 2,114,743 合計 5,166,463 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,783,378 合計 1,783,378	※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） 信託現金及び信託預金 206,537 信託建物 2,776,713 信託構築物 6,105 信託土地 2,114,743 合計 5,104,099 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 1,783,378 合計 1,783,378
２．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 10,000,000 当期末借入残高 － 当期末未使用枠残高 10,000,000	２．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 10,000,000 当期末借入残高 － 当期末未使用枠残高 10,000,000
※３．投信法第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※３．投信法第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）		
※1．不動産賃貸事業損益の内訳		
Ａ．不動産賃貸事業収益		（単位：千円）
賃貸事業収入		
賃料収入	6,237,630	
共益費収入	427,261	
駐車場収入	148,209	
その他賃貸収入（注１）	24,639	6,837,740
その他賃貸事業収入		
附加使用料（注２）	313,142	
賃貸事業一時収入	20,524	
その他雑収入	12,677	346,345
不動産賃貸事業収益合計		7,184,085
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		503,714
外注委託費		360,853
水道光熱費		316,131
損害保険料		12,774
修繕費（注３）		76,091
減価償却費		1,291,773
その他賃貸事業費用		59,065
不動産賃貸事業費用合計		2,620,404
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		4,563,681
（注１）　賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。		
（注２）　使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。		
（注３）　修繕費及び修繕積立金を記載しています。		

第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）		
※1．不動産賃貸事業損益の内訳		
Ａ．不動産賃貸事業収益		（単位：千円）
賃貸事業収入		
賃料収入	6,900,942	
共益費収入	451,929	
駐車場収入	156,157	
その他賃貸収入（注１）	28,649	7,537,680
その他賃貸事業収入		
附加使用料（注２）	419,795	
賃貸事業一時収入	57,975	
その他雑収入	13,187	490,958
不動産賃貸事業収益合計		8,028,638
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課		552,147
外注委託費		396,661
水道光熱費		428,183
損害保険料		14,232
修繕費（注３）		84,886
減価償却費		1,408,467
その他賃貸事業費用		73,003
不動産賃貸事業費用合計		2,957,581
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		5,071,056
（注１）　賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。		
（注２）　使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。		
（注３）　修繕費及び修繕積立金を記載しています。		

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	159,843口

第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	201,300口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30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　（単位：千円） （平成20年５月31日現在） 現金及び預金　4,874,216 信託現金及び信託預金　12,350,566 使途制限付信託預金（注）　△206,287 現金及び現金同等物　17,018,495 （注）　テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	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　（単位：千円） （平成20年11月30日現在） 現金及び預金　2,095,130 信託現金及び信託預金　13,170,478 使途制限付信託預金（注）　△206,537 現金及び現金同等物　15,059,071 （注）　テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金

（リース取引に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
オペレーティング・リース取引　（単位：千円） （貸主側） 未経過リース料 １年内　5,412,082 １年超　39,028,090 合計　44,440,172	オペレーティング・リース取引　（単位：千円） （貸主側） 未経過リース料 １年内　7,888,779 １年超　54,494,824 合計　62,383,603

（有価証券に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	同左

（退職給付に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30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９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
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 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　19 繰延税金資産合計　19 （繰延税金資産の純額）　19	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 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　18 繰延税金資産合計　18 （繰延税金資産の純額）　18
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 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.38 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03	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 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.38 その他　0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03
―	３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年４月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39％から39.33％に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

（持分法損益等に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
本投資法人には関連会社は一切存在せず、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９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。 子会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

（１口当たり情報に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
１口当たり純資産額　581,411円 １口当たり当期純利益　19,368円 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　554,746円 １口当たり当期純利益　17,155円 なお、１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
当期純利益（千円）	3,095,847	3,359,870
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）	3,095,847	3,359,870
期中平均投資口数（口）	159,843	195,850

（重要な後発事象に関する注記）

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
a. 新投資口の発行 本投資法人は平成20年６月２日及び平成20年６月17日開催の役員会において、一般募集及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成20年６月24日に一般募集により40,000口の投資口を、また平成20年７月24日にグリーンシューオプションによる第三者に対する割当により1,457口の投資口を、それぞれ発行し、約184億円の払込みが完了しました。これにより、出資総額は108,310,509,822円、発行済投資口総数は201,300口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。 （ｉ）一般募集による新投資口発行 発行新投資口数　：40,000口 発行価格（募集価格）　：１口当たり461,580円 発行価格（募集価格）の総額　：18,463,200,000円 払込金額（発行価額）　：１口当たり445,566円 払込金額（発行価額）の総額　：17,822,640,000円 払込期日　：平成20年６月24日（火） 分配金起算日　：平成20年６月１日（日）	該当事項はありません。

