

【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24年4月27日
【計算期間】	第3期(自平成23年8月1日至平成24年1月31日)
【発行者名】	アドバンス・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 高坂 健司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町三丁目26番地一ツ橋S Iビル
【事務連絡者氏名】	A Dインベストメント・マネジメント株式会社 取締役経営管理部長 木村 知之
【連絡場所】	東京都千代田区神田錦町三丁目26番地一ツ橋S Iビル
【電話番号】	03 - 3518 - 0480
【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】

主要な経営指標等の推移

期 決算年月		単位	第1期	第2期	第3期
			平成23年1月	平成23年7月	平成24年1月
営業収益		百万円	20,906	11,345	11,259
(うち賃貸事業収入)	a	百万円	20,881	11,345	11,252
(うち不動産等売却益)	b	百万円	24	-	-
営業費用		百万円	13,491	7,892	5,275
(うち賃貸事業費用)	c	百万円	7,641	4,199	4,202
(うち不動産等売却損)	d	百万円	2,940	2,000	7
(うち減損損失)	e	百万円	567	739	-
営業利益		百万円	7,414	3,453	5,984
経常利益	f	百万円	3,414	1,465	3,998
当期純利益	g (注2)	百万円	46,738	1,404	3,997
総資産額	h	百万円	355,990	349,158	356,891
有利子負債額	i	百万円	186,390	186,639	195,002
純資産額	j	百万円	164,458	157,827	157,428
出資総額	k	百万円	64,561	64,561	64,561
分配総額	l	百万円	8,085	4,410	4,410
配当性向	l/g	%	17.3	313.9	110.3
発行済投資口総数	m	口	980,000	980,000	980,000
1口当たり純資産額	j/m	円	167,814	161,048	160,640
1口当たり当期純利益	g/m (注2, 3)	円	52,673	1,433	4,079
1口当たり分配金額	l/m	円	8,250	4,500	4,500
うち1口当たり利益分配金		円	8,250	4,500	4,500
うち1口当たり利益超過分配金		円	-	-	-
年換算配当利回り	(注4)	%	5.2	5.6	6.5
投下資本利益率(出資総額)	$\frac{(g+q)}{(k+i)}$ (注4)	%	21.7	2.6	4.5
投下資本利益率(時価総額)	$\frac{(g+q)}{(m \times r+i)}$ (注4)	%	15.3	1.9	3.5
1口当たりFFO	$\frac{(g-b+d+e+q)}{m}$ (注2)	円	54,879	6,161	6,025
年換算	n (注2, 4)	円	59,438	12,425	11,953
FFO倍率	r/n	倍	2.9	13.1	11.5
総資産経常利益率	f/h (注5)	%	1.0	0.4	1.1
年換算	(注4)	%	1.0	0.8	2.2
自己資本比率	j/h	%	46.2	45.2	44.1
自己資本利益率	g/j (注6)	%	36.8	0.9	2.5
年換算	(注4)	%	39.8	1.8	5.0
総資産有利子負債比率	i/h	%	52.4	53.5	54.6
DSCR	o/p	倍	17.1	3.0	4.6
金利償却前当期純利益	o	百万円	53,425	4,912	7,525
支払利息	p	百万円	3,126	1,614	1,627
賃貸NOI	a-c+q (注7)	百万円	16,799	9,038	8,949
年換算NOI利回り	(注4, 8)	%	5.3	5.3	5.2
減価償却費	q (注9)	百万円	3,559	1,893	1,900
期末投資口価格	r	円	172,300	162,200	137,500

- (注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載ない限り同様です。
- (注2) 第1期計算期間の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益43,281百万円が含まれています。
- (注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
- (注4) 年換算をする場合において1年を365日とし、第1期計算期間を337日、第2期計算期間を181日、第3期計算期間を184日として年換算値を算出しています。
- (注5) 総資産経常利益率 = 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
- (注6) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
- (注7) 賃貸NOIの計算上、賃貸事業費用に含まれる減価償却費のみを加算しています。
- (注8) 年換算NOI利回り = 年換算NOI / 物件取得価格
(年換算NOIは、物件毎に実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。)
- (注9) 減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。

業績等の概要

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人の設立からの推移は以下の通りです。

第1期(平成22年3月1日～平成23年1月31日)

外部成長	取得6物件(取得価格合計10,467百万円) 売却18物件(取得価格合計18,134百万円)
内部成長	期中平均稼働率 95.0%
分配金	投資口1口当たり8,250円(6ヶ月換算4,500円)
平成22年3月1日	旧アドバンス・レジデンス投資法人(以下「旧ADR」といいます。)と日本レジデンシャル投資法人(以下「NRI」といいます。)との新設合併(以下「本合併」といいます。)により設立。
平成22年3月2日	株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に発行済投資口数722,306口で上場(銘柄コード3269)。
平成22年6月～7月	合併を行ったREITとしては初めての公募増資(公募増資等の実施後の発行済投資口数980,000口)を行う。当該公募増資等により調達した資金等により、同年7月に6物件(取得価格合計10,467百万円)を取得。
平成22年6月30日	格付機関ムーディーズ・ジャパン株式会社(以下「Moody's」といいます。)が、本投資法人の無担保長期債務格付を「Ba1」から「Baa3」に格上げ。

第2期(平成23年2月1日～平成23年7月31日)

外部成長	取得9物件(取得価格合計12,237百万円) 売却13物件(取得価格合計16,044百万円)
内部成長	期中平均稼働率 96.2%
分配金	投資口1口当たり4,500円
平成23年6月15日	本投資法人の借入れに係る担保権を全て解除。
平成23年6月15日	Moody'sが、本投資法人の無担保長期債務格付を「Baa3」から「Baa1」に格上げ。
平成23年7月26日	本投資法人の長期優先債務につき、格付機関株式会社日本格付研究所より、「AA-」の格付を取得。

第3期(平成23年8月1日～平成24年1月31日)

外部成長	取得6物件(取得価格合計12,560百万円) 売却5物件(取得価格合計5,209百万円)
内部成長	期中平均稼働率 96.4%
分配金	投資口1口当たり4,500円
平成23年9月12日	本投資法人としては、合併後初めて、J-REITとしても平成23年3月11日に発生しました東北地方太平洋沖地震に端を発する東日本大震災(以下「東日本大震災」といいます。)後初めての投資法人債を合計10,000百万円発行(内訳:5年債8,000百万円、7年債2,000百万円)。
平成23年10月25日	格付機関株式会社格付投資情報センターが、本投資法人の発行体格付を「A」から「A+」に格上げ。
平成24年1月12日	第2回公募増資を決議し、当該公募増資等により調達した資金等により、15物件(取得価格合計23,470百万円)の取得を決定。当該公募増資等により発行される新投資口は120,000口となり、本書の日付現在、発行済投資口数は1,100,000口。



(注) 平成22年3月2日における東証REIT指数及び東証住宅REIT指数をそれぞれ同日の本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の終値「112,500円」として推移を記録しています。

投資口価格の推移は上記の図の通りです。当期中の推移としましては、期初163,300円から、ギリシャの債務問題や米国の信用格付けの格下げ等、各国の財政政策の問題が再燃する度に下落とその後の上昇を繰り返しました。平成23年11月25日に当期中最安値の133,800円をつけてからは、年末から年初にかけて幾分回復し、平成24年1月12日の第2回公募増資発表を経て期末では137,500円と堅調に推移しました。

(ロ) 運用の実績

本投資法人の運用戦略の基本方針は「長期安定的な利益分配の実現」です。中期においては、負のれん発生益によって得られた分配準備積立金に依存せずに、当期純利益の範囲内で本投資口1口当たり分配金4,500円を確保できる収益構造を構築することを目標としています。

当期は、上記の運用戦略の基本方針の目標の実現のために、当期対処すべき課題として前期末に掲げた以下の外部成長、内部成長及び財務戦略における各施策を実施した結果、1口当たり当期純利益は、4,079円とすることができました。

外部成長：ポートフォリオ構築方針に沿った資産の入替えによるポートフォリオ収益力の向上

内部成長：高稼働率の維持、礼金の取得や広告宣伝費等の削減による更なる収益力の向上、スケールメリットを活かしたコスト削減の実施

財務戦略：金融コストの引下げ、有利子負債の金利の固定化及び返済期限の長期化・分散化

なお、期中に物件を取得し運用資産が増加したこと、稼働率が前提を上回る水準を維持できたことにより、公募増資関連費用や予想外に多く発生した修繕費を補うことができ、期初の予想1口当たり当期純利益を75円上回りました。

分配金につきましては、当期純利益の3,997百万円に対し分配準備積立金412百万円（取崩後の残高35,236百万円）を取崩すことで業績予想通り、本投資口1口当たり4,500円を分配します。

当期運用実績（前期比）	
営業収益	11,259 百万円（0.8%減）
営業利益	5,984 百万円（73.3%増）
経常利益	3,998 百万円（172.8%増）
当期純利益	3,997 百万円（184.5%増）

1口当たり当期純利益	4,079 円
1口当たり分配金	4,500 円

【外部成長の実績】

a. 物件入替えによるポートフォリオ収益力向上の実績

当期、外部成長における施策の一環として、下表の通り6物件の取得（取得価格合計 12,560百万円）、5物件の売却（取得価格合計 5,209百万円）を行いました。

主なエリア・タイプ	購入物件 主にシングル・タイプ	売却物件 主に低収益または築古の物件
売買物件数	6物件	5物件
取得価格の合計	12,560百万円	5,209百万円
売買代金（付随費用除く）合計（a）	12,560百万円	4,497百万円
鑑定評価額又は調査価格合計（b）	13,610百万円	4,847百万円
比率（a）÷（b）×100%	92.3%	92.4%
加重平均賃貸事業収支（NOI）利回り	6.1%	4.5%
加重平均築年数	4.8年	9.9年

シングル・タイプを中心に、高利回りかつ将来的に安定したパフォーマンスが見込める物件を取得し、低収益物件や築古の物件を中心に、将来的に収益の下振れリスクが想定される物件を売却することで、ポートフォリオ収益力の引き上げに寄与する資産の入替えを実施しました。

ポートフォリオ全体のNOI利回りは、本合併時の5.2%から本合併以来続けて参りました資産の入替えにより、当期末5.3%（期中売却物件を除く）に向上することができました。

なお、ポートフォリオの地域別の配分につきましては、東京23区全体の占める割合が、本合併時76%、平成24年1月31日現在77%とほとんど変わっておらず、取得物件を厳選することで収益利回りの高い地方物件の比率を増やすことなく収益力向上を実現することができました。

また、当期をもって運用資産の入替え戦略による1口当たり当期純利益の向上及びポートフォリオの質の向上に一定の成果が得られたと判断し、第1期より継続して行ってきました大規模な資産の入替えは一旦終了します。

第3期 新規取得物件



P-89 レジディアタワー中目黒



C-54 レジディア月島Ⅲ



C-55 レジディア南千住



C-56 レジディア板倉



R-39 レジディア江戸堀



R-40 レジディア板倉

b. 保有資産の概要

平成24年1月31日現在の本投資法人のポートフォリオの概要は以下の通りです。



(注1) 比率については、小数点第1位を四捨五入して記載しているため、表記比率の合計は100%とならない場合があります。

(注2) 地域について、各地域の定義は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象エリア」をご参照下さい、以下同じです。

(注3) 住戸タイプについて、各住戸タイプの定義は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 住戸タイプ」をご参照下さい、以下同じです。

c. 第2回公募増資による15物件取得を決定

今後の外部成長戦略を運用資産の入替戦略から、運用資産の拡大戦略に転換したことを受け、平成24年1月12日に第2回公募増資等とその調達資金等による15物件の取得を決定しました。

ポートフォリオの推移	公募増資前	取得資産	公募増資後
物件数	173棟	+ 15棟	→ 188棟
資産規模	3,418億円	+ 234億円	→ 3,652億円

なお、取得物件の詳細につきましては、後記「今後の運用方針及び対処すべき課題 (二) 決算後に生じた重要な事実 a. 資産の取得 () ~ ()」をご参照下さい。

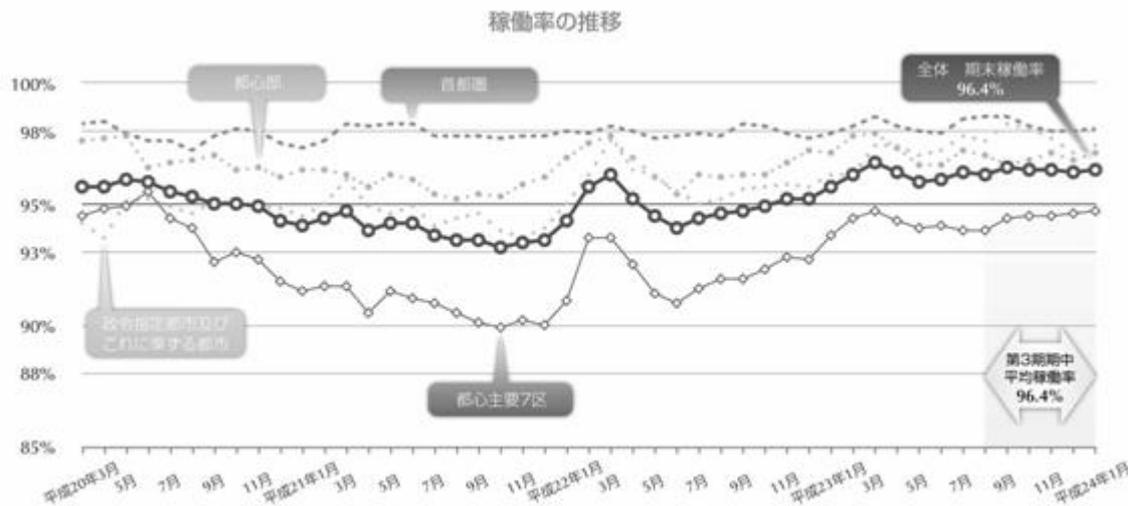
【内部成長の実績】

a. 高稼働率の維持向上 期中平均稼働率 96.4%

当期においては、常に96%以上の月末稼働率を維持し、期初業績予想で前提としていた期中平均稼働率95.8%を大きく上回る96.4%の期中平均稼働率を達成しました。また、高額賃料物件が集中する都心主要7区（注）においても、前期において期中平均稼働率94.2%であったのに対し、当期は期中平均稼働率94.4%と改善しています。

このような高稼働率を維持できたのは、市場動向をきめ細かく分析し、適正な賃貸条件を機動的に設定できたためと思われます。

（注）都心主要7区の定義については、後記「2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象エリア」をご参照下さい、以下同じです。



b. 賃料の動向

保有物件のうち、期初期末ともに稼働していた住戸の月額賃料は、前々期、従前賃料比0.97%下げたのに対し、前期、従前賃料比0.53%の下げに留まり、当期は従前賃料比0.43%の下げに収まるなど賃料下落の底打ち感はより鮮明になっています。賃料の減額が必要な物件は、都心主要7区の一部特定エリアの大型住戸に限定され、一部の物件では賃料の上昇が確認できるなど賃貸マーケット全体に回復の兆しが伺えます。

	戸数	従前 月額賃料合計	新規 月額賃料合計	増減額	増減率
入居者入替住戸	684戸	110百万円	106百万円	△3百万円	△3.60%
契約更新住戸	1,091戸	160百万円	159百万円	△1百万円	△1.11%
その他の住戸	11,319戸	1,385百万円	1,383百万円	△1百万円	△0.11%
計	13,094戸	1,656百万円	1,649百万円	△7百万円	△0.43%

c. 礼金の收受状況及び募集関連費用の削減状況

当期は、稼働率が好調に推移している物件について、礼金收受状況の改善や広告宣伝費等の募集関連費用の削減による増収がどこまで可能かを追求しました。

その結果、広告宣伝費の平均支払月数は、前年同期比0.03ヶ月増加し1.18ヶ月になったものの、礼金の平均收受月数は、前年同期比0.07ヶ月増え0.37ヶ月とすることができ、差引で0.04ヶ月の改善を実現しました。

d. コスト削減の実績

本合併以来、合併効果の創出を狙いスケールメリットを活かしたコスト削減を継続しています。

本合併以来の実績としては、総額年換算で197百万円の費用削減効果を実現しました。当期は、新たに一部の物件において共有部の照明のLED化を行い、ランニングコストの低減を図ったほか、以下の削減策を実施し、当期の費用削減効果の年換算合計は57百万円となりました。

項目	前期（平成23年7月期）	当期（平成24年1月期）	本合併以来合計
賃貸借管理業務費（PMフィー）	14百万円/年	7百万円/年	56百万円/年
信託報酬	11百万円/年	12百万円/年	35百万円/年
建物管理費（BMフィー）	9百万円/年	31百万円/年	48百万円/年
共用部電気代（LED化含む）	-	6百万円/年	12百万円/年
不動産鑑定報酬	-	-	39百万円/年
損害保険	-	-	5百万円/年
合計	35百万円/年	57百万円/年	197百万円/年

（注） 上記は、本投資法人が以下の方法により測定した年換算での費用削減効果を示す金額（百万円未満を切り捨て）であり、当該期における実際の費用の削減額ではありません。

「賃貸借管理業務費（PMフィー）」、「信託報酬」及び「建物管理費（BMフィー）」については、各物件ごとの月額費用の削減額の合計に12か月を乗じて年換算削減効果額を算出しています。

「共用部電気代（LED化含む）」については、各物件ごとの月額基本料金の削減額の合計に12か月を乗じて年換算削減効果額を算出しています。

「不動産鑑定報酬」については、平成22年6月末日現在の保有物件（179棟）について、年間2通の報告書（鑑定報告書1通、調査報告書1通）を従前の価格体系で取得した場合の想定手数料額と減額した価格体系で取得した場合の想定手数料額の差額を年換算削減効果額としています。

「損害保険」については、本合併時点の保有物件（188棟）について、従前契約における算定保険料と新契約における算定保険料との差額を年換算削減効果額としています。

e. バリューアップ及び大規模修繕工事

収益力の下落リスクを低減させるため、当期において一件当たり1百万円を超えるバリューアップ及び大規模修繕工事等を23物件に対し総額180百万円（工事費合計）行いました。下記の掲載写真は、実施例です。



【財務戦略の実現】

当期、本投資法人は、より強固な財務基盤を構築するべく、ローンスプレッドの低減等による金融コストの削減、有利子負債の金利の固定化及び返済期限の長期化・分散化の実現に努めました。

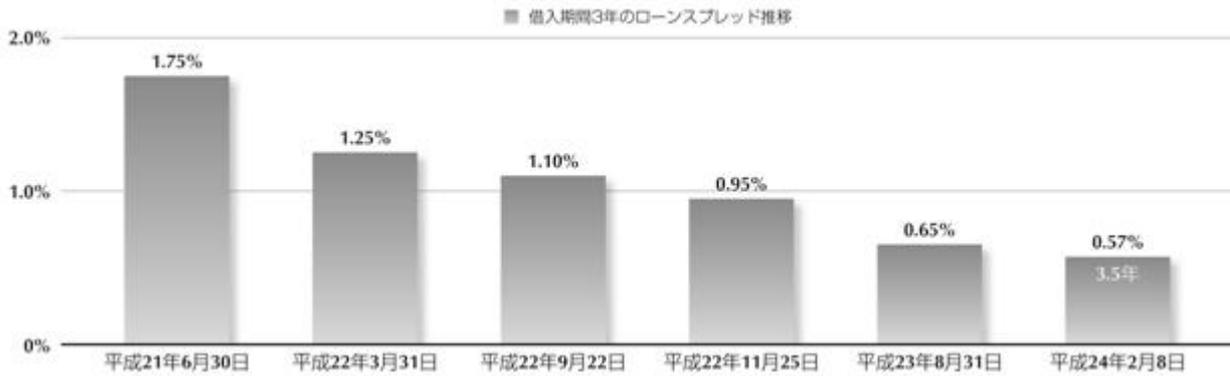
なお、当期末総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）（注）は54.6%となりました。

（注）LTVは、以下の計算式により求め、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
 $LTV = \text{有利子負債} \div \text{総資産} \times 100$

a. 財務基盤の強化 金融コストの削減

当期の期中発生金融コスト（支払金利及びその他金融費用）は、（a）借入に係る担保権が全て解除されたことに伴いエージェントフィー等の金融関連費用が減少したこと、（b）本投資法人の信用格付の上昇等により、ローンスプレッドが下がったことに加え、市場金利が低位安定していたこと等により、前期比37百万円減少、期中平残金融コスト（注）も前期年率2.1%から、当期同2.0%と低下しました。

（注）期中平残金融コストとは、期中発生金融コスト（支払金利及びその他金融費用）を有利子負債の期中平均残高で除し、年率換算した利率です。



b. 財務基盤の強化 有利子負債の金利の固定化と返済償還期限の長期化・分散化の推進

長期有利子負債(注1)に占める固定有利子負債(注2)の割合は、前期末74%から当期末78%と増加し、金利の固定化が進展しました。

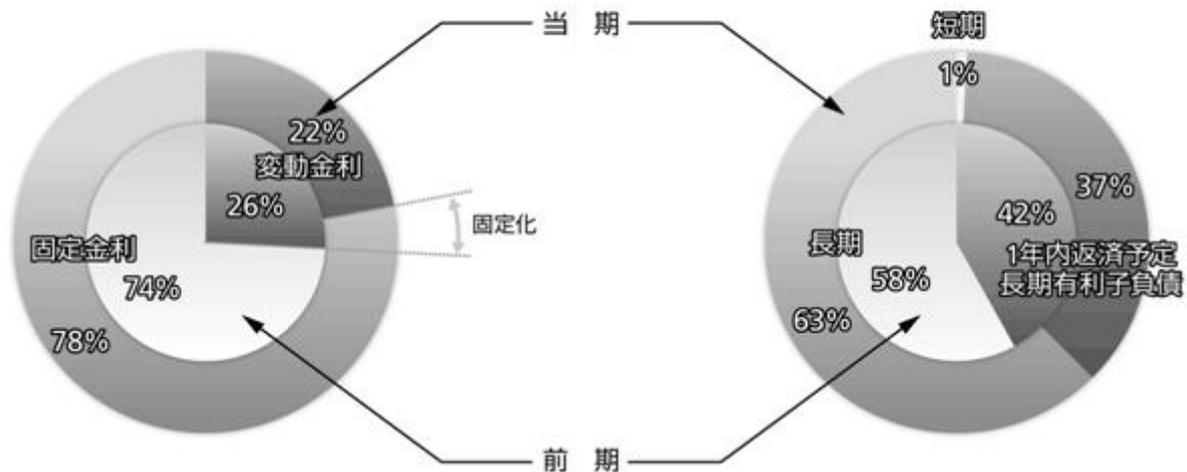
有利子負債の長期化については、有利子負債に対する1年超長期有利子負債(注3)の比率が前期末58%だったのに対し、当期末63%となり、平均残存年数も、前期末1.71年から当期末2.52年と長期化を達成しました。

(注1) 借入時の借入期間又は投資法人債の発行年限が1年超のものを長期有利子負債としています。

(注2) 金銭消費貸借契約又は投資法人債発行要綱に基づく金利が固定型の借入元本及び投資法人債元本もしくは変動型のうち金利スワップ契約又は金利キャップ契約により、金利変動リスクがヘッジされている借入元本及び投資法人債元本を固定有利子負債としています。

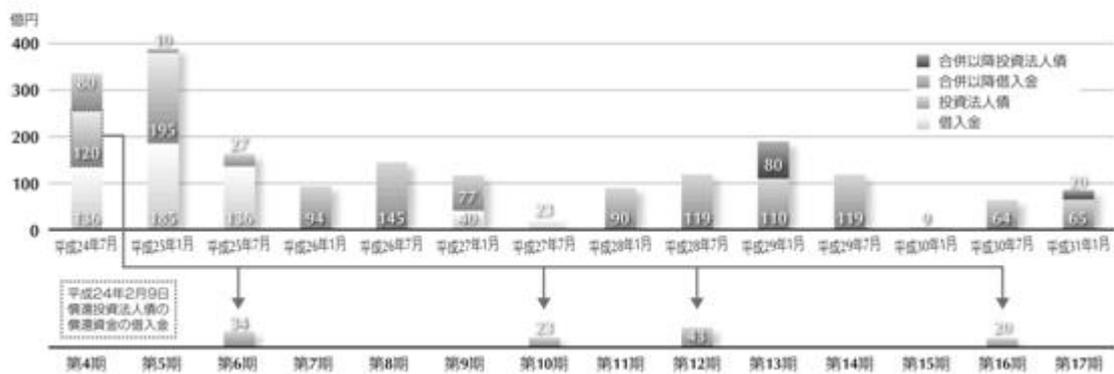
(注3) 決算日の翌日から返済期限又は償還期限までの期間が、1年超のものを1年超長期有利子負債としています。

有利子負債の金利の固定化と返済償還期限の長期化の状況



(注) 比率については、小数点第1位を四捨五入して記載しているため、表記比率の合計は100%とならない場合があります。

有利子負債の返済償還期限の長期化と分散化の状況



(注) 上記図表においては、第3期末現在の返済償還期限の分散の状況を表しています。また、分割約定返済分につきましては記載を省略しています。

c. 投資法人債を発行

平成23年6月15日に本投資法人の債務に係る全担保権を解除し、同年9月13日に償還期限を迎えた日本レジデンシャル投資法人第9回無担保投資法人債の償還に備え、同年9月12日、本投資法人としては本合併後初の、またJ-REITとしても、東日本大震災後初めて投資法人債を合計10,000百万円（内訳：5年債8,000百万円、7年債2,000百万円）発行しました。

なお、平成24年1月31日現在における投資法人債の状況は、以下の通りです。

銘柄	発行年月日	償還期限	残高	利率 ^(注2)
アドバンス・レジデンス投資法人 第2回無担保投資法人債	平成19年11月21日	平成24年11月21日	5,000百万円	2.03%
日本レジデンシャル投資法人 第3回無担保投資法人債	平成17年9月26日	平成24年9月24日	9,700百万円	1.28%
日本レジデンシャル投資法人 第7回無担保投資法人債	平成19年2月9日	平成24年2月9日	12,000百万円	1.84%
日本レジデンシャル投資法人 第10回無担保投資法人債	平成19年9月13日	平成24年9月13日	4,800百万円	1.90%
アドバンス・レジデンス投資法人 第13回無担保投資法人債	平成23年9月12日	平成28年9月12日	8,000百万円	1.27%
アドバンス・レジデンス投資法人 第14回無担保投資法人債	平成23年9月12日	平成30年9月12日	2,000百万円	1.68%
合計			41,500百万円	

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 「利率」は、各投資法人債の約定利率を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

d. 信用格付の改善

信用格付の状況は以下の通りですが、当期においては、平成23年9月の投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び有利子負債の長期化の進捗が、格付機関株式会社格付投資情報センターより評価され、平成23年10月25日、本投資法人の発行体格付は「A」から「A+」に格上げされました。

信用格付業者の名称	第2期末現在	第3期末現在	変化
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付：AA-（安定的）	長期優先債務格付：AA-（安定的）	-
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A（安定的）	発行体格付：A+（安定的）	格上げ
	長期個別債務格付：A	長期個別債務格付：A	-
ムーディーズ・ジャパン株式会社	無担保長期債務格付：Baa1	無担保長期債務格付：Baa1	-

e. コミットメントライン契約の変更 借入極度額の増額

当期において財務の安定性と資金調達の柔軟性・機動性の確保を狙い、平成24年1月20日に借入極度額を130億円から200億円に増額するコミットメントライン契約を締結しました。

本契約の効力発生日は、平成24年2月1日です。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 運用環境の見通し

a. 金融市場

ギリシャを始めとする欧州の債務危機の影響により安全資産への指向が高まった煽りを受け、平成23年来投資口売買市場は軟調に推移していましたが、年末年始にかけては資金が再び株式市場に戻り始めたことに加え、本投資法人を含め数社が投資口の新規発行による増資を順調に行っており、回復の兆しが出てきています。

間接金融市場においては、財政問題を見据え、各国において量的緩和政策が採られていることにより金利が低く抑えられていることや、一般事業法人の資金需要も低いことから、J-REITへの前向きな融資姿勢は、変化なく順調に推移するものと思われま

b. 不動産売買市場

不動産売買市場では、リーマンショックで停滞していた新規賃貸住宅開発が、大手デベロッパーを中心に再開しているものの、品薄感を解消するには至っておらず、築浅の優良な賃貸住宅物件の取得競争は、引き続き激しい状況にあります。このような需給状況から、不動産価格の上昇に伴う期待利回りが低下していますが、すでに高値圏にあり今後さらに利回りが大きく低下する可能性は低いものと思われま

c. 賃貸住宅市場

賃料水準の調整が進んだことから、都心の外国人向けの高額住戸を除き、J-REITの賃貸住宅は全般に堅調に稼働しています。

特に都心周縁部のシングルタイプの住戸においては、一部で賃料が上昇してきている物件も出てきています。

外国人向けの高額住戸は、引き続き需要低迷が予想されるものの、賃料の低下には一服感が出てくるものと思われま

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、このような運用環境の見通しを踏まえ、引き続き本投資法人の運用戦略の基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に向けて、中期の運用目標である1口当たり当期純利益4,500円の達成のために、外部成長、内部成長及び財務戦略の着実な実現を下記の方針に基づき実行していきます。

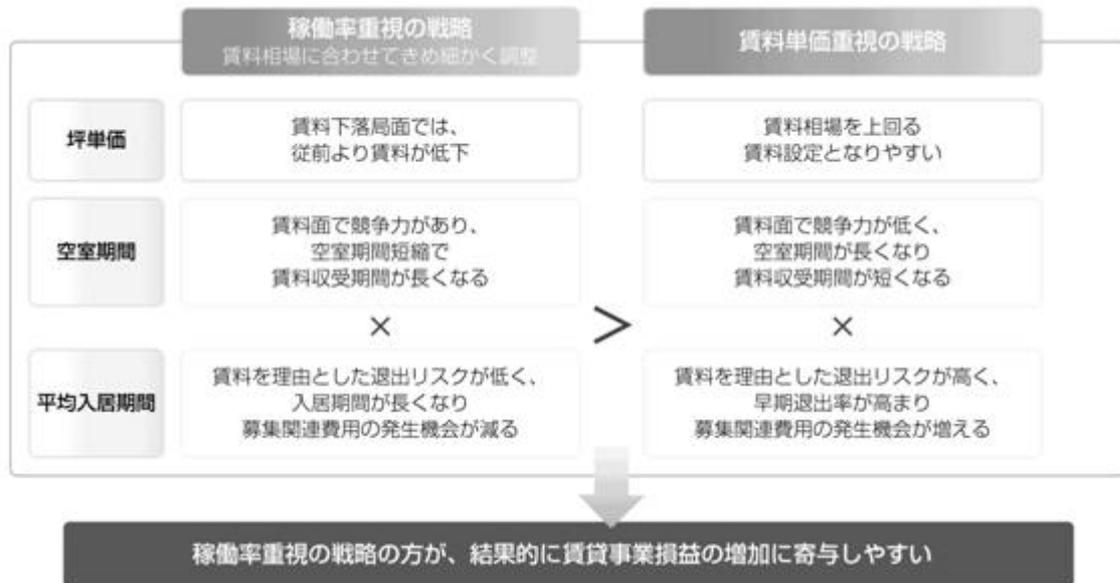
a. ポートフォリオの構築方針

地域別の投資配分は現状を維持しつつ、高収益物件を取得し、ポートフォリオ収益力の向上を伴った外部成長の実現を目指します。

物件の取得に際しては、スポンサーからの物件供給に加え、ウェアハウジング（スポンサーによる取得及び一時的な保有）、ブリッジファンド組成及び市場からの直接取得等の多様な取得手段を適時的確に活用します。

b. 内部成長に関する取り組み

下記に記載の戦略分析に基づき、今後とも稼働率を重視したリーシングを行います。



特に、外国人向けの高額賃料物件については、柔軟な賃料設定による収益の安定化を引き続き重点課題とし、一方で稼働が好調な物件については、礼金収受状況の改善や広告宣伝費等の募集費用削減による賃貸事業損益全体での収益拡大を進めていく方針です。

また、築年数による物件の経年劣化に伴う収益力の下落リスクについては、バリューアップ及び大規模修繕等、計画的なりニューアル工事を毎期200百万円～300百万円程度実施することにより抑制していきます。

c. 財務基盤強化の取り組み

前期より実現した、担保解除、格付の向上といった安定した財務基盤を軸として、金融コストの削減、更なる有利子負債の金利の固定化及び返済償還期限の長期化・分散化を進めていきます。

特に、来期、再来期においては、返済・償還期限が到来する負債が比較的多いため、上記の施策により将来の収益向上への寄与度が借換時を機に高まることが期待できます。

d. 新分配金戦略 好業績連動型

本投資法人は、本合併以来、1口当たり当期純利益4,500円の達成に向けて、「有言実行」の考えのもと外部成長・内部成長・財務戦略における様々な施策を着実に実現してきました。

その結果、実績においては物件売却に係る売却損等の発生により、一時的な当期純利益の低下はあったものの、巡航ベース（期初に保有する物件が通期稼働する前提）の1口当たり当期純利益は確実に向上し、ポートフォリオ収益力の強化が進んだものと考えます。

これらの成果を踏まえ、本投資法人は、今回の第2回公募増資後を新たな成長ステージ「New Stage」と位置付け、第4期以降の分配金につきまして、新たな分配金戦略を決定しました。

【新分配金戦略概要】

新分配金戦略では、従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、前期決算短信にて公表した予想1口当たり当期純利益を超過した額(予想実績差異)、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、負債比率の状況、金融コストの状況及び分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して増配を行うものです。

増配を検討するにあたり、予想実績差異についての考え方を図示すると以下のとおりです。なお、以下ではその他の要素による増減がないことを前提としています。

仮に、前期末決算短信に記載の当該期の業績予想を

- 1口当たり当期純利益 100、
- 1口当たり分配準備積立金取崩額 50、
- 1口当たり分配金 150とします。

当該期、実績が好調な場合

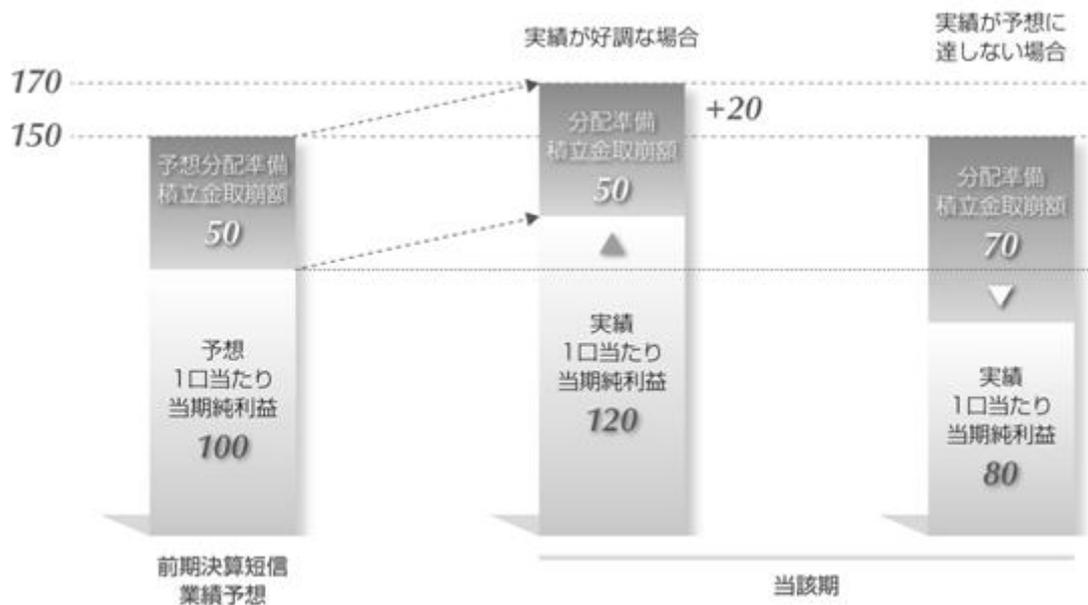
実績の1口当たり当期純利益が120になったと仮定、

予想1口当たり当期純利益を超過した額20を、予想分配金150に上乗せした170が増配分配金の目安となります。

当該期、実績が予想業績に達しない場合

実績の1口当たり当期純利益が80になったと仮定、

分配準備積立金の取崩しを70に増やし、予想1口当たり分配金の150が分配金の目安となります。



(八) 情報開示

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。

具体的には、東京証券取引所の適時開示(TDnet登録及びプレスリリース)に加えて、本投資法人のホームページ(<http://www.adr-reit.com/>)を通じた積極的な情報開示を行います。

(二) 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

() レジディア笹塚

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：3,760百万円
取得日：平成24年2月24日
所在地：東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号
面積：土地 1,217.79㎡、建物 5,504.20㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
建築時期：平成23年1月

() レジディア門前仲町

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：970百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都江東区永代二丁目36番4号
面積：土地 367.12㎡、建物 1,680.27㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期：平成17年2月

() レジディア中村橋

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,075百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都練馬区中村三丁目14番6号
面積：土地 527.96㎡、建物 1,639.30㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期：平成20年2月

() レジディア勝どき

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,805百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都中央区勝どき四丁目2番11号
面積：土地 403.46㎡、建物 3,447.18㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建
建築時期：平成20年2月

() レジディア錦糸町

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：651百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：東京都江東区毛利一丁目6番14号
面積：土地 375.75㎡、建物 1,412.90㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
建築時期：平成17年2月

- () レジディア南行徳
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：823百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県市川市相之川二丁目7番18号
面積：土地 941.00㎡、建物 2,258.62㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期：平成17年2月

- () レジディア浦安
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：802百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県浦安市北栄二丁目22番7号
面積：土地 901.00㎡、建物 1,651.93㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期：平成17年2月

- () レジディア行徳
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：761百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号
面積：土地 810.00㎡、建物 1,756.33㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期：平成17年2月

- () レジディア西新
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,380百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号
面積：土地 1,944.05㎡、建物 9,233.43㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期：平成20年1月

- () レジディア鶴舞
資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,206百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号
面積：土地 661.98㎡、建物 3,389.13㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
建築時期：平成20年2月

(xi) レジディア神戸磯上

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,740百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号
面積：土地 1,196.23㎡、建物 7,438.91㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建
建築時期：平成20年3月

(x) レジディア文京音羽

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,268百万円
取得日：平成24年2月29日
所在地：東京都文京区音羽二丁目11番15号
面積：土地 547.29㎡、建物 4,110.90㎡
構造：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建
建築時期：平成20年2月

(x) レジディア御茶ノ水

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,090百万円
取得日：平成24年3月1日
所在地：東京都文京区湯島三丁目1番4号
面積：土地 553.55㎡、建物 3,674.78㎡
構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根17階建
建築時期：平成17年9月

(xiv) レジディア大森

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,150百万円
取得日：平成24年3月1日
所在地：東京都大田区大森北一丁目13番10号
面積：土地 317.47㎡、建物 1,769.98㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期：平成18年3月

(xv) レジディア江坂

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：989百万円
取得日：平成24年3月1日
所在地：大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号
面積：土地 570.00㎡、建物 2,790.89㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
建築時期：平成19年7月

(xvi) レジディア蒲田

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：948百万円
取得日：平成24年4月3日
所在地：東京都大田区蒲田四丁目18番23号
面積：土地 232.98㎡、建物 1,513.86㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期：平成19年3月

(x) レジディア川崎

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,670百万円
取得日：平成24年4月3日
所在地：神奈川県川崎市川崎区本町一丁目6番地6
面積：土地 553.94㎡、建物 3,356.10㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期：平成19年3月

(注) 取得価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、上記不動産信託受益権の取得資金及び投資法人債の償還資金として、以下の借入れを行いました。

() 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社(注)、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入金額 : 3,400百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 1.05%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成25年2月8日

(注) 住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社との平成24年4月1日付の合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。以下同じです。

() 長期借入金(期間3年6ヶ月)

借入先 : みずほ信託銀行株式会社

借入金額 : 1,000百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.57%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成27年7月31日

() 長期借入金(期間3年6ヶ月)

借入先 : 株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行

借入金額 : 1,300百万円

利率 : 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 0.57%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成27年7月31日

() 長期借入金(期間4年6ヶ月)

借入先 : 株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行

借入金額 : 4,300百万円

利率 : 1.1050%

(固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。)

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成28年7月29日

- () 長期借入金(期間6年6ヶ月)
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
借入金額 : 2,000百万円
利率 : 1.4240%
(固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。)
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年2月8日
返済期日 : 平成30年7月31日
- () 短期借入金(期間1年)
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額 : 3,100百万円
利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年2月28日
返済期日 : 平成25年2月28日
- () 長期借入金(期間6年)
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額 : 2,850百万円
利率 : 1.2325%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年2月28日
返済期日 : 平成30年2月28日
- () 短期借入金(期間1年)
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額 : 3,050百万円
利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年3月1日
返済期日 : 平成25年2月28日
- () 長期借入金(期間3年)
借入先 : みずほ信託銀行株式会社
借入金額 : 2,700百万円
利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.49%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年4月3日
返済期日 : 平成27年3月31日

c. 新投資口の発行

平成24年1月12日開催の本投資法人役員会において、不動産等（特定資産）の取得等を目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行については平成24年2月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については平成24年2月29日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は80,087,298,304円、発行済投資口数は1,100,000口となっています。

[公募による新投資口の発行（一般募集）]

発行新投資口数 : 110,000口
発行価格 : 1口当たり133,770円
発行価格の総額 : 14,714,700,000円
発行価額（引受価額） : 1口当たり129,379円
発行価額の総額 : 14,231,690,000円
払込期日 : 平成24年2月1日

[第三者割当による新投資口の発行]

発行新投資口数 : 10,000口
発行価額 : 1口当たり129,379円
発行価額の総額 : 1,293,790,000円
申込期間（申込期日） : 平成24年2月28日
払込期日 : 平成24年2月29日
割当先 : みずほ証券株式会社

d. 投資法人債の発行

平成23年7月29日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行にかかる包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を平成24年4月26日付で発行しました。

() アドバンス・レジデンス投資法人第15回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

発行総額 : 4,000百万円
払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率 : 0.86%
担保・保証 : 無担保・無保証
償還期限 : 平成27年4月24日に本投資法人債の総額を償還する。買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
利払日 : 毎年4月26日及び10月26日
資金使途 : 短期借入金の期限前弁済資金に充当

() アドバンス・レジデンス投資法人第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

発行総額 : 4,000百万円
払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率 : 1.08%
担保・保証 : 無担保・無保証
償還期限 : 平成29年4月26日に本投資法人債の総額を償還する。買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
利払日 : 毎年4月26日及び10月26日
資金使途 : 短期借入金の期限前弁済資金に充当

e. 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成24年4月27日付けにて、以下のとおり、借入金の期限前弁済を実施しました。

() 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 1,040百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 1.05%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成23年11月18日

返済期日 : 平成24年11月18日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 1,040百万円

返済後残高 : 0円

() 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 3,400百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 1.05%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成25年2月8日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 3,400百万円

返済後残高 : 0円

() 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 3,100百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月28日

返済期日 : 平成25年2月28日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 3,100百万円

返済後残高 : 0円

() 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 3,050百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年3月1日

返済期日 : 平成25年2月28日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 500百万円

返済後残高 : 2,550百万円

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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

投資法人の特色

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項（イ）機関の内容」をご参照下さい。

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

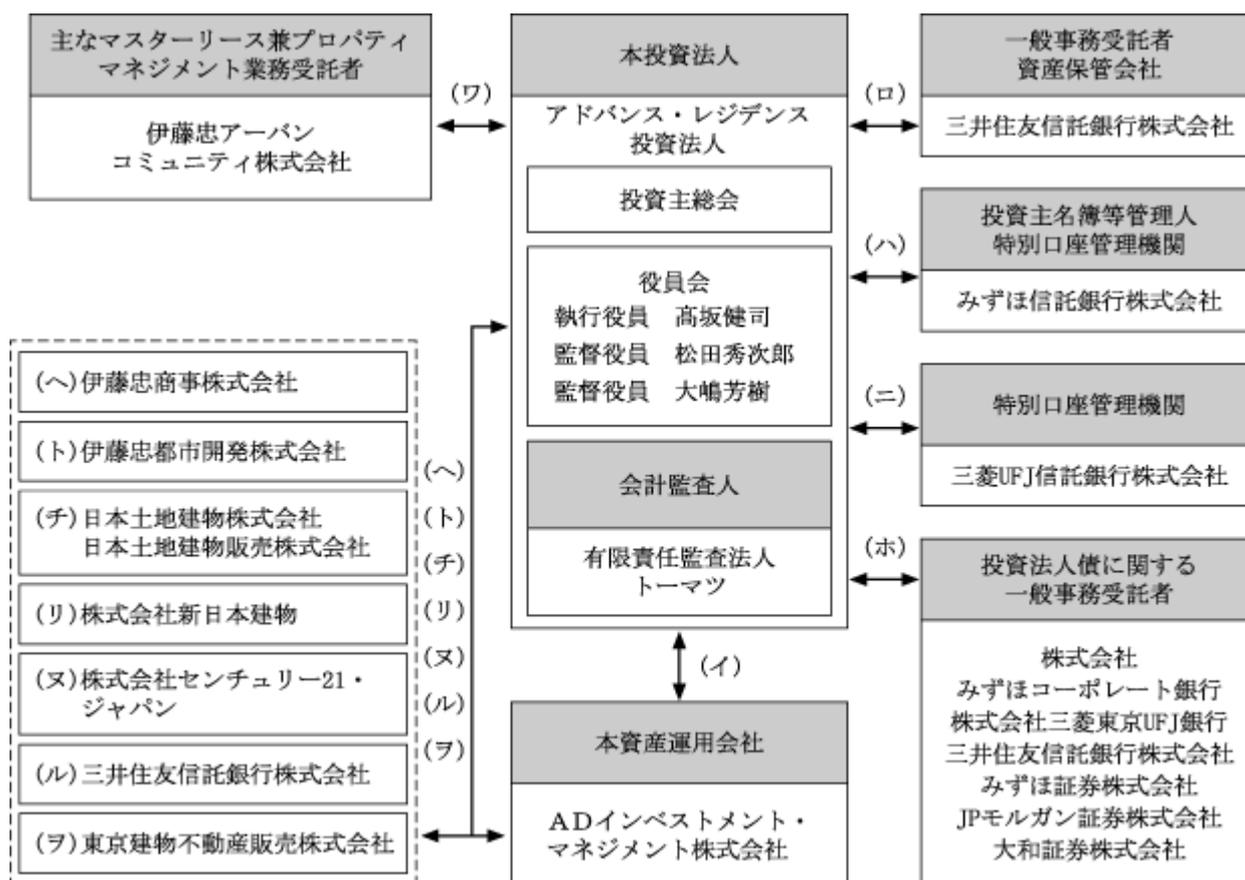
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（１）投資方針及び（２）投資対象」をご参照下さい。

(注2) 本投資口は、振替投資口(振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第13号、その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)第226条、第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)についての記載には、本振替投資口を含むものとします。

