【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】	2012年10月26日
【計算期間】	第4期（自 2012年2月1日 至 2012年7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　髙坂 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ＳＩビル
【事務連絡者氏名】	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役経営管理部長　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ＳＩ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】
① 主要な経営指標等の推移

期		単位	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月			2011年1月	2011年7月	2012年1月	2012年7月
営業収益		百万円	20,906	11,345	11,259	12,219
（うち賃貸事業収入）	a	百万円	20,881	11,345	11,252	12,193
（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	5,660
（うち賃貸事業費用）	c	百万円	7,641	4,199	4,202	4,551
（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	6,559
経常利益	f	百万円	3,414	1,465	3,998	4,612
当期純利益	g （注2）	百万円	46,738	1,404	3,997	4,611
総資産額	h	百万円	355,990	349,158	356,891	384,091
有利子負債額	i	百万円	186,390	186,639	195,002	206,359
純資産額	j	百万円	164,458	157,827	157,428	173,155
出資総額	k	百万円	64,561	64,561	64,561	80,087
分配総額	l	百万円	8,085	4,410	4,410	5,196
配当性向	l/g	%	17.3	313.9	110.3	112.7
発行済投資口総数	m	口	980,000	980,000	980,000	1,100,000
1口当たり純資産額	j/m	円	167,814	161,048	160,640	157,413
1口当たり当期純利益	（注2，3）	円	52,673	1,433	4,079	4,198
1口当たり分配金額	l/m	円	8,250	4,500	4,500	4,724
うち1口当たり利益分配金		円	8,250	4,500	4,500	4,724
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	6.2

期		単位	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月			2011年1月	2011年7月	2012年1月	2012年7月
投下資本利益率（出資総額）	(g+q)/(k+i)　（注4）	%	21.7	2.6	4.5	4.7
投下資本利益率（時価総額）	(g+q)/(m×r+i)　（注4）	%	15.3	1.9	3.5	3.6
1口当たりFFO	(g-b+d+e+q)/m　（注2）	円	54,879	6,161	6,025	6,075
年換算	n　（注2，4）	円	59,438	12,425	11,953	12,184
FFO倍率	r/n	倍	2.9	13.1	11.5	12.5
総資産経常利益率	f/h　（注5）	%	1.0	0.4	1.1	1.2
年換算	（注4）	%	1.0	0.8	2.2	2.5
自己資本比率	j/h	%	46.2	45.2	44.1	45.1
自己資本利益率	g/j　（注6）	%	36.8	0.9	2.5	2.8
年換算	（注4）	%	39.8	1.8	5.0	5.6
総資産有利子負債比率	i/h	%	52.4	53.5	54.6	53.7
DSCR	o/p	倍	17.1	3.0	4.6	5.3
金利償却前当期純利益	o	百万円	53,425	4,912	7,525	8,241
支払利息	p	百万円	3,126	1,614	1,627	1,558
賃貸NOI	a-c+q　（注7）	百万円	16,799	9,038	8,949	9,711
年換算NOI利回り	（注4，8）	%	5.3	5.3	5.2	5.4
減価償却費	q　（注9）	百万円	3,559	1,893	1,900	2,071
期末投資口価格	r	円	172,300	162,200	137,500	152,900

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、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、第4期計算期間を182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。

② 業績等の概要

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、2010年3月1日を成立の日とした、旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧ＡＤＲ」といいます。）と日本レジデンシャル投資法人（以下「ＮＲＩ」といいます。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により設立され、同年3月2日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3269）した、居住用不動産を主たる投資対象とする「住宅系J-REIT」です。

本合併により、本投資法人は資産規模最大の住宅系J-REITとなり、ポートフォリオの充実と、財務安定性の確保という合併効果を実現することができました。また、負ののれん発生益による剰余金432億円（当期末現在 352億円）が生じ、本投資法人の特徴である長期安定分配の基盤を作ることができました。

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」であり、中期的には、分配準備積立金に依存せずに、当期純利益の範囲内で、１口当たり分配金4,500円を確保できる収益構造を目標としています。前期まで、本投資法人はその目標達成に向け、低収益物件の売却と高収益物件の取得を通じた物件入替を実施してきました。当期においては、前期までに実施した物件入替に一定の目途が見えたことより、運用資産の拡大を通じてポートフォリオ収益力の強化を図る方針としました。

（ロ）運用の実績

当期は、前述の方針に基づき、期初に実施した公募増資等を通じて新たに高収益物件17物件を取得し、当期末現在の保有資産は190物件（取得価格合計367,911百万円）となりました。

また、運用面では保有物件の高稼働率維持や、礼金の収受、広告宣伝費の削減を通じた物件収支の改善を進め、財務面においては前述の公募増資等を行ったほか、金融コストの低減や借入金及び投資法人債の返済期限長期化・分散化を図りました。

以上により、当期の運用実績は、営業収益12,219百万円、営業利益6,559百万円、経常利益4,612百万円、当期純利益4,611百万円、結果、当期純利益/口（注1）は4,192円となり、前期実績及び期初業績予想（注2）と比べ、増収、増益を達成しました。

従って、当期純利益/口が期初業績予想の3,968円を224円上回ることができましたので、公表しております分配戦略に基づき、1口当たり分配金は期初業績予想の金額4,500円から224円増配し、4,724円としました。

（注1） 当期純利益/口については、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しています。

（注2） 期初業績予想とは、2012年3月16日付「2012年1月期決算短信」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。

a) 外部成長　（17物件の取得と優先交渉権の確保）

当期においては、想定NOI利回りがポートフォリオの平均を上回り、かつ築年数が浅い17物件（取得価格合計26,088百万円）を新規に取得することによって、ポートフォリオ収益力の強化を図りました。

また、2012年7月には3物件を運用資産とする匿名組合出資持分への投資（161百万円（注3））を行い、当該物件の取得に関する優先交渉権を取得しました。この結果、当期末時点においては、2011年12月投資分と合わせ計7物件の取得に関する優先交渉権を有しています。

（注3） 当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用は含んでいません。

b) 内部成長　（高稼働率の維持と物件収支の改善）

当期の期中平均稼働率は96.2%と高水準を保つことができました。

また、当期においては、稼働状況が好調な物件を中心に、テナント入替時における賃料水準の維持・引上げとともに、礼金を積極的に収受することで、物件収支の改善を図りました。特に、首都圏や政令指定都市等の物件においては、全体として入替時の賃料水準が反転し始めており、保有物件の運用状況は徐々に好転しつつあるといえます。なお、都心主要7区（注4）の外国人向け等、一部の高額賃料物件については新規の賃貸需要が低迷しておりますが、ポートフォリオに与える影響は限定的です。

（注4） 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 ③ポートフォリオ構築方針 (イ)投資対象エリア」をご参照ください。

c）財務戦略　　（公募増資の実施と財務体質の強化）

（エクイティ・ファイナンス）

当期においては、公募増資等を実施することにより、総額15,525百万円を調達しました。この結果、有利子負債比率の低下を通じて取得余力を確保するとともに、前述の17物件取得による外部成長を実現させることができました。

（デット・ファイナンス）

安定的な分配の実現という観点から、当期においても返済期限の長期化、分散化及び金利の固定化を推進しました。

当期に返済期限が到来した借入金及び投資法人債の金額は高水準でありましたが、良好な調達環境を活かし好条件での資金調達を行うことができ、前期末に比べ残存期間の長期化と金融費用の削減を実現しました。結果として、当期末時点における借入金及び投資法人債の平均残存年数(注5)は2.85年（前期末対比+0.34年）、平均調達利率は1.46%（前期末対比-0.18%）となっています。

なお、良好な資金調達環境を踏まえ、2012年6月には来期に返済期日が到来する借入金の一部（返済期日2013年1月、当期末時点借入残高9,041百万円）を対象とし、期日到来に先んじてリファイナンス契約等を締結しています。これにより、当該借入金に対するリファイナンスリスクを排除するとともに、そのリファイナンスを当期調達水準で実施することが可能となりました。

（注5）　約定返済借入については、その借入残高全額を最終返済期日に一括返済するものと仮定して算出しています。

③ 今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）運用における外部環境

（金融市場）

欧州債務危機問題をはじめとして、金融市場は不安定な状況にありますが、日本銀行によるJ-REIT投資口の買入等の影響もあり、東証REIT指数については前期末対比で上昇しています。また、金融緩和を背景とした低金利が継続していること、かつ、事業会社の資金需要が低迷していることから、足許におけるJ-REITの資金調達環境については良好な状態です。

（不動産売買市場）

新規賃貸住宅物件の開発は徐々に回復しつつあるものの、未だ売買市場における品薄感を解消するには至っていません。他方、取引参加者は増加傾向にあることから、優良物件に対する取得競争は引き続き厳しい状況が続いています。

（賃貸住宅市場）

都内、首都圏及び一部の政令指定都市については人口流入が継続しています。その中で、新規物件の供給が限定的であることにより、競争力の高いJ-REIT保有物件に対する賃貸需要は底堅く推移しています。

（ロ）運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、このような運用における外部環境を踏まえ、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、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）外部成長戦略

物件の取得環境は、引き続き厳しい状況です。しかし、取得に際しては、スポンサーからの物件供給に加え、本投資法人に寄せられる豊富な売買情報を活かした市場からの直接取得やブリッジファンドの活用等、多様な取得手段を用いることで、高収益物件の取得機会を逸することなく外部成長の実現を目指します。

b）内部成長戦略

リーシングについては、当期と同様に稼働率を重視して行います。加えて、稼働が好調な物件については、賃料水準や礼金収受状況の改善、また広告宣伝費をはじめとした募集費用の削減を通じて、物件収支を維持・拡大していく方針です。なお、外国人向け等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図ります。

また、今後も、築年数の経過に応じたバリューアップや大規模修繕工事等を継続的に行い、物件競争力の維持・向上に努めます。

c）財務戦略

現在の良好な資金調達環境の下、本投資法人が目標とする長期安定的な分配を実現するべく、当期に引き続き、金融コストの削減、金利固定化及び返済期限の長期化・分散化を進めていきます。

次期においても、返済期限が到来する借入金及び投資法人債が相対的に多く、また、それらの金利が相対的に高い水準であることから、借換えの進行とともに将来的な営業外損益の改善及び財務基盤の強化が進んでいくことが期待できます。

（ハ）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。

（ニ）決算後に生じた重要な事実

ａ．投資法人債の発行

2012年4月26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2012年9月12日付で発行しました。

（ｉ）アドバンス・レジデンス投資法人第17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　：8,000百万円
払込金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円
利率　　：0.87%
担保・保証：無担保・無保証
償還期限　：2017年9月12日に本投資法人債の総額を償還する。買入消却は、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3月12日及び9月12日
資金使途　：2012年9月13日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債（4,800百万円）及び2012年9月24日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債（9,700百万円）の償還資金

（ii）アドバンス・レジデンス投資法人第18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　　：1.23%
担保・保証：無担保・無保証
償還期限　：2019年9月12日に本投資法人債の総額を償還する。買入消却は、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3月12日及び9月12日
資金使途　：2012年9月13日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債（4,800百万円）及び2012年9月24日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債（9,700百万円）の償還資金

b．資金の借入れ

本投資法人は、投資法人債の償還資金として、以下の借入れにつき、金銭消費貸借契約を締結しました。なお、（ｉ）から（ｖ）の借入れは、本書の日付現在、実行されています。

（ｉ）長期借入金（期間5年）
借入先　：太陽生命保険株式会社
借入金額：1,500百万円
利率　　：0.942%
借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
借入日　：2012年9月19日
返済期日：2017年9月29日

（ii）長期借入金（期間3年7ヶ月）
借入先　：株式会社香川銀行
借入金額：500百万円
利率　　：0.77125%（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　：2012年9月21日
返済期日：2016年4月28日

（iii）長期借入金（期間5年）
借入先　：株式会社香川銀行
借入金額：500百万円
利率　　：0.9175%（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　：2012年9月21日
返済期日：2017年9月29日

（iv）長期借入金（期間7年）
借入先　：株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
借入金額：450百万円
利率　　：1.16%
借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
借入日　：2012年9月21日
返済期日：2019年9月30日

（ｖ）長期借入金（期間7年）
借入先　：三井住友信託銀行株式会社
借入金額：450百万円
利率　　：1.16112%
借入方法：無担保・無保証・期日一括返済
借入日　：2012年9月21日
返済期日：2019年9月30日

（vi）長期借入金（期間7年）

借入先　：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
借入金額：1,000百万円
利率　：1.025%（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　：2012年11月20日（予定）
返済期日：2019年11月29日

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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」）。

② 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 ① 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。

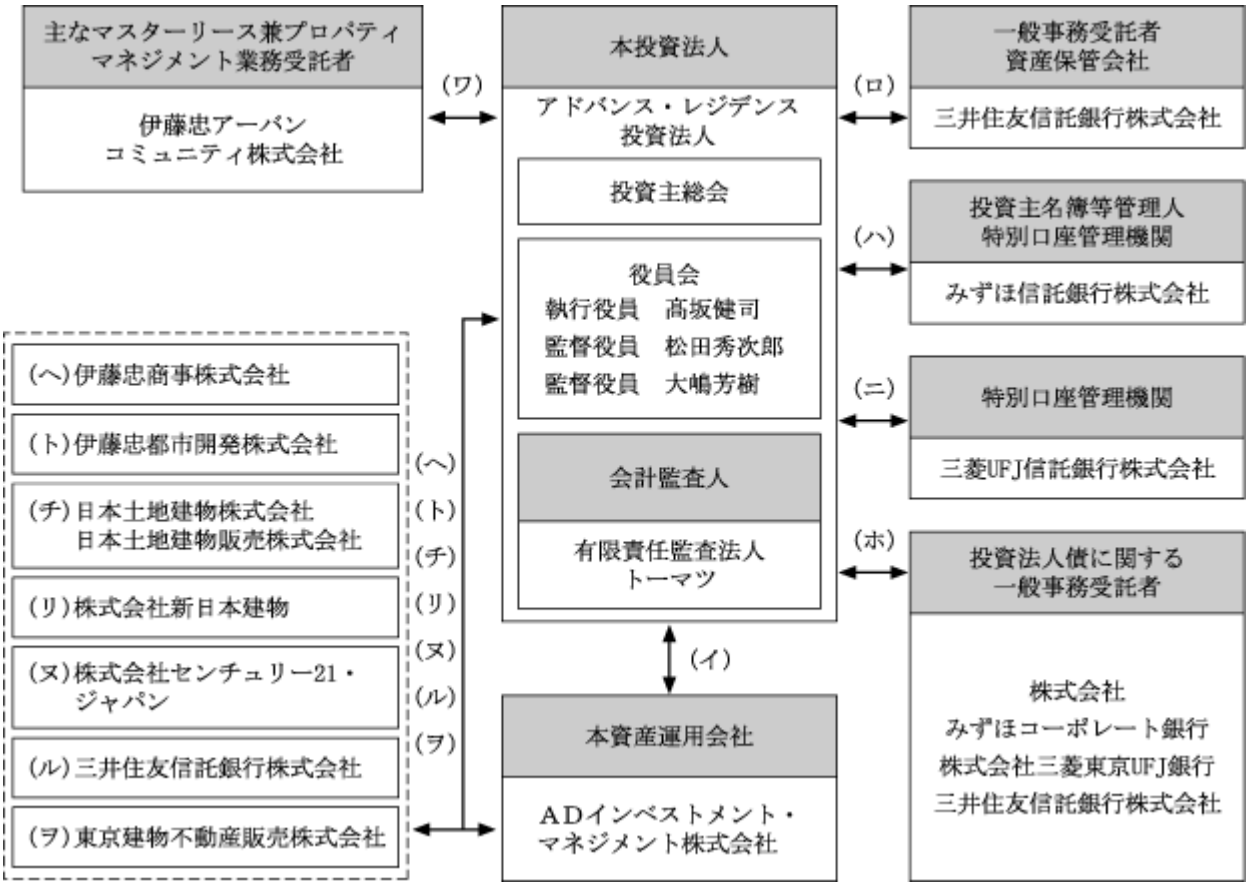
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 （1）投資方針 及び（2）投資対象」をご参照下さい。

（注2）本投資口（本投資法人の投資口をいいます。以下同じです。）は、振替投資口（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」ということがあります。）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75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】

① 本投資法人の仕組図



（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。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本投資法人	アドバンス・レジデンス投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社	資産の運用に係る業務
一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	＜一般事務委託契約＞ ①計算に関する事務 ②会計帳簿の作成に関する事務 ③納税に関する事務 ④機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。） ＜資産保管委託契約＞ 資産の保管に係る業務
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	①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。） ②投資証券の発行に関する事務 ③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務 ④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	①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 ②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	＜アドバンス・レジデンス投資法人第2回、第17回及び第18回無担保投資法人債関係＞ ①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 ②投資法人債券の発行に関する事務 ③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 ④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	＜アドバンス・レジデンス投資法人第13回及び第14回無担保投資法人債関係＞ ①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 ②投資法人債券の発行に関する事務 ③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 ④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
	三井住友信託銀行株式会社	＜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＞ ①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 ②投資法人債券の発行に関する事務 ③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 ④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 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、2005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、2005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、2005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、2005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、2005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、2005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、2005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	（ⅰ）本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の保有資産に係る信託不動産の信託受託者又は（ⅱ）本投資法人及び本資産運用会社との間で、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約書等を締結しています。

（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は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います（規約第20条）。

c．会計監査人

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

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

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

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

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

（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、内部規程の定めに該当する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報告がなされる体制となっています。

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。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本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。

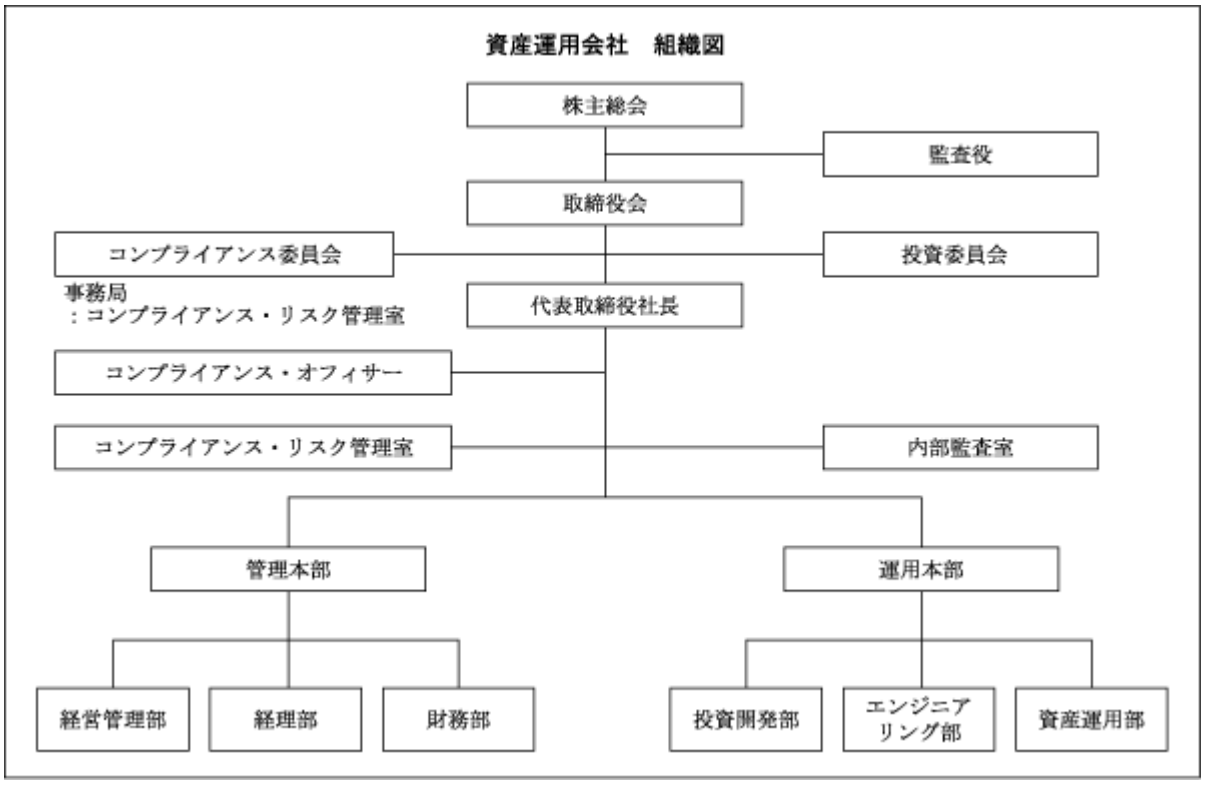
機関の運営に関する事務を委託した一般事務受託者に対しては、役員会の招集手続や決議要件の充足状況等の適法性及び妥当性を確認させています。

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。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

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



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

ｉ．経営管理部

（ｉ）本資産運用会社の経営企画・立案・推進に関する事項
（ii）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
（iii）本資産運用会社の総務、人事労務に関する事項
（iv）本資産運用会社のシステム及び情報管理に関する事項
（ｖ）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
（vi）市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項
（vii）IR、顧客対応等に関する事項
（viii）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
（ix）本投資法人の資産運用委託契約に関する事項
（ｘ）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
（XI）本投資法人役員の業務補助に関する事項
（xii）上記に付随する事項

ii．財務部

（ｉ）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
（ii）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）
（iii）本投資法人の財務に関する事項
（iv）本資産運用会社の財務に関する事項
（ｖ）格付機関との渉外に関する事項
（vi）上記に付随する事項

iii．経理部

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

b．運用本部

ｉ．資産運用部

（ｉ）本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項
（ii）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
（iii）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
（iv）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
（ｖ）上記に付随する業務

ii．エンジニアリング部

（ｉ）本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項
（ii）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
（iii）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
（iv）本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項
（ｖ）本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項
（vi）上記に付随する業務

iii．投資開発部

（ｉ）本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項
（ii）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
（iii）本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行
① 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
② 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
（iv）不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項
（ｖ）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
（vi）上記に付随する業務

ｃ．コンプライアンス・リスク管理室

（ｉ）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

（ii）コンプライアンス委員会の事務局

（iii）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

（iv）コンプライアンスに関する役職員の指導・研修

（ｖ）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）

（vi）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

（vii）リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告

（viii）反社会的勢力への対応の総括

（ix）社内規程・規則等の策定及び改廃の審査

（ｘ）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

（ｉ）内部監査計画の立案

（ii）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

（iii）各部における業務の内部監査・報告

（iv）監査結果に基づく改善指示及び助言

（ｖ）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

（ｉ）コンプライアンス関連全般の統括

（ii）リスク管理全般の統括

（iii）コンプライアンス委員会招集・議事統括

（iv）決裁事項の審査

（ｖ）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	ｉ．投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項 ii．投資運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項（運用ガイドラインに定める容認取引（例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。）に関する事項を含みます。） iii．投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項（ii．に定める事項を除きます。） iv．投資運用業のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項（ii．及びiii．に定める事項を除きます。） ｖ．本投資法人の資金調達に関する事項 vi．投資運用業に係る運用評価、投資及び運用上のリスク管理に関する事項 vii．その他付随する業務に関する事項
審議方法等	代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。

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	ⅰ．投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項 ⅱ．投資運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 ⅲ．投資運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項 ⅳ．本投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 ⅴ．苦情等（本資産運用会社の苦情等処理規程にて定義する苦情等をいいます。以下同じです。）への対応方針のうちコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断したもの及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 ⅵ．投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等） ⅶ．コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項 ⅷ．コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ⅸ．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 ⅹ．社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項 ⅺ．その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項 ⅻ．その他付随する業務に関する事項
審議方法等	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ⅵ．からⅹⅱ．までの事項については、コンプライアンス委員会において審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会又は投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
上記ⅰ．からⅳまでの事項に関しては、後記「③ 投資運用の意思決定機構 （ロ）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー」をご参照下さい。資産の取得及び売却以外の取引に関しても手続は同様です。
上記ⅴ．の事項のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要性に鑑み、(ⅰ)取締役会への付議を要する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、(ⅱ)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(ⅱ)の場合、コンプライアンス委員会における決議は全会一致によります。

③ 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．起案部は、関係各部と協議の上、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、起案部が、関係各部と協議の上、その変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様の手続で決定します。

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

（ロ）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー

a．資産の取得

ⅰ．投資開発部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。

ⅱ．コンプライアンス・オフィサーは、(ⅰ)利害関係者との取引、(ⅱ)運用ガイドラインに定める容認取引、並びに(ⅲ)前記(ⅰ)及び(ⅱ)の取引のほか、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引については全件コンプライアンス委員会に付議し、その他の取引は、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。

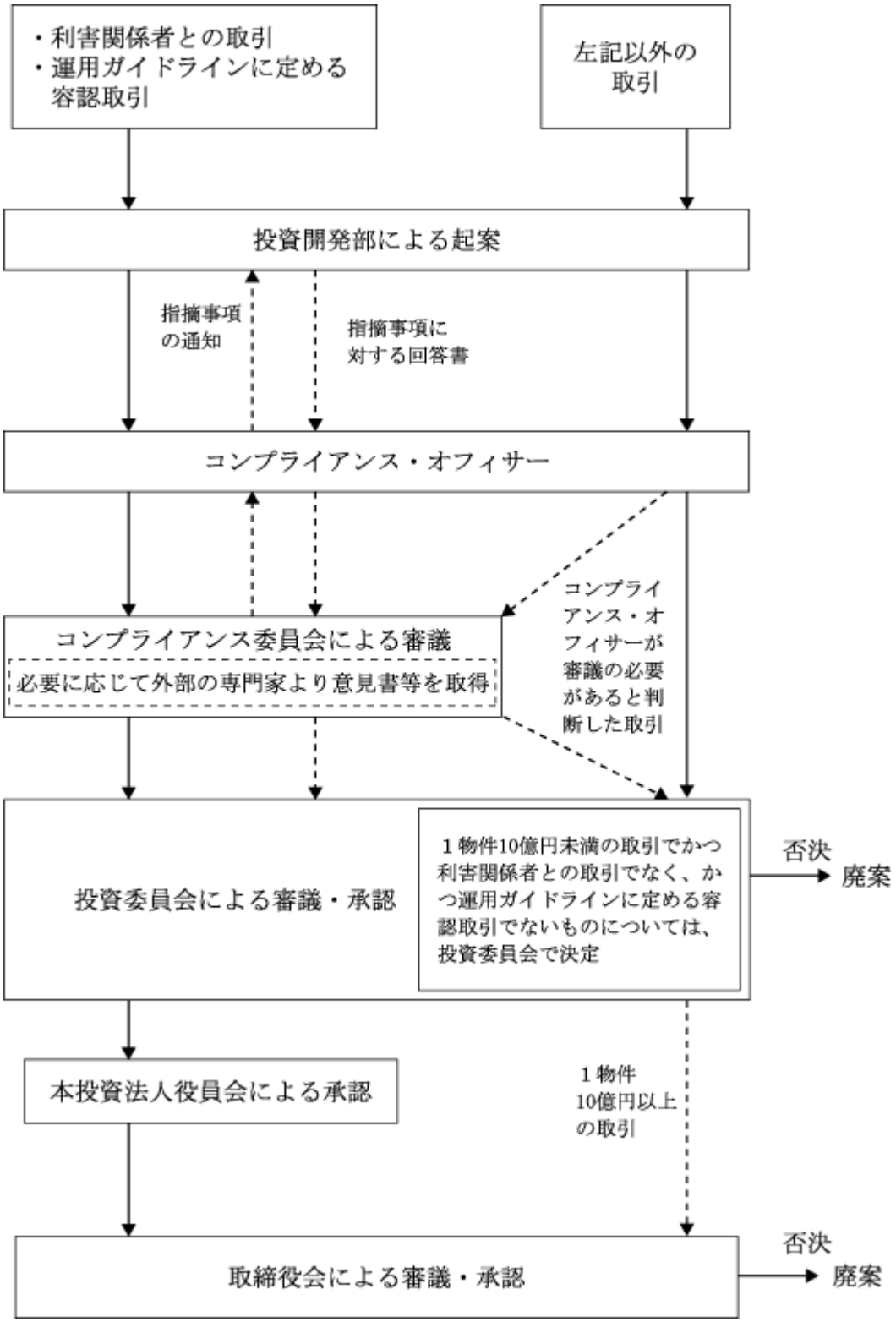
ⅲ．コンプライアンス委員会に付議された、上記ⅱ．(ⅰ)から(ⅲ)までの取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、一致しなかった場合には、投資開発部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。投資開発部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、投資開発部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。

ⅳ．投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されますが、1物件10億円未満の取引でかつ利害関係者との取引ではなく、かつ運用ガイドラインに定める容認取引でない場合には、投資委員会の決議をもって本資産運用会社の意思決定とします。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

ⅴ．1物件10億円以上の取引並びに上記ⅱ．(ⅰ)及び(ⅱ)に定める取引については、取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、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。



④ 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等を定めた「印章管理規程」等を、情報リスク管理については、重要な情報に関する厳格な管理方法等を定めた「情報管理規程」、さらに関連法令等に則った個人情報の詳細な管理方法等を定めた「個人情報取扱規程」等を設けています。また、運用物件に予期し得ない重大な自然災害や人災等が発生した場合に備え、迅速・的確な対応措置がとれるよう、予め本資産運用会社と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）2012年7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	
2010年3月1日	新設合併	36,262	36,262	722,306	722,306	（注2）
2010年6月28日	公募増資	26,355	62,618	240,000	962,306	（注3）
2010年7月30日	第三者割当増資	1,943	64,561	17,694	980,000	（注4）
2012年2月1日	公募増資	14,231	78,793	110,000	1,090,000	（注5）
2012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2010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】

2012年7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	197,292	17.94
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	69,088	6.28
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	63,108	5.74
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	49,837	4.53
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	39,920	3.63
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	3.16
JP MORGAN CHASE BANK 385174	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	16,356	1.49
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	13,826	1.26
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	12,893	1.17
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	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	12,694	1.15
計		509,814	46.35

（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）		132	356	221	22,438	23,147
	割合（%）	0.57	1.54	0.95	96.94	100.00
所有投資口数（口）		562,683	75,060	271,627	190,630	1,100,000
	割合（%）	51.15	6.82	24.69	17.33	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】

① 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、2012年7月31日現在、連結子会社225社及び持分法適用関連会社142社の合計367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「② 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。

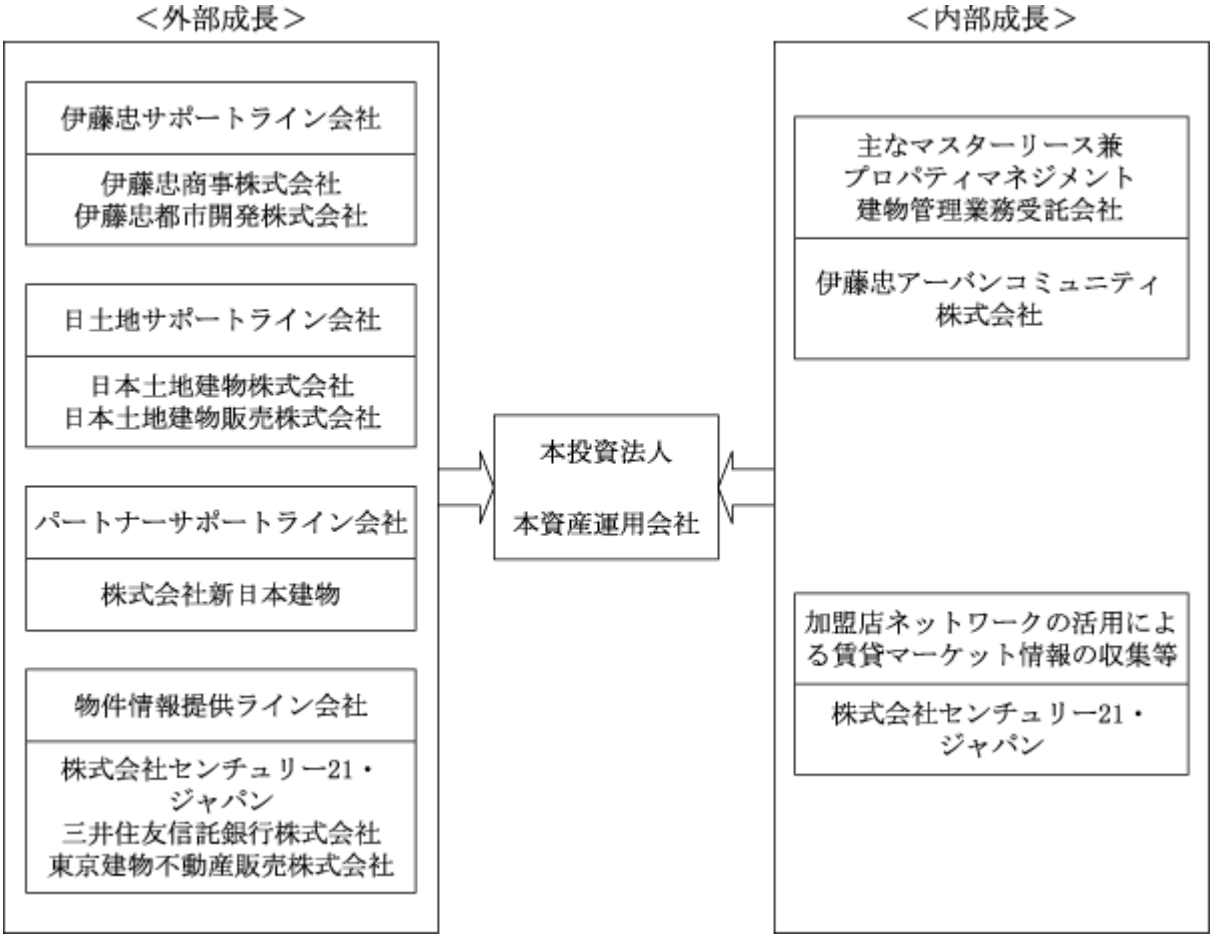
（イ）全国及び全住戸タイプへの分散投資

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「③ 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きます。運営型賃貸住宅の特色や取得条件等については、後記「③ 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。