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
（ⅱ）第三者割当による新投資口発行 （グリーンシューオプションの行使による第三者に対する割当） 発行新投資口数　：1,457口 払込金額（発行価額）　：１口当たり445,566円 払込金額（発行価額）の総額　：649,189,662円 申込期間（申込期日）　：平成20年７月23日（水） 払込期日　：平成20年７月24日（木） 受渡期日　：平成20年７月24日（木） 分配金起算日　：平成20年６月１日（日） 割当先及び割当口数　：日興シティグループ証券株式会社　1,457口 b.資産の取得 本投資法人では、第９期の決算日後、以下の資産を取得しています。 ＜アクティオーレ関内＞ （取得の概要） 取得資産　：不動産 取得価格　：2,410百万円 取得日　：平成20年６月30日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番 用途　：店舗・駐車場 面積　：土地　375.17㎡ 建物　2,238.82㎡ 構造・規模　：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建 建築時期　：平成19年９月 総賃貸可能面積　：1,938.56㎡ ＜長谷萬ビル東陽町＞ （取得の概要） 取得資産　：不動産を信託する信託の受益権 取得価格　：8,500百万円 取得日　：平成20年６月30日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：東京都江東区東陽二丁目４番18号 用途　：事務所 面積　：土地　3,262.50㎡ 建物　10,768.11㎡ 構造・規模　：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建 建築時期　：平成２年11月 総賃貸可能面積　：7,540.30㎡ ＜ホテルルートイン横浜馬車道＞ （取得の概要） 取得資産　：不動産 取得価格　：4,720百万円 取得日　：平成20年６月30日	

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
（取得資産の概要） 所在地（住居表示）：神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１号 用途：ホテル・店舗（附属建物：駐車場） 面積：土地　970.83㎡ 建物　6,610.51㎡ （附属建物：45.36㎡） 構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建（附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建） 建築時期：平成19年７月 総賃貸可能面積：7,139.44㎡ c.資産の取得に関する契約の締結 本投資法人では、第９期の決算日後、以下の物件の不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。 ＜ＭＡ仙台ビル＞ （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 契約締結日：平成20年６月２日 取得予定価格：3,440百万円 取得予定日：平成20年９月24日 （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号 用途：共同住宅・事務所・倉庫・駐車場（附属建物：駐車場） 面積：土地　3,656.44㎡（注） 建物　12,642.98㎡ （附属建物：4,910.70㎡） 構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建（附属建物：鉄骨造陸屋根５階建） 賃貸戸数：152戸（住宅部分）（他にオフィス１社） 建築時期：平成20年２月 総賃貸可能面積：11,494.24㎡ （注）本物件の所在する土地は全て借地です。 ＜パークサイト泉＞ （取得の概要） 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 契約締結日：平成20年６月２日 取得予定価格：910百万円 取得予定日：平成20年９月30日（注） （取得資産の概要） 所在地（住居表示）：愛知県名古屋市東区泉一丁目14番６号	

第９期 （自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日）	第10期 （自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日）
用途　：共同住宅・店舗 面積　：土地　336.55㎡ 建物　2,054.05㎡ 構造・規模　：鉄骨造コンクリート屋根 12階建 賃貸戸数　：38戸（住宅部分） （他に店舗３区画） 建築時期　：平成14年９月 総賃貸可能面積　：2,067.95㎡ （注）当初、取得予定日は平成20年７月１日としていましたが、停止条件付信託受益権譲渡契約の規定に基づき、売主と協議の上、平成20年９月30日を新たな取得予定日と定めました。 ＜UURコート十三本町＞ （取得の概要） 取得資産　：不動産を信託する信託の受益権 契約締結日　：平成20年８月１日 取得予定価格　：1,790百万円 取得予定日　：平成21年２月26日 （取得資産の概要） 所在地（地番）　：大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目１番７ 用途　：共同住宅 面積　：土地　1,266.32㎡ 建物　4,479.98㎡ 構造・規模　：鉄筋コンクリート造11階建 賃貸戸数　：140戸（予定） 建築時期　：平成21年２月（予定） 総賃貸可能面積　：3,650.00㎡ （注）UURコート十三本町は平成21年２月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため、以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。 ・建物が不動産信託受益権譲渡契約締結時の図面（本投資法人の承諾に基づく設計変更を含みます。）のとおりに竣工すること ・売主と株式会社ジェイ・エス・ビー又は同社に替わる第三者との間で建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結され、かつ、当該契約が有効に存続していること	