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

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約

(ハ) 事務委託契約 (投資口事務受託契約) / 特別口座の管理に関する契約

(ニ) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) 財務及び発行・支払代理契約 / 財務代理契約及び登録事務取扱契約

(ヘ) (ト) (チ) 優先交渉権等に関する覚書

(リ) 交渉権等に関する覚書

(ヌ) 加盟店による不動産情報提供に関する覚書

(ル) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書

(ヲ) 不動産等売却情報の提供に関する覚書

(ワ) 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等 ()

() 本投資法人が不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には、契約当事者は、主として不動産信託受託者と伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社となります。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	主な関係業務の概要
本投資法人	アドバンス・レジデンス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	A D インベストメント・マネジメント株式会社	資産の運用に係る業務
一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	<p>< 一般事務委託契約 > 計算に関する事務 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務 機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）</p> <p>< 資産保管委託契約 > 資産の保管に係る業務</p>
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限り、ます。） 投資証券の発行に関する事務 投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社みずほコーポレート銀行	<p>< アドバンス・レジデンス投資法人第2回及び日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債関係 > 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務 投資法人債券の発行に関する事務 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務</p>
	株式会社三菱東京UFJ銀行	<p>< アドバンス・レジデンス投資法人第13回及び第14回並びに日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債関係 > 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務 投資法人債券の発行に関する事務 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務</p>
	三井住友信託銀行株式会社	<p>< アドバンス・レジデンス投資法人第15回及び第16回無担保投資法人債関係 > 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務 投資法人債券の発行に関する事務 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務</p>
	みずほ証券株式会社	<p>< 日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債関係 > 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務</p>
	JPモルガン証券株式会社	<p>< 日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債関係 > 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務</p>
	大和証券株式会社 (注)	<p>< 日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債関係 > 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務</p>

(注) 大和証券キャピタル・マーケット株式会社は、大和証券株式会社（吸収合併存続会社）と、平成24年4月1日付で合併しました。以下同じです。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
伊藤忠サポート ライン会社	伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。
	伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。
日土地サポート ライン会社	日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。
パートナーサポート ライン会社	株式会社新日本建物	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の交渉権等に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。
物件情報提供 ライン会社	株式会社センチュリー21・ ジャパン	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の加盟店による不動産情報提供に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。
	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。
	東京建物不動産販売株式会 社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等売却情報の提供に関する覚書(その後の変更を含みます。)を締結しています。
主なマスターリース 兼プロパティマネジ メント業務受託者	伊藤忠アーバンコミュニ ティ株式会社	()本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者又は()本投資法人及び本資産運用会社との間で、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約書等を締結しています。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

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

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

a. 投資主総会

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

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

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

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第22条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

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

c. 会計監査人

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

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

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

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

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

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

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

会計監査人は、必要に応じて監督役員と連携をとりつつ、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出するほか、監査の過程で執行役員の職務の執行に関し不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する義務を負っています。

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

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

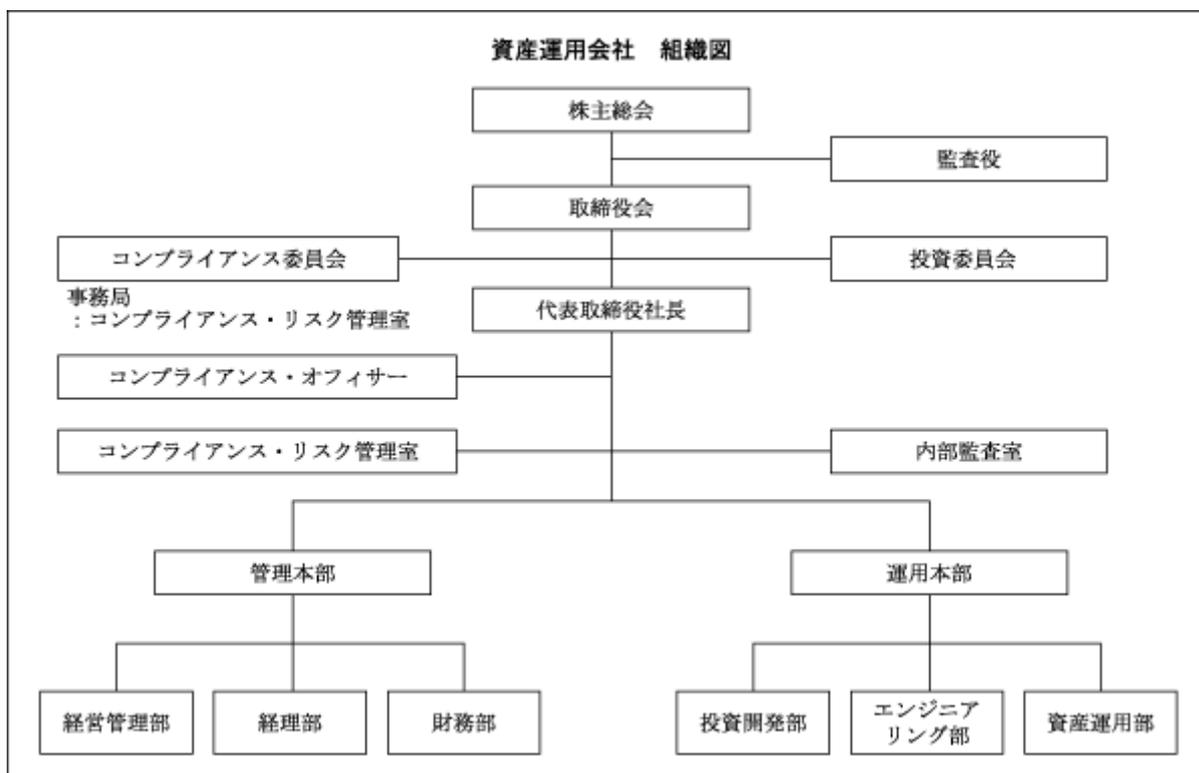
機関の運営に関する事務を委託した一般事務受託者に対しては、役員会の招集手続や決議要件の充足状況等の適法性及び妥当性を確認させています。

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

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

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



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。各種業務は、コンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、経営管理部、経理部、財務部、投資開発部、エンジニアリング部及び資産運用部の各部署に分掌されます。管理本部は、経営管理部、経理部及び財務部を統括し、運用本部は、投資開発部、エンジニアリング部及び資産運用部を統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

a. 管理本部

・ 経営管理部

- () 本資産運用会社の経営企画・立案・推進に関する事項
- () 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項
- () 本資産運用会社の総務、人事労務に関する事項
- () 本資産運用会社のシステム及び情報管理に関する事項
- () 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項
- () 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項
- () IR、顧客対応等に関する事項
- () 本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項
- () 本投資法人の資産運用委託契約に関する事項
- () 本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（機関運営等）との対応等に関する事項
- () 本投資法人役員の業務補助に関する事項
- () 上記に付随する事項

・ 財務部

- () 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項
- () 本投資法人の資金調達の実行（デット・ファイナンス（ローン及び投資法人債）及びエクイティ・ファイナンス）
- () 本投資法人の財務に関する事項
- () 本資産運用会社の財務に関する事項
- () 格付機関との渉外に関する事項
- () 上記に付随する事項

・ 経理部

- () 本投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項
- () 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項
- () 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項
- () 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項
- () 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項
- () 本資産運用会社の固定資産に関する事項
- () 本投資法人の開示書類策定業務
- () 本資産運用会社の開示書類策定業務
- () 上記に付随する事項

b. 運用本部

・ 資産運用部

- () 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項
- () 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項
- () 本投資法人に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項
- () 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
- () 上記に付随する業務

. エンジニアリング部

- 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項
- 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項
- 本投資法人に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項
- 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項
- 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項
- 上記に付随する業務

. 投資開発部

- 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項
 - 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項
 - 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行
- 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項
- 運用資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務
- 不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項
 - 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項
 - 上記に付随する業務

c . コンプライアンス・リスク管理室

- コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取り組み方針の推進・実行
- コンプライアンス委員会の事務局
- 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底
- コンプライアンスに関する役職員の指導・研修
- 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含む）
- 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告
- リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告
- 反社会的勢力への対応の総括
- 社内規程・規則等の策定及び改廃の審査
- 上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項

d . 内部監査室

- 内部監査計画の立案
- 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査
- 各部における業務の内部監査・報告
- 監査結果に基づく改善指示及び助言
- 監査役監査及び公認会計士監査との協力

e . コンプライアンス・オフィサー

- コンプライアンス関連全般の統括
- リスク管理全般の統括
- コンプライアンス委員会招集・議事統括
- 決裁事項の審査
- 内部監査室との連携

(ロ) 委員会

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

a. 投資委員会

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

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、管理本部長及び外部委員（注1）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項 ・ 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 ・ 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項 ・ 本投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 ・ 苦情等（本資産運用会社の苦情等処理規程にて定義する苦情等をいいます。以下同じです。）への対応方針のうちコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断したもの及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 ・ 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等） ・ コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項 ・ コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ・ 社内諸規程等（本資産運用会社の規程類管理規程に定めるものをいいます。）の制定案及び改廃案に関する事項 ・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項 ・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項 ・ その他付随する業務に関する事項
審議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を含む委員の3分の2以上が出席し、上記各項目について、それぞれ所定の審議手続を履践します。（注2）

（注1）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

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

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

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

投資運用の意思決定機構

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

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

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

- (イ) 運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期(3年)資産運用計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー
 - a . 経営管理部が、投資開発部、資産運用部、エンジニアリング部、財務部及び経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
 - b . コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
 - c . 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
 - d . 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

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

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

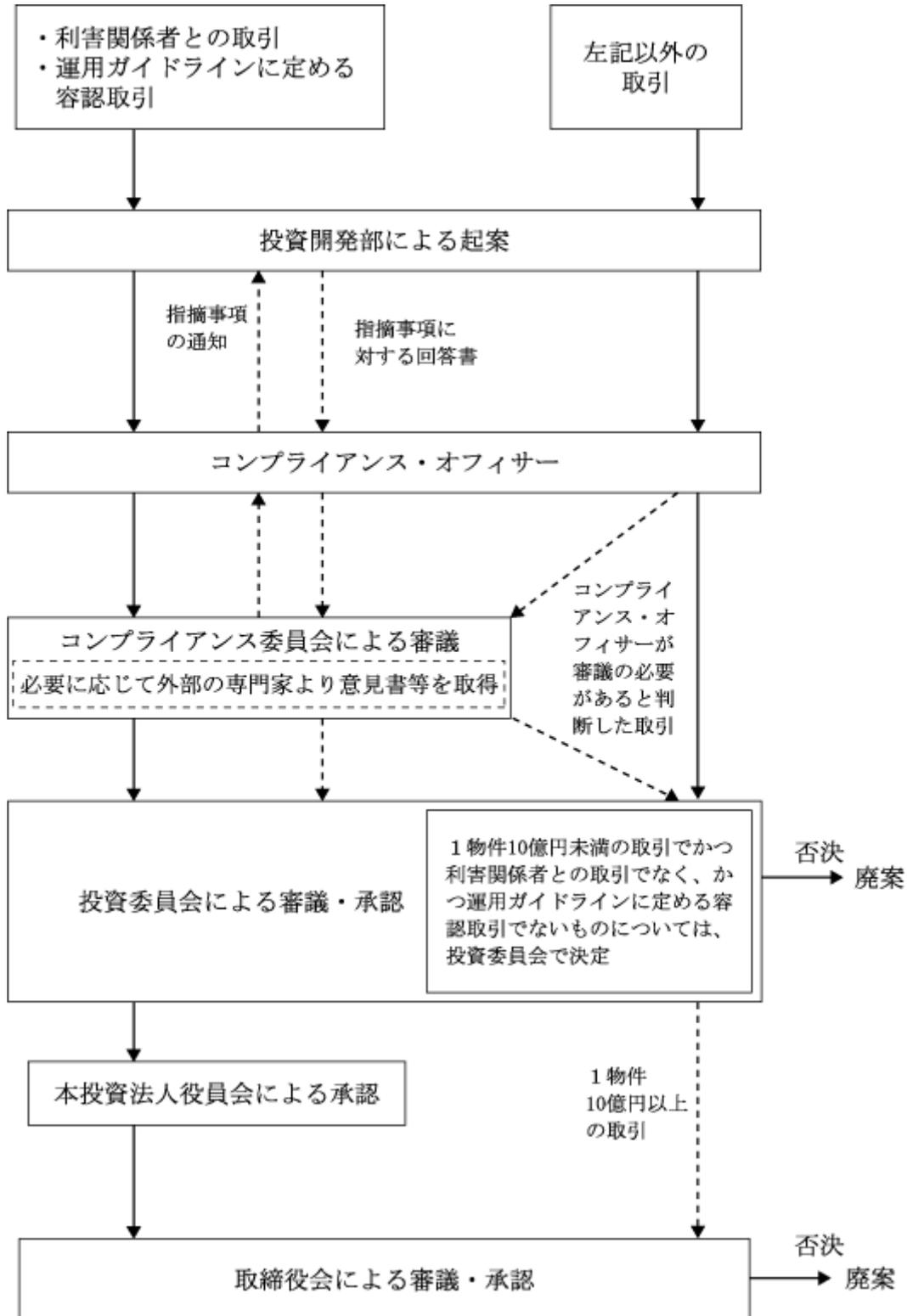
（ロ）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー

a．資産の取得

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

b. 資産の売却

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



投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人の運用資産に係る投資リスク管理体制の整備状況については、後記「3 投資リスク（2）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

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

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

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

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

（5）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額（注）	80,087百万円
発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口総数	1,100,000口

（注）平成24年1月31日現在の貸借対照表上、出資総額以外に出資剰余金53,220百万円が計上されています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	出資総額（百万円） （注1）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年3月1日	新設合併	36,262	36,262	722,306	722,306	（注2）
平成22年6月28日	公募増資	26,355	62,618	240,000	962,306	（注3）
平成22年7月30日	第三者割当増資	1,943	64,561	17,694	980,000	（注4）
平成24年2月1日	公募増資	14,231	78,793	110,000	1,090,000	（注5）
平成24年2月29日	第三者割当増資	1,293	80,087	10,000	1,100,000	（注6）

（注1）金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

（注3）1口当たり発行価格113,684円（発行価額109,816円）にて、新規物件の取得資金の調達、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、公募新投資口を発行しました。

- (注4) 1口当たり発行価額109,816円にて、新規物件の取得資金の調達、借入金の返済及び投資法人債の償還資金の一部に充当することを目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価格133,770円(発行価額129,379円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価額129,379円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする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24年1月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口総 数に対する所有 投資口数の割合 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	155,100	15.83
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	75,898	7.74
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	73,404	7.49
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	46,776	4.77
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	34,800	3.55
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	21,444	2.19
JP MORGAN CHASE BANK 385174	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	16,925	1.73
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	14,511	1.48
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	14,070	1.44
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505104	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	13,011	1.33
計		465,939	47.54

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

(注2) 四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

(参考)投資口の所有者別状況

区分	金融機関 (証券会社を 含む)	その他の 国内法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数(人)	120	318	219	20,913	21,570
割合(%)	0.56	1.47	1.02	96.95	100.00
所有投資口数(口)	486,096	66,936	259,804	167,164	980,000
割合(%)	49.60	6.83	26.51	17.06	100.00

(注1) 割合については、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

本投資法人の基本戦略

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

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

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

また、我が国の人口は減少基調で推移するものと考えられますが、都区部を中心とした東京都の人口は当面増加するものと見込んでいます。これは、都市的利便性のニーズの高まりや企業の拠点集約に伴う都心回帰の傾向を反映したものであると本投資法人は考えています。さらに、シングル（社会人や学生等の単身世帯をいいます。以下同じです。）やDINKS（共働きのため夫婦共に収入があり、かつ子供のいない世帯をいいます。以下同じです。）の世帯の増加等により、一世帯当たりの人員数は減少傾向を示しています。このため、人口とは異なり世帯数は現在も増加基調で推移しており、当面はその傾向が続くものと見込んでいます。

シングル・DINKSの世帯は、ファミリー（子供のいる夫婦世帯をいいます。以下同じです。）の世帯と比べ持ち家比率は低いいため、本投資法人は、賃貸住宅需要が高まるものと推測しています。

（注1）伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社及びその関連会社で構成された企業集団をいいます。関連会社は、平成23年12月31日現在、連結子会社243社及び持分法適用関連会社146社の合計389社です。以下同じです。

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

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

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

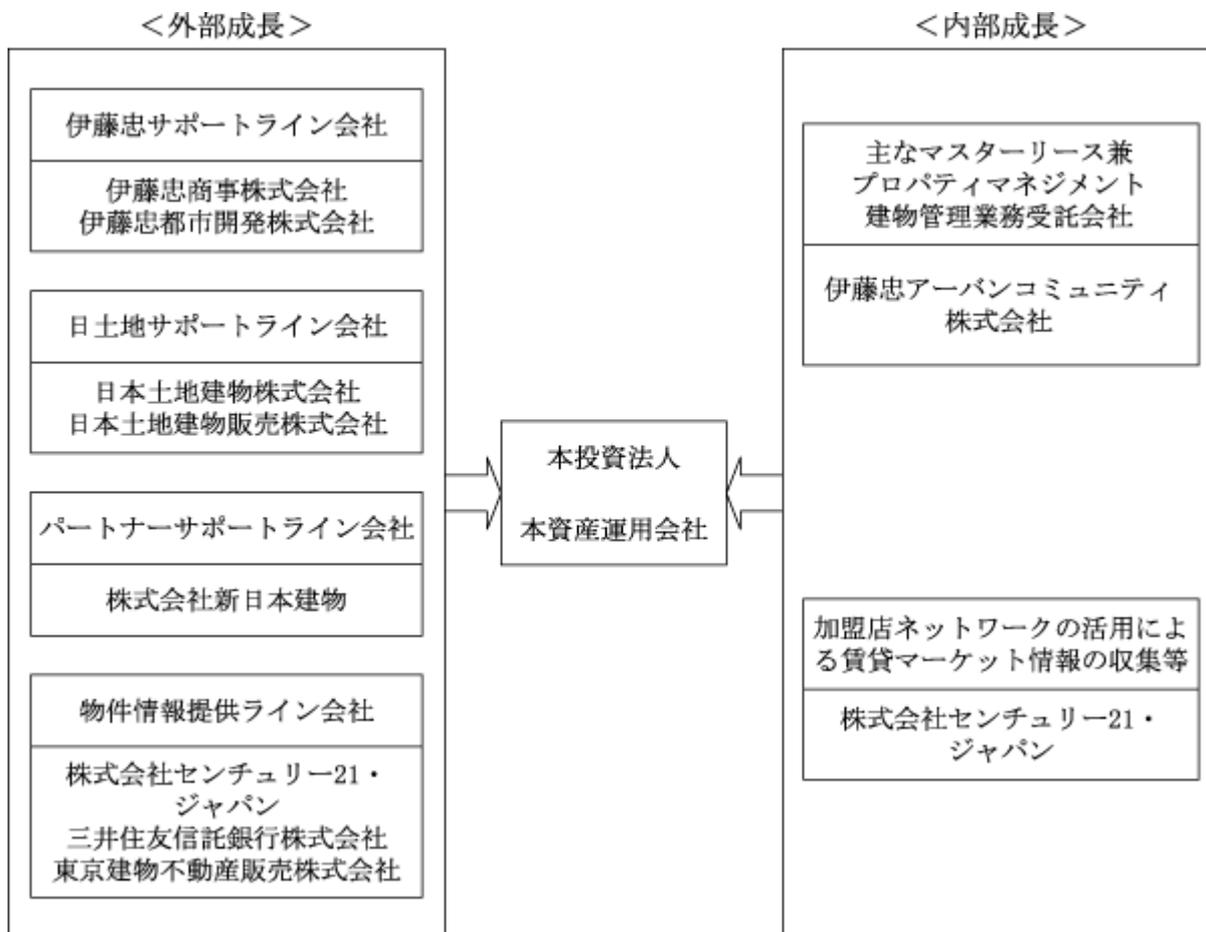
（イ）全国及び全住戸タイプへの分散投資

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

（ロ）運営型賃貸住宅の組入れ

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

本投資法人の成長戦略



（イ）外部成長戦略

a．伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略

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

．伊藤忠サポートライン会社により企画・開発された物件の取得

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

．伊藤忠サポートライン会社の概要

（ ）伊藤忠商事株式会社の概要

本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社の建設・金融部門が主に本投資法人をサポートします。建設・金融部門は、住宅・物流施設・商業施設等の企画・開発やイトーピア・アセットマネジメント株式会社（注）を通じてこれら不動産の証券化業務を担っており、本資産運用会社のスポンサー企業として、本投資法人向けの賃貸マンションの開発・供給も行っております。

（注）イトーピア・アセットマネジメント株式会社は、伊藤忠商事株式会社の連結子会社で、主として、伊藤忠商事株式会社が組成する不動産私募ファンドのアセットマネジメントを受託している投資運用業、投資助言・代理業者です。

（ ）伊藤忠都市開発株式会社の概要

伊藤忠都市開発株式会社は、伊藤忠商事株式会社が99.8%の議決権を所有する同社の連結子会社で、「クレヴィア」シリーズの自社ブランドマンションや戸建等の建設・分譲を行う伊藤忠グループの不動産会社であり、本投資法人向けの賃貸マンションの開発・供給も行っています。

．伊藤忠サポートライン契約の概要

（ ）売却物件の優先交渉権

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

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

（ ）物件情報提供に係る優先交渉権

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

・伊藤忠商事株式会社によるウェアハウジング機能の提供

将来における本投資法人の物件取得を実現するために、第三者が保有又は運用する不動産等について取得及び一時的な保有を、伊藤忠商事株式会社において行います。

b. 日土地サポートラインの活用による外部成長戦略

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

・売却物件の優先交渉権

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

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

・物件の情報提供

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

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

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

（注3）本項において関連SPCとは、日本土地建物株式会社がアセットマネジメント業務を受託し、かつ、匿名組合出資等を行っている特別目的会社をいいます。

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

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

c. パートナーサポートラインの活用による外部成長戦略

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

（注）株式会社新日本建物は、マンション・戸建住宅の開発・分譲販売等を行う不動産会社で、大阪証券取引所JASDAQ市場（スタンダード）上場企業です。

d . 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略

・株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

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

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

・三井住友信託銀行株式会社による物件情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、三井住友信託銀行株式会社（注）との間で、平成17年10月20日付で不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。不動産等の仲介情報提供に関する協定書に基づき、本資産運用会社は、三井住友信託銀行株式会社が入手する第三者保有の不動産等の売却に関する仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることができます。

（注）三井住友信託銀行株式会社は、銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づく銀行業と共に金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づく信託業務を中心とした金融サービス及び不動産事業を行う東京証券取引所第一部上場企業である三井住友トラスト・ホールディングス株式会社の連結子会社です。

・東京建物不動産販売株式会社による物件情報提供

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

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

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人（旧ADR及びNRIを含みます。以下本「(ロ) 内部成長戦略」において同じです。）及び本資産運用会社は、伊藤忠グループ及びサポート企業から多角的な支援を受けるという基本方針に則り、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（注）及び株式会社センチュリー21・ジャパン各社との間で、資産価値の維持及びPM業務水準を確保することを目指し、以下の通りサポート体制を構築しています。

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

a . マスターリース兼PM機能集約による効果的・効率的な賃貸運営管理

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

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

このように、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社を活用して賃貸住宅の運営管理を実施することを通じて、顧客重視のサービスを提供し入居者満足度の向上に努める方針です。

b. 株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

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

ポートフォリオ構築方針

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

(イ) 投資対象エリア

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

投資対象エリア	投資比率（注5）
都心主要7区（注1）	40～60%
都心部（注2）	20～40%
首都圏（注3）	5～20%
政令指定都市（注4）及びこれに準ずる都市	5～20%

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

（注2）「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。

（注3）「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県をいいます。

（注4）「政令指定都市」とは、首都圏以外に存する政令指定都市をいいます。

（注5）比率は、取得価格ベースとします。「取得価格」とは、本投資法人が取得する資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を、NRI保有資産については、平成22年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。

各投資対象エリアについての本資産運用会社の分析は以下の通りです。

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

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

(ロ) 住戸タイプ

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

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

また、上記の投資比率にかかわらず、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	投資比率(注)
ドミトリー・タイプ	上限20%

(注) 比率は賃貸可能面積ベースとします。

上記でいう住戸タイプの定義は以下の通りです。

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

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

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

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

各住戸タイプについての本資産運用会社の分析は以下の通りです。

住戸タイプ	分析（注）
シングル・タイプ	企業の単身寮廃止・晩婚化等のトレンドから、需要は旺盛であり、かつ一時的住居というニーズの性格からも、現状では最も大きなマーケットを形成しています。
コンパクト・タイプ	都心回帰、20～30代の個性的なライフスタイルを求める傾向、また、高齢者層の潜在需要等から、有望なマーケットを形成しています。
ファミリー・タイプ	都心部にあつては、日本人の富裕層を中心に根強い需要があり魅力的な投資対象ですが、マーケットの規模は比較的小さいといえます。 都心部以外の地域にあつては、勤務先から家賃補助のある家族帯同転勤者や、分譲住宅を購入するまでの間、賃貸住宅を志向するファミリー層など、常時一定量のニーズがあり安定的なマーケットが形成されています。
ラージ・タイプ	マーケット規模が小さく、外資系企業の動向等に左右される傾向にあります。有能と判断されるPM業者（オペレーター）の管理運営が不可欠な物件です。
ドミトリー・タイプ	一般の住戸タイプと比較して汎用性に劣りますが、後記「（八）運営型賃貸住宅の組入れ」に記載の運営型賃貸住宅に属する場合のみ投資が可能となります。

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

（八）運営型賃貸住宅の組入れ

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

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

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

（二）テナント構成

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

投資基準

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

（イ）保有期間

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

(ロ) 取得基準

a. 築年数

原則として、取得時において15年以内とします。

b. 立地

以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。

・最寄駅の都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセスの良否

・最寄駅からの距離

シングル・タイプ及びコンパクト・タイプについては徒歩10分以内、ファミリー・タイプ及びラージ・タイプについては徒歩15分以内を目途とします。

・日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無

・公共サービス、日常利便施設の有無

・周辺の土地利用状況の適否

c. 構造

原則として、構造は、RC(鉄筋コンクリート)造又はSRC(鉄骨鉄筋コンクリート)造で、新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。))に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。)に適合している、又は同程度の建物とします。

d. 規模

・原則として、1物件当たりの取得価格(取引価格を指し、取引に付随する費用を含みません。以下同じです。)

は、ポートフォリオ全体の取得価格総額の10%以内とします。

・原則として、1物件当たりの取得価格は5億円以上とします。

e. 権利形態

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

・区分所有建物

原則として、50%以上の区分所有割合の場合に取得できるものとします。

・共有物件

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

・借地物件

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

・その他

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

原則として、担保権設定物件は取得しません。

f. 環境・地質等

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

g. 原所有者の属性等

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

(八) デュー・ディリジェンス基準

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

a. 経済的調査

評価項目	調査事項
テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> . テナントの信用情報 . テナントの賃料支払状況等 . テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、用途等 . 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し . 各建物における各テナントの占有割合等
市場調査	<ul style="list-style-type: none"> . 市場賃料、稼働率 . 競合物件・テナント需要動向等 . 周辺の開発計画の動向 . 商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等
収益関係	<ul style="list-style-type: none"> . テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 . 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 . 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 . 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 . 修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 . 公租公課

b. 物理的調査

評価項目	調査事項
立地要因	<ul style="list-style-type: none"> . 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 . 利便施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 . 周辺土地の利用状況及び将来の動向 . 都市計画及び地域計画 . 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 . 公共サービス・インフラ整備状況 . 地域の知名度、評判等の状況
建築・設備・仕様概要	<ul style="list-style-type: none"> . 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 . 内外装の部材の状況 <住宅> <ul style="list-style-type: none"> 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等その他共用設備の状況等 <オフィス・店舗> <ul style="list-style-type: none"> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、階数、天上高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等
耐震性能診断	<ul style="list-style-type: none"> . 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 . 地震リスク分析及び耐震診断実施
建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> . 関係法規（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 . 建物状況調査報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み . 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 . 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 . 近隣住民との協定書の有無
環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> . アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 . 地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査

c. 法的調査

評価項目	調査事項
権利関係への対応	<p>前所有者等の権利の確実性を検討。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又は単独では所有権を有しない等、権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ・区分所有の区分性 ・本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ・不動産を信託する信託受益権については信託契約の内容
境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

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

(二) 開発案件への投資方針

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

(ホ) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分(後記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類(イ) f.」に定義します。以下同じです。)又は不動産対応証券(後記「(2)投資対象 投資対象とする資産の種類(ロ)」に定義します。以下同じです。)への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資を行うものとします。

- a. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等が本「投資基準」に適合した資産であること。
- b. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

運営管理方針

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

（イ）PM会社選定における基準

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

- a．経験及び実績
- b．財務体質・信用力
- c．リーシング能力
- d．建物管理能力
- e．レポート能力
- f．報酬手数料の水準

（ロ）PM会社の管理及び指導監督方針

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

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

（ハ）PM会社の評価

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

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

（ニ）テナントの選定

以下の項目について総合的に評価して選定します。

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

付保方針

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

個別の投資物件のPML(予想最大損失率)値(注)が20%を超過する場合、又は個別の投資物件が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

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

ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

資産運用計画書

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

(イ) 年度資産運用計画書

2営業期間ごとに年度資産運用計画書を策定し、本投資法人の計画的なポートフォリオ運用を実施します。年度資産運用計画書は、各物件の収支予算、新規投資、保有資産の売却予定から構成され、各営業期間の開始時まで、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決議されます。

(ロ) 中期(3年)資産運用計画書

中期(3年)資産運用計画書を策定し、本投資法人の中長期的な視野に立った計画的なポートフォリオ運用を実施します。中期(3年)資産運用計画書は、中期の各物件の収支予算、新規投資計画、保有資産の売却計画から構成され、各営業期間の開始時まで、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決議されます。

(ハ) 資産運用計画書の検証

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

また、中期(3年)資産運用計画書については、営業期間ごとに実績による検証を行い、予算と実績に乖離が見られる等、計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正中期(3年)資産運用計画書を策定します。資産運用計画書の変更は、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決議されます。

売却方針

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

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

財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) 現預金の管理方針

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

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行

- a. 短期又は長期、変動又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、借入れ又は投資法人債の発行を行います。
- b. 本投資法人の資産の総額に対する借入金及び投資法人債の残高の割合の上限は60%を目途とします。なお、本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引に係る権利(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第2号で定めるものをいいます。)への投資を行うことがあります。
- c. 借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場相場と比較しながら総合的に判断して決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限定します。

(ニ) 投資口の追加発行

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

開示方針

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

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

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

その他

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

本投資法人は、その有する特定資産のうちに占める不動産等（本項においては、不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下この項において同じ。）、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の割合を100分の70以上とします。

（２）【投資対象】

投資対象とする資産の種類

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

（イ）不動産等（次に掲げるものをいいます。）

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

（ロ）不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。）

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

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

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

- (二) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権(不動産等への投資に付随するものに限り、)
 - b. 株式(本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限り、)
 - c. 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。)に基づく著作権等
 - d. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - e. 地役権
 - f. 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。)に規定する動産(設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限り、)
 - g. 上記a. からf. までに掲げる資産のほか、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
- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に規定する有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(二)までを適用するものとします。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 投資基準」をご参照下さい。

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

(3) 【分配方針】

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

利益の分配(規約第32条第1号)

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の額(以下「分配可能金額」といいます。)は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される金額とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配(規約第32条第2号)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配を行うことができます。

分配金の分配方法(規約第32条第3号)

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

分配金請求権の除斥期間(規約第32条第4号)

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

社団法人投資信託協会の規則(規約第32条第5号)

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

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下の通りです。

(イ) 投資制限(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」)

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

b. デリバティブ取引に係る制限

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

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

d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

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

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

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

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

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第30条)

a. 借入れの目的

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

b. 借入金及び投資法人債発行の限度額

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

c. 借入先

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行
を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投
資家(租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)からの借入れに限るものとします。

d. 担保の提供

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

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

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

(ハ) 他のファンドへの投資

不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合は、本投資法人の資産の総額に対する、
投資時における不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の割合が100分の10以内となるようにしま
す。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記
載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、
記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、個別の不動産又は信託不動産に特有のリスクについては、後記「5
運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 (二) 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

(ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

(ホ) 投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) PM会社に関するリスク

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

税制に関するリスク

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

その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
- (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ヘ) シニアタイプ物件に関するリスク
- (ト) 分配準備積立金の活用方針に関するリスク
- (チ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があります。その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

（ハ）金銭の分配に関するリスク

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

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク

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

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

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

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

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

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

（ホ）投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本投資法人は、基本的に、伊藤忠商事株式会社の子会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に対してマスターリース兼PM業務委託を集約化する方針です。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に業務の懈怠その他義務違反があつた場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

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

（ロ）PM会社に関するリスク

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

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

（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

（二）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

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

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

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

不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

（イ）不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b．賃料不払に関するリスク

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

c．賃料改定に係るリスク

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

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

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

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e．敷引特約に関するリスク

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

（八）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、又はライフラインの断絶、周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所の修復のため一定期間建物が不稼働となることや、安全な地域への退避により退去者が増加する可能性があります。その結果、賃料収入が減少したり当該不動産の価値が下落することが考えられ、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される場合若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号、その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、航空法（昭和27年法律第231号、その後の改正を含みます。）による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定又は変更に関するリスク

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

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

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(チ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

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

(リ) 転貸に関するリスク

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

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

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

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（ワ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（カ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（コ）開発物件に関するリスク

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

（タ）有害物質に関するリスク

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

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCB廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

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

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

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

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

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

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

（ツ）テナント集中に関するリスク

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

税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、税務上の課税所得が大幅に増加する可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な増加は、その増加が生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、分配原資が不足するような場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い 投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

平成21年度税制改正により、導管性要件の判定式における分母の金額が、従来の税務上の配当可能所得の金額から、会計上の配当可能利益の額に変更になりました。これに伴い、従来の判定式においては全く影響のなかった会計上の負ののれんの取扱いについても所要の調整が行われています。合併事業年度に生じた会計上の負ののれん発生益の額は、導管性要件の判定式上、一旦は税引前当期純利益金額から控除されますが、次年度以降において、控除済負ののれん発生益の額として一定の加算調整が行われます。会計上、当該負ののれん発生益の額は、次年度以降の繰越利益を構成することになりますが、単年度損失の発生等により繰越利益が減少するような場合であっても、当該控除済負ののれん発生益の額の加算調整を続ける必要があります。したがって、配当維持等のために繰越利益を利用して余分に配当等を行う場合には、将来における分配金支払原資が不足し、導管性要件の判定式上の分子の金額である配当等の額が不足する結果、導管性要件が満たされなくなる可能性があります。

(ハ) 平成21年3月31日以前終了事業年度について、税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

(ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資態度」第5項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

（ロ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで減損損失を課税所得の計算上損金として認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）為、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

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

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

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

（ヘ）シニアタイプ物件に関するリスク

本投資法人の保有資産には、高齢者向けの住宅物件（以下、本（ヘ）において「シニアタイプ物件」といいます。）が含まれていますが、このような物件においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニアタイプ物件の運用においては、業務の特性上PM会社の代替性が小さいため、前記「本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク（ロ）PM会社に関するリスク」に記載のリスクが他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニアタイプ物件においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニアタイプ物件を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

このほかに、シニアタイプ物件には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

（ト）分配準備積立金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、負ののれん発生益により生じる剰余金を分配準備積立金として積み立て、物件売却損失発生による分配金への影響の吸収並びに新投資口発行・マーケット環境等による分配金への影響の緩和に活用し、中長期にわたる安定した利益分配を目指す方針です（以下「分配準備積立金の活用方針」といいます。）。しかしながら、分配準備積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれん発生益が主な源泉であるため、分配準備積立金の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、かかる観点から、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、分配準備積立金活用上限額を、物件売却（評価）損失額及び減価償却額その他償却費の合計額とする方針です。ただし、本投資法人が金銭の分配を行う時点において当該上限額のキャッシュが存在するという保証はなく、当該上限額よりも低い金額が実際の上限となる可能性があります。さらに、当該上限額はあくまで上限であり、分配が可能であっても、必ずしも当該上限額までの分配が行われるわけではありません。

（チ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資を行うことがあります。

本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

(イ) 本投資法人の体制

a. 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定例役員会は、原則として1か月に一度、開催され、定例役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

b. 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること並びに投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することを定めています。また、本資産運用会社が制定する資産運用計画書等は本投資法人が承認するものであり、かつ、本資産運用会社に対して本投資法人への報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスクに対する管理体制を強化しています。

c. 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が投資口の売買を行うことは禁止されています。

(ロ) 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

a. 運用ガイドラインの制定及び遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

b. 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、さらに、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会の承認を得るといった厳格な手続を経ることが要求されています。このような手続により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

c. 利害関係者との取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

d. 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第8条)、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第19条)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りです。

- (イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬(規約第33条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬」)

本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次の通りとします。なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

(イ) 基本報酬

本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、)に記載された総資産額に年率0.40%を乗じた額(1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算。以下、基本報酬の計算において同じです。)を上限とする金額を決算日より2か月以内に支払います。

(ロ) 取得報酬

新たに不動産等及び不動産対応証券を取得した場合、当該不動産等の「売買代金」に1.0%を乗じた額を上限とする金額を取得日の属する月の翌月末までに支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

(ハ) 譲渡報酬

不動産等及び不動産対応証券を譲渡した場合、当該不動産等の「売買代金」に0.50%を乗じた額を上限とする金額を譲渡日の属する月の翌月末までに支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

(ニ) インセンティブ報酬

本投資法人の当該営業期間の税引前当期純利益(インセンティブ報酬控除前で、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。)に3.0%を乗じた額を上限とする金額を決算日より3か月以内に支払います。

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者への
支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者がそ
れぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下記c. に基づき計算された業務手数料並びに当該業
務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記c. に定めのない業務に
対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、決定するものとします。
- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間ごとに、上記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る
消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行
休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料
金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 業務手数料の計算方法
手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出し
た金額とします。

(計算式)

各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 $\times 0.03\% \div 12$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月の
日数に対する当該月における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管
会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の合計残高試算表の総資産額に対して上記計算式を
用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記c. に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記c. に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上決定するものとします。
- b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間ごとに、上記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。
- c. 業務手数料の計算方法
手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

(計算式)

各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 $\times 0.09\% \div 12$

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月の日数に対する当該月における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の合計残高試算表の総資産額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務に係る手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を投資主名簿等管理人に対して支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、その手数料を定めます。投資主名簿等管理人は、上記の手数を毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、これを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

委託事務手数料表

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

(二) 特別口座管理機関の報酬

a. みずほ信託銀行株式会社

本投資法人は、口座管理事務に係る手数料として、下記の口座管理事務業務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、口座管理事務業務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上、定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を

変更し得るものとし、口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払います。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

口座管理事務業務手数料表

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

b. 三菱UFJ信託銀行株式会社

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限とした手数料を特別口座管理機関に支払うものとし、ただし、下記口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上、決定するものとし、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上、口座管理事務手数料を変更し得るものとし、口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに特別口座管理機関の指定する銀行口座への振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払うものとし、

口座管理事務業務手数料表

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	<p>1. 特別口座管理投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額（月額）</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>ただし、月額の最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)から(5)までの手数料</p> <p>ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)から(5)までの手数料を適用しません。</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告 1 件につき 150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理 1 件につき 250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理 1 件につき 250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理 1 件につき 250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次 1 件につき 130円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構その他の振替機関への届出に関する事務</p> <p>振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p> <p>加入者等からの照会に対する応答に関する事務</p>
調査・証明料	<p>1. 発行異動証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 1,600円</p> <p>2. 発行残高証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求受付料	振替請求 1 件につき 1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

(ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 旧ADR第2回無担保投資法人債

. 引受手数料

払込期日に本投資法人債の引受料として各投資法人債の金額100円につき金40銭を支払っています。

. 財務及び発行・支払代理手数料

支払時期	上限金額
払込期日	<p>< 基準額 > 以下に定める基準発行金額・年限に対し18百万円(以下、本表において「基準額」といいます。)とします。</p> <p>< 基準発行金額・年限 ></p> <p>(1) 基準発行金額 100億円</p> <p>(2) 基準年限 5年</p> <p>< 変動要因(基準額比) > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行金額 発行金額が基準発行金額を上回った場合、100円あたり8銭を基準額に加算します。</p> <p>(2) 発行年限 発行年限が基準年限を上回った場合、1年あたり100万円を基準額に加算します。</p>

. 元利金支払事務手数料

元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下の通りとし、機構加入者に業務規程等に定められる方法に従い交付するものとし、機構加入者の自己口に記録された残高についての元利金支払手数料支払基金は支払代理人が受領します。

元金支払の場合 元金の10,000分の0.075

利金支払の場合 元金の10,000分の0.075

b. NRI第3回無担保投資法人債

・財務代理手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

・応募者登録手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務代理手数料	<p>< 基準額 > 投資法人債の発行総額が100億円以下で、かつ償還期限が5年以上10年未満の場合は、16百万円(以下、本表において「基準額」といいます。)とします。</p> <p>< 変動要因(基準額比) > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。</p> <p>(1) 投資法人債の発行総額 100億円超500億円以下の場合、1百万円を基準額に加算します。</p> <p>(2) 償還期限 償還期限が5年未満の場合、基準額より1百万円を減じます。 償還期限が10年以上14年以下の場合、基準額に1百万円を加算します。</p>
応募者登録手数料	<p>投資法人債1本につき、その発行総額を以下の基準で区分し算定した額とします。</p> <p>(1) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して100円当たり10銭 (2) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して100円当たり9銭 (3) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して100円当たり8銭 (4) 発行総額のうち300億円超の部分に対して100円当たり7銭</p>

・元利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、財務代理人を経由して元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
元金償還手数料	<p>支払元金の10,000分の10とします。 ただし、登録債の場合、1件当たり100千円を上限とします。 なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>
利息支払手数料	<p>支払利金の10,000分の20とします。 なお、社債等の振替に関する法律の適用を受けた無担保投資法人債については、額面金額100円当たり0.075銭とします。</p>

・引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭を支払っています。

c. N R I 第10回無担保投資法人債

・財務及び発行・支払代理手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

・元金支払手数料・利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務及び発行・支払代理手数料	< 基準額 > 14百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。 < 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 発行金額100円当たり7銭を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限1年間当たり20万円を基準額に加算します。
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

・引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭を支払っています。

d. 本投資法人第13回及び第14回無担保投資法人債

・財務代理手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

・元金支払手数料・利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

（基準報酬額表）

手数料項目	金額
財務代理手数料	< 基準額 > 14百万円（以下、本表において「基準額」といいます。）とします。 < 変動要因（基準額比） > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 発行金額100円当たり3銭を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限1年間当たり50万円を基準額に加算します。
元金支払手数料	支払元金金額の10,000分の0.075
利金支払手数料	支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

・引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、額面100円につき40銭をそれぞれ支払っています。

e. 本投資法人第15回及び第16回無担保投資法人債

・財務代理手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、一般事務受託者に対して発行日に支払っています。

・元利金支払手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、元利金の支払期日の前営業日に支払います。

(基準報酬額表)

手数料項目	金額
財務代理手数料	< 基準額 > 14百万円(以下、本表において「基準額」といいます。)とします。 < 変動要因(基準額比) > 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行総額 発行金額100円当たり4銭を基準額に加算します。 (2) 償還期限 償還期限1年間当たり50万円を基準額に加算します。
元利金支払手数料	(1) 元金支払の場合 支払元金の10,000分の0.075 (2) 利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075(各利払い毎)

・引受手数料

投資法人債買取引受団に対し、第15回無担保投資法人債については額面100円につき35銭を、第16回無担保投資法人債については額面100円につき40銭をそれぞれ支払っています。

会計監査人報酬(規約第27条)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

ADインベストメント・マネジメント株式会社
 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地一ツ橋S Iビル
 電話番号 03-3518-0480

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金（ただし、別途資産運用委託契約に記載される内部的諸費用を除きます。）

投資口の発行に関する費用

投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
分配金支払に関する費用（分配金領収証、銀行取扱手数料等を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び仮目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他上記 から までに類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

（イ）個人投資主の税務**a．利益の分配に係る税務**

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当として、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

- ・平成25年12月31日までは、10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の源泉徴収税率が適用されます（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）、
- ・金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- ・確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、10%（所得税7%、住民税3%）の税率による申告分離課税が選択できます（平成26年1月1日以後の税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。）（平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）、上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。
- ・上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることが可能となります。

- 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、平成26年1月1日以降、金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等(平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。)に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められませんが、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。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に関しては10%(所得税7%、住民税3%)となります(平成25年1月1日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。)
- その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、一定の要件の下で、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、)から控除することができます。
- 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額(上記.の適用を受けている場合には、適用後の金額)は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額からの繰越控除が認められます。
- 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成25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26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25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。
- 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から10年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成25年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成26年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります(平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として一定の要件の下、法人税の課税上、所得税額控除の対象となります(復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。)。なお、受取配当等の益金不算入規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資払戻額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{投資主の譲渡原価} = \text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}}$$

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

(注4) 投資口の譲渡損益の額は、次のように計算されます。

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

d. 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法としては、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(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. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人が、平成23年3月31日までに取得する倉庫等以外の不動産に対しては0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に税率が軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年3月31日までは3%とされています。ただし特例により、上記a.の要件を満たす投資法人が平成23年6月30日までに取得する不動産に対しては課税標準額が3分の1に、平成23年7月1日から平成25年3月31日までに取得する不動産に対しては課税標準額が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

平成24年1月31日現在における本投資法人の投資状況の概要は、以下の通りです。

資産の種類 (注1)	投資地域等	保有総額(百万円) (注6)	対総資産比率(%) (注7)
信託不動産	都心主要7区 (注2)	91,029	25.5
	都心部 (注3)	71,304	20.0
	首都圏 (注4)	19,722	5.5
	政令指定都市等 (注5)	16,208	4.5
小計		198,264	55.6
不動産	都心主要7区 (注2)	73,883	20.7
	都心部 (注3)	23,945	6.7
	首都圏 (注4)	16,637	4.7
	政令指定都市等 (注5)	24,985	7.0
小計		139,451	39.1
匿名組合出資持分 (注8)		290	0.1
預金・その他の資産		18,885	5.3
合計		356,891	100.0

(注1) 信託不動産及び不動産の主たる用途は、共同住宅です。

(注2) 「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

(注3) 「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。

(注4) 「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。

(注5) 「政令指定都市等」とは、首都圏以外に存する政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。

(注6) 「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額の合計額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「匿名組合出資持分」は、合同会社RBF Aを営業者とする匿名組合及び合同会社RBF A 2を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注9) 切り捨て、四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

	前期 (平成23年7月31日現在)		当期 (平成24年1月31日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額(注1)	191,330	54.8	199,463	55.9
純資産総額(注1)	157,827	45.2	157,428	44.1
資産総額(注1)	349,158	100.0	356,891	100.0

