【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年８月31日
【計算期間】	第15期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　田中 康裕
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号 城山トラストタワー18階
【事務連絡者氏名】	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　夏目 憲一
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門四丁目３番１号 城山トラストタワー18階
【電話番号】	03－5402－3189（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

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

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成21年５月	平成21年11月	平成22年５月	平成22年11月	平成23年５月
営業収益	百万円	8,393	8,427	8,384	8,409	14,912
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,393)	(8,427)	(8,384)	(8,409)	(14,912)
営業費用	百万円	3,929	4,091	4,050	4,159	7,833
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,002)	(3,150)	(3,183)	(3,276)	(6,435)
営業利益	百万円	4,464	4,335	4,333	4,249	7,078
経常利益	百万円	3,684	3,515	3,482	3,256	4,315
当期純利益 (a)	百万円	3,683	3,514	3,481	3,255	16,616
総資産額 (b)	百万円	231,234	230,751	231,043	230,778	416,471
純資産額 (c)	百万円	111,993	111,825	111,791	111,566	148,413
出資総額	百万円	108,310	108,310	108,310	108,310	108,310
発行済投資口総数 (d)	口	201,300	201,300	201,300	201,300	1,451,319
１口当たり純資産額 (c)/(d)	円	556,352	555,514	555,349	554,228	102,261
分配金総額 (e)	百万円	3,683	3,514	3,481	3,255	4,123
１口当たり当期純利益 （注４）	円	18,297	17,458	17,294	16,172	11,449
１口当たり分配金額 (e)/(d)	円	18,297	17,459	17,294	16,173	2,841
（うち１口当たり利益分配金額）	円	(18,297)	(17,459)	(17,294)	(16,173)	(2,841)
（うち１口当たり利益超過分配金額）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 （注５）(注６）	%	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3
（年換算） （注５）(注６）	%	(3.2)	(3.0)	(3.0)	(2.8)	(2.7)
自己資本当期純利益率（注５）(注６）	%	3.3	3.1	3.1	2.9	12.8
（年換算） （注５）(注６）	%	(6.6)	(6.3)	(6.2)	(5.8)	(25.6)
期末自己資本比率 (c)/(b)(注６）	%	48.4	48.5	48.4	48.3	35.6
配当性向 （注７）	%	99.9	100.0	100.0	100.0	24.8
[その他参考情報]						
期末投資物件数	件	49	49	50	50	86
期末総賃貸可能面積	㎡	527,871.08	527,871.08	532,869.54	532,955.43	852,455.43
期末テナント数	件	171	167	172	171	1,216
期末稼働率 （注６）	%	98.7	98.2	98.2	98.5	96.3
当期減価償却費	百万円	1,489	1,499	1,525	1,529	2,737
当期資本的支出額	百万円	582	397	822	982	906
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）	百万円	6,880	6,776	6,725	6,662	11,213
１口当たりFFO（Funds from Operations）（注５）	円	25,694	24,906	24,872	23,769	4,727
FFO倍率（注５）(注６）	倍	8.1	9.0	10.7	12.2	9.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注５）(注６）	倍	7.6	7.1	6.9	6.1	3.8
金利償却前当期純利益	百万円	5,953	5,832	5,854	5,722	9,272
支払利息及び投資法人債利息	百万円	781	818	848	937	2,411
有利子負債額	百万円	101,800	101,800	101,800	101,800	237,162
期末総資産有利子負債比率（注６）	%	44.0	44.1	44.1	44.1	56.9
当期運用日数	日	182	183	182	183	182

（注１）記載した数値は、特に注記がない限り、いずれも記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

（注２）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注３）第15期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益12,492百万円が含まれています。

（注４）１口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
期中平均投資口数	159,843口	159,843口	159,843口	159,843口	195,850口

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
期中平均投資口数	201,300口	201,300口	201,300口	201,300口	1,451,319口

（注５）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内には、第６期、第８期、第９期、第10期、第12期及び第14期は会計計算期間183日、第

７期、第11期、第13期及び第15期はそれぞれ会計計算期間182日により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
賃貸NOI	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費
１口当たりFFO	（当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費）／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後１口当たりFFO （平成22年12月１日を効力発生日とする投資口１口につき６口の割合による投資口分割に伴い、平成22年11月26日より、権利落後の投資口価格により取引がされていました。従いまして、第14期のみ、期末投資口価格に６を乗じた価格を１口当たりの期末投資口価格として算出しています。）
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息及び投資法人債利息

（注６）小数点以下第２位を四捨五入して表示しています。

（注７）「配当性向」は、第６期から第11期については「分配金総額／当期純利益」、第12期以降については「１口当たり分配金／１口当たり当期純利益」の方法によりそれぞれ算定し、小数点第１位未満を切捨てて表示しています。

（注８）FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

② 事業の状況

（イ）当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の変更を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成15年11月４日に設立され、同年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8960）。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」（注）を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型不動産投資法人（REIT）として、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきており、第１期（平成16年５月期）より第14期（平成22年11月期）まで14回の利益分配を行ってまいりました。

当期（平成23年５月期）におきましては、平成22年12月１日を効力発生日（以下「合併効力発生日」といいます。）として日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）を吸収合併（以下「本合併」といいます。）し、NCIの保有物件37物件（受入価格約1,688億円）（以下「旧NCI物件」といいます。）を承継した結果、合併効力発生日時点において、保有物件数は87物件、ポートフォリオの総額（取得価格ベース）は約3,888億円となり、資産規模においてJ-REIT市場全体で第４位、総合型REITとしては業界で最大級の規模となりました。

（注）「用途」　　：商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」：首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部

ｂ．投資環境と運用実績

平成22年は欧州経済の一部に緊縮財政の影響が懸念されたものの、米国経済については先行きの回復傾向の持続性に対する懸念が後退しつつあり、また、アジアを中心とした新興国、資源国の高い成長率が世界経済を牽引しており、日本経済も耐久消費財需要の反動減や輸出・生産の低迷等により景気改善のテンポが鈍化した状態にありましたが、 年明けには輸出や生産に回復基調の動きが見られ、海外経済の成長率の上昇とともに緩やかながら改善の兆しが見られました。

また、日本銀行が創設した「資産買入等の基金」の買入れ資産に、不動産投資法人投資口を対象とすることが発表されたことで、東証REIT指数が上昇するなどJ-REITを取り巻く環境には回復が見受けられました。

しかしながら、平成23年３月11日の東北地方太平洋沖地震（以下「本地震」といいます。）及びそれに伴う津波の発生等（以下、本地震と併せて「本震災」といいます。）により、東北地方及び首都圏を中心に日本経済は甚大な影響を受けており、日本経済の先行きに不透明感が増しております。

今後の景気動向については、中長期的には復興支援等に伴った景気回復が想定されるものの、短期的には本震災による電力供給の制約やサプライチェーンの立て直しの遅れに起因する生産の停滞、及び自粛ムードの蔓延や外国人観光客の減少による消費の減退の両面から景気への悪影響が懸念されます。

個人に目を転じますと、完全失業率が高水準で推移するなど雇用情勢は依然として厳しい状況が続いており、個人消費に関しても、本震災以降、生活必需品等の供給制約や消費・購買に対するマインド悪化などから、一部に弱い動きが見られます。

不動産売買市場については、本震災前後においても、一部の不動産取引が実行されるなど、資金調達環境の改善や不動産価格の調整等により売買事例はあまり多くはありませんが、回復の兆しが期待されます。

また、不動産賃貸市場に目を転じてみますと、商業施設に関しては、本震災以降、個人消費は抑制傾向をさらに強めており、消費者の嗜好の変化や時代に合ったマーケティング戦略等により、売上が好調な小売業等もありますが、あくまで一部の企業にとどまり、個人消費の回復、ひいては売上の本格的な回復にはまだ至っておりません。

オフィスビルに関しては、オフィスの拡張・拡大という設備投資を積極的に行う状況にはなく、また新築の大型ビルが多数供給されていることから、結果として空室率は全般的に高止まりしています。さらには、都心部を中心とした大規模かつ十分な性能の確保されたいわゆるクラスＡビルにおいても、高水準の新規入居賃料及び稼働率の維持が難しい状況が続いております。また地方のオフィス市場においては、景気回復力の弱さに加えて供給増加の影響を受け、首都圏よりも市況の悪化は深刻な状況にあります。

ｃ．本地震の影響と対応

本投資法人は、本地震発生時点において保有していた物件（計86物件）のうち、本地震により震度４以上を記録した地域に所在する物件に関し、外観目視による確認作業を行いましたが、投資法人の運用に重大な悪影響を及ぼす事象（又は被害）等は確認されませんでした。

また、本投資法人が東北地方に保有する３物件（アルボーレ仙台、ＭＡ仙台ビル及びリリカラ東北支店。以下総称して「東北３物件」といいます。）に関しては、各建物の建築時の施工業者に対し、本地震による各建物への被害状況の調査を依頼し、これらの施工業者より、それぞれ下表記載の調査報告書の提出を受けました。

かかる調査報告書によれば、これら東北３物件の建物は、いずれも現行の建築基準法施行令（新耐震設計法）に則った建物であり、本地震後も使用可能と判断されています。ただし、仙台市青葉区所在の商業施設であるアルボーレ仙台（地下１階付地上７階建）に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、３階から５階及び７階における建物の鉄骨鉛直ブレース（筋交い）の一部に曲がりがあり、恒久対策として変形した当該部材の交換を推奨するとされたため、本投資法人は、当該推奨に従い、上記鉄骨鉛直ブレースの交換工事を行うこととしました。