② 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、2005年10月20日付で優先交渉権等に関する覚書（以下「伊藤忠サポートライン契約」といいます。）を締結しています。伊藤忠サポートライン契約に基づき、本資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社が取り扱う不動産について、伊藤忠サポートライン会社以外の第三者に優先して購入を検討することができます。

ｉ．伊藤忠サポートライン会社により企画・開発された物件の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、中長期的に着実な成長を図るため、伊藤忠サポートライン会社を活用します。中でも分譲マンション開発に実績のある伊藤忠サポートライン会社が企画・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。

ii．伊藤忠サポートライン会社の概要

（ｉ）伊藤忠商事株式会社の概要

本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社の建設・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・アセットア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。

（ii）伊藤忠都市開発株式会社の概要

伊藤忠都市開発株式会社は、伊藤忠商事株式会社が99.8%の議決権を所有する同社の連結子会社で、「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。

iii．伊藤忠サポートライン契約の概要

（ｉ）売却物件の優先交渉権

伊藤忠サポートライン会社が、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。

（ii）物件情報提供に係る優先交渉権

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

ⅳ．伊藤忠商事株式会社によるウェアハウジング機能の提供

将来における本投資法人の物件取得を実現するために、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、2005年10月20日付で優先交渉権等に関する覚書を締結しています。

ⅰ．売却物件の優先交渉権

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

なお、売却条件が合意に達しなかった場合には、日土地サポートライン会社及びその関連SPCは、当該不動産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。

ⅱ．物件の情報提供

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

（注1）日本土地建物株式会社は、1954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、2005年10月20日付で交渉権等に関する覚書を締結しています。交渉権等に関する覚書に基づき、本資産運用会社は、株式会社新日本建物が所有する不動産等のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものを売却しようとする場合、同社より売却の申入れを受けることとなっており、また、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等に係る売却・仲介情報を同社が得た場合、速やかに情報提供を受け、購入を検討することができます。

（注）株式会社新日本建物は、マンション・戸建住宅の開発・分譲販売等を行う不動産会社で、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

ｉ．株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社センチュリー21・ジャパン（注）との間で、2005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。

ii．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、2005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。

iii．東京建物不動産販売株式会社による物件情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、東京建物不動産販売株式会社（注）との間で、2005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、2005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。

③ 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）「投資比率」は、取得価格ベースとしています。「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、2010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にとどまり、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	都心部にあっては、日本人の富裕層を中心に根強い需要があり魅力的な投資対象ですが、マーケットの規模は比較的小さいといえます。 都心部以外の地域にあっては、勤務先から家賃補助のある家族帯同転勤者や、分譲住宅を購入するまでの間、賃貸住宅を志向するファミリー層など、常時一定量のニーズがあり安定的なマーケットが形成されています。
ラージ・タイプ	マーケット規模が小さく、外資系企業の動向等に左右される傾向にあります。 有能と判断されるPM業者（オペレーター）の管理運営が不可欠な物件です。
ドミトリー・タイプ	一般の住戸タイプと比較して汎用性に劣りますが、後記「（ハ）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にとどまり、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。

（ハ）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。

（ニ）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。

④ 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。

ｉ．最寄駅の都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセスの良否

ii．最寄駅からの距離

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

iii．日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無

iv．公共サービス、日常利便施設の有無

ｖ．周辺の土地利用状況の適否

ｃ．構造

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

ｄ．規模

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

ii．原則として、1物件当たりの取得価格は5億円以上とします。

ｅ．権利形態

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

ｉ．区分所有建物

原則として、50%以上の区分所有割合の場合に取得できるものとします。

ii．共有物件

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

iii．借地物件

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

iv．その他

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

原則として、担保権設定物件は取得しません。

ｆ．環境・地質等

デュー・ディリジェンスの結果、土壌汚染があり、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。

（ハ）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・地質等を充分に調査し、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	ⅰ．テナントの信用情報 ⅱ．テナントの賃料支払状況等 ⅲ．テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、用途等 ⅳ．現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し ⅴ．各建物における各テナントの占有割合等
市場調査	ⅰ．市場賃料、稼働率 ⅱ．競合物件・テナント需要動向等 ⅲ．周辺の開発計画の動向 ⅳ．商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等
収益関係	ⅰ．テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ⅱ．賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ⅲ．費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ⅳ．適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⅴ．修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 ⅵ．公租公課

b．物理的調査

評価項目	調査事項
立地要因	ⅰ．街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ⅱ．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 ⅲ．周辺土地の利用状況及び将来の動向 ⅳ．都市計画及び地域計画 ⅴ．日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⅵ．公共サービス・インフラ整備状況 ⅶ．地域の知名度、評判等の状況
建築・設備・仕様概要	ⅰ．意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ⅱ．内外装の部材の状況 ＜住宅＞ 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等その他共用設備の状況等 ＜オフィス・店舗＞ 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、階数、天上高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等
耐震性能診断	ⅰ．新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ⅱ．地震リスク分析及び耐震診断実施
建物・管理診断	ⅰ．関係法規（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ⅱ．建物状況調査報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み ⅲ．建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング ⅳ．施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ⅴ．近隣住民との協定書の有無
環境・土壌等	ⅰ．アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ⅱ．地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査

ｃ．法的調査

評価項目	調査事項
権利関係への対応	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。 ⅰ．借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ⅱ．敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ⅲ．敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ⅳ．共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⅴ．区分所有の区分性 ⅵ．本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⅶ．借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⅷ．借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⅸ．不動産を信託する信託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。

（ニ）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こととします。また、既取得物件の建替を行う場合や投資法人が自ら宅地の造成又は建物に係る請負契約の注文者となる場合については、本投資法人に一定の期間、賃貸事業収入が生じないデメリットやその他に生じ得るリスク等を十分に勘案した上で実施するものとします。

（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 ①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 ①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「④ 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。

⑤ 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．レポーティング能力
ｆ．報酬手数料の水準

（ロ）PM会社の管理及び指導監督方針

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

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

（ハ）PM会社の評価

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

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

（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

⑥ 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とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

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

⑦ 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に、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に、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。

⑧ 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

⑨ 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。

⑩ 開示方針

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

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

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

⑪ 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、同号ヘに掲げる資産、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】

① 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「① 投資対象とする資産の種類」において定められている他の資産に該当するものを除きます。）

ｅ．金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）

ｆ．信託財産を上記ａ．からｅ．までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）

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

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用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ます。）

ｂ．株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）

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ます。）

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（ニ）までを適用するものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（1）投資方針 ④ 投資基準」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（1）投資方針 ③ 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）。

① 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。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第32条第2号）

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

③ 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。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第32条第4号）

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

⑤ 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①から④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】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下の通りです。

（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使途は、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。

② 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 ③ 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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、個別の不動産又は信託不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ニ) 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の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

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

① 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

② 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

③ 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

④ 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
⑤ 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）2009年3月31日以前終了事業年度について、税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥ 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）匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

① 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、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

（ハ）金銭の分配に関するリスク

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

（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「④ 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もあります。

② 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、2010年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。）を基準として60%以上を東京23区に所在する不動産等に投資する方針です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京23区における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活況である場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取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。

（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

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ったり、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ったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、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できます。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ったり、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っ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。

③ 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 ② 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できます。

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った場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠商事株式会社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すが、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きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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

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

（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

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

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

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

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

④ 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 ① 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、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。

（ハ）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。

（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

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（ハ）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

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

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

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（ヨ）開発物件に関するリスク

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

⑤ 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し、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。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 ② 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

（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）2009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。

⑥ 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にとどまり、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、2005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、他の類型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「③ 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類型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）匿名組合出資持分又は不動産対応証券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持分又は優先出資証券等の不動産対応証券への投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又は特定目的会社等においては、本投資法人の出資金が不動産等に投資されますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が得られる分配金、配当金元本の償還金額、残余財産分配額等が減少し、その結果、本投資法人が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、匿名組合出資持分又は優先出資証券等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．投資法人内部者取引管理規程

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

（ロ）本資産運用会社の体制

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

ａ．運用ガイドラインの制定及び遵守

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

ｂ．組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、さらに、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会の承認を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような手続により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 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。

ｄ．内部者取引等管理規程

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

4【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

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

(3) 【管理報酬等】

① 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。

② 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ます。）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。

③ 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）

各月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月の日数に対する当該月における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

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）

各月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.09%÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月の日数に対する当該月における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

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、上記の手数料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 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なります。
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、印紙税納付の手続 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

（ニ）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手数料明細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、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い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払います。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

口座管理事務手数料明細表

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

口座管理事務手数料明細表

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	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） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2. 各口座管理事務につき下記(1)から(5)までの手数料 ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)から(5)までの手数料を適用しません。 (1) 総投資主報告料 報告1件につき 150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき 250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき 250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき 250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき 130円	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 総投資主通知に係る報告に関する事務 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 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 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 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 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 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	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 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	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
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

ｉ．引受手数料

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

ii．財務及び発行・支払代理手数料

支払時期	上限金額
払込期日	＜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。 ＜基準発行金額・年限＞ (1) 基準発行金額 100億円 (2) 基準年限 5年 ＜変動要因（基準額比）＞ 上記基準額の変動要因は以下の通りとします。 (1) 投資法人債の発行金額 発行金額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。 (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。

iii．元利金支払事務手数料

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

元金支払の場合　元金の10,000分の0.075
利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

b．本投資法人第13回及び第14回無担保投資法人債

ｉ．財務代理手数料

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

ii．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

iii．引受手数料

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

c．本投資法人第15回及び第16回無担保投資法人債

ⅰ．財務代理手数料

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

ⅱ．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

ⅲ．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。

d.本投資法人第17回及び第18回無担保投資法人債

ⅰ.財務代理手数料

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

ⅱ．元利金支払事務手数料

以下の基準報酬額表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額とし、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8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100万円を基準額に加算します。
元利金支払事務手数料	(1) 元金支払の場合 元金の10,000分の0.075 (2) 利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

ⅲ．引受手数料

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

④ 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。

⑤ 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ＳＩ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。
① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金（ただし、別途資産運用委託契約に記載される内部的諸費用を除きます。）
② 投資口の発行に関する費用
③ 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
④ 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。）
⑤ 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
⑥ 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
⑦ 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。）
⑧ 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
⑨ 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
⑩ 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
⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑫ 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。）
⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑭ 本投資法人の運営に要する費用
⑮ その他上記①から⑭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。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受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、2013年1月1日から2037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。

ｉ．2013年12月31日までは、10%（所得税7%、住民税3%）、2014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（2013年1月1日から2037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。）。

ii．金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

iii．確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、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（2014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。）（2013年1月1日から2037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。

iv．上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることが可能となります。

ｖ．2014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、2014年1月日以降、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（2014年から2016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すが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、2013年1月1日から2037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。

ⅰ．申告分離課税の上記20%の税率は、2013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(2013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。)。

ⅱ．その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、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ます。）から控除することができます。

ⅲ．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記ⅱ．の適用を受けている場合には、適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額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。

ⅳ．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、2013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2014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(2013年1月1日から2037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。)。

ⅴ．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。

ⅵ．2014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、2013年1月1日から2037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2013年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、2014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(2013年1月1日から2037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。

みなし配当の金額＝出資払戻額－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。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資払戻額－みなし配当金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

※ 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。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡に係る収入金額（注2）－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。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

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号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

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

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては2011年4月1日から2012年3月31日までは1.3%、2012年4月1日から2013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、2011年4月1日から2012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1.1%、2012年4月1日から2013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2015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2013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（住宅の場合には、すべての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の2012年7月31日現在における投資状況の概要は、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）	94,563	24.6
	都心部	（注3）	82,354	21.4
	首都圏	（注4）	23,931	6.2
	政令指定都市等	（注5）	23,736	6.2
小計			224,585	58.5
不動産	都心主要7区	（注2）	73,551	19.1
	都心部	（注3）	23,831	6.2
	首都圏	（注4）	16,470	4.3
	政令指定都市等	（注5）	24,816	6.5
小計			138,669	36.1
匿名組合出資持分		（注8）	441	0.1
預金・その他の資産			20,394	5.3
合計			384,091	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ＲＢＦＡ2を営業者とする匿名組合及び合同会社ＲＢＦＡ3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。以下同様です。

	前期（2012年1月31日現在）		当期（2012年7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）	199,463	55.9	210,936	54.9
純資産総額（注1）	157,428	44.1	173,155	45.1
資産総額（注1）	356,891	100.0	384,091	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】

①【投資有価証券の主要銘柄】

2012年7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ＲＢＦＡ2を営業者とする匿名組合出資持分　（注2）	278	275	0.1	63.0
匿名組合出資持分	合同会社ＲＢＦＡ3を営業者とする匿名組合出資持分　（注3）	162	161	0.0	37.0
合計		441	436	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、「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。

（注3）運用資産は、「リエトコート心斎橋ウエスト」「ＣＲレジデンス自由が丘」「パークホームズ札幌ＥＡＳＴ」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「② 投資不動産物件」に含めて記載しています。

②【投資不動産物件】

2012年7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ＮＲＩ	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）
都心主要7区	P-2	―	レジディア島津山	2,860	0.8	2,563
	P-3	―	レジディア中目黒	1,730	0.5	1,553
	P-4	―	レジディア世田谷弦巻	1,229	0.3	1,184
	P-5	―	レジディア麻布十番	1,987	0.5	1,949
	P-7	―	レジディア池尻大橋	1,230	0.3	1,177
	P-9	―	レジディア九段下	2,270	0.6	2,167
	P-10	―	レジディア幡ヶ谷	1,130	0.3	1,108
	P-13	―	レジディア桜上水	1,120	0.3	1,109
	P-14	―	レジディア北品川	2,720	0.7	2,685
	P-15	―	レジディア代々木の杜	732	0.2	733
	P-16	―	レジディア新宿イーストⅢ	750	0.2	762
	P-19	○	レオパレス宇田川町マンション	588	0.2	580
	P-21	○	レジディア新宿イーストⅡ	1,380	0.4	1,352
	P-22	○	レジディア新宿イースト	941	0.3	922
	P-23	○	レジディア神田岩本町	1,520	0.4	1,482
	P-24	○	レジディア麻布十番Ⅱ	874	0.2	857
	P-25	○	レジディア恵比寿	554	0.2	539
	P-26	○	レジディア目黒	722	0.2	714
	P-29	○	レジディア広尾Ⅱ	1,660	0.5	1,620
	P-30	○	ピアネッタ汐留	1,950	0.5	1,903
	P-31	○	レジディア駒沢大学	333	0.1	326
	P-32	○	レジディア代々木	326	0.1	321
	P-33	○	レジディア西新宿	363	0.1	357
	P-34	○	レジディア経堂	286	0.1	280
	P-35	○	レジディア大井町	947	0.3	923
	P-36	○	レジディア恵比寿Ⅱ	2,280	0.6	2,255
	P-37	○	レジディア上落合	1,180	0.3	1,154
	P-38	○	レジディア東品川	2,040	0.6	2,003
	P-39	○	レジディア目黒Ⅱ	1,190	0.3	1,176
	P-40	○	レジディア虎ノ門	1,320	0.4	1,296
	P-41	○	レジディア新御茶ノ水	1,160	0.3	1,143

投資対象エリア	物件番号	合併前保有者がＮＲＩ	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）
都心主要7区	P-42	○	レジディア神楽坂	918	0.2	901
	P-43	○	レジディア大井町Ⅱ	1,050	0.3	1,032
	P-45	○	レジディア自由が丘	1,050	0.3	1,027
	P-47	○	レジディア水道橋	2,310	0.6	2,264
	P-48	○	レジディアタワー乃木坂	3,660	1.0	3,590
	P-49	○	レジディア赤坂	1,180	0.3	1,158
	P-50	○	レジディア西麻布	6,780	1.8	6,657
	P-51	○	レジディア代官山	2,150	0.6	2,096
	P-52	○	レジディア市ヶ谷	2,500	0.7	2,447
	P-53	○	レジディア六本木檜町公園	3,570	1.0	3,512
	P-55	○	レジディアタワー目黒不動前	16,500	4.5	16,047
	P-56	○	レジディア三軒茶屋	2,760	0.8	2,691
	P-58	○	レジディア南青山	728	0.2	737
	P-59	○	レジディア神田東	1,620	0.4	1,584
	P-60	○	レジディア東麻布	1,430	0.4	1,404
	P-61	○	レジディア恵比寿南	2,020	0.5	2,000
	P-62	○	レジディアタワー麻布十番	6,190	1.7	6,121
	P-63	○	レジディア渋谷	1,250	0.3	1,237
	P-64	○	レジディア中延	1,880	0.5	1,843
	P-65	○	レジディア麻布台	1,610	0.4	1,589
	P-66	○	レジディア芝大門Ⅱ	1,740	0.5	1,714
	P-67	○	レジディア神田	1,140	0.3	1,125
	P-68	○	レジディア三軒茶屋Ⅱ	1,280	0.3	1,261
	P-69	○	レジディア西新宿Ⅱ	1,830	0.5	1,795
	P-70	○	レジディア広尾南	923	0.3	907
	P-72	○	レジディア目白御留山	974	0.3	954
	P-73	○	レジディア芝浦	4,670	1.3	4,563
	P-74	○	レジディア御殿山	930	0.3	915
	P-75	○	レジディア祐天寺	5,260	1.4	5,192
	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	2.6	9,371
	P-77	○	元麻布プレイス	8,430	2.3	8,349
	P-78	○	レジディアタワー六本木	7,040	1.9	6,918
	P-79	○	レジディア上目黒	878	0.2	863
	P-80	○	レジディア代々木公園	1,100	0.3	1,080

投資対象エリア	物件番号	合併前保有者がＮＲＩ	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）
都心主要7区	P-81	○	ウインザーハウス広尾	1,750	0.5	1,715
	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	2.0	7,306
	P-84	○	レジディア北新宿	1,460	0.4	1,437
	P-85	－	レジディア駒沢	870	0.2	886
	P-86	－	レジディア芝浦KAIGAN	2,400	0.7	2,466
	P-87	－	レジディア市谷薬王寺	2,070	0.6	2,123
	P-88	－	レジディア用賀	1,523	0.4	1,633
	P-89	－	レジディアタワー中目黒	3,300	0.9	3,493
	P-90	－	レジディア笹塚Ⅱ	3,760	1.0	3,882
都心部	C-1	－	レジディア三越前	1,920	0.5	1,735
	C-2	－	レジディア蒲田	2,640	0.7	2,384
	C-3	－	レジディア池袋	1,520	0.4	1,466
	C-4	－	レジディア文京本郷	1,680	0.5	1,626
	C-5	－	レジディア浅草橋	1,060	0.3	1,005
	C-6	－	メゾンエクレーレ江古田	953	0.3	955
	C-7	－	レジディア上野御徒町	3,160	0.9	3,039
	C-8	－	レジディア文京本郷Ⅱ	1,623	0.4	1,620
	C-9	－	レジディア両国	913	0.2	895
	C-10	－	レジディア東銀座	5,251	1.4	5,213
	C-12	－	レジディア日本橋人形町Ⅱ	3,180	0.9	3,131
	C-13	－	レジディア大森東	1,980	0.5	1,957
	C-15	－	レジディア錦糸町	4,200	1.1	4,191
	C-16	－	レジディア根岸	856	0.2	869
	C-17	○	レジディア新川	1,880	0.5	1,841
	C-18	○	レジディア上池袋	558	0.2	540
	C-19	○	レジディア新中野	352	0.1	342
	C-21	○	レジディア文京湯島Ⅱ	1,010	0.3	988
	C-22	○	レジディア築地	1,460	0.4	1,419
	C-23	○	レジディア笹塚	1,800	0.5	1,760
	C-24	○	レジディア京橋	1,220	0.3	1,188
	C-25	○	レジディア多摩川	1,300	0.4	1,260
	C-26	○	レジディア後楽園	603	0.2	586
	C-27	○	レジディア銀座東	2,000	0.5	1,946
	C-28	○	レジディア王子	867	0.2	838

投資対象エリア	物件番号	合併前保有者がＮＲＩ	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）
都心部	C-29	○	レジディア目白Ⅱ	1,050	0.3	1,027
	C-31	○	レジディア月島	1,100	0.3	1,075
	C-32	○	レジディア蒲田Ⅱ	1,360	0.4	1,334
	C-33	○	レジディア月島Ⅱ	2,440	0.7	2,395
	C-34	○	レジディア錦糸町Ⅱ	2,380	0.6	2,337
	C-35	○	レジディア文京音羽	3,380	0.9	3,268
	C-36	○	レジディア文京千石	707	0.2	684
	C-37	○	レジディア文京湯島	1,050	0.3	1,019
	C-38	○	レジディア池上	378	0.1	367
	C-39	○	レジディア日本橋人形町	557	0.2	540
	C-40	○	レジディア文京千石Ⅱ	1,440	0.4	1,412
	C-41	○	レジディア入谷	990	0.3	955
	C-42	○	レジディア日本橋浜町	1,310	0.4	1,292
	C-43	○	レジディア新御徒町	1,860	0.5	1,828
	C-44	○	レジディア千鳥町	1,290	0.4	1,266
	C-45	○	レジディア新川Ⅱ	1,320	0.4	1,281
	C-46	○	レジディア目白	6,280	1.7	6,102
	C-47	○	レジディア葛西	683	0.2	660
	C-48	○	レジディア日本橋馬喰町	5,500	1.5	5,380
	C-49	－	レジディア杉並方南町	3,834	1.0	3,890
	C-50	－	レジディア新板橋	888	0.2	906
	C-51	－	レジディア木場	1,950	0.5	2,041
	C-52	－	レジディア文京湯島Ⅲ	1,129	0.3	1,157
	C-53	－	レジディア文京本駒込	2,340	0.6	2,434
	C-54	－	レジディア月島Ⅲ	2,570	0.7	2,642
	C-55	－	レジディア南千住	2,580	0.7	2,766
	C-56	－	レジディア荻窪	1,710	0.5	1,832
	C-57	－	レジディア門前仲町	970	0.3	1,036
	C-58	－	レジディア御茶ノ水	2,090	0.6	2,165
	C-59	－	レジディア大森	1,150	0.3	1,191
	C-60	－	レジディア中村橋	1,075	0.3	1,115
	C-61	－	レジディア勝どき	1,805	0.5	1,870
	C-62	－	レジディア文京音羽Ⅱ	2,268	0.6	2,410
	C-63	－	レジディア錦糸町Ⅲ	651	0.2	698
	C-64	－	レジディア蒲田Ⅲ	948	0.3	983

投資対象エリア	物件番号	合併前保有者がＮＲＩ	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）
首都圏	S-1	－	日吉台学生ハイツ	3,420	0.9	3,146
	S-2	－	チェスターハウス川口	770	0.2	756
	S-4	－	レジディア東松戸	1,100	0.3	1,111
	S-5	－	レジディア新横浜	1,920	0.5	1,889
	S-7	－	レジディア調布	1,143	0.3	1,136
	S-11	－	和光学生ハイツ	675	0.2	701
	S-12	○	レジディア国分寺	518	0.1	501
	S-14	○	レジディア横濱関内	1,700	0.5	1,643
	S-15	○	レジディア大倉山	755	0.2	764
	S-16	○	レジディア武蔵小杉	1,580	0.4	1,552
	S-17	○	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	2,730	0.7	2,666
	S-19	○	レジディア吉祥寺	1,380	0.4	1,413
	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	3.8	13,287
	S-21	○	メゾン八千代台	882	0.2	853
	S-22	○	ライフ＆シニアハウス港北2	1,670	0.5	1,630
	S-23	－	カレッジコート田無	810	0.2	826
	S-24	－	レジディア浦安	2,115	0.6	2,219
	S-25	－	レジディア南行徳	823	0.2	882
	S-26	－	レジディア浦安Ⅱ	802	0.2	859
	S-27	－	レジディア行徳	761	0.2	816
	S-28	－	レジディア川崎	1,670	0.5	1,741
政令指定都市等	R-2	－	レジディア今出川	1,671	0.5	1,607
	R-4	－	レジディア東桜	1,290	0.4	1,183
	R-5	－	レジディア亀山	1,610	0.4	1,629
	R-6	－	Zeus緑地PREMIUM （注4）	979	0.3	957
	R-8	－	レジディア神戸ポートアイランド	3,740	1.0	3,709
	R-10	○	レジディア博多	1,220	0.3	1,198
	R-11	○	レジディア天神橋	871	0.2	840
	R-12	○	レジディア三宮東	2,220	0.6	2,137
	R-13	○	KC21ビル	900	0.2	872
	R-14	○	レジディア靭公園	1,170	0.3	1,133
	R-15	○	レジディア京都駅前	1,970	0.5	1,910
	R-16	○	レジディア高岳	2,330	0.6	2,273
	R-17	○	レジディア日比野	1,340	0.4	1,280

投資対象エリア	物件番号	合併前保有者がＮＲＩ	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）
政令指定都市等	R-19	○	レジディア天神南	936	0.3	904
	R-20	○	レジディア博多駅南	324	0.1	309
	R-21	○	マーレ	685	0.2	660
	R-24	○	レジディア南一条	1,640	0.4	1,584
	R-25	○	レジディア大通西	1,320	0.4	1,296
	R-26	○	レジディア北三条	1,130	0.3	1,090
	R-27	○	レジディア白壁東	831	0.2	808
	R-29	○	レジディア太秦	701	0.2	689
	R-30	○	レジディア泉	3,700	1.0	3,587
	R-31	○	レジディア円山北五条	1,050	0.3	1,019
	R-32	○	レジディア徳川	751	0.2	734
	R-34	○	レジディア大通公園	2,010	0.5	1,956
	R-35	－	レジディア谷町	1,100	0.3	1,190
	R-36	－	レジディア久屋大通	652	0.2	677
	R-37	－	レジディア仙台宮町	529	0.1	553
	R-38	－	レジディア広瀬通	494	0.1	518
	R-39	－	レジディア江戸堀	1,400	0.4	1,502
	R-40	－	レジディア京町堀	1,000	0.3	1,083
	R-41	－	レジディア江坂	989	0.3	1,033
	R-42	－	レジディア西新	2,380	0.6	2,490
	R-43	－	レジディア鶴舞	1,206	0.3	1,263
	R-44	－	レジディア神戸磯上	2,740	0.7	2,867
合計				367,911	100.0	363,255

（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、ＮＲＩが保有していた資産については、2010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。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）2012年8月1日付で、物件名をレジディア緑地公園に変更しています。以下、同様です。

次へ

（ロ）不動産鑑定評価の概要

2012年7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との間には、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	①	2,800	2,830	5.0	2,770	4.8	5.2
P-3	レジディア中目黒	①	1,730	1,750	4.9	1,710	4.7	5.1
P-4	レジディア世田谷弦巻	④	1,158	1,195	5.4	1,158	5.1	5.6
P-5	レジディア麻布十番	④	1,804	1,852	4.9	1,804	4.6	5.1
P-7	レジディア池尻大橋	①	1,190	1,200	5.0	1,170	4.8	5.2
P-9	レジディア九段下	④	2,217	2,268	5.1	2,217	4.8	5.3
P-10	レジディア幡ヶ谷	①	1,040	1,050	5.0	1,020	4.8	5.2
P-13	レジディア桜上水	①	1,080	1,090	5.1	1,060	4.9	5.3
P-14	レジディア北品川	①	2,570	2,590	5.1	2,540	4.9	5.3
P-15	レジディア代々木の杜	①	586	592	5.0	580	4.8	5.2
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	①	749	758	5.1	739	4.8	5.2
P-19	レオパレス宇田川町マンション	①	613	620	5.1	606	4.9	5.3
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	①	1,450	1,460	5.0	1,440	4.7	5.1
P-22	レジディア新宿イースト	①	913	917	5.2	909	4.9	5.3
P-23	レジディア神田岩本町	②	1,600	1,610	5.1	1,590	4.9	5.3
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	②	863	874	4.9	858	4.7	5.1
P-25	レジディア恵比寿	②	554	561	5.0	551	4.8	5.2
P-26	レジディア目黒	②	636	646	5.1	631	4.9	5.3
P-29	レジディア広尾Ⅱ	②	1,660	1,680	4.9	1,650	4.7	5.1
P-30	ピアネッタ汐留	②	1,860	1,890	5.2	1,850	5.0	5.4
P-31	レジディア駒沢大学	②	339	346	5.3	336	5.1	5.5
P-32	レジディア代々木	②	321	326	5.2	319	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-33	レジディア西新宿	②	356	362	5.2	353	5.0	5.4
P-34	レジディア経堂	②	280	285	5.3	278	5.1	5.5
P-35	レジディア大井町	②	937	948	5.3	932	5.1	5.5
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	②	2,330	2,360	4.9	2,310	4.7	5.1
P-37	レジディア上落合	②	1,200	1,220	5.2	1,190	5.0	5.4
P-38	レジディア東品川	②	2,100	2,120	5.3	2,090	5.1	5.5
P-39	レジディア目黒Ⅱ	②	1,190	1,200	4.9	1,180	4.7	5.1
P-40	レジディア虎ノ門	③	1,310	1,330	4.9	1,290	4.6	5.2
P-41	レジディア新御茶ノ水	②	1,140	1,150	5.0	1,130	4.8	5.2
P-42	レジディア神楽坂	③	910	925	5.0	895	4.7	5.3
P-43	レジディア大井町Ⅱ	①	1,090	1,100	5.1	1,070	4.9	5.3
P-45	レジディア自由が丘	①	1,050	1,060	5.1	1,030	4.9	5.3
P-47	レジディア水道橋	①	2,320	2,340	5.0	2,290	4.8	5.2
P-48	レジディアタワー乃木坂	③	3,230	3,290	4.9	3,170	4.6	5.2
P-49	レジディア赤坂	⑤	1,150	1,160	5.0	1,140	5.0	5.3
P-50	レジディア西麻布	③	6,510	6,620	4.9	6,390	4.6	5.2
P-51	レジディア代官山	③	1,930	1,960	5.0	1,890	4.7	5.3
P-52	レジディア市ヶ谷	③	2,480	2,520	5.0	2,440	4.7	5.3
P-53	レジディア六本木檜町公園	②	3,540	3,590	4.9	3,520	4.7	5.1
P-55	レジディアタワー目黒不動前	②	16,200	16,400	5.0	16,100	4.8	5.2
P-56	レジディア三軒茶屋	②	2,720	2,750	5.1	2,700	4.9	5.3
P-58	レジディア南青山	③	498	506	5.1	490	4.8	5.4
P-59	レジディア神田東	②	1,610	1,620	5.1	1,600	4.9	5.3
P-60	レジディア東麻布	③	1,280	1,300	4.9	1,260	4.6	5.2
P-61	レジディア恵比寿南	②	1,880	1,920	4.9	1,860	4.7	5.1
P-62	レジディアタワー麻布十番	①	5,400	5,470	4.9	5,320	4.7	5.1
P-63	レジディア渋谷	②	1,280	1,300	4.9	1,270	4.7	5.1
P-64	レジディア中延	③	1,940	1,970	5.1	1,910	4.8	5.4
P-65	レジディア麻布台	②	1,540	1,570	4.9	1,530	4.7	5.1
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	③	1,600	1,620	5.0	1,570	4.7	5.3
P-67	レジディア神田	②	1,130	1,150	5.0	1,120	4.8	5.2
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	①	1,290	1,300	5.0	1,270	4.8	5.2
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	①	1,870	1,890	5.0	1,850	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（%）
P-70	レジディア広尾南	①	895	905	4.9	884	4.7	5.1
P-72	レジディア目白御留山	①	1,010	1,020	5.2	995	5.0	5.4
P-73	レジディア芝浦	③	4,850	4,920	5.2	4,770	4.9	5.5
P-74	レジディア御殿山	②	801	814	5.0	796	4.8	5.2
P-75	レジディア祐天寺	②	5,170	5,250	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	①	9,470	9,580	4.9	9,360	4.7	5.1
P-77	元麻布プレイス	②	7,090	7,220	4.8	7,030	4.6	5.0
P-78	レジディアタワー六本木	②	5,740	5,820	4.9	5,700	4.6	5.1
P-79	レジディア上目黒	③	864	882	5.2	845	4.9	5.5
P-80	レジディア代々木公園	②	749	766	5.4	742	5.2	5.6
P-81	ウインザーハウス広尾	②	1,410	1,490	5.2	1,380	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	③	6,100	6,190	4.9	6,010	4.6	5.2
P-84	レジディア北新宿	①	1,460	1,470	5.1	1,440	4.9	5.3
P-85	レジディア駒沢	①	1,020	1,030	5.0	1,010	4.8	5.2
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	③	2,710	2,730	5.2	2,680	4.8	5.5
P-87	レジディア市谷薬王寺	③	2,300	2,340	5.0	2,250	4.5	5.3
P-88	レジディア用賀	③	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	3,590	3,640	4.9	3,530	4.6	5.2
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	①	3,830	3,870	5.1	3,790	4.9	5.3
C-1	レジディア三越前	①	2,020	2,040	5.0	1,990	4.8	5.2
C-2	レジディア蒲田	①	3,040	3,070	5.2	3,000	5.0	5.4
C-3	レジディア池袋	①	1,560	1,580	5.1	1,540	4.9	5.3
C-4	レジディア文京本郷	①	1,770	1,790	4.9	1,750	4.7	5.1
C-5	レジディア浅草橋	①	1,160	1,170	5.2	1,140	5.0	5.4
C-6	メゾンエクレーレ江古田	④	938	948	5.9	938	5.6	6.1
C-7	レジディア上野御徒町	①	3,160	3,190	5.1	3,120	4.9	5.3
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	①	1,570	1,590	5.1	1,550	4.9	5.3
C-9	レジディア両国	①	939	949	5.1	928	4.9	5.3
C-10	レジディア東銀座	①	4,780	4,850	5.0	4,710	4.8	5.2
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	①	3,180	3,210	5.0	3,140	4.8	5.2
C-13	レジディア大森東	①	1,740	1,750	5.4	1,720	5.2	5.6
C-15	レジディア錦糸町	①	3,810	3,850	5.1	3,760	4.9	5.3