(注1) 「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数点第2位を四捨五入しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

平成24年1月31日現在における本投資法人の投資有価証券の概要は以下の通りです。

種類	銘柄名	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産 比率(%)	種類別投資 比率(%)
匿名組合出資持分	合同会社RBF Aを営業者とする 匿名組合出資持分(注2)	11	10	0.0	4.1
匿名組合出資持分	合同会社RBF A 2を営業者とする 匿名組合出資持分(注3)	278	275	0.1	95.9
合計		290	285	0.1	100.0

(注1) 評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「アジュールコート中村橋」「パシフィックレジデンス神戸磯上」「パシフィックレジデンス西新」「パシフィックレジデンス鶴舞」「コスモグラシア勝どき」の不動産信託受益権です。

(注3) 運用資産は、「パシフィックレジデンス御所東」「パシフィックレジデンス洛北」「カレント丸の内」「カレント札幌エスタシオン」の不動産信託受益権です。

本投資法人は、上記の他に金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、下記「投資不動産物件」に含めて記載していません。

【投資不動産物件】

平成24年1月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下の通りです。

(イ) 価格及び投資比率

投資対象 エリア	物件 番号	合併前 保有者が N R I	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	担保設定 の有無
都心主要7区	P-2	-	レジディア島津山	2,860	0.8	2,585	無
	P-3	-	レジディア中目黒	1,730	0.5	1,566	無
	P-4	-	レジディア世田谷弦巻	1,229	0.4	1,189	無
	P-5	-	レジディア麻布十番	1,987	0.6	1,957	無
	P-7	-	レジディア池尻大橋	1,230	0.4	1,184	無
	P-9	-	レジディア九段下	2,270	0.7	2,180	無
	P-10	-	レジディア幡ヶ谷	1,130	0.3	1,112	無
	P-13	-	レジディア桜上水	1,120	0.3	1,113	無
	P-14	-	レジディア北品川	2,720	0.8	2,700	無
	P-15	-	レジディア代々木の杜	732	0.2	736	無
	P-16	-	レジディア新宿イースト	750	0.2	766	無
	P-19		レオパレス宇田川町マンション	588	0.2	582	無
	P-21		レジディア新宿イースト	1,380	0.4	1,358	無
	P-22		レジディア新宿イースト	941	0.3	926	無
	P-23		レジディア神田岩本町	1,520	0.4	1,490	無
	P-24		レジディア麻布十番	874	0.3	861	無
	P-25		レジディア恵比寿	554	0.2	542	無
	P-26		レジディア目黒	722	0.2	714	無
	P-29		レジディア広尾	1,660	0.5	1,629	無
	P-30		ピアネッタ汐留	1,950	0.6	1,912	無
	P-31		レジディア駒沢大学	333	0.1	327	無
	P-32		レジディア代々木	326	0.1	322	無
	P-33		レジディア西新宿	363	0.1	358	無
	P-34		レジディア経堂	286	0.1	281	無
	P-35		レジディア大井町	947	0.3	928	無
	P-36		レジディア恵比寿	2,280	0.7	2,261	無
	P-37		レジディア上落合	1,180	0.3	1,160	無
	P-38		レジディア東品川	2,040	0.6	2,012	無
	P-39		レジディア目黒	1,190	0.3	1,179	無
	P-40		レジディア虎ノ門	1,320	0.4	1,301	無
	P-41		レジディア新御茶ノ水	1,160	0.3	1,147	無

投資対象 エリア	物件 番号	合併前 保有者が N R I	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	担保設定 の有無
都心主要7区	P-42		レジディア神楽坂	918	0.3	905	無
	P-43		レジディア大井町	1,050	0.3	1,036	無
	P-45		レジディア自由が丘	1,050	0.3	1,032	無
	P-47		レジディア水道橋	2,310	0.7	2,275	無
	P-48		レジディアタワー乃木坂	3,660	1.1	3,603	無
	P-49		レジディア赤坂	1,180	0.3	1,163	無
	P-50		レジディア西麻布	6,780	2.0	6,682	無
	P-51		レジディア代官山	2,150	0.6	2,107	無
	P-52		レジディア市ヶ谷	2,500	0.7	2,458	無
	P-53		レジディア六本木檜町公園	3,570	1.0	3,520	無
	P-55		レジディアタワー目黒不動前	16,500	4.8	16,149	無
	P-56		レジディア三軒茶屋	2,760	0.8	2,705	無
	P-58		レジディア南青山	728	0.2	740	無
	P-59		レジディア神田東	1,620	0.5	1,592	無
	P-60		レジディア東麻布	1,430	0.4	1,410	無
	P-61		レジディア恵比寿南	2,020	0.6	2,005	無
	P-62		レジディアタワー麻布十番	6,190	1.8	6,140	無
	P-63		レジディア渋谷	1,250	0.4	1,240	無
	P-64		レジディア中延	1,880	0.5	1,851	無
	P-65		レジディア麻布台	1,610	0.5	1,593	無
	P-66		レジディア芝大門	1,740	0.5	1,720	無
	P-67		レジディア神田	1,140	0.3	1,127	無
	P-68		レジディア三軒茶屋	1,280	0.4	1,266	無
	P-69		レジディア西新宿	1,830	0.5	1,803	無
	P-70		レジディア広尾南	923	0.3	910	無
	P-72		レジディア目白御留山	974	0.3	958	無
	P-73		レジディア芝浦	4,670	1.4	4,566	無
	P-74		レジディア御殿山	930	0.3	918	無
	P-75		レジディア祐天寺	5,260	1.5	5,206	無
	P-76		パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	9,570	2.8	9,411	無
P-77		元麻布ブレイス	8,430	2.5	8,368	無	
P-78		レジディアタワー六本木	7,040	2.1	6,947	無	

投資対象 エリア	物件 番号	合併前 所有者が N R I	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	担保設定 の有無
都心主要7区	P-79		レジディア上目黒	878	0.3	862	無
	P-80		レジディア代々木公園	1,100	0.3	1,085	無
	P-81		ウインザーハウス広尾	1,750	0.5	1,723	無
	P-83		レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	7,360	2.2	7,326	無
	P-84		レジディア北新宿	1,460	0.4	1,444	無
	P-85	-	レジディア駒沢	870	0.3	891	無
	P-86	-	レジディア芝浦KAIGAN	2,400	0.7	2,478	無
	P-87	-	レジディア市谷薬王寺	2,070	0.6	2,134	無
	P-88	-	レジディア用賀	1,523	0.4	1,641	無
	P-89	-	レジディアタワー中目黒	3,300	1.0	3,508	無
都心部	C-1	-	レジディア三越前	1,920	0.6	1,751	無
	C-2	-	レジディア蒲田	2,640	0.8	2,409	無
	C-3	-	レジディア池袋	1,520	0.4	1,473	無
	C-4	-	レジディア文京本郷	1,680	0.5	1,633	無
	C-5	-	レジディア浅草橋	1,060	0.3	1,012	無
	C-6	-	メゾンエクレーレ江古田	953	0.3	960	無
	C-7	-	レジディア上野御徒町	3,160	0.9	3,056	無
	C-8	-	レジディア文京本郷	1,623	0.5	1,629	無
	C-9	-	レジディア両国	913	0.3	900	無
	C-10	-	レジディア東銀座	5,251	1.5	5,230	無
	C-12	-	レジディア日本橋人形町	3,180	0.9	3,147	無
	C-13	-	レジディア大森東	1,980	0.6	1,969	無
	C-15	-	レジディア錦糸町	4,200	1.2	4,207	無
	C-16	-	レジディア根岸	856	0.3	874	無
	C-17		レジディア新川	1,880	0.5	1,849	無
	C-18		レジディア上池袋	558	0.2	544	無
	C-19		レジディア新中野	352	0.1	343	無
	C-21		レジディア文京湯島	1,010	0.3	994	無
C-22		レジディア築地	1,460	0.4	1,428	無	
C-23		レジディア笹塚	1,800	0.5	1,768	無	
C-24		レジディア京橋	1,220	0.4	1,195	無	
C-25		レジディア多摩川	1,300	0.4	1,269	無	
C-26		レジディア後樂園	603	0.2	589	無	

投資対象 エリア	物件 番号	合併前 保有者が N R I	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	担保設定 の有無
都心部	C-27		レジディア銀座東	2,000	0.6	1,957	無
	C-28		レジディア王子	867	0.3	844	無
	C-29		レジディア目白	1,050	0.3	1,032	無
	C-31		レジディア月島	1,100	0.3	1,080	無
	C-32		レジディア蒲田	1,360	0.4	1,340	無
	C-33		レジディア月島	2,440	0.7	2,404	無
	C-34		レジディア錦糸町	2,380	0.7	2,347	無
	C-35		レジディア文京音羽	3,380	1.0	3,291	無
	C-36		レジディア文京千石	707	0.2	689	無
	C-37		レジディア文京湯島	1,050	0.3	1,026	無
	C-38		レジディア池上	378	0.1	369	無
	C-39		レジディア日本橋人形町	557	0.2	543	無
	C-40		レジディア文京千石	1,440	0.4	1,418	無
	C-41		レジディア入谷	990	0.3	962	無
	C-42		レジディア日本橋浜町	1,310	0.4	1,296	無
	C-43		レジディア新御徒町	1,860	0.5	1,835	無
	C-44		レジディア千鳥町	1,290	0.4	1,271	無
	C-45		レジディア新川	1,320	0.4	1,289	無
	C-46		レジディア目白	6,280	1.8	6,138	無
	C-47		レジディア葛西	683	0.2	665	無
	C-48		レジディア日本橋馬喰町	5,500	1.6	5,407	無
	C-49	-	レジディア杉並方南町	3,834	1.1	3,915	無
	C-50	-	レジディア新板橋	888	0.3	911	無
	C-51	-	レジディア木場	1,950	0.6	2,055	無
	C-52	-	レジディア文京湯島	1,129	0.3	1,163	無
	C-53	-	レジディア文京本駒込	2,340	0.7	2,449	無
	C-54	-	レジディア月島	2,570	0.8	2,658	無
	C-55	-	レジディア南千住	2,580	0.8	2,798	無
C-56	-	レジディア荻窪	1,710	0.5	1,840	無	
首都圏	S-1	-	日吉台学生ハイツ	3,420	1.0	3,187	無
	S-2	-	チェスターハウス川口	770	0.2	761	無
	S-4	-	レジディア東松戸	1,100	0.3	1,121	無
	S-5	-	レジディア新横浜	1,920	0.6	1,901	無

投資対象 エリア	物件 番号	合併前 所有者が N R I	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	担保設定 の有無
首都圏	S-7	-	レジディア調布	1,143	0.3	1,142	無
	S-11	-	和光学生ハイツ	675	0.2	702	無
	S-12		レジディア国分寺	518	0.2	505	無
	S-14		レジディア横濱関内	1,700	0.5	1,655	無
	S-15		レジディア大倉山	755	0.2	740	無
	S-16		レジディア武蔵小杉	1,580	0.5	1,558	無
	S-17		レジディア船橋	2,730	0.8	2,679	無
	S-19		レジディア吉祥寺	1,380	0.4	1,401	無
	S-20		パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	14,000	4.1	13,438	無
	S-21		メゾン八千代台	882	0.3	857	無
	S-22		ライフ&シニアハウス港北2	1,670	0.5	1,640	無
	S-23	-	カレッジコート田無	810	0.2	832	無
	S-24	-	レジディア浦安	2,115	0.6	2,233	無
	政令指定都市等	R-2	-	レジディア今出川	1,671	0.5	1,620
R-4		-	レジディア東桜	1,290	0.4	1,197	無
R-5		-	レジディア亀山	1,610	0.5	1,640	無
R-6		-	Zeus緑地PREMIUM	979	0.3	964	無
R-8		-	レジディア神戸ポートアイランド	3,740	1.1	3,736	無
R-10			レジディア博多	1,220	0.4	1,204	無
R-11			レジディア天神橋	871	0.3	846	無
R-12			レジディア三宮東	2,220	0.6	2,154	無
R-13			KC21ビル	900	0.3	878	無
R-14			レジディア靱公園	1,170	0.3	1,141	無
R-15			レジディア京都駅前	1,970	0.6	1,922	無
R-16			レジディア高岳	2,330	0.7	2,286	無
R-17			レジディア日比野	1,340	0.4	1,292	無
R-19			レジディア天神南	936	0.3	911	無
R-20			レジディア博多駅南	324	0.1	312	無
R-21			マーレ	685	0.2	665	無
R-24			レジディア南一条	1,640	0.5	1,597	無
R-25		レジディア大通西	1,320	0.4	1,304	無	
R-26		レジディア北三条	1,130	0.3	1,099	無	
R-27		レジディア白壁東	831	0.2	812	無	

投資対象 エリア	物件 番号	合併前 所有者が N R I	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	担保設定 の有無
政令指定都市等	R-29		レジディア太秦	701	0.2	693	無
	R-30		レジディア泉	3,700	1.1	3,612	無
	R-31		レジディア円山北五条	1,050	0.3	1,026	無
	R-32		レジディア徳川	751	0.2	737	無
	R-34		レジディア大通公園	2,010	0.6	1,968	無
	R-35	-	レジディア谷町	1,100	0.3	1,198	無
	R-36	-	レジディア久屋大通	652	0.2	681	無
	R-37	-	レジディア仙台宮町	529	0.2	557	無
	R-38	-	レジディア広瀬通	494	0.1	523	無
	R-39	-	レジディア江戸堀	1,400	0.4	1,512	無
	R-40	-	レジディア京町堀	1,000	0.3	1,090	無
合計				341,821	100.0	337,716	

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

(注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各資産の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、取得価額から減価償却累計額を控除した価額です。

[次へ](#)

（ロ）不動産鑑定評価の概要

平成24年1月31日現在保有する資産に係る不動産鑑定評価の概要は、以下の通りです。

- ・「不動産鑑定評価の概要」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。
- ・不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・鑑定評価又は価格調査を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人の間には、利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
P-2	レジディア島津山		2,760	2,790	5.1	2,720	4.9	5.3
P-3	レジディア中目黒		1,690	1,710	5.0	1,670	4.8	5.2
P-4	レジディア世田谷弦巻		1,169	1,212	5.3	1,169	5.0	5.5
P-5	レジディア麻布十番		1,801	1,847	4.9	1,801	4.6	5.1
P-7	レジディア池尻大橋		1,160	1,170	5.1	1,140	4.9	5.3
P-9	レジディア九段下		2,208	2,260	5.1	2,208	4.8	5.3
P-10	レジディア幡ヶ谷		1,050	1,060	5.1	1,030	4.9	5.3
P-13	レジディア桜上水		1,080	1,090	5.1	1,070	4.9	5.3
P-14	レジディア北品川		2,550	2,570	5.1	2,520	4.9	5.3
P-15	レジディア代々木の杜		575	580	5.0	570	4.8	5.2
P-16	レジディア新宿イースト		746	754	5.1	738	4.8	5.2
P-19	レオパレス宇田川町マンション		601	608	5.2	594	5.0	5.4
P-21	レジディア新宿イースト		1,440	1,450	5.0	1,420	4.8	5.2
P-22	レジディア新宿イースト		907	915	5.2	898	5.0	5.4
P-23	レジディア神田岩本町		1,580	1,590	5.2	1,570	5.0	5.4
P-24	レジディア麻布十番		864	875	4.9	859	4.7	5.1
P-25	レジディア恵比寿		554	561	5.0	551	4.8	5.2
P-26	レジディア目黒		628	639	5.2	623	5.0	5.4
P-29	レジディア広尾		1,650	1,670	4.9	1,640	4.7	5.1
P-30	ピアニッタ汐留		1,860	1,890	5.2	1,850	5.0	5.4
P-31	レジディア駒沢大学		339	345	5.4	337	5.2	5.6
P-32	レジディア代々木		319	325	5.3	317	5.1	5.5
P-33	レジディア西新宿		356	362	5.3	354	5.1	5.5
P-34	レジディア経堂		279	283	5.4	277	5.2	5.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
P-35	レジディア大井町		928	940	5.4	923	5.2	5.6
P-36	レジディア恵比寿		2,350	2,380	4.9	2,330	4.7	5.1
P-37	レジディア上落合		1,210	1,220	5.2	1,200	5.0	5.4
P-38	レジディア東品川		2,090	2,120	5.3	2,080	5.1	5.5
P-39	レジディア目黒		1,180	1,200	5.0	1,170	4.8	5.2
P-40	レジディア虎ノ門		1,310	1,330	5.0	1,280	4.7	5.3
P-41	レジディア新御茶ノ水		1,130	1,140	5.1	1,120	4.9	5.3
P-42	レジディア神楽坂		924	939	5.0	909	4.7	5.3
P-43	レジディア大井町		1,080	1,090	5.1	1,070	4.9	5.3
P-45	レジディア自由が丘		1,060	1,070	5.1	1,040	4.9	5.3
P-47	レジディア水道橋		2,240	2,260	5.1	2,210	4.9	5.3
P-48	レジディアタワー乃木坂		3,330	3,370	5.0	3,280	4.7	5.3
P-49	レジディア赤坂		1,170	1,180	5.0	1,160	5.0	5.3
P-50	レジディア西麻布		6,430	6,540	5.0	6,320	4.7	5.3
P-51	レジディア代官山		1,950	1,980	5.1	1,910	4.8	5.4
P-52	レジディア市ヶ谷		2,450	2,480	5.1	2,410	4.8	5.4
P-53	レジディア六本木檜町公園		3,560	3,610	4.9	3,540	4.7	5.1
P-55	レジディアタワー目黒不動 前		16,300	16,400	5.0	16,200	4.8	5.2
P-56	レジディア三軒茶屋		2,710	2,750	5.1	2,690	4.9	5.3
P-58	レジディア南青山		554	564	5.1	543	4.8	5.4
P-59	レジディア神田東		1,600	1,620	5.2	1,590	5.0	5.4
P-60	レジディア東麻布		1,350	1,380	4.9	1,320	4.6	5.2
P-61	レジディア恵比寿南		1,910	1,950	5.0	1,890	4.8	5.2
P-62	レジディアタワー麻布十番		5,600	5,670	4.9	5,530	4.7	5.1
P-63	レジディア渋谷		1,260	1,270	5.0	1,250	4.8	5.2
P-64	レジディア中延		1,970	1,990	5.1	1,940	4.8	5.4
P-65	レジディア麻布台		1,570	1,600	4.9	1,560	4.7	5.1
P-66	レジディア芝大門		1,640	1,670	5.0	1,610	4.7	5.3
P-67	レジディア神田		1,120	1,130	5.1	1,110	4.9	5.3
P-68	レジディア三軒茶屋		1,270	1,280	5.1	1,250	4.9	5.3
P-69	レジディア西新宿		1,890	1,910	5.0	1,860	4.8	5.2
P-70	レジディア広尾南		895	905	4.9	884	4.7	5.1
P-72	レジディア目白御留山		1,020	1,030	5.2	1,010	5.0	5.4

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
P-73	レジディア芝浦		4,830	4,900	5.2	4,760	4.9	5.5
P-74	レジディア御殿山		845	865	5.1	836	4.9	5.3
P-75	レジディア祐天寺		5,170	5,260	5.0	5,130	4.8	5.2
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング		9,180	9,280	5.0	9,070	4.8	5.2
P-77	元麻布ブレイス		7,590	7,750	4.8	7,520	4.6	5.0
P-78	レジディアタワー六本木		5,950	6,050	4.9	5,910	4.6	5.1
P-79	レジディア上目黒		870	890	5.2	850	4.9	5.5
P-80	レジディア代々木公園		778	795	5.4	770	5.2	5.6
P-81	ウインザーハウス広尾		1,530	1,620	5.2	1,490	5.0	5.4
P-83	レジディア代官山猿楽町/代 官山パークサイドビレッジ		6,290	6,390	5.0	6,180	4.7	5.3
P-84	レジディア北新宿		1,460	1,470	5.1	1,440	4.9	5.3
P-85	レジディア駒沢		1,010	1,020	5.0	1,000	4.8	5.2
P-86	レジディア芝浦KAIGAN		2,690	2,710	5.2	2,660	4.8	5.5
P-87	レジディア市谷薬王寺		2,300	2,350	5.0	2,250	4.5	5.3
P-88	レジディア用賀		1,620	1,640	5.1	1,600	4.8	5.4
P-89	レジディアタワー中目黒		3,520	3,570	5.0	3,470	4.7	5.3
C-1	レジディア三越前		1,970	1,990	5.1	1,950	4.9	5.3
C-2	レジディア蒲田		2,930	2,960	5.3	2,900	5.1	5.5
C-3	レジディア池袋		1,530	1,540	5.2	1,510	5.0	5.4
C-4	レジディア文京本郷		1,730	1,750	5.0	1,710	4.8	5.2
C-5	レジディア浅草橋		1,130	1,140	5.3	1,120	5.1	5.5
C-6	メゾンエクレーレ江古田		940	948	5.9	940	5.6	6.1
C-7	レジディア上野御徒町		3,120	3,150	5.2	3,090	5.0	5.4
C-8	レジディア文京本郷		1,600	1,610	5.1	1,580	4.9	5.3
C-9	レジディア両国		927	937	5.2	917	5.0	5.4
C-10	レジディア東銀座		4,660	4,750	5.1	4,570	4.9	5.3
C-12	レジディア日本橋人形町		3,130	3,160	5.1	3,090	4.9	5.3
C-13	レジディア大森東		1,750	1,760	5.4	1,730	5.2	5.6
C-15	レジディア錦糸町		3,800	3,840	5.1	3,760	4.9	5.3
C-16	レジディア根岸		788	799	5.2	776	4.9	5.5
C-17	レジディア新川		1,880	1,900	5.2	1,860	5.0	5.4
C-18	レジディア上池袋		565	570	5.5	559	5.3	5.7
C-19	レジディア新中野		381	386	5.2	376	5.0	5.4

物件 番号	物件名称	鑑定評価 機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	D C F 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
C-21	レジディア文京湯島		1,030	1,040	5.1	1,010	4.9	5.3
C-22	レジディア築地		1,490	1,510	5.1	1,470	4.9	5.3
C-23	レジディア笹塚		1,760	1,770	5.3	1,750	5.1	5.5
C-24	レジディア京橋		1,220	1,210	5.2	1,220	5.1	5.4
C-25	レジディア多摩川		1,300	1,350	5.4	1,280	4.9	5.7
C-26	レジディア後楽園		621	631	5.2	617	5.0	5.4
C-27	レジディア銀座東		1,940	1,970	5.1	1,910	4.7	5.4
C-28	レジディア王子		893	894	5.5	893	5.4	5.7
C-29	レジディア目白		1,010	1,020	5.3	1,010	5.1	5.5
C-31	レジディア月島		1,130	1,150	5.1	1,120	4.9	5.3
C-32	レジディア蒲田		1,410	1,430	5.1	1,380	4.8	5.4
C-33	レジディア月島		2,530	2,560	5.1	2,510	4.9	5.3
C-34	レジディア錦糸町		2,360	2,380	5.2	2,340	5.0	5.4
C-35	レジディア文京音羽		3,520	3,550	5.3	3,480	5.1	5.5
C-36	レジディア文京千石		750	758	5.1	742	4.9	5.3
C-37	レジディア文京湯島		1,090	1,100	5.1	1,080	4.9	5.3
C-38	レジディア池上		369	375	5.7	362	5.5	5.9
C-39	レジディア日本橋人形町		586	592	5.1	579	4.9	5.3
C-40	レジディア文京千石		1,430	1,450	5.1	1,400	4.8	5.4
C-41	レジディア入谷		1,000	1,010	5.5	999	5.3	5.7
C-42	レジディア日本橋浜町		1,330	1,350	5.1	1,320	4.9	5.3
C-43	レジディア新御徒町		1,830	1,850	5.1	1,810	4.9	5.3
C-44	レジディア千鳥町		1,320	1,330	5.5	1,300	5.3	5.7
C-45	レジディア新川		1,310	1,320	5.1	1,290	4.9	5.3
C-46	レジディア目白		6,200	6,260	5.2	6,170	5.2	5.5
C-47	レジディア葛西		720	726	5.7	718	5.5	5.9
C-48	レジディア日本橋馬喰町		5,730	5,830	5.0	5,690	4.8	5.2
C-49	レジディア杉並方南町		4,520	4,560	5.2	4,470	5.0	5.4
C-50	レジディア新板橋		1,020	1,030	5.3	1,000	5.1	5.5
C-51	レジディア木場		2,370	2,390	5.4	2,340	5.1	5.7
C-52	レジディア文京湯島		1,280	1,290	5.0	1,260	4.8	5.2
C-53	レジディア文京本駒込		2,530	2,560	5.0	2,520	4.8	5.2

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
C-54	レジディア月島		2,900	2,940	5.0	2,860	4.7	5.3
C-55	レジディア南千住		3,080	3,120	5.7	3,030	5.3	6.1
C-56	レジディア荻窪		1,810	1,830	5.1	1,790	4.9	5.3
S-1	日吉台学生ハイツ		3,638	3,577	8.0	3,638	7.7	8.3
S-2	チェスターハウス川口		679	688	6.4	679	6.1	6.7
S-4	レジディア東松戸		1,020	1,030	6.2	1,010	6.0	6.4
S-5	レジディア新横浜		1,700	1,710	6.0	1,690	5.8	6.2
S-7	レジディア調布		1,070	1,080	5.5	1,060	5.3	5.7
S-11	和光学生ハイツ		611	615	6.8	607	6.6	7.0
S-12	レジディア国分寺		514	517	5.5	512	5.3	5.7
S-14	レジディア横濱関内		1,720	1,730	5.4	1,710	5.2	5.6
S-15	レジディア大倉山		786	792	5.7	784	5.5	5.9
S-16	レジディア武蔵小杉		1,590	1,620	5.4	1,580	5.2	5.6
S-17	レジディア船橋		2,760	2,780	5.6	2,760	5.4	5.8
S-19	レジディア吉祥寺		1,410	1,430	5.4	1,400	5.4	5.7
S-20	パシフィックロイヤルコート みなとみらい オーシャン タワー		14,100	14,100	5.6	14,100	5.2	5.8
S-21	メゾン八千代台		862	862	6.7	862	6.5	6.9
S-22	ライフ&シニアハウス港北 2		1,650	1,660	7.2	1,650	6.7	7.6
S-23	カレッジコート田無		958	965	6.2	950	6.0	6.4
S-24	レジディア浦安		2,540	2,530	5.7	2,540	5.3	6.0
R-2	レジディア今出川		1,537	1,595	6.3	1,537	6.0	6.6
R-4	レジディア東桜		1,080	1,090	6.1	1,070	5.9	6.3
R-5	レジディア亀山		1,130	1,130	7.9	1,130	7.7	7.9
R-6	Zeus緑地PREMIUM		889	901	6.1	877	5.8	6.2
R-8	レジディア神戸ポートアイ ランド		3,460	3,480	6.2	3,440	6.0	6.4
R-10	レジディア博多		1,160	1,170	6.1	1,160	5.9	6.3
R-11	レジディア天神橋		889	895	5.9	887	5.7	6.1
R-12	レジディア三宮東		2,280	2,300	6.0	2,250	5.7	6.3
R-13	KC21ビル		849	853	6.4	847	6.2	6.6
R-14	レジディア韮公園		1,170	1,180	5.8	1,150	5.5	6.1
R-15	レジディア京都駅前		2,000	2,020	5.8	1,990	5.6	6.0
R-16	レジディア高岳		2,510	2,530	5.7	2,490	5.5	5.9

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
R-17	レジディア日比野		1,340	1,350	6.4	1,330	6.2	6.6
R-19	レジディア天神南		916	925	6.1	912	5.9	6.3
R-20	レジディア博多駅南		337	339	6.3	336	6.1	6.5
R-21	マーレ		674	678	5.9	672	5.7	6.1
R-24	レジディア南一条		1,690	1,700	6.1	1,690	5.9	6.3
R-25	レジディア大通西		1,270	1,280	6.1	1,260	5.9	6.3
R-26	レジディア北三条		1,170	1,170	6.1	1,170	5.9	6.3
R-27	レジディア白壁東		805	813	6.0	801	5.8	6.2
R-29	レジディア太秦		699	701	6.4	698	6.2	6.6
R-30	レジディア泉		3,760	3,780	5.8	3,750	5.6	6.0
R-31	レジディア円山北五条		1,060	1,070	6.2	1,060	6.0	6.4
R-32	レジディア徳川		743	753	5.9	739	5.7	6.1
R-34	レジディア大通公園		2,120	2,130	6.2	2,100	6.0	6.4
R-35	レジディア谷町		1,240	1,250	5.9	1,230	5.5	6.2
R-36	レジディア久屋大通		752	757	5.8	750	5.6	6.0
R-37	レジディア仙台宮町		597	583	6.3	603	6.5	6.5
R-38	レジディア広瀬通		552	544	6.2	555	6.4	6.4
R-39	レジディア江戸堀		1,570	1,580	5.7	1,550	5.5	5.9
R-40	レジディア京町堀		1,100	1,110	5.7	1,090	5.5	5.9
資産合計			338,028	341,754		334,866		

(注1) 鑑定評価書及び価格調査報告書における鑑定評価機関は、それぞれ以下の通りです。

一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所

(八) 信託不動産の概要

平成24年1月31日現在の保有資産のうち、不動産を信託する信託の受益権である個別資産ごとの信託受託者及び信託期間は以下の通りです。

物件番号	信託不動産	信託受託者(注)	信託期間
P-2	レジディア島津山	みずほ信託銀行株式会社	自:平成15年3月31日 至:平成32年11月30日
P-3	レジディア中目黒	みずほ信託銀行株式会社	自:平成16年2月26日 至:平成32年11月30日
P-4	レジディア世田谷弦巻	住友信託銀行株式会社	自:平成14年3月20日 至:平成32年11月30日
P-5	レジディア麻布十番	住友信託銀行株式会社	自:平成16年3月19日 至:平成32年11月30日
P-7	レジディア池尻大橋	住友信託銀行株式会社	自:平成17年9月27日 至:平成32年11月30日
P-9	レジディア九段下	みずほ信託銀行株式会社	自:平成14年12月6日 至:平成32年11月30日
P-10	レジディア幡ヶ谷	住友信託銀行株式会社	自:平成18年4月14日 至:平成33年3月31日
P-13	レジディア桜上水	住友信託銀行株式会社	自:平成17年8月25日 至:平成34年4月28日
P-14	レジディア北品川	住友信託銀行株式会社	自:平成17年3月28日 至:平成27年2月27日
P-15	レジディア代々木の社	みずほ信託銀行株式会社	自:平成19年7月27日 至:平成25年2月28日
P-16	レジディア新宿イースト	住友信託銀行株式会社	自:平成21年3月19日 至:平成26年3月31日
P-19	レオパレス宇田川町マンション	中央三井信託銀行株式会社	自:平成14年12月20日 至:平成32年11月27日
P-21	レジディア新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月26日 至:平成33年3月31日
P-22	レジディア新宿イースト	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月30日 至:平成33年3月31日
P-23	レジディア神田岩本町	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年3月26日 至:平成33年3月31日
P-24	レジディア麻布十番	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年3月31日 至:平成32年3月31日
P-25	レジディア恵比寿	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年3月31日 至:平成32年3月31日
P-26	レジディア目黒	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年3月31日 至:平成32年3月31日
P-30	ピアネット汐留	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年3月25日 至:平成28年3月31日
P-31	レジディア駒沢大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年3月25日 至:平成28年3月31日
P-32	レジディア代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年3月25日 至:平成28年3月31日
P-33	レジディア西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年3月25日 至:平成28年3月31日
P-34	レジディア経堂	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成17年3月25日 至:平成28年3月31日
P-45	レジディア自由が丘	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年4月10日 至:平成32年3月26日
P-50	レジディア西麻布	みずほ信託銀行株式会社	自:平成13年12月27日 至:平成26年12月31日
P-51	レジディア代官山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年9月3日 至:平成26年9月26日
P-52	レジディア市ヶ谷	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年9月24日 至:平成26年9月26日
P-53	レジディア六本木檜町公園	住友信託銀行株式会社	自:平成14年2月22日 至:平成34年3月31日
P-64	レジディア中延	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年3月31日 至:平成32年3月31日
P-65	レジディア麻布台	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成22年3月31日 至:平成32年3月31日
P-66	レジディア芝大門	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成18年10月27日 至:平成28年10月31日
P-72	レジディア目白御留山	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年4月2日 至:平成32年3月26日
P-73	レジディア芝浦	中央三井信託銀行株式会社	自:平成16年9月27日 至:平成26年9月26日

物件番号	信託不動産	信託受託者（注）	信託期間
P-75	レジディア祐天寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成18年10月27日 至：平成28年10月31日
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	みずほ信託銀行株式会社	自：平成17年7月28日 至：平成30年2月28日
P-77	元麻布ブレイス	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年3月31日 至：平成32年3月31日
P-79	レジディア上目黒	みずほ信託銀行株式会社	自：平成16年12月9日 至：平成26年12月31日
P-80	レジディア代々木公園	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月18日 至：平成26年3月31日
P-83	レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	中央三井信託銀行株式会社	自：平成17年7月14日 至：平成27年6月30日
P-85	レジディア駒沢	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年7月6日 至：平成32年7月31日
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成23年3月1日 至：平成33年3月31日
P-87	レジディア市谷薬王寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成23年5月11日 至：平成33年5月31日
C-1	レジディア三越前	みずほ信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成32年11月30日
C-2	レジディア蒲田	みずほ信託銀行株式会社	自：平成15年11月13日 至：平成32年11月30日
C-3	レジディア池袋	住友信託銀行株式会社	自：平成17年4月15日 至：平成32年11月30日
C-4	レジディア文京本郷	住友信託銀行株式会社	自：平成17年9月21日 至：平成32年11月30日
C-5	レジディア浅草橋	住友信託銀行株式会社	自：平成17年9月21日 至：平成32年11月30日
C-6	メゾンエクレール江古田	住友信託銀行株式会社	自：平成16年3月19日 至：平成32年11月30日
C-7	レジディア上野御徒町	住友信託銀行株式会社	自：平成18年3月20日 至：平成33年3月31日
C-8	レジディア文京本郷	住友信託銀行株式会社	自：平成18年3月1日 至：平成28年3月1日
C-9	レジディア両国	住友信託銀行株式会社	自：平成18年9月1日 至：平成33年8月31日
C-10	レジディア東銀座	住友信託銀行株式会社	自：平成19年2月16日 至：平成29年2月28日
C-12	レジディア日本橋人形町	住友信託銀行株式会社	自：平成19年1月31日 至：平成29年1月31日
C-13	レジディア大森東	住友信託銀行株式会社	自：平成19年9月3日 至：平成24年9月28日
C-15	レジディア錦糸町	住友信託銀行株式会社	自：平成20年3月21日 至：平成25年3月31日
C-16	レジディア根岸	みずほ信託銀行株式会社	自：平成17年11月24日 至：平成27年11月30日
C-17	レジディア新川	株式会社りそな銀行	自：平成15年3月11日 至：平成25年5月31日
C-18	レジディア上池袋	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年1月23日 至：平成25年1月22日
C-19	レジディア新中野	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年12月20日 至：平成33年3月31日
C-21	レジディア文京湯島	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成33年3月31日
C-23	レジディア笹塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年3月31日 至：平成32年3月31日
C-25	レジディア多摩川	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年10月29日 至：平成26年3月31日
C-26	レジディア後楽園	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年11月5日 至：平成26年3月31日
C-27	レジディア銀座東	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成16年10月29日 至：平成26年3月31日
C-28	レジディア王子	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年3月18日 至：平成26年3月31日
C-33	レジディア月島	中央三井信託銀行株式会社	自：平成17年9月30日 至：平成27年6月30日

物件番号	信託不動産	信託受託者（注）	信託期間
C-35	レジディア文京音羽	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年9月29日 至：平成32年8月28日
C-36	レジディア文京千石	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成32年3月26日
C-37	レジディア文京湯島	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年4月2日 至：平成32年3月26日
C-38	レジディア池上	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年10月30日 至：平成32年8月28日
C-39	レジディア日本橋人形町	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年3月30日 至：平成33年3月31日
C-41	レジディア入谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年3月25日 至：平成28年3月31日
C-45	レジディア新川	中央三井信託銀行株式会社	自：平成15年3月28日 至：平成32年3月26日
C-46	レジディア目白	中央三井信託銀行株式会社	自：平成14年3月28日 至：平成26年3月31日
C-47	レジディア葛西	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日
C-49	レジディア杉並方南町	住友信託銀行株式会社	自：平成21年3月16日 至：平成32年7月31日
C-50	レジディア新板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年7月6日 至：平成32年7月31日
C-51	レジディア木場	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年7月9日 至：平成32年7月31日
C-52	レジディア文京湯島	住友信託銀行株式会社	自：平成23年3月1日 至：平成33年3月1日
C-54	レジディア月島	住友信託銀行株式会社	自：平成20年6月30日 至：平成30年6月29日
C-55	レジディア南千住	中央三井信託銀行株式会社	自：平成19年3月23日 至：平成33年8月31日
S-1	日吉台学生ハイツ	住友信託銀行株式会社	自：平成18年3月30日 至：平成33年3月31日
S-2	チェスターハウス川口	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年4月9日 至：平成32年11月30日
S-4	レジディア東松戸	住友信託銀行株式会社	自：平成19年8月3日 至：平成24年8月31日
S-5	レジディア新横浜	住友信託銀行株式会社	自：平成19年2月28日 至：平成29年2月28日
S-7	レジディア調布	みずほ信託銀行株式会社	自：平成19年7月27日 至：平成25年2月28日
S-11	和光学生ハイツ	みずほ信託銀行株式会社	自：平成14年8月23日 至：平成25年4月30日
S-12	レジディア国分寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年2月28日 至：平成26年3月31日
S-14	レジディア横濱関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年3月25日 至：平成28年3月31日
S-15	レジディア大倉山	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成17年3月25日 至：平成28年3月31日
S-17	レジディア船橋	中央三井信託銀行株式会社	自：平成19年3月23日 至：平成29年3月22日
S-19	レジディア吉祥寺	みずほ信託銀行株式会社	自：平成15年3月26日 至：平成25年3月31日
S-21	メゾン八千代台	中央三井信託銀行株式会社	自：平成16年9月24日 至：平成26年9月24日
S-23	カレッジコート田無	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年7月6日 至：平成32年7月31日
S-24	レジディア浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	自：平成22年7月9日 至：平成32年7月31日
R-2	レジディア今出川	住友信託銀行株式会社	自：平成17年11月25日 至：平成32年11月30日
R-4	レジディア東桜	住友信託銀行株式会社	自：平成17年1月11日 至：平成33年10月29日
R-5	レジディア亀山	住友信託銀行株式会社	自：平成19年7月31日 至：平成34年2月28日
R-6	Zeus緑地PREMIUM	住友信託銀行株式会社	自：平成19年5月30日 至：平成34年5月31日
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	住友信託銀行株式会社	自：平成20年2月22日 至：平成30年3月31日

物件番号	信託不動産	信託受託者(注)	信託期間
R-11	レジディア天神橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成15年3月28日 至:平成25年3月28日
R-15	レジディア京都駅前	住友信託銀行株式会社	自:平成18年6月29日 至:平成28年6月28日
R-17	レジディア日比野	中央三井信託銀行株式会社	自:平成15年8月29日 至:平成32年8月28日
R-19	レジディア天神南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成16年3月30日 至:平成26年3月30日
R-20	レジディア博多駅南	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成15年2月28日 至:平成25年2月28日
R-36	レジディア久屋大通	三菱UFJ信託銀行株式会社	自:平成19年3月9日 至:平成33年3月31日
R-37	レジディア仙台宮町	住友信託銀行株式会社	自:平成23年3月10日 至:平成33年3月10日
R-38	レジディア広瀬通	住友信託銀行株式会社	自:平成23年3月10日 至:平成33年3月10日

(注) 住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社との平成24年4月1日付の合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。以下同じです。

[次へ](#)

(二) 個別不動産等の概要

本投資法人が保有する個別資産ごとの概要は、以下に記載の通りです。なお、これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

a. 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・原則として、平成24年1月31日現在を基準としています。
- ・「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。また、土地の「面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「延床面積」欄、「構造」欄及び「建築時期」欄は、登記簿の記載に基づいています。ただし、建物の「用途」欄については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記載は、当該不動産等の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」欄は、不動産又は信託不動産に係る土地及び建物に関して本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。なお、建物に係る区分所有権のすべてが不動産又は信託不動産に含まれている場合は「所有権」と記載しています。
- ・「用途地域」欄は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率/建ぺい率」欄は、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・「PM会社」欄は、各信託不動産又は不動産についてPM業務を委託しているPM会社を記載しています。なお、PM業務が再委託されている場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。
- ・「ML会社」欄は、本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結している賃借人を記載しています。
- ・「ML種別」欄は、締結されているマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されているマスターリース契約は、「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。

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

i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
- ・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

P-2 レジディア島津山

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

（注）私道負担部分（約112.81㎡）を含みます。

P-3 レジディア中目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号			
土地	所有形態	所有権（ただし、私道部分（地番512番4）については、6分の4の共有持分）	用途地域	商業地域
	面積	380.67㎡（ただし、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。） （注）	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,901.70㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	88戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
信託土地に含まれる私道負担部分の内、共有部分に係る土地（地番：512番4）と南側隣地（地番：512番6）との境界は未確定です。				

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

P-4 レジディア世田谷弦巻

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

P-5 レジディア麻布十番

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

P-7 レジディア池尻大橋

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

P-9 レジディア九段下

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

P-10 レジディア幡ヶ谷

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

P-13 レジディア桜上水

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

P-14 レジディア北品川

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

P-15 レジディア代々木の杜

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	253.87m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	886.85m ²	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き7階建		
	賃貸可能戸数	22戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-16 レジディア新宿イースト

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

P-19 レオパレス宇田川町マンション

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区宇田川町42番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	400.73m ² (注)	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	716.25m ²	建築時期	平成13年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	30戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約65.58m²)を含みます。

P-21 レジディア新宿イースト

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

P-22 レジディア新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70m ²	建築時期	平成12年8月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地と北東側隣接地(36番218)との間の境界が未確定です。				

P-23 レジディア神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%、600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09m ²	建築時期	平成16年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	65戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-24 レジディア麻布十番

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

P-25 レジディア恵比寿

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

P-26 レジディア目黒

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

P-29 レジディア広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目19番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	369.87㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,926.43㎡	建築時期	平成17年11月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	76戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-30 ピアネッタ汐留

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区東新橋二丁目4番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	345.00㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,815.62㎡	建築時期	平成17年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	67戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
<p>1 信託不動産は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行地区内にあります。当該事業は、平成27年度までに完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。</p> <p>2 信託土地の官民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。</p>				
（注）土地区画整理事業における仮換地指定通知及び保留地台帳記載の面積を記載しています。				

P-31 レジディア駒沢大学

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

（注）セットバック部分（約10.98㎡）を含みます。

P-32 レジディア代々木

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

P-33 レジディア西新宿

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

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

P-34 レジディア経堂

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

P-35 レジディア大井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区大井一丁目22番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	237.87㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,681.96㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-36 レジディア恵比寿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目21番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	485.59㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,623.04㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	61戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-37 レジディア上落合

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

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

P-38 レジディア東品川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区東品川一丁目6番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	928.57㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,393.37㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	122戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	-	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-39 レジディア目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区目黒一丁目2番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	687.83㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,576.50㎡	建築時期	平成18年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	34戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	-	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-40 レジディア虎ノ門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区西新橋二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	302.11㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,605.71㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	-	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-41 レジディア新御茶ノ水

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

P-42 レジディア神楽坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都新宿区山吹町336番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	257.30㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,418.72㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	52戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-43 レジディア大井町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区大井一丁目20番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	424.59㎡(注)	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,719.05㎡	建築時期	平成19年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	40戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約13.76㎡)を含みます。

P-45 レジディア自由が丘

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都目黒区中根一丁目25番17号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	524.81m ²	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81m ²	建築時期	平成14年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	28戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-47 レジディア水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48m ²	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	65戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-48 レジディアタワー乃木坂

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

P-49 レジディア赤坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区赤坂七丁目5番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
	面積	889.67㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,749.18㎡	建築時期	平成16年5月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-50 レジディア西麻布

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

（注）セットバック部分（約3.22㎡）を含みます。

P-51 レジディア代官山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区代官山町1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域
	面積	701.53㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,859.12㎡	建築時期	平成16年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	42戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地の一部（約138㎡）は、都市計画道路（補助18号線・計画幅員15m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

P-52 レジディア市ヶ谷

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

P-53 レジディア六本木檜町公園

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

（注）セットバック部分（6.75㎡）を含みます。

P-55 レジディアタワー目黒不動前

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

[前へ](#) [次へ](#)

P-56 レジディア三軒茶屋

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

P-58 レジディア南青山

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

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

P-59 レジディア神田東

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

P-60 レジディア東麻布

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区東麻布一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	284.52㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,902.33㎡	建築時期	平成18年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	31戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	-	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-61 レジディア恵比寿南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿南二丁目28番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	713.24㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,238.34㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建		
	賃貸可能戸数	39戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	-	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	賃料保証型（注）	
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）平成24年4月1日付で、ML種別をパス・スルー型へ変更しています。

P-62 レジディアタワー麻布十番

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

P-63 レジディア渋谷

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

P-64 レジディア中延

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

P-65 レジディア麻布台

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

P-66 レジディア芝大門

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝大門一丁目1番34号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	354.08m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,501.04m ²	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	48戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-67 レジディア神田

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

(注) 私道負担部分(約81.54m²)を含みます。

P-68 レジディア三軒茶屋

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

P-69 レジディア西新宿

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

P-70 レジディア広尾南

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都渋谷区恵比寿二丁目38番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	276.61㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,335.20㎡	建築時期	平成19年 8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	26戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-72 レジディア目白御留山

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

P-73 レジディア芝浦

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

P-74 レジディア御殿山

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都品川区北品川五丁目15番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	856.80㎡	容積率 / 建ぺい率	150% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,702.83㎡	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	16戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
本件土地の一部及び東側隣接地(727番47、727番54)に関して、東側隣接地所有者及び本件土地所有者による期間の定めのない無償の通行地役権が相互に設定されています。				

P-75 レジディア祐天寺

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

P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝浦二丁目6番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	2,011.81㎡	容積率/建ぺい率	400%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	19,562.07㎡	建築時期	平成17年5月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	191戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-77 元麻布ブレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、三丁目5番7号(B棟)、三丁目5番11号(C棟)、三丁目6番26号(D棟)、三丁目6番24号(E棟)、三丁目6番22号(F棟)			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡(注)	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場(A・B・D棟) 共同住宅、駐車場、店舗(C棟) 共同住宅(E棟) 居宅、車庫(F棟)
	延床面積	A棟: 2,430.22㎡ B棟: 1,622.01㎡ C棟: 2,644.92㎡ D棟: 2,513.24㎡ E棟: 593.99㎡ F棟: 346.10㎡	建築時期	平成13年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建(A棟)、4階建(B棟)、5階建(C棟)、3階建(D棟)、3階建(E棟)、3階建(F棟)		
	賃貸可能戸数	41戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
1 信託土地中央に存する道路の一部に、官有地(233番13、登記名義人:大蔵省)があります。なお、当該土地との境界は未確定です。 2 北側隣接地(38番27)との境界は未確定です。 (注) 公衆用道路(616㎡)及び私設道路(29㎡)を含みます。				