物件番号	物件名称	所在地	調査会社	調査報告書作成年月日
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市	株式会社間組	平成23年４月18日
D18	ＭＡ仙台ビル	宮城県仙台市	株式会社淺沼組	平成23年４月13日
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大成建設株式会社	平成23年４月１日

上記、東北３物件に係る調査報告や、その他の保有物件の詳細な状況が判明した結果、本地震による補修費用等191百万円を、当期の特別損失として計上しました。

ｄ．資金調達の概要

本合併に伴いNCIから借入金117,162百万円、投資法人債17,000百万円を承継し、合併時点において、本投資法人の借入金の総額は198,962百万円、投資法人債の総額は37,000百万円となりまし

た。

その後、当期においては平成22年12月にJ-REIT初となる個人向け投資法人債として第４回無担保投資法人債（15,000百万円）（以下「第４回債」といいます。）を発行し、返済期限が到来した長期借入金12,400百万円の返済資金に充当しました。

また、上記「ｂ．投資環境と運用実績」記載の資産の売却により得られた資金によって、NCIより承継した借入金の一部期限前弁済(1,350百万円)を行いました。この結果、本投資法人の平成23年５月31日現在の借入金残高は総額185,162百万円（前期末比103,362百万円増）、うち短期借入金はなく（前期末比増減なし）、１年内返済予定の長期借入金は31,588百万円（前期末比10,488百万円増）、長期借入金は153,574百万円（前期末比92,874百万円増）、また投資法人債発行残高は52,000百万円（前期末比32,000百万円増）であり、１年内償還予定の投資法人債は17,000百万円となりました（前期末比17,000百万円増）。

なお、本書の日付時点の本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付　：ＡＡ－	見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付　　：Ａ＋	方向性：安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社	発行体格付　　：Ａ３	見通し：安定的

ｅ．当期の業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益14,912百万円（前期比77.3%増）、不動産賃貸事業利益8,476百万円（前期比65.1%増）、不動産等売却損、資産運用報酬、資産保管及び事務委託コスト等の経費控除後の営業利益は7,078百万円（前期比66.6%増）となり、借入金及び投資法人債に係る利息等の要因を反映した後の経常利益は4,315百万円（前期比32.5%増）、本合併による負ののれん発生益12,492百万円及び本地震による補修費用等191百万円を反映した後の当期純利益は16,616百万円（前期比410.4%増）となりました。

当期の分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、当期未処分利益16,617百万円から負ののれん発生益12,492百万円を控除した金額4,124百万円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は2,841円となりました。

本投資法人は、本合併により生じた負ののれん発生益について、分配金の水準に留意しながら活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指します。

なお、負ののれん発生益の活用内容としては、(ｉ) 新投資口の発行による分配金の希薄化緩和、(ii) 損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少等による分配金への悪影響の緩和、(iii) 税務と会計の取扱いの不一致等への対応等を予定しています。

(ロ) 次期の見通し

ａ．運用全般に関する見通し

本震災の発生により、東北地方に所在するインフラ、生産設備などの資本ストックが大きく毀損しております。また、東京電力福島第一原子力発電所の被災や中部電力浜岡原子力発電所の運転停止等を受け、首都圏を中心に電力の供給に一定の制限が課されることが予想されます。さらには、国内に所在する他の原子力発電所についても、運転停止が懸念される等、生産活動の低下が見込まれ、また、自粛ムードの蔓延による消費の不振も懸念されることから、日本経済は厳しい環境下にあると考えられます。

わが国の不動産売買市場もこれらの経済環境の影響を受けることとなり、一部に回復の兆しは見られるものの、急激な改善は見込めない状況にあります。また、不動産賃貸市場においては、空室率の上昇や空室期間の長期化等に明確な改善の兆しが見られず、引き続き慎重な運営が求められる状況にあります。

このような環境下においては、今後とも不動産投資・運用においてはテナントとの良好なリレーションシップの維持・向上やマーケット状況にあわせた的確な賃料設定等、柔軟かつ慎重な対応が重要となるものと認識しております。これに加えて、金融機関との良好な関係の維持、財務基盤の強化やIR活動等も一層重要性を増すものと考えております。

ｂ．新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、本合併による資産規模の拡大を実現いたしましたが、外部成長は依然として重要な課題であると認識しております。本投資法人は中長期にわたり安定的な収益を確保しうるポートフォリオを構築するために、メインスポンサーである丸紅株式会社を含めた広範なネットワークを最大限に活用しつつ、既存のポートフォリオにも配慮し、市場動向を的確に把握して、優良物件を厳選するとの方針の下、最適なポートフォリオ構築に向けた外部成長を図ってまいります。併せて、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオの入替も実施していく予定です。

ｃ．管理運営（内部成長）について

本投資法人は、本合併に伴うシナジー効果を最大限に発揮し、引き続き内部成長に努めてまいります。特に、合併により承継した旧NCI物件については、稼働率や収益性において見劣りする面もあり、その改善に注力していく方針です。また、テナント満足度向上に繋がる維持補修工事の前倒しでの実施、建物管理及びサービスの質の向上等による、テナントとの信頼関係を強化していくとともに、賃貸市場動向の調査・分析を踏まえたリーシング活動の実施による稼働率や賃料水準の維持、更にはコスト削減等の不断の努力を通じて、既存物件の収益性向上を図ってまいります。

ｄ．財務戦略について

本投資法人は、LTV（注）の上限は60%を目途とし、実務上の運用にあたっては、より保守的に50%をLTVの水準の目安とした運用を行ってまいりました。

しかしながら、本合併において、本投資法人の合併効力発生日前日時点の有利子負債総額を超えるNCIの有利子負債約134,162百万円（平成22年11月30日時点。投資法人債を含みます。）を承継し、また旧NCI物件を時価で承継したこと等により、一時的にLTVが過去の水準に比べて相対的に上昇しており、財務体質の早急な改善が大きな経営課題となっておりました。

しかしながら、後述の新投資口の発行を通じ、本投資法人の自己資本の増強及び有利子負債の削減が実現し、財務体質改善に向け、大きな進展を見ております。

今後につきましても、長期・固定金利ベースでの資金調達を原則としつつ、借入金の返済期限の分散化やコミットメントラインの設定による流動性の確保等、強固で安定的な財務体質を図り、併せて金融コストの削減にも努めてまいります。

（注）LTV＝有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末鑑定評価額－期末簿価）

（ハ）決算後に生じた重要な事実

１．新投資口の発行

本投資法人は、平成23年５月23日及び平成23年６月１日開催の役員会において、募集による新投資口640,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,064口（上限）の発行を決議し、募集による新投資口の発行分については、平成23年６月８日に約565億円の払込みが完了いたしました。また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行分についても、同年７月６日に10億円強の払込みが完了いたしました。これにより、本投資法人の出資総額は本書の日付時点において約1,659億円、発行済投資口総数は2,103,383口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。

ａ．募集による新投資口発行

発行済投資口数	：	640,000口
発行価格（募集価格）	：	１口当たり91,162円
発行価格（募集価格）の総額	：	58,343,680,000円
払込価格（発行価額）	：	１口当たり88,357円
払込価格（発行価額）の総額	：	56,548,480,000円
払込期日	：	平成23年６月８日(水)
分配金起算日	：	平成23年６月１日(水)

ｂ．第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	：	12,064口
払込価格（発行価額）	：	１口当たり88,357円
払込価格（発行価額）の総額	：	1,065,938,848円
払込期日	：	平成23年７月６日(水)
分配金起算日	：	平成23年６月１日(水)
割当先	：	ＳＭＢＣ日興証券株式会社

２．資産の取得

本投資法人は、上記１．の新投資口の発行による手取金により、不動産又は不動産を信託する受益権をそれぞれ下表のとおり、取得いたしました。

物件番号	物件名称	用途（注１）	所在（住居表示）	取得価格（注２）	取得日
A25	Luz自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目９番６号	5,090百万円	平成23年６月15日
A26	アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目４番17号	3,350百万円	平成23年６月15日
B37	アリーナタワー	事務所・店舗・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目１番地９・10・12～14（注３）	9,500百万円	平成23年６月16日
D23	ル モンド江東	共同住宅・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目７番５号	2,900百万円	平成23年６月15日
合 計				20,840百万円	-

（注１）登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
（注２）取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。
（注３）「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

３．借入金の返済

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金から上記2.の資産の取得に係る資金を差し引いた残額により、平成23年６月20日付で以下のとおり借入金の一部について期限前弁済を実施いたしました。

ファシリティ40号（トランシェＡ）

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
借入金残高　：38,658百万円
利率　：1.48000%(平成23年５月20日～平成23年６月20日の利率)
借入実行日　：平成22年９月27日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成24年９月20日
期限前弁済日　：平成23年６月20日
返済金額　：34,300百万円
返済後残高　：　4,358百万円
摘要　：無担保・無保証

（ニ）参考情報

１．返済資金の調達及び既存借入金の返済

ａ．平成23年６月20日付にて、返済期限が到来した長期借入金の返済資金調達のため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン32

借入先　：住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額　：8,700百万円
利率（注）　：基準金利(全銀協１ヶ月日本円TIBOR)＋0.60%
借入実行日　：平成23年６月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成26年６月20日
摘要　：無担保・無保証

（注）・利払期日は平成23年７月20日を初回として、以降毎月20日（但し、同日が営業日でない場合は翌営業日）並びに元本返済期日です。
・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）は、直前の利払期日の２営業日前に決定します。
・基準金利(全銀協１ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページhttp://www.zenginkyo.or.jp/tibor/にてご確認いただけます。