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-16	レジディア根岸	③	770	781	5.2	759	4.9	5.5
C-17	レジディア新川	①	1,880	1,900	5.2	1,860	5.0	5.4
C-18	レジディア上池袋	①	565	571	5.4	558	5.2	5.6
C-19	レジディア新中野	①	402	406	5.2	397	5.0	5.4
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	①	1,030	1,040	5.1	1,020	4.9	5.3
C-22	レジディア築地	①	1,530	1,550	5.0	1,510	4.8	5.2
C-23	レジディア笹塚	②	1,790	1,800	5.2	1,780	5.0	5.4
C-24	レジディア京橋	②	1,240	1,240	5.1	1,240	5.0	5.3
C-25	レジディア多摩川	③	1,300	1,350	5.4	1,280	4.9	5.7
C-26	レジディア後楽園	②	618	628	5.1	613	4.9	5.3
C-27	レジディア銀座東	③	1,950	1,980	5.1	1,910	4.7	5.4
C-28	レジディア王子	②	893	894	5.5	893	5.4	5.7
C-29	レジディア目白Ⅱ	②	1,030	1,040	5.2	1,020	5.0	5.4
C-31	レジディア月島	②	1,120	1,130	5.1	1,110	4.9	5.3
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	③	1,400	1,420	5.1	1,370	4.8	5.4
C-33	レジディア月島Ⅱ	②	2,530	2,560	5.1	2,510	4.9	5.3
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	①	2,370	2,390	5.2	2,340	5.0	5.4
C-35	レジディア文京音羽	①	3,570	3,610	5.2	3,530	5.0	5.4
C-36	レジディア文京千石	①	766	775	5.0	757	4.8	5.2
C-37	レジディア文京湯島	①	1,120	1,130	5.0	1,100	4.8	5.2
C-38	レジディア池上	①	377	381	5.6	372	5.4	5.8
C-39	レジディア日本橋人形町	①	598	605	5.0	591	4.8	5.2
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	③	1,420	1,440	5.2	1,390	4.9	5.5
C-41	レジディア入谷	②	1,000	1,010	5.5	1,000	5.3	5.7
C-42	レジディア日本橋浜町	②	1,320	1,340	5.1	1,310	4.9	5.3
C-43	レジディア新御徒町	①	1,840	1,860	5.1	1,820	4.9	5.3
C-44	レジディア千鳥町	①	1,300	1,310	5.4	1,280	5.2	5.6
C-45	レジディア新川Ⅱ	①	1,360	1,370	5.0	1,340	4.8	5.2
C-46	レジディア目白	⑤	6,220	6,300	5.2	6,180	5.2	5.5
C-47	レジディア葛西	②	721	725	5.7	719	5.5	5.9
C-48	レジディア日本橋馬喰町	②	5,750	5,840	5.0	5,710	4.8	5.2
C-49	レジディア杉並方南町	①	4,570	4,620	5.2	4,520	5.0	5.4
C-50	レジディア新板橋	①	1,020	1,030	5.3	1,010	5.1	5.5

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-51	レジディア木場	③	2,400	2,440	5.2	2,360	4.9	5.5
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	①	1,260	1,270	5.1	1,240	4.9	5.3
C-53	レジディア文京本駒込	②	2,550	2,570	5.0	2,540	4.8	5.2
C-54	レジディア月島Ⅲ	③	2,920	2,960	5.0	2,880	4.7	5.3
C-55	レジディア南千住	①	3,100	3,130	5.7	3,070	5.3	6.1
C-56	レジディア荻窪	①	1,860	1,880	5.0	1,840	4.8	5.2
C-57	レジディア門前仲町	③	1,020	1,010	5.2	1,020	5.2	5.5
C-58	レジディア御茶ノ水	①	2,280	2,300	5.0	2,260	4.8	5.2
C-59	レジディア大森	①	1,260	1,270	5.3	1,240	5.1	5.5
C-60	レジディア中村橋	③	1,140	1,150	5.2	1,120	4.9	5.5
C-61	レジディア勝どき	①	1,960	1,970	5.1	1,940	4.9	5.3
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	③	2,380	2,400	5.0	2,350	4.7	5.3
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	③	686	680	5.4	691	5.4	5.7
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	③	1,000	1,010	5.1	990	4.8	5.4
S-1	日吉台学生ハイツ	④	3,640	3,578	8.0	3,640	7.7	8.3
S-2	チェスターハウス川口	④	680	688	6.4	680	6.1	6.7
S-4	レジディア東松戸	①	1,030	1,030	6.2	1,020	6.0	6.4
S-5	レジディア新横浜	①	1,740	1,750	5.9	1,720	5.7	6.1
S-7	レジディア調布	①	1,080	1,090	5.5	1,060	5.3	5.7
S-11	和光学生ハイツ	①	622	626	6.7	618	6.5	6.9
S-12	レジディア国分寺	②	515	518	5.5	514	5.3	5.7
S-14	レジディア横濱関内	②	1,720	1,740	5.4	1,710	5.2	5.6
S-15	レジディア大倉山	②	799	805	5.8	797	5.6	6.0
S-16	レジディア武蔵小杉	②	1,600	1,620	5.4	1,590	5.2	5.6
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	②	2,760	2,780	5.6	2,760	5.4	5.8
S-19	レジディア吉祥寺	⑤	1,400	1,430	5.4	1,390	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	①	14,200	14,200	5.6	14,200	5.2	5.8
S-21	メゾン八千代台	②	862	862	6.7	862	6.5	6.9
S-22	ライフ＆シニアハウス港北2	②	1,630	1,630	7.2	1,630	6.7	7.6
S-23	カレッジコート田無	①	961	969	6.2	953	6.0	6.4
S-24	レジディア浦安	③	2,480	2,510	5.6	2,440	5.2	5.9
S-25	レジディア南行徳	③	903	908	5.8	897	5.5	6.1
S-26	レジディア浦安Ⅱ	③	881	890	5.6	872	5.3	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（%）
S-27	レジディア行徳	③	835	838	5.8	832	5.5	6.1
S-28	レジディア川崎	③	1,780	1,800	5.3	1,760	5.0	5.6
R-2	レジディア今出川	④	1,570	1,630	6.2	1,570	5.9	6.5
R-4	レジディア東桜	①	1,160	1,170	5.9	1,150	5.7	6.1
R-5	レジディア亀山	①	1,150	1,150	7.8	1,150	7.6	7.8
R-6	Zeus緑地PREMIUM	①	877	883	5.9	870	5.7	6.1
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	①	3,500	3,520	6.2	3,470	6.0	6.4
R-10	レジディア博多	②	1,180	1,190	6.0	1,180	5.8	6.2
R-11	レジディア天神橋	②	895	901	5.8	893	5.6	6.0
R-12	レジディア三宮東	③	2,360	2,380	5.9	2,330	5.6	6.2
R-13	KC21ビル	②	844	847	6.4	843	6.2	6.6
R-14	レジディア靭公園	③	1,230	1,240	5.6	1,210	5.3	5.9
R-15	レジディア京都駅前	②	2,040	2,050	5.7	2,030	5.5	5.9
R-16	レジディア高岳	①	2,610	2,630	5.6	2,580	5.4	5.8
R-17	レジディア日比野	①	1,350	1,360	6.3	1,340	6.1	6.5
R-19	レジディア天神南	②	949	958	6.0	945	5.8	6.2
R-20	レジディア博多駅南	②	336	339	6.2	335	6.0	6.4
R-21	マーレ	②	685	691	5.8	683	5.6	6.0
R-24	レジディア南一条	②	1,710	1,710	6.1	1,710	5.9	6.3
R-25	レジディア大通西	②	1,270	1,280	6.1	1,260	5.9	6.3
R-26	レジディア北三条	②	1,170	1,180	6.1	1,170	5.9	6.3
R-27	レジディア白壁東	②	806	818	5.9	801	5.7	6.1
R-29	レジディア太秦	②	708	711	6.3	707	6.1	6.5
R-30	レジディア泉	②	3,770	3,800	5.8	3,750	5.6	6.0
R-31	レジディア円山北五条	②	1,060	1,070	6.2	1,060	6.0	6.4
R-32	レジディア徳川	②	753	759	5.8	750	5.6	6.0
R-34	レジディア大通公園	①	2,170	2,190	6.1	2,150	5.9	6.3
R-35	レジディア谷町	③	1,300	1,310	5.7	1,290	5.3	6.0
R-36	レジディア久屋大通	②	767	771	5.7	765	5.5	5.9
R-37	レジディア仙台宮町	②	609	600	6.3	613	6.5	6.5
R-38	レジディア広瀬通	②	557	550	6.2	560	6.4	6.4
R-39	レジディア江戸堀	①	1,660	1,670	5.6	1,640	5.4	5.8
R-40	レジディア京町堀	①	1,130	1,140	5.6	1,120	5.4	5.8

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-41	レジディア江坂	①	1,070	1,070	5.6	1,060	5.4	5.8
R-42	レジディア西新	②	2,590	2,600	6.0	2,580	5.8	6.2
R-43	レジディア鶴舞	②	1,310	1,320	5.9	1,310	5.7	6.1
R-44	レジディア神戸磯上	③	3,040	3,060	5.9	3,010	5.6	6.2
資産合計			366,860	370,852		363,344		

（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。
①一般財団法人日本不動産研究所、②大和不動産鑑定株式会社、③森井総合鑑定株式会社、④株式会社中央不動産鑑定所、⑤株式会社谷澤総合鑑定所

次へ

（ハ）信託不動産の概要

2012年7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	信託期間（注）
P-2	レジディア島津山	みずほ信託銀行株式会社	自：2003年3月31日 至：2020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：2004年2月26日 至：2020年11月30日
P-4	レジディア世田谷弦巻	三井住友信託銀行株式会社	自：2002年3月20日 至：2020年11月30日
P-5	レジディア麻布十番	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月19日 至：2020年11月30日
P-7	レジディア池尻大橋	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年9月27日 至：2020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：2002年12月6日 至：2020年11月30日
P-10	レジディア幡ヶ谷	三井住友信託銀行株式会社	自：2006年4月14日 至：2021年3月31日
P-13	レジディア桜上水	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年8月25日 至：2022年4月28日
P-14	レジディア北品川	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年3月28日 至：2015年2月27日
P-15	レジディア代々木の杜	みずほ信託銀行株式会社	自：2007年7月27日 至：2013年2月28日
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	三井住友信託銀行株式会社	自：2009年3月19日 至：2014年3月31日
P-19	レオパレス宇田川町マンション	三井住友信託銀行株式会社	自：2002年12月20日 至：2020年11月27日
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月26日 至：2021年3月31日
P-22	レジディア新宿イースト	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月30日 至：2021年3月31日
P-23	レジディア神田岩本町	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月26日 至：2021年3月31日
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2010年3月31日 至：2020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：2010年3月31日 至：2020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：2010年3月31日 至：2020年3月31日
P-30	ピアネッタ汐留	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2005年3月25日 至：2016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：2005年3月25日 至：2016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：2005年3月25日 至：2016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：2005年3月25日 至：2016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：2005年3月25日 至：2016年3月31日
P-45	レジディア自由が丘	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年4月10日 至：2020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：2001年12月27日 至：2014年12月31日
P-51	レジディア代官山	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年9月3日 至：2014年9月26日
P-52	レジディア市ヶ谷	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年9月24日 至：2014年9月26日
P-53	レジディア六本木檜町公園	三井住友信託銀行株式会社	自：2002年2月22日 至：2022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：2010年3月31日 至：2020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：2010年3月31日 至：2020年3月31日
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2006年10月27日 至：2016年10月31日
P-72	レジディア目白御留山	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年4月2日 至：2020年3月26日
P-73	レジディア芝浦	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年9月27日 至：2014年9月26日
P-75	レジディア祐天寺	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2006年10月27日 至：2016年10月31日

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間（注）
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：2005年7月28日 至：2018年2月28日
P-77	元麻布プレイス	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2010年3月31日 至：2020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：2004年12月9日 至：2014年12月31日
P-80	レジディア代々木公園	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月18日 至：2014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	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年7月14日 至：2015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：2010年7月6日 至：2020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：2011年3月1日 至：2021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：2011年5月11日 至：2021年5月31日
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2012年2月24日 至：2022年2月28日
C-1	レジディア三越前	みずほ信託銀行株式会社	自：2004年3月30日 至：2020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：2003年11月13日 至：2020年11月30日
C-3	レジディア池袋	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年4月15日 至：2020年11月30日
C-4	レジディア文京本郷	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年9月21日 至：2020年11月30日
C-5	レジディア浅草橋	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年9月21日 至：2020年11月30日
C-6	メゾンエクレーレ江古田	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月19日 至：2020年11月30日
C-7	レジディア上野御徒町	三井住友信託銀行株式会社	自：2006年3月20日 至：2021年3月31日
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2006年3月1日 至：2016年3月1日
C-9	レジディア両国	三井住友信託銀行株式会社	自：2006年9月1日 至：2021年8月31日
C-10	レジディア東銀座	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年2月16日 至：2017年2月28日
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年1月31日 至：2017年1月31日
C-13	レジディア大森東	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年9月3日 至：2022年9月28日
C-15	レジディア錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	自：2008年3月21日 至：2013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：2005年11月24日 至：2015年11月30日
C-17	レジディア新川	株式会社りそな銀行	自：2003年3月11日 至：2013年5月31日
C-18	レジディア上池袋	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年1月23日 至：2013年1月22日
C-19	レジディア新中野	三井住友信託銀行株式会社	自：2002年12月20日 至：2021年3月31日
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月30日 至：2021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：2010年3月31日 至：2020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：2004年10月29日 至：2014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：2004年11月5日 至：2014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：2004年10月29日 至：2014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：2005年3月18日 至：2014年3月31日
C-33	レジディア月島Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年9月30日 至：2015年6月30日
C-35	レジディア文京音羽	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年9月29日 至：2020年8月28日
C-36	レジディア文京千石	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年3月28日 至：2020年3月26日

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間（注）
C-37	レジディア文京湯島	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年4月2日 至：2020年3月26日
C-38	レジディア池上	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年10月30日 至：2020年8月28日
C-39	レジディア日本橋人形町	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年3月30日 至：2021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：2005年3月25日 至：2016年3月31日
C-45	レジディア新川Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年3月28日 至：2020年3月26日
C-46	レジディア目白	三井住友信託銀行株式会社	自：2002年3月28日 至：2014年3月31日
C-47	レジディア葛西	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年9月24日 至：2014年9月24日
C-49	レジディア杉並方南町	三井住友信託銀行株式会社	自：2009年3月16日 至：2020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：2010年7月6日 至：2020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：2010年7月9日 至：2020年7月31日
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	三井住友信託銀行株式会社	自：2011年3月1日 至：2021年3月1日
C-54	レジディア月島Ⅲ	三井住友信託銀行株式会社	自：2008年6月30日 至：2018年6月29日
C-55	レジディア南千住	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年3月23日 至：2021年8月31日
C-57	レジディア門前仲町	みずほ信託銀行株式会社	自：2005年3月31日 至：2022年2月28日
C-58	レジディア御茶ノ水	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年9月29日 至：2022年2月28日
C-59	レジディア大森	みずほ信託銀行株式会社	自：2006年3月31日 至：2022年2月28日
C-60	レジディア中村橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2012年2月28日 至：2022年2月28日
C-61	レジディア勝どき	三井住友信託銀行株式会社	自：2012年2月28日 至：2022年2月28日
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	自：2005年2月25日 至：2022年2月28日
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	自：2005年3月31日 至：2022年2月28日
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	自：2007年3月29日 至：2022年4月30日
S-1	日吉台学生ハイツ	三井住友信託銀行株式会社	自：2006年3月30日 至：2021年3月31日
S-2	チェスターハウス川口	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年4月9日 至：2020年11月30日
S-4	レジディア東松戸	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年8月3日 至：2022年8月31日
S-5	レジディア新横浜	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年2月28日 至：2017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：2007年7月27日 至：2013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：2002年8月23日 至：2013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：2005年2月28日 至：2014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：2005年3月25日 至：2016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：2005年3月25日 至：2016年3月31日
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年3月23日 至：2017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：2003年3月26日 至：2013年3月31日
S-21	メゾン八千代台	三井住友信託銀行株式会社	自：2004年9月24日 至：2014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：2010年7月6日 至：2020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：2010年7月9日 至：2020年7月31日

物件番号	信託不動産	信託受託者	信託期間（注）
S-25	レジディア南行徳	みずほ信託銀行株式会社	自：2005年3月31日 至：2022年2月28日
S-26	レジディア浦安Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	自：2005年3月31日 至：2022年2月28日
S-27	レジディア行徳	みずほ信託銀行株式会社	自：2005年3月31日 至：2022年2月28日
S-28	レジディア川崎	みずほ信託銀行株式会社	自：2007年7月27日 至：2022年4月30日
R-2	レジディア今出川	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年11月25日 至：2020年11月30日
R-4	レジディア東桜	三井住友信託銀行株式会社	自：2005年1月11日 至：2021年10月29日
R-5	レジディア亀山	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年7月31日 至：2022年2月28日
R-6	Zeus緑地PREMIUM	三井住友信託銀行株式会社	自：2007年5月30日 至：2022年5月31日
R-8	レジディア神戸ポートアイランド	三井住友信託銀行株式会社	自：2008年2月22日 至：2018年3月31日
R-11	レジディア天神橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2003年3月28日 至：2013年3月28日
R-15	レジディア京都駅前	三井住友信託銀行株式会社	自：2006年6月29日 至：2016年6月28日
R-17	レジディア日比野	三井住友信託銀行株式会社	自：2003年8月29日 至：2020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：2004年3月30日 至：2014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：2003年2月28日 至：2013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：2007年3月9日 至：2021年3月31日
R-37	レジディア仙台宮町	三井住友信託銀行株式会社	自：2011年3月10日 至：2021年3月10日
R-38	レジディア広瀬通	三井住友信託銀行株式会社	自：2011年3月10日 至：2021年3月10日
R-41	レジディア江坂	みずほ信託銀行株式会社	自：2011年9月30日 至：2022年2月28日
R-42	レジディア西新	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2012年2月28日 至：2022年2月28日
R-43	レジディア鶴舞	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2012年2月28日 至：2022年2月28日
R-44	レジディア神戸磯上	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	自：2012年2月28日 至：2022年2月28日

（注）本書の日付現在における信託期間を記載しています。

前へ　次へ

（ニ）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、2012年7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

ii．権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

iii．当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等

iv．共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

前へ　次へ

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	2004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	2005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・ビー		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	2002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	三井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	1999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	三井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	2005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	三井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	2004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	2006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	三井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	2006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	三井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	2007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	三井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	253.87㎡	容積率／建ぺい率	300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	886.85㎡	建築時期	2007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Ⅲ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	275.92㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	970.38㎡	建築時期	2009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	三井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	400.73㎡（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	716.25㎡	建築時期	2001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	三井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65.58㎡）を含みます。

前へ　次へ

P-21 レジディア新宿イーストⅡ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	559.74㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,919.37㎡	建築時期	2004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	三井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-22 レジディア新宿イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都新宿区新宿五丁目7番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.39㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,479.70㎡	建築時期	2000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	三井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				
信託土地と北東側隣接地（36番218）との間の境界が未確定です。				

P-23 レジディア神田岩本町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目12番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	336.93㎡	容積率／建ぺい率	700%／80%、600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,800.09㎡	建築時期	2004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	三井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-24 レジディア麻布十番Ⅱ

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	2001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	2001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	1999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Ⅱ

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	2005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	2005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				
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、2015年度までに完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。 2 信託土地の官民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。				

（注）土地区画整理事業における仮換地指定通知及び保留地台帳記載の面積を記載しています。

P-31 レジディア駒沢大学

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区上馬二丁目3番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	209.47㎡（注）	容積率／建ぺい率	300%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	616.00㎡	建築時期	2004年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	18戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーワン		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	2005年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	16戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーワン		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	2005年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	19戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーワン		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	2005年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	15戸		
PM会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーワン		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。				

前へ　次へ

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	2005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Ⅱ

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	2006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	2006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	2006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Ⅱ

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	2006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	2006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	2006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	2006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Ⅱ

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	2007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	524.81㎡	容積率／建ぺい率	300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,773.81㎡	建築時期	2002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	三井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-47 レジディア水道橋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都千代田区三崎町三丁目2番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	658.37㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,043.48㎡	建築時期	2004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	509.96㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	5,032.12㎡	建築時期	2004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（約77.71㎡）には、東京地下鉄株式会社による地下鉄連絡通路（出入口）設置のため地上権が設定（地代：無償）されています。				

前へ　次へ

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	2004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	2004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	2004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	三井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	2004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	三井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-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	1999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	三井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（約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	2007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。				

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	2005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	2005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	2003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	2006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	2007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	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-62 レジディアタワー麻布十番

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区三田一丁目1番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,096.46㎡	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、事務所
	延床面積	11,053.03㎡	建築時期	2003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。				

前へ　次へ

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	2006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	2005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	2006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Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区芝大門一丁目1番34号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	354.08㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,501.04㎡	建築時期	2006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	326.79㎡（注）	容積率／建ぺい率	700%／80%、600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,821.15㎡	建築時期	2006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81.54㎡）を含みます。

P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目46番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域
	面積	667.78㎡	容積率／建ぺい率	300%／60%、300%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,149.38㎡	建築時期	2006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Ⅱ

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	2007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	2007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	2002年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
	賃貸可能戸数	19戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	三井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-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	1991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	三井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-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	2007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	2006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。				

前へ　次へ

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	2005年5月
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付29階建		
	賃貸可能戸数	191戸		
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	三井不動産住宅リース株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-77 元麻布プレイス

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区元麻布三丁目5番4号（A棟）、三丁目5番7号（B棟）、三丁目5番11号（C棟）、三丁目6番26号（D棟）、三丁目6番24号（E棟）、三丁目6番22号（F棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	面積	6,036.42㎡（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	2001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				
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	2006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	1993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	1998年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	6戸		
PM会社	株式会社アンクレー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	株式会社アンクレー		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

P-81 ウインザーハウス広尾

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産及び不動産の賃借権			
所在地	東京都渋谷区広尾二丁目5番33号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,610.59㎡	容積率／建ぺい率	150%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,087.30㎡	建築時期	2003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				
本件土地の全部は宗教法人東北寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。 (1) 契約期間：2002年2月25日から2032年2月24日までの満30年間 (2) 月額支払賃料：487,210円				

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：2006年5月 既存棟：1982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	三井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）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	1997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	2008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	1,032.15㎡	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	4,342.78㎡	建築時期	2010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	458.05㎡	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	2,434.98㎡	建築時期	2008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	993.43㎡	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	2,514.42㎡	建築時期	2008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	2007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。

P-90 レジディア笹塚Ⅱ

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	東京都渋谷区笹塚二丁目25番6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	1,217.79㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%、300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	5,504.20㎡	建築時期	2011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	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	三井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-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	2005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。				

前へ　次へ

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	2005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	2005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	三井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	2005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	三井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	2005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	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-6 メゾンエクレーレ江古田

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,317.82㎡（注）	容積率／建ぺい率	150%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,656.31㎡	建築時期	1993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	三井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	2006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	三井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Ⅱ

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	2006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	三井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	303.47㎡	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,731.60㎡	建築時期	2006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	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-10 レジディア東銀座

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区築地一丁目12番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	762.08㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,607.86㎡	建築時期	2006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	三井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Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	535.30㎡（注）	容積率／建ぺい率	700%／80%、600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、店舗
	延床面積	4,632.90㎡	建築時期	2007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	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）セットバック部分（約15.5㎡）を含みます。

C-13 レジディア大森東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都大田区大森東一丁目7番27号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	①商業地域②近隣商業地域③準工業地域
	面積	661.31㎡（注）	容積率／建ぺい率	①400%／80%②300%／80%③300%／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	2007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	三井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	2007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	三井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。				

前へ　次へ

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	2005年12月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	28戸		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

C-17 レジディア新川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区新川二丁目24番3号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	商業地域
	面積	738.29㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,866.89㎡	建築時期	2003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（注）		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（注）		ML種別	賃料保証型（注）
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）2012年10月1日付で、PM会社及びML会社を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社へ変更すると共に、ML種別をパス・スルー型へ変更しています。

C-18 レジディア上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目12番12号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	第一種住居地域
	面積	383.70㎡	容積率／建ぺい率	300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	1,183.89㎡	建築時期	2001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	三井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。				

C-19 レジディア新中野

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中野区本町五丁目35番12号			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	近隣商業地域
	面積	174.75㎡（注）	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	726.21㎡	建築時期	2002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	三井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				
信託土地の一部（約22㎡）は、都市計画道路（都道420号線・計画幅員20m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

（注）セットバック部分（約6.92㎡）を含みます。

C-21 レジディア文京湯島Ⅱ

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	2004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（注）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社（注）		ML種別	賃料保証型（注）
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）2012年10月1日付で、PM会社及びML会社を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社へ変更すると共に、ML種別をパス・スルー型へ変更しています。

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	2005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	2000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	2005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	2004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	2004年10月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	31戸		
PM会社	エイブル保証株式会社		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）私道負担部分（約39.20㎡）を含みます。

C-27 レジディア銀座東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区湊三丁目4番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	422.41㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,305.19㎡	建築時期	2004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	404.27㎡（注）	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,837.54㎡	建築時期	2005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34.66㎡）を含みます。

前へ　次へ

C-29 レジディア目白Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都豊島区高田三丁目33番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	613.25㎡	容積率／建ぺい率	400%／60%、300%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.82㎡	建築時期	2005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	364.69㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,990.49㎡	建築時期	2006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Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都大田区蒲田五丁目45番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	342.64㎡	容積率／建ぺい率	700%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,210.86㎡	建築時期	2006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Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都中央区月島二丁目13番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	面積	558.73㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%、400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	4,031.15㎡	建築時期	2006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	三井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-34 レジディア錦糸町Ⅱ

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	2008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	2003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	三井住友信託銀行株式会社
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	2003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	三井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-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	2003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	三井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（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	2003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	三井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-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
	延床面積	1,018.34㎡	建築時期	2004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（注2）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	エイブル保証株式会社（注2）		ML種別	賃料保証型（注2）
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）セットバック部分（約12.04㎡）を含みます。
（注2）2012年10月1日付で、PM会社及びML会社を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社へ変更すると共に、ML種別をパス・スルー型へ変更しています。

C-40 レジディア文京千石Ⅱ

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	2005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	2004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。				

前へ　次へ

C-42 レジディア日本橋浜町

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都中央区日本橋浜町一丁目3番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	373.14㎡（注）	容積率／建ぺい率	500%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,393.36㎡	建築時期	2006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	2007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	2006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Ⅱ

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	2003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	三井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）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	1999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	三井住友信託銀行株式会社
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				
1 信託土地と北側隣接地（541番7）との境界は、未確定です。 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、2011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められています。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が生じる可能性があります。				

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	2000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	三井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。				

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	2007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ーワン		信託受託者	－
ML会社	株式会社リーヴライフトゥエンティーワン		ML種別	賃料保証型
特記事項				
本件土地の一部（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	2009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	三井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	2009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	2008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III

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	2008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	三井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	2008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。				

前へ　次へ

C-54 レジディア月島Ⅲ

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	2008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	三井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	2007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	三井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				
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：2005年9月30日から2070年9月29日までの満65年間 (2) 月額支払賃料：5,674,000円（2012年4月1日より（注））				

（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。
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	2003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。				

C-57 レジディア門前仲町

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	東京都江東区永代二丁目36番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	367.12㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%、500%／80%、400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	1,680.27㎡	建築時期	2005年2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	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	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-58 レジディア御茶ノ水

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区湯島三丁目1番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	553.55㎡	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	3,674.78㎡	建築時期	2005年9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17階建		
	賃貸可能戸数	80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	三井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-59 レジディア大森

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	東京都大田区大森北一丁目13番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	317.47㎡	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	1,769.98㎡	建築時期	2006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	75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-60 レジディア中村橋

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	東京都練馬区中村三丁目14番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	527.96㎡	容積率／建ぺい率	300%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,639.30㎡	建築時期	2008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	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	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-61 レジディア勝どき

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	東京都中央区勝どき四丁目2番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	403.46㎡	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	3,447.18㎡	建築時期	2008年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建		
	賃貸可能戸数	55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	三井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-62 レジディア文京音羽Ⅱ

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	東京都文京区音羽二丁目11番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	547.29㎡	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、駐輪場
	延床面積	4,110.90㎡	建築時期	2008年2月
	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		
	賃貸可能戸数	89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				
信託土地と西側隣接地（地番:103番1）との境界並びに信託土地と南側区道及び北側都道（地番:101番2他）との境界は未確定です。				

C-63 レジディア錦糸町Ⅲ

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	東京都江東区毛利一丁目6番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	面積	375.75㎡	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
	延床面積	1,412.90㎡	建築時期	2005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	51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-64 レジディア蒲田Ⅲ

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	東京都大田区蒲田四丁目18番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	232.98㎡	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	1,513.86㎡	建築時期	2007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	53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-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	1969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	三井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。				

前へ　次へ

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	1991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	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-4 レジディア東松戸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県松戸市東松戸二丁目6番地の1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	①第一種住居地域②第二種住居地域③第一種中高層住居専用地域
	面積	1,785.03㎡	容積率／建ぺい率	①200%／60%、②200%／60%③200%／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	2007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	三井住友信託銀行株式会社
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

S-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	2007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	三井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	2007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	1990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	2003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。				

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	2004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ーワン		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	1998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	2007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Ⅰ・Ⅱ

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（Ⅰ）、六丁目9番3号（Ⅱ）			
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	Ⅰ：2,554.86㎡ Ⅱ：2,315.95㎡	建築時期	2007年3月
	構造	Ⅰ：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 Ⅱ：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	三井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	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	1995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	2007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：2004年3月31日から2064年3月30日までの満60年間 (2) 月額支払賃料：5,695,000円（2012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日以降の賃貸料の額が変更されます。
1. 固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合
2. 固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合
3. 固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

S-21 メゾン八千代台

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	千葉県八千代市八千代台東一丁目5番2号（共同住宅部分）、一丁目5番1号（共同住宅以外）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,157.31㎡	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、駐車場
	延床面積	4,487.42㎡	建築時期	1989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	三井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。				

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	2003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	2010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	2009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。				

S-25 レジディア南行徳

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	千葉県市川市相之川二丁目7番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	941.00㎡	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	2,258.62㎡	建築時期	2005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	85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	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-26 レジディア浦安Ⅱ

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	千葉県浦安市北栄二丁目22番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	901.00㎡	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	1,651.93㎡	建築時期	2005年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	74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	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-27 レジディア行徳

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	千葉県市川市行徳駅前四丁目13番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	810.00㎡	容積率／建ぺい率	200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,756.33㎡	建築時期	2005年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	75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	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-28 レジディア川崎

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目6番地6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	553.94㎡	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	3,356.10㎡	建築時期	2007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	104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	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-2 レジディア今出川

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地1他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	面積	2,162.00㎡（注）	容積率／建ぺい率	600%／80%、200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,204.76㎡	建築時期	1999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	三井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。