P-78 レジディアタワー六本木

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区六本木七丁目6番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	1,038.93㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,800.57㎡	建築時期	平成18年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建		
	賃貸可能戸数	83戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-79 レジディア上目黒

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

P-80 レジディア代々木公園

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

P-81 ウインザーハウス広尾

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

P-83 レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ

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

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

P-84 レジディア北新宿

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

(注) 公衆用道路(4.05㎡)を含みます。

P-85 レジディア駒沢

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

P-86 レジディア芝浦KAIGAN

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区海岸三丁目15番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,032.15m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、事務所
	延床面積	4,342.78m ²	建築時期	平成22年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	72戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-87 レジディア市谷薬王寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町59番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	458.05m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,434.98m ²	建築時期	平成20年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	98戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	賃料保証型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-88 レジディア用賀

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区用賀二丁目32番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	993.43m ²	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,514.42m ²	建築時期	平成20年6月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建		
	賃貸可能戸数	66戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	信託受託者	-	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
該当事項はありません。				

P-89 レジディアタワー中目黒

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都目黒区上目黒二丁目15番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,143.05㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,594.51㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き19階建		
	賃貸可能戸数	70戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）公衆用道路（24㎡）を含みます。

C-1 レジディア三越前

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

C-2 レジディア蒲田

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

C-3 レジディア池袋

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

C-4 レジディア文京本郷

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

C-5 レジディア浅草橋

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

C-6 メゾンエクレール江古田

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

(注) 私道負担部分(約164.15㎡)を含みます。

C-7 レジディア上野御徒町

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

C-8 レジディア文京本郷

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

(注) 全70戸のうちシングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型、その他住戸(21戸)はパス・スルー型となっています。

C-9 レジディア両国

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

C-10 レジディア東銀座

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区築地一丁目12番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	762.08m ²	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,607.86m ²	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	169戸		
PM会社	株式会社ジョイント・プロパティ		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-12 レジディア日本橋人形町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	535.30m ² (注)	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%、600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	4,632.90m ²	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	137戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) セットバック部分(約15.5m²)を含みません。

C-13 レジディア大森東

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

（注）私道負担部分（約133.30㎡）を含みます。

C-15 レジディア錦糸町

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

C-16 レジディア根岸

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

[前へ](#) [次へ](#)

C-17 レジディア新川

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

C-18 レジディア上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権(敷地権 持分100%)	用途地域	第一種住居地域
	面積	383.70m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89m ²	建築時期	平成13年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-19 レジディア新中野

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

(注) セットバック部分(約6.92m²)を含みます。

C-21 レジディア文京湯島

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

C-22 レジディア築地

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区築地一丁目9番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	382.26㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,550.56㎡	建築時期	平成17年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	54戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-23 レジディア笹塚

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

(注) セットバック部分(約50.45㎡)を含みます。

C-24 レジディア京橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区京橋二丁目8番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	266.57㎡(注)	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,895.54㎡	建築時期	平成17年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	52戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路(69㎡)を含みます。

C-25 レジディア多摩川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都大田区矢口一丁目26番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,098.11㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,314.98㎡	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	98戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-26 レジディア後楽園

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

(注) 私道負担部分(約39.20㎡)を含みます。

C-27 レジディア銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,305.19m ²	建築時期	平成16年9月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	94戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-28 レジディア王子

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

(注) 私道負担部分(約34.66m²)を含みます。

C-29 レジディア目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区高田三丁目33番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	613.25m ²	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.82m ²	建築時期	平成17年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-31 レジディア月島

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

C-32 レジディア蒲田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区蒲田五丁目45番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	342.64m ²	容積率/建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,210.86m ²	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	78戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-33 レジディア月島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区月島二丁目13番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	558.73m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%、400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	4,031.15m ²	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	105戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-34 レジディア錦糸町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都墨田区緑四丁目24番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	889.34㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,518.36㎡	建築時期	平成20年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	99戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-35 レジディア文京音羽

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

（注）セットバック部分（約6.97㎡）を含みます。

C-36 レジディア文京千石

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区千石四丁目45番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,273.92㎡	建築時期	平成15年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	33戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-37 レジディア文京湯島

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

（注）セットバック部分（約4.02㎡）を含みます。

C-38 レジディア池上

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

C-39 レジディア日本橋人形町

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

（注）セットバック部分（約12.04㎡）を含みます。

C-40 レジディア文京千石

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

C-41 レジディア入谷

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都台東区下谷一丁目13番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	311.47㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,984.18㎡	建築時期	平成16年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	49戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-42 レジディア日本橋浜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	373.14㎡（注1）	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,393.36㎡	建築時期	平成18年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	45戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）私道負担部分（約29.62㎡）を含みます。

C-43 レジディア新御徒町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都台東区元浅草一丁目21番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	584.23㎡(注)	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,862.70㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	69戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 公衆用道路(51㎡)を含みます。

C-44 レジディア千鳥町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区千鳥二丁目9番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,186.77㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,431.40㎡	建築時期	平成18年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	60戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-45 レジディア新川

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

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

C-46 レジディア目白

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都豊島区高田二丁目7番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	4,437.10㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 60%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	17,417.59㎡	建築時期	平成11年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	賃貸可能戸数	162戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
<p>1 信託土地と北側隣接地（541番7）との境界及び信託土地と南側区道（537番6）との西側角付近の境界は、未確定です。（注）</p> <p>2 信託土地の一部（約222㎡）は、都市計画道路（環状5ノ1号線・計画幅員35m）区域内に存しており、平成23年10月24日付で事業計画の変更が認可され、信託土地が事業地に含まれています。事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に、土地収用により信託建物の土地収用部分に存する分を撤去する必要性が生じる可能性があります。</p>				

（注）南側区道（537番6）との境界は平成24年3月19日付で確定しています。

C-47 レジディア葛西

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

C-48 レジディア日本橋馬喰町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目4番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,095.45㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	9,605.78㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根17階建		
	賃貸可能戸数	132戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		信託受託者	-
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティワン		ML種別	賃料保証型
特記事項				
本件土地の一部分（約38.70㎡）には、東日本旅客鉄道株式会社の駅施設出入口のために区分地上権が設定（地代：無償）されています。				

C-49 レジディア杉並方南町

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

(注) 私道負担部分(約53.30㎡)を含みます。

C-50 レジディア新板橋

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

C-51 レジディア木場

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

(注) 私道負担部分(約132㎡)を含みます。

C-52 レジディア文京湯島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区湯島三丁目10番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	383.81㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,520.20㎡	建築時期	平成20年12月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	52戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-53 レジディア文京本駒込

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区本駒込三丁目29番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域
	面積	642.79㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	4,573.32㎡	建築時期	平成20年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	98戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-54 レジディア月島

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区月島三丁目12番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	590.99㎡(注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,286.47㎡	建築時期	平成20年2月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	119戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約51.35㎡)を含みます。

C-55 レジディア南千住

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都荒川区南千住三丁目41番6号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種住居地域
	面積	4,813.00㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	10,492.28㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	175戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
<p>本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。</p> <p>(1) 契約期間：平成17年9月30日から平成82年9月29日までの満65年間</p> <p>(2) 月額支払賃料：5,796,000円(平成23年4月1日より(注))</p> <p>(注) 月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃貸料の額が変更されます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合 2. 固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合 3. 固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合 				

C-56 レジディア荻窪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都杉並区荻窪五丁目9番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	1,348.22㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	3,181.96㎡	建築時期	平成15年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	101戸		
PM会社	NSコーポレーション株式会社		信託受託者	-
ML会社	NSコーポレーション株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-1 日吉台学生ハイツ

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

S-2 チェスターハウス川口

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

S-4 レジディア東松戸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県松戸市紙敷131番地の10（注）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 第一種中高層住居専用地域
	面積	1,783.00㎡（注）	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/60% 200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,570.66㎡	建築時期	平成19年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	44戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
信託土地に関して、松戸市紙敷土地区画整理事業による換地処分について、松戸市紙敷土地区画整理組合からの平成23年12月5日付換地処分通知を受領しています。（注）				

（注）土地の「面積」には、土地区画整理事業における仮換地指定通知記載の面積を記載しています。なお、平成24年2月24日付で換地処分を完了した旨の公告が行われました。これにより、平成24年2月25日から換地処分後の土地の「面積」は1,785.03㎡となり、「所在地」は「千葉県松戸市東松戸二丁目6番地の1」となりました。

S-5 レジディア新横浜

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

S-7 レジディア調布

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

（注）公衆用道路（17㎡）を含みます。

S-11 和光学生ハイツ

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

S-12 レジディア国分寺

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

[前へ](#) [次へ](#)

S-14 レジディア横濱関内

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

S-15 レジディア大倉山

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

S-16 レジディア武蔵小杉

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

S-17 レジディア船橋

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

S-19 レジディア吉祥寺

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

S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番2号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	面積	4,990.30㎡（注1）	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	40,527.16㎡	建築時期	平成19年11月
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	416戸		
PM会社	大和リビング株式会社		信託受託者	-
ML会社	大和リビング株式会社		ML種別	賃料保証型
特記事項				

- 1 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。
 (1) 契約期間：平成16年3月31日から平成76年3月30日までの満60年間
 (2) 月額支払賃料：5,877,000円（平成23年4月1日より（注2））
- 2 地区計画に基づき、本物件敷地東側道路（臨港幹線 国際大通り）に歩道橋が架けられる予定であり、それに伴って当該敷地内南東寄りキング軸（歩行空間）上に区分地上権が設定される予定ですが、整備時期については未定です。なお、当該歩道橋設置の負担は本投資法人にはかからず、また、当該設置に係る区分地上権設定対価も無償の予定です。

（注1）キング軸（歩行空間）部分（約1,041.02㎡）を含みます。

（注2）月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃料の額が変更されます。

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

S-21 メゾン八千代台

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

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県横浜市都筑区茅ヶ崎南二丁目18番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	2,789.32㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積	5,433.40㎡	建築時期	平成15年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	78戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-23 カレッジコート田無

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都西東京市田無町一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
	面積	868.47㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	1,730.34㎡	建築時期	平成22年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	91戸		
PM会社	株式会社毎日コムネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社毎日コムネット		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-24 レジディア浦安

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

R-2 レジディア今出川

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

（注）セットバック部分（約2.0㎡）を含みます。

R-4 レジディア東桜

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

R-5 レジディア亀山

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

R-6 Zeus緑地PREMIUM

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

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

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

R-10 レジディア博多

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

R-11 レジディア天神橋

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

R-12 レジディア三宮東

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

R-13 KC21ビル

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

R-14 レジディア靱公園

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

R-15 レジディア京都駅前

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

R-16 レジディア高岳

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	愛知県名古屋市東区泉二丁目28番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	815.17㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%、800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	7,854.01㎡	建築時期	平成19年 8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	198戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-17 レジディア日比野

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

R-19 レジディア天神南

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

R-20 レジディア博多駅南

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

R-21 マーレ

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

R-24 レジディア南一条

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

R-25 レジディア大通西

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区大通西八丁目2番地30			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	852.51m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	6,870.12m ²	建築時期	平成18年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	103戸		
PM会社	山京ビルマネジメント株式会社		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-26 レジディア北三条

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地15			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,010.70m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,128.57m ²	建築時期	平成19年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	100戸		
PM会社	株式会社ビッグサービス		信託受託者	-
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-27 レジディア白壁東

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

R-29 レジディア太秦

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

R-30 レジディア泉

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

R-31 レジディア円山北五条

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

R-32 レジディア徳川

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

R-34 レジディア大通公園

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

R-35 レジディア谷町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市中央区十二軒町7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	702.10㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,979.75㎡	建築時期	平成20年8月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	108戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-36 レジディア久屋大通

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	愛知県名古屋市東区泉一丁目10番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	358.76㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,983.41㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	57戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-37 レジディア仙台宮町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目3番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	1,053.80㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,266.81㎡	建築時期	平成20年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	67戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-38 レジディア広瀬通

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	宮城県仙台市青葉区立町5番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.72㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	延床面積	1,776.35㎡	建築時期	平成22年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	63戸		
PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		信託受託者	住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社ジェイ・エス・ピー		ML種別	賃料保証型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-39 レジディア江戸堀

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市西区江戸堀二丁目2番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	489.57㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,638.90㎡	建築時期	平成19年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	127戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

R-40 レジディア京町堀

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	大阪府大阪市西区京町堀二丁目2番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	420.11㎡	容積率/建ぺい率	800%/80%、400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	2,971.89㎡	建築時期	平成19年3月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	84戸		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	-
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

（ホ）個別不動産等の損益状況

当期における個別資産ごとの損益状況は、以下に記載の通りです。なお、これらの表については、下記の用語をご参照下さい。

- ・収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- ・「マスターリース種別」欄は、締結されているマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は、「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
- ・「賃貸事業収入」には、賃料、共益費、駐車場使用料、礼金収入、更新料等が含まれています。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。
- ・「運用期間」及び「運用日数」には、当該個別資産の損益状況の算定の基礎となった期間を記載しています。

（単位：千円）

物件番号	P-2	P-3	P-4	P-5	P-7
物件名称	レジディア島津山	レジディア中目黒	レジディア世田谷弦巻	レジディア麻布十番	レジディア池尻大橋
運用期間	自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日	平成23年 8月 1日 平成24年 1月31日			
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計	86,876	47,256	35,056	52,013	35,366
賃貸事業収入	86,876	47,256	35,056	52,013	35,366
(B) 賃貸事業費用 小計	39,754	16,803	14,971	21,404	16,485
公租公課	4,521	2,223	2,105	2,751	1,742
管理業務等委託費用	6,267	245	2,946	4,223	3,068
水道光熱費	707	0	418	642	333
修繕費	3,041	83	2,640	2,304	2,026
損害保険料	127	67	61	81	53
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,529	34	711	1,984	1,992
減価償却費	22,158	13,748	5,686	9,014	6,867
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	47,122	30,452	20,085	30,609	18,880

物件番号		P-9	P-10	P-13	P-14	P-15
物件名称		レジディア九段下	レジディア幡ヶ谷	レジディア桜上水	レジディア北品川	レジディア代々木の杜
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		68,824	31,760	32,258	75,888	20,099
賃貸事業収入		68,824	31,760	32,258	75,888	20,099
(B) 賃貸事業費用 小計		26,388	9,735	10,839	22,282	6,482
公租公課		3,452	1,241	1,540	3,853	834
管理業務等委託費用		4,208	2,122	1,867	2,285	1,662
水道光熱費		1,178	318	245	801	191
修繕費		2,350	551	1,293	29	131
損害保険料		98	39	42	126	32
信託報酬		400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用		1,710	762	685	443	560
減価償却費		12,989	4,301	4,764	14,341	2,669
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		42,435	22,025	21,419	53,605	13,616

物件番号		P-16	P-17	P-19	P-21	P-22
物件名称		レジディア 新宿イースト	レジディア芝大門	レオパレス宇田川町 マンション	レジディア 新宿イースト	レジディア 新宿イースト
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成23年8月18日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	18日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		25,778	4,703	17,944	45,256	30,608
賃貸事業収入		25,778	4,703	17,944	45,256	30,608
(B) 賃貸事業費用 小計		8,478	5,404	3,436	14,393	10,749
公租公課		1,191	479	858	2,178	1,494
管理業務等委託費用		2,513	686	418	3,093	2,344
水道光熱費		354	237	0	495	275
修繕費		15	1,683	54	800	984
損害保険料		40	7	25	60	45
信託報酬		400	49	400	400	400
その他賃貸事業費用		96	1,080	0	1,665	609
減価償却費		3,867	1,179	1,679	5,699	4,597
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		17,299	701	14,507	30,863	19,858

物件番号		P-23	P-24	P-25	P-26	P-27
物件名称		レジディア 神田岩本町	レジディア 麻布十番	レジディア恵比寿	レジディア目黒	レジディア広尾
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成23年8月11日
運用日数		184日	184日	184日	184日	11日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		54,720	28,049	18,648	20,011	1,314
賃貸事業収入		54,720	28,049	18,648	20,011	1,314
(B) 賃貸事業費用 小計		19,695	11,666	8,035	9,194	1,878
公租公課		2,982	1,284	1,052	751	203
管理業務等委託費用		3,880	2,209	2,080	2,178	309
水道光熱費		482	323	238	211	65
修繕費		1,240	2,057	616	2,453	839
損害保険料		86	43	29	25	2
信託報酬		400	400	400	400	26
その他賃貸事業費用		2,614	1,600	636	1,001	159
減価償却費		8,009	3,747	2,981	2,172	271
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		35,025	16,382	10,613	10,816	563

物件番号		P-29	P-30	P-31	P-32	P-33
物件名称		レジディア広尾	ピアネッタ汐留	レジディア駒沢大学	レジディア代々木	レジディア西新宿
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		51,946	60,180	10,819	10,839	11,355
賃貸事業収入		51,946	60,180	10,819	10,839	11,355
(B) 賃貸事業費用 小計		18,668	22,138	5,786	5,587	4,643
公租公課		2,412	3,177	486	517	487
管理業務等委託費用		4,146	3,497	1,142	997	1,206
水道光熱費		612	960	98	133	86
修繕費		605	1,125	1,001	925	239
損害保険料		72	91	15	13	12
信託報酬		0	500	700	700	700
その他賃貸事業費用		2,006	2,959	697	1,085	637
減価償却費		8,811	9,826	1,644	1,215	1,272
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		33,278	38,041	5,032	5,251	6,712

物件番号		P-34	P-35	P-36	P-37	P-38
物件名称		レジディア経堂	レジディア大井町	レジディア恵比寿	レジディア上落合	レジディア東品川
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		10,121	33,391	71,629	40,993	68,256
賃貸事業収入		10,121	33,391	71,629	40,993	68,256
(B) 賃貸事業費用 小計		4,140	12,258	19,701	15,011	19,675
公租公課		445	1,835	2,888	1,769	3,249
管理業務等委託費用		784	2,650	5,843	3,590	4,653
水道光熱費		135	400	558	439	501
修繕費		436	1,038	1,321	939	769
損害保険料		14	53	79	65	104
信託報酬		700	0	0	0	0
その他賃貸事業費用		278	1,074	2,992	2,542	2,229
減価償却費		1,345	5,204	6,018	5,665	8,167
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		5,981	21,132	51,927	25,981	48,580

物件番号		P-39	P-40	P-41	P-42	P-43
物件名称		レジディア目黒	レジディア虎ノ門	レジディア 新御茶ノ水	レジディア神楽坂	レジディア大井町
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		37,054	38,565	37,309	30,586	34,627
賃貸事業収入		37,054	38,565	37,309	30,586	34,627
(B) 賃貸事業費用 小計		9,158	14,027	10,221	11,179	11,648
公租公課		1,363	1,934	1,529	1,416	1,414
管理業務等委託費用		2,628	3,003	2,669	3,150	3,455
水道光熱費		212	360	357	447	353
修繕費		497	1,178	830	1,506	1,051
損害保険料		54	53	53	47	49
信託報酬		0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用		1,031	2,139	616	857	1,326
減価償却費		3,370	5,356	4,164	3,753	3,997
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		27,895	24,537	27,088	19,407	22,979

物件番号		P-44	P-45	P-47	P-48	P-49
物件名称		レジディア大岡山	レジディア自由が丘	レジディア水道橋	レジディアタワー 乃木坂	レジディア赤坂
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成23年8月4日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		4日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		821	34,584	75,729	96,291	38,652
賃貸事業収入		821	34,584	75,729	96,291	38,652
(B) 賃貸事業費用 小計		2,979	13,849	26,447	43,503	15,503
公租公課		337	1,844	4,126	5,085	2,358
管理業務等委託費用		603	3,080	5,195	7,581	2,977
水道光熱費		112	415	874	974	442
修繕費		918	1,471	2,855	6,721	1,871
損害保険料		1	55	122	159	48
信託報酬		0	500	0	0	0
その他賃貸事業費用		233	1,106	2,032	6,160	2,419
減価償却費		772	5,376	11,240	16,821	5,386
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		2,157	20,735	49,282	52,787	23,148

物件番号		P-50	P-51	P-52	P-53	P-55
物件名称		レジディア西麻布	レジディア代官山	レジディア市ヶ谷	レジディア 六本木檜町公園	レジディアタワー 目黒不動前
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計		210,461	57,949	74,713	107,540	480,800
賃貸事業収入		210,461	57,949	74,713	107,540	480,800
(B) 賃貸事業費用 小計		72,189	22,381	29,974	39,214	168,802
公租公課		10,688	2,948	4,076	6,698	19,074
管理業務等委託費用		19,405	4,194	5,056	9,156	19,890
水道光熱費		4,331	1,100	819	733	5,598
修繕費		4,066	817	4,799	5,365	16,142
損害保険料		294	88	123	200	1,054
信託報酬		400	700	500	750	0
その他賃貸事業費用		6,925	1,285	3,642	2,896	5,828
減価償却費		26,078	11,245	10,957	13,413	101,214
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		138,271	35,567	44,739	68,325	311,997

物件番号		P-56	P-58	P-59	P-60	P-61
物件名称		レジディア三軒茶屋	レジディア南青山	レジディア神田東	レジディア東麻布	レジディア恵比寿南
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計		84,241	14,651	54,954	38,195	53,496
賃貸事業収入		84,241	14,651	54,954	38,195	53,496
(B) 賃貸事業費用 小計		30,207	7,082	20,739	16,477	10,424
公租公課		3,947	1,080	3,116	1,681	1,896
管理業務等委託費用		6,371	1,221	4,410	3,287	1,512
水道光熱費		1,079	111	606	516	463
修繕費		1,661	368	1,648	805	409
損害保険料		114	30	96	56	72
信託報酬		0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用		1,866	520	2,142	3,934	301
減価償却費		15,166	3,750	8,719	6,195	5,768
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		54,033	7,568	34,214	21,718	43,071

物件番号		P-62	P-63	P-64	P-65	P-66
物件名称		レジディアタワー 麻布十番	レジディア渋谷	レジディア中延	レジディア麻布台	レジディア芝大門
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		171,743	40,511	61,165	43,985	49,956
賃貸事業収入		171,743	40,511	61,165	43,985	49,956
(B) 賃貸事業費用 小計		78,976	11,125	20,264	16,112	15,742
公租公課		10,301	1,574	3,120	2,225	1,946
管理業務等委託費用		21,102	3,391	4,553	3,856	3,748
水道光熱費		2,263	338	516	442	456
修繕費		6,369	753	891	999	635
損害保険料		284	48	97	67	75
信託報酬		0	0	400	400	500
その他賃貸事業費用		16,748	1,821	3,073	3,752	3,011
減価償却費		21,907	3,197	7,611	4,367	5,368
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		92,766	29,385	40,900	27,873	34,214

物件番号		P-67	P-68	P-69	P-70	P-72
物件名称		レジディア神田	レジディア 三軒茶屋	レジディア西新宿	レジディア広尾南	レジディア 目白御留山
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		37,708	41,276	57,092	25,708	33,992
賃貸事業収入		37,708	41,276	57,092	25,708	33,992
(B) 賃貸事業費用 小計		11,759	12,431	22,529	10,248	12,536
公租公課		1,751	1,490	2,780	922	2,048
管理業務等委託費用		2,930	3,635	5,751	2,920	2,711
水道光熱費		636	310	480	423	467
修繕費		1,336	1,410	1,780	545	1,723
損害保険料		56	66	88	39	60
信託報酬		0	0	0	0	500
その他賃貸事業費用		1,268	1,339	3,685	1,886	664
減価償却費		3,780	4,177	7,963	3,511	4,361
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		25,948	28,845	34,563	15,459	21,455

物件番号		P-73	P-74	P-75	P-76	P-77
物件名称		レジディア芝浦	レジディア御殿山	レジディア祐天寺	パークタワー芝浦 (注1)	元麻布ブレイス
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		163,398	27,029	150,394	293,779	203,101
賃貸事業収入		163,398	27,029	150,394	293,779	203,101
(B) 賃貸事業費用 小計		69,074	11,038	34,648	128,247	88,638
公租公課		10,558	1,517	4,699	19,850	12,385
管理業務等委託費用		12,518	3,289	9,425	36,865	12,592
水道光熱費		1,659	543	829	4,319	3,931
修繕費		8,837	986	2,191	12,172	20,367
損害保険料		379	53	196	637	354
信託報酬		500	0	500	400	400
その他賃貸事業費用		3,852	1,022	2,774	12,511	16,623
減価償却費		30,768	3,624	14,031	41,490	21,983
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		94,324	15,990	115,746	165,531	114,462

(注1) 物件名称はパークタワー芝浦ベイワード アーバンウイングです。

物件番号		P-78	P-79	P-80	P-81	P-82
物件名称		レジディアタワー 六本木	レジディア上目黒	レジディア 代々木公園	ウインザーハウス 広尾	レジディア大井
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成23年8月3日
運用日数		184日	184日	184日	184日	3日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		163,787	24,775	22,089	53,016	596
賃貸事業収入		163,787	24,775	22,089	53,016	596
(B) 賃貸事業費用 小計		79,780	17,078	15,958	19,922	4,883
公租公課		6,975	1,729	2,132	2,621	514
管理業務等委託費用		12,099	2,372	4,038	4,257	432
水道光熱費		3,278	421	829	766	194
修繕費		7,781	4,084	1,188	869	2,234
損害保険料		352	52	105	102	2
信託報酬		0	400	500	0	10
その他賃貸事業費用		21,047	2,417	2,083	3,064	388
減価償却費		28,244	5,601	5,080	8,241	1,106
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		84,007	7,696	6,130	33,093	4,287

物件番号		P-83	P-84	P-85	P-86	P-87
物件名称		レジディア 代官山猿楽町 (注2)	レジディア北新宿	レジディア駒沢	レジディア 芝浦KAIGAN	レジディア 市谷薬王寺
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計		179,727	39,946	28,095	89,190	61,234
賃貸事業収入		179,727	39,946	28,095	89,190	61,234
(B) 賃貸事業費用 小計		51,311	22,707	6,763	23,095	15,361
公租公課		9,198	2,250	1,064	0	0
管理業務等委託費用		9,832	4,150	0	5,586	1,870
水道光熱費		3,935	391	0	2,676	551
修繕費		4,181	3,123	0	292	471
損害保険料		277	68	51	159	93
信託報酬		1,075	0	400	400	400
その他賃貸事業費用		2,594	6,101	20	1,368	149
減価償却費		20,217	6,622	5,226	12,610	11,824
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		128,415	17,239	21,331	66,095	45,873

(注2) 物件名称はレジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドピレッジです。

物件番号		P-88	P-89	C-1	C-2	C-3
物件名称		レジディア用賀	レジディアタワー 中目黒	レジディア三越前	レジディア蒲田	レジディア池袋
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月31日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	154日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計		49,339	90,688	64,557	98,770	46,833
賃貸事業収入		49,339	90,688	64,557	98,770	46,833
(B) 賃貸事業費用 小計		15,795	27,839	27,762	42,568	15,358
公租公課		0	0	3,128	5,544	2,686
管理業務等委託費用		4,141	7,280	4,234	6,170	1,074
水道光熱費		404	479	647	884	435
修繕費		316	565	1,378	1,808	3,166
損害保険料		71	135	92	151	72
信託報酬		0	0	400	400	400
その他賃貸事業費用		3,068	3,320	1,271	2,105	304
減価償却費		7,793	16,059	16,608	25,503	7,218
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		33,544	62,848	36,795	56,202	31,474

物件番号		C-4	C-5	C-6	C-7	C-8
物件名称		レジディア文京本郷	レジディア浅草橋	メゾンエクレール 江古田	レジディア 上野御徒町	レジディア 文京本郷
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー/ 賃料保証(注3)
(A) 賃貸事業収入 小計		50,271	39,097	35,670	97,406	49,766
賃貸事業収入		50,271	39,097	35,670	97,406	49,766
(B) 賃貸事業費用 小計		14,231	15,934	14,960	35,331	15,658
公租公課		2,497	2,045	1,394	4,084	1,826
管理業務等委託費用		1,031	4,470	3,585	6,148	3,048
水道光熱費		450	503	384	475	377
修繕費		2,203	922	2,233	4,064	204
損害保険料		70	65	48	133	75
信託報酬		400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用		401	721	1,439	2,440	1,579
減価償却費		7,176	6,804	5,473	17,585	8,146
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		36,039	23,162	20,710	62,074	34,107

(注3)全70戸のうちシングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型、その他住戸(21戸)はパス・スルー型となっています。

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号		C-9	C-10	C-11	C-12	C-13
物件名称		レジディア両国	レジディア東銀座	レジディア上野	レジディア 日本橋人形町	レジディア大森東
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成23年8月18日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	18日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		30,272	136,751	2,385	94,140	58,412
賃貸事業収入		30,272	136,751	2,385	94,140	58,412
(B) 賃貸事業費用 小計		12,638	30,965	1,592	30,478	22,438
公租公課		1,492	5,186	198	4,801	2,489
管理業務等委託費用		2,314	3,103	243	5,122	4,560
水道光熱費		323	1,588	93	777	463
修繕費		992	2,642	243	1,022	1,730
損害保険料		57	220	4	152	65
信託報酬		1,200	400	39	400	400
その他賃貸事業費用		1,597	726	93	1,784	1,184
減価償却費		4,660	17,099	676	16,418	11,543
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		17,633	105,785	793	63,662	35,974

物件番号		C-15	C-16	C-17	C-18	C-19
物件名称		レジディア錦糸町	レジディア根岸	レジディア新川	レジディア上池袋	レジディア新中野
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		117,330	24,965	56,490	21,281	13,566
賃貸事業収入		117,330	24,965	56,490	21,281	13,566
(B) 賃貸事業費用 小計		38,225	12,724	14,638	9,358	7,030
公租公課		5,058	1,600	3,280	1,004	704
管理業務等委託費用		7,748	2,018	62	2,037	2,007
水道光熱費		914	286	0	372	287
修繕費		2,403	1,565	1,244	555	816
損害保険料		160	52	102	37	25
信託報酬		400	400	500	550	400
その他賃貸事業費用		3,883	1,498	1,291	1,056	578
減価償却費		17,655	5,302	8,156	3,746	2,210
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		79,105	12,241	41,852	11,923	6,535

物件番号		C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名称		レジディア 文京湯島	レジディア築地	レジディア笹塚	レジディア京橋	レジディア多摩川
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計		30,080	48,475	62,152	40,002	40,381
賃貸事業収入		30,080	48,475	62,152	40,002	40,381
(B) 賃貸事業費用 小計		9,442	20,414	23,164	13,246	14,338
公租公課		2,010	2,531	2,954	2,388	2,426
管理業務等委託費用		0	4,122	5,546	1,980	1,689
水道光熱費		0	596	576	477	467
修繕費		819	1,845	2,874	961	800
損害保険料		57	76	97	67	79
信託報酬		400	0	400	0	500
その他賃貸事業費用		50	2,263	2,118	154	134
減価償却費		6,104	8,978	8,596	7,216	8,240
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		20,638	28,060	38,987	26,755	26,042

物件番号		C-26	C-27	C-28	C-29	C-31
物件名称		レジディア後楽園	レジディア銀座東	レジディア王子	レジディア目白	レジディア月島
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	賃料保証	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		20,382	58,389	34,492	35,538	36,889
賃貸事業収入		20,382	58,389	34,492	35,538	36,889
(B) 賃貸事業費用 小計		8,161	20,648	15,651	15,117	11,268
公租公課		1,153	3,214	1,671	1,842	1,251
管理業務等委託費用		2,560	2,314	5,065	3,077	2,494
水道光熱費		306	477	355	494	346
修繕費		8	2,715	1,507	2,795	510
損害保険料		31	100	59	59	58
信託報酬		500	500	500	0	0
その他賃貸事業費用		83	226	637	1,795	1,000
減価償却費		3,517	11,101	5,855	5,052	5,605
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		12,220	37,740	18,841	20,420	25,620

物件番号		C-32	C-33	C-34	C-35	C-36
物件名称		レジディア蒲田	レジディア月島	レジディア錦糸町	レジディア文京音羽	レジディア文京千石
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		46,255	80,501	77,089	109,197	25,705
賃貸事業収入		46,255	80,501	77,089	109,197	25,705
(B) 賃貸事業費用 小計		18,073	24,350	24,015	38,845	13,094
公租公課		2,410	3,420	1,628	7,140	1,292
管理業務等委託費用		3,808	5,547	6,083	2,980	1,968
水道光熱費		739	847	926	903	343
修繕費		979	816	2,339	2,931	2,193
損害保険料		76	125	157	219	44
信託報酬		0	750	0	400	500
その他賃貸事業費用		4,368	3,359	3,336	607	1,789
減価償却費		5,690	9,483	9,544	23,663	4,962
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		28,182	56,151	53,074	70,351	12,610

物件番号		C-37	C-38	C-39	C-40	C-41
物件名称		レジディア文京湯島	レジディア池上	レジディア 日本橋人形町	レジディア 文京千石	レジディア入谷
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		37,166	12,220	17,822	47,664	35,179
賃貸事業収入		37,166	12,220	17,822	47,664	35,179
(B) 賃貸事業費用 小計		14,636	7,110	6,473	16,207	16,294
公租公課		1,834	728	1,036	2,620	2,156
管理業務等委託費用		3,311	1,306	379	4,046	2,496
水道光熱費		383	91	0	377	452
修繕費		760	875	536	1,497	1,693
損害保険料		59	25	34	78	70
信託報酬		500	400	400	0	500
その他賃貸事業費用		1,334	1,347	334	1,303	1,688
減価償却費		6,453	2,335	3,752	6,283	7,237
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		22,529	5,110	11,349	31,456	18,885

物件番号		C-42	C-43	C-44	C-45	C-46
物件名称		レジディア 日本橋浜町	レジディア新御徒町	レジディア千鳥町	レジディア新川	レジディア目白
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		42,582	55,298	45,541	41,806	231,560
賃貸事業収入		42,582	55,298	45,541	41,806	231,560
(B) 賃貸事業費用 小計		10,164	18,155	13,345	18,427	96,056
公租公課		1,423	2,366	2,085	2,338	15,180
管理業務等委託費用		2,763	4,518	3,316	4,247	18,795
水道光熱費		430	544	458	390	15,630
修繕費		500	1,658	306	881	4,170
損害保険料		67	86	73	71	449
信託報酬		0	0	0	700	550
その他賃貸事業費用		841	1,893	1,487	1,586	3,128
減価償却費		4,136	7,087	5,616	8,211	38,151
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		32,418	37,143	32,195	23,378	135,503

物件番号		C-47	C-48	C-49	C-50	C-51
物件名称		レジディア葛西	レジディア 日本橋馬喰町	レジディア 杉並方南町	レジディア新板橋	レジディア木場
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	賃料保証	賃料保証	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		27,966	159,420	136,707	29,739	78,631
賃貸事業収入		27,966	159,420	136,707	29,739	78,631
(B) 賃貸事業費用 小計		10,756	44,195	38,793	7,616	24,191
公租公課		1,758	7,235	6,711	1,927	2,445
管理業務等委託費用		2,311	6,180	2,874	0	5,365
水道光熱費		329	1,229	1,385	0	701
修繕費		926	569	1,550	0	245
損害保険料		58	310	248	37	117
信託報酬		500	0	400	400	400
その他賃貸事業費用		180	1,794	197	20	1,173
減価償却費		4,692	26,875	25,426	5,230	13,743
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		17,209	115,224	97,913	22,122	54,440

物件番号		C-52	C-53	C-54	C-55	C-56
物件名称		レジディア 文京湯島	レジディア 文京本駒込	レジディア月島	レジディア南千住	レジディア荻窪
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月31日 平成24年1月31日	平成23年9月1日 平成24年1月31日	平成23年9月29日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	154日	153日	125日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		39,980	82,951	76,176	131,538	40,322
賃貸事業収入		39,980	82,951	76,176	131,538	40,322
(B) 賃貸事業費用 小計		11,693	24,704	23,754	69,849	11,313
公租公課		0	0	0	0	0
管理業務等委託費用		3,049	5,939	5,064	10,356	3,420
水道光熱費		399	1,065	335	759	283
修繕費		356	851	602	497	831
損害保険料		58	123	84	236	59
信託報酬		400	0	337	335	0
その他賃貸事業費用		1,388	2,672	1,549	31,081	165
減価償却費		6,041	14,050	15,781	26,582	6,553
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		28,287	58,247	52,421	61,689	29,009

物件番号		S-1	S-2	S-4	S-5	S-7
物件名称		日吉台学生ハイツ	チェスターハウス 川口	レジディア東松戸	レジディア新横浜	レジディア調布
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		174,072	28,762	43,712	62,551	35,805
賃貸事業収入		174,072	28,762	43,712	62,551	35,805
(B) 賃貸事業費用 小計		52,986	12,678	18,800	20,043	12,625
公租公課		6,009	1,854	2,028	4,090	1,459
管理業務等委託費用		0	2,245	4,110	2,157	2,668
水道光熱費		0	303	499	670	180
修繕費		2,772	2,681	1,284	721	716
損害保険料		430	70	92	123	53
信託報酬		400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用		366	204	1,161	143	804
減価償却費		43,008	4,918	9,223	11,737	6,341
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		121,085	16,084	24,912	42,507	23,180

物件番号		S-11	S-12	S-14	S-15	S-16
物件名称		和光学生ハイツ	レジディア国分寺	レジディア横濱関内	レジディア大倉山	レジディア武蔵小杉
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		26,182	19,334	58,174	26,744	54,365
賃貸事業収入		26,182	19,334	58,174	26,744	54,365
(B) 賃貸事業費用 小計		8,284	7,660	23,833	10,446	15,944
公租公課		1,872	1,075	3,395	1,359	2,582
管理業務等委託費用		0	1,621	4,748	1,540	3,726
水道光熱費		0	184	1,019	143	368
修繕費		291	201	713	2,174	472
損害保険料		108	37	102	55	90
信託報酬		400	700	700	500	0
その他賃貸事業費用		0	355	1,443	32	2,320
減価償却費		5,613	3,484	11,712	4,641	6,383
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		17,897	11,674	34,340	16,297	38,421

物件番号		S-17	S-19	S-20	S-21	S-22
物件名称		レジディア 船橋	レジディア吉祥寺	パシフィック ロイヤルコート (注4)	メゾン八千代台	ライフ&シニア ハウス港北2
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		94,558	47,136	596,526	42,843	70,704
賃貸事業収入		94,558	47,136	596,526	42,843	70,704
(B) 賃貸事業費用 小計		27,803	18,044	295,098	21,285	22,789
公租公課		5,872	2,392	24,444	3,276	4,686
管理業務等委託費用		3,502	3,540	43,243	4,124	2,690
水道光熱費		1,074	458	33,149	3,185	0
修繕費		2,142	5,584	2,038	1,224	3,218
損害保険料		157	59	1,308	134	161
信託報酬		1,125	400	0	500	0
その他賃貸事業費用		775	1,034	39,483	1,074	2,507
減価償却費		13,153	4,574	151,431	7,765	9,524
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		66,754	29,092	301,428	21,558	47,915

(注4) 物件名称はパシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーです。

物件番号		S-23	S-24	R-2	R-4	R-5
物件名称		カレッジコート田無	レジディア浦安	レジディア今出川	レジディア東桜	レジディア亀山
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		32,760	88,588	66,078	45,917	68,980
賃貸事業収入		32,760	88,588	66,078	45,917	68,980
(B) 賃貸事業費用 小計		8,248	25,687	25,316	27,402	27,519
公租公課		2,059	3,696	4,250	2,344	7,139
管理業務等委託費用		0	4,710	5,457	4,567	4,014
水道光熱費		0	657	138	339	2,810
修繕費		0	640	1,370	1,821	848
損害保険料		56	125	155	114	151
信託報酬		400	400	400	1,200	400
その他賃貸事業費用		0	1,762	536	2,735	1,133
減価償却費		5,731	13,694	13,007	14,279	11,022
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		24,511	62,901	40,761	18,515	41,461

物件番号		R-6	R-8	R-10	R-11	R-12
物件名称		Zeus緑地PREMIUM	レジディア神戸 ポートアイランド	レジディア博多	レジディア天神橋	レジディア三宮東
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		賃料保証	賃料保証	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		31,250	125,425	51,907	37,264	91,115
賃貸事業収入		31,250	125,425	51,907	37,264	91,115
(B) 賃貸事業費用 小計		9,298	39,806	19,221	15,190	33,720
公租公課		1,647	10,710	3,258	2,118	5,458
管理業務等委託費用		156	751	4,358	2,706	6,266
水道光熱費		0	0	2,181	1,267	724
修繕費		179	427	1,859	1,126	1,735
損害保険料		72	332	126	70	205
信託報酬		400	400	0	500	0
その他賃貸事業費用		0	185	1,026	621	1,206
減価償却費		6,843	26,998	6,411	6,780	18,124
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		21,951	85,619	32,686	22,073	57,395

物件番号		R-13	R-14	R-15	R-16	R-17
物件名称		KC21ビル	レジディア鞆公園	レジディア京都駅前	レジディア高岳	レジディア日比野
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		バス・スルー	バス・スルー	バス・スルー	賃料保証	バス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		39,753	48,334	76,494	89,206	67,070
賃貸事業収入		39,753	48,334	76,494	89,206	67,070
(B) 賃貸事業費用 小計		15,968	20,139	24,332	28,754	30,407
公租公課		2,562	3,016	3,548	5,586	5,186
管理業務等委託費用		3,959	3,802	5,075	2,689	4,865
水道光熱費		899	717	700	1,116	2,939
修繕費		1,672	1,792	427	1,579	1,968
損害保険料		83	122	156	223	207
信託報酬		0	0	776	0	400
その他賃貸事業費用		637	2,478	1,295	4,893	1,213
減価償却費		6,154	8,209	12,351	12,667	13,626
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		23,785	28,195	52,162	60,451	36,662

物件番号		R-19	R-20	R-21	R-24	R-25
物件名称		レジディア天神南	レジディア博多駅南	マーレ	レジディア南一条	レジディア大通西
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		バス・スルー	バス・スルー	バス・スルー	バス・スルー	バス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		39,149	16,543	28,357	73,627	57,179
賃貸事業収入		39,149	16,543	28,357	73,627	57,179
(B) 賃貸事業費用 小計		17,839	8,140	12,118	30,685	25,026
公租公課		2,506	1,381	2,050	4,988	3,811
管理業務等委託費用		2,969	1,798	2,530	6,310	6,406
水道光熱費		1,063	322	324	1,863	2,384
修繕費		2,512	621	497	1,926	2,056
損害保険料		106	56	72	231	208
信託報酬		500	450	0	0	0
その他賃貸事業費用		831	521	1,148	2,823	1,228
減価償却費		7,349	2,989	5,495	12,541	8,929
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		21,310	8,403	16,239	42,942	32,152

物件番号		R-26	R-27	R-29	R-30	R-31
物件名称		レジディア北三条	レジディア白壁東	レジディア太秦	レジディア泉	レジディア 円山北五条
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計		49,561	32,882	35,093	144,892	46,100
賃貸事業収入		49,561	32,882	35,093	144,892	46,100
(B) 賃貸事業費用 小計		19,172	15,037	14,740	61,083	17,160
公租公課		3,090	2,892	3,088	10,867	2,535
管理業務等委託費用		4,030	3,486	3,377	14,667	3,830
水道光熱費		655	356	1,784	1,179	807
修繕費		991	1,489	1,569	3,137	1,129
損害保険料		145	86	99	369	128
信託報酬		0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用		1,456	981	235	5,317	1,731
減価償却費		8,802	5,744	4,586	25,544	6,997
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		30,389	17,844	20,352	83,808	28,939

物件番号		R-32	R-34	R-35	R-36	R-37
物件名称		レジディア徳川	レジディア大通公園	レジディア谷町	レジディア久屋大通	レジディア仙台宮町
運用期間	自 至	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日	平成23年8月1日 平成24年1月31日
運用日数		184日	184日	184日	184日	184日
マスターリース種別		パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計		29,405	91,151	47,281	29,827	26,122
賃貸事業収入		29,405	91,151	47,281	29,827	26,122
(B) 賃貸事業費用 小計		10,844	33,509	15,128	8,127	6,132
公租公課		1,455	5,546	0	0	0
管理業務等委託費用		2,814	8,443	3,427	1,965	21
水道光熱費		292	4,269	553	383	0
修繕費		934	1,675	945	143	683
損害保険料		71	254	84	53	52
信託報酬		0	0	0	400	400
その他賃貸事業費用		963	1,140	1,356	1,133	600
減価償却費		4,311	12,179	8,761	4,047	4,375
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		18,561	57,642	32,153	21,700	19,989

物件番号	R-38	R-39	R-40
物件名称	レジディア広瀬通	レジディア江戸堀	レジディア京町堀
運用期間	自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日	自 平成23年9月1日 至 平成24年1月31日	自 平成23年9月30日 至 平成24年1月31日
運用日数	184日	153日	124日
マスターリース種別	賃料保証	バス・スルー	バス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計	21,880	52,283	28,954
賃貸事業収入	21,880	52,283	28,954
(B) 賃貸事業費用 小計	4,850	14,751	10,247
公租公課	0	0	0
管理業務等委託費用	8	2,996	2,232
水道光熱費	0	1,072	522
修繕費	328	631	183
損害保険料	50	93	53
信託報酬	400	0	0
その他賃貸事業費用	0	1,622	979
減価償却費	4,063	8,334	6,276
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,030	37,531	18,707

[前へ](#) [次へ](#)

(ヘ) 建物状況評価の概要

平成24年1月31日現在保有する資産に係る建物状況評価の概要は、以下の通りです。

本欄には、株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本ERI株式会社、清水建設株式会社、NKSJリスクマネジメント株式会社及び株式会社ERIソリューションが各資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用 の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付 又は年月 (注6)
			緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)			
P-2	レジディア島津山		該当なし	-	69,285	949	平成22年9月30日
P-3	レジディア中目黒		該当なし	-	30,980	514	平成22年9月30日
P-4	レジディア世田谷弦巻		該当なし	-	24,222	422	平成22年10月8日
P-5	レジディア麻布十番		該当なし	-	34,582	566	平成22年9月30日
P-7	レジディア池尻大橋		該当なし	-	20,729	366	平成22年10月8日
P-9	レジディア九段下		該当なし	-	54,810	737	平成22年9月30日
P-10	レジディア幡ヶ谷		該当なし	-	16,830	288	平成23年1月31日
P-13	レジディア桜上水		該当なし	-	23,980	334	平成24年1月31日
P-14	レジディア北品川		該当なし	-	50,900	946	平成22年2月12日
P-15	レジディア代々木の杜		該当なし	-	17,950	233	平成20年1月10日
P-16	レジディア新宿イースト		該当なし	-	13,740	294	平成21年3月5日
P-19	レオパレス宇田川町マンション		該当なし	-	14,733	178	平成22年9月30日
P-21	レジディア新宿イースト		該当なし	-	34,418	452	平成23年1月31日
P-22	レジディア新宿イースト		該当なし	-	33,792	341	平成23年1月31日
P-23	レジディア神田岩本町		該当なし	-	38,208	657	平成23年1月31日
P-24	レジディア麻布十番		該当なし	-	28,870	294	平成23年7月31日
P-25	レジディア恵比寿		該当なし	-	18,660	220	平成23年7月31日
P-26	レジディア目黒		該当なし	-	15,771	173	平成23年7月31日
P-29	レジディア広尾		該当なし	-	37,920	550	平成24年1月31日
P-30	ピアネッタ汐留		該当なし	-	45,600	752	平成24年1月31日
P-31	レジディア駒沢大学		該当なし	-	7,671	116	平成24年1月31日
P-32	レジディア代々木		該当なし	-	7,349	100	平成24年1月31日
P-33	レジディア西新宿		該当なし	-	7,924	96	平成24年1月31日
P-34	レジディア経堂		該当なし	-	8,733	107	平成24年1月31日
P-35	レジディア大井町		該当なし	-	4,310	401	平成18年2月27日
P-36	レジディア恵比寿		該当なし	-	9,700	577	平成18年12月12日
P-37	レジディア上落合		該当なし	-	5,520	492	平成19年2月13日