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

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

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		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）	減価償却累計額又は償却累計額（千円）	減価償却累計額又は当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産	建物	2,019,868	3,932,088	－	5,951,957	284,740	86,598	5,667,216	物件の取得
	構築物	44,646	48,173	－	92,820	18,168	4,460	74,651	物件の取得
	機械及び装置	－	93,811	－	93,811	2,549	2,549	91,261	物件の取得
	土地	3,308,733	4,317,282	－	7,626,015	－	－	7,626,015	物件の取得
	建設仮勘定	－	14,375	－	14,375	－	－	14,375	現物化
	信託建物	78,876,530	7,092,546	－	85,969,077	9,571,533	1,250,562	76,397,544	物件の取得
	信託構築物	775,171	46,580	－	821,751	298,968	46,126	522,783	物件の取得
	信託機械及び装置	355,278	21,998	－	377,277	84,833	13,249	292,443	物件の取得
	信託工具、器具及び備品	65,990	4,450	－	70,440	21,792	4,877	48,648	物件の取得
	信託土地	114,241,174	7,689,655	－	121,930,830	－	－	121,930,830	物件の取得
	信託建設仮勘定	22,353	3,404	－	25,758	－	－	25,758	
	合　計	199,709,748	23,264,368	－	222,974,116	10,282,587	1,408,424	212,691,528	
無形固定資産	信託借地権	－	437,174	－	437,174	－	－	437,174	物件の取得
	信託その他の無形固定資産	2,063	－	－	2,063	58	43	2,005	
	合　計	2,063	437,174	－	439,238	58	43	439,180	

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

銘柄	発行年月日	前期末残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	平成17年７月12日	15,000,000	－	15,000,000	0.78	平成22年７月12日	（注１）	無担保（注２）（注３）
第２回無担保投資法人債	平成17年７月12日	10,000,000	－	10,000,000	1.91	平成27年７月10日	（注１）	無担保（注２）（注３）
合　計	－	25,000,000	－	25,000,000	－	－	－	－

（注１）資金使途は借入金の返済資金等です。

（注２）投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。

（注３）買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能です。

（注４）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における返済予定額は以下の通りです。

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債（千円）	－	15,000,000	－	－	－

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２）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金（注１）	住友信託銀行	6,850,000	－	－	6,850,000	1.251	平成20年12月20日	（注３）	無担保無保証
	住友信託銀行	2,550,000	－	－	2,550,000	1.251	平成20年12月20日	（注３）	
	合計	9,400,000	－	－	9,400,000				
長期借入金	埼玉りそな銀行	670,000	－	－	670,000	1.397	平成21年12月20日	（注４）	無担保無保証
	新生銀行	1,330,000	－	－	1,330,000	1.397	平成21年12月20日		
	大同生命保険	670,000	－	－	670,000	1.397	平成21年12月20日		
	みずほ信託銀行	330,000	－	－	330,000	1.397	平成21年12月20日		
	住友信託銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.397	平成21年12月20日		
	みずほコーポレート銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	1.550	平成21年12月20日	（注５）	
	あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000	1.550	平成21年12月20日		
	福岡銀行	500,000	－	－	500,000	1.550	平成21年12月20日		
	三菱東京ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000	1.550	平成21年12月20日		
	三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	1.550	平成21年12月20日		
	新生銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	1.477	平成21年12月20日	（注３）	
	あおぞら銀行	900,000	－	－	900,000	1.477	平成21年12月20日		
	三井住友銀行	2,800,000	－	－	2,800,000	1.477	平成21年12月20日		
	住友信託銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.209	平成22年12月20日	（注３）	
	みずほコーポレート銀行	4,400,000	－	－	4,400,000	1.209	平成22年12月20日		
	三菱東京ＵＦＪ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.209	平成22年12月20日		
	みずほコーポレート銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.333	平成23年６月20日	（注３）	
	三菱東京ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.333	平成23年６月20日		

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２）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	みずほコーポレート銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.862	平成23年12月20日	（注５）	無担保無保証
	あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000	1.862	平成23年12月20日		
	全国共済農業協同組合連合会	3,400,000	－	－	3,400,000	1.895	平成23年12月20日	（注３）	
	農林中央金庫	4,000,000	－	－	4,000,000	1.301	平成23年12月20日	（注５）	
	三菱東京ＵＦＪ銀行	4,400,000	－	－	4,400,000	1.446	平成24年６月20日	（注３）	
	三井住友銀行	4,500,000	－	－	4,500,000	1.480	平成24年６月20日	（注３）	
	日本政策投資銀行	－	900,000	－	900,000	1.636	平成24年６月20日	（注３）	
	三菱東京ＵＦＪ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	1.664	平成24年12月20日	（注３）	
	あおぞら銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.671	平成24年12月20日	（注６）	
	埼玉りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.671	平成24年12月20日		
	新生銀行	2,500,000	－	－	2,500,000	1.671	平成24年12月20日		
	住友信託銀行	2,700,000	－	－	2,700,000	1.671	平成24年12月20日		
	第一生命保険	1,000,000	－	－	1,000,000	1.671	平成24年12月20日		
	三井住友海上火災保険	1,000,000	－	－	1,000,000	1.671	平成24年12月20日		
	合計	74,200,000	900,000	－	75,100,000				