ｂ．平成23年７月20日付にて、既存借入金の期限前返済資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

タームローン33

借入先　：住友信託銀行株式会社
借入金額　：3,400百万円
利率（注）　：基準金利(全銀協１ヶ月日本円TIBOR)＋0.60%
借入実行日　：平成23年７月20日
返済方法　：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日　：平成28年６月20日
摘要　：無担保・無保証

（注）・利払期日は平成23年８月20日を初回として、以降毎月20日（但し、同日が営業日でない場合は翌営業日）並びに元本返済期日です。
・利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）は、直前の利払期日の２営業日前に決定します。
・基準金利(全銀協１ヶ月日本円TIBOR)については、全国銀行協会のホームページhttp://www.zenginkyo.or.jp/tibor/にてご確認いただけます。

ｃ．平成23年７月20日付にて、上記ｂ．記載の新規借入金（タームローン33：3,400百万円）及び第三者割当による投資口発行の手取金の一部を充当し、以下の借入金の期限前弁済を行いました。

ファシリティ40号（トランシェＡ）

借入先	：株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
借入金残高	：4,358百万円
利率	：1.48000%(平成23年６月20日～平成23年７月20日の利率)
借入実行日	：平成22年９月27日
返済方法	：元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	：平成24年９月20日
期限前弁済日	：平成23年７月20日
返済金額	：4,358百万円
返済後残高	：０円（完済）
摘要	：無担保・無保証

２．コミットメントラインの設定

平成23年６月24日付にて、以下のとおり２本のコミットメントラインを設定しました。

ａ．コミットメントライン①

参加金融機関	：住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行
借入極度額	：13,500百万円
契約締結日	：平成23年６月24日
契約期間	：平成23年６月24日～平成24年６月22日
担保の有無	：無担保・無保証

ｂ．コミットメントライン②

参加金融機関	：株式会社日本政策投資銀行
借入極度額	：2,000百万円（注）
契約締結日	：平成23年６月24日
契約期間	：平成23年６月24日～平成24年６月22日
担保の有無	：無担保・無保証

（注）コミットメントライン②に係る借入れ（以下「本件借入」といいます。）の金額は、借入実行日において累計実行金額が借入極度額を超えない金額となります。なお、累計実行金額とは、本件借入の既借入実行金額の合計額を指し、累計実行金額は、本件借入につき弁済を行った場合においても減額されません。

３．訴訟等について

本合併に際し、NCIの投資主６名から本投資法人に対して投信法に基づく投資口の買取請求権が行使され、NCIの投資口13,881口につき、当該各投資主との間で、東京地方裁判所において投資口買取価格決定申立事件（以下「本事件」といいます。）が係属しておりましたが、当期において、１名（対象口数100口）と和解が成立しました。この結果、本書の日付現在、５名（対象口数13,781口）との間で、本事件が係属しております。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

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

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

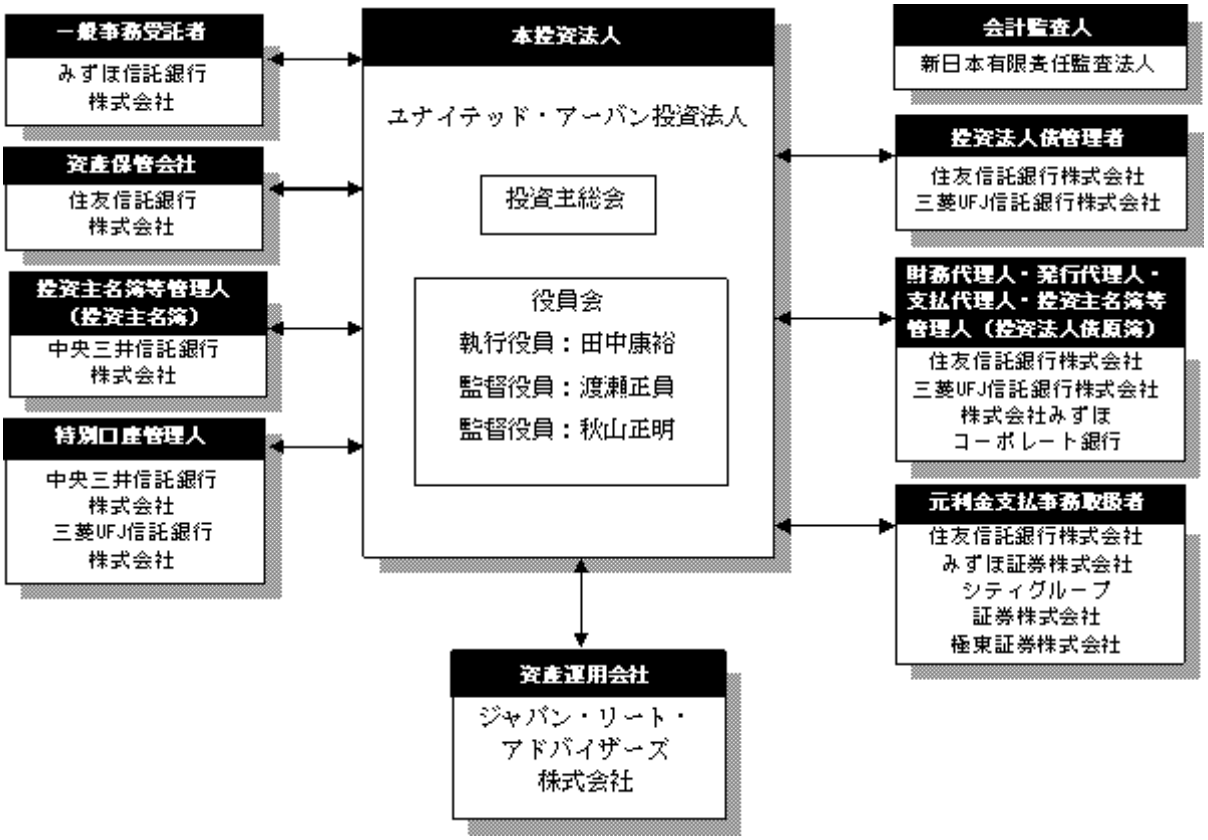
② 投資法人の特色

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

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本書日付現在の本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



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

運営上の役割	名　称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産（注）の特定資産（以下「運用資産」といいます。）に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で平成15年11月４日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成15年11月４日付一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成21年11月25日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人（投資主名簿）／特別口座管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成21年１月５日付で、本投資法人との間で締結済の名義書換事務委託契約（その後の変更を含みます。）を投資主名簿等管理人委託契約へと変更しました。 上記投資主名簿等管理人委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。 また、平成21年１月５日付で、本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）を締結しました（以下、本契約における中央三井信託銀行株式会社を「第一特別口座管理人」といいます。）。 上記特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの申出に基づき、社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。
特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年10月27日付で、本投資法人及びNCIとの間で、特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書を締結しており、当該覚書に基づき、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人は承継しています（以下、本契約における三菱UFJ信託銀行株式会社を「第二特別口座管理人」といい、第一特別口座管理人及び第二特別口座管理人を個別に又は総称して「特別口座管理人」といいます。）。 上記地位の承継に従い、本投資法人からの申出に基づき、振替法に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事務等を行います。

（注）「不動産関連ローン等資産」とは、後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）ｄ．乃至ｆ．」に定める資産をいいます。

＜投資法人債に関する一般事務受託者等＞

銘柄	運営上の役割	名称	関係業務の概要
第２回債	投資法人債管理者	住友信託銀行株式会社	平成17年６月28日付で、本投資法人との間で、第２回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第２回債」といいます。）に係る管理委託契約を締結しました。 上記投資法人債管理委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第２回債に係る債券の発行及び管理に関する事務等を行います。
	元利金支払事務取扱者（注１）	住友信託銀行株式会社 みずほ証券株式会社 シティグループ証券株式会社 極東証券株式会社	平成17年６月28日付で、本投資法人との間で、第２回債に係る元利金支払事務取扱契約を締結しています。 上記元利金支払事務取扱契約に基づき、第２回債に係る投資法人債権者への元利金の支払に関する事務を行います。
第３回債	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	住友信託銀行株式会社	平成22年６月11日付で、本投資法人との間で、第３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）（以下「第３回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、第３回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
第４回債	投資法人債管理者／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月３日付で、本投資法人との間で、第４回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第４回債」といいます。）に係る管理委託契約及び事務委託契約を締結しました。 上記管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務、第４回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。
NCI第２回債（注２）	財務代理人／発行代理人／支払代理人／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年12月１日付で、本投資法人とNCIが合併したことに伴い、本投資法人は、NCI及び株式会社みずほコーポレート銀行間の平成19年４月６日付日本コマーシャル投資法人第２回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少人数私募及び適格機関投資家転売制限付）（以下「NCI第２回債」といいます。）に係る財務及び発行・支払代理契約を承継しました。 上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、NCI第２回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を行います。

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

（注２）本合併に伴い、NCIより承継した投資法人債です。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