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用 の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付 又は年月 (注6)
			緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)			
P-38	レジディア東品川		該当なし	-	8,480	796	平成18年8月2日
P-39	レジディア目黒		該当なし	-	3,380	408	平成18年4月18日
P-40	レジディア虎ノ門		該当なし	-	4,970	400	平成18年10月25日
P-41	レジディア新御茶ノ水		該当なし	-	4,110	401	平成19年4月6日
P-42	レジディア神楽坂		該当なし	-	4,180	353	平成19年4月6日
P-43	レジディア大井町		該当なし	-	3,710	365	平成19年8月21日
P-45	レジディア自由が丘		該当なし	-	30,254	406	平成22年1月
P-47	レジディア水道橋		該当なし	-	67,150	1,030	平成23年7月29日
P-48	レジディアタワー乃木 坂		該当なし	-	62,173	1,222	平成21年11月
P-49	レジディア赤坂		該当なし	-	25,714	349	平成21年11月
P-50	レジディア西麻布		該当なし	-	90,938	2,196	平成21年11月
P-51	レジディア代官山		該当なし	-	44,169	666	平成21年11月
P-52	レジディア市ヶ谷		該当なし	-	55,007	940	平成21年11月
P-53	レジディア六本木檜町 公園		該当なし	-	92,958	1,223	平成24年1月31日
P-55	レジディアタワー目黒 不動前		該当なし	-	52,300	8,370	平成19年1月19日
P-56	レジディア三軒茶屋		該当なし	-	67,670	894	平成23年7月29日
P-58	レジディア南青山		該当なし	-	12,024	200	平成24年1月31日
P-59	レジディア神田東		該当なし	-	47,757	681	平成24年1月31日
P-60	レジディア東麻布		該当なし	-	6,060	414	平成18年5月11日
P-61	レジディア恵比寿南		該当なし	-	4,110	539	平成19年3月27日
P-62	レジディアタワー麻布 十番		該当なし	-	85,620	2,100	平成18年11月20日
P-63	レジディア渋谷		該当なし	-	4,120	359	平成19年4月6日
P-64	レジディア中延		該当なし	-	6,170	738	平成19年4月9日
P-65	レジディア麻布台		該当なし	-	5,390	508	平成19年4月9日
P-66	レジディア芝大門		該当なし	-	5,520	567	平成19年4月6日
P-67	レジディア神田		該当なし	-	4,030	407	平成19年4月6日
P-68	レジディア三軒茶屋		該当なし	-	4,790	500	平成19年8月20日
P-69	レジディア西新宿		該当なし	-	7,000	667	平成19年11月6日
P-70	レジディア広尾南		該当なし	-	7,850	287	平成19年10月31日
P-72	レジディア目白御留山		該当なし	-	20,741	450	平成22年1月
P-73	レジディア芝浦		該当なし	-	197,324	2,918	平成21年11月

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用 の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付 又は年月 (注6)
			緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)			
P-74	レジディア御殿山		該当なし	-	8,500	404	平成19年2月6日
P-75	レジディア祐天寺		該当なし	-	14,640	1,469	平成19年8月9日
P-76	パークタワー芝浦ベイ ワード アーバンウイン グ		該当なし	-	26,860	4,976	平成19年12月27日
P-77	元麻布ブレイス		該当なし	-	182,515	2,385	平成23年7月31日
P-78	レジディアタワー六本 木		該当なし	-	57,210	2,735	平成18年3月7日
P-79	レジディア上目黒		該当なし	-	26,717	361	平成23年7月31日
P-80	レジディア代々木公園		該当なし	-	41,730	850	平成17年7月19日
P-81	ウインザーハウス広尾		該当なし	-	33,817	721	平成23年7月31日
P-83	レジディア代官山猿楽 町/代官山パークサイ ドビレッジ		該当なし	-	57,310	2,027	平成19年4月9日
P-84	レジディア北新宿		該当なし	-	11,710	505	平成19年11月2日
P-85	レジディア駒沢		該当なし	-	15,150	413	平成22年4月19日
P-86	レジディア芝浦KAIGAN		該当なし	-	22,227	1,276	平成23年2月16日
P-87	レジディア市谷薬王寺		該当なし	-	18,160	733	平成23年3月1日
P-88	レジディア用賀		該当なし	-	13,040	529	平成23年6月13日
P-89	レジディアタワー中目 黒		該当なし	-	83,779	1,204	平成23年6月29日
C-1	レジディア三越前		該当なし	-	41,835	698	平成22年9月30日
C-2	レジディア蒲田		該当なし	-	67,335	1,144	平成22年9月30日
C-3	レジディア池袋		該当なし	-	30,000	540	平成22年9月30日
C-4	レジディア文京本郷		該当なし	-	29,523	515	平成22年9月30日
C-5	レジディア浅草橋		該当なし	-	25,130	466	平成22年9月30日
C-6	メゾンエクレーレ江古 田		該当なし	-	25,963	382	平成22年9月30日
C-7	レジディア上野御徒町		該当なし	-	51,670	1,018	平成23年1月31日
C-8	レジディア文京本郷		該当なし	-	14,262	547	平成18年2月22日
C-9	レジディア両国		該当なし	-	21,000	436	平成23年7月29日
C-10	レジディア東銀座		該当なし	-	64,720	1,619	平成19年1月26日
C-12	レジディア日本橋人形 町		該当なし	-	60,370	1,112	平成19年3月12日
C-13	レジディア大森東		該当なし	-	29,310	458	平成19年8月28日
C-15	レジディア錦糸町		該当なし	-	72,640	1,146	平成20年3月10日
C-16	レジディア根岸		該当なし	-	16,049	379	平成19年7月10日
C-17	レジディア新川		該当なし	-	56,777	783	平成21年5月

物件 番号	物件名称	委託調 査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用 の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付 又は年月 (注6)
			緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)			
C-18	レジディア上池袋		該当なし	-	31,374	276	平成21年5月
C-19	レジディア新中野		該当なし	-	19,301	187	平成23年1月31日
C-21	レジディア文京湯島		該当なし	-	26,410	432	平成23年1月31日
C-22	レジディア築地		該当なし	-	38,610	630	平成24年1月31日
C-23	レジディア笹塚		該当なし	-	60,778	704	平成23年7月31日
C-24	レジディア京橋		該当なし	-	33,209	431	平成23年7月31日
C-25	レジディア多摩川		該当なし	-	6,550	606	平成17年7月11日
C-26	レジディア後楽園		該当なし	-	2,830	229	平成17年7月11日
C-27	レジディア銀座東		該当なし	-	7,380	771	平成17年7月11日
C-28	レジディア王子		該当なし	-	4,330	446	平成17年7月11日
C-29	レジディア目白		該当なし	-	40,530	510	平成24年1月31日
C-31	レジディア月島		該当なし	-	3,890	443	平成18年3月8日
C-32	レジディア蒲田		該当なし	-	5,840	580	平成18年9月11日
C-33	レジディア月島		該当なし	-	7,840	956	平成19年4月6日
C-34	レジディア錦糸町		該当なし	-	12,350	1,227	平成20年4月10日
C-35	レジディア文京音羽		該当なし	-	93,283	1,678	平成22年8月17日
C-36	レジディア文京千石		該当なし	-	22,825	332	平成22年1月
C-37	レジディア文京湯島		該当なし	-	26,625	446	平成22年1月
C-38	レジディア池上		該当なし	-	11,984	204	平成22年8月17日
C-39	レジディア日本橋人形町		該当なし	-	19,322	254	平成23年1月31日
C-40	レジディア文京千石		該当なし	-	37,657	539	平成23年7月31日
C-41	レジディア入谷		該当なし	-	36,280	556	平成24年1月31日
C-42	レジディア日本橋浜町		該当なし	-	4,170	507	平成19年4月6日
C-43	レジディア新御徒町		該当なし	-	6,820	650	平成19年7月20日
C-44	レジディア千鳥町		該当なし	-	4,900	556	平成19年8月21日
C-45	レジディア新川		該当なし	-	24,676	531	平成22年2月
C-46	レジディア目白		該当なし	100	170,284	3,440	平成21年11月
C-47	レジディア葛西		該当なし	-	34,312	437	平成24年1月31日
C-48	レジディア日本橋馬喰町		該当なし	-	14,440	2,398	平成19年3月14日
C-49	レジディア杉並方南町		該当なし	-	90,320	2,024	平成22年4月27日
C-50	レジディア新板橋		該当なし	-	15,190	288	平成22年4月23日
C-51	レジディア木場		該当なし	-	20,163	936	平成22年5月
C-52	レジディア文京湯島		該当なし	-	4,710	471	平成23年1月18日

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用 の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付 又は年月 (注6)
			緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)			
C-53	レジディア文京本駒込		該当なし	-	15,601	960	平成23年2月3日
C-54	レジディア月島		該当なし	-	18,360	750	平成23年6月14日
C-55	レジディア南千住		該当なし	-	137,482	2,179	平成23年8月10日
C-56	レジディア荻窪		該当なし	-	45,595	662	平成23年9月9日
S-1	日吉台学生ハイツ		該当なし	-	415,080	3,129	平成23年1月31日
S-2	チェスターハウス川口		該当なし	-	48,928	498	平成24年1月20日
S-4	レジディア東松戸		該当なし	-	41,630	668	平成19年7月23日
S-5	レジディア新横浜		該当なし	-	54,460	887	平成19年9月26日
S-7	レジディア調布		該当なし	-	16,770	383	平成20年1月11日
S-11	和光学生ハイツ		該当なし	-	80,319	840	平成20年4月16日
S-12	レジディア国分寺		該当なし	-	3,110	278	平成17年7月11日
S-14	レジディア横濱関内		該当なし	-	54,800	929	平成24年1月31日
S-15	レジディア大倉山		該当なし	-	43,158	398	平成24年1月31日
S-16	レジディア武蔵小杉		該当なし	-	5,680	688	平成19年3月23日
S-17	レジディア船橋		該当なし	-	16,430	1,194	平成19年8月14日
S-19	レジディア吉祥寺		該当なし	-	24,621	436	平成24年1月20日
S-20	パシフィックロイヤル コートみなとみらい オーシャンタワー		該当なし	-	47,100	10,242	平成19年11月30日
S-21	メゾン八千代台		該当なし	-	62,313	979	平成24年1月31日
S-22	ライフ&シニアハウス 港北2		該当なし	-	8,850	1,234	平成18年10月27日
S-23	カレッジコート田無		該当なし	-	19,050	452	平成22年4月19日
S-24	レジディア浦安		該当なし	-	13,991	1,007	平成22年4月
R-2	レジディア今出川		該当なし	-	140,780	1,269	平成22年10月20日
R-4	レジディア東桜		該当なし	-	55,340	886	平成23年7月29日
R-5	レジディア亀山		該当なし	-	56,700	1,203	平成24年1月31日
R-6	Zeus緑地PREMIUM		該当なし	-	27,110	568	平成24年1月31日
R-8	レジディア神戸ポートア 일랜드 (サウス棟・センター 棟)		該当なし	-	68,530	1,235	平成19年11月29日
	レジディア神戸ポートア 일랜드 (ノース棟)		該当なし	-	68,450	1,231	平成20年3月25日
R-10	レジディア博多		該当なし	-	69,671	969	平成21年11月

物件番号	物件名称	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		長期修繕費用 の見積額 (千円) (注4)	再調達価格 (百万円) (注5)	調査書日付 又は年月 (注6)
			緊急修繕費用 の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用 の見積額 (千円) (注3)			
R-11	レジディア天神橋		該当なし	80	52,917	537	平成21年11月
R-12	レジディア三宮東		該当なし	-	11,730	1,588	平成17年12月5日
R-13	KC21ビル		該当なし	-	68,330	625	平成17年10月17日
R-14	レジディア靱公園		該当なし	-	7,280	964	平成18年2月2日
R-15	レジディア京都駅前		該当なし	-	11,470	1,220	平成19年4月9日
R-16	レジディア高岳		該当なし	-	16,410	1,728	平成19年8月24日
R-17	レジディア日比野		該当なし	-	83,021	1,608	平成22年8月17日
R-19	レジディア天神南		200	-	40,746	824	平成21年11月
R-20	レジディア博多駅南		該当なし	-	24,347	435	平成21年11月
R-21	マーレ		該当なし	-	34,970	486	平成24年1月31日
R-24	レジディア南一条		該当なし	-	9,040	1,814	平成19年2月28日
R-25	レジディア大通西		該当なし	-	10,610	1,620	平成19年2月7日
R-26	レジディア北三条		該当なし	-	6,580	1,145	平成19年2月5日
R-27	レジディア白壁東		該当なし	-	40,080	597	平成23年7月29日
R-29	レジディア太秦		該当なし	-	100,159	771	平成21年5月
R-30	レジディア泉		該当なし	-	12,310	2,900	平成17年12月8日
R-31	レジディア円山北五条		該当なし	-	7,090	1,000	平成19年2月15日
R-32	レジディア徳川		該当なし	-	2,370	542	平成19年1月11日
R-34	レジディア大通公園		該当なし	-	20,260	1,973	平成19年10月29日
R-35	レジディア谷町		該当なし	-	14,042	670	平成23年1月31日
R-36	レジディア久屋大通		該当なし	-	8,224	429	平成23年1月
R-37	レジディア仙台宮町		該当なし	-	8,734	421	平成23年1月31日
R-38	レジディア広瀬通		該当なし	-	8,687	404	平成23年1月31日
R-39	レジディア江戸堀		該当なし	-	53,149	895	平成23年8月10日
R-40	レジディア京町堀		該当なし	-	36,988	629	平成23年9月9日

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

複数の委託調査がある場合、主となる建物状況調査報告書の委託調査業者名を記載しています。

株式会社東京建築検査機構、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本ERI株式会社、清水建設株式会社、NKSJリスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に行う修繕費用です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間の修繕費用の合計金額です。千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 複数の委託調査がある場合、主となる建物状況調査報告書の日付を記載しています。

[前へ](#) [次へ](#)

(ト)地震リスク診断報告の概要

平成24年1月31日現在保有する資産に係る地震リスク診断報告の概要は、以下の通りです。

本欄には、NKSJリスクマネジメント株式会社が各資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、かかる報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
P-2	レジディア島津山	6.28	平成24年1月
P-3	レジディア中目黒	2.66	平成24年1月
P-4	レジディア世田谷弦巻	8.15	平成24年1月
P-5	レジディア麻布十番	6.34	平成24年1月
P-7	レジディア池尻大橋	6.26	平成24年1月
P-9	レジディア九段下	6.26	平成24年1月
P-10	レジディア幡ヶ谷	8.13	平成24年1月
P-13	レジディア桜上水	5.11	平成24年1月
P-14	レジディア北品川	5.97	平成24年1月
P-15	レジディア代々木の杜	11.49	平成24年1月
P-16	レジディア新宿イースト	8.17	平成24年1月
P-19	レオバレス宇田川町マンション	11.24	平成24年1月
P-21	レジディア新宿イースト	7.86	平成24年1月
P-22	レジディア新宿イースト	9.28	平成24年1月
P-23	レジディア神田岩本町	7.13	平成24年1月
P-24	レジディア麻布十番	3.14	平成24年1月
P-25	レジディア恵比寿	3.95	平成24年1月
P-26	レジディア目黒	5.26	平成24年1月
P-29	レジディア広尾	2.82	平成24年1月
P-30	ピアネッタ汐留	5.47	平成24年1月
P-31	レジディア駒沢大学	4.48	平成24年1月
P-32	レジディア代々木	2.87	平成24年1月
P-33	レジディア西新宿	4.89	平成24年1月
P-34	レジディア経堂	3.86	平成24年1月
P-35	レジディア大井町	3.09	平成24年1月
P-36	レジディア恵比寿	6.34	平成24年1月
P-37	レジディア上落合	7.83	平成24年1月
P-38	レジディア東品川	3.46	平成24年1月
P-39	レジディア目黒	9.52	平成24年1月
P-40	レジディア虎ノ門	5.64	平成24年1月
P-41	レジディア新御茶ノ水	9.08	平成24年1月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
P-42	レジディア神楽坂	8.11	平成24年1月
P-43	レジディア大井町	3.86	平成24年1月
P-45	レジディア自由が丘	5.02	平成24年1月
P-47	レジディア水道橋	4.39	平成24年1月
P-48	レジディアタワー乃木坂	8.05	平成24年1月
P-49	レジディア赤坂	12.33	平成24年1月
P-50	レジディア西麻布	5.00	平成24年1月
P-51	レジディア代官山	4.98	平成24年1月
P-52	レジディア市ヶ谷	4.98	平成24年1月
P-53	レジディア六本木檜町公園	12.79	平成24年1月
P-55	レジディアタワー目黒不動前	3.29	平成24年1月
P-56	レジディア三軒茶屋	2.29	平成24年1月
P-58	レジディア南青山	5.22	平成24年1月
P-59	レジディア神田東	5.17	平成24年1月
P-60	レジディア東麻布	8.45	平成24年1月
P-61	レジディア恵比寿南	6.05	平成24年1月
P-62	レジディアタワー麻布十番	1.57	平成24年1月
P-63	レジディア渋谷	2.74	平成24年1月
P-64	レジディア中延	5.91	平成24年1月
P-65	レジディア麻布台	8.13	平成24年1月
P-66	レジディア芝大門	4.98	平成24年1月
P-67	レジディア神田	6.11	平成24年1月
P-68	レジディア三軒茶屋	5.93	平成24年1月
P-69	レジディア西新宿	4.18	平成24年1月
P-70	レジディア広尾南	3.63	平成24年1月
P-72	レジディア目白御留山	4.61	平成24年1月
P-73	レジディア芝浦	6.28	平成24年1月
P-74	レジディア御殿山	10.52	平成24年1月
P-75	レジディア祐天寺	7.56	平成24年1月
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	3.72	平成24年1月
P-77	元麻布プレイス	6.03	平成24年1月
P-78	レジディアタワー六本木	3.98	平成24年1月
P-79	レジディア上目黒	6.74	平成24年1月
P-80	レジディア代々木公園	7.34	平成24年1月
P-81	ウインザーハウス広尾	12.25	平成24年1月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	10.27	平成24年1月
P-84	レジディア北新宿	12.06	平成24年1月
P-85	レジディア駒沢	12.30	平成24年1月
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	5.43	平成24年1月
P-87	レジディア市谷薬王寺	6.76	平成24年1月
P-88	レジディア用賀	10.45	平成24年1月
P-89	レジディアタワー中目黒	5.70	平成24年1月
C-1	レジディア三越前	4.72	平成24年1月
C-2	レジディア蒲田	6.36	平成24年1月
C-3	レジディア池袋	7.86	平成24年1月
C-4	レジディア文京本郷	5.43	平成24年1月
C-5	レジディア浅草橋	4.27	平成24年1月
C-6	メゾンエクレール江古田	3.29	平成24年1月
C-7	レジディア上野御徒町	1.84	平成24年1月
C-8	レジディア文京本郷	5.37	平成24年1月
C-9	レジディア両国	6.38	平成24年1月
C-10	レジディア東銀座	6.19	平成24年1月
C-12	レジディア日本橋人形町	5.35	平成24年1月
C-13	レジディア大森東	9.32	平成24年1月
C-15	レジディア錦糸町	6.24	平成24年1月
C-16	レジディア根岸	6.01	平成24年1月
C-17	レジディア新川	9.61	平成24年1月
C-18	レジディア上池袋	6.60	平成24年1月
C-19	レジディア新中野	3.60	平成24年1月
C-21	レジディア文京湯島	5.32	平成24年1月
C-22	レジディア築地	4.21	平成24年1月
C-23	レジディア笹塚	10.73	平成24年1月
C-24	レジディア京橋	6.03	平成24年1月
C-25	レジディア多摩川	12.83	平成24年1月
C-26	レジディア後楽園	7.67	平成24年1月
C-27	レジディア銀座東	6.28	平成24年1月
C-28	レジディア王子	7.15	平成24年1月
C-29	レジディア目白	7.75	平成24年1月
C-31	レジディア月島	6.64	平成24年1月
C-32	レジディア蒲田	7.15	平成24年1月

物件番号	物件名称	PML値（％）	調査書年月
C-33	レジディア月島	10.15	平成24年 1 月
C-34	レジディア錦糸町	5.15	平成24年 1 月
C-35	レジディア文京音羽	6.36	平成24年 1 月
C-36	レジディア文京千石	6.58	平成24年 1 月
C-37	レジディア文京湯島	3.89	平成24年 1 月
C-38	レジディア池上	6.80	平成24年 1 月
C-39	レジディア日本橋人形町	9.52	平成24年 1 月
C-40	レジディア文京千石	6.44	平成24年 1 月
C-41	レジディア入谷	3.77	平成24年 1 月
C-42	レジディア日本橋浜町	7.77	平成24年 1 月
C-43	レジディア新御徒町	6.64	平成24年 1 月
C-44	レジディア千鳥町	7.48	平成24年 1 月
C-45	レジディア新川	6.52	平成24年 1 月
C-46	レジディア目白	2.69	平成24年 1 月
C-47	レジディア葛西	9.02	平成24年 1 月
C-48	レジディア日本橋馬喰町	5.45	平成24年 1 月
C-49	レジディア杉並方南町	9.39	平成24年 1 月
C-50	レジディア新板橋	11.28	平成24年 1 月
C-51	レジディア木場	6.17	平成24年 1 月
C-52	レジディア文京湯島	2.29	平成24年 1 月
C-53	レジディア文京本駒込	10.54	平成24年 1 月
C-54	レジディア月島	5.02	平成24年 1 月
C-55	レジディア南千住	6.95	平成24年 1 月
C-56	レジディア荻窪	8.45	平成24年 1 月
S-1	日吉台学生ハイツ	13.82	平成24年 1 月
S-2	チェスターハウス川口	5.83	平成24年 1 月
S-4	レジディア東松戸	10.04	平成24年 1 月
S-5	レジディア新横浜	11.52	平成24年 1 月
S-7	レジディア調布	5.74	平成24年 1 月
S-11	和光学生ハイツ	13.18	平成24年 1 月
S-12	レジディア国分寺	5.66	平成24年 1 月
S-14	レジディア横濱関内	13.55	平成24年 1 月
S-15	レジディア大倉山	13.79	平成24年 1 月
S-16	レジディア武蔵小杉	11.82	平成24年 1 月

物件番号	物件名称	PML値（％）	調査書年月
S-17	レジディア船橋	8.58	平成24年1月
	レジディア船橋	9.33	平成24年1月
S-19	レジディア吉祥寺	4.50	平成24年1月
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	4.63	平成24年1月
S-21	メゾン八千代台	6.44	平成24年1月
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	8.86	平成24年1月
S-23	カレッジコート田無	10.16	平成24年1月
S-24	レジディア浦安	8.28	平成24年1月
R-2	レジディア今出川	12.61	平成24年1月
R-4	レジディア東桜	13.43	平成24年1月
R-5	レジディア亀山	15.40	平成24年1月
R-6	Zeus緑地PREMIUM	10.47	平成24年1月
R-8	レジディア神戸ポートアイランド（サウス棟・センター棟）	10.89	平成24年1月
	レジディア神戸ポートアイランド（ノース棟）	11.47	平成24年1月
R-10	レジディア博多	1.42	平成24年1月
R-11	レジディア天神橋	8.58	平成24年1月
R-12	レジディア三宮東	5.47	平成24年1月
R-13	KC21ビル	1.39	平成24年1月
R-14	レジディア鞠公園	10.27	平成24年1月
R-15	レジディア京都駅前	9.22	平成24年1月
R-16	レジディア高岳	13.52	平成24年1月
R-17	レジディア日比野	11.76	平成24年1月
R-19	レジディア天神南	2.66	平成24年1月
R-20	レジディア博多駅南	1.39	平成24年1月
R-21	マーレ	12.59	平成24年1月
R-24	レジディア南一条	1.81	平成24年1月
R-25	レジディア大通西	2.12	平成24年1月
R-26	レジディア北三条	2.63	平成24年1月
R-27	レジディア白壁東	13.35	平成24年1月
R-29	レジディア太秦	7.17	平成24年1月
R-30	レジディア泉	12.14	平成24年1月
R-31	レジディア円山北五条	1.42	平成24年1月
R-32	レジディア徳川	12.55	平成24年1月
R-34	レジディア大通公園	1.39	平成24年1月
R-35	レジディア谷町	10.08	平成24年1月

物件番号	物件名称	PML値(%)	調査書年月
R-36	レジディア久屋大通	13.97	平成24年1月
R-37	レジディア仙台宮町	3.07	平成24年1月
R-38	レジディア広瀬通	2.69	平成24年1月
R-39	レジディア江戸堀	12.38	平成24年1月
R-40	レジディア京町堀	11.69	平成24年1月
ポートフォリオ全体		5.05	平成24年1月

[前へ](#) [次へ](#)

(チ) 建物構造等調査の概要

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

平成24年1月31日現在の保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関、建築検査機関、及び調査機関は以下の通りです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
P-2	レジディア島津山	(株)シヤ設計一級建築士事務所	(株)セブテック建築研究所	生研建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-3	レジディア中目黒	(株)三宅エンジニアリング	(有)滝田設計事務所	(株)合田工務店	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-4	レジディア世田谷弦巻	(株)ピー・エス一級建築士事務所	(有)匠建築研究所	(株)ピー・エス 三菱建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-5	レジディア麻布十番	(株)現代建築研究所	(株)織本匠構造設計研究所	前田建設工業(株) 佐藤工業(株)	港区	港区	
P-7	レジディア池尻大橋	(株)アーキズム設計室	(株)セブテック建築研究所	木原建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-9	レジディア九段下	(株)六器建築設計事務所	(株)和田建築技術研究所	大木建設(株)	日本ERI(株)	(株)都市居住評価センター	
P-10	レジディア幡ヶ谷	シオックス(株)一級建築士事務所	(有)ワイ・オブユニバーサル構造	野村建設工業(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
P-13	レジディア桜上水	(株)エイブ	(株)加藤構造設計事務所	丸運建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
P-14	レジディア北品川	(株)シヤ設計	(株)クロスファクトリー	安藤建設(株)	イーホームズ(株)	(株)グッド・アイズ建築検査機構	
P-15	レジディア代々木の杜	アーキサイトメビウス(株)	(株)ユニックス建築企画	共立建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-16	レジディア新宿イースト	(株)S&D建築設計	(有)祥設計	工新建設(株)	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	
P-19	レオパレス宇田川町マンション	(株)エスケイ・デザイン一級建築士事務所	土光設計事務所	住友建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-21	レジディア新宿イースト	アイ・ディー・シー都市リビング一級建築士事務所	アイ・ディー・シー都市リビング一級建築士事務所	東海興業(株)	(財)日本建築センター	(財)日本建築センター	
P-22	レジディア新宿イースト	(株)佐藤秀一級建築士事務所	(株)佐藤秀一級建築士事務所	(株)佐藤秀	新宿区	新宿区	
P-23	レジディア神田岩本町	(株)アアル建築計画	(株)アアル建築計画	(株)ユーディケー	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-24	レジディア麻布十番	トータルハウジング(株)	(有)シー・アンド・シー事務所	(株)藤木工務店	港区	港区	
P-25	レジディア恵比寿	トータルハウジング(株)	(株)山下建築事務所	立石建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-26	レジディア目黒	トータルハウジング(株)	(有)シー・アンド・シー事務所	(株)間組	品川区	品川区	
P-29	レジディア広尾	(株)ダイワ建物	(株)テラ設計工房	(株)石橋組	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-30	ピアネッタ汐留	(株)山下設計	(株)剣建築設計事務所	飛鳥建設(株)	(株)東日本住宅評価センター	(株)東日本住宅評価センター	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
P-31	レジディア駒沢大 学	(株)リビングコー ポレーション	(株)リビングコー ポレーション	馬淵建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-32	レジディア代々木	(株)リビングコー ポレーション	(有)原・大野建築 設計事務所	小原建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-33	レジディア西新宿	(株)リビングコー ポレーション	(有)原・大野建築 設計事務所	徳倉建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-34	レジディア経堂	(株)リビングコー ポレーション	(有)原・大野建築 設計事務所	小原建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-35	レジディア大井町	(株)佐藤総合計画	(株)佐藤総合計画	南海辰村建設(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-36	レジディア恵比寿	前田建設工業(株) 一級建築士事務所	前田建設工業(株) 一級建築士事務所	前田建設工業(株)	イーホームズ(株)	日本建築検査協会 (株)	
P-37	レジディア上落合	(株)IAO竹田設計	(株)IAO竹田設計	村本建設(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-38	レジディア東品川	(株)コスモアル ファー	(株)T&Aアソシエ イツ	りんかい日産建設 (株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-39	レジディア目黒	C.R.A建築計画	中尾建築構造設計	野村建設工業(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
P-40	レジディア虎ノ門	(株)アトリエ ティープラス	(株)クロスファク トリー	(株)植木組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-41	レジディア新御茶 ノ水	松寿設計コンサル ティング一級建築 士事務所	(株)クロスファク トリー	(株)白石	イーホームズ(株)	(株)国際確認検査 センター	
P-42	レジディア神楽坂	(株)グローバン企 画	(株)セブテック建 築研究所	(株)さとうベネッ ク	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-43	レジディア大井町	(株)企画設計事務 所オルト	(株)セブテック建 築研究所	徳倉建設(株)	(財)住宅金融普及 協会	(財)住宅金融普及 協会	
P-45	レジディア自由が 丘	(株)池田篠原建築 計画工房	(株)池田篠原建築 計画工房	(株)佐藤秀	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-47	レジディア水道橋	ラグス建築設計	構造設計舎 一條	住友不動産(株)	(財)都市居住評価 センター	(財)都市居住評価 センター	
P-48	レジディアタワー 乃木坂	アイ・ディー・ シー(株) アイ・ディー・ シー都市リビング 一級建築士事務所	(株)アルテス	東急建設(株)	(財)日本建築セン ター	(財)日本建築セン ター	
P-49	レジディア赤坂	(有)環境デザイン 研究室	(株)光建築設計事 務所	日本国土開発(株)	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	
P-50	レジディア西麻布	安藤建設(株)	安藤建設(株)	安藤建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-51	レジディア代官山	(株)陣設計一級建 築士事務所	(有)東都設計	東急建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-52	レジディア市ヶ谷	(株)長谷工コーポ レーションエンジ ニアリング事業部 一級建築士事務所	(株)長谷工コーポ レーションエンジ ニアリング事業部 一級建築士事務所	東海興業(株)	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	
P-53	レジディア六本木 檜町公園	中山建築デザイン 研究所	後藤構造設計事務 所	前田建設工業(株)	東京都	東京都	
P-55	レジディアタワー 目黒不動前	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	イーホームズ(株)	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	
P-56	レジディア三軒茶 屋	(株)熊谷組首都圏 一級建築士事務所	(株)熊谷組首都圏 一級建築士事務所	(株)熊谷組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-58	レジディア南青山	(株)ユニテ設計・ 計画	(株)MUSA研究所	(株)佐藤秀	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-59	レジディア神田東	(株)アーキフォル ム	(株)アーキフォル ム	佐藤工業(株)	(財)住宅金融普及 協会	(財)住宅金融普及 協会	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
P-60	レジディア東麻布	(株)アトリエ ティープラス	(株)アトリエ ティープラス	大末建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
P-61	レジディア恵比寿 南	(株)アトリエ ティープラス	(株)ビームス・デ ザイン・コンサル タント	(株)植木組	(財)東京都防災・ 建築まちづくりセ ンター	(財)東京都防災・ 建築まちづくりセ ンター	
P-62	レジディアタワー 麻布十番	一級建築士事務所 ・ハウ 大成建設(株)一級 建築士事務所	(株)T・R・A	大成建設(株)	東京都	東京都	
P-63	レジディア渋谷	(株)荒木正彦設計 事務所	(株)市川建築設計 事務所	東急建設(株)	イーホームズ(株)	(株)国際確認検査 センター	
P-64	レジディア中延	(株)長谷工コーポ レーションエンジ ニアリング事業部 一級建築士事務所	(株)長谷工コーポ レーションエンジ ニアリング事業部	(株)長谷工コーポ レーション	(株)東京建築検査 機構	(株)東京建築検査 機構	
P-65	レジディア麻布台	(株)浅沼組東京本 店一級建築士事務 所	(株)浅沼組東京本 店一級建築士事務 所	(株)浅沼組	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-66	レジディア芝大門	高松建設(株)	高松建設(株)	高松建設(株)	イーホームズ(株)	(財)ベターリビング グ	
P-67	レジディア神田	(株)禅設計	(株)禅設計	(株)藤木工務店	イーホームズ(株)	千代田区	
P-68	レジディア三軒茶 屋	(有)津田設計事務 所	(株)クロスファク トリー	(株)植木組	(株)ビルディング ナビゲーション確 認評価機構	(株)ビルディング ナビゲーション確 認評価機構	
P-69	レジディア西新宿	(株)S&D建築設計 一級建築士事務所	(有)祥設計	工新建設(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-70	レジディア広尾南	(株)ファースト・ コア	(株)テラ設計工房	大旺建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-72	レジディア目白御 留山	(株)トルテック都 市建築設計事務所	(株)トルテック都 市建築設計事務所	株木建設(株)	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	
P-73	レジディア芝浦	清水建設(株)一級 建築士事務所	清水建設(株)一級 建築士事務所	清水建設(株)	東京都	東京都	
P-74	レジディア御殿山	(株)宮川憲司建築 事務所	(株)和田建築技術 研究所	飛鳥建設(株)	(株)国際確認検査 センター	(株)国際確認検査 センター	
P-75	レジディア祐天寺	(株)PAT建築設計 事務所	(株)PAT建築設計 事務所	東海興業(株)	イーホームズ(株)	富士建築コンサル ティング(株)	
P-76	パークタワー芝浦 ベイワードアー バンウイング	清水建設(株)一級 建築士事務所	清水建設(株)一級 建築士事務所	清水建設(株)	東京都	東京都	
P-77	元麻布ブレイス	清水建設(株)東京 支店一級建築士事 務所	清水建設(株)東京 支店一級建築士事 務所	清水建設(株)	港区	港区	
P-78	レジディアタワー 六本木	鹿島建設(株)一級 建築士事務所 都市コンサルタン ツ アイ・ディー シー(株)一級建築 士事務所	鹿島建設(株)一級 建築士事務所	鹿島建設(株)	(財)日本建築セン ター	(財)日本建築セン ター	
P-79	レジディア上目黒	(株)WAT建築研究 所	(株)WAT建築研究 所	住友建設(株)	目黒区	目黒区	
P-80	レジディア代々木 公園	(株)中田建築設計 事務所	(株)中田建築設計 事務所	鹿島建設(株)	渋谷区	渋谷区	
P-81	ウインザーハウス 広尾	南海辰村建設(株) 一級建築士事務所	南海辰村建設(株) 一級建築士事務所	南海辰村建設(株)	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
P-83	レジディア代官山 猿楽町ノ代官山 パークサイドビ レッジ	既存棟：(株)ケイ テイ建築研究所	既存棟：(株)ケイ テイ建築研究所	既存棟：フジタ工 業(株)	既存棟：渋谷区	既存棟：渋谷区	既存棟：
		増築棟：(株)長谷 工コーポレーショ ンエンジニアリン グ事業部一級建築 士事務所	増築棟：(株)長谷 工コーポレーショ ンエンジニアリン グ事業部一級建築 士事務所	増築棟：前田建設 工業(株)	増築棟：(株)都市 居住評価センター	増築棟：(株)都市 居住評価センター	増築棟：
P-84	レジディア北新宿	(株)大林組東京本 社一級建築士事務 所	(株)大林組東京本 社一級建築士事務 所	(株)大林組	新宿区	新宿区	
P-85	レジディア駒沢	(株)ベルプランニ ング	(有)東京構築設計 事務所	南海辰村建設(株)	日本建築検査協会 (株)	日本建築検査協会 (株)	
P-86	レジディア芝浦 KAIGAN	(株)安宅設計	(株)エストルク トゥーラ	アイサワ工業(株) 東京支店	(株)都市居住評価 センター	(株)都市居住評価 センター	
P-87	レジディア市谷薬 王寺	丸運建設(株)一 級建築士事務所	(有)JTM一級建築 士事務所	丸運建設(株)	(株)国際確認検査 センター	(株)国際確認検査 センター	
P-88	レジディア用賀	東レ建設(株)一 級建築士事務所	東レ建設(株)一 級建築士事務所	東レ建設(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
P-89	レジディアタワー 中目黒	(株)エムエーシー 建築事務所	(株)エムエーシー 建築事務所	三井住友建設(株)	(株)東京建築検査 機構	(株)東京建築検査 機構	
C-1	レジディア三越前	生研建設(株)一級 建築士事務所	(株)セブテック建 築研究所	生研建設(株)	中央区	中央区	
C-2	レジディア蒲田	(株)シンヤ設計一 級建築士事務所	(株)セブテック建 築研究所	(株)大本組	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
C-3	レジディア池袋	(株)エステー建 築設計	(株)クロスファク トリー	(株)白石	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-4	レジディア文京本 郷	(株)G&K総合設計	(株)セブテック建 築研究所	太平工業(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
C-5	レジディア浅草橋	(株)ケプラー都市 建築設計	TN建築設計事務所	三井住友建設(株)	(株)ビルディング ナビゲーション確 認評価機構	(株)ビルディング ナビゲーション確 認評価機構	
C-6	メゾンエクレーレ 江古田	(株)福子工務店	北斗建築設計事務 所	(株)福子工務店	練馬区	練馬区	
C-7	レジディア上野御 徒町	(株)さとうベネッ ク一級建築士事務 所	(株)さとうベネッ ク一級建築士事務 所	(株)さとうベネッ ク	イーホームズ(株)	(有)グッド・アイ ズ建築検査機構	
C-8	レジディア文京本 郷	(有)デザイン・ リーガー一級建築士 事務所	(株)クロスファク トリー	(株)植木組	イーホームズ(株)	イーハウス建築セ ンター(株)	
C-9	レジディア両国	(株)文京土地建物 一級建築士事務所	(株)クロスファク トリー	(株)松尾工務店	(株)ビルディング ナビゲーション確 認評価機構	(株)ビルディング ナビゲーション確 認評価機構	
C-10	レジディア東銀座	(株)浅沼組東京支 店一級建築士事務 所	(株)和田建築技術 研究所	(株)浅沼組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-12	レジディア日本橋 人形町	(株)松田平田設計	(株)松田平田設計	清水建設(株)	ハウスプラス住宅 保証(株)	ハウスプラス住宅 保証(株)	
C-13	レジディア大森東	(株)さとうベネッ ク一級建築士事務 所	(株)さとうベネッ ク一級建築士事務 所	(株)さとうベネッ ク	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	(財)日本建築設備 ・昇降機センター	
C-15	レジディア錦糸町	安藤建設(株)一級 建築士事務所	安藤建設(株)一級 建築士事務所	安藤建設(株)	ハウスプラス住宅 保証(株)	ハウスプラス住宅 保証(株)	
C-16	レジディア根岸	(株)中山建築デザ イン研究所	(有)司構造計画事 務所	(株)富士工	(財)住宅金融普及 協会	(財)住宅金融普及 協会	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
C-17	レジディア新川	(株)広建設	(株)光建築設計事務所	石黒建設(株)	中央区	中央区	
C-18	レジディア上池袋	(株)トライコスモス	(株)テラ設計工房	南海辰村建設(株)	豊島区	豊島区	
C-19	レジディア新中野	(有)環境企画小野寺設計	(有)武田建築構造設計事務所	(株)白石	中野区	中野区	
C-21	レジディア文京湯島	(株)島田建築設計事務所	(有)落合設計	エス・パイ・エル明成建設(株)	文京区	文京区	
C-22	レジディア築地	新日本建設(株)一級建築士事務所	新日本建設(株)一級建築士事務所	新日本建設(株)	中央区	中央区	
C-23	レジディア笹塚	(株)類設計室	(株)類設計室	(株)鴻池組	杉並区	杉並区	
C-24	レジディア京橋	松野八郎総合建築設計事務所	松野八郎総合建築設計事務所	富士工・前田建設共同企業体	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-25	レジディア多摩川	(株)大谷設計事務所	藤井構造設計事務所	京成建設(株)	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	
C-26	レジディア後楽園	(株)KAI設計	(株)伊藤構造技術研究所	(株)清水組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-27	レジディア銀座東	(株)ユキ建築コンサルタント	(株)構造フォルム	松井建設(株)	中央区	中央区	
C-28	レジディア王子	山田建設(株)一級建築士事務所	山田建設(株)一級建築士事務所	山田建設(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-29	レジディア目白	(株)デザイン・クルー	(株)デザイン・クルー	(株)松尾工務店	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
C-31	レジディア月島	(株)鴻池組東京本店一級建築士事務所	(株)鴻池組東京本店一級建築士事務所	(株)鴻池組	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	
C-32	レジディア蒲田	(株)小松建築設計	(株)小松建築設計	松井建設(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	ビューローベリタスジャパン(株)	
C-33	レジディア月島	(株)デザイン・クルー	(株)デザイン・クルー	東レ建設(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	
C-34	レジディア錦糸町	(株)コスミック設計エンジニアリング	(株)藤川構造計画	川田工業(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	
C-35	レジディア文京音羽	中山建築デザイン研究所	中山建築デザイン研究所	前田建設工業(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-36	レジディア文京千石	(有)種田建築研究所プラスワン設計室	(有)種田建築研究所プラスワン設計室	村本建設(株)	文京区	文京区	
C-37	レジディア文京湯島	(株)アルトン設計	(株)アルトン設計	(株)間組	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-38	レジディア池上	(株)リビングコーポレーション	(有)原・大野建築設計事務所	大東建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-39	レジディア日本橋人形町	(有)キメラ	(有)キメラ	(株)第一ヒューテック	中央区	中央区	
C-40	レジディア文京千石	(株)WATアソシエイツ	(株)WATアソシエイツ	(株)合田工務店	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-41	レジディア入谷	バル興産(株)	(有)野崎設計	馬淵建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	
C-42	レジディア日本橋浜町	内藤設計(株)	(株)セブテック建築研究所	丸彦渡辺建設(株)	中央区	中央区	
C-43	レジディア新御徒町	(株)トイズアーキテクチャデザイン	(株)アトラス設計	大豊建設(株)	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	
C-44	レジディア千鳥町	内藤設計(株)	(株)セブテック建築研究所	川田工業(株)	イーホームズ(株)	日本建築検査協会(株)	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
C-45	レジディア新川	(株)エフ・アイ・ オウ・アソシエイ ツ	(株)セブテック建 築研究所	(株)奥村組	中央区	中央区	
C-46	レジディア目白	(株)東洋設計	(株)東洋設計	積水ハウス(株)	東京都	東京都	(注3)
C-47	レジディア葛西	(株)浅沼組東京本 店一級建築士事務 所	(株)浅沼組東京本 店一級建築士事務 所	(株)浅沼組	江戸川区	江戸川区	
C-48	レジディア日本橋 馬喰町	鹿島建設(株)関東 支店建築設計部	鹿島建設(株)関東 支店建築設計部	鹿島建設(株)	(財)住宅金融普及 協会	(財)住宅金融普及 協会	
C-49	レジディア杉並方 南町	東京プロパティコ ンサルティング (株)一級建築士事 務所	(株)アルテス	(株)NIPPO コーポ レーション	イーハウス建築セ ンター(株)	イーハウス建築セ ンター(株)	
C-50	レジディア新板橋	(株)ラカンデザイ ン研究所一級建築 士事務所	(有)TN設計一級建 築士事務所	(株)田中建設	(財)住宅金融普及 協会	(財)住宅金融普及 協会	
C-51	レジディア木場	(株)ジェイ・ ディー・エス一級 建築士事務所	(株)中山設計	松井建設(株)	(財)東京都防災・ 建築まちづくりセ ンター	(財)東京都防災・ 建築まちづくりセ ンター	
C-52	レジディア文京湯 島	日本建設(株)一級 建築士事務所	日本建設(株)一級 建築士事務所 T&Tエンジニアリ ング一級建築士事 務所	日本建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
C-53	レジディア文京本 駒込	(株)トゥエアー キテクト	山本建築設計事務 所	東レ建設(株)	(株)東京建築検査 機構	(株)東京建築検査 機構	
C-54	レジディア月島	(株)アルテ設計	(株)市川建築設計 事務所	石黒建設(株)	(株)東京建築検査 機構	(株)東京建築検査 機構	
C-55	レジディア南千住	(株)長谷工コーポ レーション	(株)長谷工コーポ レーション	(株)長谷工コーポ レーション	(株)都市居住評価 センター	(株)都市居住評価 センター	
C-56	レジディア荻窪	松井建設(株)	松井建設(株)	松井建設(株)	日本イーアールア イ(株)	(株)都市居住評価 センター	
S-1	日吉台学生ハイツ	(株)岡建築設計事 務所	(株)岡建築設計事 務所 戸田建設(株)横浜 支店一級建築士事 務所(補強設計)	戸田建設(株)	横浜市	横浜市	
S-2	チェスターハウス 川口	吉橋巖建築設計事 務所	渡辺建築設計事務 所	浦和土建工業(株)	川口市	川口市	
S-4	レジディア東松戸	(有)福家設計事務 所	(株)市川建築設計 事務所	日本国土開発(株)	松戸市	松戸市	
S-5	レジディア新横浜	(株)フリークスー 級建築士事務所	(有)SD設計室	(株)浅沼組	ビューローベリタ スジャパン(株)	ビューローベリタ スジャパン(株)	
S-7	レジディア調布	(株)秀コーポレー ション一級建築士 事務所	(株)ビームス・デ ザイン・コンサル タント	共立建設(株)	調布市	調布市	
S-11	和光学生ハイツ	(株)竹中工務店東 京一級建築士事務 所	(株)竹中工務店東 京一級建築士事務 所	(株)竹中工務店	和光市	和光市	
S-12	レジディア国分寺	M.T建築設計事務 所	(有)鈴木構造設計	戸倉工業(株)	多摩西部建築指導 事務所	多摩建築指導事務 所	
S-14	レジディア横濱関 内	ディー建築設計 (株)	ディー建築設計 (株)	(株)白石	横浜市	横浜市	
S-15	レジディア大倉山	(株)マルタ設計	(株)マルタ設計	東急建設(株)	横浜市	横浜市	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合 性判定者等 (注2)
S-16	レジディア武蔵小杉	(株)エムエーシー建築事務所	(有)構造設計舎	藤光建設(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	
S-17	レジディア船橋・	(株)トツカ・セツケイ	(株)BEC	I:(株)加賀田組 :(株)長谷工 コーポレーション	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	
S-19	レジディア吉祥寺	(株)浅間建築事務所	(有)基建築設計事務所	同和公営(株)	東京都	東京都	
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー	(株)INA新建築研究所	(株)INA新建築研究所	大和ハウス工業(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
S-21	メゾン八千代台	(株)日建設計	(株)日建設計	鹿島建設(株)	八千代市	八千代市	
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	(株)公共施設研究所	(株)公共施設研究所	(株)竹中工務店	横浜市	横浜市	
S-23	カレッジコート田無	(株)時代設計	(株)ビームス・デザイン・コンサル タント	(株)田中建設	日本建築検査協会(株)	日本建築検査協会(株)	
S-24	レジディア浦安	(株)ジェイ・ディー・エス一級建築士事務所	(株)光建築設計事務所	(株)ウラタ	(株)グッド・アイズ建築検査機構	(株)グッド・アイズ建築検査機構	
R-2	レジディア今出川	(株)内藤建築事務所	(株)内藤建築事務所	(株)新井組 (株)ミラノ工務店	京都市	京都市	
R-4	レジディア東桜	(株)タグ設計	(株)タグ設計	石黒建設(株)	(株)確認サービス	(株)確認サービス	
R-5	レジディア亀山	(株)東洋設計事務所	(有)エム構造設計	(株)北村組	(株)確認サービス	(株)確認サービス	
R-6	Zeus緑地PREMIUM	(株)ライフデザイン研究所	一級建築士事務所 (株)ライフデザイン研究所	スナダ建設(株)	建築検査機構(株)	建築検査機構(株)	
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	(株)徳岡昌克建築設計事務所	清水建設(株)関西事業本部一級建築士事務所	清水建設(株)	(財)神戸市防災安全公社	(財)神戸市防災安全公社	
R-10	レジディア博多	小野設計(株)	小野設計(株)	(株)大林組	福岡市	日本ERI(株)	
R-11	レジディア天神橋	浅井謙建築研究所(株)	(株)山田建築構造事務所	(株)熊谷組	大阪市	大阪市	
R-12	レジディア三宮東	(株)長谷工コーポレーション	(株)長谷工コーポレーション	(株)長谷工コーポレーション	(財)神戸市防災安全公社	(財)神戸市防災安全公社	
R-13	KC21ビル	戸田建設(株)東北支店一級建築士事務所	戸田建設(株)東北支店一級建築士事務所	戸田建設(株)	仙台市	仙台市	
R-14	レジディア鞆公園	(株)聖建社建築事務所	(株)和田建築技術研究所	石黒建設(株)	建築検査機構(株)	建築検査機構(株)	
R-15	レジディア京都駅前	(株)礎一級建築士事務所	(株)礎一級建築士事務所	(株)中川工務店	(株)京都確認検査機構	(株)京都確認検査機構	
R-16	レジディア高岳	(株)生原建築事務所	(株)エスアンドエフ (株)ティーエムエッチ	石黒建設(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	
R-17	レジディア日比野	積水ハウス(株)名古屋特建事業部	積水ハウス(株)名古屋特建事業部	積水ハウス(株)	名古屋市	名古屋市	
R-19	レジディア天神南	小野設計(株)	(有)KAZU設計	(株)吉川工務店・ (株)小串建設(建設工事共同企業体)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者 (注1)	施工者	建築確認機関	建築検査機関	調査機関又は 構造計算適合性 判定者等 (注2)
R-20	レジディア博多駅南	照栄建設(株)	十五設計(株)	照栄建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-21	マーレ	(有)コスモアート建築設計オフィス	(有)タグアーキプラン	村本建設(株)	(株)愛知建築確認検査サービス	(株)愛知建築確認検査サービス	
R-24	レジディア南一条	(有)谷内建築研究所	(有)前田建築事務所	青木あすなる建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-25	レジディア大通西	(有)谷内建築研究所	(有)前田建築事務所	前田建設工業(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-26	レジディア北三条	(株)札幌日総建	(株)札幌日総建	東急建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-27	レジディア白壁東	(株)未来設計社	(株)未来設計社	村中建設(株)	中部住宅保証(株)	中部住宅保証(株)	
R-29	レジディア太秦	東西建築サービス(株)東京本店一級建築士事務所	(株)シー・アンド・シー事務所	(株)藤木工務店	京都市	京都市	
R-30	レジディア泉	(株)白井設計	(株)白井設計	大末建設(株)	中部住宅保証(株)	中部住宅保証(株)	
R-31	レジディア円山北五条	(株)I.A.C一級建築士事務所	(株)I.A.C一級建築士事務所	東海興業(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	ハウスプラス住宅保証(株)	
R-32	レジディア徳川	(株)田中総合設計	(株)田中総合設計	共立建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-34	レジディア大通公園	(株)都市デザインシステム札幌オフィス	(株)塩見	西松建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-35	レジディア谷町	(株)福嶋洋一建築研究所	(株)福嶋洋一建築研究所	(株)榎並工務店	建築検査機構(株)	建築検査機構(株)	
R-36	レジディア久屋大通	矢作建設工業(株)一級建築士事務所	矢作建設工業(株)一級建築士事務所	矢作建設工業(株)	中部住宅保証(株)	中部住宅保証(株)	
R-37	レジディア仙台宮町	(株)BAU建築設計室	(株)鴻池組	大木建設(株)	(財)宮城県建築住宅センター	(財)宮城県建築住宅センター	
R-38	レジディア広瀬通	(株)BAU建築設計室	央構造エンジニア一級建築士事務所	大木建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	
R-39	レジディア江戸堀	(株)アイビー設計事務所	(株)アイビー設計事務所	清水建設(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	
R-40	レジディア京町堀	(株)土橋建築設定事務所	(株)土橋建築設定事務所	奥村組土木興業(株)	(財)日本建築総合試験所	(財)日本建築総合試験所	