前へ　次へ

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	2006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	三井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	2007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	三井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	2007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	株式会社長谷工ライブネット		信託受託者	三井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-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：2007年3月 ノース棟：2008年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	404戸		
PM会社	シグマジャパン株式会社		信託受託者	三井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	2002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	2000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	2005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	1997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 レジディア靭公園

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	大阪府大阪市西区靭本町一丁目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	2006年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	94戸		
PM会社	東急リバブル株式会社		信託受託者	―
ML会社	東急リバブル株式会社		ML種別	パス・スルー型
特記事項				
該当事項はありません。				

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	2006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	三井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	2007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	1992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	三井住友信託銀行株式会社
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	2004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	2003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	2005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	2006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	852.51㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	6,870.12㎡	建築時期	2006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	1,010.70㎡	容積率／建ぺい率	400%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,128.57㎡	建築時期	2007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	1,475.70㎡	容積率／建ぺい率	200%／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,863.16㎡	建築時期	2005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	2000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	愛知県名古屋市東区泉一丁目3番43号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	2,575.53㎡	容積率／建ぺい率	500%／80%、600%／80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	10,546.49㎡	建築時期	2005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	2007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	2006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	2007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	2008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	2007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	2008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・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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。				

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	2010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・ビー		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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。				

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	2007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	2007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。				

R-41 レジディア江坂

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	大阪府吹田市江坂町一丁目14番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	570.00㎡	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	2,790.89㎡	建築時期	2007年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	68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	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-42 レジディア西新

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	福岡県福岡市早良区西新四丁目6番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,944.05㎡	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、駐輪場、集塵庫
	延床面積	9,233.43㎡	建築時期	2008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	173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-43 レジディア鶴舞

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	愛知県名古屋市中区千代田三丁目3番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	661.98㎡	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	3,389.13㎡	建築時期	2008年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	122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-44 レジディア神戸磯上

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	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,196.23㎡	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	7,438.91㎡	建築時期	2008年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建		
	賃貸可能戸数	196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。				

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 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	86,190	47,256	35,040	50,698	36,279
賃貸事業収入	86,190	47,256	35,040	50,698	36,279
(B) 賃貸事業費用 小計	39,255	18,157	13,923	21,090	15,428
公租公課	4,397	2,150	2,037	2,680	1,686
管理業務等委託費用	6,056	245	2,697	3,771	2,874
水道光熱費	707	0	462	632	351
修繕費	2,785	1,521	1,251	2,893	1,415
損害保険料	125	67	60	80	52
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2,624	23	1,311	1,497	1,763
減価償却費	22,158	13,748	5,702	9,134	6,884
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	46,935	29,098	21,117	29,608	20,850

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	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	72,591	30,866	33,944	75,888	19,429
賃貸事業収入	72,591	30,866	33,944	75,888	19,429
(B) 賃貸事業費用 小計	29,630	11,518	11,118	22,336	6,786
公租公課	3,339	1,235	1,531	3,644	800
管理業務等委託費用	5,856	2,232	2,132	2,285	1,790
水道光熱費	1,045	323	251	835	199
修繕費	3,006	2,230	333	221	237
損害保険料	97	38	41	125	31
信託報酬	400	400	1,200	400	400
その他賃貸事業費用	2,817	755	863	482	654
減価償却費	13,067	4,301	4,764	14,341	2,671
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	42,960	19,347	22,825	53,551	12,642

物件番号	P-16	P-19	P-21	P-22	P-23
物件名称	レジディア 新宿イーストⅢ	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Ⅱ	レジディア 新宿イースト	レジディア 神田岩本町
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	17,513	17,944	44,762	29,522	56,997
賃貸事業収入	17,513	17,944	44,762	29,522	56,997
(B) 賃貸事業費用 小計	11,090	3,465	16,119	12,473	20,493
公租公課	1,112	841	2,108	1,448	2,875
管理業務等委託費用	2,391	418	3,938	2,504	4,604
水道光熱費	267	0	497	286	394
修繕費	2,506	0	1,836	2,050	1,738
損害保険料	40	25	60	45	85
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	505	100	1,578	1,131	2,347
減価償却費	3,867	1,679	5,699	4,604	8,047
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	6,423	14,479	28,643	17,048	36,503

物件番号	P-24	P-25	P-26	P-29	P-30
物件名称	レジディア麻布十番Ⅱ	レジディア恵比寿	レジディア目黒	レジディア広尾Ⅱ	ピアネッタ汐留
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	28,286	18,876	20,087	53,605	62,145
賃貸事業収入	28,286	18,876	20,087	53,605	62,145
(B) 賃貸事業費用 小計	10,660	9,190	7,349	20,113	24,714
公租公課	1,258	1,021	738	2,339	3,053
管理業務等委託費用	2,569	2,075	1,712	4,299	4,673
水道光熱費	347	243	232	619	723
修繕費	1,364	1,824	1,215	2,110	1,551
損害保険料	42	28	24	71	90
信託報酬	400	400	400	0	500
その他賃貸事業費用	922	642	841	1,862	4,300
減価償却費	3,754	2,954	2,183	8,811	9,823
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	17,626	9,686	12,738	33,491	37,430

物件番号	P-31	P-32	P-33	P-34	P-35
物件名称	レジディア駒沢大学	レジディア代々木	レジディア西新宿	レジディア経堂	レジディア大井町
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	10,744	10,444	11,573	9,474	33,015
賃貸事業収入	10,744	10,444	11,573	9,474	33,015
(B) 賃貸事業費用 小計	4,564	4,052	4,883	3,977	13,570
公租公課	471	507	474	433	1,775
管理業務等委託費用	1,051	1,024	1,256	1,024	3,150
水道光熱費	103	137	72	131	462
修繕費	296	145	891	446	797
損害保険料	15	13	12	14	52
信託報酬	500	500	500	500	0
その他賃貸事業費用	457	478	381	88	2,112
減価償却費	1,669	1,245	1,292	1,339	5,220
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	6,179	6,392	6,689	5,496	19,444

物件番号	P-36	P-37	P-38	P-39	P-40
物件名称	レジディア恵比寿Ⅱ	レジディア上落合	レジディア東品川	レジディア目黒Ⅱ	レジディア虎ノ門
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	70,859	40,498	68,997	36,995	39,414
賃貸事業収入	70,859	40,498	68,997	36,995	39,414
(B) 賃貸事業費用 小計	20,716	15,215	21,285	10,038	13,434
公租公課	2,892	1,806	3,148	1,472	1,868
管理業務等委託費用	6,486	3,856	4,548	3,074	2,836
水道光熱費	562	372	534	195	377
修繕費	1,505	1,104	2,108	1,007	1,040
損害保険料	78	64	103	54	53
信託報酬	0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	3,172	2,346	2,675	860	1,898
減価償却費	6,018	5,665	8,167	3,374	5,360
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	50,142	25,282	47,712	26,957	25,979

物件番号	P-41	P-42	P-43	P-45	P-47
物件名称	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Ⅱ	レジディア自由が丘	レジディア水道橋
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	37,140	30,411	33,959	34,045	75,059
賃貸事業収入	37,140	30,411	33,959	34,045	75,059
(B) 賃貸事業費用 小計	12,612	10,706	11,021	14,034	24,869
公租公課	1,566	1,395	1,339	1,789	3,989
管理業務等委託費用	3,017	3,085	2,695	2,487	5,259
水道光熱費	331	449	386	441	764
修繕費	1,735	909	522	1,428	1,887
損害保険料	53	46	48	54	121
信託報酬	0	0	0	500	0
その他賃貸事業費用	1,704	1,067	2,018	1,946	1,478
減価償却費	4,204	3,753	4,010	5,385	11,368
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	24,527	19,704	22,937	20,010	50,190

物件番号	P-48	P-49	P-50	P-51	P-52
物件名称	レジディアタワー乃木坂	レジディア赤坂	レジディア西麻布	レジディア代官山	レジディア市ヶ谷
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	90,944	39,237	206,030	58,682	75,340
賃貸事業収入	90,944	39,237	206,030	58,682	75,340
(B) 賃貸事業費用 小計	44,646	13,926	67,267	25,202	27,751
公租公課	4,911	2,294	10,357	2,860	3,945
管理業務等委託費用	8,122	2,881	18,458	4,779	5,103
水道光熱費	987	459	4,812	1,671	854
修繕費	6,402	1,505	2,559	1,242	4,183
損害保険料	157	47	291	87	122
信託報酬	0	0	400	500	500
その他賃貸事業費用	7,116	1,351	4,339	2,817	2,085
減価償却費	16,950	5,386	26,048	11,242	10,957
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	46,297	25,310	138,762	33,479	47,588

物件番号	P-53	P-55	P-56	P-58	P-59
物件名称	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	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
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	108,312	466,873	84,317	14,742	55,977
賃貸事業収入	108,312	466,873	84,317	14,742	55,977
(B) 賃貸事業費用 小計	42,834	166,059	31,859	8,591	20,400
公租公課	6,542	17,961	3,809	1,059	3,011
管理業務等委託費用	11,055	18,535	5,807	1,923	4,323
水道光熱費	740	5,302	1,341	164	451
修繕費	6,106	15,630	2,883	881	2,119
損害保険料	198	1,042	113	29	94
信託報酬	1,313	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	3,455	6,348	2,734	767	1,629
減価償却費	13,420	101,239	15,170	3,766	8,770
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	65,477	300,813	52,457	6,151	35,576

物件番号	P-60	P-61	P-62	P-63	P-64
物件名称	レジディア東麻布	レジディア恵比寿南	レジディアタワー麻布十番	レジディア渋谷	レジディア中延
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	39,677	55,067	173,980	39,628	60,289
賃貸事業収入	39,677	55,067	173,980	39,628	60,289
(B) 賃貸事業費用 小計	15,687	12,596	75,070	10,017	20,839
公租公課	1,987	1,823	9,987	1,700	3,019
管理業務等委託費用	3,346	3,217	21,889	2,999	5,000
水道光熱費	530	460	2,185	347	544
修繕費	630	875	5,392	993	1,766
損害保険料	55	71	281	48	96
信託報酬	0	0	0	0	400
その他賃貸事業費用	2,938	355	12,928	732	2,399
減価償却費	6,199	5,793	22,406	3,197	7,611
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	23,989	42,471	98,910	29,610	39,450

物件番号	P-65	P-66	P-67	P-68	P-69
物件名称	レジディア麻布台	レジディア芝大門II	レジディア神田	レジディア三軒茶屋II	レジディア西新宿II
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	44,600	48,784	36,904	39,605	58,300
賃貸事業収入	44,600	48,784	36,904	39,605	58,300
(B) 賃貸事業費用 小計	17,471	14,972	12,282	11,366	24,991
公租公課	2,418	2,346	1,832	1,788	2,655
管理業務等委託費用	3,366	3,573	3,139	2,856	5,668
水道光熱費	471	445	403	325	492
修繕費	2,481	785	1,658	1,391	3,416
損害保険料	67	74	55	65	87
信託報酬	400	500	0	0	0
その他賃貸事業費用	3,891	1,863	1,390	761	4,708
減価償却費	4,375	5,383	3,802	4,177	7,963
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	27,129	33,811	24,622	28,238	33,308

物件番号	P-70	P-72	P-73	P-74	P-75
物件名称	レジディア広尾南	レジディア 目白御留山	レジディア芝浦	レジディア御殿山	レジディア祐天寺
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	27,480	34,263	165,289	26,975	153,081
賃貸事業収入	27,480	34,263	165,289	26,975	153,081
(B) 賃貸事業費用 小計	9,007	13,327	77,442	9,774	37,997
公租公課	871	1,991	10,214	1,454	5,278
管理業務等委託費用	2,831	3,447	13,429	2,764	9,683
水道光熱費	427	453	2,361	512	977
修繕費	482	1,964	11,888	288	3,539
損害保険料	39	59	375	53	193
信託報酬	0	500	500	0	500
その他賃貸事業費用	845	561	7,744	1,077	3,793
減価償却費	3,511	4,350	30,927	3,624	14,031
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18,473	20,936	87,846	17,201	115,084

物件番号	P-76	P-77	P-78	P-79	P-80
物件名称	パークタワー芝浦 (注1)	元麻布プレイス	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
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	305,261	189,755	166,902	26,445	28,662
賃貸事業収入	305,261	189,755	166,902	26,445	28,662
(B) 賃貸事業費用 小計	116,947	71,478	74,266	14,487	12,824
公租公課	19,190	12,254	8,208	1,674	2,087
管理業務等委託費用	31,549	10,852	11,450	2,228	2,632
水道光熱費	4,401	3,890	2,966	424	726
修繕費	11,081	8,682	4,441	2,898	1,002
損害保険料	630	350	348	51	104
信託報酬	400	400	0	400	500
その他賃貸事業費用	8,192	13,197	18,523	1,133	816
減価償却費	41,500	21,850	28,327	5,676	4,955
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	188,314	118,276	92,636	11,958	15,837

（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。

前へ　次へ

物件番号	P-81	P-83	P-84	P-85	P-86
物件名称	ウインザーハウス広尾	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
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	53,202	184,315	43,569	28,095	93,087
賃貸事業収入	53,202	184,315	43,569	28,095	93,087
(B) 賃貸事業費用 小計	19,465	56,498	17,385	7,003	29,052
公租公課	2,520	9,788	2,182	1,304	2,269
管理業務等委託費用	4,297	13,780	2,776	0	7,884
水道光熱費	766	4,314	322	0	2,959
修繕費	526	3,525	2,590	0	432
損害保険料	101	274	67	50	157
信託報酬	0	500	0	400	400
その他賃貸事業費用	2,950	3,782	2,824	20	2,334
減価償却費	8,303	20,531	6,621	5,226	12,613
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	33,736	127,816	26,184	21,091	64,035

（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ビレッジです。

物件番号	P-87	P-88	P-89	P-90	C-1
物件名称	レジディア市谷薬王寺	レジディア用賀	レジディアタワー中目黒	レジディア笹塚II	レジディア三越前
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月24日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	159日	182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	61,352	50,250	110,894	99,368	63,000
賃貸事業収入	61,352	50,250	110,894	99,368	63,000
(B) 賃貸事業費用 小計	16,862	16,862	35,716	27,927	30,179
公租公課	1,051	1,186	2,040	0	3,025
管理業務等委託費用	1,867	3,659	9,134	5,981	4,494
水道光熱費	545	472	742	801	662
修繕費	919	864	1,786	311	2,848
損害保険料	92	70	159	143	91
信託報酬	400	0	0	548	400
その他賃貸事業費用	162	2,815	5,772	3,217	2,045
減価償却費	11,824	7,794	16,080	16,924	16,611
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44,489	33,388	75,177	71,441	32,820

物件番号	C-2	C-3	C-4	C-5	C-6
物件名称	レジディア蒲田	レジディア池袋	レジディア文京本郷	レジディア浅草橋	メゾンエクレーレ江古田
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	99,161	46,846	50,255	37,152	35,376
賃貸事業収入	99,161	46,846	50,255	37,152	35,376
(B) 賃貸事業費用 小計	42,450	13,678	14,775	16,056	15,559
公租公課	5,353	2,601	2,416	1,977	1,364
管理業務等委託費用	6,592	1,074	1,031	3,399	3,824
水道光熱費	898	449	459	502	462
修繕費	2,136	1,603	3,014	1,720	2,512
損害保険料	149	71	69	64	48
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,415	236	207	1,187	1,482
減価償却費	25,503	7,241	7,176	6,804	5,464
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	56,711	33,167	35,479	21,095	19,816

物件番号	C-7	C-8	C-9	C-10	C-12
物件名称	レジディア上野御徒町	レジディア文京本郷Ⅱ	レジディア両国	レジディア東銀座	レジディア日本橋人形町Ⅱ
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
マスターリース種別	パス・スルー	パス・スルー/賃料保証(注3)	パス・スルー	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計	102,590	48,853	32,104	136,763	96,397
賃貸事業収入	102,590	48,853	32,104	136,763	96,397
(B) 賃貸事業費用 小計	34,504	17,337	11,647	30,436	31,844
公租公課	4,049	1,939	1,572	5,655	4,537
管理業務等委託費用	8,296	3,175	3,017	3,103	5,746
水道光熱費	528	425	330	1,713	817
修繕費	2,174	1,599	927	1,580	1,308
損害保険料	132	74	56	217	151
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,325	1,577	681	663	2,463
減価償却費	17,597	8,146	4,660	17,100	16,419
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	68,085	31,515	20,457	106,327	64,553

(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。

物件番号	C-13	C-15	C-16	C-17	C-18
物件名称	レジディア大森東	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
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	57,926	118,728	26,869	56,287	22,539
賃貸事業収入	57,926	118,728	26,869	56,287	22,539
(B) 賃貸事業費用 小計	21,343	39,098	12,300	14,429	9,989
公租公課	2,342	4,788	1,543	3,172	971
管理業務等委託費用	3,688	8,948	2,785	52	2,137
水道光熱費	485	937	305	0	382
修繕費	1,044	2,379	1,023	1,426	1,339
損害保険料	65	158	51	101	36
信託報酬	1,200	400	400	500	500
その他賃貸事業費用	972	3,810	884	1,009	893
減価償却費	11,544	17,675	5,306	8,165	3,727
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	36,583	79,629	14,569	41,858	12,550

物件番号	C-19	C-21	C-22	C-23	C-24
物件名称	レジディア新中野	レジディア 文京湯島Ⅱ	レジディア築地	レジディア笹塚	レジディア京橋
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	15,113	30,080	49,852	64,968	40,002
賃貸事業収入	15,113	30,080	49,852	64,968	40,002
(B) 賃貸事業費用 小計	6,766	9,979	19,032	22,026	13,369
公租公課	678	1,945	2,445	2,861	2,314
管理業務等委託費用	1,789	0	4,145	5,695	1,980
水道光熱費	288	0	499	574	493
修繕費	685	1,378	832	2,392	1,150
損害保険料	25	56	75	96	66
信託報酬	400	400	0	400	0
その他賃貸事業費用	671	23	2,052	1,383	174
減価償却費	2,228	6,175	8,980	8,622	7,188
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	8,346	20,101	30,819	42,941	26,632

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29
物件名称	レジディア多摩川	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Ⅱ
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
マスターリース種別	賃料保証	パス・スルー	賃料保証	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計	40,381	20,459	58,330	34,584	33,972
賃貸事業収入	40,381	20,459	58,330	34,584	33,972
(B) 賃貸事業費用 小計	14,386	8,447	21,118	15,107	13,413
公租公課	2,346	1,114	3,098	1,617	1,786
管理業務等委託費用	1,689	2,429	2,314	5,037	2,732
水道光熱費	477	314	501	360	461
修繕費	941	516	3,276	1,051	1,984
損害保険料	78	31	99	58	58
信託報酬	500	500	500	500	0
その他賃貸事業費用	111	23	214	626	1,336
減価償却費	8,240	3,517	11,112	5,855	5,052
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	25,994	12,011	37,211	19,476	20,558

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	レジディア月島	レジディア蒲田Ⅱ	レジディア月島Ⅱ	レジディア錦糸町Ⅱ	レジディア文京音羽
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	37,530	46,398	79,238	73,193	108,536
賃貸事業収入	37,530	46,398	79,238	73,193	108,536
(B) 賃貸事業費用 小計	11,194	16,074	24,653	27,730	38,363
公租公課	1,551	2,401	3,563	2,467	6,910
管理業務等委託費用	2,702	3,493	5,547	6,724	2,994
水道光熱費	355	723	951	939	1,260
修繕費	582	1,176	1,733	3,512	2,381
損害保険料	58	75	123	155	216
信託報酬	0	0	500	0	400
その他賃貸事業費用	358	2,509	2,730	4,377	483
減価償却費	5,586	5,693	9,503	9,554	23,717
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	26,335	30,324	54,584	45,462	70,172

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名称	レジディア文京千石	レジディア文京湯島	レジディア池上	レジディア 日本橋人形町	レジディア 文京千石Ⅱ
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	26,245	37,319	14,721	17,822	46,989
賃貸事業収入	26,245	37,319	14,721	17,822	46,989
(B) 賃貸事業費用 小計	11,955	15,446	7,090	6,335	15,328
公租公課	1,249	1,773	704	1,000	2,595
管理業務等委託費用	2,329	3,199	1,384	379	3,181
水道光熱費	348	379	96	0	396
修繕費	1,364	1,951	604	400	1,520
損害保険料	43	59	25	33	78
信託報酬	500	500	400	400	0
その他賃貸事業費用	1,163	1,129	1,539	340	1,261
減価償却費	4,956	6,453	2,335	3,781	6,295
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	14,289	21,873	7,630	11,487	31,660

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名称	レジディア入谷	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Ⅱ
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	36,252	40,888	56,445	43,772	43,659
賃貸事業収入	36,252	40,888	56,445	43,772	43,659
(B) 賃貸事業費用 小計	18,254	11,193	15,267	17,762	15,500
公租公課	2,076	1,754	2,236	2,238	2,257
管理業務等委託費用	2,826	2,738	3,958	4,033	3,100
水道光熱費	466	452	537	558	397
修繕費	2,827	860	731	1,621	663
損害保険料	69	66	85	73	70
信託報酬	500	0	0	0	500
その他賃貸事業費用	2,251	1,184	630	3,581	292
減価償却費	7,237	4,136	7,087	5,655	8,217
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	17,998	29,694	41,178	26,010	28,159

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名称	レジディア目白	レジディア葛西	レジディア 日本橋馬喰町	レジディア 杉並方南町	レジディア新板橋
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
マスターリース種別	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	賃料保証	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計	228,839	29,167	162,055	137,081	29,739
賃貸事業収入	228,839	29,167	162,055	137,081	29,739
(B) 賃貸事業費用 小計	96,071	13,567	43,622	37,938	7,476
公租公課	14,644	1,707	6,856	6,262	1,788
管理業務等委託費用	18,997	3,129	6,172	2,748	0
水道光熱費	13,913	321	1,137	1,376	0
修繕費	6,300	2,126	1,296	1,258	0
損害保険料	444	58	307	245	36
信託報酬	500	500	0	400	400
その他賃貸事業費用	3,221	1,043	985	220	20
減価償却費	38,047	4,681	26,865	25,426	5,230
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	132,767	15,600	118,432	99,143	22,262

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名称	レジディア木場	レジディア 文京湯島Ⅲ	レジディア 文京本駒込	レジディア月島Ⅲ	レジディア南千住
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	75,999	39,431	83,120	92,712	173,031
賃貸事業収入	75,999	39,431	83,120	92,712	173,031
(B) 賃貸事業費用 小計	43,708	10,983	30,200	28,585	94,901
公租公課	3,067	739	1,624	2,011	2,377
管理業務等委託費用	12,443	3,069	6,731	6,998	17,014
水道光熱費	749	409	1,096	629	1,137
修繕費	4,265	104	2,807	1,450	3,918
損害保険料	116	57	122	99	280
信託報酬	400	400	0	400	400
その他賃貸事業費用	8,924	162	3,767	1,212	37,871
減価償却費	13,743	6,041	14,051	15,783	31,900
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	32,290	28,447	52,920	64,127	78,129

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名称	レジディア荻窪	レジディア 門前仲町	レジディア 御茶ノ水	レジディア大森	レジディア中村橋
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年3月 1日 2012年7月31日	2012年3月 1日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日
運用日数	182日	155日	153日	153日	155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	61,628	29,669	61,336	35,514	32,762
賃貸事業収入	61,628	29,669	61,336	35,514	32,762
(B) 賃貸事業費用 小計	18,228	8,694	19,907	9,992	12,993
公租公課	1,539	0	0	0	0
管理業務等委託費用	5,130	1,319	4,707	2,435	3,150
水道光熱費	670	192	394	250	177
修繕費	1,419	32	670	272	450
損害保険料	86	45	95	41	42
信託報酬	0	339	335	535	338
その他賃貸事業費用	1,516	225	3,083	1,273	1,892
減価償却費	7,865	6,540	10,619	5,183	6,941
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	43,400	20,974	41,429	25,522	19,769

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	S-1
物件名称	レジディア勝どき	レジディア 文京音羽II	レジディア 錦糸町III	レジディア蒲田III	日吉台学生ハイツ
運用期間 自 至	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年2月29日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年4月 3日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	155日	154日	155日	120日	182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	54,620	67,581	21,475	21,815	174,072
賃貸事業収入	54,620	67,581	21,475	21,815	174,072
(B) 賃貸事業費用 小計	18,160	22,941	6,541	5,551	52,718
公租公課	0	0	0	0	5,986
管理業務等委託費用	4,067	6,462	1,190	1,485	0
水道光熱費	326	542	207	133	0
修繕費	519	613	101	184	2,523
損害保険料	80	78	35	22	425
信託報酬	339	337	339	263	400
その他賃貸事業費用	2,254	3,088	159	271	327
減価償却費	10,570	11,819	4,508	3,191	43,056
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	36,460	44,639	14,934	16,264	121,353

前へ　次へ

物件番号	S-2	S-4	S-5	S-7	S-11
物件名称	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	和光学生ハイツ
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	29,152	43,583	61,696	35,131	26,186
賃貸事業収入	29,152	43,583	61,696	35,131	26,186
(B) 賃貸事業費用 小計	14,429	20,330	20,213	11,508	9,496
公租公課	1,792	1,894	3,856	1,391	1,817
管理業務等委託費用	2,721	4,587	2,176	2,303	0
水道光熱費	278	502	674	183	0
修繕費	2,755	1,458	1,026	640	1,505
損害保険料	69	91	121	53	107
信託報酬	400	1,200	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,147	1,372	218	194	0
減価償却費	5,264	9,223	11,739	6,341	5,666
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	14,722	23,253	41,483	23,622	16,690

物件番号	S-12	S-14	S-15	S-16	S-17
物件名称	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	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	19,496	58,268	27,177	54,806	94,553
賃貸事業収入	19,496	58,268	27,177	54,806	94,553
(B) 賃貸事業費用 小計	8,002	22,833	11,917	17,949	27,331
公租公課	1,039	3,281	1,310	2,462	5,558
管理業務等委託費用	2,387	4,324	1,579	4,345	3,482
水道光熱費	185	1,012	149	387	1,121
修繕費	218	724	3,592	758	2,739
損害保険料	36	101	54	90	155
信託報酬	500	500	500	0	500
その他賃貸事業費用	150	1,182	28	3,521	620
減価償却費	3,484	11,706	4,701	6,385	13,153
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	11,494	35,434	15,260	36,856	67,221

物件番号	S-19	S-20	S-21	S-22	S-23
物件名称	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	カレッジコート田無
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	賃料保証
(A) 賃貸事業収入 小計	46,650	571,637	42,552	70,704	32,760
賃貸事業収入	46,650	571,637	42,552	70,704	32,760
(B) 賃貸事業費用 小計	16,973	289,361	21,715	19,155	8,165
公租公課	2,362	22,751	3,159	4,524	1,977
管理業務等委託費用	3,785	42,986	3,943	2,535	0
水道光熱費	383	29,725	3,121	0	0
修繕費	4,047	1,763	2,313	1,147	0
損害保険料	59	1,294	132	159	56
信託報酬	400	0	500	0	400
その他賃貸事業費用	962	39,367	758	1,251	0
減価償却費	4,973	151,471	7,784	9,536	5,731
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	29,676	282,276	20,836	51,549	24,594

（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-24	S-25	S-26	S-27	S-28
物件名称	レジディア浦安	レジディア南行徳	レジディア浦安Ⅱ	レジディア行徳	レジディア川崎
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年4月 3日 2012年7月31日
運用日数	182日	155日	155日	155日	120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	93,537	31,173	25,981	29,028	39,388
賃貸事業収入	93,537	31,173	25,981	29,028	39,388
(B) 賃貸事業費用 小計	30,450	9,954	8,834	8,890	11,215
公租公課	3,437	0	0	0	0
管理業務等委託費用	9,353	2,305	1,726	1,925	2,080
水道光熱費	681	172	204	241	285
修繕費	664	437	154	293	339
損害保険料	124	51	50	46	58
信託報酬	400	339	339	339	263
その他賃貸事業費用	2,095	647	638	411	541
減価償却費	13,694	5,999	5,720	5,632	7,646
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	63,087	21,218	17,147	20,137	28,172

物件番号	R-2	R-4	R-5	R-6	R-8
物件名称	レジディア今出川	レジディア東桜	レジディア亀山	Zeus緑地PREMIUM	レジディア神戸ポートアイランド
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	66,078	48,338	64,159	30,883	125,413
賃貸事業収入	66,078	48,338	64,159	30,883	125,413
(B) 賃貸事業費用 小計	26,634	24,912	27,992	10,899	40,700
公租公課	4,112	2,648	6,730	1,558	9,964
管理業務等委託費用	5,457	4,546	4,166	770	751
水道光熱費	156	348	2,891	0	0
修繕費	2,066	578	330	15	2,087
損害保険料	153	113	149	71	329
信託報酬	400	400	1,200	1,400	400
その他賃貸事業費用	679	1,998	1,498	233	168
減価償却費	13,607	14,279	11,025	6,851	26,998
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	39,443	23,425	36,167	19,983	84,713

物件番号	R-10	R-11	R-12	R-13	R-14
物件名称	レジディア博多	レジディア天神橋	レジディア三宮東	KC21ビル	レジディア靭公園
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	51,194	37,063	89,112	41,178	49,277
賃貸事業収入	51,194	37,063	89,112	41,178	49,277
(B) 賃貸事業費用 小計	22,005	17,072	35,783	15,837	19,736
公租公課	3,137	2,043	5,242	2,461	3,237
管理業務等委託費用	4,826	2,908	6,914	4,172	4,251
水道光熱費	2,200	1,256	749	1,043	681
修繕費	3,691	2,226	2,844	1,023	1,410
損害保険料	124	70	203	82	121
信託報酬	0	500	0	0	0
その他賃貸事業費用	1,601	1,406	1,697	920	1,825
減価償却費	6,423	6,660	18,132	6,134	8,209
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	29,188	19,990	53,328	25,340	29,540

物件番号	R-15	R-16	R-17	R-19	R-20
物件名称	レジディア京都駅前	レジディア高岳	レジディア日比野	レジディア天神南	レジディア博多駅南
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	75,984	89,692	67,366	40,149	15,999
賃貸事業収入	75,984	89,692	67,366	40,149	15,999
(B) 賃貸事業費用 小計	28,150	28,747	37,943	17,986	9,016
公租公課	3,609	5,238	4,992	2,418	1,330
管理業務等委託費用	6,518	2,704	4,910	3,397	1,674
水道光熱費	565	1,194	2,921	1,101	314
修繕費	2,232	1,990	9,524	1,871	1,374
損害保険料	155	220	205	104	55
信託報酬	400	0	400	500	450
その他賃貸事業費用	2,314	4,744	1,423	1,316	824
減価償却費	12,354	12,654	13,564	7,275	2,992
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	47,833	60,945	29,422	22,163	6,983

物件番号	R-21	R-24	R-25	R-26	R-27
物件名称	マーレ	レジディア南一条	レジディア大通西	レジディア北三条	レジディア白壁東
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	27,538	74,124	57,904	49,957	28,160
賃貸事業収入	27,538	74,124	57,904	49,957	28,160
(B) 賃貸事業費用 小計	12,755	29,429	26,294	20,100	16,656
公租公課	1,975	4,704	4,407	2,908	2,772
管理業務等委託費用	2,643	6,319	6,697	4,182	3,422
水道光熱費	341	2,244	2,927	1,328	341
修繕費	1,560	2,073	1,972	1,585	2,674
損害保険料	71	229	206	144	85
信託報酬	0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	663	1,315	1,127	1,148	1,561
減価償却費	5,499	12,541	8,955	8,802	5,799
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	14,782	44,694	31,610	29,856	11,503

物件番号	R-29	R-30	R-31	R-32	R-34
物件名称	レジディア太秦	レジディア泉	レジディア 円山北五条	レジディア徳川	レジディア大通公園
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182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	37,442	148,326	46,156	30,210	92,574
賃貸事業収入	37,442	148,326	46,156	30,210	92,574
(B) 賃貸事業費用 小計	16,752	59,144	16,451	12,050	36,296
公租公課	2,986	10,433	2,390	1,373	5,256
管理業務等委託費用	5,307	14,400	3,512	2,585	8,922
水道光熱費	1,670	1,185	2,052	299	6,475
修繕費	1,525	3,713	573	1,758	1,836
損害保険料	98	365	126	71	251
信託報酬	0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	516	3,454	802	1,618	1,385
減価償却費	4,647	25,590	6,993	4,344	12,168
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	20,690	89,182	29,705	18,160	56,277