プロパティ・マネジメント会社	東西アセット・マネジメント株式会社 阪急阪神ビルマネジメント株式会社 丸紅不動産株式会社 株式会社ザイマックスキューブ 株式会社ザイマックスアクシス 三井不動産住宅リース株式会社 丸紅コミュニティ株式会社 三井不動産販売札幌株式会社 株式会社ミニテック エイブル保証株式会社 株式会社ダイエー 株式会社ジェイ・エス・ビー 株式会社ビービーアセット 国際ランド＆ディベロップメント株式会社 三井不動産ビルマネジメント株式会社 株式会社エムエスビルサポート 株式会社日本プロパティソリューションズ シービーリチャードエリスアセット サービス株式会社 ＢＭＳ株式会社 株式会社大央 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 双日リアルネット株式会社 （以下それぞれを「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）	本投資法人（信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者）は、直接に又は信託受益権の形態により保有する不動産について、①建物維持管理業務、②運営管理業務、③賃貸管理（リーシング・マネジメント）業務、及び④修繕管理（コンストラクション・マネジメント）業務（以下これらの業務を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といいます。）を、不動産管理業務委託契約を締結してプロパティ・マネジメント会社に委託します。その詳細については、後記「２ 投資方針 （１） 投資方針 ③ 運用方針（チ）管理方針」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

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

ａ．投資主総会

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

（ii）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。本投資法人の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を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第13条）が、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出され、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第５章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（iii）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条第１項、規約第40条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項、第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、本投資法人の業務を執行すると共に、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（ii）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条）。

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

ｃ．会計監査人

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

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

会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第１項、規約第37条第１項）。会計監査人は、当該投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第２項、規約第37条第２項）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

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

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互提携

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

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

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

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

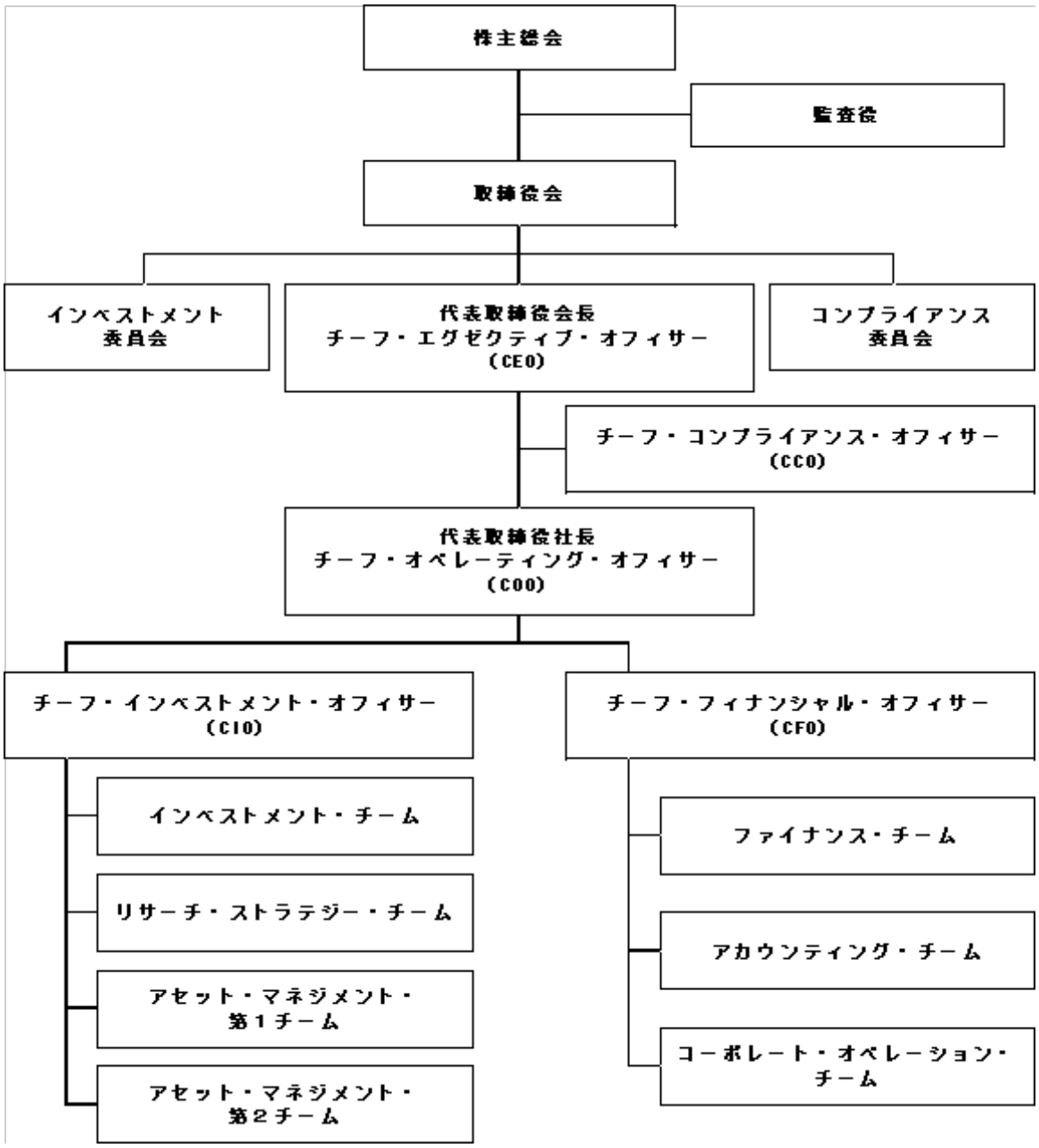
本投資法人は、３か月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の執行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

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

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。本資産運用会社は、法律上の規定に基づかない任意の制度として同社内にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会を設置しており、インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議を行うことを目的として設置された委員会であり、コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。その詳細については後記「(ハ) 委員会」に記載の表及び「③ 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。また、本資産運用会社は、業務分掌を明確にするために、任意に、チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（ＣＥＯ）、チーフ・オペレーティング・オフィサー（ＣＯＯ）、チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）及びチーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）の役職を設置し、ＣＩＯの下にインベストメント・チーム、リサーチ・ストラテジー・チーム、アセット・マネジメント・第１チーム及びアセット・マネジメント・第２チームを、ＣＦＯの下にファイナンス・チーム、アカウンティング・チーム及びコーポレート・オペレーション・チームをそれぞれ設置しています。また、コンプライアンス担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣ

Ｏ）の役職も設置されており、コンプライアンス委員会を置き、ＣＣＯが責任者となっています。

（イ）役職

本資産運用会社の重要な役職者及びその業務は以下のとおりです。

役職名	業務
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（ＣＥＯ）	会社の重要な経営方針に係る事項を含む会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・オペレーティング・オフィサー（ＣＯＯ）	会社の重要な経営方針に係る事項を除く会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・インベストメント・オフィサー（ＣＩＯ）	資産運用に関する事項全般の担当、並びにインベストメント・チーム、リサーチ・ストラテジー・チーム、アセット・マネジメント・第１チーム及びアセット・マネジメント・第２チームの指揮・統括
チーフ・フィナンシャル・オフィサー（ＣＦＯ）	投資法人の資金調達、IR及び予決算等、会社の管理運営に関する事項全般の担当、並びにファイナンス・チーム、アカウンティング・チーム及びコーポレート・オペレーション・チームをの指揮・統括
チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）	コンプライアンスに関する指揮・統括

（ロ）チーム

本資産運用会社の運営は、以下のチーム（担当部局）により行われています。

チーム名	業務
インベストメント・チーム	① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務
リサーチ・ストラテジー・チーム	① 不動産市場、リート業界動向等に関する調査・分析業務 ② 運用資産のパフォーマンス分析業務 ③ ポートフォリオ戦略の立案業務
アセット・マネジメント・第１チーム及びアセット・マネジメント・第２チーム	① 投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針の策定 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ③ 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係わる改修計画及び改装計画の策定と実施 ⑥ 投資対象不動産の調査・評価
ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人のIR業務 ④ 本投資法人の格付対応業務
アカウンティング・チーム	① 本投資法人の予算統制 ② 本投資法人の経理業務 ③ 一般事務（本投資法人の機関運営を除く）対応業務 ④ 資産保管対応業務
コーポレート・オペレーション・チーム	① 会社の株主総会・取締役会の運営 ② 会社の総務・人事業務 ③ 会社の予算統制 ④ 会社の経理業務 ⑤ コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑥ 法務・契約書の精査業務 ⑦ 契約執行（売買、管理、修繕工事、借入れ）に付随する業務 ⑧ 一般事務（本投資法人の機関運営）対応業務 ⑨ リスク管理業務

（ハ）委員会

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

a．インベストメント委員会

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

b．コンプライアンス委員会

委員	委員長（１名）、委員（３名） 本書の日付現在、委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）、委員は代表取締役会長兼社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者１名（外部の弁護士）です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。 ① 投資判断に関する関与 ② 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応 ③ コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定 ④ コンプライアンス・プログラムの制定及び改定 ⑤ 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告 ⑥ 社内規程の制定及び改定 ⑦ 上記各号に準ずる重要な事項
審議方法	上記の事項に関する審議は、以下のとおり行われます。なお、詳細は、後記「③ 投資運用の意思決定機構（ニ）コンプライアンス体制」をご参照下さい。 ① インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 ② 原則として１ヶ月に１度開催されるコンプライアンス委員会において、審議します。 ③ 「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告について審議します。 ④ 法令の改廃その他の事由により社内規程の制定又は改定の必要が生じた場合に、その都度改訂案又は制定案を審議します。

③ 投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定

ａ．資産運用ガイドライン及び資産管理計画書

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

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

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

ｂ．運用・管理計画

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

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

ｃ．資金調達計画等

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

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

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

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

（ロ）個別の運用資産の取得・売却の決定

ａ．インベストメント委員会のみで決定できる場合

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

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

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

ｂ．取締役会の決議が必要な場合

取締役会で決定した金額を超える不動産等及び不動産対応証券の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合には、コンプライアンス委員会において審議された不動産等及び不動産対応証券の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されます。その他の手続は上記ａ．と同様です。