（注１）返済期限が一年超の借入金を長期借入金として記載しています。
長期借入金及び１年内返済予定長期借入金の貸借対照表日後５年間における返済予定額は以下のとおりです。

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金（千円）	9,400,000	15,400,000	16,400,000	19,700,000	14,200,000

（注２）平均利率は期中の加重平均利率を記載しており、小数点以下第４位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
（注３）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用等です。
（注４）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用等並びに借入金の借換資金です。
（注５）資金使途は、借入金の借換資金及び運転資金です。
（注６）資金使途は、借入金の借換資金です。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成20年11月30日現在）

Ⅰ　資産総額	229,132,581千円
Ⅱ　負債総額	117,462,130千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	111,670,450千円
Ⅳ　発行済口数	201,300口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ/Ⅳ）（注）	554,746円

（注）　１単位当たりの純資産額は、小数点以下を切捨てています。

第６【販売及び買戻しの実績】

第10期の直近10計算期間における本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

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15年11月４日 至　平成16年５月31日	平成15年11月４日	250口 (112口)	０口 (０口)	250口 (112口)
	平成15年12月20日	79,500口 (10,326口)	０口 (０口)	79,750口 (10,438口)
	平成16年１月21日	3,988口 (０口)	０口 (０口)	83,738口 (10,438口)
第２期 自　平成16年６月１日 至　平成16年11月30日	該当なし			83,738口 (10,438口)
第３期 自　平成16年12月１日 至　平成17年５月31日	平成16年12月１日	75,800口 (6,755口)	０口 (０口)	159,538口 (17,193口)
	平成16年12月22日	305口 (０口)	０口 (０口)	159,843口 (17,193口)
第４期 自　平成17年６月１日 至　平成17年11月30日	該当なし			159,843口 (17,193口)
第５期 自　平成17年12月１日 至　平成18年５月31日	該当なし			159,843口 (17,193口)
第６期 自　平成18年６月１日 至　平成18年11月30日	該当なし			159,843口 (17,193口)
第７期 自　平成18年12月１日 至　平成19年５月31日	該当なし			159,843口 (17,193口)
第８期 自　平成19年６月１日 至　平成19年11月30日	該当なし			159,843口 (17,193口)
第９期 自　平成19年12月１日 至　平成20年５月31日	該当なし			159,843口 (17,193口)
第10期 自　平成20年６月１日 至　平成20年11月30日	平成20年６月24日	40,000口 (10,683口)	０口 (０口)	199,843口 (27,876口)
	平成20年７月24日	1,457口 (０口)	０口 (０口)	201,300口 (27,876口)

（注）　括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

第７【参考情報】

第10期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提出しました。

平成20年６月２日	有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）２通（それぞれ添付書類を含みます。）
平成20年６月12日	訂正有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）２通
平成20年６月17日	訂正有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）２通（それぞれ添付書類を含みます。）
平成20年７月22日	訂正有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）（添付書類を含みます。）
平成20年８月27日	有価証券報告書 （第９期　自　平成19年12月１日　至　平成20年５月31日）
平成20年８月27日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第３期　自　平成16年12月１日　至　平成17年５月31日）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第４期　自　平成17年６月１日　至　平成17年11月30日）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第５期　自　平成17年12月１日　至　平成18年５月31日）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第６期　自　平成18年６月１日　至　平成18年11月30日）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第７期　自　平成18年12月１日　至　平成19年５月31日）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第８期　自　平成19年６月１日　至　平成19年11月30日）
平成20年９月25日	有価証券報告書の訂正報告書 （第９期　自　平成19年12月１日　至　平成20年５月31日）
平成20年９月25日	訂正発行登録書（内国投資証券）

独立監査人の監査報告書

平成２０年８月２７日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	渡邊　浩一郎	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柴田　憲一	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	横内　龍也	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」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成１９年１２月１日から平成２０年５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、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成２０年５月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第９期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

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）前計算期間の財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２１年２月27日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　渡邊　浩一郎　　印

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　柴田　憲一　　印

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　横内　龍也　　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」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成２０年６月１日から平成２０年１１月３０日までの第１０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、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成２０年１１月３０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。

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。