物件番号	R-35	R-36	R-37	R-38	R-39
物件名称	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	レジディア広瀬通	レジディア江戸堀
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年2月 1日 2012年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
マスターリース種別	パス・スルー	パス・スルー	賃料保証	賃料保証	パス・スルー
(A) 賃貸事業収入 小計	48,977	30,477	26,092	21,839	61,946
賃貸事業収入	48,977	30,477	26,092	21,839	61,946
(B) 賃貸事業費用 小計	15,727	9,770	6,688	5,451	23,116
公租公課	1,359	824	979	897	1,581
管理業務等委託費用	3,261	2,355	21	8	4,199
水道光熱費	561	394	0	0	2,202
修繕費	468	85	223	12	2,350
損害保険料	83	53	52	49	111
信託報酬	0	400	400	400	0
その他賃貸事業費用	1,232	1,608	632	19	2,666
減価償却費	8,761	4,047	4,379	4,064	10,004
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	33,249	20,707	19,403	16,387	38,829

物件番号	R-40	R-41	R-42	R-43	R-44
物件名称	レジディア京町堀	レジディア江坂	レジディア西新	レジディア鶴舞	レジディア神戸磯上
運用期間 自 至	2012年2月 1日 2012年7月31日	2012年3月 1日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日	2012年2月28日 2012年7月31日
運用日数	182日	153日	155日	155日	155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	43,332	34,211	92,823	47,189	103,713
賃貸事業収入	43,332	34,211	92,823	47,189	103,713
(B) 賃貸事業費用 小計	16,188	11,524	36,959	17,265	36,229
公租公課	1,313	0	0	0	0
管理業務等委託費用	3,180	2,791	7,560	3,873	8,143
水道光熱費	1,262	276	1,040	507	1,351
修繕費	1,154	812	4,257	648	1,305
損害保険料	78	60	194	83	193
信託報酬	0	335	338	338	338
その他賃貸事業費用	1,665	1,980	2,864	1,923	1,678
減価償却費	7,534	5,268	20,703	9,890	23,218
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	27,144	22,686	55,864	29,924	67,483

前へ　次へ

（へ）建物状況評価の概要

2012年7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、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）	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）	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）
P-2	レジディア島津山	⑥	－	－	69,285	949	2010年9月30日
P-3	レジディア中目黒	⑥	－	－	30,980	514	2010年9月30日
P-4	レジディア世田谷弦巻	②	－	－	24,222	422	2010年10月8日
P-5	レジディア麻布十番	②	－	－	34,582	566	2010年9月30日
P-7	レジディア池尻大橋	②	－	－	20,729	366	2010年10月8日
P-9	レジディア九段下	⑥	－	－	54,810	737	2010年9月30日
P-10	レジディア幡ヶ谷	⑤	－	－	16,830	288	2011年1月31日
P-13	レジディア桜上水	⑤	－	－	23,980	334	2012年1月31日
P-14	レジディア北品川	③	－	－	50,900	946	2010年2月12日
P-15	レジディア代々木の杜	③	－	－	17,950	233	2008年1月10日
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	③	－	－	13,740	294	2009年3月5日
P-19	レオパレス宇田川町マンション	②	－	－	14,733	178	2010年9月30日
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	②	－	－	34,418	452	2011年1月31日
P-22	レジディア新宿イースト	②	－	－	33,792	341	2011年1月31日
P-23	レジディア神田岩本町	②	－	－	38,208	657	2011年1月31日
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	②	－	－	28,870	294	2011年7月31日
P-25	レジディア恵比寿	②	－	－	18,660	220	2011年7月31日
P-26	レジディア目黒	②	－	－	15,771	173	2011年7月31日
P-29	レジディア広尾Ⅱ	⑤	－	－	37,920	550	2012年1月31日
P-30	ピアネッタ汐留	⑤	－	－	45,600	752	2012年1月31日
P-31	レジディア駒沢大学	②	－	－	7,671	116	2012年1月31日
P-32	レジディア代々木	②	－	－	7,349	100	2012年1月31日
P-33	レジディア西新宿	②	－	－	7,924	96	2012年1月31日
P-34	レジディア経堂	②	－	－	8,733	107	2012年1月31日
P-35	レジディア大井町	⑤	－	－	31,000	430	2012年6月29日
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	②	－	－	38,810	547	2012年6月29日
P-37	レジディア上落合	①	－	－	5,520	492	2007年2月13日
P-38	レジディア東品川	②	－	－	45,827	741	2012年6月29日
P-39	レジディア目黒Ⅱ	⑤	－	－	29,400	417	2012年6月29日

物件番号	物件名称	委託調査業者（注1）	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）	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）
P-40	レジディア虎ノ門	⑤	－	－	29,780	414	2012年6月29日
P-41	レジディア新御茶ノ水	①	－	－	4,110	401	2007年4月6日
P-42	レジディア神楽坂	①	－	－	4,180	353	2007年4月6日
P-43	レジディア大井町Ⅱ	①	－	－	3,710	365	2007年8月21日
P-45	レジディア自由が丘	②	－	－	30,254	406	2010年1月
P-47	レジディア水道橋	⑤	－	－	67,150	1,030	2011年7月29日
P-48	レジディアタワー乃木坂	②	－	－	62,173	1,222	2009年11月
P-49	レジディア赤坂	②	－	－	25,714	349	2009年11月
P-50	レジディア西麻布	②	－	－	90,938	2,196	2009年11月
P-51	レジディア代官山	②	－	－	44,169	666	2009年11月
P-52	レジディア市ヶ谷	②	－	－	55,007	940	2009年11月
P-53	レジディア六本木檜町公園	②	－	－	92,958	1,223	2012年1月31日
P-55	レジディアタワー目黒不動前	①	－	－	52,300	8,370	2007年1月19日
P-56	レジディア三軒茶屋	⑤	－	－	67,670	894	2011年7月29日
P-58	レジディア南青山	②	－	－	12,024	200	2012年1月31日
P-59	レジディア神田東	②	－	－	47,757	681	2012年1月31日
P-60	レジディア東麻布	⑤	－	－	30,170	421	2012年6月29日
P-61	レジディア恵比寿南	①	－	－	4,110	539	2007年3月27日
P-62	レジディアタワー麻布十番	⑤	－	－	162,790	2,273	2012年6月29日
P-63	レジディア渋谷	①	－	－	4,120	359	2007年4月6日
P-64	レジディア中延	①	－	－	6,170	738	2007年4月9日
P-65	レジディア麻布台	①	－	－	5,390	508	2007年4月9日
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	①	－	－	5,520	567	2007年4月6日
P-67	レジディア神田	①	－	－	4,030	407	2007年4月6日
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	①	－	－	4,790	500	2007年8月20日
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	①	－	－	7,000	667	2007年11月6日
P-70	レジディア広尾南	①	－	－	7,850	287	2007年10月31日
P-72	レジディア目白御留山	②	－	－	20,741	450	2010年1月
P-73	レジディア芝浦	②	－	－	197,324	2,918	2009年11月
P-74	レジディア御殿山	①	－	－	8,500	404	2007年2月6日
P-75	レジディア祐天寺	①	－	－	14,640	1,469	2007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	①	－	－	26,860	4,976	2007年12月27日
P-77	元麻布プレイス	②	－	－	182,515	2,385	2011年7月31日

物件番号	物件名称	委託調査業者（注1）	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）	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）
P-78	レジディアタワー六本木	②	－	－	144,268	2,494	2012年6月29日
P-79	レジディア上目黒	②	－	－	26,717	361	2011年7月31日
P-80	レジディア代々木公園	①	－	－	41,730	850	2005年7月19日
P-81	ウインザーハウス広尾	②	－	－	33,817	721	2011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	①	－	－	57,310	2,027	2007年4月9日
P-84	レジディア北新宿	①	－	－	11,710	505	2007年11月2日
P-85	レジディア駒沢	③	－	－	15,150	413	2010年4月19日
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	②	－	－	22,227	1,276	2011年2月16日
P-87	レジディア市谷薬王寺	⑤	－	－	18,160	733	2011年3月1日
P-88	レジディア用賀	②	－	－	13,040	529	2011年6月13日
P-89	レジディアタワー中目黒	②	－	－	83,779	1,204	2011年6月29日
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	⑤	－	－	16,700	1,260	2011年12月1日
C-1	レジディア三越前	⑥	－	－	41,835	698	2010年9月30日
C-2	レジディア蒲田	⑥	－	－	67,335	1,144	2010年9月30日
C-3	レジディア池袋	②	－	－	30,000	540	2010年9月30日
C-4	レジディア文京本郷	②	－	－	29,523	515	2010年9月30日
C-5	レジディア浅草橋	②	－	－	25,130	466	2010年9月30日
C-6	メゾンエクレーレ江古田	②	－	－	25,963	382	2010年9月30日
C-7	レジディア上野御徒町	⑤	－	－	51,670	1,018	2011年1月31日
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	⑤	－	－	41,960	583	2012年6月29日
C-9	レジディア両国	⑤	－	－	21,000	436	2011年7月29日
C-10	レジディア東銀座	③	－	－	64,720	1,619	2007年1月26日
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	③	－	－	60,370	1,112	2007年3月12日
C-13	レジディア大森東	⑤	－	－	41,020	586	2012年6月29日
C-15	レジディア錦糸町	③	－	－	72,640	1,146	2008年3月10日
C-16	レジディア根岸	④	－	－	16,049	379	2007年7月10日
C-17	レジディア新川	②	－	－	56,777	783	2009年5月
C-18	レジディア上池袋	②	－	－	31,374	276	2009年5月
C-19	レジディア新中野	②	－	－	19,301	187	2011年1月31日
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	②	－	－	26,410	432	2011年1月31日
C-22	レジディア築地	⑤	－	－	38,610	630	2012年1月31日
C-23	レジディア笹塚	②	－	－	60,778	704	2011年7月31日
C-24	レジディア京橋	②	－	－	33,209	431	2011年7月31日

物件番号	物件名称	委託調査業者（注1）	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）	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）
C-25	レジディア多摩川	①	－	－	6,550	606	2005年7月11日
C-26	レジディア後楽園	①	－	－	2,830	229	2005年7月11日
C-27	レジディア銀座東	①	－	－	7,380	771	2005年7月11日
C-28	レジディア王子	①	－	－	4,330	446	2005年7月11日
C-29	レジディア目白Ⅱ	⑤	－	－	40,530	510	2012年1月31日
C-31	レジディア月島	⑤	－	－	32,620	453	2012年6月29日
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	②	－	－	37,419	545	2012年6月29日
C-33	レジディア月島Ⅱ	①	－	－	7,840	956	2007年4月6日
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	①	－	－	12,350	1,227	2008年4月10日
C-35	レジディア文京音羽	②	－	－	93,283	1,678	2010年8月17日
C-36	レジディア文京千石	②	－	－	22,825	332	2010年1月
C-37	レジディア文京湯島	②	－	－	26,625	446	2010年1月
C-38	レジディア池上	②	－	－	11,984	204	2010年8月17日
C-39	レジディア日本橋人形町	②	－	－	19,322	254	2011年1月31日
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	②	－	－	37,657	539	2011年7月31日
C-41	レジディア入谷	⑤	－	－	36,280	556	2012年1月31日
C-42	レジディア日本橋浜町	①	－	－	4,170	507	2007年4月6日
C-43	レジディア新御徒町	①	－	－	6,820	650	2007年7月20日
C-44	レジディア千鳥町	①	－	－	4,900	556	2007年8月21日
C-45	レジディア新川Ⅱ	②	－	－	24,676	531	2010年2月
C-46	レジディア目白	②	－	100	170,284	3,440	2009年11月
C-47	レジディア葛西	②	－	－	34,312	437	2012年1月31日
C-48	レジディア日本橋馬喰町	①	－	－	14,440	2,398	2007年3月14日
C-49	レジディア杉並方南町	③	－	－	90,320	2,024	2010年4月27日
C-50	レジディア新板橋	③	－	－	15,190	288	2010年4月23日
C-51	レジディア木場	②	－	－	20,163	936	2010年5月
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	⑤	－	－	4,710	471	2011年1月18日
C-53	レジディア文京本駒込	②	－	－	15,601	960	2011年2月3日
C-54	レジディア月島Ⅲ	②	－	－	18,360	750	2011年6月14日
C-55	レジディア南千住	②	－	－	137,482	2,179	2011年8月10日
C-56	レジディア荻窪	②	－	－	45,595	662	2011年9月9日
C-57	レジディア門前仲町	⑤	－	－	28,498	413	2011年12月16日
C-58	レジディア御茶ノ水	②	－	－	62,028	860	2011年12月1日
C-59	レジディア大森	②	－	－	25,788	390	2011年11月29日

物件番号	物件名称	委託調査業者（注1）	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）	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）
C-60	レジディア中村橋	②	－	－	9,389	377	2011年11月24日
C-61	レジディア勝どき	⑥	－	－	41,020	759	2011年11月15日
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	②	－	－	45,189	735	2011年12月20日
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	⑤	－	－	22,300	314	2011年12月16日
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	②	－	－	15,864	276	2012年3月2日
S-1	日吉台学生ハイツ	⑤	－	－	415,080	3,129	2011年1月31日
S-2	チェスターハウス川口	②	－	－	48,928	498	2012年1月20日
S-4	レジディア東松戸	⑤	－	－	47,000	707	2012年6月29日
S-5	レジディア新横浜	③	－	－	54,460	887	2007年9月26日
S-7	レジディア調布	③	－	－	16,770	383	2008年1月11日
S-11	和光学生ハイツ	③	－	－	80,319	840	2008年4月16日
S-12	レジディア国分寺	①	－	－	3,110	278	2005年7月11日
S-14	レジディア横濱関内	⑤	－	－	54,800	929	2012年1月31日
S-15	レジディア大倉山	②	－	－	25,758	398	2012年6月28日
S-16	レジディア武蔵小杉	①	－	－	5,680	688	2007年3月23日
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	①	－	－	16,430	1,194	2007年8月14日
S-19	レジディア吉祥寺	②	－	－	24,621	436	2012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	①	－	－	47,100	10,242	2007年11月30日
S-21	メゾン八千代台	②	－	－	62,313	979	2012年1月31日
S-22	ライフ＆シニアハウス港北2	②	－	－	84,887	1,136	2012年6月29日
S-23	カレッジコート田無	③	－	－	19,050	452	2010年4月19日
S-24	レジディア浦安	②	－	－	13,991	1,007	2010年4月
S-25	レジディア南行徳	⑤	－	－	30,920	464	2011年12月16日
S-26	レジディア浦安Ⅱ	⑤	－	－	32,170	455	2011年12月16日
S-27	レジディア行徳	⑤	－	－	29,350	411	2011年12月16日
S-28	レジディア川崎	②	－	－	39,082	699	2012年3月12日
R-2	レジディア今出川	②	－	－	140,780	1,269	2010年10月20日
R-4	レジディア東桜	⑤	－	－	55,340	886	2011年7月29日
R-5	レジディア亀山	⑤	－	－	56,700	1,203	2012年1月31日
R-6	Zeus緑地PREMIUM	⑤	－	－	27,110	568	2012年1月31日
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）	③	－	－	68,530	1,235	2007年11月29日
	レジディア神戸ポートアイランド（ノース棟）	③	－	－	68,450	1,231	2008年3月25日

物件番号	物件名称	委託調査業者（注1）	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）	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）
R-10	レジディア博多	②	－	－	69,671	969	2009年11月
R-11	レジディア天神橋	②	－	80	52,917	537	2009年11月
R-12	レジディア三宮東	⑤	－	－	100,750	1,462	2012年6月29日
R-13	KC21ビル	②	－	－	69,735	624	2012年6月29日
R-14	レジディア靭公園	②	－	－	49,193	882	2012年6月29日
R-15	レジディア京都駅前	②	－	－	66,151	1,130	2012年6月29日
R-16	レジディア高岳	①	－	－	16,410	1,728	2007年8月24日
R-17	レジディア日比野	②	－	－	83,021	1,608	2010年8月17日
R-19	レジディア天神南	②	200	－	40,746	824	2009年11月
R-20	レジディア博多駅南	②	－	－	24,347	435	2009年11月
R-21	マーレ	⑤	－	－	34,970	486	2012年1月31日
R-24	レジディア南一条	①	－	－	9,040	1,814	2007年2月28日
R-25	レジディア大通西	①	－	－	10,610	1,620	2007年2月7日
R-26	レジディア北三条	①	－	－	6,580	1,145	2007年2月5日
R-27	レジディア白壁東	⑤	－	－	40,080	597	2011年7月29日
R-29	レジディア太秦	②	－	－	100,159	771	2009年5月
R-30	レジディア泉	⑤	－	－	171,860	2,941	2012年6月29日
R-31	レジディア円山北五条	①	－	－	7,090	1,000	2007年2月15日
R-32	レジディア徳川	②	－	－	30,830	511	2012年6月29日
R-34	レジディア大通公園	①	－	－	20,260	1,973	2007年10月29日
R-35	レジディア谷町	②	－	－	14,042	670	2011年1月31日
R-36	レジディア久屋大通	②	－	－	8,224	429	2011年1月
R-37	レジディア仙台宮町	②	－	－	8,734	421	2011年1月31日
R-38	レジディア広瀬通	②	－	－	8,687	404	2011年1月31日
R-39	レジディア江戸堀	②	－	－	53,149	895	2011年8月10日
R-40	レジディア京町堀	②	－	－	36,988	629	2011年9月9日
R-41	レジディア江坂	②	－	－	28,485	537	2011年9月26日
R-42	レジディア西新	②	－	－	47,093	1,912	2011年11月9日
R-43	レジディア鶴舞	②	－	－	19,935	810	2011年11月8日
R-44	レジディア神戸磯上	②	－	－	43,987	1,762	2011年11月24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。
①株式会社東京建築検査機構、②東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、③日本ERI株式会社、④清水建設株式会社、⑤NKSJリスクマネジメント株式会社、⑥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

2012年7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	2012年7月
P-3	レジディア中目黒	2.66	2012年7月
P-4	レジディア世田谷弦巻	8.15	2012年7月
P-5	レジディア麻布十番	6.34	2012年7月
P-7	レジディア池尻大橋	6.26	2012年7月
P-9	レジディア九段下	6.26	2012年7月
P-10	レジディア幡ヶ谷	8.13	2012年7月
P-13	レジディア桜上水	5.11	2012年7月
P-14	レジディア北品川	5.97	2012年7月
P-15	レジディア代々木の杜	11.49	2012年7月
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	8.17	2012年7月
P-19	レオパレス宇田川町マンション	11.24	2012年7月
P-21	レジディア新宿イーストⅡ	7.86	2012年7月
P-22	レジディア新宿イースト	9.28	2012年7月
P-23	レジディア神田岩本町	7.13	2012年7月
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	3.14	2012年7月
P-25	レジディア恵比寿	3.95	2012年7月
P-26	レジディア目黒	5.26	2012年7月
P-29	レジディア広尾Ⅱ	2.82	2012年7月
P-30	ピアネッタ汐留	5.47	2012年7月
P-31	レジディア駒沢大学	4.48	2012年7月
P-32	レジディア代々木	2.87	2012年7月
P-33	レジディア西新宿	4.89	2012年7月
P-34	レジディア経堂	3.86	2012年7月
P-35	レジディア大井町	3.09	2012年7月
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	6.34	2012年7月
P-37	レジディア上落合	7.83	2012年7月
P-38	レジディア東品川	3.46	2012年7月
P-39	レジディア目黒Ⅱ	9.52	2012年7月
P-40	レジディア虎ノ門	5.64	2012年7月
P-41	レジディア新御茶ノ水	9.08	2012年7月
P-42	レジディア神楽坂	8.11	2012年7月
P-43	レジディア大井町Ⅱ	3.86	2012年7月

物件番号	物件名称	PML値（%）	調査書年月
P-45	レジディア自由が丘	5.02	2012年7月
P-47	レジディア水道橋	4.39	2012年7月
P-48	レジディアタワー乃木坂	8.05	2012年7月
P-49	レジディア赤坂	12.33	2012年7月
P-50	レジディア西麻布	5.00	2012年7月
P-51	レジディア代官山	4.98	2012年7月
P-52	レジディア市ヶ谷	4.98	2012年7月
P-53	レジディア六本木檜町公園	12.79	2012年7月
P-55	レジディアタワー目黒不動前	3.29	2012年7月
P-56	レジディア三軒茶屋	2.29	2012年7月
P-58	レジディア南青山	5.22	2012年7月
P-59	レジディア神田東	5.17	2012年7月
P-60	レジディア東麻布	8.45	2012年7月
P-61	レジディア恵比寿南	6.05	2012年7月
P-62	レジディアタワー麻布十番	1.57	2012年7月
P-63	レジディア渋谷	2.74	2012年7月
P-64	レジディア中延	5.91	2012年7月
P-65	レジディア麻布台	8.13	2012年7月
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	4.98	2012年7月
P-67	レジディア神田	6.11	2012年7月
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	5.93	2012年7月
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	4.18	2012年7月
P-70	レジディア広尾南	3.63	2012年7月
P-72	レジディア目白御留山	4.61	2012年7月
P-73	レジディア芝浦	6.28	2012年7月
P-74	レジディア御殿山	10.52	2012年7月
P-75	レジディア祐天寺	7.56	2012年7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	2012年7月
P-77	元麻布プレイス	6.03	2012年7月
P-78	レジディアタワー六本木	3.98	2012年7月
P-79	レジディア上目黒	6.74	2012年7月
P-80	レジディア代々木公園	7.34	2012年7月
P-81	ウインザーハウス広尾	12.25	2012年7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	2012年7月
P-84	レジディア北新宿	12.06	2012年7月
P-85	レジディア駒沢	12.30	2012年7月
P-86	レジディア芝浦KAIGAN	5.43	2012年7月

物件番号	物件名称	PML値（%）	調査書年月
P-87	レジディア市谷薬王寺	6.76	2012年7月
P-88	レジディア用賀	10.45	2012年7月
P-89	レジディアタワー中目黒	5.70	2012年7月
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	6.50	2012年7月
C-1	レジディア三越前	4.72	2012年7月
C-2	レジディア蒲田	6.36	2012年7月
C-3	レジディア池袋	7.86	2012年7月
C-4	レジディア文京本郷	5.43	2012年7月
C-5	レジディア浅草橋	4.27	2012年7月
C-6	メゾンエクレーレ江古田	3.29	2012年7月
C-7	レジディア上野御徒町	1.84	2012年7月
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	5.37	2012年7月
C-9	レジディア両国	6.38	2012年7月
C-10	レジディア東銀座	6.19	2012年7月
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	5.35	2012年7月
C-13	レジディア大森東	9.32	2012年7月
C-15	レジディア錦糸町	6.24	2012年7月
C-16	レジディア根岸	6.01	2012年7月
C-17	レジディア新川	9.61	2012年7月
C-18	レジディア上池袋	6.60	2012年7月
C-19	レジディア新中野	3.60	2012年7月
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	5.32	2012年7月
C-22	レジディア築地	4.21	2012年7月
C-23	レジディア笹塚	10.73	2012年7月
C-24	レジディア京橋	6.03	2012年7月
C-25	レジディア多摩川	12.83	2012年7月
C-26	レジディア後楽園	7.67	2012年7月
C-27	レジディア銀座東	6.28	2012年7月
C-28	レジディア王子	7.15	2012年7月
C-29	レジディア目白Ⅱ	7.75	2012年7月
C-31	レジディア月島	6.64	2012年7月
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	7.15	2012年7月
C-33	レジディア月島Ⅱ	10.15	2012年7月
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	5.15	2012年7月
C-35	レジディア文京音羽	6.36	2012年7月
C-36	レジディア文京千石	6.58	2012年7月
C-37	レジディア文京湯島	3.89	2012年7月

物件番号	物件名称	PML値（%）	調査書年月
C-38	レジディア池上	6.80	2012年7月
C-39	レジディア日本橋人形町	9.52	2012年7月
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	6.44	2012年7月
C-41	レジディア入谷	3.77	2012年7月
C-42	レジディア日本橋浜町	7.77	2012年7月
C-43	レジディア新御徒町	6.64	2012年7月
C-44	レジディア千鳥町	7.48	2012年7月
C-45	レジディア新川Ⅱ	6.52	2012年7月
C-46	レジディア目白	2.69	2012年7月
C-47	レジディア葛西	9.02	2012年7月
C-48	レジディア日本橋馬喰町	5.45	2012年7月
C-49	レジディア杉並方南町	9.39	2012年7月
C-50	レジディア新板橋	11.28	2012年7月
C-51	レジディア木場	6.17	2012年7月
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	2.29	2012年7月
C-53	レジディア文京本駒込	10.54	2012年7月
C-54	レジディア月島Ⅲ	5.02	2012年7月
C-55	レジディア南千住	6.95	2012年7月
C-56	レジディア荻窪	8.45	2012年7月
C-57	レジディア門前仲町	4.21	2012年7月
C-58	レジディア御茶ノ水	2.76	2012年7月
C-59	レジディア大森	6.90	2012年7月
C-60	レジディア中村橋	10.75	2012年7月
C-61	レジディア勝どき	3.19	2012年7月
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	2.92	2012年7月
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	6.17	2012年7月
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	6.74	2012年7月
S-1	日吉台学生ハイツ	13.82	2012年7月
S-2	チェスターハウス川口	5.83	2012年7月
S-4	レジディア東松戸	10.04	2012年7月
S-5	レジディア新横浜	11.52	2012年7月
S-7	レジディア調布	5.74	2012年7月
S-11	和光学生ハイツ	13.18	2012年7月
S-12	レジディア国分寺	5.66	2012年7月
S-14	レジディア横濱関内	13.55	2012年7月
S-15	レジディア大倉山	13.79	2012年7月
S-16	レジディア武蔵小杉	11.82	2012年7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Ⅰ	8.58	2012年7月
	レジディア船橋Ⅱ	9.33	2012年7月
S-19	レジディア吉祥寺	4.50	2012年7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	2012年7月
S-21	メゾン八千代台	6.44	2012年7月
S-22	ライフ＆シニアハウス港北2	8.86	2012年7月
S-23	カレッジコート田無	10.16	2012年7月
S-24	レジディア浦安	8.28	2012年7月
S-25	レジディア南行徳	10.38	2012年7月
S-26	レジディア浦安Ⅱ	10.22	2012年7月
S-27	レジディア行徳	10.08	2012年7月
S-28	レジディア川崎	9.44	2012年7月
R-2	レジディア今出川	12.61	2012年7月
R-4	レジディア東桜	13.43	2012年7月
R-5	レジディア亀山	15.40	2012年7月
R-6	Zeus緑地PREMIUM	10.47	2012年7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	2012年7月
	レジディア神戸ポートアイランド（ノース棟）	11.47	2012年7月
R-10	レジディア博多	1.42	2012年7月
R-11	レジディア天神橋	8.58	2012年7月
R-12	レジディア三宮東	5.47	2012年7月
R-13	KC21ビル	1.39	2012年7月
R-14	レジディア靭公園	10.27	2012年7月
R-15	レジディア京都駅前	9.22	2012年7月
R-16	レジディア高岳	13.52	2012年7月
R-17	レジディア日比野	11.76	2012年7月
R-19	レジディア天神南	2.66	2012年7月
R-20	レジディア博多駅南	1.39	2012年7月
R-21	マーレ	12.59	2012年7月
R-24	レジディア南一条	1.81	2012年7月
R-25	レジディア大通西	2.12	2012年7月
R-26	レジディア北三条	2.63	2012年7月
R-27	レジディア白壁東	13.35	2012年7月
R-29	レジディア太秦	7.17	2012年7月
R-30	レジディア泉	12.14	2012年7月
R-31	レジディア円山北五条	1.42	2012年7月
R-32	レジディア徳川	12.55	2012年7月

物件番号	物件名称	PML値（%）	調査書年月
R-34	レジディア大通公園	1.39	2012年7月
R-35	レジディア谷町	10.08	2012年7月
R-36	レジディア久屋大通	13.97	2012年7月
R-37	レジディア仙台宮町	3.07	2012年7月
R-38	レジディア広瀬通	2.69	2012年7月
R-39	レジディア江戸堀	12.38	2012年7月
R-40	レジディア京町堀	11.69	2012年7月
R-41	レジディア江坂	12.83	2012年7月
R-42	レジディア西新	4.02	2012年7月
R-43	レジディア鶴舞	12.07	2012年7月
R-44	レジディア神戸磯上	7.56	2012年7月
ポートフォリオ全体		5.02	2012年7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、2007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。

2012年7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、機関名は実施当時の名称です。

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
P-2	レジディア島津山	(株)シンヤ設計一級建築士事務所	(株)セブテック建築研究所	生研建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	(株)構造計画研究所
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)	(株)構造計画研究所
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)	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
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)	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
P-13	レジディア桜上水	(株)エイプ	(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)	(株)構造計画研究所
P-14	レジディア北品川	(株)シンヤ設計	(株)クロスファクトリー	安藤建設(株)	イーホームズ(株)	(株)グッド・アイズ建築検査機構	NKSJリスクマネジメント(株)
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	NKSJリスクマネジメント(株)
P-16	レジディア新宿イーストIII	(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	(財)住宅金融普及協会
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	明豊ファシリティワークス(株)
P-21	レジディア新宿イーストII	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	明豊ファシリティワークス(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
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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(株)
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
P-29	レジディア広尾Ⅱ	(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)	明豊ファシリティワークス(株)
P-30	ピアネッタ汐留	(株)山下設計	(株)剣建築設計事務所	飛島建設(株)	(株)東日本住宅評価センター	(株)東日本住宅評価センター	明豊ファシリティワークス(株)
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	馬渕建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	明豊ファシリティワークス(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)	明豊ファシリティワークス(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)	明豊ファシリティワークス(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)	明豊ファシリティワークス(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)	(株)構造計画研究所
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	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)	明豊ファシリティワークス(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)	(株)プラスPM
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)	(株)九建設計
P-39	レジディア目黒Ⅱ	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)	明豊ファシリティワークス(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
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)	明豊ファシリティワークス(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	(株)九建設計
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)	明豊ファシリティワークス(株)
P-43	レジディア大井町Ⅱ	(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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
P-55	レジディアタワー目黒不動前	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店	イーホームズ(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(株)ハイ国際コンサルタント
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)	明豊ファシリティワークス(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
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	(株)九建設計
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
P-65	レジディア麻布台	(株)淺沼組東京本店一級建築士事務所	(株)淺沼組東京本店一級建築士事務所	(株)淺沼組	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)	(株)九建設計
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	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	(株)九建設計
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	明豊ファシリティワークス(株)
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	(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	明豊ファシリティワークス(株)
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	(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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
P-72	レジディア目白御留山	(株)トルテック都市建築設計事務所	(株)トルテック都市建築設計事務所	株木建設(株)	(財)日本建築設備・昇降機センター	(財)日本建築設備・昇降機センター	明豊ファシリティワークス(株)
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	(株)ハイ国際コンサルタント

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
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	飛島建設(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(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	(株)ハイ国際コンサルタント
P-77	元麻布プレイス	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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
P-83	レジディア代官山猿楽町／代官山パークサイドビレッジ	既存棟：(株)ケイテイ建築研究所 増築棟：(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	既存棟：(株)ケイテイ建築研究所 増築棟：(株)長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部一級建築士事務所	既存棟：フジタ工業(株) 増築棟：前田建設工業(株)	既存棟：渋谷区 増築棟：(株)都市居住評価センター	既存棟：渋谷区 増築棟：(株)都市居住評価センター	既存棟：(株)ハイ国際コンサルタント 増築棟：明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	日本ERI(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	(財)日本建築設備・昇降機センター
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	(株)ハイ国際コンサルタント

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
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)	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	(株)大本組	（有）ITEC構造一級建築士事務所	(株)大本組	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	(株)国際確認検査センター
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	(株)構造計画研究所
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)	(株)構造計画研究所
C-3	レジディア池袋	(株)エスティー建築設計	(株)クロスファクトリー	(株)白石	日本ERI(株)	日本ERI(株)	(株)構造計画研究所
C-4	レジディア文京本郷	(株)G&K綜合設計	(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)	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	(有)デザイン・リーグ一級建築士事務所	(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)	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
C-10	レジディア東銀座	(株)淺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)淺沼組	日本ERI(株)	日本ERI(株)	(株)構造計画研究所
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	(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)	日本ERI(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	(株)構造計画研究所
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)	(株)構造計画研究所

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
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)冨士工	(財)住宅金融普及協会	(財)住宅金融普及協会	NKSJリスクマネジメント(株)
C-17	レジディア新川	(株)広建設計	(株)光建築設計事務所	石黒建設(株)	中央区	中央区	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	(株)島田建築設計事務所	(有)落合設計	エス・バイ・エル明成建設(株)	文京区	文京区	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
C-24	レジディア京橋	松野八郎綜合建築設計事務所	松野八郎綜合建築設計事務所	冨士工・前田建設共同企業体	日本ERI(株)	日本ERI(株)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
C-29	レジディア目白Ⅱ	(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)	明豊ファシリティワークス(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	(株)九建設計
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	(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)	明豊ファシリティワークス(株)
C-33	レジディア月島Ⅱ	(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)	明豊ファシリティワークス(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
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	(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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
C-40	レジディア文京千石Ⅱ	(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	明豊ファシリティワークス(株)
C-41	レジディア入谷	パル興産(株)	(有)野崎設計	馬淵建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
C-43	レジディア新御徒町	(株)トイズアーキテクチュアデザイン	(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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	明豊ファシリティワークス(株)
C-45	レジディア新川Ⅱ	(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)（注2）
C-47	レジディア葛西	(株)淺沼組東京本店一級建築士事務所	(株)淺沼組東京本店一級建築士事務所	(株)淺沼組	江戸川区	江戸川区	明豊ファシリティワークス(株)
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	(株)九建設計
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)	(株)東京建築検査機構