（ハ）投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

ａ．運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

個別の投資対象不動産に関する運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、ＣＩＯの指揮の下、アセット・マネジメント・第１チーム及びアセット・マネジメント・第２チームによって実施されます。

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

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

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、ＣＩＯ及びＣＦＯは、両者で協議の上、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、ＣＩＯがこれをインベストメント委員会に提案します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該運用・管理に関する業務の実施案が承認された場合

には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

（ニ）コンプライアンス体制

ａ．コンプライアンス体制の概要

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

ｂ．コンプライアンス委員会によるチェック

（ｉ）投資判断等に対する関与

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

（ii）法令等の違反に対する対応

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

（iii）内部監査

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

ｃ．チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）によるチェック

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

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

ｄ．利害関係人等との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、投信法に関連する事項の規定があります（詳細は後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （１）法令に基づく制限」をご参照下さい。）。本資産運用会社は、これに加え、ｉ）利害関係人等、ii）本資産運用会社の株主、iii）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人、iv）ii）及びiii）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人、及びｖ）ｉ）からiv）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社をスポンサー関係者と定め、スポンサー関係者との取引に関してもコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。詳細は後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

ｅ．コンプライアンス関連規程

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

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

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３ 投資リスク （２）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	165,924,928,670円
本投資法人の発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	2,103,383口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成20年６月24日	公募増資	40,000	199,843	17,822	107,661	（注１）
平成20年７月24日	第三者割当増資	1,457	201,300	649	108,310	（注２）
平成22年12月１日	投資口分割	1,006,500	1,207,800	―	108,310	（注３）
平成22年12月１日	合併	243,519	1,451,319	―	108,310	（注４）
平成23年６月８日	公募増資	640,000	2,091,319	56,548	164,858	（注５）
平成23年７月６日	第三者割当増資	12,064	2,103,383	1,065	165,924	（注６）

（注１）１口当たり461,580円（引受価額445,566円）にて、物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注２）１口当たり445,566円にて、物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
（注３）投資口１口につき６口の投資口分割を行いました。
（注４）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口１口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口１口を割当交付しました（NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。）。
（注５）１口当たり91,162円（引受価額88,357円）にて、物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注６）１口当たり88,357円にて、借入金の返済資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成23年５月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
日本トラスティ・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	229,517	15.81
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	126,742	8.73
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	105,764	7.29
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	81,334	5.60
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826,LUXEMBOURG	47,800	3.29
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目７番地	27,756	1.91
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	25,135	1.73
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, F.R. OF GERMANY	18,583	1.28
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目３番８号	17,154	1.18
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18番14号	14,902	1.03
合計		694,687	47.87

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

2【投資方針】

（1）【投資方針】

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

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

① 基本方針

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

(イ)投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として商業施設（小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含みます。）、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第27条第３項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」には物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等を含むと規定しています。

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

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

(ロ)投資地域

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第27条第３項）。

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

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

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

＜投資地域＞

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

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

(ハ)本資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

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

ａ．安定的な収益性

（ｉ）投資対象不動産の用途

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

（ii）投資地域

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

ｂ．潜在的な外部成長力

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

(ニ)最適なポートフォリオの構築を可能にする本資産運用会社の能力

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

② 投資態度

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

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します（規約第27条第２項）。

（ロ）本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設（小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含みます。）、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします（規約第27条第３項）。本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいては、「その他」には物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等を含むと規定しています。

（ハ）投資対象地域は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします（規約第27条第３項）。

（ニ）本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します（規約第27条第４項）。

（ホ）本投資法人の運用にあたっては、不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います（規約第27条第５項）。

（ヘ）本投資法人は、その運用する資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします（規約第27条第６項）。

③ 運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義し、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針のもと、幅広い投資対象の中から「本源的価値」を有する不動産の取得を行うとの厳選投資方針の実践を目指します。

厳選投資方針の実践のため、本投資法人は、不動産の「本源的価値」を決定づける第一の要素が「立地」、二次的要素が「スペック」、「テナント」及び「契約条件」と考え、投資対象不動産の取得にあたっては、各要素につき以下の項目について、「物件収益の成長余力」、「代替テナントの可能性」、「将来的な用途の汎用性」、「キャッシュ・フローの安定性」等の観点から検証及び分析を行います。

<table>
<tr><td colspan="3">立 地</td></tr>
<tr><td colspan="3">地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、
都市形成及び公共施設の整備の状態、商圏、地域経済等</td></tr>
<tr><td>スペック</td><td>テナント</td><td>契約条件</td></tr>
</table>

建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等	信用度、テナント数、業種・業態、後継テナント、リレーションシップ等	賃料、契約期間、契約種類、収益性、周辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負担能力、賃料の増額・減額の可能性等

本資産運用会社は、前述の基本方針及び投資態度に基づき、上記運用方針のもと、以下の運用基準により、本投資法人の資産を運用します。

(イ)ポートフォリオ運用基準

ａ．保有期間

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

ｂ．取得基準

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

（ｉ）用途

本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、その時々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上、ポートフォリオにおける各用途の投資割合を設定することとしており、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合の上限については、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の60%としています。

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

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

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

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

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

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

A．商業施設

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

B．オフィスビル

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

C．ホテル

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

■ホテルの分類及び特徴

ホテルの分類及び特徴は以下のとおりです。

＜業態による主なホテルの分類＞

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

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

＜経営形態によるホテルの分類＞

経営形態	リース方式 （賃貸借直営方式） （注１）	マネジメント・ コントラクト方式 （運営受託方式） （注２）	フランチャイズ方式 （注３）	所有直営方式 （注４）
機能				

建物所有	オーナー	オーナー	オーナー	オーナー
経営主体	オペレーター	オーナー	オーナー	オーナー
運営主体	オペレーター	オペレーター	オーナー	オーナー
ブランド・送客	オペレーター	オペレーター	フランチャイザー	オーナー

（注１）リース方式（賃貸借直営方式）

リース方式では、建物を所有するオーナーが建物をホテルマネジメント会社（以下「オペレーター」といいます。）に賃貸し、オペレーターはテナントとしてホテル経営を行います。

このリース方式の特徴として、オーナーに経営責任も運営責任もないことがあげられます。オーナーはリース契約上、建物を貸している家主であり、ホテルの経営に関しては全くの第三者です。

（注２）マネジメント・コントラクト方式（運営受託方式）

マネジメント・コントラクト方式では、ホテルのオーナーがオペレーターとの間で運営委託契約を締結し、オペレーターが、かかる契約に基づいてオーナーが所有するホテルを運営します。

マネジメント・コントラクト方式では、オペレーターは運営に対する責任を負いますが、財務責任等の最終的な経営責任は全てオーナーが負います。

（注３）フランチャイズ方式

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

（注４）所有直営方式

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

D．住居

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

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

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

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

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

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

（注）本書の目的上、シングル向け賃貸用住居、DINKS向け賃貸用住居、ファミリー向け賃貸用住居及びハイグレード賃貸用住居とは、それぞれ以下を意味します。

シングル向け賃貸用住居	単身者を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積20㎡～30㎡程度の一般的なものと、専有面積30㎡～50㎡程度のハイクラスなものと２種類あり、さらにそれぞれの専有面積で賃料が２割から５割程度付加された家具付サービスアパートメントの形態をとっているものがあります。
DINKS向け賃貸用住居	子供のいない共働き若年夫婦を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積30㎡～50㎡程度の一般的なものと、専有面積40㎡～70㎡程度のハイクラスなものと２種類あります。
ファミリー向け賃貸用住居	子供を含めた家族数名を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積50㎡～80㎡程度の一般的なものと、専有面積70㎡～100㎡程度のハイクラスなものと２種類あります。
ハイグレード賃貸用住居	欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者及び国内富裕層を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積80㎡～150㎡程度を中心とするシングル向けのものと、専有面積150㎡～300㎡程度を中心とするファミリー向けのものと２種類あります。

E．その他

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

１）倉庫等の物流施設

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

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

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

２）駐車場

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

３）医療・介護施設、研修施設等

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

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

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

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

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

（ii）投資地域

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

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

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

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

（ロ）具体的投資基準

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

a．投資対象不動産の属性

（i）商業施設

A．立地

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

B．その他

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

（ii）オフィスビル

A．立地

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

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

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

B．その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等）等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

（iii）ホテル

A．立地

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

B．テナントとの賃貸借契約

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

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

C．規模

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

D．種類

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

E．その他

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

（iv）住居

A．シングル向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

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

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

B．DINKS向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

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

原則として、20戸以上の建物とします。

C．ファミリー向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

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

原則として、20戸以上の建物とします。

D．ハイグレード賃貸用住居

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

投資対象エリアは原則として東京都心６区及びその周辺区部とします。

原則として、10戸以上の建物とします。

（v）その他

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

ｂ．投資額

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

（ｉ）１運用資産当たりの最低投資額

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

また、旧NCI物件のうちアルボーレ天神、ベルファ宇治、パシフィックマークス日本橋富沢町、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス目白、パシフィックマークス青葉台、大塚ＨＴビル、パシフィックマークス札幌北一条及び新札幌センタービルについても本号の基準を満たしていませんが、本合併時点の時価を受入価格として承継していること、また時価で承継したことによりその収益性が改善したことから、投資対象としています。