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

(注2)「調査機関又は構造計算適合性判定者等」は、それぞれ以下の通りです。

株式会社構造計画研究所、NKSJリスクマネジメント株式会社、一般財団法人住宅金融普及協会、明豊ファシリティワークス株式会社、株式会社プラスPM、株式会社九建設、日本ERI株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社東京建築検査機構、一般財団法人日本建築設備・昇降機センター、株式会社グッド・アイズ建築検査機構、一般財団法人千葉県建設技術センター、一般財団法人宮城県建築住宅センター

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

[前へ](#) [次へ](#)

（リ）運用資産の資本的支出

a．資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、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通りです。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。

不動産等の名称 （所在地）	目的	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
KC21ビル （宮城県仙台市）	大規模修繕工事	自 平成24年 4月 至 平成24年 7月	44	-	-
レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ （東京都渋谷区）	専有部バリューアップ工事	自 平成24年 5月 至 平成24年 7月	21	-	-
レジディア芝浦 （東京都港区）	インターホン更新工事	自 平成24年 3月 至 平成24年 7月	16	-	-
レジディア芝浦 （東京都港区）	専有部バリューアップ工事	自 平成24年 5月 至 平成24年 7月	15	-	-

b．当期中に行った資本的支出

当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する主要な工事は以下の通りです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で224百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用322百万円とあわせ、合計546百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	実施期間	支出金額 （百万円）
レジディア吉祥寺 （東京都武蔵野市）	大規模修繕工事	自 平成23年 9月 至 平成23年12月	31
チェスターハウス川口 （埼玉県川口市）	大規模修繕工事	自 平成23年10月 至 平成24年 1月	27
レジディアタワー目黒不動前 （東京都品川区）	共用部照明LED化工事	平成24年 1月	13
その他不動産	リニューアル工事等		151
合計			224

（注）百万円未満を切り捨てています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

c．修繕積立金

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内留保に伴うものを含む）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下の通り金銭の積立てを行っています。

（百万円）

計算期間	第1期	第2期	第3期
	自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 1月31日	自 平成23年 2月 1日 至 平成23年 7月31日	自 平成23年 8月 1日 至 平成24年 1月31日
当期首積立金残高	1,899	1,899	1,843
当期積立額	-	460	245
当期積立金取崩額	-	516	341
次期繰越額	1,899	1,843	1,748

(又) 賃貸借状況の概要

平成24年1月31日現在における本投資法人の保有資産に係る賃貸状況の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
P-2	レジディア島津山	3,474.37	3,204.72	92.2	115	108	93.9	1	13,225	20,868
P-3	レジディア中目黒	1,694.18	1,694.18	100.0	88	88	100.0	1	7,876	8,184
P-4	レジディア世田谷弦巻	1,769.67	1,706.06	96.4	28	27	96.4	1	5,535	10,395
P-5	レジディア麻布十番	1,986.76	1,925.54	96.9	44	42	95.5	1	8,570	12,872
P-7	レジディア池尻大橋	1,423.38	1,392.77	97.8	42	41	97.6	1	6,147	7,370
P-9	レジディア九段下	2,845.89	2,780.65	97.7	86	84	97.7	1	11,209	15,200
P-10	レジディア幡ヶ谷	1,129.72	1,129.72	100.0	35	35	100.0	1	5,384	21,441
P-13	レジディア桜上水	1,201.37	1,157.41	96.3	39	38	97.4	1	5,391	10,123
P-14	レジディア北品川	2,897.99	2,897.99	100.0	120	120	100.0	1	12,106	12,675
P-15	レジディア代々木の杜	723.10	701.60	97.0	22	21	95.5	1	3,200	4,626
P-16	レジディア新宿イースト	818.74	818.74	100.0	39	39	100.0	1	4,238	8,519
P-19	レオパレス宇田川町マンション	623.80	623.80	100.0	30	30	100.0	1	2,962	-
P-21	レジディア新宿イースト	1,743.06	1,636.93	93.9	54	50	92.6	1	7,090	10,446
P-22	レジディア新宿イースト	1,219.08	1,145.30	93.9	48	45	93.8	1	4,731	7,345
P-23	レジディア神田岩本町	2,354.20	2,331.49	99.0	65	64	98.5	1	8,885	14,188
P-24	レジディア麻布十番	1,018.71	968.17	95.0	37	35	94.6	1	4,549	8,126
P-25	レジディア恵比寿	653.04	653.04	100.0	26	26	100.0	1	3,185	5,832
P-26	レジディア目黒	701.01	645.45	92.1	20	18	90.0	1	3,174	33,825
P-29	レジディア広尾	1,733.63	1,589.80	91.7	76	70	92.1	1	8,075	14,804
P-30	ピアネッタ汐留	2,274.19	2,123.08	93.4	67	62	92.5	1	9,911	20,474
P-31	レジディア駒沢大学	488.51	440.91	90.3	18	16	88.9	1	1,784	2,772
P-32	レジディア代々木	464.64	464.64	100.0	16	16	100.0	1	1,864	2,568
P-33	レジディア西新宿	478.57	478.57	100.0	19	19	100.0	1	2,069	3,265
P-34	レジディア経堂	509.66	478.24	93.8	15	14	93.3	1	1,574	2,543
P-35	レジディア大井町	1,249.56	1,091.39	87.3	48	42	87.5	1	4,771	8,199
P-36	レジディア恵比寿	2,194.56	2,092.38	95.3	61	58	95.1	1	11,189	29,495
P-37	レジディア上落合	1,740.50	1,654.90	95.1	70	66	94.3	1	6,628	11,702
P-38	レジディア東品川	2,588.01	2,437.11	94.2	122	115	94.3	1	10,658	14,232
P-39	レジディア目黒	1,448.84	1,338.55	92.4	34	32	94.1	1	5,828	9,619
P-40	レジディア虎ノ門	1,353.41	1,310.35	96.8	63	61	96.8	1	6,602	8,435
P-41	レジディア新御茶ノ水	1,422.45	1,292.20	90.8	52	48	92.3	1	5,583	6,806
P-42	レジディア神楽坂	1,182.34	1,182.34	100.0	52	52	100.0	1	5,114	8,837
P-43	レジディア大井町	1,321.76	1,197.44	90.6	40	36	90.0	1	5,169	8,424
P-45	レジディア自由が丘	1,435.93	1,296.49	90.3	28	25	89.3	1	5,225	9,148
P-47	レジディア水道橋	3,039.14	2,996.94	98.6	65	64	98.5	1	12,067	19,085
P-48	レジディアタワー乃木坂	3,485.00	3,174.17	91.1	68	62	91.2	1	15,283	24,452

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
P-49	レジディア赤坂	1,352.02	1,321.57	97.7	37	36	97.3	1	6,544	8,484
P-50	レジディア西麻布	7,078.64	6,804.78	96.1	125	119	95.2	1	32,731	91,528
P-51	レジディア代官山	2,067.08	1,876.72	90.8	42	38	90.5	1	8,921	14,092
P-52	レジディア市ヶ谷	3,003.34	2,965.69	98.7	85	84	98.8	1	12,623	23,369
P-53	レジディア六本木檜町公園	4,803.29	4,428.52	92.2	88	82	93.2	1	16,744	35,100
P-55	レジディアタワー目黒不動前	21,019.77	21,019.77	100.0	358	358	100.0	1	75,670	142,563
P-56	レジディア三軒茶屋	2,847.19	2,664.86	93.6	78	72	92.3	1	13,503	24,705
P-58	レジディア南青山	782.33	614.02	78.5	13	12	92.3	1	2,477	4,611
P-59	レジディア神田東	2,544.25	2,504.10	98.4	64	63	98.4	1	9,102	14,124
P-60	レジディア東麻布	1,582.54	1,394.12	88.1	31	27	87.1	1	6,026	9,047
P-61	レジディア恵比寿南	2,023.88	2,023.88	100.0	39	39	100.0	1	8,546	10,293
P-62	レジディアタワー麻布十番	7,207.18	6,253.10	86.8	113	99	87.6	1	26,824	50,750
P-63	レジディア渋谷	1,285.42	1,259.52	98.0	40	39	97.5	1	6,593	15,004
P-64	レジディア中延	2,855.06	2,765.73	96.9	65	63	96.9	1	9,945	17,573
P-65	レジディア麻布台	1,732.06	1,618.20	93.4	47	44	93.6	1	7,667	10,636
P-66	レジディア芝大門	2,023.20	1,980.70	97.9	48	47	97.9	1	8,347	12,091
P-67	レジディア神田	1,534.57	1,435.96	93.6	43	41	95.3	1	5,925	11,120
P-68	レジディア三軒茶屋	1,933.54	1,933.54	100.0	34	34	100.0	1	6,616	12,449
P-69	レジディア西新宿	2,478.31	2,202.07	88.9	74	66	89.2	1	9,064	13,478
P-70	レジディア広尾南	1,035.75	957.69	92.5	26	24	92.3	1	4,306	6,706
P-72	レジディア目白御留山	1,679.94	1,679.94	100.0	19	19	100.0	1	5,454	10,859
P-73	レジディア芝浦	8,508.36	7,909.85	93.0	154	143	92.9	1	24,608	39,908
P-74	レジディア御殿山	1,228.15	1,064.84	86.7	16	14	87.5	1	4,044	7,811
P-75	レジディア祐天寺	5,423.36	5,039.72	92.9	118	110	93.2	1	23,407	58,178
P-76	パークタワー芝浦ベイワ ードアーバンウイング	13,490.67	12,783.59	94.8	191	181	94.8	1	47,203	115,169
P-77	元麻布プレイス	7,382.62	6,250.14	84.7	41	34	82.9	1	32,521	133,290
P-78	レジディアタワー六本木	5,978.20	5,297.30	88.6	83	73	88.0	1	27,242	46,769
P-79	レジディア上目黒	1,473.68	1,359.11	92.2	16	15	93.8	1	4,374	9,105
P-80	レジディア代々木公園	1,545.36	1,545.36	100.0	6	6	100.0	1	4,825	19,825
P-81	ウインザーハウス広尾	2,172.91	2,172.91	100.0	12	12	100.0	1	9,011	29,912
P-83	レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッ ジ	5,977.18	5,602.47	93.7	77	71	92.2	1	28,815	84,939
P-84	レジディア北新宿	2,173.62	2,090.06	96.2	26	25	96.2	1	7,078	9,445
P-85	レジディア駒沢	1,182.47	1,182.47	100.0	59	59	100.0	1	4,682	14,047
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	3,898.10	3,728.69	95.7	72	69	95.8	1	13,748	43,999
P-87	レジディア市谷薬王寺	2,169.57	2,169.57	100.0	98	98	100.0	1	10,144	63
P-88	レジディア用賀	1,996.81	1,871.51	93.7	66	61	92.4	1	8,046	12,553
P-89	レジディアタワー中目黒	3,989.13	3,743.18	93.8	70	66	94.3	1	17,765	27,429

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸 可能 戸数 (注4)	賃貸 戸数	戸数 稼働率 (%) (注5)	テナント の総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
C-1	レジディア三越前	2,552.07	2,369.04	92.8	105	98	93.3	1	10,096	17,775
C-2	レジディア蒲田	4,110.54	4,033.34	98.1	166	163	98.2	1	15,545	28,245
C-3	レジディア池袋	2,207.63	2,207.63	100.0	60	60	100.0	1	7,439	-
C-4	レジディア文京本郷	2,165.35	2,165.35	100.0	65	65	100.0	1	8,243	-
C-5	レジディア浅草橋	1,816.14	1,735.69	95.6	47	45	95.7	1	6,107	11,918
C-6	メゾンエクレール江古田	1,591.71	1,540.35	96.8	93	90	96.8	1	5,758	8,248
C-7	レジディア上野御徒町	4,009.27	3,908.26	97.5	127	124	97.6	1	16,074	40,735
C-8	レジディア文京本郷	1,960.40	1,917.20	97.8	70	69	98.6	1	8,035	5,708
C-9	レジディア両国	1,378.84	1,378.84	100.0	48	48	100.0	1	5,024	9,772
C-10	レジディア東銀座	4,871.02	4,871.02	100.0	169	169	100.0	1	21,559	23,342
C-12	レジディア日本橋人形町	3,541.09	3,386.18	95.6	137	132	96.4	1	15,132	40,753
C-13	レジディア大森東	1,928.71	1,867.84	96.8	81	78	96.3	1	9,137	27,528
C-15	レジディア錦糸町	4,326.80	3,984.60	92.1	157	145	92.4	1	17,957	44,218
C-16	レジディア根岸	1,571.54	1,517.01	96.5	28	27	96.4	1	4,216	7,179
C-17	レジディア新川	2,764.70	2,764.70	100.0	83	83	100.0	1	9,206	21,365
C-18	レジディア上池袋	979.04	958.74	97.9	44	43	97.7	1	3,543	4,791
C-19	レジディア新中野	615.28	594.97	96.7	24	23	95.8	1	2,347	4,503
C-21	レジディア文京湯島	1,368.01	1,368.01	100.0	63	63	100.0	1	5,013	5,500
C-22	レジディア築地	2,043.00	1,905.11	93.3	54	52	96.3	1	7,704	12,965
C-23	レジディア笹塚	2,855.98	2,722.00	95.3	96	92	95.8	1	10,015	17,725
C-24	レジディア京橋	1,440.11	1,440.11	100.0	52	52	100.0	1	6,667	6,667
C-25	レジディア多摩川	2,137.41	2,137.41	100.0	98	98	100.0	1	6,554	6,730
C-26	レジディア後楽園	770.11	770.11	100.0	31	31	100.0	1	3,504	9,130
C-27	レジディア銀座東	2,824.17	2,824.17	100.0	94	94	100.0	1	9,567	9,721
C-28	レジディア王子	1,659.09	1,659.09	100.0	61	61	100.0	1	5,700	6,481
C-29	レジディア目白	1,450.16	1,383.23	95.4	63	60	95.2	1	5,649	7,792
C-31	レジディア月島	1,694.38	1,694.38	100.0	40	40	100.0	1	6,259	11,679
C-32	レジディア蒲田	1,929.24	1,770.91	91.8	78	71	91.0	1	6,973	12,174
C-33	レジディア月島	3,074.47	2,923.33	95.1	105	100	95.2	1	12,946	21,032
C-34	レジディア錦糸町	3,394.21	3,048.38	89.8	99	89	89.9	1	11,486	16,640
C-35	レジディア文京音羽	5,970.11	5,970.11	100.0	104	104	100.0	1	17,500	10,075
C-36	レジディア文京千石	1,104.50	1,073.21	97.2	33	32	97.0	1	4,222	6,422
C-37	レジディア文京湯島	1,623.62	1,532.64	94.4	39	37	94.9	1	5,761	11,027
C-38	レジディア池上	764.84	641.00	83.8	19	16	84.2	1	2,004	3,271
C-39	レジディア日本橋人形町	848.24	848.24	100.0	25	25	100.0	1	2,970	4,500
C-40	レジディア文京千石	2,117.47	2,081.54	98.3	45	44	97.8	1	7,606	12,611
C-41	レジディア入谷	1,826.54	1,600.95	87.6	49	44	89.8	1	5,461	7,213
C-42	レジディア日本橋浜町	1,915.92	1,833.54	95.7	45	43	95.6	1	6,887	9,340

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
C-43	レジディア新御徒町	2,531.81	2,498.16	98.7	69	68	98.6	1	9,137	15,890
C-44	レジディア千鳥町	2,105.15	1,864.28	88.6	60	53	88.3	1	6,800	9,545
C-45	レジディア新川	2,119.34	1,999.26	94.3	36	34	94.4	1	6,846	12,639
C-46	レジディア目白	13,069.70	12,669.08	96.9	162	155	95.7	1	33,880	112,060
C-47	レジディア葛西	2,177.89	2,042.06	93.8	29	27	93.1	1	4,222	7,974
C-48	レジディア日本橋馬喰町	8,502.12	8,502.12	100.0	132	132	100.0	1	25,250	34,325
C-49	レジディア杉並方南町	6,953.96	6,953.96	100.0	194	194	100.0	1	22,165	-
C-50	レジディア新板橋	1,413.22	1,413.22	100.0	67	67	100.0	1	4,956	14,869
C-51	レジディア木場	3,255.00	3,213.00	98.7	155	153	98.7	1	12,776	24,182
C-52	レジディア文京湯島	1,296.27	1,296.27	100.0	52	52	100.0	1	6,526	7,310
C-53	レジディア文京本駒込	3,488.24	3,371.72	96.7	98	95	96.9	1	13,019	20,650
C-54	レジディア月島	3,152.45	3,070.24	97.4	119	116	97.5	1	15,077	39,400
C-55	レジディア南千住	10,097.88	9,838.28	97.4	175	171	97.7	1	25,363	46,072
C-56	レジディア荻窪	2,830.20	2,744.20	97.0	101	98	97.0	1	9,690	17,869
S-1	日吉台学生ハイツ	8,552.00	8,552.00	100.0	920	920	100.0	1	28,892	-
S-2	チェスターハウス川口	2,023.11	1,867.76	92.3	39	36	92.3	1	4,142	9,296
S-4	レジディア東松戸	3,431.44	3,282.60	95.7	44	42	95.5	1	6,452	12,566
S-5	レジディア新横浜	3,277.62	3,277.62	100.0	131	131	100.0	1	10,085	10,208
S-7	レジディア調布	1,750.49	1,750.49	100.0	41	41	100.0	1	5,977	22,760
S-11	和光学生ハイツ	1,684.02	1,684.02	100.0	127	127	100.0	1	4,363	8,890
S-12	レジディア国分寺	879.44	853.38	97.0	33	32	97.0	1	3,076	5,627
S-14	レジディア横濱関内	2,359.60	2,294.49	97.2	102	99	97.1	1	8,957	14,622
S-15	レジディア大倉山	1,334.56	1,334.56	100.0	64	64	100.0	1	4,284	4,313
S-16	レジディア武蔵小杉	2,560.40	2,501.90	97.7	68	67	98.5	1	8,837	15,317
S-17	レジディア船橋	4,567.44	4,567.44	100.0	172	172	100.0	1	15,088	33,605
S-19	レジディア吉祥寺	2,214.73	2,070.93	93.5	48	45	93.8	1	6,999	12,913
S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー	26,082.53	25,760.33	98.8	416	414	99.5	1	85,428	61,000
S-21	メゾン八千代台	3,506.54	3,213.28	91.6	39	38	97.4	1	6,375	72,917
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	5,433.40	5,433.40	100.0	78	78	100.0	1	11,784	68,700
S-23	カレッジコート田無	1,136.09	1,136.09	100.0	91	91	100.0	1	5,460	16,380
S-24	レジディア浦安	3,692.76	3,524.76	95.5	146	138	94.5	1	13,935	48,404
R-2	レジディア今出川	3,714.11	3,714.11	100.0	154	154	100.0	1	9,933	15,400
R-4	レジディア東桜	3,084.03	2,806.50	91.0	91	83	91.2	1	6,801	9,661
R-5	レジディア亀山	6,065.11	6,065.11	100.0	182	182	100.0	1	9,273	2,445
R-6	Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	2,391.35	100.0	44	44	100.0	1	4,830	-
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	9,708.00	9,708.00	100.0	404	404	100.0	1	20,684	21,134

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数	戸数稼働率 (%) (注5)	テナントの総数 (注6)	月額賃料 (千円) (注7)	敷金等 (千円) (注8)
R-10	レジディア博多	3,955.24	3,875.74	98.0	155	152	98.1	1	8,054	9,603
R-11	レジディア天神橋	2,113.91	2,008.87	95.0	78	74	94.9	1	5,484	6,050
R-12	レジディア三宮東	5,698.03	5,554.21	97.5	161	156	96.9	1	14,314	22,844
R-13	KC21ビル	2,716.11	2,716.11	100.0	79	79	100.0	1	6,229	24,615
R-14	レジディア靱公園	2,741.46	2,741.46	100.0	94	94	100.0	1	8,089	8,244
R-15	レジディア京都駅前	4,010.85	3,764.76	93.9	116	111	95.7	1	12,226	32,453
R-16	レジディア高岳	5,944.56	5,944.56	100.0	198	198	100.0	1	14,493	16,200
R-17	レジディア日比野	7,598.40	7,177.35	94.5	124	117	94.4	1	9,898	19,986
R-19	レジディア天神南	3,179.96	2,895.57	91.1	56	51	91.1	1	5,634	5,838
R-20	レジディア博多駅南	1,606.29	1,564.59	97.4	39	38	97.4	1	2,551	2,071
R-21	マーレ	1,930.70	1,930.70	100.0	38	38	100.0	1	4,541	7,501
R-24	レジディア南一条	5,928.51	5,828.30	98.3	179	175	97.8	1	11,598	13,403
R-25	レジディア大通西	4,512.24	4,407.26	97.7	103	101	98.1	1	8,585	15,361
R-26	レジディア北三条	3,867.60	3,839.89	99.3	100	99	99.0	1	7,634	7,984
R-27	レジディア白壁東	2,709.97	2,491.52	91.9	33	30	90.9	1	4,910	8,924
R-29	レジディア太秦	3,201.93	3,077.19	96.1	48	46	95.8	1	5,000	15,792
R-30	レジディア泉	9,715.22	9,355.79	96.3	122	118	96.7	1	21,874	41,393
R-31	レジディア円山北五条	3,920.00	3,920.00	100.0	56	56	100.0	1	7,061	7,399
R-32	レジディア徳川	2,282.49	2,207.06	96.7	27	26	96.3	1	4,518	8,620
R-34	レジディア大通公園	6,230.49	5,993.91	96.2	109	105	96.3	1	13,216	36,988
R-35	レジディア谷町	2,655.18	2,576.83	97.0	108	105	97.2	1	7,500	4,905
R-36	レジディア久屋大通	1,684.19	1,584.16	94.1	57	53	93.0	1	4,465	7,134
R-37	レジディア仙台宮町	2,005.48	2,005.48	100.0	67	67	100.0	1	3,658	3,909
R-38	レジディア広瀬通	1,564.29	1,564.29	100.0	63	63	100.0	1	3,498	3,639
R-39	レジディア江戸堀	3,369.51	3,264.25	96.9	127	123	96.9	1	9,910	11,455
R-40	レジディア京町堀	2,398.90	2,342.55	97.7	84	82	97.6	1	6,773	10,096
合計		543,333.54	523,894.91	96.4	14,527	14,096	97.0	173	1,792,959	3,294,091

(注1) 「賃貸可能面積」は、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、平成24年1月31日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別（前記「5. 運用状況（2）投資資産 投資不動産物件（ホ）個別不動産等の損益状況」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として、賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。

- (注3) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- (注5) 「戸数稼働率」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。なお、平成24年1月31日現在の本投資法人の保有資産すべてについてマスターリース契約が締結されているので、「テナントの総数」の「合計」欄には、マスターリース契約数の合計を記載しており、マスターリース会社の合計は14社となります。
- (注7) 「月額賃料」欄は、マスターリース種別(前記「5.運用状況(2)投資資産 投資不動産物件(ホ)個別不動産等の損益状況」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合、原則として、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(以下、本注記において「パス・スルー型月額賃料」といいます。)を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、原則として、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月額保証賃料(共益費は含みます(共益費が固定額でない場合は除きます。))が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(以下、本注記において「賃料保証型月額賃料」といいます。)を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- (注8) 「敷金等」欄には、原則としてマスターリース種別(前記「5.運用状況(2)投資資産 投資不動産物件(ホ)個別不動産等の損益状況」をご参照下さい。)がパス・スルー型の場合、原則として、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成24年1月31日現在における残高の合計(以下、本注記において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。)を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成24年1月31日現在における残高(以下、本注記において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。)を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

[前へ](#) [次へ](#)

(ル)稼働率の推移

不動産等に係る稼働率の推移は以下の通りです。

物件番号	物件名称	平成23年 8月末 (%)	平成23年 9月末 (%)	平成23年 10月末 (%)	平成23年 11月末 (%)	平成23年 12月末 (%)	平成24年 1月末 (%)
P-2	レジディア島津山	94.2	94.9	96.4	96.6	94.6	92.2
P-3	レジディア中目黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-4	レジディア世田谷弦巻	92.8	92.8	93.2	96.4	96.4	96.4
P-5	レジディア麻布十番	92.1	90.1	95.9	100.0	96.3	96.9
P-7	レジディア池尻大橋	95.0	90.0	85.7	93.5	95.7	97.8
P-9	レジディア九段下	96.2	96.8	98.8	97.7	95.7	97.7
P-10	レジディア幡ヶ谷	97.3	97.3	100.0	97.4	91.0	100.0
P-13	レジディア桜上水	88.7	92.7	92.7	92.7	92.7	96.3
P-14	レジディア北品川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-15	レジディア代々木の杜	100.0	100.0	100.0	94.3	97.0	97.0
P-16	レジディア新宿イースト	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-17	レジディア芝大門(注2)	-	-	-	-	-	-
P-19	レオパレス宇田川町マンション	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-21	レジディア新宿イースト	93.4	95.2	96.4	97.5	98.8	93.9
P-22	レジディア新宿イースト	100.0	95.5	95.5	95.5	93.6	93.9
P-23	レジディア神田岩本町	97.2	96.2	96.2	95.2	96.2	99.0
P-24	レジディア麻布十番	100.0	100.0	92.9	92.9	92.9	95.0
P-25	レジディア恵比寿	92.8	97.0	100.0	97.0	92.8	100.0
P-26	レジディア目黒	92.2	88.2	88.2	88.4	92.1	92.1
P-27	レジディア広尾(注2)	-	-	-	-	-	-
P-29	レジディア広尾	92.7	94.1	96.5	100.0	95.2	91.7
P-30	ピアネッタ汐留	100.0	97.3	96.0	94.7	94.7	93.4
P-31	レジディア駒沢大学	86.4	81.5	88.3	95.1	90.3	90.3
P-32	レジディア代々木	87.7	100.0	100.0	100.0	94.6	100.0
P-33	レジディア西新宿	91.4	85.7	87.1	95.7	95.7	100.0
P-34	レジディア経堂	93.9	100.0	100.0	100.0	100.0	93.8
P-35	レジディア大井町	98.0	98.0	98.0	98.0	91.5	87.3
P-36	レジディア恵比寿	97.7	97.6	98.8	97.7	94.1	95.3
P-37	レジディア上落合	96.4	100.0	96.3	96.3	96.3	95.1
P-38	レジディア東品川	94.3	96.7	98.3	95.8	95.0	94.2
P-39	レジディア目黒	100.0	95.1	97.1	92.6	95.5	92.4
P-40	レジディア虎ノ門	95.3	95.2	92.0	92.1	93.7	96.8
P-41	レジディア新御茶ノ水	96.9	98.4	98.4	98.4	96.9	90.8
P-42	レジディア神楽坂	98.1	98.2	96.4	98.2	98.2	100.0
P-43	レジディア大井町	97.1	97.5	88.1	90.6	88.1	90.6
P-44	レジディア大岡山(注2)	-	-	-	-	-	-
P-45	レジディア自由が丘	96.1	92.3	89.3	89.3	86.4	90.3

物件番号	物件名称	平成23年 8月末 (%)	平成23年 9月末 (%)	平成23年 10月末 (%)	平成23年 11月末 (%)	平成23年 12月末 (%)	平成24年 1月末 (%)
P-47	レジディア水道橋	98.6	98.9	100.0	100.0	98.6	98.6
P-48	レジディアタワー乃木坂	91.1	91.2	91.2	94.6	92.6	91.1
P-49	レジディア赤坂	95.2	95.2	93.3	96.1	97.7	97.7
P-50	レジディア西麻布	91.5	95.6	97.5	97.5	96.8	96.1
P-51	レジディア代官山	95.8	95.8	87.8	84.9	85.4	90.8
P-52	レジディア市ヶ谷	86.8	94.2	98.9	98.7	100.0	98.7
P-53	レジディア六本木檜町公園	89.9	93.6	94.9	92.4	91.3	92.2
P-55	レジディアタワー目黒不動前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-56	レジディア三軒茶屋	97.1	96.2	93.4	93.4	91.8	93.6
P-58	レジディア南青山	72.6	78.5	78.5	78.5	78.5	78.5
P-59	レジディア神田東	98.3	93.6	95.2	95.5	95.5	98.4
P-60	レジディア東麻布	80.6	91.3	97.1	97.1	94.2	88.1
P-61	レジディア恵比寿南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-62	レジディアタワー麻布十番	86.0	88.0	90.8	89.1	88.3	86.8
P-63	レジディア渋谷	90.5	100.0	98.0	98.0	98.0	98.0
P-64	レジディア中延	95.4	90.7	89.1	93.6	95.2	96.9
P-65	レジディア麻布台	89.2	94.9	89.8	88.0	90.4	93.4
P-66	レジディア芝大門	91.6	95.9	95.8	97.9	97.9	97.9
P-67	レジディア神田	97.6	97.6	95.9	100.0	91.0	93.6
P-68	レジディア三軒茶屋	97.8	97.8	96.5	100.0	100.0	100.0
P-69	レジディア西新宿	86.1	92.6	95.8	94.6	93.5	88.9
P-70	レジディア広尾南	84.9	88.7	88.7	96.2	92.5	92.5
P-72	レジディア目白御留山	100.0	100.0	94.2	94.2	100.0	100.0
P-73	レジディア芝浦	94.2	94.2	94.9	93.0	91.1	93.0
P-74	レジディア御殿山	85.4	80.5	91.7	91.7	86.7	86.7
P-75	レジディア祐天寺	96.0	94.9	93.8	91.5	91.1	92.9
P-76	パークタワー芝浦バイワード アーバンウイング	91.1	91.5	91.8	91.9	95.2	94.8
P-77	元麻布ブレイス	94.0	96.2	90.3	89.2	86.8	84.7
P-78	レジディアタワー六本木	86.7	85.4	89.6	88.2	91.1	88.6
P-79	レジディア上目黒	87.9	82.5	81.3	81.3	86.8	92.2
P-80	レジディア代々木公園	54.6	54.6	71.4	71.4	100.0	100.0
P-81	ウインザーハウス広尾	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-82	レジディア大井（注2）	-	-	-	-	-	-
P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	95.3	94.3	94.3	92.5	94.5	93.7
P-84	レジディア北新宿	80.8	80.8	76.9	84.6	96.2	96.2
P-85	レジディア駒沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	97.4	97.2	96.3	96.3	97.4	95.7
P-87	レジディア市谷薬王寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	物件名称	平成23年 8月末 (%)	平成23年 9月末 (%)	平成23年 10月末 (%)	平成23年 11月末 (%)	平成23年 12月末 (%)	平成24年 1月末 (%)
P-88	レジディア用賀	94.0	94.0	93.7	92.4	89.9	93.7
P-89	レジディアタワー中目黒	93.4	92.1	89.7	91.3	92.5	93.8
C-1	レジディア三越前	95.9	95.1	94.4	92.8	93.6	92.8
C-2	レジディア蒲田	99.3	98.8	98.2	100.0	100.0	98.1
C-3	レジディア池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-4	レジディア文京本郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-5	レジディア浅草橋	95.0	91.4	91.4	96.1	93.6	95.6
C-6	メゾンエクレーレ江古田	94.6	93.6	95.7	96.8	98.9	96.8
C-7	レジディア上野御徒町	96.2	93.8	96.7	96.7	96.0	97.5
C-8	レジディア文京本郷	97.8	100.0	97.8	97.8	95.6	97.8
C-9	レジディア両国	90.9	90.9	92.4	95.5	97.0	100.0
C-10	レジディア東銀座	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-11	レジディア上野(注2)	-	-	-	-	-	-
C-12	レジディア日本橋人形町	96.9	97.6	95.1	95.1	95.1	95.6
C-13	レジディア大森東	95.8	96.8	96.8	95.8	94.7	96.8
C-15	レジディア錦糸町	96.3	94.4	90.7	92.1	94.9	92.1
C-16	レジディア根岸	96.5	86.3	79.3	90.2	96.5	96.5
C-17	レジディア新川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-18	レジディア上池袋	95.5	95.5	93.4	90.8	92.7	97.9
C-19	レジディア新中野	90.0	93.4	90.1	90.1	90.1	96.7
C-21	レジディア文京湯島	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-22	レジディア築地	95.8	94.5	87.5	90.8	90.3	93.3
C-23	レジディア笹塚	92.0	95.3	97.1	96.2	96.2	95.3
C-24	レジディア京橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-25	レジディア多摩川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-26	レジディア後樂園	90.5	97.2	93.9	97.2	96.7	100.0
C-27	レジディア銀座東	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-28	レジディア王子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-29	レジディア目白	94.2	95.7	96.9	97.1	95.4	95.4
C-31	レジディア月島	94.3	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0
C-32	レジディア蒲田	94.9	89.5	94.1	93.0	91.8	91.8
C-33	レジディア月島	95.5	94.7	97.5	95.3	94.1	95.1
C-34	レジディア錦糸町	92.4	91.0	90.3	90.4	91.1	89.8
C-35	レジディア文京音羽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-36	レジディア文京千石	100.0	96.6	100.0	100.0	94.3	97.2
C-37	レジディア文京湯島	97.2	97.2	97.2	94.1	100.0	94.4
C-38	レジディア池上	78.5	81.2	81.2	74.8	81.2	83.8
C-39	レジディア日本橋人形町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名称	平成23年 8月末 (%)	平成23年 9月末 (%)	平成23年 10月末 (%)	平成23年 11月末 (%)	平成23年 12月末 (%)	平成24年 1月末 (%)
C-40	レジディア文京千石	98.0	96.3	94.5	100.0	94.8	98.3
C-41	レジディア入谷	97.7	90.5	92.8	88.8	86.0	87.6
C-42	レジディア日本橋浜町	97.9	100.0	97.7	95.6	93.4	95.7
C-43	レジディア新御徒町	89.5	90.6	92.2	94.7	98.2	98.7
C-44	レジディア千鳥町	95.0	98.2	100.0	96.8	96.8	88.6
C-45	レジディア新川	92.8	91.3	92.1	93.6	94.3	94.3
C-46	レジディア目白	96.2	97.1	98.7	99.2	96.6	96.9
C-47	レジディア葛西	100.0	100.0	96.6	96.6	93.8	93.8
C-48	レジディア日本橋馬喰町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-49	レジディア杉並方南町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-50	レジディア新板橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-51	レジディア木場	99.4	99.4	99.4	99.4	98.7	98.7
C-52	レジディア文京湯島	100.0	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0
C-53	レジディア文京本駒込	95.9	97.1	95.2	95.8	96.4	96.7
C-54	レジディア月島	91.5	94.7	97.3	96.7	96.7	97.4
C-55	レジディア南千住	-	92.9	94.5	95.7	95.4	97.4
C-56	レジディア荻窪	-	100.0	98.0	96.0	94.9	97.0
S-1	日吉台学生ハイツ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-2	チェスターハウス川口	100.0	97.4	97.4	97.4	94.9	92.3
S-4	レジディア東松戸	100.0	100.0	95.3	95.1	95.1	95.7
S-5	レジディア新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-7	レジディア調布	92.5	92.5	97.6	95.3	100.0	100.0
S-11	和光学生ハイツ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-12	レジディア国分寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0
S-14	レジディア横濱関内	95.0	97.2	95.1	96.1	97.2	97.2
S-15	レジディア大倉山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-16	レジディア武蔵小杉	99.0	97.8	98.8	94.2	91.4	97.7
S-17	レジディア船橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-19	レジディア吉祥寺	93.9	98.0	93.9	93.5	93.5	93.5
S-20	パシフィックロイヤルコートみなと みらい オーシャンタワー	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8
S-21	メゾン八千代台	91.6	91.6	89.6	91.6	91.6	91.6
S-22	ライフ&シニアハウス港北2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-23	カレッジコート田無	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-24	レジディア浦安	98.9	97.7	96.0	95.5	95.5	95.5
R-2	レジディア今出川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-4	レジディア東桜	92.3	97.7	95.4	94.3	89.9	91.0
R-5	レジディア亀山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名称	平成23年 8月末 (%)	平成23年 9月末 (%)	平成23年 10月末 (%)	平成23年 11月末 (%)	平成23年 12月末 (%)	平成24年 1月末 (%)
R-6	Zeus緑地PREMIUM	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-10	レジディア博多	98.6	99.4	98.2	97.4	96.3	98.0
R-11	レジディア天神橋	100.0	100.0	100.0	98.8	96.3	95.0
R-12	レジディア三宮東	97.9	99.0	98.5	97.5	98.0	97.5
R-13	KC21ビル	97.1	99.0	100.0	100.0	99.0	100.0
R-14	レジディア靱公園	95.1	100.0	98.1	98.9	98.9	100.0
R-15	レジディア京都駅前	99.3	100.0	100.0	100.0	95.7	93.9
R-16	レジディア高岳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-17	レジディア日比野	92.8	94.6	95.4	95.4	92.2	94.5
R-19	レジディア天神南	96.4	96.4	94.6	94.6	92.8	91.1
R-20	レジディア博多駅南	100.0	100.0	95.0	94.9	97.4	97.4
R-21	マーレ	97.8	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0
R-24	レジディア南一条	98.5	97.5	98.9	97.8	97.5	98.3
R-25	レジディア大通西	95.8	95.7	98.4	98.4	98.4	97.7
R-26	レジディア北三条	97.8	97.7	98.4	100.0	97.2	99.3
R-27	レジディア白壁東	96.7	97.0	90.9	91.3	91.3	91.9
R-29	レジディア太秦	97.9	97.9	100.0	98.1	98.1	96.1
R-30	レジディア泉	93.8	97.5	96.7	93.8	94.7	96.3
R-31	レジディア円山北五条	100.0	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0
R-32	レジディア徳川	96.3	96.3	92.6	96.3	88.9	96.7
R-34	レジディア大通公園	98.1	97.5	96.9	97.7	98.9	96.2
R-35	レジディア谷町	96.4	96.4	96.6	94.2	95.1	97.0
R-36	レジディア久屋大通	100.0	100.0	98.6	97.1	94.1	94.1
R-37	レジディア仙台宮町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-38	レジディア広瀬通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-39	レジディア江戸堀	-	99.3	98.4	97.6	99.2	96.9
R-40	レジディア京町堀	-	96.3	98.7	98.7	97.5	97.7
全運用不動産稼働率		96.2	96.5	96.4	96.4	96.3	96.4

(注1) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記資産のうち、P-17 レジディア芝大門、P-27 レジディア広尾、P-44 レジディア大岡山、P-82 レジディア大井及びC-11 レジディア上野は、平成23年8月末までに売却済みです。

(ヲ) 主要テナントの概要

平成24年1月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4、5)	契約満了日
伊藤忠アーバン コミュニティ株 式会社(注1)	不動産管 理業	レジディア島津山	3,204.72	158,700	20,868	平成32年11月30日
		レジディア中目黒	1,694.18	94,512	8,184	平成32年11月30日
		レジディア世田谷弦巻	1,706.06	66,420	10,395	平成24年11月30日
		レジディア麻布十番	1,925.54	102,840	12,872	平成24年11月30日
		レジディア池尻大橋	1,392.77	73,764	7,370	平成24年11月30日
		レジディア九段下	2,780.65	134,508	15,200	平成32年11月30日
		レジディア幡ヶ谷	1,129.72	64,611	21,441	平成25年3月31日
		レジディア桜上水	1,157.41	64,692	10,123	平成24年4月30日
		レジディア北品川	2,897.99	145,272	12,675	平成25年2月26日
		レジディア代々木の杜	701.60	38,400	4,626	平成25年2月28日
		レジディア新宿イース ト	818.74	50,856	8,519	平成26年3月31日
		レオパレス宇田川町マ ンション	623.80	35,546	-	平成24年5月31日
		レジディア新宿イース ト	1,636.93	85,080	10,446	平成24年12月31日
		レジディア新宿イース ト	1,145.30	56,772	7,345	平成24年9月30日
		レジディア神田岩本町	2,331.49	106,626	14,188	平成24年9月30日
		レジディア広尾	1,589.80	96,900	14,804	平成24年10月31日
		ピアネット汐留	2,123.08	118,932	20,474	平成24年4月30日
		レジディア駒沢大学	440.91	21,408	2,772	平成24年10月31日
		レジディア代々木	464.64	22,368	2,568	平成24年10月31日
		レジディア西新宿	478.57	24,828	3,265	平成24年10月31日
		レジディア経堂	478.24	18,888	2,543	平成24年10月31日
		レジディア大井町	1,091.39	57,252	8,199	平成24年10月31日
		レジディア恵比寿	2,092.38	134,270	29,495	平成24年4月30日
		レジディア上落合	1,654.90	79,536	11,702	平成24年10月31日
		レジディア東品川	2,437.11	127,896	14,232	平成24年11月30日
		レジディア目黒	1,338.55	69,936	9,619	平成24年9月30日
		レジディア虎ノ門	1,310.35	79,234	8,435	平成24年11月30日
		レジディア新御茶ノ水	1,292.20	66,996	6,806	平成24年6月30日
		レジディア神楽坂	1,182.34	61,368	8,837	平成24年6月30日
		レジディア大井町	1,197.44	62,028	8,424	平成24年9月30日
レジディア自由が丘	1,296.49	62,700	9,148	平成24年10月31日		