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
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	(財)日本建築設備・昇降機センター
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	明豊ファシリティワークス(株)
C-52	レジディア文京湯島III	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)	(株)ハイ国際コンサルタント
C-53	レジディア文京本駒込	(株)トゥェイアーキテクト	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	(株)ハイ国際コンサルタント
C-54	レジディア月島III	(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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
C-57	レジディア門前仲町	(株)汎綜合都市研究所	(有)中山設計	石黒建設(株)	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	(株)ハイ国際コンサルタント
C-58	レジディア御茶ノ水	(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)イチケン	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	(株)ハイ国際コンサルタント
C-59	レジディア大森	(有)津田設計事務所	山本建築設計事務所	塩田建設(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	(株)ハイ国際コンサルタント
C-60	レジディア中村橋	(株)ケプラー都市建築設計	(有)TN設計一級建築士事務所	多田建設(株)	(株)国際確認検査センター	(株)国際確認検査センター	(株)ハイ国際コンサルタント
C-61	レジディア勝どき	(株)三輪設計事務所	(株)三輪設計事務所	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	(株)ハイ国際コンサルタント
C-62	レジディア文京音羽II	浅井謙建築研究所(株)	(株)山田建築構造事務所	三井住友建設(株)	(財)日本建築センター	(財)日本建築センター	(株)ハイ国際コンサルタント
C-63	レジディア錦糸町III	(株)ジェイ・ディー・エス	(有)中山設計	小原建設(株)	イーホームズ(株)	イーホームズ(株)	(株)ハイ国際コンサルタント

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
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	(株)清水組一級建築士事務所	(有)アトラス設計	(株)清水組	ビューローベリタスジャパン(株)	イーハウス建築センター(株)	(株)ハイ国際コンサルタント
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	NKSJリスクマネジメント(株)
S-2	チェスターハウス川口	吉橋巌建築設計事務所	渡辺建築設計事務所	浦和土建工業(株)	川口市	川口市	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
S-5	レジディア新横浜	(株)フリークス一級建築士事務所	(有)SD設計室	(株)淺沼組	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)	日本ERI(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	NKSJリスクマネジメント(株)
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	日本ERI(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	(株)トツカ・セッケイ	(株)BEC	Ⅰ：(株)加賀田組 Ⅱ：(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	(株)ハイ国際コンサルタント
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(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
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)	(株)グッド・アイズ建築検査機構
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	(財)千葉県建設技術センター
S-25	レジディア南行徳	大浦忠義建築計画事務所	(有)中山設計	(株)ウラタ	日本ERI(株)	日本ERI(株)	(株)ハイ国際コンサルタント
S-26	レジディア浦安Ⅱ	大浦忠義建築計画事務所	(有)中山設計	(株)ウラタ	日本ERI(株)	日本ERI(株)	(株)ハイ国際コンサルタント
S-27	レジディア行徳	(株)汎綜合都市研究所	(有)中山設計	石黒建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	(株)ハイ国際コンサルタント
S-28	レジディア川崎	(有)建築設計・ユキ一級建築士事務所	飛島建設(株)	飛島建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
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	(株)構造計画研究所
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)	日本ERI(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	NKSJリスクマネジメント(株)
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)	(株)プラスPM
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	明豊ファシリティワークス(株)
R-14	レジディア靭公園	(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)	(株)ハイ国際コンサルタント

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
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	明豊ファシリティワークス(株)
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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)	明豊ファシリティワークス(株)
R-20	レジディア博多駅南	照栄建設(株)	十五設計(株)	照栄建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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	青木あすなろ建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	明豊ファシリティワークス(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)	明豊ファシリティワークス(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)	(株)九建設計
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)	明豊ファシリティワークス(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	明豊ファシリティワークス(株)
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)	(株)ハイ国際コンサルタント
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)	(株)九建設計
R-32	レジディア徳川	(株)田中綜合設計	(株)田中綜合設計	共立建設(株)	日本ERI(株)	日本ERI(株)	明豊ファシリティワークス(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)	明豊ファシリティワークス(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)	(株)ハイ国際コンサルタント

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
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)	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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)	(財)宮城県建築住宅センター
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	(株)ハイ国際コンサルタント
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	(株)ハイ国際コンサルタント
R-41	レジディア江坂	河口建築設計企画室	河口建築設計企画室	大木建設(株)	(財)日本建築総合試験所	(財)日本建築総合試験所	(株)ハイ国際コンサルタント
R-42	レジディア西新	戸田建設(株)九州支店一級建築士事務所	戸田建設(株)九州支店一級建築士事務所	戸田建設(株)	(株)都市居住評価センター	(株)都市居住評価センター	(株)ハイ国際コンサルタント
R-43	レジディア鶴舞	大成ユーレック(株)一級建築士事務所	大成ユーレック(株)一級建築士事務所	大成ユーレック(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)	(株)ハイ国際コンサルタント
R-44	レジディア神戸磯上	(株)礎一級建築士事務所	(株)礎一級建築士事務所	青木あすなろ建設(株)	日本テスティング(株)	日本テスティング(株)	(株)ハイ国際コンサルタント

（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）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
レジディア今出川（京都府京都市）	機械式駐車機部品交換工事	自 2012年10月 至 2013年 1月	22	－	－
レジディア上目黒（東京都目黒区）	大規模修繕工事	自 2012年10月 至 2013年 1月	21	－	－
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 2012年9月 至 2013年1月	15	－	－
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 2012年9月 至 2013年1月	14	－	－
レジディア吉祥寺（東京都武蔵野市）	専有部バリューアップ工事	自 2012年9月 至 2013年1月	13	－	－

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146百万円であり、当期中のその他修繕にかかった費用356百万円とあわせ、合計502百万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）
レジディア大倉山（神奈川県横浜市）	大規模修繕工事	自 2012年5月 至 2012年7月	28
レジディア芝浦（東京都港区）	インターホン設備更新工事	2012年6月	15
レジディア六本木檜町公園（東京都港区）	鉄部塗装防水工事	自 2012年5月 至 2012年6月	4
その他の不動産等	リニューアル工事等		97
合計			146

（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（利益の内部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 自 2010年3月 1日 至 2011年1月31日	第2期 自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日	第3期 自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日	第4期 自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日
当期首積立金残高	1,899	1,899	1,843	1,748
当期積立額	－	460	245	261
当期積立金取崩額	－	516	341	304
次期繰越額	1,899	1,843	1,748	1,704

前へ　次へ

（ヌ）賃貸借状況の概要

2012年7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	3,178.21	91.5	115	108	93.9	1	13,230	21,186
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	1,626.96	91.9	28	26	92.9	1	5,316	9,497
P-5	レジディア麻布十番	1,986.76	1,847.36	93.0	44	41	93.2	1	8,230	11,874
P-7	レジディア池尻大橋	1,423.38	1,423.38	100.0	42	42	100.0	1	6,291	7,449
P-9	レジディア九段下	2,845.89	2,665.60	93.7	86	80	93.0	1	10,691	14,993
P-10	レジディア幡ヶ谷	1,129.72	1,048.42	92.8	35	32	91.4	1	4,890	20,507
P-13	レジディア桜上水	1,201.37	1,156.09	96.2	39	37	94.9	1	5,345	10,039
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	700.78	96.9	22	21	95.5	1	3,184	4,360
P-16	レジディア新宿イーストⅢ	818.74	102.26	12.5	39	5	12.8	1	493	586
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Ⅱ	1,743.06	1,572.53	90.2	54	49	90.7	1	6,828	9,964
P-22	レジディア新宿イースト	1,219.08	1,100.13	90.2	48	43	89.6	1	4,525	6,782
P-23	レジディア神田岩本町	2,354.20	2,354.20	100.0	65	65	100.0	1	8,970	14,796
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	1,018.71	1,018.71	100.0	37	37	100.0	1	4,778	8,375
P-25	レジディア恵比寿	653.04	633.13	97.0	26	25	96.2	1	3,057	5,522
P-26	レジディア目黒	701.01	677.48	96.6	20	19	95.0	1	3,296	34,025
P-29	レジディア広尾Ⅱ	1,733.63	1,713.96	98.9	76	75	98.7	1	8,701	15,508
P-30	ピアネッタ汐留	2,274.19	2,109.97	92.8	67	62	92.5	1	9,859	21,266
P-31	レジディア駒沢大学	488.51	376.44	77.1	18	14	77.8	1	1,500	2,345
P-32	レジディア代々木	464.64	464.64	100.0	16	16	100.0	1	1,855	2,571
P-33	レジディア西新宿	478.57	430.83	90.0	19	17	89.5	1	1,854	2,710
P-34	レジディア経堂	509.66	509.66	100.0	15	15	100.0	1	1,687	2,646
P-35	レジディア大井町	1,249.56	1,195.40	95.7	48	46	95.8	1	5,232	9,178
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	2,194.56	2,166.18	98.7	61	60	98.4	1	11,600	29,899
P-37	レジディア上落合	1,740.50	1,740.50	100.0	70	70	100.0	1	6,961	12,244
P-38	レジディア東品川	2,588.01	2,482.32	95.9	122	117	95.9	1	10,810	15,009
P-39	レジディア目黒Ⅱ	1,448.84	1,351.78	93.3	34	32	94.1	1	5,804	9,222
P-40	レジディア虎ノ門	1,353.41	1,244.98	92.0	63	58	92.1	1	6,241	7,943
P-41	レジディア新御茶ノ水	1,422.45	1,356.42	95.4	52	50	96.2	1	5,854	6,985
P-42	レジディア神楽坂	1,182.34	1,138.66	96.3	52	50	96.2	1	4,930	8,326
P-43	レジディア大井町Ⅱ	1,321.76	1,321.76	100.0	40	40	100.0	1	5,725	9,473

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-45	レジディア自由が丘	1,435.93	1,284.37	89.4	28	25	89.3	1	5,151	8,480
P-47	レジディア水道橋	3,039.14	2,863.32	94.2	65	61	93.8	1	11,501	17,562
P-48	レジディアタワー乃木坂	3,485.00	3,328.11	95.5	68	65	95.6	1	15,959	24,889
P-49	レジディア赤坂	1,352.02	1,291.12	95.5	37	36	97.3	1	6,314	7,561
P-50	レジディア西麻布	7,078.64	6,691.92	94.5	125	116	92.8	1	32,185	89,457
P-51	レジディア代官山	2,067.08	1,722.65	83.3	42	36	85.7	1	8,079	12,374
P-52	レジディア市ヶ谷	3,003.34	2,709.67	90.2	85	78	91.8	1	11,538	20,527
P-53	レジディア六本木檜町公園	4,803.29	4,599.32	95.8	88	83	94.3	1	17,082	35,527
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	72,284	142,684
P-56	レジディア三軒茶屋	2,847.19	2,637.28	92.6	78	72	92.3	1	13,421	24,816
P-58	レジディア南青山	782.33	691.65	88.4	13	11	84.6	1	2,581	4,919
P-59	レジディア神田東	2,544.25	2,453.05	96.4	64	62	96.9	1	8,921	13,942
P-60	レジディア東麻布	1,582.54	1,430.20	90.4	31	28	90.3	1	6,196	9,766
P-61	レジディア恵比寿南	2,023.88	1,989.42	98.3	39	38	97.4	1	9,191	15,036
P-62	レジディアタワー麻布十番	7,207.18	6,482.57	89.9	113	101	89.4	1	27,375	52,220
P-63	レジディア渋谷	1,285.42	1,233.50	96.0	40	38	95.0	1	6,438	14,666
P-64	レジディア中延	2,855.06	2,453.73	85.9	65	56	86.2	1	8,884	15,295
P-65	レジディア麻布台	1,732.06	1,581.39	91.3	47	42	89.4	1	7,376	10,309
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	2,023.20	1,939.34	95.9	48	46	95.8	1	8,109	11,804
P-67	レジディア神田	1,534.57	1,414.83	92.2	43	40	93.0	1	5,818	10,816
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	1,933.54	1,713.24	88.6	34	30	88.2	1	5,820	10,758
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	2,478.31	2,341.37	94.5	74	71	95.9	1	9,578	14,552
P-70	レジディア広尾南	1,035.75	996.72	96.2	26	25	96.2	1	4,479	6,698
P-72	レジディア目白御留山	1,679.94	1,503.52	89.5	19	17	89.5	1	4,831	9,083
P-73	レジディア芝浦	8,508.36	7,920.38	93.1	154	143	92.9	1	24,570	42,538
P-74	レジディア御殿山	1,228.15	1,228.15	100.0	16	16	100.0	1	4,594	9,117
P-75	レジディア祐天寺	5,423.36	5,252.03	96.8	118	114	96.6	1	24,194	59,199
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	13,031.87	96.6	191	184	96.3	1	47,904	117,111
P-77	元麻布プレイス	7,382.62	6,010.20	81.4	41	34	82.9	1	30,549	123,242
P-78	レジディアタワー六本木	5,978.20	5,513.04	92.2	83	78	94.0	1	28,102	48,259
P-79	レジディア上目黒	1,473.68	1,295.64	87.9	16	14	87.5	1	4,174	8,965
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	4,575	19,825
P-81	ウインザーハウス広尾	2,172.91	1,987.31	91.5	12	11	91.7	1	7,973	24,912
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	5,418.40	90.7	77	69	89.6	1	27,180	81,900
P-84	レジディア北新宿	2,173.62	2,006.50	92.3	26	24	92.3	1	6,783	8,171

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	賃貸可能戸数（注4）	賃貸戸数	戸数稼働率（%）（注5）	テナントの総数（注6）	月額賃料（千円）（注7）	敷金等（千円）（注8）
P-85	レジディア駒沢	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	3,574.41	91.7	72	65	90.3	1	13,265	42,775
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	1,818.69	91.1	66	59	89.4	1	7,691	12,413
P-89	レジディアタワー中目黒	3,989.13	3,732.19	93.6	70	66	94.3	1	17,540	27,670
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	4,548.96	4,164.09	91.5	166	157	94.6	1	19,021	29,525
C-1	レジディア三越前	2,552.07	2,185.81	85.6	105	93	88.6	1	9,390	16,376
C-2	レジディア蒲田	4,110.54	3,986.86	97.0	166	161	97.0	1	15,394	27,819
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	1,694.76	93.3	47	43	91.5	1	5,944	11,568
C-6	メゾンエクレーレ江古田	1,591.71	1,472.22	92.5	93	86	92.5	1	5,474	7,649
C-7	レジディア上野御徒町	4,009.27	3,848.12	96.0	127	122	96.1	1	15,803	39,647
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	1,960.40	1,874.00	95.6	70	68	97.1	1	7,843	5,525
C-9	レジディア両国	1,378.84	1,276.40	92.6	48	46	95.8	1	4,699	8,935
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Ⅱ	3,541.09	3,364.93	95.0	137	132	96.4	1	15,138	40,789
C-13	レジディア大森東	1,928.71	1,867.84	96.8	81	78	96.3	1	9,102	27,360
C-15	レジディア錦糸町	4,326.80	4,166.14	96.3	157	152	96.8	1	18,565	44,307
C-16	レジディア根岸	1,571.54	1,513.37	96.3	28	27	96.4	1	4,200	6,869
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	3,522	4,672
C-19	レジディア新中野	615.28	594.97	96.7	24	23	95.8	1	2,342	4,487
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	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	1,794.90	87.9	54	48	88.9	1	7,260	12,087
C-23	レジディア笹塚	2,855.98	2,709.70	94.9	96	91	94.8	1	9,899	17,374
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	3,460	9,062
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Ⅱ	1,450.16	1,284.65	88.6	63	56	88.9	1	5,267	7,681
C-31	レジディア月島	1,694.38	1,534.58	90.6	40	36	90.0	1	5,652	10,649
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	1,929.24	1,883.95	97.7	78	76	97.4	1	7,417	12,936
C-33	レジディア月島Ⅱ	3,074.47	2,789.85	90.7	105	96	91.4	1	12,384	19,793

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-34	レジディア錦糸町Ⅱ	3,394.21	3,167.84	93.3	99	91	91.9	1	11,529	17,819
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	1,039.62	94.1	33	31	93.9	1	4,093	6,149
C-37	レジディア文京湯島	1,623.62	1,592.22	98.1	39	38	97.4	1	5,988	11,478
C-38	レジディア池上	764.84	716.30	93.7	19	18	94.7	1	2,218	3,561
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Ⅱ	2,117.47	1,944.04	91.8	45	41	91.1	1	7,086	11,758
C-41	レジディア入谷	1,826.54	1,753.41	96.0	49	47	95.9	1	5,923	8,066
C-42	レジディア日本橋浜町	1,915.92	1,790.12	93.4	45	42	93.3	1	6,699	8,786
C-43	レジディア新御徒町	2,531.81	2,409.61	95.2	69	66	95.7	1	8,834	15,281
C-44	レジディア千鳥町	2,105.15	1,929.25	91.6	60	55	91.7	1	6,890	10,623
C-45	レジディア新川Ⅱ	2,119.34	1,863.76	87.9	36	32	88.9	1	6,465	11,731
C-46	レジディア目白	13,069.70	12,737.07	97.5	162	155	95.7	1	33,861	111,570
C-47	レジディア葛西	2,177.89	2,177.89	100.0	29	29	100.0	1	4,482	8,476
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	26,200	35,349
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	3,045.00	93.5	155	145	93.5	1	12,102	21,119
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	1,296.27	1,256.25	96.9	52	51	98.1	1	6,337	6,959
C-53	レジディア文京本駒込	3,488.24	3,372.19	96.7	98	95	96.9	1	12,871	20,747
C-54	レジディア月島Ⅲ	3,152.45	2,800.81	88.8	119	108	90.8	1	13,914	37,234
C-55	レジディア南千住	10,097.88	9,903.70	98.1	175	171	97.7	1	25,466	44,357
C-56	レジディア荻窪	2,830.20	2,772.90	98.0	101	99	98.0	1	9,830	18,243
C-57	レジディア門前仲町	1,458.45	1,458.45	100.0	68	68	100.0	1	5,848	11,016
C-58	レジディア御茶ノ水	3,164.96	3,076.80	97.2	80	78	97.5	1	11,882	19,701
C-59	レジディア大森	1,528.00	1,507.90	98.7	75	74	98.7	1	6,845	8,879
C-60	レジディア中村橋	1,501.41	1,419.43	94.5	66	62	93.9	1	6,137	14,935
C-61	レジディア勝どき	2,750.82	2,699.74	98.1	55	54	98.2	1	10,428	29,929
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	3,063.83	2,922.59	95.4	89	85	95.5	1	12,850	28,431
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	1,072.75	1,072.75	100.0	51	51	100.0	1	4,182	7,908
C-64	レジディア蒲田Ⅲ	1,404.35	1,360.43	96.9	53	51	96.2	1	5,498	8,578
S-1	目吉台学生ハイツ	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	1,971.92	97.5	39	38	97.4	1	4,369	9,208
S-4	レジディア東松戸	3,431.44	3,360.68	97.9	44	43	97.7	1	6,592	12,714
S-5	レジディア新横浜	3,277.62	3,277.62	100.0	131	131	100.0	1	9,850	10,208

前へ　次へ

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	賃貸可能戸数（注4）	賃貸戸数	戸数稼働率（%）（注5）	テナントの総数（注6）	月額賃料（千円）（注7）	敷金等（千円）（注8）
S-7	レジディア調布	1,750.49	1,596.29	91.2	41	37	90.2	1	5,509	21,878
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	853.48	97.0	33	32	97.0	1	3,091	5,904
S-14	レジディア横濱関内	2,359.60	2,255.39	95.6	102	97	95.1	1	8,780	14,256
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	4,340
S-16	レジディア武蔵小杉	2,560.40	2,503.60	97.8	68	66	97.1	1	8,861	15,344
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	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	6,990	12,722
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	81,369	57,520
S-21	メゾン八千代台	3,506.54	3,213.28	91.6	39	38	97.4	1	6,351	72,814
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	2,936.76	79.5	146	110	75.3	1	11,672	45,243
S-25	レジディア南行徳	1,785.00	1,743.00	97.6	85	83	97.6	1	5,967	11,087
S-26	レジディア浦安Ⅱ	1,554.00	1,428.00	91.9	74	68	91.9	1	4,938	9,261
S-27	レジディア行徳	1,569.74	1,506.74	96.0	75	72	96.0	1	5,356	10,095
S-28	レジディア川崎	2,644.73	2,510.12	94.9	104	98	94.2	1	9,453	18,047
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	2,988.00	96.9	91	88	96.7	1	7,234	9,555
R-5	レジディア亀山	6,065.11	6,065.11	100.0	182	182	100.0	1	8,538	2,445
R-6	Zeus緑地PREMIUM	2,391.35	2,102.54	87.9	44	39	88.6	1	4,593	907
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	21,116
R-10	レジディア博多	3,955.24	3,808.79	96.3	155	149	96.1	1	7,824	9,718
R-11	レジディア天神橋	2,113.91	2,062.64	97.6	78	76	97.4	1	5,610	6,112
R-12	レジディア三宮東	5,698.03	5,638.07	98.9	161	160	99.4	1	14,649	22,816
R-13	KC21ビル	2,716.11	2,681.16	98.7	79	78	98.7	1	6,210	24,520
R-14	レジディア靭公園	2,741.46	2,682.10	97.8	94	92	97.9	1	7,941	8,035
R-15	レジディア京都駅前	4,010.85	3,855.88	96.1	116	111	95.7	1	12,451	32,832
R-16	レジディア高岳	5,944.56	5,944.56	100.0	198	198	100.0	1	14,493	16,172
R-17	レジディア日比野	7,598.40	7,036.65	92.6	124	115	92.7	1	9,653	18,884
R-19	レジディア天神南	3,179.96	3,009.45	94.6	56	53	94.6	1	5,864	5,985
R-20	レジディア博多駅南	1,606.29	1,524.81	94.9	39	37	94.9	1	2,475	2,080
R-21	マーレ	1,930.70	1,880.66	97.4	38	37	97.4	1	4,411	6,823
R-24	レジディア南一条	5,928.51	5,720.04	96.5	179	171	95.5	1	11,396	13,046
R-25	レジディア大通西	4,512.24	4,448.29	98.6	103	102	99.0	1	8,680	15,688

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	賃貸可能戸数（注4）	賃貸戸数	戸数稼働率（%）（注5）	テナントの総数（注6）	月額賃料（千円）（注7）	敷金等（千円）（注8）
R-26	レジディア北三条	3,867.60	3,809.33	98.5	100	99	99.0	1	7,591	8,088
R-27	レジディア白壁東	2,709.97	2,302.76	85.0	33	28	84.8	1	4,482	7,579
R-29	レジディア太秦	3,201.93	3,061.45	95.6	48	46	95.8	1	4,992	14,970
R-30	レジディア泉	9,715.22	9,014.79	92.8	122	113	92.6	1	21,125	40,811
R-31	レジディア円山北五条	3,920.00	3,857.49	98.4	56	55	98.2	1	6,958	7,333
R-32	レジディア徳川	2,282.49	2,282.49	100.0	27	27	100.0	1	4,671	8,747
R-34	レジディア大通公園	6,230.49	6,065.44	97.4	109	106	97.2	1	13,380	37,137
R-35	レジディア谷町	2,655.18	2,655.18	100.0	108	108	100.0	1	7,728	5,150
R-36	レジディア久屋大通	1,684.19	1,628.19	96.7	57	55	96.5	1	4,612	7,110
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	3,918
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	3,319.26	98.5	127	125	98.4	1	9,983	11,371
R-40	レジディア京町堀	2,398.90	2,338.64	97.5	84	82	97.6	1	6,775	9,460
R-41	レジディア江坂	2,177.04	2,126.30	97.7	68	67	98.5	1	6,268	9,036
R-42	レジディア西新	7,282.78	7,165.74	98.4	173	171	98.8	1	17,073	30,735
R-43	レジディア鶴舞	3,116.98	3,092.79	99.2	122	121	99.2	1	8,897	13,339
R-44	レジディア神戸磯上	6,714.74	6,684.65	99.6	196	195	99.5	1	19,027	26,659
合計		590,672.08	566,174.96	95.9	16,127	15,532	96.3	190	1,925,891	3,528,615

最近5年の稼働率(%)（注9）	第1期末（2011年1月31日）	95.7
	第2期末（2011年7月31日）	96.3
	第3期末（2012年1月31日）	96.4
	第4期末（2012年7月31日）	95.9

（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、2012年7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 ② 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、2012年7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　② 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、2012年7月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費は含みますが、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、2012年7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表示された月間保証賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。）が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（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　② 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、2012年7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2012年7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、2012年7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2012年7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9）「最近5年の稼働率」とは、各時点における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」の割合（小数点第2位を四捨五入）をそれぞれ示しています。

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	2012年2月末（%）	2012年3月末（%）	2012年4月末（%）	2012年5月末（%）	2012年6月末（%）	2012年7月末（%）
P-2	レジディア島津山	95.7	97.3	94.2	93.5	93.5	91.5
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	96.4	100.0	92.5	85.9	92.5	91.9
P-5	レジディア麻布十番	95.0	94.1	95.7	90.9	88.9	93.0
P-7	レジディア池尻大橋	95.0	90.0	90.0	92.2	100.0	100.0
P-9	レジディア九段下	96.9	100.0	96.8	93.4	97.9	93.7
P-10	レジディア幡ヶ谷	94.7	94.7	92.1	92.1	92.1	92.8
P-13	レジディア桜上水	96.3	96.3	98.1	96.2	96.2	96.2
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	90.8	97.0	97.0	100.0	96.9	96.9
P-16	レジディア新宿イーストIII	100.0	100.0	100.0	100.0	7.5	12.5
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II	95.2	96.4	91.5	89.2	87.9	90.2
P-22	レジディア新宿イースト	98.0	100.0	93.7	91.7	85.9	90.2
P-23	レジディア神田岩本町	95.7	94.2	100.0	98.1	99.0	100.0
P-24	レジディア麻布十番II	100.0	94.2	94.6	100.0	100.0	100.0
P-25	レジディア恵比寿	96.1	96.1	92.3	89.2	97.0	97.0
P-26	レジディア目黒	100.0	96.0	96.0	100.0	100.0	96.6
P-29	レジディア広尾II	95.3	98.8	98.9	97.6	98.8	98.9
P-30	ピアネッタ汐留	92.0	96.0	90.9	95.4	95.4	92.8
P-31	レジディア駒沢大学	90.3	100.0	93.6	86.8	77.1	77.1
P-32	レジディア代々木	92.7	85.7	85.7	92.7	100.0	100.0
P-33	レジディア西新宿	95.0	95.0	93.2	83.9	86.3	90.0
P-34	レジディア経堂	93.8	91.6	91.6	91.6	87.4	100.0
P-35	レジディア大井町	85.3	98.0	93.7	91.5	93.5	95.7
P-36	レジディア恵比寿II	94.2	95.2	97.6	92.5	92.6	98.7
P-37	レジディア上落合	91.5	90.5	88.1	90.5	95.2	100.0
P-38	レジディア東品川	95.0	98.3	100.0	98.4	96.8	95.9
P-39	レジディア目黒II	95.5	95.5	92.9	90.7	93.3	93.3
P-40	レジディア虎ノ門	95.3	100.0	100.0	93.6	93.6	92.0
P-41	レジディア新御茶ノ水	89.3	96.9	98.4	100.0	98.5	95.4
P-42	レジディア神楽坂	100.0	96.4	94.5	94.6	96.4	96.3
P-43	レジディア大井町II	97.7	100.0	92.6	92.6	97.7	100.0

物件番号	物件名称	2012年2月末（%）	2012年3月末（%）	2012年4月末（%）	2012年5月末（%）	2012年6月末（%）	2012年7月末（%）
P-45	レジディア自由が丘	94.2	94.0	86.4	90.2	89.4	89.4
P-47	レジディア水道橋	100.0	95.9	96.3	94.7	94.7	94.2
P-48	レジディアタワー乃木坂	86.8	82.8	84.3	90.4	90.1	95.5
P-49	レジディア赤坂	97.7	97.0	96.9	92.4	95.5	95.5
P-50	レジディア西麻布	92.7	95.0	95.0	94.3	91.2	94.5
P-51	レジディア代官山	90.7	97.8	97.8	94.5	96.2	83.3
P-52	レジディア市ヶ谷	95.3	98.2	95.1	93.1	88.3	90.2
P-53	レジディア六本木檜町公園	92.2	100.0	93.1	93.3	95.9	95.8
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	93.6	94.5	94.6	92.9	93.6	92.6
P-58	レジディア南青山	78.5	78.5	73.6	73.6	95.1	88.4
P-59	レジディア神田東	95.7	96.6	95.7	93.9	95.4	96.4
P-60	レジディア東麻布	93.9	93.2	93.2	93.2	93.6	90.4
P-61	レジディア恵比寿南	100.0	100.0	93.0	93.0	96.0	98.3
P-62	レジディアタワー麻布十番	86.9	88.3	89.1	92.2	89.7	89.9
P-63	レジディア渋谷	95.4	95.4	97.4	97.4	98.0	96.0
P-64	レジディア中延	94.0	87.7	85.9	84.4	90.5	85.9
P-65	レジディア麻布台	94.3	90.3	87.2	89.7	91.3	91.3
P-66	レジディア芝大門Ⅱ	97.9	91.7	93.9	93.9	98.0	95.9
P-67	レジディア神田	94.0	89.3	92.0	92.0	88.8	92.2
P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	100.0	90.9	97.2	97.2	97.2	88.6
P-69	レジディア西新宿Ⅱ	91.8	93.5	91.9	91.8	96.1	94.5
P-70	レジディア広尾南	96.2	96.2	96.2	92.5	96.2	96.2
P-72	レジディア目白御留山	95.1	95.1	90.0	90.0	90.1	89.5
P-73	レジディア芝浦	92.5	97.4	96.8	90.6	92.5	93.1
P-74	レジディア御殿山	86.7	95.0	95.0	95.0	100.0	100.0
P-75	レジディア祐天寺	93.1	97.6	98.4	96.7	95.3	96.8
P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	96.7	98.6	95.6	97.3	96.2	96.6
P-77	元麻布プレイス	83.3	83.3	83.3	83.3	84.6	81.4
P-78	レジディアタワー六本木	88.1	89.1	90.8	92.0	91.0	92.2
P-79	レジディア上目黒	92.2	93.4	87.9	87.9	87.9	87.9
P-80	レジディア代々木公園	100.0	100.0	100.0	100.0	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	91.5
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	92.6	94.0	94.9	94.0	92.9	90.7

物件番号	物件名称	2012年2月末（%）	2012年3月末（%）	2012年4月末（%）	2012年5月末（%）	2012年6月末（%）	2012年7月末（%）
P-84	レジディア北新宿	100.0	96.2	100.0	100.0	88.5	92.3
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	94.8	97.4	97.7	95.8	94.0	91.7
P-87	レジディア市谷薬王寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-88	レジディア用賀	93.7	94.0	95.3	90.1	92.3	91.1
P-89	レジディアタワー中目黒	98.2	92.1	86.5	89.6	95.2	93.6
P-90	レジディア笹塚Ⅱ	92.0	93.9	93.0	91.6	92.4	91.5
C-1	レジディア三越前	94.5	96.8	91.9	92.9	88.8	85.6
C-2	レジディア蒲田	99.3	100.0	96.6	94.3	94.8	97.0
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	95.6	98.6	90.8	90.8	93.3	93.3
C-6	メゾンエクレーレ江古田	93.6	92.5	90.3	89.3	91.4	92.5
C-7	レジディア上野御徒町	97.5	97.9	96.0	96.2	96.0	96.0
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	100.0	97.8	95.6	95.6	93.4	95.6
C-9	レジディア両国	100.0	88.9	92.6	92.6	92.6	92.6
C-10	レジディア東銀座	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	97.0	99.4	98.2	96.3	96.3	95.0
C-13	レジディア大森東	96.8	98.9	97.9	98.9	97.9	96.8
C-15	レジディア錦糸町	90.7	94.9	94.9	94.9	93.9	96.3
C-16	レジディア根岸	96.5	96.6	92.9	85.9	92.9	96.3
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	97.9	97.9	100.0	100.0	97.9	97.9
C-19	レジディア新中野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-22	レジディア築地	91.7	90.6	95.9	95.9	95.9	87.9
C-23	レジディア笹塚	97.2	100.0	98.2	98.2	98.2	94.9
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	レジディア後楽園	91.6	100.0	93.3	96.7	100.0	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Ⅱ	96.8	92.9	91.1	93.2	90.1	88.6
C-31	レジディア月島	100.0	100.0	97.8	95.1	92.8	90.6
C-32	レジディア蒲田Ⅱ	94.1	100.0	97.6	98.8	98.8	97.7