（ⅱ）１運用資産当たりの最高投資額

１運用資産当たりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額（価格調査による調査額）の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含むものとします。以下本ｂ．において同じ。）の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。なお、不動産鑑定士による鑑定評価額や調査価格を用いることができない資産の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき価格を用いるものとします。

（ⅲ）取得価格の制限

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

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

ｃ．開発中の不動産

本資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

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

（ハ）デュー・デリジェンス

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

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

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

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用情報 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 ④過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件・テナント需要動向等 ③周辺の開発計画の動向 ④商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ③費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ④適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑤修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地要因	①街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 ②利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ③周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑤地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ③貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 ④電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第205号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析を実施し、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 ②建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ②土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ②敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤区分所有の区分性 ⑥本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	①境界確定の状況、越境物の有無とその状況

（注）本資産運用会社は、丸紅不動産株式会社との間でデュー・デリジェンス業務委託契約を締結しており、同社からデュー・デリジェンスに関する協力を受けています。具体的には、同社から受けるデュー・デリジェンスに関する協力業務は、①運用資産取得のためのスケジュール、キャッシュ・フロー収支計算書等の作成、②売主に要求すべき運用資産に関する表明保証の内容案作成、③売主に要求すべき運用資産に関する瑕疵担保責任の内容案作成、④売主の財務状況の調査、⑤売主の所有権の履歴の調査、⑥投資対象不動産の権利関係の状況の調査、⑦投資対象不動産の法令制限状況に関する調査、⑧投資対象不動産の利用制限状況に関する調査、⑨投資対象不動産の土地の敷地境界線、隣地建物又は構造物の不法侵害、その他の負担の

調査、⑩投資対象不動産の賃貸借契約の状況に関する調査、⑪投資対象不動産の建物管理状況及び維持修繕状況の調査、⑫投資対象不動産のマーケット・レポートについての評価、⑬投資対象不動産に関する建物状況評価報告書に関する評価、並びに⑭運用資産の移管に関する補助支援です。

（ニ）付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

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

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

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

（ホ）売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

ａ．取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。

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

なお、賃貸事業収支が悪化した投資対象不動産に係る保有物件に関しては、以下の基準を設け、売却を検討するものとします。

（ｉ）要管理物件基準

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

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

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

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

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

（ⅱ）売却検討物件基準

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

（へ）財務方針

以下のとおりの財務方針に基づき、財務戦略を立案、実行します。

ａ．借入れ及び投資法人債の発行

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

（ⅱ）前記(ⅰ)に基づき借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（規約第33条第３項）。

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

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

（ⅴ）借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第４項）。

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

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

ｂ．投資口の追加発行

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

（ト）賃貸方針

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

ａ．優良テナントを選別すること。

新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

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

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

にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

（チ）管理方針

管理方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

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

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

平成23年５月31日現在保有する投資対象不動産に関しては、それぞれ以下のプロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
東西アセット・マネジメント株式会社	ダイエー碑文谷 レランドショッピングセンター イオンモール宇城バリュー ヤマダ電機テックランド堺本店 福岡アーセオンビル（注１） 新宿ワシントンホテル本館 東横イン品川駅高輪口
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	ジョイパーク泉ヶ丘
丸紅不動産株式会社	大丸ピーコック芦屋川西店 宮前ショッピングセンター コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 丸増麹町ビル 新大阪セントラルタワー 川崎東芝ビル 長谷萬ビル東陽町
株式会社ザイマックスキューブ	天神ルーチェ アルボーレ神宮前 イトーヨーカ堂尾張旭店
株式会社ザイマックスアクシス	SK名古屋ビルディング パシフィックマークス新宿パークサイド パシフィックマークス新浦安 赤坂氷川ビル 横浜相生町ビル パシフィックマークス川崎 名古屋錦シティビル
平成ビルディング株式会社	T&G浜松町ビル（注２）

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
三井不動産住宅リース株式会社	T&G東池袋マンション T&G四谷マンション エクセリア馬込 クリオ文京小石川
丸紅コミュニティ株式会社	アクティオーレ南池袋 Tip's町田ビル maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） アクティオーレ関内 ＭＺビル ホテルルートイン横浜馬車道 駒沢コート 六本松コート スカイコート芝大門 太平洋セメント社宅（メゾン浮間） 太平洋セメント社宅（習志野社宅） アプリーレ新青木一番館 太平洋セメント蘇我寮 太平洋セメント東久留米寮新館 南山コート１号館 南山コート２号館 ＭＡ仙台ビル UURコート札幌篠路壱番館 パークサイト泉 リリカラ東北支店
三井不動産販売札幌株式会社	UURコート札幌北三条
株式会社ミニテック	グランルージュ栄
エイブル保証株式会社	グランルージュ栄Ⅱ UURコート名古屋名駅
株式会社ダイエー	ダイエー宝塚中山店
株式会社ジェイ・エス・ビー	UURコート大阪十三本町
株式会社ビービーアセット	フォーシーズンビル
国際ランド＆ディベロップメント株式会社	六番町Ｋビル
ＢＭＳ株式会社	心斎橋OPA本館 心斎橋OPAきれい館 パシフィックマークス江坂
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	アルボーレ仙台 ベルファ宇治 ニトリ横浜狩場インター店
株式会社大央	アルボーレ天神
双日リアルネット株式会社	モラージュ柏
三井不動産ビルマネジメント株式会社	日立ハイテクビルディング パシフィックマークス新宿サウスゲート パシフィックマークス西梅田 パシフィックマークス肥後橋 パシフィックマークス札幌北一条 新札幌センタービル
株式会社エム・エス・ビルサポート	パシフィックマークス築地 パシフィックマークス渋谷公園通 パシフィックマークス日本橋富沢町 パシフィックマークス新川 パシフィックマークス目白

プロパティ・マネジメント会社	保有する投資対象不動産
株式会社日本プロパティソリューションズ	パシフィックマークス月島 パシフィックマークス横浜イースト 大森シティビル パシフィックマークス赤坂見附 パシフィックマークス新横浜
シービーリチャードエリスアセットサービス株式会社	パシフィックマークス青葉台 大塚ＨＴビル
藤和不動産流通サービス株式会社	藤和浜松町ビル（注２） リーラヒジリザカ（注２）

（注１）平成23年６月１日より、国際ランド＆ディベロップメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務を委託しています。
（注２）平成23年６月１日より、株式会社エム・エス・ビルサポートにプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

ｃ．本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、配当準備金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。

ｄ．災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険等）の付保等の諸手段を講じます。

（リ）開示方針

ａ．本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

ｂ．投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

ｃ．投資家に対してできる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

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

（イ）不動産等とは、以下に掲げるものをいいます（規約第28条第２項）。

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．不動産、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．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。）

（ロ）不動産対応証券とは、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示される

べき権利を含みます（規約第28条第３項）。

ａ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券
ｂ．投信法に定める受益証券
ｃ．投信法に定める投資証券
ｄ．資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)ｄ．又はｅ．に掲げる資産に投資するものを除きます。）

（ハ）本投資法人は、上記(イ）及び(ロ）の他、以下に掲げる特定資産に投資することができます（規約第28条第４項）。

ａ．預金
ｂ．コールローン
ｃ．特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
ｄ．上記（イ）ａ．からｅ．までに掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）
ｅ．不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
ｆ．不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、上記ｄ．乃至ｆ．を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）
ｇ．有価証券（上記（イ）乃至（ハ）に定めるものを除きます。）
ｈ．金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）において定義される意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じ。）
ｉ．デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）に係る権利

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

ａ．商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
ｂ．温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
ｃ．著作権法に定める著作権等
ｄ．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上の動産
ｅ．民法上の地役権
ｆ．資産流動化法において定める特定出資
ｇ．地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
ｈ．信託財産として上記ａ．乃至ｇ．を信託する信託の受益権
ｉ．上記ａ．乃至ｈ．のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１） 投資方針 ③ 運用方針」をご参照下さい。
（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）投資方針 ③ 運用方針（イ）ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

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

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいい、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慣行に準拠して計算されるものとします（規約第35条第１号）。

（ロ）本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて金銭を分配するものとします（規約第35条第１号）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配できます。但し、この場合において、なおも金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決めた金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第35条第２号）。

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

③ 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期最終の投資主名簿に記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投資口の所有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（規約第35条第３号）。

④ 金銭の分配の除斥期間

投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします（規約第35条第４号）。

⑤ 投信協会規則

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

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

（ロ）前記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）ｉ．」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを

目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内不動産に限定します（規約第29条第３項）。

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

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

借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします（規約第33条第３項）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第４項）。

② 金融商品取引法及び投信法による制限

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

（イ）本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

ａ．自己取引等

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

ｂ．運用財産相互間の取引

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

ｃ．第三者の利益を図る取引

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

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．損失を補てんする取引

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

ｆ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

（ｉ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利
（ii）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）
（iii）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

ｇ．その他業府令で定める取引

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

（ｉ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。
（ii）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。
（iii）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。
（iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。
（ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。
（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。
（vii）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

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

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但

し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

ｃ．その他投信法施行規則で定める場合。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合。

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１） 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

（ハ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）及び投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が平成23年５月31日現在保有している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 （２） 投資資産 ② 投資不動産物件（ロ） 個別不動産等資産の概要」を併せてご参照ください。