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4、5)	契約満了日
		レジディア水道橋	2,996.94	144,804	19,085	平成24年8月31日
		レジディアタワー乃木坂	3,174.17	183,396	24,452	平成24年8月31日
		レジディア赤坂	1,321.57	78,528	8,484	平成24年4月30日
		レジディア西麻布	6,804.78	392,776	91,528	平成24年10月31日
		レジディア代官山	1,876.72	107,052	14,092	平成24年9月30日
		レジディア市ヶ谷	2,965.69	151,476	23,369	平成24年12月31日
		レジディア三軒茶屋	2,664.86	162,036	24,705	平成24年9月30日
		レジディア南青山	614.02	29,724	4,611	平成24年10月31日
		レジディア神田東	2,504.10	109,224	14,124	平成24年4月30日
		レジディア東麻布	1,394.12	72,312	9,047	平成25年3月31日
		レジディア恵比寿南	2,023.88	102,556	10,293	平成25年3月31日
		レジディアタワー麻布十番	6,253.10	321,888	50,750	平成24年12月31日
		レジディア渋谷	1,259.52	79,123	15,004	平成25年2月28日
		レジディア中延	2,765.73	119,340	17,573	平成24年10月31日
		レジディア麻布台	1,618.20	92,004	10,636	平成24年6月30日
		レジディア芝大門	1,980.70	100,164	12,091	平成24年6月30日
		レジディア神田	1,435.96	71,100	11,120	平成24年11月30日
		レジディア三軒茶屋	1,933.54	79,392	12,449	平成24年9月30日
		レジディア西新宿	2,202.07	108,768	13,478	平成24年11月30日
		レジディア広尾南	957.69	51,672	6,706	平成24年11月30日
		レジディア目白御留山	1,679.94	65,452	10,859	平成24年10月31日
		レジディア芝浦	7,909.85	295,297	39,908	平成24年9月30日
		レジディア御殿山	1,064.84	48,528	7,811	平成24年10月31日
		レジディア祐天寺	5,039.72	280,893	58,178	平成24年8月31日
		レジディアタワー六本木	5,297.30	326,905	46,769	平成24年8月31日
		レジディア上目黒	1,359.11	52,488	9,105	平成26年12月31日
		ウインザーハウス広尾	2,172.91	108,132	29,912	平成24年10月31日
		レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	5,602.47	345,785	84,939	平成24年9月30日
		レジディア北新宿	2,090.06	84,936	9,445	平成24年10月31日
		レジディア芝浦KAIGAN	3,728.69	164,977	43,999	平成25年2月28日
		レジディア市谷薬王寺	2,169.57	121,728	63	平成33年5月31日
		レジディア用賀	1,871.51	96,552	12,553	平成24年7月31日

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4、5)	契約満了日
		レジディアタワー中目黒	3,743.18	213,186	27,429	平成24年8月31日
		レジディア三越前	2,369.04	121,152	17,775	平成32年11月30日
		レジディア蒲田	4,033.34	186,542	28,245	平成32年11月30日
		レジディア池袋	2,207.63	89,274	-	平成32年11月30日
		レジディア文京本郷	2,165.35	98,926	-	平成32年11月30日
		レジディア浅草橋	1,735.69	73,284	11,918	平成24年11月30日
		メゾンエクレール江古田	1,540.35	69,096	8,248	平成24年11月30日
		レジディア上野御徒町	3,908.26	192,894	40,735	平成25年3月31日
		レジディア文京本郷	1,917.20	96,428	5,708	平成28年3月1日
		レジディア両国	1,378.84	60,288	9,772	平成24年8月31日
		レジディア東銀座	4,871.02	258,711	23,342	平成29年2月28日
		レジディア日本橋人形町	3,386.18	181,584	40,753	平成29年1月31日
		レジディア大森東	1,867.84	109,654	27,528	平成24年9月30日
		レジディア錦糸町	3,984.60	215,493	44,218	平成25年3月31日
		レジディア根岸	1,517.01	50,592	7,179	平成27年11月30日
		レジディア築地	1,905.11	92,448	12,965	平成24年4月30日
		レジディア京橋	1,440.11	80,004	6,667	平成24年8月31日
		レジディア多摩川	2,137.41	78,656	6,730	平成24年10月31日
		レジディア銀座東	2,824.17	114,809	9,721	平成24年10月31日
		レジディア目白	1,383.23	67,788	7,792	平成24年8月31日
		レジディア月島	1,694.38	75,108	11,679	平成24年10月31日
		レジディア蒲田	1,770.91	83,676	12,174	平成24年9月30日
		レジディア月島	2,923.33	155,352	21,032	平成24年10月31日
		レジディア錦糸町	3,048.38	137,832	16,640	平成25年2月28日
		レジディア文京千石	1,073.21	50,664	6,422	平成25年1月31日
		レジディア池上	641.00	24,048	3,271	平成24年9月30日
		レジディア文京千石	2,081.54	91,272	12,611	平成24年8月31日
		レジディア入谷	1,600.95	65,532	7,213	平成24年4月30日
		レジディア日本橋浜町	1,833.54	82,644	9,340	平成24年9月30日
		レジディア新御徒町	2,498.16	109,644	15,890	平成25年2月28日
		レジディア千鳥町	1,864.28	81,600	9,545	平成24年9月30日
		レジディア新川	1,999.26	82,152	12,639	平成24年10月31日
		レジディア杉並方南町	6,953.96	265,982	-	平成32年7月31日

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4、5)	契約満了日
		レジディア木場	3,213.00	153,312	24,182	平成24年7月31日
		レジディア文京湯島	1,296.27	78,312	7,310	平成25年2月28日
		レジディア文京本駒込	3,371.72	156,228	20,650	平成24年5月31日
		レジディア月島	3,070.24	180,924	39,400	平成24年8月31日
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	346,704	-	平成25年3月31日
		チェスターハウス川口	1,867.76	49,704	9,296	平成24年11月30日
		レジディア東松戸	3,282.60	77,424	12,566	平成24年8月31日
		レジディア新横浜	3,277.62	121,020	10,208	平成25年2月28日
		レジディア調布	1,750.49	71,724	22,760	平成25年2月28日
		和光学生ハイツ	1,684.02	52,364	8,890	平成25年4月30日
		レジディア国分寺	853.38	36,912	5,627	平成24年10月31日
		レジディア横濱関内	2,294.49	107,484	14,622	平成24年10月31日
		レジディア武蔵小杉	2,501.90	106,044	15,317	平成24年6月30日
		レジディア吉祥寺	2,070.93	83,988	12,913	平成25年3月31日
		ライフ&シニアハウス 港北2	5,433.40	141,409	68,700	平成39年3月15日
		レジディア浦安	3,524.76	167,229	48,404	平成24年7月31日
		レジディア今出川	3,714.11	119,196	15,400	平成24年11月30日
		レジディア亀山	6,065.11	111,280	2,445	平成25年2月28日
		Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	57,964	-	平成24年5月31日
		レジディア神戸ポート アイランド	9,708.00	248,217	21,134	平成30年3月31日
		レジディア京都駅前	3,764.76	146,717	32,453	平成24年10月31日
		レジディア南一条	5,828.30	139,176	13,403	平成24年10月31日
		レジディア大通西	4,407.26	103,026	15,361	平成24年10月31日
		レジディア北三条	3,839.89	91,612	7,984	平成24年10月31日
		レジディア太秦	3,077.19	60,000	15,792	平成24年11月30日
		レジディア円山北五条	3,920.00	84,738	7,399	平成24年10月31日
		レジディア大通公園	5,993.91	158,598	36,988	平成24年10月31日
		合計	315,401.54 (60.2%)	13,939,783	2,037,130	

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注3)	敷金等 (千円) (注4、5)	契約満了日
株式会社長谷工 ライブネット (注2)	不動産管 理業	レジディア上池袋	958.74	42,516	4,791	平成24年4月30日
		レジディア葛西	2,042.06	50,668	7,974	平成24年4月30日
		レジディア南千住	9,838.28	304,356	46,072	平成28年8月31日
		レジディア船橋	4,567.44	181,063	33,605	平成29年3月31日
		メゾン八千代台	3,213.28	76,508	72,917	平成24年4月30日
		レジディア東桜	2,806.50	81,614	9,661	平成24年4月30日
		レジディア博多	3,875.74	96,650	9,603	平成25年1月31日
		レジディア天神橋	2,008.87	65,808	6,050	平成24年12月31日
		レジディア三宮東	5,554.21	171,769	22,844	平成24年12月31日
		レジディア高岳	5,944.56	173,925	16,200	平成24年12月31日
		レジディア天神南	2,895.57	67,608	5,838	平成25年1月31日
		レジディア博多駅南	1,564.59	30,612	2,071	平成25年1月31日
		レジディア谷町	2,576.83	90,000	4,905	平成25年2月28日
		レジディア久屋大通	1,584.16	53,583	7,134	平成25年3月31日
		レジディア江戸堀	3,264.25	118,922	11,455	平成24年8月31日
		レジディア京町堀	2,342.55	81,276	10,096	平成24年9月30日
		合計	55,037.63 (10.5%)	1,686,882	271,220	

(注1) 契約更改の方法については、期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(ただし、日吉台学生ハイツ、和光学生ハイツ、レジディア多摩川、レジディア銀座東及びレジディア市谷薬王寺については2か年更新されるものとしています。また、レジディア杉並方南町については、賃貸人又は賃借人が、期間満了日の6か月前までに、その相手方及び資産運用会社に対し書面により通知し、賃貸人、賃借人及び資産運用会社にて協議を行うことで、更新することが出来るものとしています。)

また、信託受託者がみずほ信託銀行株式会社の信託不動産(前記「5.運用状況(2)投資資産 投資不動産物件(八)信託不動産の概要」をご参照下さい。)のうち、レジディア島津山、レジディア中目黒、レジディア九段下、レジディア三越前、レジディア蒲田、レジディア代々木の杜、レジディア調布、レジディア根岸については、不動産管理処分信託契約が延長した場合、同期間延長され、レジディア吉祥寺及びレジディア上目黒については、不動産管理処分信託契約が延長した場合で、賃貸人がその旨を賃借人に通知したときは、同期間延長されます。

(注2) 契約更改の方法については、期間満了日の3か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、さらに1か年更新されるものとし、以降この例によります(ただし、レジディア高岳については2か年更新され、レジディア船橋については期間満了日の6か月前までに賃貸人・賃借人いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合は、同一条件をもって、さらに3か年更新されるものとしています。また、レジディア南千住については、定期建物賃貸借契約であり、期間満了日にて終了し更新はございませんが、賃貸人及び賃借人は協議のうえ、期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結出来るものとしています。)

- (注3) 「年間賃料」欄には、月額賃料(マスターリース種別(前記「5.運用状況(2)投資資産 投資不動産物件(ホ)個別不動産等の損益状況」をご参照下さい。))がパス・スルー型の場合、原則として平成24年1月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(以下、本注記において「パス・スルー型月額賃料」といいます。)を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、原則として、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社と本投資法人若しくは信託受託者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月額保証賃料(共益費は含みます(共益費が固定額でない場合は除きます。))が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額(以下、本注記において「賃料保証型月額賃料」といいます。)を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。)を12倍した金額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- (注4) 「敷金等」欄には、マスターリース種別(前記「5.運用状況(2)投資資産 投資不動産物件(ホ)個別不動産等の損益状況」をご参照下さい。))がパス・スルー型の場合、原則として、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の平成24年1月31日現在における残高の合計(以下、本注記において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。)を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成24年1月31日現在においてマスターリース会社と本投資法人若しくは信託受託者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成24年1月31日現在における残高(以下、本注記において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。)を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 平成24年1月31日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等が預託されていない物件が含まれています。なお、上記の場合においても、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています。ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は本投資法人又は信託受託者の勘定で保管されています。

[前へ](#)

【その他投資資産の主要なもの】

参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は上記「投資不動産物件」に含めて記載しています。
 なお、上記「投資有価証券の主要銘柄」及び「投資不動産物件」に記載の投資資産以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

下記期末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1、2、3）	純資産総額（百万円） （注1、2、3）	1口当たり純資産額 （円）（注2、3）
第1期末 （平成23年1月31日）	355,990 (347,905)	164,458 (156,373)	167,814 (159,564)
第2期末 （平成23年7月31日）	349,158 (344,748)	157,827 (153,417)	161,048 (156,548)
第3期末 （平成24年1月31日）	356,891 (352,481)	157,428 (153,018)	160,640 (156,140)

（注1）「総資産額」及び「純資産総額」は、各計算期間末日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

（注2）金額は表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注3）各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における市場相場は以下の通りです。

（本投資証券の取引価格及び売買高の推移）

計算期間別の 最高・最低投資口価格	期	第1期	第2期	第3期
	決算年月	平成23年1月	平成23年7月	平成24年1月
	最高（円）	185,300	173,500	162,500
	最低（円）	111,500	139,900	134,000

月別最高・最低投資口価格 及び投資証券 売買高	月別	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月	平成23年11月	平成23年12月	平成24年1月
	最高（円）	162,400	162,500	152,400	152,000	148,500	148,100
	最低（円）	143,900	140,200	136,800	134,000	140,000	136,100
	売買高（口）	45,968	47,928	40,242	21,492	24,383	54,668

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所の終値によります。

【分配の推移】

本投資法人の分配総額及び1口当たり分配金は、以下の通りです。

計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第1期 自平成22年3月1日 至平成23年1月31日	8,085,000	8,250
第2期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	4,410,000	4,500
第3期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	4,410,000	4,500

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率(注1、3)	年換算値(注2、3)
第1期 自平成22年3月1日 至平成23年1月31日	36.8%	39.8%
第2期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日	0.9%	1.8%
第3期 自平成23年8月1日 至平成24年1月31日	2.5%	5.0%

(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 } × 100」により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 年換算をする場合において1年を365日とし、第1期計算期間を337日、第2期計算期間を181日、第3期計算期間を184日として年換算値を算出しています。

(注3) 第1期の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益43,281百万円が含まれています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成22年3月1日	旧ADRとNRIとの新設合併による本投資法人の成立
平成22年3月1日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成22年3月1日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施 (登録番号 関東財務局長 第68号)
平成22年3月2日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(証券コード:3269)

2【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員 (常勤)	高坂 健司	昭和63年4月 平成6年4月 平成11年4月 平成13年7月 平成14年10月 平成16年4月 平成17年6月 平成20年2月 平成20年3月 平成20年4月 平成22年3月 平成22年3月 平成23年4月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部 同 大阪建設部 同 不動産事業開発部 同 大阪建設部大阪建設第四課長代行 同 建設部建設第三課長代行 同 建設部建設第二課長兼建設不動産投資顧問室長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役投資開発部長 同 代表取締役社長兼投資開発部長 旧アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員 ADインベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員(現任)(注1)(注2) ADインベストメント・マネジメント株式会社 入社 代表取締役社長兼内部監査室長(注3) 同 代表取締役社長兼内部監査室長兼管理本部長(現任)	0
監督役員 (非常勤)	松田 秀次郎	昭和39年6月 昭和39年12月 昭和44年4月 昭和44年6月 昭和46年3月 昭和56年5月 昭和56年7月 昭和59年11月 平成4年12月 平成11年10月 平成13年6月 平成17年3月 平成17年9月 平成18年6月 平成22年3月	伊藤瑛介公認会計士事務所入所 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士松田秀次郎事務所開設 同所長(現任) 日本アイビーエム株式会社入社 等松青木監査法人(現 有限責任監査法人トーマツ)入所 ダウケミカル日本株式会社入社 予算管理担当部長 トリンプ・インターナショナル株式会社入社 取締役財務本部長 日本エー・エム・ピー株式会社入社 財務本部長 日本モレックス株式会社入社 北アジア地域担当フィナンシャルディレクター兼財務本部長 株式会社ティ・ワイ・オー 監査役(現任) 株式会社花王 監査役 株式会社ドリーミュージック 取締役 旧アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 曙ブレーキ工業株式会社 監査役 本投資法人 監督役員(現任)(注2)	0
監督役員 (非常勤)	大嶋 芳樹	昭和42年10月 昭和45年4月 昭和53年4月 平成17年9月 平成22年3月	司法試験合格 弁護士登録 赤坂総合法律事務所開設 同所長(現任) 旧アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 本投資法人 監督役員(現任)(注2)	0

- (注1) 高坂健司は、平成22年2月28日付で、伊藤忠商事株式会社を退職しました。
- (注2) 旧ADRは、平成22年3月1日付でNRIと新設合併しております。
- (注3) 本資産運用会社は、平成22年3月1日付で旧パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併しております。なお高坂健司は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼務しており、金融商品取引法の一部を改正する法律（平成20年法律第65号）第1条の規定による改正前の金融商品取引法第31条の4第4項（本書の日付現在、同法第31条の4第1項）の規定に基づき、平成20年3月5日付で金融庁長官に対して届け出ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第18条第2項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項ただし書）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が終了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第3項）。

執行役員及び監督役員を解任する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員を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

(イ) 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。本投資法人は平成23年10月28日開催の第1回投資主総会において、規約を変更しました。

(ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び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した事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場しており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

（イ）本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「（4）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

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

（ロ）本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類ごとに定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記 . に掲げる資産の場合は、上記 . に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記 . に掲げる資産の場合は、上記 . に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記 . から . までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産である匿名組合出資持分について上記 . に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。ただし、合理的な方法により算出された価額がない場合には取得価額で評価できるものとします。

・金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

・デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらとともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。

・金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 . から . まで及び下記 . に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・その他

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

（ハ）資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記（ロ）と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項）。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

・不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産の構成資産が上記 に掲げる資産の場合は上記 に従った評価を、匿名組合出資持分の構成資産が上記 に掲げる資産の場合は社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額等をもって評価する。信託財産又は匿名組合の構成資産が金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ニ）本投資法人の資産評価の基準日は、原則として決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第3項）。

（ホ）1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とします。各営業期間の末日を決算期といたします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日(平成22年3月1日)から平成23年1月末日までとします(規約第31条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

(ロ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、600万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者を募集する事ができるものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が、消滅する場合に限り、)

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：A Dインベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めのないものとし、
更新	該当事項はありません。
解約	<p>・本投資法人は、本資産運用会社が金融商品取引法第78条第1項の認定を受けた金融商品取引業協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。</p> <p>本資産運用会社が同契約の規定に違反した場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正したと、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。)</p> <p>本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 上記 又は に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、同契約を解約します。</p> <p>宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。)でなくなった場合</p> <p>投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>解散した場合</p> <p>・本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとし、

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社(注)

一般事務委託契約

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに、本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・当事者間の文書による解約の合意、ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 ・当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> ・同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ・上記 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・当事者間の文書による解約の合意、ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 ・当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> ・同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ・上記 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

(注) 住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社との平成24年4月1日付の合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。以下同じです。

(八) 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：みずほ信託銀行株式会社
事務委託契約（投資口事務受託契約書）

期間	平成22年3月1日から2年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期間末日の3か月後の月の末日までとします。
更新	有効期間満了の3か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合、なお、この場合には、同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 ・ 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反の是正を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合、なお、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ・ 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、なお、この場合には、同契約を直ちに解除することができます。
変更等	該当事項はありません。

特別口座の管理に関する契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。ただし、本投資法人及び特別口座管理機関の合意により、継続することができるものとします。 ・ 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合、特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ・ 当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知が到達した日から30日経過した日に終了します。 ・ 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使し得る事由が発生したときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記 . 後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに同契約を解約することができます。 ・ 本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記 . 後段の事由に該当した場合、同契約は直ちに解約することができます。 ・ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記 . 後段の規定を準用します。
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁若しくは振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上速やかに変更します。

(二) 特別口座管理機関：三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座の管理に関する契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ・ 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）の全部が振替機関によって取り扱われなくなった場合、この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかに特別口座の全部の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ・ 本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。 ・ 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使し得る事由が発生した場合における、当該当事者が行う文書による同契約の解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記　。後段の規定を準用します。 ・ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記　。後段の規定を準用します。
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構その他の振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関は協議のうえこれを改定することができます。

(ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社みずほコーポレート銀行
財務及び発行・支払代理契約
(旧ADR第2回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	-
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行（NR I 第10回並びに本投資法人第13回及び第14回無担保投資法人債）、株式会社みずほコーポレート銀行（NR I 第3回無担保投資法人債）、三井住友信託銀行株式会社（本投資法人第15回及び第16回無担保投資法人債）
投資法人債財務代理契約及び投資法人債登録事務取扱契約
(NR I 第3回無担保投資法人債)

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

（ N R I 第10回並びに本投資法人第15回及び第16回無担保投資法人債 ）

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

投資法人債財務代理契約

（ 本投資法人第13回及び第14回無担保投資法人債 ）

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の発行等に係る一般事務受託者は、その都度これに関する協定をします。

（ト）投資法人債に係る一般事務受託者（元利金支払事務取扱者）

・ N R I 第 3 回投資法人債：

株式会社みずほコーポレート銀行、みずほ証券株式会社、JPモルガン証券株式会社及び大和証券株式会社

投資法人債元利金支払事務取扱契約

（ N R I 第 3 回無担保投資法人債 ）

期間	期間を定めません。
更新	-
解約	-
変更等	本投資法人及び投資法人債の元利金支払事務に係る一般事務受託者がその都度これに関する協定をします。

（チ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

法令は、資産運用会社に対し、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止しています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
- (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- (二) (イ) から (ハ) までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

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

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借

- e . 不動産の管理の委託
- f . 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本 において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

ここで、投信法施行令で定めるものとは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

- a . 弁護士又は弁護士法人
- b . 公認会計士又は監査法人

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも実施しなければなりません。

(2) 利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規定を大要以下の通り定めています。

法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わない。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守する。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいう。

- (イ) 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- (ロ) 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主（上記（イ）に該当する者を除く。）及びその役員
- (ハ) 上記（イ）又は（ロ）に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC（上記（イ）に該当する者を除く。）

利害関係者との取引

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行います。なお、当該利害関係者との取引には、取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引は含まれません。

（イ）物件の取得

- a. 本投資法人は、利害関係者から不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 上記a.にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用を鑑定評価額に加えて取得することができます。
- c. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.に準じます。

（ロ）物件の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満では譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.の規定に準じます。

（ハ）物件の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

（ニ）不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができ、委託料の決定については上記a.に準じます。

(ホ) 売買又は賃貸の媒介委託

- a. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。)は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合(信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。)は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ヘ) 工事等の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合があります。)は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行います。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者と取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該取引内容について以下の手続を経るものとします。

- (イ) 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。
- (ハ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- (ニ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合にはその旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部から当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行います。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会にてその旨を報告します。
- (ホ) 投資委員会における審議の結果当該審議事項が承認された場合、投資委員会の委員長は本投資法人の役員会の承認を求めます。
- (ヘ) 投資委員会の委員長は、上記(ホ)の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会及び投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議します。
- (ト) 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行います。

本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法に定める取引を行ったときは、投信法施行令の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（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ます。

(3) 利害関係人等との取引状況等

第3期における利害関係人等及び主要株主との取引状況等は以下の通りです。

取引状況

該当事項はありません。

支払手数料等の金額

第3期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
不動産売買手数料	212,282	伊藤忠商事株式会社	9,610	4.5
信託受益権売買手数料	130,779	伊藤忠商事株式会社	28,814	22.0
管理業務費	996,880	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	548,740	55.0
その他賃貸事業費用	117,131	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	55,852	47.7
その他手数料	123,386	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	36,026	29.2
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.1

(注1) 形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

(注2) 投信法律第201条第1項及び投信法施行令第123条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、第3期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
 - c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除く。））
 - d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - e. 規約の変更（投信法第140条）
 - f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条第2項）。
 - c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
 - d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第3項）。
 - e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項）。
 - f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項）。
 - g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
 - h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
- 本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。ただし、決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合に限ります。このほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項、第2項）。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）
投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反する又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反し、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）
6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）
投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ホ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）
投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日から8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。
- (ト) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができます。請求の後遅滞なく招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- (チ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。
- (リ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- (ヌ) 解散請求権（投信法第143条の3）
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権(規約第8条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項乃至第3項)

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権(振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項)

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

帳簿等閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

- (イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。
- (ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
 - a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
 - b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
 - c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
 - d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
 ADインベストメント・マネジメント株式会社
 東京都千代田区神田錦町三丁目26番地一ツ橋SIビル
- b. 資本金の額
 本書の日付現在 300百万円
- c. 事業の内容
 ・不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
 ・宅地建物取引業
 ・投資運用業
 ・第二種金融商品取引業
 ・前記 から までに付帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成17年2月2日	ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
平成17年4月9日	宅地建物取引業者免許取得
平成17年5月17日	ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年6月23日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第37号)
平成17年9月8日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第49号)
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（関東財務局長（金商）第309号）
平成22年3月1日	パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併

株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）
 10,000株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）
 6,180株
- (ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
 該当事項はありません。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

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

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注1)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,880	46.60
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,200	19.42
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号	1,200	19.42
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	180	2.91
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	180	2.91
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	180	2.91
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	180	2.91
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	180	2.91
合計		6,180	100.00

(注1) 比率は発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 小数第3位の四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役 社長兼内部監 査室長兼管理 本部長 (常勤)	高坂 健司	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。	0
専務取締役 運用本部長 (常勤)	高野 剛	昭和60年1月 平成8年11月 平成13年5月 平成16年6月 平成20年2月 平成22年3月 武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社(現 ヤマトマテリアル株式会社) 入社 パシフィックマネジメント株式会社(現 更生会社パシ フィックホールディングス株式会社)入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式 会社 取締役(注1)(注2) 同社 代表取締役 A Dインベストメント・マネジメント株式会社 専務取 締役運用本部長(現任)	0
取締役 コンプライア ンス・オフィ サー(常勤)	山本 宏政	昭和50年4月 昭和54年5月 昭和57年8月 平成7年4月 平成11年1月 平成12年10月 平成13年11月 平成16年7月 平成17年4月 平成17年6月 平成18年8月 平成19年6月 平成22年3月 平成24年4月 株式会社日本不動産銀行(現 株式会社あおぞら銀行) 入行 福岡支店 同 上野支店 同 資金業務部他 同 横浜支店副支店長他 同 債券営業部副部長 同 債券営業部長 同 大阪支店大阪総務部長 同 関西支店関西総務部長 同 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー A Dインベストメント・マネジメント株式会社出向 コンプライアンス・オフィサー 同 入社 コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプ ライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)	0
取締役 経営管理部長 (常勤)	木村 知之	平成4年4月 平成17年1月 平成21年2月 平成22年3月 平成24年4月 明治生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会 社)入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式 会社入社(注1)(注2) パシフィックレジデンシャル株式会社 取締役 A Dインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 資産運用部長 同 取締役経営管理部長(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
取締役 管理本部長代行兼経理部長 (常勤)	川上 博	平成2年4月 伊藤忠不動産株式会社入社 大阪財務経理部(注3) 平成4年10月 同 建設・不動産管理部(大阪) 平成8年4月 同 建設・不動産管理部(東京) 平成12年5月 株式会社エルアシスト入社(注4) 平成12年9月 同 業務推進室長 平成13年11月 同 取締役業務推進室長 平成21年8月 ADインベストメント・マネジメント株式会社入社 財務経理部長代行 平成22年3月 同 財務経理部長 平成23年6月 同 取締役財務経理部長 平成24年4月 同 取締役管理本部長代行兼経理部長(現任)	0
取締役 (非常勤)	松 典男	昭和58年4月 伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部 平成9年3月 同 建設部建設第一課 平成12年4月 同 建設部建設第一課長 平成15年4月 同 建設部長代行 平成18年4月 同 建設第一部長 平成18年6月 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成18年6月 伊豆大仁開発株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成18年7月 イトーピアゴルフ滋賀株式会社 (現 株式会社春日ゴルフ) 取締役(非常勤) 平成20年3月 西室見開発株式会社 清算人(非常勤)(現任) 平成20年6月 伊藤忠ビルディング株式会社 清算人(非常勤)(現任) 平成21年4月 伊藤忠商事株式会社 建設・不動産部門長代行兼建設第一部長 平成24年3月 株式会社東伊豆開発システム 取締役社長(非常勤)(現任) 平成24年4月 アイ・ピー管理株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成24年4月 伊藤忠商事株式会社 建設・金融部門長代行(現任)	0
取締役 (非常勤)	甲本 佳徳	昭和63年4月 伊藤忠不動産株式会社入社 住宅地事業部(注3) 平成4年10月 同 宅地事業部 平成10年4月 伊藤忠都市開発株式会社出向 都市住宅事業部 平成13年4月 同 用地企画室長 平成18年4月 同 都市住宅事業部長代行 平成19年4月 同 入社 総合開発部長(現任) 平成20年6月 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成23年10月 シーアイタウン利府葉山株式会社 代表取締役(非常勤)(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	高原 伸生	昭和54年4月 株式会社第一勧業銀行入行 下谷支店 平成7年11月 第一勧業信託銀行株式会社出向 企画部次長 平成10年12月 ルクセンブルグ第一勧業銀行出向 副社長 平成13年4月 みずほ信託銀行株式会社出向 参事役 平成13年12月 資産管理サービス信託銀行株式会社出向 業務監査部長 平成17年8月 日本土地建物株式会社出向 資産開発運用部担当部長 平成17年11月 同 入社 資産開発運用部担当部長 平成18年10月 同 アセットマネジメント部長 平成20年3月 日土地アセットマネジメント株式会社出向 執行役員資産管理部長 平成21年11月 日本土地建物株式会社 財務部部長 平成23年1月 同 投資事業開発部長 平成23年2月 A D インベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 平成23年11月 日本土地建物株式会社 財務部部長(現任)	0
監査役 (常勤)	服部 雅充	昭和54年4月 株式会社第一勧業銀行入行 本所支店 昭和57年11月 同 東新宿支店 昭和60年12月 同 ロンドン支店 平成4年1月 同 国際金融部プロジェクトファイナンスグループ 平成8年9月 DKBアジアリミテッド(香港)出向 副社長 平成11年4月 株式会社第一勧業銀行 国際金融部シンジケーショングループ次長 平成12年11月 同 投資銀行部ストラクチャードファイナンスグループ次長 平成14年4月 株式会社みずほコーポレート銀行 不動産ファイナンス営業部次長 平成15年5月 みずほ証券株式会社出向 インベストメントバンキングプロダクツグループ統括部長 平成18年6月 A D インベストメント・マネジメント株式会社出向 財務経理部担当部長 平成18年9月 同 財務経理部長 平成19年1月 同 入社 常務取締役財務経理部長 平成22年3月 同 監査役(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	鈴木 正一	昭和59年4月	伊藤忠商事株式会社入社 海外建設部海外建設第二課	0
		平成5年10月	伊藤忠香港会社出向(香港駐在)	
		平成9年4月	伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第二課	
		平成10年4月	同 海外建設部海外建設第二課長代行	
		平成13年4月	同 海外建設部海外開発事業室長代行	
		平成15年4月	同 海外建設部海外開発事業室長	
		平成16年1月	同 海外建設部海外建設第一課長	
		平成18年4月	同 建設第二部建設第四課長	
		平成19年4月	同 建設第二部長代行	
		平成20年5月	同 中国金不保物グループ長代行(北京駐在)	
		平成22年4月	同 中国金不保物グループ長代行(上海駐在)	
		平成22年11月	寧波都市房産開発有限公司出向(寧波駐在)	
		平成23年4月	伊藤忠商事株式会社 不動産・金融・保険・物流事業・リスク統括室長代行	
		平成23年4月	イトーピアホーム株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		平成23年4月	伊藤忠オリコ保険サービス株式会社 監査役(非常勤) (現任)	
		平成23年4月	イトーピアゴルフ滋賀株式会社 (現 株式会社春日ゴルフ) 監査役(非常勤)	
		平成23年5月	伊藤忠ビルディング株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		平成23年5月	西室見開発株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		平成23年6月	株式会社東伊豆開発システム 監査役(非常勤)(現任)	
		平成23年6月	A Dインベストメント・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		平成23年6月	株式会社仙台天文サービス 監査役(非常勤)(現任)	
		平成23年6月	株式会社千葉フィールズパートナーズ 監査役(非常勤) (現任)	
		平成24年4月	伊藤忠商事株式会社 住生活・情報事業統括室長代行 (現任)	
		平成24年4月	かなえキャピタル株式会社 監査役(非常勤)(現任)	

(注1) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、平成20年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に変更しています。

(注2) パシフィックレジデンシャル株式会社は、平成22年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

(注3) 伊藤忠不動産株式会社は、事業統合に伴い、伊藤忠商事株式会社と合併しています。

(注4) 株式会社エルアシストは、合併に伴い、株式会社ノエルに名称変更となっております。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の状況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資口を400口保有しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社(投信法第117条第4号から第6号まで並びに第208条関係)

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
三井住友信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
平成23年9月30日現在 342,037百万円
(平成23年9月30日時点の住友信託銀行株式会社の資本金の額を記載しております。)
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

- a. 一般事務受託者としての業務
 - (イ) 計算に関する事務
 - (ロ) 会計帳簿の作成に関する事務
 - (ハ) 納税に関する事務
- (二) 機関の運営に関する事務(投資主名簿等管理人(投資口)が行う事務を除きます。)
- b. 資産保管会社としての業務
 - (イ) 資産の保管に係る業務

(3)【資本関係】

平成24年1月31日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。
(平成24年1月31日時点の、住友信託銀行株式会社との間の資本関係を記載しております。)

B 投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
みずほ信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
平成23年12月31日現在 247,369百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限り、)
- b. 投資証券の発行に関する事務
- c. 投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務
- d. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

平成24年1月31日現在、本投資口は、みずほ信託銀行株式会社により14,511口が保有されています。

C 特別口座管理機関(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
三菱UFJ信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
平成23年12月31日現在 324,279百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務
- b. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

平成24年1月31日現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D 投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
株式会社みずほコーポレート銀行
- b. 資本金の額
平成23年9月30日現在 1,404,065百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 旧ADR第2回及びNRI第3回無担保投資法人債関係の以下の業務
 - (イ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
 - (ロ) 投資法人債の発行に関する事務
 - (ハ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
 - (ニ) 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
- b. NRI第3回無担保投資法人債関係の以下の業務
 - (イ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成24年1月31日現在、本投資法人と株式会社みずほコーポレート銀行との間には資本関係はありません。

E 投資法人債に係る一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
株式会社三菱東京UFJ銀行
- b. 資本金の額
平成23年9月30日現在 1,711,958百万円
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- NRI第10回並びに本投資法人第13回及び第14回無担保投資法人債関係の以下の業務
 - a. 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
 - b. 投資法人債の発行に関する事務
 - c. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
 - d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

平成24年1月31日現在、本投資法人と株式会社三菱東京UFJ銀行との間には資本関係はありません。

F 投資法人債に係る一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
三井住友信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
平成23年9月30日現在 342,037百万円
(平成23年9月30日時点の住友信託銀行株式会社の資本金の額を記載しております。)
- c. 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人第15回及び第16回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a. 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- b. 投資法人債券の発行に関する事務
- c. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務
- d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務

(3) 資本関係

平成24年1月31日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。
(平成24年1月31日時点の、住友信託銀行株式会社との間の資本関係を記載しております。)

G 投資法人債に係る一般事務受託者(元利金支払事務取扱者)(投信法第117条第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
みずほ証券株式会社
- b. 資本金の額
平成23年12月31日現在 125,167百万円
- c. 事業の内容
金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

NRI第3回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成24年1月31日現在、本投資口は、みずほ証券株式会社により462口が保有されています。

H 投資法人債に係る一般事務受託者(元利金支払事務取扱者)(投信法第117条第6号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
JPモルガン証券株式会社
- b. 資本金の額
平成23年3月31日現在 50,275百万円
- c. 事業の内容
金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

N R I 第 3 回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a . 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成24年 1 月31日現在、本投資口は、JPモルガン証券株式会社により150口が保有されています。

I 投資法人債に係る一般事務受託者(元利金支払事務取扱者)(投信法第117条第 6 号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a . 名称

大和証券株式会社

- b . 資本金の額

平成23年12月31日現在 255,700百万円(平成23年12月31日時点の大和証券キャピタル・マーケット株式会社の資本金の額を記載しております。)

- c . 事業の内容

金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を行っています。

(2) 関係業務の概要

N R I 第 3 回無担保投資法人債関係の以下の業務

- a . 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(3) 資本関係

平成24年 1 月31日現在、本投資口は、大和証券株式会社により387口が保有されています。

(平成24年 1 月31日時点の、大和証券キャピタル・マーケット株式会社との間の資本関係を記載しております。)

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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

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3期計算期間(平成23年8月1日から平成24年1月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツの監査を受けています。

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2期 (平成23年7月31日)	第3期 (平成24年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,573,398	9,165,380
信託現金及び信託預金	5,739,346	5,844,046
営業未収入金	294,428	264,025
有価証券	3,000,000	2,000,000
前払費用	301,870	308,157
未収消費税等	-	12,767
その他	10,609	12,652
貸倒引当金	39,909	21,647
流動資産合計	17,879,743	17,585,382
固定資産		
有形固定資産		
建物	68,853,220	72,297,097
減価償却累計額	2,058,631	2,830,161
建物（純額）	66,794,588	69,466,935
構築物	5,118	6,340
減価償却累計額	326	523
構築物（純額）	4,791	5,817
機械及び装置	-	1,785
減価償却累計額	-	40
機械及び装置（純額）	-	1,744
工具、器具及び備品	62,401	68,121
減価償却累計額	24,066	31,773
工具、器具及び備品（純額）	38,334	36,348
土地	65,184,714	68,868,819
信託建物	91,218,487	93,934,944
減価償却累計額	5,635,749	6,614,074
信託建物（純額）	85,582,738	87,320,870
信託構築物	128,041	141,254
減価償却累計額	41,844	46,116
信託構築物（純額）	86,196	95,137
信託機械及び装置	111,616	111,616
減価償却累計額	33,635	37,252
信託機械及び装置（純額）	77,980	74,364
信託工具、器具及び備品	436,368	444,731
減価償却累計額	247,352	262,091
信託工具、器具及び備品（純額）	189,016	182,640
信託土地	111,246,617	110,457,838
有形固定資産合計	329,204,979	336,510,515
無形固定資産		
借地権	1,071,902	1,071,902
信託借地権	-	133,788
その他	2,350	2,051
無形固定資産合計	1,074,253	1,207,743

	第2期 (平成23年7月31日)	第3期 (平成24年1月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	-	290,042
長期前払費用	516,160	581,988
差入保証金	451,651	644,641
その他	1,704	1,654
投資その他の資産合計	969,516	1,518,327
固定資産合計	331,248,750	339,236,586
繰延資産		
投資口交付費	21,019	15,286
投資法人債発行費	8,951	54,425
繰延資産合計	29,970	69,711
資産合計	349,158,463	356,891,681
負債の部		
流動負債		
営業未払金	158,823	201,449
短期借入金	-	1,040,000
1年内償還予定の投資法人債	27,000,000	31,500,000
1年内返済予定の長期借入金	51,594,701	40,505,729
未払金	870,448	894,322
未払費用	470,023	390,446
未払消費税等	152,339	-
前受金	126,631	42,433
前受利息	11,269	-
デリバティブ債務	12,723	-
その他	59,335	55,238
流動負債合計	80,456,297	74,629,618
固定負債		
投資法人債	19,500,000	10,000,000
長期借入金	88,544,511	111,956,450
預り敷金及び保証金	1,202,363	1,242,884
信託預り敷金及び保証金	1,588,952	1,604,341
長期預り金	36,040	29,692
その他	2,318	536
固定負債合計	110,874,186	124,833,905
負債合計	191,330,483	199,463,523
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,561,818	64,561,818
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
分配準備積立金	38,653,653	35,648,605
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	1,404,952	3,997,454
剰余金合計	93,278,884	92,866,339
投資主資本合計	157,840,703	157,428,157
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	12,722	-
評価・換算差額等合計	12,722	-
純資産合計	157,827,980	157,428,157
負債純資産合計	349,158,463	356,891,681

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	1 11,345,660	1 11,252,363
受取配当金	-	7,559
営業収益合計	11,345,660	11,259,923
営業費用		
貸貸事業費用	1 4,199,596	1 4,202,648
不動産等売却損	2 2,000,813	2 7,480
減損損失	3 739,529	-
資産運用報酬	661,333	739,700
資産保管手数料	11,928	11,860
一般事務委託手数料	65,637	66,729
役員報酬	2,400	2,400
租税公課	24,333	66,578
貸倒引当金繰入額	3,927	-
貸倒損失	93	213
その他営業費用	182,797	177,765
営業費用合計	7,892,390	5,275,376
営業利益	3,453,269	5,984,546
営業外収益		
受取利息	8,659	8,619
有価証券利息	1,335	1,229
未払分配金戻入	5,232	6,428
貸倒引当金戻入額	-	1,662
その他	5,405	2,160
営業外収益合計	20,632	20,100
営業外費用		
支払利息	1,247,293	1,263,473
投資法人債利息	367,517	364,055
投資口交付費償却	5,732	5,732
投資法人債発行費償却	6,176	8,741
投資口公開関連費用	-	27,816
融資関連費用	375,797	323,301
その他	5,819	13,467
営業外費用合計	2,008,336	2,006,587
経常利益	1,465,565	3,998,059
特別損失		
災害による損失	60,008	-
特別損失合計	60,008	-
税引前当期純利益	1,405,557	3,998,059
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,404,952	3,997,454
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	1,404,952	3,997,454

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	64,561,818	64,561,818
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	64,561,818	64,561,818
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	53,220,279	53,220,279
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	53,220,279	53,220,279
分配準備積立金		
当期首残高	-	38,653,653
当期変動額		
分配準備積立金の積立	38,653,653	-
分配準備積立金の取崩	-	3,005,047
当期変動額合計	38,653,653	3,005,047
当期末残高	38,653,653	35,648,605
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
当期首残高	46,738,653	1,404,952
当期変動額		
分配準備積立金の積立	38,653,653	-
分配準備積立金の取崩	-	3,005,047
剰余金の配当	8,085,000	4,410,000
当期純利益	1,404,952	3,997,454
当期変動額合計	45,333,701	2,592,502
当期末残高	1,404,952	3,997,454
剰余金合計		
当期首残高	99,958,932	93,278,884
当期変動額		
分配準備積立金の積立	-	-
分配準備積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	8,085,000	4,410,000
当期純利益	1,404,952	3,997,454
当期変動額合計	6,680,047	412,545
当期末残高	93,278,884	92,866,339

	第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
投資主資本合計		
当期首残高	164,520,751	157,840,703
当期変動額		
剰余金の配当	8,085,000	4,410,000
当期純利益	1,404,952	3,997,454
当期変動額合計	6,680,047	412,545
当期末残高	157,840,703	157,428,157
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	62,380	12,722
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	49,658	12,722
当期変動額合計	49,658	12,722
当期末残高	12,722	-
評価・換算差額等合計		
当期首残高	62,380	12,722
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	49,658	12,722
当期変動額合計	49,658	12,722
当期末残高	12,722	-
純資産合計		
当期首残高	164,458,370	157,827,980
当期変動額		
剰余金の配当	8,085,000	4,410,000
当期純利益	1,404,952	3,997,454
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	49,658	12,722
当期変動額合計	6,630,389	399,823
当期末残高	157,827,980	157,428,157

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
当期末処分利益	1,404,952,043円	3,997,454,500円
分配準備積立金取崩高	3,005,047,957円	412,545,500円
分配金の額	4,410,000,000円	4,410,000,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,500円)	(4,500円)
次期繰越利益	0円	0円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、将来に渡って安定した配当を行うために分配準備積立金を利用することとし、物件売却(減損)損失発生時においても分配金への影響を吸収することとします。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益1,404,952,043円に、分配準備積立金取崩高3,005,047,957円を加算した4,410,000,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、将来に渡って安定した配当を行うために分配準備積立金を利用することとし、物件売却(減損)損失発生時においても分配金への影響を吸収することとします。</p> <p>上記方針のもと、当期末処分利益3,997,454,500円に、分配準備積立金取崩高412,545,500円を加算した4,410,000,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第2期 (自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日)	第3期 (自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,405,557	3,998,059
減価償却費	1,893,158	1,900,332
減損損失	739,529	-
災害による損失	60,008	-
投資口交付費償却	5,732	5,732
投資法人債発行費償却	6,176	8,741
貸倒引当金の増減額（は減少）	9,031	18,262
受取利息	9,995	9,848
支払利息	1,247,293	1,263,473
投資法人債利息	367,517	364,055
営業未収入金の増減額（は増加）	52,432	30,402
未収消費税等の増減額（は増加）	-	12,767
前払費用の増減額（は増加）	73,335	6,352
未払消費税等の増減額（は減少）	37,379	152,339
営業未払金の増減額（は減少）	10,153	17,610
未払金の増減額（は減少）	196,890	36,432
未払費用の増減額（は減少）	26,966	13,387
前受金の増減額（は減少）	14,161	84,198
有形固定資産の売却による減少額	2,108,263	942,188
信託有形固定資産の売却による減少額	13,090,695	3,466,314
長期前払費用の増減額（は増加）	248,590	65,827
その他	2,526	2,074
小計	20,372,691	11,659,838
災害損失の支払額	29,199	30,808
利息の受取額	5,847	4,368
利息の支払額	1,771,513	1,731,697
法人税等の支払額	1,561	405
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,576,263	9,901,294
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	2,500,000	3,000,000
定期預金の払戻による収入	4,100,000	2,500,000
有価証券の取得による支出	3,000,000	2,000,000
有価証券の売却による収入	3,000,000	3,000,000
有形固定資産の取得による支出	5,305,641	8,052,134
信託有形固定資産の取得による支出	7,675,915	5,481,268
信託無形固定資産の取得による支出	-	136,171
預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	1,411	40,520
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	5,762	15,389
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-	186,869
投資有価証券の取得による支出	-	289,843
長期預り金の返還による支出	6,348	6,348
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,380,730	13,596,725

	第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,660,000	4,420,000
短期借入金の返済による支出	8,560,000	3,380,000
長期借入れによる収入	36,690,000	42,650,000
長期借入金の返済による支出	20,540,991	30,327,033
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債の償還による支出	15,000,000	15,000,000
投資法人債発行費の支出	-	54,215
分配金の支払額	8,073,770	4,416,638
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,824,762	3,892,112
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	629,228	196,682
現金及び現金同等物の期首残高	12,441,973	11,812,744
現金及び現金同等物の期末残高	11,812,744 ₁	12,009,427 ₁