物件番号	物件名称	2012年2月末（%）	2012年3月末（%）	2012年4月末（%）	2012年5月末（%）	2012年6月末（%）	2012年7月末（%）
C-33	レジディア月島II	95.9	95.3	92.2	91.6	90.8	90.7
C-34	レジディア錦糸町II	85.7	88.8	84.9	87.9	86.7	93.3
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	97.1	97.1	97.1	94.1	94.1	94.1
C-37	レジディア文京湯島	97.2	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1
C-38	レジディア池上	77.5	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7
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
C-40	レジディア文京千石II	98.3	100.0	97.9	96.2	94.5	91.8
C-41	レジディア入谷	96.0	93.2	87.4	94.3	96.0	96.0
C-42	レジディア日本橋浜町	93.4	93.4	91.2	91.2	93.3	93.4
C-43	レジディア新御徒町	98.7	98.7	96.1	94.4	95.7	95.2
C-44	レジディア千鳥町	86.8	91.6	89.9	90.1	93.4	91.6
C-45	レジディア新川II	97.2	97.2	96.4	96.4	93.6	87.9
C-46	レジディア目白	96.8	98.7	97.5	98.7	98.5	97.5
C-47	レジディア葛西	94.1	90.8	100.0	100.0	100.0	100.0
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	98.1	81.3	85.8	89.0	90.3	93.5
C-52	レジディア文京湯島III	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8	96.9
C-53	レジディア文京本駒込	99.3	97.4	93.7	90.6	96.4	96.7
C-54	レジディア月島III	98.7	96.7	94.1	89.4	90.1	88.8
C-55	レジディア南千住	98.0	99.5	97.2	98.3	98.9	98.1
C-56	レジディア荻窪	100.0	98.1	98.1	99.1	97.2	98.0
C-57	レジディア門前仲町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-58	レジディア御茶ノ水	-	95.8	94.7	93.6	95.8	97.2
C-59	レジディア大森	-	98.7	100.0	100.0	98.7	98.7
C-60	レジディア中村橋	93.1	97.2	94.5	93.2	91.8	94.5
C-61	レジディア勝どき	89.6	91.1	91.1	95.0	96.4	98.1
C-62	レジディア文京音羽II	94.2	98.5	91.3	88.8	94.0	95.4
C-63	レジディア錦糸町III	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-64	レジディア蒲田III	-	-	95.3	95.3	95.3	96.9
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	89.7	89.7	94.9	94.9	97.5	97.5
S-4	レジディア東松戸	100.0	95.3	92.6	92.6	97.9	97.9

物件番号	物件名称	2012年2月末（%）	2012年3月末（%）	2012年4月末（%）	2012年5月末（%）	2012年6月末（%）	2012年7月末（%）
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	100.0	100.0	96.4	88.6	91.2	91.2
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	94.1	93.9	100.0	100.0	100.0	97.0
S-14	レジディア横濱関内	100.0	99.2	98.3	96.6	97.3	95.6
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	94.2	96.2	91.2	90.0	95.0	97.8
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S-19	レジディア吉祥寺	93.5	95.9	91.9	89.4	91.5	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	89.7	91.6	89.6	89.6	89.6	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	94.9	96.0	98.3	91.5	85.2	79.5
S-25	レジディア南行徳	92.9	96.5	95.3	96.5	94.1	97.6
S-26	レジディア浦安Ⅱ	87.8	89.2	91.9	91.9	91.9	91.9
S-27	レジディア行徳	96.0	97.3	98.7	100.0	98.7	96.0
S-28	レジディア川崎	-	-	97.4	94.8	97.3	94.9
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	94.4	100.0	97.7	97.7	95.6	96.9
R-5	レジディア亀山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-6	Zeus緑地PREMIUM	100.0	100.0	100.0	100.0	90.0	87.9
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	98.8	100.0	98.1	96.5	96.9	96.3
R-11	レジディア天神橋	98.8	98.4	95.0	97.5	97.6	97.6
R-12	レジディア三宮東	100.0	100.0	97.4	91.9	91.4	98.9
R-13	KC21ビル	100.0	99.0	100.0	99.0	100.0	98.7
R-14	レジディア靭公園	98.9	98.9	97.9	98.0	97.7	97.8
R-15	レジディア京都駅前	95.7	96.8	96.3	95.2	96.8	96.1
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	92.7	95.9	93.5	92.6	93.4	92.6
R-19	レジディア天神南	91.1	98.2	96.4	98.2	98.2	94.6
R-20	レジディア博多駅南	97.4	100.0	94.8	94.9	92.5	94.9
R-21	マーレ	91.3	91.3	94.8	100.0	97.4	97.4

物件番号	物件名称	2012年2月末（%）	2012年3月末（%）	2012年4月末（%）	2012年5月末（%）	2012年6月末（%）	2012年7月末（%）
R-24	レジディア南一条	98.9	99.6	98.0	98.2	97.6	96.5
R-25	レジディア大通西	96.2	95.8	95.8	95.1	95.8	98.6
R-26	レジディア北三条	100.0	99.3	98.4	96.9	98.5	98.5
R-27	レジディア白壁東	85.9	88.8	83.0	76.8	73.4	85.0
R-29	レジディア太秦	95.9	95.9	96.1	95.8	91.7	95.6
R-30	レジディア泉	98.6	98.5	96.9	96.9	94.4	92.8
R-31	レジディア円山北五条	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	98.4
R-32	レジディア徳川	100.0	92.6	100.0	100.0	100.0	100.0
R-34	レジディア大通公園	97.4	97.1	97.0	97.3	97.7	97.4
R-35	レジディア谷町	100.0	99.1	100.0	99.1	99.0	100.0
R-36	レジディア久屋大通	95.5	100.0	100.0	98.0	100.0	96.7
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	94.5	97.7	99.3	97.6	95.4	98.5
R-40	レジディア京町堀	96.5	95.4	97.4	98.7	100.0	97.5
R-41	レジディア江坂	-	100.0	100.0	96.5	96.3	97.7
R-42	レジディア西新	97.2	98.7	96.0	94.8	96.0	98.4
R-43	レジディア鶴舞	96.9	100.0	96.9	99.2	100.0	99.2
R-44	レジディア神戸磯上	99.6	99.6	98.2	98.2	97.8	99.6
全運用不動産稼働率		96.4	97.0	96.2	95.8	95.8	95.9

（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。

前へ　次へ

（ヲ）主要なテナントの概要

2012年7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（注6）
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	3,178.21	158,760	21,186	2020年11月30日
		レジディア中目黒	1,694.18	94,512	8,184	2020年11月30日
		レジディア世田谷弦巻	1,626.96	63,792	9,497	2012年11月30日
		レジディア麻布十番	1,847.36	98,760	11,874	2012年11月30日
		レジディア池尻大橋	1,423.38	75,492	7,449	2012年11月30日
		レジディア九段下	2,665.60	128,300	14,993	2020年11月30日
		レジディア幡ヶ谷	1,048.42	58,683	20,507	2013年3月31日
		レジディア桜上水	1,156.09	64,140	10,039	2013年4月30日
		レジディア北品川	2,897.99	145,272	12,675	2013年2月26日
		レジディア代々木の杜	700.78	38,208	4,360	2013年2月28日
		レジディア新宿イーストⅢ	102.26	5,916	586	2014年3月31日
		レオパレス宇田川町マンション	623.80	35,546	－	2013年5月31日
		レジディア新宿イーストⅡ	1,572.53	81,936	9,964	2012年12月31日
		レジディア新宿イースト	1,100.13	54,300	6,782	2013年9月30日
		レジディア神田岩本町	2,354.20	107,640	14,796	2013年9月30日
		レジディア広尾Ⅱ	1,713.96	104,412	15,508	2012年10月31日
		ピアネッタ汐留	2,109.97	118,308	21,266	2013年4月30日
		レジディア駒沢大学	376.44	18,000	2,345	2012年10月31日
		レジディア代々木	464.64	22,260	2,571	2012年10月31日
		レジディア西新宿	430.83	22,248	2,710	2012年10月31日
		レジディア経堂	509.66	20,244	2,646	2012年10月31日
		レジディア大井町	1,195.40	62,784	9,178	2012年10月31日
		レジディア恵比寿Ⅱ	2,166.18	139,202	29,899	2013年4月30日
		レジディア上落合	1,740.50	83,532	12,244	2012年10月31日
		レジディア東品川	2,482.32	129,720	15,009	2012年11月30日
		レジディア目黒Ⅱ	1,351.78	69,648	9,222	2013年9月30日
		レジディア虎ノ門	1,244.98	74,902	7,943	2012年11月30日
		レジディア新御茶ノ水	1,356.42	70,248	6,985	2013年6月30日
		レジディア神楽坂	1,138.66	59,160	8,326	2013年6月30日
		レジディア大井町Ⅱ	1,321.76	68,700	9,473	2013年9月30日
		レジディア自由が丘	1,284.37	61,812	8,480	2012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（注6）
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	レジディア水道橋	2,863.32	138,012	17,562	2013年8月31日
		レジディアタワー乃木坂	3,328.11	191,508	24,889	2013年8月31日
		レジディア赤坂	1,291.12	75,768	7,561	2013年4月30日
		レジディア西麻布	6,691.92	386,230	89,457	2012年10月31日
		レジディア代官山	1,722.65	96,948	12,374	2013年9月30日
		レジディア市ヶ谷	2,709.67	138,456	20,527	2012年12月31日
		レジディア三軒茶屋	2,637.28	161,052	24,816	2013年9月30日
		レジディア南青山	691.65	30,972	4,919	2012年10月31日
		レジディア神田東	2,453.05	107,052	13,942	2013年4月30日
		レジディア東麻布	1,430.20	74,352	9,766	2013年3月31日
		レジディア恵比寿南	1,989.42	110,302	15,036	2013年3月31日
		レジディアタワー麻布十番	6,482.57	328,500	52,220	2012年12月31日
		レジディア渋谷	1,233.50	77,263	14,666	2013年2月28日
		レジディア中延	2,453.73	106,608	15,295	2012年10月31日
		レジディア麻布台	1,581.39	88,512	10,309	2013年6月30日
		レジディア芝大門Ⅱ	1,939.34	97,308	11,804	2013年6月30日
		レジディア神田	1,414.83	69,816	10,816	2012年11月30日
		レジディア三軒茶屋Ⅱ	1,713.24	69,840	10,758	2013年9月30日
		レジディア西新宿Ⅱ	2,341.37	114,936	14,552	2012年11月30日
		レジディア広尾南	996.72	53,748	6,698	2012年11月30日
		レジディア目白御留山	1,503.52	57,976	9,083	2012年10月31日
		レジディア芝浦	7,920.38	294,840	42,538	2013年9月30日
		レジディア御殿山	1,228.15	55,128	9,117	2012年10月31日
		レジディア祐天寺	5,252.03	290,328	59,199	2013年8月31日
		レジディアタワー六本木	5,513.04	337,225	48,259	2013年8月31日
		レジディア上目黒	1,295.64	50,088	8,965	2014年12月31日
		ウインザーハウス広尾	1,987.31	95,676	24,912	2012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	5,418.40	326,160	81,900	2013年9月30日
		レジディア北新宿	2,006.50	81,396	8,171	2012年10月31日
		レジディア芝浦KAIGAN	3,574.41	159,181	42,775	2013年2月28日
		レジディア市谷薬王寺	2,169.57	121,728	63	2021年5月31日
		レジディア用賀	1,818.69	92,292	12,413	2013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（注6）
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	レジディアタワー中目黒	3,732.19	210,483	27,670	2013年8月31日
		レジディア笹塚Ⅱ	4,164.09	228,253	29,525	2013年4月30日
		レジディア三越前	2,185.81	112,680	16,376	2020年11月30日
		レジディア蒲田	3,986.86	184,728	27,819	2020年11月30日
		レジディア池袋	2,207.63	89,274	―	2020年11月30日
		レジディア文京本郷	2,165.35	98,926	―	2020年11月30日
		レジディア浅草橋	1,694.76	71,328	11,568	2012年11月30日
		メゾンエクレーレ江古田	1,472.22	65,688	7,649	2012年11月30日
		レジディア上野御徒町	3,848.12	189,642	39,647	2013年3月31日
		レジディア文京本郷Ⅱ	1,874.00	94,124	5,525	2016年3月1日
		レジディア両国	1,276.40	56,388	8,935	2013年8月31日
		レジディア東銀座	4,871.02	258,711	23,342	2017年2月28日
		レジディア日本橋人形町Ⅱ	3,364.93	181,656	40,789	2017年1月31日
		レジディア大森東	1,867.84	109,227	27,360	2013年9月30日
		レジディア錦糸町	4,166.14	222,789	44,307	2013年3月31日
		レジディア根岸	1,513.37	50,400	6,869	2015年11月30日
		レジディア築地	1,794.90	87,120	12,087	2013年4月30日
		レジディア京橋	1,440.11	80,004	6,667	2013年8月31日
		レジディア多摩川	2,137.41	78,656	6,730	2012年10月31日
		レジディア銀座東	2,824.17	114,809	9,721	2012年10月31日
		レジディア目白Ⅱ	1,284.65	63,204	7,681	2013年8月31日
		レジディア月島	1,534.58	67,824	10,649	2012年10月31日
		レジディア蒲田Ⅱ	1,883.95	89,004	12,936	2013年9月30日
		レジディア月島Ⅱ	2,789.85	148,608	19,793	2012年10月31日
		レジディア錦糸町Ⅱ	3,167.84	138,348	17,819	2013年2月28日
		レジディア文京千石	1,039.62	49,116	6,149	2013年1月31日
		レジディア池上	716.30	26,616	3,561	2013年9月30日
		レジディア文京千石Ⅱ	1,944.04	85,032	11,758	2013年8月31日
		レジディア入谷	1,753.41	71,076	8,066	2013年4月30日
		レジディア日本橋浜町	1,790.12	80,388	8,786	2013年9月30日
		レジディア新御徒町	2,409.61	106,008	15,281	2013年2月28日
		レジディア千鳥町	1,929.25	82,680	10,623	2013年9月30日
		レジディア新川Ⅱ	1,863.76	77,580	11,731	2012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（注6）
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	レジディア杉並方南町	6,953.96	265,982	－	2020年7月31日
		レジディア木場	3,045.00	145,224	21,119	2013年7月31日
		レジディア文京湯島Ⅲ	1,256.25	76,044	6,959	2013年2月28日
		レジディア文京本駒込	3,372.19	154,452	20,747	2013年5月31日
		レジディア月島Ⅲ	2,800.81	166,968	37,234	2013年8月31日
		レジディア門前仲町	1,458.45	70,176	11,016	2013年2月28日
		レジディア御茶ノ水	3,076.80	142,584	19,701	2013年2月28日
		レジディア大森	1,507.90	82,140	8,879	2013年4月30日
		レジディア中村橋	1,419.43	73,644	14,935	2013年2月28日
		レジディア勝どき	2,699.74	125,145	29,929	2013年2月28日
		レジディア文京音羽Ⅱ	2,922.59	154,206	28,431	2013年2月28日
		レジディア錦糸町Ⅲ	1,072.75	50,184	7,908	2013年2月28日
		レジディア蒲田Ⅲ	1,360.43	65,977	8,578	2013年4月30日
		日吉台学生ハイツ	8,552.00	346,704	－	2013年3月31日
		チェスターハウス川口	1,971.92	52,428	9,208	2012年11月30日
		レジディア東松戸	3,360.68	79,104	12,714	2013年8月31日
		レジディア新横浜	3,277.62	118,200	10,208	2013年2月28日
		レジディア調布	1,596.29	66,108	21,878	2013年2月28日
		和光学生ハイツ	1,684.02	52,364	8,890	2013年4月30日
		レジディア国分寺	853.48	37,098	5,904	2012年10月31日
		レジディア横濱関内	2,255.39	105,360	14,256	2012年10月31日
		レジディア武蔵小杉	2,503.60	106,332	15,344	2013年6月30日
		レジディア吉祥寺	2,070.93	83,880	12,722	2013年3月31日
		ライフ＆シニアハウス港北2	5,433.40	141,409	68,700	2027年3月15日
		レジディア浦安	2,936.76	140,073	45,243	2013年7月31日
		レジディア今出川	3,714.11	119,196	15,400	2012年11月30日
		レジディア亀山	6,065.11	102,460	2,445	2013年2月28日
		レジディア神戸ポートアイランド	9,708.00	248,217	21,116	2018年3月31日
		レジディア京都駅前	3,855.88	149,417	32,832	2012年10月31日
		レジディア南一条	5,720.04	136,752	13,046	2012年10月31日
		レジディア大通西	4,448.29	104,169	15,688	2012年10月31日
		レジディア北三条	3,809.33	91,096	8,088	2012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（注6）
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	レジディア太秦	3,061.45	59,904	14,970	2012年11月30日
		レジディア円山北五条	3,857.49	83,502	7,333	2012年10月31日
		レジディア大通公園	6,065.44	160,564	37,137	2012年10月31日
		合計	328,974.31（58.1%）	14,643,071	2,158,074	
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	42,264	4,672	2013年4月30日
		レジディア葛西	2,177.89	53,788	8,476	2013年4月30日
		レジディア南千住	9,903.70	305,592	44,357	2016年8月31日
		レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	4,567.44	181,063	33,605	2017年3月31日
		メゾン八千代台	3,213.28	76,220	72,814	2013年4月30日
		レジディア南行徳	1,743.00	71,604	11,087	2013年2月28日
		レジディア浦安Ⅱ	1,428.00	59,256	9,261	2013年2月28日
		レジディア行徳	1,506.74	64,278	10,095	2013年2月28日
		レジディア川崎	2,510.12	113,436	18,047	2013年4月30日
		レジディア東桜	2,988.00	86,810	9,555	2013年4月30日
		Zeus緑地PREMIUM	2,102.54	55,119	907	2013年5月31日
		レジディア博多	3,808.79	93,890	9,718	2013年1月31日
		レジディア天神橋	2,062.64	67,320	6,112	2012年12月31日
		レジディア三宮東	5,638.07	175,790	22,816	2012年12月31日
		レジディア高岳	5,944.56	173,925	16,172	2012年12月31日
		レジディア天神南	3,009.45	70,368	5,985	2013年1月31日
		レジディア博多駅南	1,524.81	29,700	2,080	2013年1月31日
		レジディア谷町	2,655.18	92,736	5,150	2013年2月28日
		レジディア久屋大通	1,628.19	55,347	7,110	2013年3月31日
		レジディア江戸堀	3,319.26	119,805	11,371	2013年8月31日
		レジディア京町堀	2,338.64	81,300	9,460	2013年9月30日
		レジディア江坂	2,126.30	75,222	9,036	2013年2月28日
		レジディア西新	7,165.74	204,881	30,735	2013年2月28日
		レジディア鶴舞	3,092.79	106,767	13,339	2013年2月28日
		レジディア神戸磯上	6,684.65	228,324	26,659	2013年2月28日
		合計	84,098.52（14.9%）	2,684,805	398,625	

（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、更新することができ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 ② 投資不動産物件（ハ）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Ⅰ・Ⅱ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ありませんが、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でき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 ② 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2012年7月31日現在においてマスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（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、2012年7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表示された月間保証賃料（共益費は含みます（共益費が固定額でない場合は除きます。）が、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（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 ② 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、2012年7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2012年7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、2012年7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2012年7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）2012年7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。

（注6）本書の日付現在における契約満了日を記載しています。

前へ

③【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「② 投資不動産物件」に含めて記載しています。
なお、上記「① 投資有価証券の主要銘柄」及び「② 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】

①【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 （2011年1月31日）	355,990 (347,905)	164,458 (156,373)	167,814 (159,564)
第2期末 （2011年7月31日）	349,158 (344,748)	157,827 (153,417)	161,048 (156,548)
第3期末 （2012年1月31日）	356,891 (352,481)	157,428 (153,018)	160,640 (156,140)
第4期末 （2012年7月31日）	384,091 (378,895)	173,155 (167,958)	157,413 (152,689)

（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）

	期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間別の最高・最低投資口価格	決算年月	2011年1月	2011年7月	2012年1月	2012年7月
	最高（円）	185,300	173,500	162,500	159,400
	最低（円）	111,500	139,900	134,000	135,800

	月別	2012年2月	2012年3月	2012年4月	2012年5月	2012年6月	2012年7月
月別最高・最低投資口価格及び投資証券売買高	最高（円）	150,500	157,100	158,900	157,000	154,900	159,400
	最低（円）	135,800	146,000	152,500	142,800	139,700	152,700
	売買高（口）	121,466	60,038	46,484	42,469	68,120	56,499

（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。

②【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 2010年3月 1日 至 2011年1月31日	8,085,000	8,250
第2期　自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日	4,410,000	4,500
第3期　自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日	4,410,000	4,500
第4期　自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日	5,196,400	4,724

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注１、３）	年換算値（注２、３）
第1期　自 2010年3月 1日 至 2011年1月31日	36.8%	39.8%
第2期　自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日	0.9%	1.8%
第3期　自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日	2.5%	5.0%
第4期　自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日	2.8%	5.6%

（注1）自己資本利益率は、「当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×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、第4期計算期間を182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】

2010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
2010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
2010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）
2010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【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員 （常勤）	髙坂 健司	1988年4月 1994年4月 1999年4月 2001年7月 2002年10月 2004年4月 2005年6月 2008年2月 2008年3月 2008年4月 2010年3月 2010年3月 2011年4月 2012年6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 同 代表取締役社長兼内部監査室長（現任）	0
監督役員 （非常勤）	松田 秀次郎	1964年6月 1964年12月 1969年4月 1969年6月 1971年3月 1981年5月 1981年7月 1984年11月 1992年12月 1999年10月 2001年6月 2005年3月 2005年9月 2006年6月 2010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	1967年10月 1970年4月 1978年4月 2005年9月 2010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）髙坂健司は、2010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、2010年3月1日付でＮＲＩと新設合併しています。

（注3）本資産運用会社は、2010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います。なお髙坂健司は、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、2008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か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

（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）。当期においては、該当事項はありません。

（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口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

（ロ）本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類ごとに定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

ⅰ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

ⅱ．不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記ⅰ．に掲げる資産の場合は、上記ⅰ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ⅲ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記ⅰ．に掲げる資産の場合は、上記ⅰ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ⅳ．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記ⅰ．からⅲ．までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

ⅴ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記ⅳ．に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ⅵ．有価証券

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

ⅶ．金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

viii．デリバティブ取引に係る権利

① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

② 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。

③ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。

ix．金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記ｉ．からviii．まで及び下記ｘ．に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

ｘ．その他

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

（ハ）資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記（ロ）と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第2項）。

ｉ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

ii．不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産の構成資産が上記ｉに掲げる資産の場合は上記ｉに従った評価を、匿名組合出資持分の構成資産が上記ｉ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。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（2010年3月1日）から2011年1月末日までとします（規約第31条）。

(5) 【その他】

① 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）。

② 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ます。）

（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

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって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 ① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

（イ）資産運用会社：ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ｉ．本投資法人は、本資産運用会社が金融商品取引法第78条第1項の認定を受けた金融商品取引業協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ii．本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。 iii．本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 ① 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。） ② 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 ③ 上記①又は②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 iv．本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、同契約を解約します。 ① 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 ② 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 ③ 解散した場合 ｖ．本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。

（ロ）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

一般事務委託契約

期間	2010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3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ｉ．当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii．当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。
変更等	ｉ．同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ii．上記ｉ．の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	2010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3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ｉ．当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii．当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。
変更等	ｉ．同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ii．上記ｉ．の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ハ）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	2010年3月1日から2015年9月末日までとします。
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3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	ⅰ．本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、同契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 ⅱ．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反の是正を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ⅲ．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、同契約を直ちに解除することができます。
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	ⅰ．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は、速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。ただし、本投資法人及び特別口座管理機関の合意により、継続することができるものとします。 ⅱ．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅲ．当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合。当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知が到達した日から30日経過した日に終了します。 ⅳ．本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使し得る事由が発生したときに、特別口座管理機関が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、上記ⅲ．後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに同契約を解約することができます。 ⅴ．本投資法人及び特別口座管理機関の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記ⅳ．後段の事由に該当した場合。同契約は直ちに解約することができます。 ⅵ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関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ⅲ．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。

（ニ）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	ｉ．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ii．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）の全部が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかに特別口座の全部の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 iii．本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。 iv．本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使し得る事由が発生した場合における、当該当事者が行う文書による同契約の解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記iii．後段の規定を準用します。 ｖ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料を変更し得る事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の同契約失効日は、上記iii．後段の規定を準用します。
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（本投資法人第13回及び第14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）、株式会社みずほコーポレート銀行（本投資法人債第17回及び第18回無担保投資法人債）
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。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約
（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。

投資法人債財務及び発行・支払代理契約
（本投資法人第17回及び第18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）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に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 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）。

⑥ 公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

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）。

（ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投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）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④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との間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。）

④ 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④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、不動産等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。

① 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。

② 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。）

③ 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（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を除く。）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。

（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ます。

（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を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｂ．利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（へ）工事等の発注

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を含みます。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行います。

④ 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。

（へ）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。

⑤ 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4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。

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第4期）	26,088,625千円 うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 7,989,625千円（30.6%）	－千円 うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円（－%）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
伊藤忠商事株式会社	7,989,625千円（30.6%）	－千円（－%）

② 支払手数料等の金額

第4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）	
管理業務費	1,113,703	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	612,493	55.0
その他賃貸事業費用	114,337	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	61,589	53.9
広告宣伝費	3,340	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	2,140	64.1
その他手数料	115,040	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	29,560	25.7
		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4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

① 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）。

ｉ．本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。ただし、決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合に限ります。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）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反する又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反し、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

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

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、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、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（リ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生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。

③ 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ることができません。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）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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）。

⑧ 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。

⑨ 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になります。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

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

② 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）。

③ 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）。

④ 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ます。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

ｉ．不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務

ii．金融商品取引業

iii．宅地建物取引業

iv．不動産管理業務

ｖ．貸金業

vi．投資法人の設立企画人としての業務

vii．一般事務受託業務

viii．前記ｉ．からvii．までに付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

年月日	事項
2005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
2005年4月9日	宅地建物取引業者免許取得
2005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
2005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）
2005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）
2007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）
2010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

② 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。

③ 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。

④ 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 （常勤）	髙坂 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	1985年1月 1996年11月 2001年5月 2004年6月 2008年2月 2010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 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 代表取締役 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役運用本部長（現任）	0
常務取締役 管理本部長 （常勤）	東海林 淳一	1988年4月 1988年5月 1997年1月 1999年4月 2002年4月 2004年4月 2007年4月 2009年4月 2010年4月 2011年10月 2012年4月 2012年6月	伊藤忠商事株式会社入社 人事部 同 建設開発部都市開発課 同 海外建設部海外建設第三課 株式会社センチュリー21・ジャパン出向 伊藤忠商事株式会社 大阪建設部大阪建設第一課長 同 業務部コスモスクエア開発準備室長 同 建設・不動産部門企画統轄課長 同 建設第一部建設第一課長 同 建設第一部長代行 同 不動産・金融・保険・物流M&R室長 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社出向 社長補佐 同 常務取締役管理本部長(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	1975年4月 1979年5月 1982年8月 1995年4月 1999年1月 2000年10月 2001年11月 2004年7月 2005年4月 2005年6月 2006年8月 2007年6月 2010年3月 2012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 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社出向 コンプライアンス・オフィサー 同 入社 コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 経営管理部長 （常勤）	木村 知之	1992年4月 1997年4月 2000年4月 2002年4月 2005年1月 2009年2月 2010年3月 2012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 主計部 同 不動産部 同 人事部付 早稲田大学大学院派遣 同 人事部 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 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役資産運用部長 同 取締役経営管理部長（現任）	0
取締役 管理本部長代行兼経理部長 （常勤）	川上 博	1990年4月 1992年10月 1996年4月 2000年5月 2000年9月 2001年11月 2009年8月 2010年3月 2011年6月 2012年4月	伊藤忠不動産株式会社入社 大阪財務経理部（注3） 同 建設・不動産管理部（大阪） 同 建設・不動産管理部（東京） 株式会社エルアシスト入社（注4） 同 業務推進室長 同 取締役業務推進室長 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 同 財務経理部長 同 取締役財務経理部長 同 取締役管理本部長代行兼経理部長（現任）	0
取締役 運用本部長代行兼投資開発部長 （常勤）	河西 正人	1990年4月 2001年6月 2003年9月 2007年3月 2009年5月 2010年7月 2011年4月 2012年4月 2012年6月	藤和不動産株式会社（現 三菱地所レジデンス株式会社）入社 安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）入社 パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィックホールディングス株式会社）入社 同 執行役員 タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社（現 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社） 入社 支配人、統括本部長 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社入社 投資開発部長代行 同 投資開発部長 同 運用本部長代行兼投資開発部長 同 取締役運用本部長代行兼投資開発部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 （非常勤）	松 典男	1983年4月 1997年3月 2000年4月 2003年4月 2006年4月 2006年6月 2006年6月 2008年3月 2008年6月 2009年4月 2012年3月 2012年4月 2012年4月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部 同 建設部建設第一課 同 建設部建設第一課長 同 建設部長代行 同 建設第一部長 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 伊豆大仁開発株式会社 取締役（非常勤）（現任） 西室見開発株式会社 清算人（非常勤）（現任） 伊藤忠ビルディング株式会社 清算人（非常勤）（現任） 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 株式会社東伊豆開発システム 取締役社長（非常勤）（現任） アイ・ピー管理株式会社 取締役（非常勤）（現任） 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	1988年4月 1992年10月 1998年4月 2001年4月 2006年4月 2007年4月 2008年6月 2011年10月 2012年6月	伊藤忠不動産株式会社入社 住宅宅地事業部（注3） 同 宅地事業部 伊藤忠都市開発株式会社出向 都市住宅事業部 同 用地企画室長 同 都市住宅事業部長代行 同 入社 総合開発部長 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 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） 伊藤忠都市開発株式会社 執行役員 総合開発部長（現任）	0
取締役 （非常勤）	高原 伸生	1979年4月 1995年11月 1998年12月 2001年4月 2001年12月 2005年8月 2005年11月 2006年10月 2008年3月 2009年11月 2011年1月 2011年2月 2011年11月	株式会社第一勧業銀行入行 下谷支店 第一勧業信託銀行株式会社出向 企画部次長 ルクセンブルグ第一勧業銀行出向 副社長 みずほ信託銀行株式会社出向 参事役 資産管理サービス信託銀行株式会社出向 業務監査部長 日本土地建物株式会社出向 資産開発運用部担当部長 同 入社 資産開発運用部担当部長 同 アセットマネジメント部長 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 日本土地建物株式会社 財務部部長 同 投資事業開発部長 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 日本土地建物株式会社 財務部部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	深城 浩二	1986年4月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部建設第一課	0
		1996年10月	ユーロスホーム株式会社出向	
		1998年2月	伊藤忠商事株式会社 建設部	
		2001年4月	同 建設部第三課長兼建設部PFI事業推進室長	
		2005年4月	同 大阪建設部長代行兼大阪建設部大阪建設第二課長兼建設・不動産部門企画統轄課	
		2006年4月	同 大阪建設部長	
		2008年5月	同 大阪建設部長兼大阪建設部大阪建設事業室長	
		2009年4月	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社出向	
		2009年7月	同 執行役員	
		2011年4月	伊藤忠商事株式会社 建設・不動産部門長補佐	
		2012年4月	同 建設第一部長（現任）	
		2012年4月	伊藤忠ハウジング株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		2012年4月	IC Investment Co, Ltd. Director（非常勤）（現任）	
		2012年5月	IRO Investment Ltd. Director（非常勤）（現任）	
		2012年5月	IRY Investment Ltd. Director（非常勤）（現任）	
		2012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）	
監査役（常勤）	服部 雅充	1979年4月	株式会社第一勧業銀行入行 本所支店	0
		1982年11月	同 東新宿支店	
		1985年12月	同 ロンドン支店	
		1992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	
		1996年9月	DKBアジアリミテッド（香港）出向 副社長	
		1999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	
		2000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	
		2002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	
		2003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	
		2006年6月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社出向 財務経理部担当部長	
		2006年9月	同 財務経理部長	
		2007年1月	同 入社 常務取締役財務経理部長	
		2010年3月	同 監査役（現任）	

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	1984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
		1993年10月	伊藤忠香港会社出向（香港駐在）	
		1997年4月	伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第二課	
		1998年4月	同 海外建設部海外建設第二課長代行	
		2001年4月	同 海外建設部海外開発事業室長代行	
		2003年4月	同 海外建設部海外開発事業室長	
		2004年1月	同 海外建設部海外建設第一課長	
		2006年4月	同 建設第二部建設第四課長	
		2007年4月	同 建設第二部長代行	
		2008年5月	同 中国金不保物グループ長代行（北京駐在）	
		2010年4月	同 中国金不保物グループ長代行（上海駐在）	
		2010年11月	寧波都市房産開発有限公司出向（寧波駐在）	
		2011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	
		2011年4月	イトーピアホーム株式会社 監査役(非常勤)（現任）	
		2011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）	
		2011年5月	伊藤忠ビルディング株式会社 監査役(非常勤)（現任）	
		2011年5月	西室見開発株式会社 監査役(非常勤)（現任）	
		2011年6月	ＡＤ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）	
		2011年6月	株式会社仙台天文サービス 監査役（非常勤）（現任）	
		2011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）	
		2012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）	
		2012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、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。
（注2）パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010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しています。