なお、記載されたリスクのうち、将来に関する事項については、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク
（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
（ニ）本資産運用会社に関するリスク
（ホ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ヘ）役員の職務遂行に係るリスク
（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（チ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 運用資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令等の変更に関するリスク
（ト）区分所有物件に関するリスク
（チ）共有物件に関するリスク
（リ）借地物件に関するリスク
（ヌ）鑑定評価額に関するリスク
（ル）わが国における賃貸借契約に関するリスク
（ヲ）賃料の減額に関するリスク
（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク
（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（レ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（ソ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
（ツ）投資対象不動産の偏在に関するリスク
（ネ）テナントの集中に関するリスク
（ナ）テナントの業態の偏りに関するリスク
（ラ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ム）開発物件に関するリスク
（ウ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

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

⑤ 税制に関するリスク

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

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ロ）取得予定物件を組み入れることができないリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）NCIとの合併に関するリスク
（ホ）負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク
（ヘ）重要事象等に関するリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資口の商品性に関するリスク

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

（ロ）本投資口の払戻しがないことに関するリスク

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

（ハ）本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、平成15年12月22日付で、東京証券取引所に上場されましたが、上場後においても本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。

本投資口の東京証券取引所への上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資口の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

（ニ）本投資口の価格変動に関するリスク

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

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

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

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

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

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

（へ）金銭の分配に関するリスク

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

（ト）LTVに関するリスク

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

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ル)及び(ヲ)」も併せてご参照ください。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

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

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

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 運用資産－不動産に関するリスク（ワ)」も併せてご参照ください。）。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては１兆円、本投資法人債については１兆円（但し、合計して１兆円を超えないものとします。）としています。

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

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

借入れ又は本投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は本投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投

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

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

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

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

（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につきそれぞれ金融商品取引法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ニ）本資産運用会社に関するリスク

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

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければなら

ないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び本投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ホ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

（ヘ）役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「１　投資法人の概況　（４）　投資法人の機構」をご参照ください。）

（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

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

金融商品取引法及び投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせること

で、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

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

（チ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

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

（リ）敷金・保証金の利用に関するリスク

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

（ヌ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③ 運用資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。

これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

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

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法第570条但書））。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

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

それを否定できません。

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

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

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ヘ）法令等の変更に関するリスク

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

法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第31条。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。従って、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

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

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

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産が法的手続の対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（チ）共有物件に関するリスク

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

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第１項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性が

あります（民法第258条第２項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第１項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

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

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

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

（リ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（ヌ）鑑定評価額に関するリスク

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

（ル）わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

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

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因

等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期間が５年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記のようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

（ヲ）賃料の減額に関するリスク

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

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

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

（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク

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

（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク

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

（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

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

（レ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

本投資法人は、本書の日付現在保有する投資対象不動産に関し、施設賠償責任保険等の保険を付保しており、今後取得する投資対象不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ソ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

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

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

また、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ツ）投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 （１） 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

（ネ）テナントの集中に関するリスク

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

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

かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）テナントの業態の偏りに関するリスク

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

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

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

（ラ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

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

（ム）開発物件に関するリスク

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

（ウ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわ

らず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 運用資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第２条第６項。なお、以下では、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。平成19年９月30日より前に効力を生じた信託については、原則として信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第２条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

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

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

（ロ）信託の受益権の流動性に係るリスク

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

（ハ）信託受託者に係るリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、受託者が破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。受託者において破産手続の開始が決定された場合、旧信託法第42条第１項に基づき受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属さないと説明する向きもありまし

た（破産法第34条第１項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられていました。

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

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

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めていますが（新信託法第27条第１項及び第２項、第31条第６項及び第７項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

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

⑤ 税制に関するリスク

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

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４ 手数料等及び税金（５） 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

ａ．会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

導管性要件のひとつに配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があります。この配当可能利益の額（又は配当可能額）は、会計上の税引前利益に基づき算定されますが、会計処理と税務上の取扱いの差異により生ずる法人税等の額によっては、当該配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

ｂ．本合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件を満たせないリスク

本投資法人は本合併により負ののれん発生益を第15期（平成23年５月期）に計上しておりますが、当該負ののれん発生益のうち一定額（控除済負ののれん発生益の額×当期月数/1200）を合併後100年間にわたり、a.の支払配当要件の判定において配当可能利益の額に含める必要が生じます。負ののれんによって生じる剰余金を各事業年度の配当の上乗せ又は当期純損失金額との相殺等により使い切った場合、その後の各事業年度の利益の配当だけでは、支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｄ．借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確でないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、この要件を満たせなくなる可能性があります。

ｅ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

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

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

さらに、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）取得予定物件を組み入れることができないリスク

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

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

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年８月９日)）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日)が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第４期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場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、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ニ）NCIとの合併に関するリスク

本投資法人は、平成22年12月１日を効力発生日として、NCIを合併消滅投資法人とする本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待されたポートフォリオの質の向上、収益安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はなく、本投資法人の財務状況等に悪影響が生じ、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。

さらに、本投資法人は、本合併に係る合併契約の締結及びその実現にあたり、旧NCI物件に対する精査（デュー・デリジェンス）を行っていますが、かかる精査等によって旧NCI物件に存する瑕疵等の全てを認識しているとの保証はなく、将来旧NCI物件の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、本合併により生じた負ののれん発生益を配当積立金として留保し、機動的な資本調達や物件取得又は物件売却による損失発生やテナント退去による一時的な賃料の減少による分配金への悪影響の緩和、さらには税務と会計の取扱いの不一致により生ずるおそれのある課税への対応のために活用し、中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指す方針です（以下「負ののれんの活用方針」といいます。）。しかしながら、暫定的に決定した会計処理の確定又は見直し処理や、NCIの投資主により行使された投資口買取請求権に基づくNCI投資口の買取価格等により損失が生じた場合、負ののれんの活用方針が重大な影響を受ける可能性があります。さらに、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は配当積立金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれんの金額が変更される可能性及び配当積立金の活用が困難になるなど本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、負ののれんはキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、配当積立金の分配に関する負ののれんの活用方針は、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、公表した配当積立金からの分配額（以下「公表済配当積立金分配額」といいます。）を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済配当積立金分配額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済配当積立金分配額よりも低い金額が実際の配当積立金からの分配額となる可能性があります。また、公表済配当積立金分配額の分配が可能であっても、公表済配当積立金分配額までの分配を行わない可能性もあります。

（ヘ）重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象は存

在しないと判断しています。

（２）投資リスクに対する管理体制

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

具体的な取組は以下のとおりです。

① 本資産運用会社の体制

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

（ロ）本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー関係者との取引にあたり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についてのガイドラインを定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。

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

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

（ヘ）本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの指揮・管理の下、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

② 本投資法人の体制

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

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

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第６条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額35万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います（規約第24条）。かかる支払は各役員の指定する銀行口座への振込によります。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の行為に関する執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第25条）。

② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、資産運用報酬を支払います。かかる資産運用報酬は、以下の算式により算出された金額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。なお、以下の算式における物件償却前価額総額とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産（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（イ)、(ロ)、並びに（ハ）c. 及びd. 乃至ｆ. 」に定める資産をいいます。）の取得価額の総額を意味するものとします。

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

また本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の特定資産を取得又は譲渡した場合（以下に記載する合併に伴う取得又は譲渡は除きます。）、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその売買代金等（売買取引以外の場合には、出資価格や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格を含みます。）に0.8%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から３か月以内に支払うものとします。

更に、本投資法人は、本投資法人が行う合併において、本資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は本資産運用会社に対し、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の合併時における評価額に0.4%を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、合併の効力発生日の属する月の月末から３ヶ月以内に支払うものとします。

上記資産運用報酬及び取得又は譲渡報酬並びに合併報酬の支払は、本資産運用会社の指定する銀行口座への振込によります。

③ 一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬

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

（イ）投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）
（ロ）計算に関する事務
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務
（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

ｂ．上記報酬に加え、各計算期間において、当該計算期間の初日の直前の決算日において本投資法人が保有する旧NCI物件について、１物件当たり３万円を乗じた金額に消費税を加算した金額を役員会の承認を経て支払うこととします。

ｃ．上記ａ．及びｂ．の定めにかかわらず、平成22年12月１日から平成23年５月31日までの計算期間に係る一般事務報酬の金額（但し、(3)については、平成22年12月１日から平成23年２月28日までの計算期間のみ）は、次の各号に定める金額の合計額に、消費税相当額を加算した金額を役員会の承認を経て支払うこととします。

（1）本投資法人の平成22年11月30日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に、旧NCI物件の本合併の効力発生時における評価額（パーチェス法に基づく額）を加算した額に基づき上記の基準報酬額表により算定した金額
（2）旧NCI物件（37物件）について、１物件当り３万円を乗じた金額
（3）本合併に係る臨時対応報酬として２百万円

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

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

④ 投資主名簿等管理人（投資主名簿）への支払報酬

本投資法人は投資主名簿等管理人（投資主名簿）である中央三井信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

（ハ）投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
（ヘ）分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項
（前各号の事項に関連するものに限る。）
（ワ）法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ヨ）前各号に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

投資主名簿等管理手数料に係る委託事務手数料表

（ｉ）通常事務手数料

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

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

（ii）振替制度関係手数料

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

⑤ 特別口座管理人への支払報酬

本投資法人は第一特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社及び第二特別口座管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対してそれぞれ特別口座に関する以下に定める業務を委託しています。

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者または利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事項
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

ｂ．上記ａ．により本投資法人が負担すべき特別口座管理手数料につき、第一特別口座管理人は当月分に係る特別口座管理手数料を翌月15日までに、第二特別口座管理人は当月分に係る特別口座管理手数料を翌月中に、それぞれ本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

第一特別口座管理人に対する特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円
２．振替手数料	振替請求１件につき　800円
３．諸届取次手数料	諸届１件につき　300円