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

<p>1．有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
<p>2．固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(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、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 5～46年 構築物 6～50年 機械及び装置 10～15年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託借地権 24年 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>3．繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり、定額法により償却しています。</p>
<p>4．引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
<p>5．収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は14,483千円です。</p>
<p>6．ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 なお、合併により日本レジデンシャル投資法人より引き継いだものについては、繰延ヘッジ処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金及び投資法人債</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p>

	<p>(4) ヘッジ有効性の評価方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップ取引及び金利キャップ取引の特例処理の要件を満たしているもの及びヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれる金利スワップ取引及び金利キャップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。</p>
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。ただし、固定資産及び繰延資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっています。</p>

(追加情報)

<p>第3期 (自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日)</p>
<p>(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)</p> <p>当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

第2期 (平成23年7月31日)	第3期 (平成24年1月31日)
1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
2. 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。 コミットメントラインの総額 13,000,000千円 借入実行残高 - 千円 差引額 13,000,000千円	2. 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。 コミットメントラインの総額 13,000,000千円 借入実行残高 1,040,000千円 差引額 11,960,000千円

(損益計算書に関する注記)

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収入	A. 不動産賃貸事業収入
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 10,371,723	賃貸料収入 10,311,918
共益費収入 333,625	共益費収入 349,004
駐車場収入 328,868	駐車場収入 333,596
計 11,034,218	計 10,994,518
その他収入	その他収入
付帯収入 23,851	付帯収入 25,126
その他 287,590	その他 232,718
計 311,442	計 257,844
不動産賃貸事業収入合計 11,345,660	不動産賃貸事業収入合計 11,252,363
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 541,645	公租公課 545,682
管理業務等委託費用 849,951	管理業務等委託費用 777,737
水道光熱費 168,677	水道光熱費 180,557
修繕費 253,642	修繕費 322,033
損害保険料 20,859	損害保険料 21,038
信託報酬 67,066	信託報酬 52,124
その他賃貸事業費用 404,893	その他賃貸事業費用 403,439
減価償却費 1,892,859	減価償却費 1,900,033
不動産賃貸事業費用合計 4,199,596	不動産賃貸事業費用合計 4,202,648
C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 7,146,064	C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 7,049,715

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)	2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)
(レジディア赤坂檜町)	(レジディア芝大門)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
4,180,000	1,305,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
4,070,248	1,279,600
その他売却費用	その他売却費用
120,440	27,459
不動産等売却損	不動産等売却損
<u>10,688</u>	<u>2,060</u>
(レジディア堺東)	(レジディア広尾)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
740,000	655,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
826,497	641,282
その他売却費用	その他売却費用
24,375	14,807
不動産等売却損	不動産等売却損
<u>110,873</u>	<u>1,090</u>
(レジディア不動前)	(レジディア大岡山)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
1,270,000	961,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
1,605,476	942,188
その他売却費用	その他売却費用
28,039	19,402
不動産等売却損	不動産等売却損
<u>363,515</u>	<u>590</u>
(レジディア柏)	(レジディア大井)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
405,000	905,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
553,061	887,581
その他売却費用	その他売却費用
10,569	20,676
不動産等売却損	不動産等売却損
<u>158,631</u>	<u>3,257</u>
(レジディア渋谷代官山)	(レジディア上野)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
1,425,000	671,400
不動産等売却原価	不動産等売却原価
1,656,183	657,848
その他売却費用	その他売却費用
30,872	14,031
不動産等売却損	不動産等売却損
<u>262,055</u>	<u>479</u>
(レジディア都立大学)	
不動産等売却収入	
540,000	
不動産等売却原価	
637,863	
その他売却費用	
12,810	
不動産等売却損	
<u>110,673</u>	
(レジディア南生田)	
不動産等売却収入	
860,000	
不動産等売却原価	
1,145,459	
その他売却費用	
20,958	
不動産等売却損	
<u>306,417</u>	
(レジディア参宮橋)	
不動産等売却収入	
647,100	
不動産等売却原価	
770,093	
その他売却費用	
16,320	
不動産等売却損	
<u>139,314</u>	
(レジディア赤坂)	
不動産等売却収入	
1,116,000	
不動産等売却原価	
1,281,765	
その他売却費用	
24,545	
不動産等売却損	
<u>190,311</u>	

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)																																
<p>(レジディア方南町)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">872,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">922,645</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">20,553</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,198</td></tr> </table> <p>(レジディア国立)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">495,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">639,328</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">13,084</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">157,413</td></tr> </table> <p>(レジディア八王子)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">540,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">558,943</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">15,322</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,266</td></tr> </table> <p>(レジディア西本町)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td style="text-align: right;">465,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td style="text-align: right;">531,389</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td style="text-align: right;">19,063</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,453</td></tr> </table>	不動産等売却収入	872,000	不動産等売却原価	922,645	その他売却費用	20,553	不動産等売却損	71,198	不動産等売却収入	495,000	不動産等売却原価	639,328	その他売却費用	13,084	不動産等売却損	157,413	不動産等売却収入	540,000	不動産等売却原価	558,943	その他売却費用	15,322	不動産等売却損	34,266	不動産等売却収入	465,000	不動産等売却原価	531,389	その他売却費用	19,063	不動産等売却損	85,453	
不動産等売却収入	872,000																																
不動産等売却原価	922,645																																
その他売却費用	20,553																																
不動産等売却損	71,198																																
不動産等売却収入	495,000																																
不動産等売却原価	639,328																																
その他売却費用	13,084																																
不動産等売却損	157,413																																
不動産等売却収入	540,000																																
不動産等売却原価	558,943																																
その他売却費用	15,322																																
不動産等売却損	34,266																																
不動産等売却収入	465,000																																
不動産等売却原価	531,389																																
その他売却費用	19,063																																
不動産等売却損	85,453																																
<p>3. 減損損失</p> <p>当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション (5棟)</td> <td>建物、土地、信託建物、信託土地等</td> <td>東京都</td> <td style="text-align: right;">739,529</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記賃貸マンションの名称は、レジディア芝大門・レジディア広尾・レジディア大岡山・レジディア大井・レジディア上野です。</p> <p>減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。当期においては、前記の固定資産グループ5件について、売却の意思決定及び譲渡契約を締結したことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。</p> <p>なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。</p> <p>また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。</p>	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	賃貸マンション (5棟)	建物、土地、信託建物、信託土地等	東京都	739,529																									
主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)																														
賃貸マンション (5棟)	建物、土地、信託建物、信託土地等	東京都	739,529																														

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)		第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	6,000,000口	発行可能投資口総口数	6,000,000口
発行済投資口数	980,000口	発行済投資口数	980,000口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)		第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)	
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
(単位：千円)		(単位：千円)	
現金及び預金	8,573,398	現金及び預金	9,165,380
信託現金及び信託預金	5,739,346	信託現金及び信託預金	5,844,046
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	2,500,000	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	3,000,000
現金及び現金同等物	<u>11,812,744</u>	現金及び現金同等物	<u>12,009,427</u>

（リース取引に関する注記）

第2期 （自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日）	第3期 （自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日）																																												
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りです。</p> <p>（借主側）</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">6,974</td> <td style="text-align: center;">2,836</td> <td style="text-align: center;">4,137</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6,974</td> <td style="text-align: center;">2,836</td> <td style="text-align: center;">4,137</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内</td> <td style="text-align: right;">709千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">3,429千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">4,139千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">354千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">354千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、器具及び備品	6,974	2,836	4,137	計	6,974	2,836	4,137	一年内	709千円	一年超	3,429千円	合計	4,139千円	支払リース料	354千円	減価償却費相当額	354千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年7月1日前に属するものについては、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は以下の通りです。</p> <p>（借主側）</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">6,974</td> <td style="text-align: center;">3,191</td> <td style="text-align: center;">3,782</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6,974</td> <td style="text-align: center;">3,191</td> <td style="text-align: center;">3,782</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によっています。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内</td> <td style="text-align: right;">709千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">3,075千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">3,784千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">354千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">354千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。</p>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	信託工具、器具及び備品	6,974	3,191	3,782	計	6,974	3,191	3,782	一年内	709千円	一年超	3,075千円	合計	3,784千円	支払リース料	354千円	減価償却費相当額	354千円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																										
信託工具、器具及び備品	6,974	2,836	4,137																																										
計	6,974	2,836	4,137																																										
一年内	709千円																																												
一年超	3,429千円																																												
合計	4,139千円																																												
支払リース料	354千円																																												
減価償却費相当額	354千円																																												
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																										
信託工具、器具及び備品	6,974	3,191	3,782																																										
計	6,974	3,191	3,782																																										
一年内	709千円																																												
一年超	3,075千円																																												
合計	3,784千円																																												
支払リース料	354千円																																												
減価償却費相当額	354千円																																												
<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>（借主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内</td> <td style="text-align: right;">70,524千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">1,528,020千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">1,598,544千円</td> </tr> </table> <p>なお、リース料の確定していないものは、注記金額に見積金額を含めています。</p> <p>（貸主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内</td> <td style="text-align: right;">3,532,539千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">4,850,352千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">8,382,892千円</td> </tr> </table>	一年内	70,524千円	一年超	1,528,020千円	合計	1,598,544千円	一年内	3,532,539千円	一年超	4,850,352千円	合計	8,382,892千円	<p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>（借主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内</td> <td style="text-align: right;">140,076千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">3,069,270千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">3,209,346千円</td> </tr> </table> <p>なお、リース料の確定していないものは、注記金額に見積金額を含めています。</p> <p>（貸主側）</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年内</td> <td style="text-align: right;">2,797,456千円</td> </tr> <tr> <td>一年超</td> <td style="text-align: right;">4,348,437千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">7,145,894千円</td> </tr> </table>	一年内	140,076千円	一年超	3,069,270千円	合計	3,209,346千円	一年内	2,797,456千円	一年超	4,348,437千円	合計	7,145,894千円																				
一年内	70,524千円																																												
一年超	1,528,020千円																																												
合計	1,598,544千円																																												
一年内	3,532,539千円																																												
一年超	4,850,352千円																																												
合計	8,382,892千円																																												
一年内	140,076千円																																												
一年超	3,069,270千円																																												
合計	3,209,346千円																																												
一年内	2,797,456千円																																												
一年超	4,348,437千円																																												
合計	7,145,894千円																																												

（金融商品に関する注記）

第2期（自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等に際し、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金を対象としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済または投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメントライン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,573,398	8,573,398	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,739,346	5,739,346	-
(3) 有価証券	3,000,000	3,000,000	-
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(27,000,000)	(27,019,467)	19,467
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(51,594,701)	(51,602,350)	7,649
(6) 投資法人債	(19,500,000)	(19,554,850)	54,850
(7) 長期借入金	(88,544,511)	(88,992,512)	448,001

（注1）負債に計上されるものについては、（ ）で表示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券

譲渡性預金であり、短期間で決済されるため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
 保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注3) デリバティブ取引については、後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注4) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額 (単位：千円)

	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	5年超
現金及び預金	8,573,398	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,739,346	-	-	-	-	-
有価証券	3,000,000	-	-	-	-	-
合計	17,312,744	-	-	-	-	-

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

	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	5年超
1年内償還予定の投資法人債	27,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	51,594,701	-	-	-	-	-
投資法人債	-	19,500,000	-	-	-	-
長期借入金	-	35,812,200	24,205,215	5,748,195	9,032,572	13,746,329
合計	78,594,701	55,312,200	24,205,215	5,748,195	9,032,572	13,746,329

第3期(自平成23年8月1日至平成24年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、不動産等の購入、債務の返済等に際し、借入れ、投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。
 デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

また、余資の運用は安全性及び安定性を重視し、原則として預貯金、譲渡性預金を対象としています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入れ及び投資法人債の資金使途は、主に不動産等の取得資金及び既存の借入れの返済または投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。本投資法人では、月次での資金繰表の作成により当該リスクを管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメントライン契約の締結、投資口の発行等多様な資金調達の検討・実施等により当該リスクを限定しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、金利上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)を利用し当該リスクを限定しています。

預金につきましては、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間及び預入先金融機関の格付に一定の制限を設けるとともに預入先金融機関を分散することで当該リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	9,165,380	9,165,380	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,844,046	5,844,046	-
(3) 有価証券	2,000,000	2,000,000	-
(4) 短期借入金	(1,040,000)	(1,045,240)	5,240
(5) 1年内償還予定の投資法人債	(31,500,000)	(31,553,090)	53,090
(6) 1年内返済予定の長期借入金	(40,505,729)	(40,692,745)	187,016
(7) 投資法人債	(10,000,000)	(10,004,400)	4,400
(8) 長期借入金	(111,956,450)	(113,114,402)	1,157,952
(9) デリバティブ取引	-	268,495	268,495

(注1) 負債に計上されるものについては、()で表示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 有価証券

譲渡性預金であり、短期間で決済されるため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

(4) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注3) デリバティブ取引については、後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

投資有価証券

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額290,042千円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

(注5) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	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	5年超
現金及び預金	9,165,380	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,844,046	-	-	-	-	-
有価証券	2,000,000	-	-	-	-	-
合計	17,009,427	-	-	-	-	-

(注6) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	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	5年超
短期借入金	1,040,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	31,500,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	40,505,729	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	8,000,000	2,000,000
長期借入金	-	26,144,855	20,471,133	16,618,311	18,425,822	30,296,329
合計	73,045,729	26,144,855	20,471,133	16,618,311	26,425,822	32,296,329

(有価証券に関する注記)

第2期(自平成23年2月1日至平成23年7月31日)

満期保有目的の債券(平成23年7月31日)

(単位:千円)

区分	種類	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	3,000,000	3,000,000	-
	小計	3,000,000	3,000,000	-
合計		3,000,000	3,000,000	-

第3期(自平成23年8月1日至平成24年1月31日)

1. 満期保有目的の債券(平成24年1月31日)

(単位:千円)

区分	種類	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	2,000,000	2,000,000	-
	小計	2,000,000	2,000,000	-
合計		2,000,000	2,000,000	-

2. その他有価証券(平成24年1月31日)

(単位:千円)

区分	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	290,042	290,042	-
	小計	290,042	290,042	-
合計		290,042	290,042	-

（デリバティブ取引に関する注記）

第2期（平成23年7月31日）

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの
 該当事項はありません。

（2）ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価 （注2,3）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金 投資法人債	77,245,293	55,893,174	380,128
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金 投資法人債	10,000,000	-	53,837
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	6,000,000	-	0

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注3）時価の金額のうち、380,128千円については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。同じく時価の金額のうち、41,114千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

第3期（平成24年1月31日）

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの
 該当事項はありません。

（2）ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価 （注2）
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	97,868,061	88,289,090	268,495 （注3）

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注3）「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（持分法損益等に関する注記）

第2期 （自平成23年2月1日 至平成23年7月31日）	第3期 （自平成23年8月1日 至平成24年1月31日）
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

第 2 期 (自 平成23年 2 月 1 日 至 平成23年 7 月31日)

1 . 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2 . 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
役員及びその 近親者	高坂健司	-	-	本投資法人 執行役員兼 ADインベ ストメント ・マネジメ ント株式会 社代表取締役	-	資産運用報 酬の支払 (注 1)	ADイン ベストメ ント・マ ネジメン ト株式会 社への資 産運用報 酬の支払	基本報酬 (注 2)	617,862 (注 2)	未払金	648,755 (注 3)
								インセン ティブ報 酬	43,470 (注 2)	未払金	45,644 (注 3)
								譲渡報酬 (注 2)	67,775 (注 2)	未払金	49,219 (注 3)
								取得報酬 (注 3) (注 4)	128,495 (注 3) (注 4)	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注 1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者 (ADインベストメント・マネジメント株式会社) の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注 2) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注 3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれています。

(注 4) 該当不動産等の取得価額に算入しています。

3 . 子法人等

該当事項はありません。

4 . 兄弟法人等

該当事項はありません。

第3期(自平成23年8月1日至平成24年1月31日)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその 近親者	高坂健司	-	-	本投資法人 執行役員兼 ADインベ ストメント ・マネジメ ント株式会 社代表取締 役	-	資産運用報 酬の支払 (注1)	ADイン ベストメ ント・マ ネジメン ト株式会 社への資 産運用報 酬の支払	616,049 (注2)	未払金	646,851 (注3)
							インセン ティブ報 酬	123,651 (注2)	未払金	129,833 (注3)
							譲渡報酬	22,487 (注2)	-	-
							取得報酬	134,872 (注3) (注4)	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 本投資法人執行役員 高坂健司が第三者(ADインベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注3) 取引金額及び期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しています。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">15,696</td></tr> <tr><td>前受利息</td><td style="text-align: right;">4,432</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">5,003</td></tr> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">16,468,798</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">290,856</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,707,602</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,979</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,496,369</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">18,496,369</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	15,696	前受利息	4,432	繰延ヘッジ損益	5,003	合併時受入評価差額	16,468,798	減損損失	290,856	繰越欠損金	1,707,602	その他	3,979	小計	18,496,369	評価性引当額	18,496,369	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">7,394</td></tr> <tr><td>合併時受入評価差額</td><td style="text-align: right;">13,860,698</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,483,134</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">814</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,352,041</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">15,352,041</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	7,394	合併時受入評価差額	13,860,698	繰越欠損金	1,483,134	その他	814	小計	15,352,041	評価性引当額	15,352,041	繰延税金資産合計	-	繰延税金資産の純額	-
貸倒引当金繰入超過額	15,696																																						
前受利息	4,432																																						
繰延ヘッジ損益	5,003																																						
合併時受入評価差額	16,468,798																																						
減損損失	290,856																																						
繰越欠損金	1,707,602																																						
その他	3,979																																						
小計	18,496,369																																						
評価性引当額	18,496,369																																						
繰延税金資産合計	-																																						
繰延税金資産の純額	-																																						
貸倒引当金繰入超過額	7,394																																						
合併時受入評価差額	13,860,698																																						
繰越欠損金	1,483,134																																						
その他	814																																						
小計	15,352,041																																						
評価性引当額	15,352,041																																						
繰延税金資産合計	-																																						
繰延税金資産の純額	-																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">40.72</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.43</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.04</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		評価性引当額の増減	40.72	その他	1.43	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">78.65</td></tr> <tr><td>税率変更による増減</td><td style="text-align: right;">54.32</td></tr> <tr><td>分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">15.13</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.14</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.02</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		評価性引当額の増減	78.65	税率変更による増減	54.32	分配金の損金算入額	15.13	その他	0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02														
法定実効税率	39.33																																						
(調整)																																							
評価性引当額の増減	40.72																																						
その他	1.43																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																																						
法定実効税率	39.33																																						
(調整)																																							
評価性引当額の増減	78.65																																						
税率変更による増減	54.32																																						
分配金の損金算入額	15.13																																						
その他	0.14																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02																																						

（退職給付に関する注記）

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

<p style="text-align: center;">第2期 (自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">第3期 (自 平成23年8月1日 至 平成24年1月31日)</p>
<p>1. セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスに関する情報 単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域に関する情報 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客に関する情報 単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報 当期において、739,529千円の減損損失を計上しておりますが、当社は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p>	<p>1. セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスに関する情報 単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域に関する情報 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客に関する情報 単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p>

（賃貸等不動産に関する注記）

第2期（自平成23年2月1日至平成23年7月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
335,149,517	4,872,634	330,276,882	327,783,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

（注2）当期増減額のうち、主な増加額は不動産3件の取得（5,298,815千円）、不動産信託受益権6件の取得（7,611,739千円）であり、主な減少額は不動産2件の売却（2,108,263千円）、不動産信託受益権11件の売却（13,090,695千円）、5物件の減損損失（739,529千円）、減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

第3期（自平成23年8月1日至平成24年1月31日）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
330,276,882	7,439,324	337,716,207	338,028,100

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した額です。

（注2）当期増減額のうち、主な増加額は不動産4件の取得（7,988,962千円）、不動産信託受益権2件の取得（5,499,150千円）であり、主な減少額は不動産1件の売却（942,188千円）、不動産信託受益権4件の売却（3,466,314千円）、減価償却費の計上によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(1口当たり情報に関する注記)

第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)		第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)	
1口当たり純資産額	161,048円	1口当たり純資産額	160,640円
1口当たり当期純利益	1,433円	1口当たり当期純利益	4,079円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)
当期純利益(千円)	1,404,952	3,997,454
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)	1,404,952	3,997,454
期中平均投資口数(口)	980,000	980,000

(重要な後発事象に関する注記)

第3期

(自平成23年8月1日
至平成24年1月31日)

1. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を取得しました。

(1) レジディア笹塚

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：3,760百万円

取得日：平成24年2月24日

所在地：東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号

面積：土地 1,217.79㎡、建物 5,504.20㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根15階建

建築時期：平成23年1月

(2) レジディア門前仲町

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：970百万円

取得日：平成24年2月28日

所在地：東京都江東区永代二丁目36番4号

面積：土地 367.12㎡、建物 1,680.27㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

建築時期：平成17年2月

(3) レジディア中村橋

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：1,075百万円

取得日：平成24年2月28日

所在地：東京都練馬区中村三丁目14番6号

面積：土地 527.96㎡、建物 1,639.30㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

建築時期：平成20年2月

(4) レジディア勝どき

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：1,805百万円

取得日：平成24年2月28日

所在地：東京都中央区勝どき四丁目2番11号

面積：土地 403.46㎡、建物 3,447.18㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建

建築時期：平成20年2月

(5) レジディア錦糸町

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：651百万円

取得日：平成24年2月28日

所在地：東京都江東区毛利一丁目6番14号

面積：土地 375.75㎡、建物 1,412.90㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

建築時期：平成17年2月

(6) レジディア南行徳

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：823百万円

取得日：平成24年2月28日

所在地：千葉県市川市相之川二丁目7番18号

面積：土地 941.00㎡、建物 2,258.62㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

建築時期：平成17年2月

第3期

(自平成23年8月1日
至平成24年1月31日)

(7) レジディア浦安

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：802百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県浦安市北栄二丁目22番7号
面積：土地 901.00㎡、建物 1,651.93㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期：平成17年2月

(8) レジディア行徳

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：761百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号
面積：土地 810.00㎡、建物 1,756.33㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期：平成17年2月

(9) レジディア西新

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,380百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号
面積：土地 1,944.05㎡、建物 9,233.43㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
建築時期：平成20年1月

(10) レジディア鶴舞

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：1,206百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号
面積：土地 661.98㎡、建物 3,389.13㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
建築時期：平成20年2月

(11) レジディア神戸磯上

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,740百万円
取得日：平成24年2月28日
所在地：兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号
面積：土地 1,196.23㎡、建物 7,438.91㎡
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建
建築時期：平成20年3月

(12) レジディア文京音羽

資産の種類：不動産信託受益権
取得価格：2,268百万円
取得日：平成24年2月29日
所在地：東京都文京区音羽二丁目11番15号
面積：土地 547.29㎡、建物 4,110.90㎡
構造：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き11階建
建築時期：平成20年2月

第3期

(自 平成23年8月1日
至 平成24年1月31日)

(13) レジディア御茶ノ水

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：2,090百万円

取得日：平成24年3月1日

所在地：東京都文京区湯島三丁目1番4号

面積：土地 553.55㎡、建物 3,674.78㎡

構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根17階建

建築時期：平成17年9月

(14) レジディア大森

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：1,150百万円

取得日：平成24年3月1日

所在地：東京都大田区大森北一丁目13番10号

面積：土地 317.47㎡、建物 1,769.98㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期：平成18年3月

(15) レジディア江坂

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：989百万円

取得日：平成24年3月1日

所在地：大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号

面積：土地 570.00㎡、建物 2,790.89㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

建築時期：平成19年7月

(16) レジディア蒲田

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：948百万円

取得日：平成24年4月3日

所在地：東京都大田区蒲田四丁目18番23号

面積：土地 232.98㎡、建物 1,513.86㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期：平成19年3月

(17) レジディア川崎

資産の種類：不動産信託受益権

取得価格：1,670百万円

取得日：平成24年4月3日

所在地：神奈川県川崎市川崎区本町一丁目6番地6

面積：土地 553.94㎡、建物 3,356.10㎡

構造：鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

建築時期：平成19年3月

(注) 取得価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

第3期
(自平成23年8月1日
至平成24年1月31日)

2. 資金の借入れ

本投資法人は、上記不動産信託受益権の取得資金及び投資法人債の償還資金として、以下の借入れを行いました。

(1) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社(注)、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入金額 : 3,400百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 1.05%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成25年2月8日

(注) 住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社との平成24年4月1日付の合併に際して商号を三井住友信託銀行株式会社に変更しました。以下同じです。

(2) 長期借入金(期間3年6ヶ月)

借入先 : みずほ信託銀行株式会社

借入金額 : 1,000百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.57%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成27年7月31日

(3) 長期借入金(期間3年6ヶ月)

借入先 : 株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行

借入金額 : 1,300百万円

利率 : 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 0.57%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成27年7月31日

(4) 長期借入金(期間4年6ヶ月)

借入先 : 株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社山口銀行、株式会社東京都民銀行、株式会社伊予銀行

借入金額 : 4,300百万円

利率 : 1.1050%

(固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。)

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成28年7月29日

(5) 長期借入金(期間6年6ヶ月)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行

借入金額 : 2,000百万円

利率 : 1.4240%

(固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しています。)

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成30年7月31日

(6) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入金額 : 3,100百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月28日

返済期日 : 平成25年2月28日

第3期
(自平成23年8月1日
至平成24年1月31日)

(7) 長期借入金(期間6年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額 : 2,850百万円
利率 : 1.2325%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年2月28日
返済期日 : 平成30年2月28日

(8) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ
コーポレート銀行
借入金額 : 3,050百万円
利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年3月1日
返済期日 : 平成25年2月28日

(9) 長期借入金(期間3年)

借入先 : みずほ信託銀行株式会社
借入金額 : 2,700百万円
利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.49%
借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済
借入日 : 平成24年4月3日
返済期日 : 平成27年3月31日

第3期
(自 平成23年8月1日
至 平成24年1月31日)

3. 新投資口の発行

平成24年1月12日開催の本投資法人役員会において、不動産等(特定資産)の取得等を目的として、新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口発行については平成24年2月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については平成24年2月29日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は80,087,298,304円、発行済投資口数は1,100,000口となっています。

[公募による新投資口の発行(一般募集)]

発行新投資口数 : 110,000口
発行価格 : 1口当たり133,770円
発行価格の総額 : 14,714,700,000円
発行価額(引受価額) : 1口当たり129,379円
発行価額の総額 : 14,231,690,000円
払込期日 : 平成24年2月1日

[第三者割当による新投資口の発行]

発行新投資口数 : 10,000口
発行価額 : 1口当たり129,379円
発行価額の総額 : 1,293,790,000円
申込期間(申込期日) : 平成24年2月28日
払込期日 : 平成24年2月29日
割当先 : みずほ証券株式会社

4. 投資法人債の発行

平成23年7月29日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行にかかる包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を平成24年4月26日付で発行しました。

(1) アドバンス・レジデンス投資法人第15回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 4,000百万円
払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率 : 0.86%
担保・保証 : 無担保・無保証
償還期限 : 平成27年4月24日に本投資法人債の総額を償還する。買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年4月26日及び10月26日

資金使途 : 短期借入金の期限前弁済資金に充当

(2) アドバンス・レジデンス投資法人第16回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)

発行総額 : 4,000百万円
払込金額 : 各投資法人債の金額100円につき金100円
利率 : 1.08%
担保・保証 : 無担保・無保証
償還期限 : 平成29年4月26日に本投資法人債の総額を償還する。買入償却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

利払日 : 毎年4月26日及び10月26日

資金使途 : 短期借入金の期限前弁済資金に充当

第3期
(自 平成23年8月1日
至 平成24年1月31日)

5. 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成24年4月27日付けにて、以下のとおり、借入金の期限前弁済を実施しました。

(1) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 1,040百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 1.05%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成23年11月18日

返済期日 : 平成24年11月18日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 1,040百万円

返済後残高 : 0円

(2) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 3,400百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 1.05%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月8日

返済期日 : 平成25年2月8日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 3,400百万円

返済後残高 : 0円

(3) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 3,100百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年2月28日

返済期日 : 平成25年2月28日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 3,100百万円

返済後残高 : 0円

(4) 短期借入金(期間1年)

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行

借入残高 : 3,050百万円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) + 0.95%

借入方法 : 無担保・無保証・期日一括返済

借入日 : 平成24年3月1日

返済期日 : 平成25年2月28日

期限前弁済日 : 平成24年4月27日

返済金額 : 500百万円

返済後残高 : 2,550百万円

(7)【附属明細表】
 有価証券明細表

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価格	未収利息	前払 経過利子	評価額	評価損益	備考
譲渡性預金	-	2,000,000	2,000,000	377	-	2,000,000	-	
小計		2,000,000	2,000,000	377	-	2,000,000	-	
匿名組合 出資持分	合同会社R B F A を営業者とする匿名 組合出資持分	-	11,955	-	-	10,000	1,955	(注1) (注2)
匿名組合 出資持分	合同会社R B F A 2を営業者とする匿名 組合出資持分	-	278,087	-	-	275,000	3,087	(注1) (注3)
小計		-	290,042	-	-	285,000	5,042	
合計		2,000,000	2,290,042	377	-	2,285,000	5,042	

(注1) 評価額は、社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、匿名組合の営業者から提示を受けた価額です。

(注2) 運用資産は、「アジュールコート中村橋」「パシフィックレジデンス神戸磯上」「パシフィックレジデンス西新」「パシフィックレジデンス鶴舞」「コスモグラシア勝どき」の不動産信託受益権です。

(注3) 運用資産は、「パシフィックレジデンス御所東」「パシフィックレジデンス洛北」「カレント丸の内」「カレント札幌エスタシオン」の不動産信託受益権です。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価 (注2)(注3)
		(注1)	うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	97,868,061	88,289,090	268,495
合計		97,868,061	88,289,090	268,495

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

不動産等明細表のうち総括表

(単位:千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末 残高	摘要	
					又は償却累計額	当期償却額			
有形 固定 資産	建物	68,853,220	3,867,095	423,218	72,297,097	2,830,161	786,794	69,466,935	(注1) (注2)
	構築物	5,118	1,222	-	6,340	523	197	5,817	-
	機械及び装置	-	1,785	-	1,785	40	40	1,744	-
	工具、器具及び備品	62,401	5,887	167	68,121	31,773	7,740	36,348	(注2)
	土地	65,184,714	4,218,205	534,100	68,868,819	-	-	68,868,819	(注1) (注2)
	信託建物	91,218,487	4,271,586	1,555,130	93,934,944	6,614,074	1,076,155	87,320,870	(注1) (注2)
	信託構築物	128,041	14,174	961	141,254	46,116	4,383	95,137	(注2)
	信託機械及び装置	111,616	-	-	111,616	37,252	3,616	74,364	-
	信託工具、器具及び備品	436,368	18,621	10,258	444,731	262,091	18,722	182,640	(注2)
	信託土地	111,246,617	1,213,111	2,001,890	110,457,838	-	-	110,457,838	(注1) (注2)
小計	337,246,586	13,611,689	4,525,726	346,332,549	9,822,033	1,897,650	336,510,515	-	
無形 固定 資産	借地権	1,071,902	-	-	1,071,902	-	-	1,071,902	-
	信託借地権	-	136,171	-	136,171	2,383	2,383	133,788	(注1)
	その他	3,177	-	-	3,177	1,125	298	2,051	-
小計	1,075,080	136,171	-	1,211,251	3,508	2,681	1,207,743	-	
合計	338,321,666	13,747,861	4,525,726	347,543,801	9,825,542	1,900,332	337,718,259	-	

(注1)有形固定資産の当期増加の主な内訳は以下の物件を取得したことによるものです。

レジディアタワー中目黒	レジディア江戸堀
レジディア月島	レジディア荻窪
レジディア南千住	レジディア京町堀

(注2)有形固定資産の当期減少の主な内訳は以下の物件を売却したことによるものです。

レジディア大井	レジディア芝大門
レジディア大岡山	レジディア上野
レジディア広尾	

その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

投資法人債明細表

(単位：千円)

銘柄(注1)	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(注2)	償還期限	使途	担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第1回無担保投資法人債	平成19年 11月21日	5,000,000	5,000,000	-	-	平成23年 11月21日	(注3)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第2回無担保投資法人債	平成19年 11月21日	5,000,000	-	5,000,000	2.03%	平成24年 11月21日	(注3)	無担保
日本レジデンシャル投資法人 第3回無担保投資法人債	平成17年 9月26日	9,700,000	-	9,700,000	1.28%	平成24年 9月24日	(注4)	無担保
日本レジデンシャル投資法人 第7回無担保投資法人債	平成19年 2月9日	12,000,000	-	12,000,000	1.84%	平成24年 2月9日	(注3)	無担保
日本レジデンシャル投資法人 第9回無担保投資法人債	平成19年 9月13日	10,000,000	10,000,000	-	-	平成23年 9月13日	(注5)	無担保
日本レジデンシャル投資法人 第10回無担保投資法人債	平成19年 9月13日	4,800,000	-	4,800,000	1.90%	平成24年 9月13日	(注5)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第13回無担保投資法人債	平成23年 9月12日	-	-	8,000,000	1.27%	平成28年 9月12日	(注6)	無担保
アドバンス・レジデンス投資法人 第14回無担保投資法人債	平成23年 9月12日	-	-	2,000,000	1.68%	平成30年 9月12日	(注6)	無担保
合計	-	46,500,000	15,000,000	41,500,000	-	-	-	-

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 利率は、各投資法人債の約定利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

(注4) 資金使途は、特定資産の取得資金及び既存借入金の返済資金です。

(注5) 資金使途は、特定資産の取得資金、既存借入金の返済及び運転資金です。

(注6) 資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。

(注7) 日本レジデンシャル投資法人第7回無担保投資法人債については、平成24年2月9日に償還済みです。

(注8) 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額

(単位：千円)

	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	5年超
投資法人債	31,500,000	-	-	-	8,000,000	2,000,000

借入金明細表

(単位:千円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率 (注1)	返済 期限	用途	摘要
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	560,000	560,000	-	-	平成24年 10月5日	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	560,000	560,000	-				
	株式会社三井住友銀行	-	350,000	350,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	350,000	350,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	480,000	320,000	1.23%	平成24年 11月19日	(注6)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	800,000	480,000	320,000				
	株式会社三井住友銀行	-	500,000	300,000	200,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	500,000	300,000	200,000				
合計	-	4,420,000	3,380,000	1,040,000					
1 年内 返済 予定 の 長期 借入金	第一生命保険株式会社	903,235	-	903,235	-	-	平成23年 8月31日	(注3)	無担保 無保証
	太陽生命保険株式会社	1,354,861	-	1,354,861	-	-			
	第一生命保険株式会社	903,235	-	903,235	-	-	平成23年 12月26日	(注3)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	903,235	-	903,235	-	-			
	農林中央金庫	4,516,245	-	4,516,245	-	-	平成23年 12月26日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社八十二銀行	903,235	-	903,235	-	-			
	太陽生命保険株式会社	-	903,235	-	903,235	1.79%	平成24年 9月19日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	-	1,806,485	-	1,806,485	1.74%	平成24年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	921,916	-	921,916	-	-	平成24年 1月25日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	921,916	-	921,916	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	921,916	-	921,916	-				
	株式会社りそな銀行	921,916	-	921,916	-				
	株式会社あおぞら銀行	460,952	-	460,952	-				
	株式会社大分銀行	460,952	-	460,952	-				
	株式会社八十二銀行	460,952	-	460,952	-				
	株式会社あおぞら銀行	-	1,382,881	-	1,382,881				
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	921,916	-	921,916	1.71% (注2)	平成25年 1月25日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	-	921,916	-	921,916				
	株式会社りそな銀行	-	921,916	-	921,916				
	住友信託銀行株式会社(注10)	1,797,750	-	-	1,797,750				
	株式会社西日本シティ銀行	1,382,881	-	-	1,382,881	2.22% (注2)	平成24年 6月25日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	921,916	-	-	921,916				
株式会社あおぞら銀行	875,822	-	-	875,822					
株式会社日本政策投資銀行	-	1,806,485	-	1,806,485	0.86%	平成24年 11月30日	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,711,547	-	-	2,711,547	1.93%	平成24年 6月29日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	535,162	-	-	535,162					

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率 (注1)	返済 期限	用途	摘要
住友信託銀行株式会社(注10)	1,815,660	-	-	1,815,660					
株式会社三井住友銀行	1,815,660	-	-	1,815,660					
株式会社日本政策投資銀行	250,000	125,000	125,000	250,000	3.10%	(注7)	(注6)	無担保 無保証	
住友信託銀行株式会社(注10)	921,916	-	921,916	-	-	平成23年 11月30日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	1,843,845	-	1,843,845	-					
株式会社みずほコーポレート銀行	921,916	-	921,916	-					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,843,845	-	1,843,845	-					
株式会社日本政策投資銀行	50,000	799,875	25,000	824,875	1.92%	(注8)	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,722,555	-	2,722,555	-	-	平成23年 8月31日	(注5)	無担保 無保証	
中央三井信託銀行株式会社(注10)	1,205,692	-	1,205,692	-					
三菱UFJ信託銀行株式会社	933,442	-	933,442	-					
住友信託銀行株式会社(注10)	1,166,804	-	1,166,804	-					
株式会社りそな銀行	1,861,076	-	1,861,076	-					
株式会社あおぞら銀行	622,292	-	622,292	-					
農林中央金庫	972,331	-	972,331	-					
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,714,324	-	2,714,324					
中央三井信託銀行株式会社(注10)	-	1,806,485	-	1,806,485	1.53%	平成25年 1月25日	(注5)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,806,485	-	1,806,485					
住友信託銀行株式会社(注10)	-	1,806,485	-	1,806,485					
株式会社あおぞら銀行	-	907,823	-	907,823					
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,806,485	-	-	1,806,485					
株式会社三井住友銀行	1,806,485	-	-	1,806,485	1.54%	平成24年 4月27日	(注5)	無担保 無保証	
住友信託銀行株式会社(注10)	1,625,840	-	-	1,625,840					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,625,840	-	-	1,625,840					
中央三井信託銀行株式会社(注10)	1,174,210	-	-	1,174,210					
株式会社日本政策投資銀行	13,500	6,750	6,750	13,500	1.86%	(注9)	(注6)	無担保 無保証	
合計	51,594,701	18,638,061	29,727,033	40,505,729					
長 期 借 入 金	太陽生命保険株式会社	903,235	-	903,235	-	-	平成24年 9月19日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,806,485	-	1,806,485	-	-	平成24年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,382,881	-	1,382,881	-	-	平成25年 1月25日	(注4)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	921,916	-	921,916	-				
	株式会社日本政策投資銀行	921,916	-	921,916	-				
	株式会社りそな銀行	921,916	-	921,916	-	2.45% (注2)	平成25年 6月25日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,765,774	-	-	2,765,774				
	株式会社あおぞら銀行	1,382,881	-	-	1,382,881				
	株式会社りそな銀行	921,916	-	-	921,916				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率 (注1)	返済 期限	使途	摘要
	株式会社日本政策投資銀行	1,806,485	-	1,806,485	-	-	平成24年 11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,172,436	-	206,821	2,965,615	2.18%	平成25年 4月30日	(注5)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	3,772,873	-	245,965	3,526,908				
	株式会社三井住友銀行	2,258,113	-	147,214	2,110,899	3.10%	(注7)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	3,929,884	-	125,000	3,804,884				
	株式会社日本政策投資銀行	799,875	-	799,875	-	-	(注8)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,714,324	-	2,714,324	-	-	平成25年 1月25日	(注5)	無担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社(注10)	1,806,485	-	1,806,485	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,806,485	-	1,806,485	-				
	住友信託銀行株式会社(注10)	1,806,485	-	1,806,485	-				
	株式会社あおぞら銀行	907,823	-	907,823	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,384,198	-	-	1,384,198				
	住友信託銀行株式会社(注10)	1,384,198	-	-	1,384,198				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,147,594	-	-	1,147,594	1.50% (注2)	平成25年 9月21日	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	573,795	-	-	573,795				
	住友信託銀行株式会社(注10)	2,610,781	-	-	2,610,781	1.38% (注2)	平成25年 11月15日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,770,184	-	-	1,770,184				
	株式会社あおぞら銀行	1,530,127	-	-	1,530,127	1.90%	平成29年 11月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	956,329	-	-	956,329				
	株式会社三井住友銀行	1,806,485	-	-	1,806,485	1.38% (注2)	平成25年 11月15日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	8,664,237	-	-	8,664,237	1.62% (注2)	平成26年 2月17日	(注6)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	4,332,118	-	-	4,332,118				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	443,057	-	-	443,057	1.62% (注2)	平成26年 2月17日	(注6)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	443,057	-	-	443,057				
	株式会社三井住友銀行	354,446	-	-	354,446				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	265,834	-	-	265,834				
	株式会社日本政策投資銀行	245,584	-	6,750	238,834	1.86%	(注9)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,083,029	-	-	1,083,029	1.68% (注2)	平成28年 2月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	492,286	-	-	492,286	1.68% (注2)	平成28年 2月29日	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	492,286	-	-	492,286				
	株式会社三井住友銀行	2,264,516	-	-	2,264,516				
	株式会社新生銀行	295,371	-	-	295,371				

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率 (注1)	返済 期限	用途	摘要
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.69% (注2)	平成28年 2月29日	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	500,000	-	-	500,000				
	株式会社新生銀行	700,000	-	-	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,500,000	-	-	3,500,000	1.75% (注2)	平成29年 4月28日	(注5)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,700,000	-	-	3,700,000				
	中央三井信託銀行株式会社(注10)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,500,000	-	-	2,500,000	1.52% (注2)	平成28年 2月29日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,700,000	-	-	2,700,000	1.59% (注2)	平成29年 6月30日	(注5)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	890,000	-	-	890,000	1.76% (注2)	平成30年 6月29日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,600,000	-	1,600,000	1.01% (注2)	平成27年 1月31日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社福岡銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	700,000	-	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	1.16% (注2)	平成27年 12月18日	(注5)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	500,000	-	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	農林中央金庫	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.31% (注2)	平成29年 1月31日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	-	500,000				
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	500,000	-	500,000	1.16% (注2)	平成27年 12月18日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.31% (注2)	平成29年 1月31日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	750,000	-	750,000	1.31% (注2)	平成29年 1月31日	(注3)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	750,000	-	750,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	1.62% (注2)	平成30年 9月28日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	-	2,400,000	-	2,400,000	0.73%	平成26年 10月31日	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	1.57% (注2)	平成30年 11月30日	(注5)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社(注10)	-	1,300,000	-	1,300,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,900,000	-	1,900,000				
	農林中央金庫	-	2,000,000	-	2,000,000	0.80%	平成27年 12月18日	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率 (注1)	返済 期限	使途	摘要
住友信託銀行株式会社(注10)	-	300,000	-	300,000					
株式会社三井住友銀行	-	450,000	-	450,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	-	450,000	-	450,000					
農林中央金庫	-	2,500,000	-	2,500,000					
三井住友海上火災保険株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000					
太陽生命保険株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000	1.21%	平成28年 11月30日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	-	450,000	-	450,000	1.11% (注2)	平成28年 7月29日	(注5)	無担保 無保証	
株式会社みずほコーポレート銀行	-	1,550,000	-	1,550,000					
株式会社りそな銀行	-	900,000	-	900,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	1.43% (注2)	平成30年 7月31日	(注5)	無担保 無保証	
住友信託銀行株式会社(注10)	-	500,000	-	500,000					
株式会社三井住友銀行	-	650,000	-	650,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	-	500,000	-	500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	900,000	-	900,000					
株式会社日本政策投資銀行	-	1,000,000	-	1,000,000					
株式会社新生銀行	-	1,500,000	-	1,500,000					
合計	88,544,511	42,650,000	19,238,061	111,956,450					

(注1)利率は、ローン契約毎の借入利率(期末残高の加重平均)を小数点第3位で四捨五入して表示しています。

(注2)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した金利固定化後の利率を記載しています。

(注3)資金使途は、特定資産の取得資金です。

(注4)資金使途は、特定資産の取得資金及び既存借入金の返済資金です。

(注5)資金使途は、既存借入金の返済資金です。

(注6)資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。

(注7)返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本62,500千円を返済し、平成26年9月30日に残元本を一括返済する契約となっています。

(注8)返済方法については、平成22年2月末日を初回とし、以降毎年2、5、8、11月の各月末に元本12,500千円を返済し、平成24年11月30日に残元本を一括返済する契約となっています。

(注9)返済方法については、平成23年4月末日を初回とし、以降毎年1、4、7、10月の各月末に元本3,375千円を返済し、平成28年2月17日に残元本を一括返済する契約となっています。

(注10)住友信託銀行株式会社は、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社との平成24年4月1日付の合併に際して商号を同日付で三井住友信託銀行株式会社に変更しました。

(注11)残高は千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

(注12)長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

(単位：千円)

	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	5年超
長期借入金	40,505,729	26,144,855	20,471,133	16,618,311	18,425,822	30,296,329

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成24年1月31日現在)

	金額
. 資産総額	356,891百万円
. 負債総額	199,463百万円
. 純資産総額(-)	157,428百万円
. 発行済数量	980,000口
. 1単位当たり純資産額(/)	160,640円

(注) 数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口数 (口)
第1期 (自平成22年3月1日 至平成23年1月31日)	平成22年3月1日	722,306	-	722,306
	平成22年6月28日	240,000	-	962,306
	平成22年7月30日	17,694	-	980,000
第2期 (自平成23年2月1日 至平成23年7月31日)	-	-	-	980,000
第3期 (自平成23年8月1日 至平成24年1月31日)	-	-	-	980,000

(注1) 本投資法人は、旧ADRとNRIが平成22年3月1日付で新設合併を行ったことにより設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧ADRの投資口1口に対し本投資口3口を割当交付し、NRIの投資口1口に対し本投資口2口を割当交付しました。よって平成22年3月1日を販売日とする722,306口に関しては、本合併の効力発生日を販売日、本合併により割り当てた投資口を販売口数として記載しています。

(注2) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

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

平成23年8月26日 有価証券報告書(第1期)の訂正報告書
平成23年8月26日 訂正発行登録書
平成23年9月2日 発行登録追補書類
平成23年10月27日 有価証券報告書(第2期)
平成23年10月27日 訂正発行登録書
平成23年11月11日 有価証券報告書(第2期)の訂正報告書
平成23年11月11日 訂正発行登録書
平成24年1月12日 有価証券報告書(第2期)の訂正報告書
平成24年1月12日 訂正発行登録書
平成24年1月12日 有価証券届出書
平成24年1月23日 訂正有価証券届出書
平成24年4月9日 有価証券報告書(第2期)の訂正報告書
平成24年4月9日 訂正発行登録書
平成24年4月13日 発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

平成24年4月27日

アドバンス・レジデンス投資法人

役員会

御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	木村充男	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	野根俊和	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」に掲げられているアドバンス・レジデンス投資法人の平成23年8月1日から平成24年1月31日までの第3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。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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、アドバンス・レジデンス投資法人の平成24年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は計算期間末日後に資産の取得、資金の借入れ、新投資口の発行、投資法人債の発行及び借入金の期限前弁済を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

- 上記は、当投資法人が、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、その原本は当投資法人が別途保管しております。
- 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。