（5）【事業の内容及び営業の概況】

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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

2012年3月31日現在　342,037百万円

（2012年3月31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います。）

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

（ニ）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】

2012年7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。

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

2012年3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ます。）

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

2012年7月31日現在、本投資口は、みずほ信託銀行株式会社により13,826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

2012年3月31日現在　324,279百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

ａ．投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務

ｂ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

（3）資本関係

2012年7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

2012年3月31日現在　1,711,958百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

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

2012年7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。

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

三井住友信託銀行株式会社

ｂ．資本金の額

2012年3月31日現在　342,037百万円

（2012年3月31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います。）

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

2012年7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。

Ｆ 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

2012年3月31日現在　1,404,065百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

旧ＡＤＲ第2回並びに本投資法人第17回及び第18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

2012年7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。

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4期計算期間（2012年2月1日から2012年7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)

	前期 (2012年1月31日)	当期 (2012年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,165,380	6,701,044
信託現金及び信託預金	5,844,046	7,055,796
営業未収入金	264,025	291,076
有価証券	2,000,000	4,500,000
前払費用	308,157	406,093
未収消費税等	12,767	31,779
その他	12,652	23,797
貸倒引当金	△21,647	△22,546
流動資産合計	17,585,382	18,987,040
固定資産		
有形固定資産		
建物	72,297,097	72,304,597
減価償却累計額	△2,830,161	△3,621,718
建物（純額）	69,466,935	68,682,879
構築物	6,340	6,843
減価償却累計額	△523	△761
構築物（純額）	5,817	6,082
機械及び装置	1,785	3,670
減価償却累計額	△40	△134
機械及び装置（純額）	1,744	3,535
工具、器具及び備品	68,121	76,216
減価償却累計額	△31,773	△39,531
工具、器具及び備品（純額）	36,348	36,684
土地	68,868,819	68,868,819
信託建物	93,934,944	109,635,673
減価償却累計額	△6,614,074	△7,854,733
信託建物（純額）	87,320,870	101,780,939
信託構築物	141,254	143,844
減価償却累計額	△46,116	△50,920
信託構築物（純額）	95,137	92,923
信託機械及び装置	111,616	112,816
減価償却累計額	△37,252	△40,890
信託機械及び装置（純額）	74,364	71,926
信託工具、器具及び備品	444,731	457,855
減価償却累計額	△262,091	△279,938
信託工具、器具及び備品（純額）	182,640	177,917
信託土地	110,457,838	122,331,287
有形固定資産合計	336,510,515	362,052,996
無形固定資産		
借地権	1,071,902	1,071,902
信託借地権	133,788	130,929
その他	2,051	16,264
無形固定資産合計	1,207,743	1,219,096

(単位：千円)

	前期 (2012年1月31日)	当期 (2012年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	290,042	441,066
長期前払費用	581,988	656,647
差入保証金	644,641	628,756
その他	1,654	1,654
投資その他の資産合計	1,518,327	1,728,124
固定資産合計	339,236,586	365,000,218
繰延資産		
投資口交付費	15,286	21,394
投資法人債発行費	54,425	82,953
繰延資産合計	69,711	104,348
資産合計	356,891,681	384,091,606
負債の部		
流動負債		
営業未払金	201,449	131,864
短期借入金	1,040,000	1,500,000
1年内償還予定の投資法人債	31,500,000	19,500,000
1年内返済予定の長期借入金	40,505,729	35,212,200
未払金	894,322	958,733
未払費用	390,446	266,931
前受金	42,433	47,053
その他	55,238	43,275
流動負債合計	74,629,618	57,660,058
固定負債		
投資法人債	10,000,000	18,000,000
長期借入金	111,956,450	132,132,311
預り敷金及び保証金	1,242,884	1,234,796
信託預り敷金及び保証金	1,604,341	1,876,498
長期預り金	29,692	23,344
その他	536	9,525
固定負債合計	124,833,905	153,276,476
負債合計	199,463,523	210,936,534
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,561,818	80,087,298
剰余金		
出資剰余金	53,220,279	53,220,279
分配準備積立金	35,648,605	35,236,060
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,997,454	4,611,435
剰余金合計	92,866,339	93,067,774
投資主資本合計	157,428,157	173,155,072
純資産合計	※1 157,428,157	※1 173,155,072
負債純資産合計	356,891,681	384,091,606

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	当期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,252,363	※1 12,193,737
受取配当金	7,559	25,887
営業収益合計	11,259,923	12,219,625
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,202,648	※1 4,551,721
不動産等売却損	※2 7,480	―
資産運用報酬	739,700	765,489
資産保管手数料	11,860	12,443
一般事務委託手数料	66,729	65,507
役員報酬	2,400	2,400
租税公課	66,578	78,446
貸倒引当金繰入額	―	7,150
貸倒損失	213	194
その他営業費用	177,765	176,803
営業費用合計	5,275,376	5,660,157
営業利益	5,984,546	6,559,467
営業外収益		
受取利息	8,619	8,181
有価証券利息	1,229	2,285
未払分配金戻入	6,428	11,984
貸倒引当金戻入額	1,662	―
その他	2,160	4,757
営業外収益合計	20,100	27,209
営業外費用		
支払利息	1,263,473	1,311,406
投資法人債利息	364,055	246,749
投資口交付費償却	5,732	8,100
投資法人債発行費償却	8,741	11,439
投資口公開関連費用	27,816	14,711
融資関連費用	323,301	379,076
その他	13,467	3,153
営業外費用合計	2,006,587	1,974,636
経常利益	3,998,059	4,612,040
税引前当期純利益	3,998,059	4,612,040
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	3,997,454	4,611,435
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,997,454	4,611,435

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	当期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7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		
新投資口の発行	―	15,525,480
当期変動額合計	―	15,525,480
当期末残高	64,561,818	80,087,298
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	35,648,605
当期変動額		
分配準備積立金の取崩	△3,005,047	△412,545
当期変動額合計	△3,005,047	△412,545
当期末残高	35,648,605	35,236,060
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	1,404,952	3,997,454
当期変動額		
分配準備積立金の取崩	3,005,047	412,545
剰余金の配当	△4,410,000	△4,410,000
当期純利益	3,997,454	4,611,435
当期変動額合計	2,592,502	613,980
当期末残高	3,997,454	4,611,435
剰余金合計		
当期首残高	93,278,884	92,866,339
当期変動額		
分配準備積立金の取崩	―	―
剰余金の配当	△4,410,000	△4,410,000
当期純利益	3,997,454	4,611,435
当期変動額合計	△412,545	201,435
当期末残高	92,866,339	93,067,774
投資主資本合計		
当期首残高	157,840,703	157,428,157
当期変動額		
新投資口の発行	―	15,525,480
剰余金の配当	△4,410,000	△4,410,000
当期純利益	3,997,454	4,611,435
当期変動額合計	△412,545	15,726,915
当期末残高	157,428,157	173,155,072

(単位：千円)

	前期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	当期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△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）	12,722	―
当期変動額合計	12,722	―
当期末残高	―	―
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△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）	12,722	―
当期変動額合計	12,722	―
当期末残高	―	―
純資産合計		
当期首残高	157,827,980	157,428,157
当期変動額		
新投資口の発行	―	15,525,480
剰余金の配当	△4,410,000	△4,410,000
当期純利益	3,997,454	4,611,435
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,722	―
当期変動額合計	△399,823	15,726,915
当期末残高	157,428,157	173,155,072

（4）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	3,997,454,500円	4,611,435,000円
Ⅱ 分配準備積立金取崩高	412,545,500円	584,965,000円
Ⅲ 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	4,410,000,000円 （4,500円）	5,196,400,000円 （4,724円）
Ⅳ 次期繰越利益	0円	0円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1号に定める分配方針に基づき、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。 上記方針のもと、当期未処分利益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。 なお、本投資法人の規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第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、分配準備積立金を利用することで将来に渡って安定した配当を行うとともに運用状況が好調な場合には、業績に応じた増配を検討することとします。 上記方針のもと、当期未処分利益4,611,435,000円に、分配準備積立金取崩高584,965,000円を加算した5,196,400,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第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。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	当期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7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	3,998,059	4,612,040
減価償却費	1,900,332	2,071,571
投資口交付費償却	5,732	8,100
投資法人債発行費償却	8,741	11,439
投資口公開関連費用	―	14,711
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△18,262	899
受取利息	△9,848	△10,467
支払利息	1,263,473	1,311,406
投資法人債利息	364,055	246,749
営業未収入金の増減額（△は増加）	30,402	△27,050
未収消費税等の増減額（△は増加）	△12,767	△19,011
前払費用の増減額（△は増加）	△6,352	△97,935
未払消費税等の増減額（△は減少）	△152,339	―
営業未払金の増減額（△は減少）	△17,610	△2,311
未払金の増減額（△は減少）	36,432	84,910
未払費用の増減額（△は減少）	13,387	△10,153
前受金の増減額（△は減少）	△84,198	4,620
有形固定資産の売却による減少額	942,188	―
信託有形固定資産の売却による減少額	3,466,314	―
長期前払費用の増減額（△は増加）	△65,827	△74,659
その他	△2,074	△7,341
小計	11,659,838	8,117,517
災害損失の支払額	△30,808	―
利息の受取額	4,368	3,856
利息の支払額	△1,731,697	△1,671,517
法人税等の支払額	△405	△4,381
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,901,294	6,445,475
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	△3,000,000	△2,000,000
定期預金の払戻による収入	2,500,000	3,000,000
有価証券の取得による支出	△2,000,000	△4,500,000
有価証券の売却による収入	3,000,000	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	△8,052,134	△60,878
信託有形固定資産の取得による支出	△5,481,268	△27,615,375
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）	40,520	△8,087
信託預り敷金及び保証金の受入による収入（純額）	15,389	272,156
差入敷金及び保証金の回収による収入	―	17,260
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	―	4,485
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	△161,199
投資有価証券の払戻による収入	―	10,000
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	△13,596,725	△29,047,988

(単位：千円)

	前期 (自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日)	当期 (自 2012年2月 1日 至 2012年7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	4,420,000	9,550,000
短期借入金の返済による支出	△3,380,000	△9,090,000
長期借入れによる収入	42,650,000	36,750,000
長期借入金の返済による支出	△30,327,033	△21,867,668
投資法人債の発行による収入	10,000,000	8,000,000
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	△12,000,000
投資法人債発行費の支出	△54,215	△39,968
投資口の発行による収入	―	15,525,480
投資口交付費の支出	―	△14,208
投資口公開関連費用	―	△42,528
ファイナンス・リース債務の返済による支出	―	△1,360
分配金の支払額	△4,416,638	△4,419,819
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,892,112	22,349,927
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	196,682	△252,585
現金及び現金同等物の期首残高	11,812,744	12,009,427
現金及び現金同等物の期末残高	12,009,427 ※1	11,756,841 ※1

（6）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(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。 (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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、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 (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　3～5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 (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。
4. 引当金の計上基準	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。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は前期においては14,483千円、当期においては82,978千円です。
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 (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。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜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。

（貸借対照表に関する注記）

※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

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
	50,000千円	50,000千円

2. コミットメントライン契約

本投資法人は取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
コミットメントラインの総額	13,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高	1,040,000千円	1,500,000千円
差引額	11,960,000千円	18,500,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）		当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）	
A．不動産賃貸事業収入				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	10,311,918		11,030,977	
共益費収入	349,004		410,236	
駐車場収入	333,596	10,994,518	349,979	11,791,192
その他収入				
付帯収入	25,126		31,754	
その他	232,718	257,844	370,789	402,544
不動産賃貸事業収入合計		11,252,363		12,193,737
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	545,682		555,528	
管理業務等委託費用	777,737		875,228	
水道光熱費	180,557		190,875	
修繕費	322,033		356,027	
損害保険料	21,038		22,275	
信託報酬	52,124		57,772	
その他賃貸事業費用	403,439		424,558	
減価償却費	1,900,033	4,202,648	2,069,454	4,551,721
不動産賃貸事業費用合計		4,202,648		4,551,721
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		7,049,715		7,642,016

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）

（単位：千円）

レジディア芝大門	
不動産等売却収入	1,305,000
不動産等売却原価	1,279,600
その他売却費用	27,459
不動産等売却損	2,060
レジディア広尾	
不動産等売却収入	655,000
不動産等売却原価	641,282
その他売却費用	14,807
不動産等売却損	1,090
レジディア大岡山	
不動産等売却収入	961,000
不動産等売却原価	942,188
その他売却費用	19,402
不動産等売却損	590
レジディア大井	
不動産等売却収入	905,000
不動産等売却原価	887,581
その他売却費用	20,676
不動産等売却損	3,257
レジディア上野	
不動産等売却収入	671,400
不動産等売却原価	657,848
その他売却費用	14,031
不動産等売却損	479

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

該当事項はありません

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
発行可能投資口総口数	6,000,000口	6,000,000口
発行済投資口数	980,000口	1,100,000口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
現金及び預金	9,165,380千円	6,701,044千円
信託現金及び信託預金	5,844,046千円	7,055,796千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3,000,000千円	△2,000,000千円
現金及び現金同等物	12,009,427千円	11,756,841千円

（リース取引に関する注記）

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

（1）リース資産の内容

無形固定資産

ソフトウェアです。

（2）リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

なお、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、2008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。

①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：千円）

	前期 （2012年1月31日）			当期 （2012年7月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	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	6,974	3,546	3,428
計	6,974	3,191	3,782	6,974	3,546	3,428

（注）取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。

②未経過リース料期末残高相当額

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
一年内	709千円	709千円
一年超	3,075千円	2,720千円
合計	3,784千円	3,429千円

③支払リース料及び減価償却費相当額

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
支払リース料	354千円	354千円
減価償却費相当額	354千円	354千円

④減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

2. オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
一年内	140,076千円	136,428千円
一年超	3,069,270千円	2,921,644千円
合計	3,209,346千円	3,058,072千円

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。

3. オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
一年内	2,797,456千円	4,116,391千円
一年超	4,348,437千円	7,233,632千円
合計	7,145,894千円	11,350,023千円

（金融商品に関する注記）

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）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

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注3)をご参照ください）。

前期（2012年1月31日）

	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

当期（2012年7月31日）

	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	6,701,044	6,701,044	―
(2) 信託現金及び信託預金	7,055,796	7,055,796	―
(3) 有価証券	4,500,000	4,500,000	―
(4) 短期借入金	(1,500,000)	(1,505,438)	5,438
(5) 1年内償還予定の投資法人債	(19,500,000)	(19,515,000)	15,000
(6) 1年内返済予定の長期借入金	(35,212,200)	(35,424,426)	212,226
(7) 投資法人債	(18,000,000)	(18,107,200)	107,200
(8) 長期借入金	(132,132,311)	(133,477,485)	1,345,174
(9) デリバティブ取引	―	△713,789	△713,789

（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。

(9) デリバティブ取引

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3）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の貸借対照表計上額

区分	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
投資有価証券※	290,042千円	441,066千円

※匿名組合出資持分は市場価格がなく、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

前期（2012年1月31日）　（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	－	－	－	－	－

当期（2012年7月31日）　（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	6,701,044	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,055,796	－	－	－	－	－
有価証券	4,500,000	－	－	－	－	－
合計	18,256,841	－	－	－	－	－

（注5）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2012年1月31日）　（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

当期（2012年7月31日）　（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	1,500,000	－	－	－	－	－
1年内償還予定の投資法人債	19,500,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	35,212,200	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	4,000,000	－	12,000,000	2,000,000
長期借入金	－	29,705,215	19,448,195	28,273,072	22,859,500	31,846,329
合計	56,212,200	29,705,215	23,448,195	28,273,072	34,859,500	33,846,329

（有価証券に関する注記）

1. 満期保有目的の債券

前期（2012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	－

当期（2012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	4,500,000	4,500,000	－
	小計	4,500,000	4,500,000	－
合計		4,500,000	4,500,000	－

2. その他有価証券

前期（2012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	－

当期（2012年7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	441,066	441,066	－
	小計	441,066	441,066	－
合計		441,066	441,066	－

（デリバティブ取引に関する注記）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2012年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2012年7月31日）

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

前期（2012年1月31日）

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。

当期（2012年7月31日）

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	125,043,174	115,367,488	△713,789 （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）

前期（自 2011年8月1日 至 2012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。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7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。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）

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	髙坂健司	―	―	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	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 髙坂健司が第三者（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。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

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	髙坂健司	―	―	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	622,849（注2）	未払金	653,991（注3）
								インセンティブ報酬	142,640（注2）	未払金	149,772（注3）
								取得報酬	275,516（注3）（注4）	未払金	1,690（注3）

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）本投資法人執行役員 髙坂健司が第三者（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。

（税効果会計に関する注記）

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　（単位：千円）

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	7,394	7,701
合併時受入評価差額	13,860,698	13,568,536
繰越欠損金	1,483,134	1,483,134
その他	814	1,790
小計	15,352,041	15,061,164
評価性引当額	△15,352,041	△15,061,164
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳　（単位：%）

	前期 （2012年1月31日）	当期 （2012年7月31日）
法定実効税率	39.33	39.33
（調整）		
評価性引当額の増減	△78.65	△6.31
税率変更による増減	54.32	－
分配金の損金算入額	△15.13	△33.17
その他	0.14	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.01

（退職給付に関する注記）

前期（自 2011年8月1日 至 2012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。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7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。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）
該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

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。

2. 関連情報

前期（自 2011年8月1日 至 2012年1月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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。

（2）地域ごとの情報

①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。

②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。

（3）主要な顧客ごとの情報

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。

当期（自 2012年2月1日 至 2012年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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。

（2）地域ごとの情報

①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。

②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。

（3）主要な顧客ごとの情報

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。

（賃貸等不動産に関する注記）

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、期中増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

		前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
貸借対照表計上額 （注1）			
	期首残高	330,276,882	337,716,207
	期中増減額（注2）	7,439,324	25,539,621
	期末残高	337,716,207	363,255,828
期末の時価（注3）		338,028,100	366,860,700

（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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の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）及び減価償却費の計上によるものです。
当期の主な増加額は不動産信託受益権17件の取得（27,463,051千円）であり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注3）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）

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
1口当たり純資産額	160,640円	157,413円
1口当たり当期純利益	4,079円	4,198円

（注1）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2）1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 （自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
当期純利益（千円）	3,997,454	4,611,435
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,997,454	4,611,435
期中平均投資口数（口）	980,000	1,098,462

（重要な後発事象に関する注記）

当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
1. 投資法人債の発行 2012年4月26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2012年9月12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17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 ：8,000百万円 払込金額 ：各投資法人債の金額100円につき金100円 利率 ：0.87% 担保・保証：無担保・無保証 償還期限 ：2017年9月12日に本投資法人債の総額を償還する。買入消却は、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3月12日及び9月12日 資金使途 ：2012年9月13日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債（4,800百万円）及び2012年9月24日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債（9,700百万円）の償還資金 (2) アドバンス・レジデンス投資法人第18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 ：1.23% 担保・保証：無担保・無保証 償還期限 ：2019年9月12日に本投資法人債の総額を償還する。買入消却は、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3月12日及び9月12日 資金使途 ：2012年9月13日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債（4,800百万円）及び2012年9月24日に償還期限が到来する日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債（9,700百万円）の償還資金 2. 資金の借入れ 本投資法人は、投資法人債の償還資金として、以下の借入れにつき、金銭消費貸借契約を締結しました。なお、(1) から (5) の借入れは、本書の日付現在、実行されています。 (1) 長期借入金（期間5年） 借入先 ：太陽生命保険株式会社 借入金額：1,500百万円 利率 ：0.942% 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済 借入日 ：2012年9月19日 返済期日：2017年9月29日 (2) 長期借入金（期間3年7ヶ月） 借入先 ：株式会社香川銀行 借入金額：500百万円 利率 ：0.77125%（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 ：2012年9月21日 返済期日：2016年4月28日

当期 （自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）
(3) 長期借入金（期間5年） 借入先 ：株式会社香川銀行 借入金額：500百万円 利率 ：0.9175%（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 ：2012年9月21日 返済期日：2017年9月29日 (4) 長期借入金（期間7年） 借入先 ：株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 借入金額：450百万円 利率 ：1.16% 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済 借入日 ：2012年9月21日 返済期日：2019年9月30日 (5) 長期借入金（期間7年） 借入先 ：三井住友信託銀行株式会社 借入金額：450百万円 利率 ：1.16112% 借入方法：無担保・無保証・期日一括返済 借入日 ：2012年9月21日 返済期日：2019年9月30日 (6) 長期借入金（期間7年） 借入先 ：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 借入金額：1,000百万円 利率 ：1.025%（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 ：2012年11月20日（予定） 返済期日：2019年11月29日

（7）【附属明細表】

① 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	―	4,500,000	4,500,000	1,047	-	4,500,000	-	
小計		4,500,000	4,500,000	1,047	-	4,500,000	-	
匿名組合出資持分	合同会社ＲＢＦA2を営業者とする匿名組合出資持分	-	278,087	-	-	275,000	△3,087	（注1）（注2）
匿名組合出資持分	合同会社ＲＢＦA3を営業者とする匿名組合出資持分	-	162,979	-	-	161,000	△1,979	（注1）（注3）
小計		-	441,066	-	-	436,000	△5,066	
合計		4,500,000	4,941,066	1,047	-	4,936,000	△5,066	

（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、「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。

（注3）運用資産は、「リエトコート心斎橋ウエスト」「ＣＲレジデンス自由が丘」「パークホームズ札幌ＥＡＳＴ」の不動産信託受益権です。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価
		（注1）	うち1年超	（注2）（注3）
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	125,043,174	115,367,488	△713,789
合計		125,043,174	115,367,488	△713,789

（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。

③ 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 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	72,297,097	7,500	-	72,304,597	3,621,718	791,556	68,682,879	—
	構築物	6,340	502	-	6,843	761	237	6,082	—
	機械及び装置	1,785	1,885	-	3,670	134	94	3,535	—
	工具、器具及び備品	68,121	8,094	-	76,216	39,531	7,758	36,684	—
	土地	68,868,819	-	-	68,868,819	-	-	68,868,819	—
	信託建物	93,934,944	15,700,728	-	109,635,673	7,854,733	1,240,659	101,780,939	(注1)
	信託構築物	141,254	2,589	-	143,844	50,920	4,804	92,923	—
	信託機械及び装置	111,616	1,200	-	112,816	40,890	3,638	71,926	—
	信託工具、器具及び備品	444,731	13,124	-	457,855	279,938	17,846	177,917	—
	信託土地	110,457,838	11,873,449	-	122,331,287	-	-	122,331,287	(注1)
小計		346,332,549	27,609,076	-	373,941,625	11,888,629	2,066,595	362,052,996	—
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	5,242	2,859	130,929	—
	その他	3,177	16,329	-	19,506	3,242	2,116	16,264	—
小計		1,211,251	16,329	-	1,227,581	8,484	4,976	1,219,096	—
合計		347,543,801	27,625,405	-	375,169,207	11,897,113	2,071,571	363,272,093	—

（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。

レジディア笹塚II
レジディア門前仲町
レジディア中村橋
レジディア勝どき
レジディア錦糸町III
レジディア南行徳
レジディア浦安II
レジディア行徳
レジディア西新
レジディア鶴舞
レジディア神戸磯上
レジディア文京音羽II
レジディア御茶ノ水
レジディア大森
レジディア江坂
レジディア蒲田III
レジディア川崎

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄 （注1）	発行 年月日	当期首 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率 （%）	償還期限	使途	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	2007年 11月21日	5,000,000	-	5,000,000	2.03	2012年 11月21日	（注2）	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（注6）	2005年 9月26日	9,700,000	-	9,700,000	1.28	2012年 9月24日	（注3）	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	2007年 2月9日	12,000,000	12,000,000	-	1.84	2012年 2月9日	（注2）	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（注7）	2007年 9月13日	4,800,000	-	4,800,000	1.90	2012年 9月13日	（注4）	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	2011年 9月12日	8,000,000	-	8,000,000	1.27	2016年 9月12日	（注5）	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	2011年 9月12日	2,000,000	-	2,000,000	1.68	2018年 9月12日	（注5）	無担保
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	2012年 4月26日	-	-	4,000,000	0.86	2015年 4月24日	（注2）	無担保
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	2012年 4月26日	-	-	4,000,000	1.08	2017年 4月26日	（注2）	無担保
合計	-	41,500,000	12,000,000	37,500,000	-	-	-	-

（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）資金使途は、既存借入金の返済資金です。
（注3）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4）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5）資金使途は、既存投資法人債の償還資金です。
（注6）日本レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債については、2012年9月24日に償還済みです。
（注7）日本レジデンシャル投資法人第10回無担保投資法人債については、2012年9月13日に償還済みです。
（注8）投資法人債の貸借対照表日後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
投資法人債	19,500,000	-	4,000,000	-	12,000,000

⑥ 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	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	320,000	-	320,000	-	-	2012年11月19日	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 （注7）	320,000	-	320,000	-				
	株式会社三井住友銀行	200,000	-	200,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	200,000	-	200,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,020,000	1,020,000	-	-	2013年2月8日	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 （注7）	-	1,020,000	1,020,000	-				
	株式会社三井住友銀行	-	680,000	680,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	680,000	680,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	930,000	930,000	-	-	2013年2月28日	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 （注7）	-	930,000	930,000	-				
	株式会社三井住友銀行	-	620,000	620,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	620,000	620,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	915,000	465,000	450,000	1.13%	2013年2月28日	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 （注7）	-	915,000	465,000	450,000				
	株式会社三井住友銀行	-	610,000	310,000	300,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	610,000	310,000	300,000				
合計		1,040,000	9,550,000	9,090,000	1,500,000				
1年内返済予定の長期借入金	太陽生命保険株式会社	903,235	-	-	903,235	1.79%	2012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%	2012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	1.71%（注2）	2013年1月25日	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 （注7）	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				
	三井住友信託銀行株式会社 （注7）	1,797,750	-	1,797,750	-	-	2012年6月25日	(注5)	無担保無保証
	株式会社西日本シティ銀行	1,382,881	-	1,382,881	-				
	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	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	2,765,774	-	2,765,774	2.45%（注2）	2013年6月25日	(注5)	無担保無保証
	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				
	株式会社日本政策投資銀行	1,806,485	-	-	1,806,485	0.86%	2012年11月30日	(注3)	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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,711,547	-	2,711,547	-	-	2012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	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,965,615	-	2,965,615	2.18%	2013年4月30日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　(注7)	-	3,526,908	-	3,526,908				
	株式会社三井住友銀行	-	2,110,899	-	2,110,899				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,815,660	-	1,815,660	-	-	2012年4月27日	(注6)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　(注7)	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10)	(注6)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	824,875	-	25,000	799,875	1.92%	(注11)	(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	1.53%	2013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				
	三井住友信託銀行株式会社　(注9)	3,612,970	-	-	3,612,970				
	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	1.59%	2013年3月29日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　(注7)	-	1,384,198	-	1,384,198				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,806,485	-	1,806,485	-	-	2012年4月27日	(注5)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,806,485	-	1,806,485	-				
	三井住友信託銀行株式会社　(注9)	2,800,050	-	2,800,050	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,625,840	-	1,625,840	-				
	株式会社日本政策投資銀行	13,500	6,750	6,750	13,500	1.86%	(注12)	(注6)	無担保無保証
合計		40,505,729	16,574,139	21,867,668	35,212,200				
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	2,765,774	-	2,765,774	-	-	2013年6月25日	(注5)	無担保無保証
	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	-				
	株式会社日本政策投資銀行	2,304,811	-	-	2,304,811	2.70%	2015年6月25日	(注5)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,965,615	-	2,965,615	-	-	2013年4月30日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　(注7)	3,526,908	-	3,526,908	-				
	株式会社三井住友銀行	2,110,899	-	2,110,899	-				
	株式会社日本政策投資銀行	3,804,884	-	125,000	3,679,884	3.10%	(注10)	(注6)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,384,198	-	1,384,198	-	-	2013年3月29日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　(注7)	1,384,198	-	1,384,198	-				

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
長期借入金	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）	2013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				
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	2,610,781	-	-	2,610,781	1.38%（注2）	2013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				
	株式会社日本政策投資銀行	956,329	-	-	956,329	1.90%	2017年11月24日	（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,806,485	-	-	1,806,485	1.38%（注2）	2013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）	2014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）	2014年2月17日	（注6）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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	238,834	-	6,750	232,084	1.86%	（注12）	（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）	2016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）	2016年2月29日	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.69%（注2）	2016年2月29日	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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）	2017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				
	三井住友信託銀行株式会社　（注8）	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）	2016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）	2017年6月30日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	890,000	-	-	890,000	1.76%（注2）	2018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）	2015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				

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
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.16%（注2）	2015年12月18日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.31%（注2）	2017年1月31日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	500,000	-	-	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.16%（注2）	2015年12月18日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.31%（注2）	2017年1月31日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000	-	-	750,000	1.31%（注2）	2017年1月31日	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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）	2018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%	2014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）	2018年11月30日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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	0.79%	2015年12月18日	（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	300,000	-	-	300,000	1.17%（注2）	2016年11月30日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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%	2016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）	2016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				

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
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	1.43%（注2）	2018年7月31日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	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				
	みずほ信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000	0.75%	2015年7月31日	（注6）	無担保無保証
	株式会社山口銀行	-	500,000	-	500,000	0.91%	2015年7月31日	（注6）	無担保無保証
	株式会社東京都民銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社伊予銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	1.11%（注2）	2016年7月29日	（注6）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社山口銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社東京都民銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社伊予銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	1.42%（注2）	2018年7月31日	（注6）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社　（注7）	-	500,000	-	500,000				
	株式会社新生銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,850,000	-	2,850,000	1.23%	2018年2月28日	（注3）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	-	2,700,000	-	2,700,000	0.67%	2015年3月31日	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	0.57%	2014年1月31日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,700,000	-	1,700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	-	800,000	1.10%（注2）	2017年8月31日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000				
	株式会社三井住友銀行	-	2,800,000	-	2,800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,600,000	-	1,600,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,500,000	-	1,500,000	1.20%（注2）	2018年4月27日	（注5）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	2,100,000	-	2,100,000				
	株式会社三井住友銀行	-	800,000	-	800,000				
	株式会社群馬銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.84%（注2）	2015年5月29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
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	657,000	-	657,000	0.58%	2014年6月30日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	343,000	-	343,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	800,000	-	800,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	700,000	-	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	700,000	-	700,000	0.85%（注2）	2015年8月31日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	800,000	-	800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,200,000	-	1,200,000	1.25%（注2）	2019年6月28日	(注5)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	-	800,000	-	800,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	700,000	-	700,000				
合計		111,956,450	36,750,000	16,574,139	132,132,311				

（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おります。
（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）　当期首及び当期末残高については、旧住友信託銀行株式会社の残高を記載しています。
（注8）　当期首及び当期末残高については、旧中央三井信託銀行株式会社の残高を記載しています。
（注9）　当期首及び当期末残高については、旧住友信託銀行株式会社と旧中央三井信託銀行株式会社の残高の合算金額を記載しています。
（注10）返済方法については、2010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、2014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11）返済方法については、2010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、2012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12）返済方法については、2011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、2016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13）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14）長期借入金の貸借対照表日後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
長期借入金	35,212,200	29,705,215	19,448,195	28,273,072	22,859,500

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2012年7月31日現在）

	金額
Ⅰ．資産総額	384,091百万円
Ⅱ．負債総額	210,936百万円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	173,155百万円
Ⅳ．発行済数量	1,100,000口
Ⅴ．1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	157,413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 2010年3月 1日 至 2011年1月31日）	2010年3月1日	722,306	－	722,306
	2010年6月28日	240,000	－	962,306
	2010年7月30日	17,694	－	980,000
第2期（自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日）	－	－	－	980,000
第3期（自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日）	－	－	－	980,000
第4期（自 2012年2月 1日 至 2012年7月31日）	2012年2月1日	110,000	－	1,090,000
	2012年2月29日	10,000	－	1,100,000

（注1）本投資法人は、旧ＡＤＲとＮＲＩが2010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2010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。

2012年 4月 9日 有価証券報告書（第2期）の訂正報告書
2012年 4月 9日 訂正発行登録書
2012年 4月13日 発行登録追補書類
2012年 4月27日 有価証券報告書（第3期）
2012年 4月27日 訂正発行登録書
2012年 8月28日 有価証券報告書（第2期）の訂正報告書
2012年 8月28日 有価証券報告書（第3期）の訂正報告書
2012年 8月28日 訂正発行登録書
2012年 9月 5日 発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

２０１２年１０月１９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２０１２年２月１日から２０１２年７月３１日までの第４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２０１２年７月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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投資法人債の発行及び資金の借入れを行っている。
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

※ １．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。
２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。