第二特別口座管理人に対する特別口座管理手数料に係る委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
１．特別口座管理料	a.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。 但し、月額の最低料金は20,000円とする。 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 b.各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料。 (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
２．調査・証明料	a.発行異動証明書１枚、または調査１件１名義につき　1,600円 b.発行残高証明書１枚、または調査１件１名義につき　800円
３．振替請求受付料	振替請求１件につき　1,000円

⑥ 資産保管会社への支払報酬

本投資法人は資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人は資産保管会社である住友信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．資産保管業務に係る報酬は、２、５、８、11月の末日を最終日とする３か月毎の各計算期間において、当該各計算期間の初日の直前の決算日における貸借対照表上の総資産額に、0.03%（年率）を乗じて４で除した額を上限として当事者間で合意した金額に消費税を加算した金額（円単位未満切捨て）を報酬として、役員会の承認を経て支払うものとします。

ｂ．上記報酬については、資産保管会社より請求を受けた月の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込により支払います。

⑦ 一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬

Ａ．第２回債投資法人債管理者への支払報酬

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

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．計算期間

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

ｂ．計算方法

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

ｃ．支払日

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

ｄ．支払方法

投資法人債管理者の指定する銀行口座への振込により支払います。

Ｂ．第２回債の元利金支払事務取扱者への支払報酬

本投資法人は、平成23年５月31日現在、元利金支払事務取扱者である住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、シティグループ証券株式会社及び極東証券株式会社に対して、第２回債の投資法人債権者に対する第２回債の元利金の支払に関する事務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

ａ．元金支払の場合　　支払元金の $\dfrac{10}{10,000}$

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

ｂ．利金支払の場合　　支払利金の $\dfrac{20}{10,000}$

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

Ｃ．第３回債財務代理人兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、平成22年６月17日付で第３回債を発行いたしました。それに伴い、第３回債に係る財務及び発行・支払代理契約を住友信託銀行株式会社（以下、本契約に基づく住友信託銀行株式会社を「第３回債財務代理人」といいます。）と締結しています。第３回債財務代理人に対して、第３回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を委託しています。

なお、本業務に対する報酬は1,000万円であり、第３回債の調達資金から清算する方法により、支払っています。

Ｄ．第４回債投資法人債管理者兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本投資法人は、平成22年12月17日付で第４回債を発行いたしました。それに伴い、第４回債に係る管理委託契約及び事務委託契約契約を三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、本契約に基づく三菱UFJ信託銀行株式会社を「第４回債投資法人債管理者」といいます。）と締結しています。第４回債投資法人債管理者に対して、第４回債に係る管理に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務、並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を委託しています。

なお、本業務に対する報酬は以下のとおりです。

1）管理委託手数料

管理委託手数料については、以下のとおり支払います。

ａ．計算期間

手数料計算期間は、各前回利払期日の翌日より当該利払期日までとします。但し、初回の場合には半年分とします。

ｂ．計算方法

各前回利払期日における第４回債の各最終残存額に対して年10,000分の1.6の料率で計算します。但し、発行の場合には払込期日における残存額に対して計算します。計算期間が１か年未満の場合は、月割計算とします。

ｃ．支払日

各利払期日（銀行休業日にあたるときはその前営業日）に手数料を第４回債投資法人債管理者に支払います。

ｄ．支払方法

第４回債投資法人債管理者の指定する銀行口座への振込により支払います。

2）事務委託手数料

事務委託手数料は1,000万円であり、第４回債の調達資金から清算する方法により、支払っています。

Ｅ．NCI第２回債財務代理人兼投資主名簿等管理人（投資法人債原簿）への支払報酬

本合併に伴い、本投資法人は、NCI及び株式会社みずほコーポレート銀行間の平成19年４月６日付NCI第２回債に係る財務及び発行・支払代理契約を承継しました（以下、本契約に基づく株式会社みずほコーポレート銀行を「NCI第２回債財務代理人」といいます。）。

上記財務及び発行・支払代理契約に基づき、NCI第２回債財務代理人に対して、NCI第２回債に係る債券の発行に関する事務及び投資法人債権者への元利金の支払に関する事務並びに投資法人債原簿の管理に関する事務等を委託しています。

なお、本業務に対する報酬は810万円であり、NCI第２回債の調達資金から清算する方法により、支払い済です。

⑧ 会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき3,000万円（注１）を上限として、この範囲で役員会にて定める金額を、当該決算期後３か月以内に支払います（規約第38条）。かかる支払は会計監査人の指定する銀行口座への振込によります。

（注１）平成22年６月29日開催の本投資法人の投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認可決され、平成22年12月１日より、会計監査人報酬の上限額は1,500万円から3,000万円になりました。

（注２）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の行為に関する会計監査人の損害賠償責任について、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項、規約第39条）。

（４）【その他の手数料等】

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

① 運用資産の取得・売却に関する費用（注）

（イ）運用資産の取得に関する費用

ａ．登録免許税
ｂ．不動産取得税
ｃ．売買契約締結に伴う印紙税
ｄ．仲介手数料
ｅ．登記に際して支払う司法書士報酬
ｆ．当初信託報酬
ｇ．鑑定評価費用
ｈ．デュー・デリジェンス等に係る費用
ｉ．市場調査費用
ｊ．広告料
ｋ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（ロ）運用資産の売却に関する費用

ａ．印紙税
ｂ．処分信託報酬
ｃ．登記に際して支払う司法書士報酬
ｄ．デュー・デリジェンス等に係る費用等
ｅ．当初信託報酬
ｆ．鑑定評価費用
ｇ．市場調査費用
ｈ．広告料
ｉ．資料の作成手数料
ｊ．弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

（注）運用資産の取得又は売却が完了した場合、本投資法人は当該運用資産の取得又は売却に関する費用を負担します。

② 物件の運営及び維持・管理に関する費用

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

（ロ）運用資産が信託受益権である場合の信託報酬

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

③ 借入金及び本投資法人債に関する費用（注）

（イ）借入れ又は投資法人債の発行に関する費用

（ロ）借入金利息に係る諸費用

（ハ）格付取得・維持に係る諸費用

（ニ）本投資法人債の管理、元利金支払に係る諸費用

（ホ）借入れ又は投資法人債の発行に付随関連する取引に関する費用

（注）本投資法人の役員会において借入れ又は投資法人債の発行を決議した場合、本投資法人は当該借入れ又は投資法人債の発行に関する費用を負担します。

④ 本投資法人の運営に関する費用

（イ）分配金支払に係る費用（分配金領収書用紙作成費用等）

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

（ハ）役員会招集及び運営に関する費用

（ニ）執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、旅費、実費等）
（ホ）本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用（注）
（注）本資産運用会社が各営業期間の決算発表後に実施するIRに係る活動、本投資法人と他の投資法人との合併に関するIRに係る活動又は機関投資家向けのIRに係る活動等を行った場合には、本投資法人は、当該IR活動に関する費用を負担します。

⑤ 運用報告等の作成に関する費用
（イ）運用報告等（資産運用報告、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
（ロ）不動産等の定期的な調査に係る費用

⑥ 投資口の発行に要する費用（注）
（イ）有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
（ロ）投資口の上場に係る費用
（ハ）投資口募集に係る広告宣伝費等
（ニ）投資口の発行に付随関連する取引に関する費用
（注）本投資法人の役員会において投資口の発行を決議した場合、本投資法人は当該投資口の発行に関する費用を負担します。

⑦ その他
（イ）アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用
（ロ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理人の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
（ハ）一般事務受託者、投資主名簿等管理人、資産保管会社及び特別口座管理人により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金
（ニ）他の投資法人との合併に係る費用（注）
（注）本投資法人の役員会において合併に係る基本合意又は合併契約の締結を決議した場合、本投資法人は当該合併に関する費用を負担します。

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の５%以上（平成23年10月１日以後は３%以上）を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

（ｉ）平成25年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます。

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

（iii）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）です。

（iv）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

（ｖ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）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取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

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

（注１）　譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

（注２）　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

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

（ｉ）申告分離課税の上記20％の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）となります。

（ii）上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

（iii）上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後３年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除をすることが認められます。

（iv）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）、平成26年１月１日以後の譲渡等については20％（所得税15％、住民税５％）となります。

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

（vi）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年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取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは７％、平成26年１月１日以後は15％の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

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

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

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

ｂ．他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

ｃ．機関投資家（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あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと

ｅ．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、登録免許税が課税標準額に対して原則２%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年３月31日までは１%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記ｂ．において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年３月31日までは0.8%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則４%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年３月31日までは３%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成23年６月30日までは３分の１に、平成23年７月1日から平成25年３月31日までは５分の２に軽減されます。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途	地域		第15期（平成23年５月31日）保有総額(注１)（千円）	第15期（平成23年５月31日）対総資産比率（%）
不動産	商業施設	首都圏（注２）	東京都心６区（注３）	－	－
			東京23区（注４）	－	－
			首都圏地域（注５）	2,446,081	0.6
		地方		9,243,190	2.2
	オフィスビル	首都圏	東京都心６区	13,446,147	3.2
			東京23区	9,846,290	2.4
			首都圏地域	9,833,429	2.4
		地方		－	－
	ホテル	首都圏	東京都心６区	1,804,442	0.4
			東京23区	－	－
			首都圏地域	4,692,396	1.1
		地方		－	－
	住居	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		865,877	0.2
	その他	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		－	－
	小計			52,177,854	12.5
信託不動産	商業施設	首都圏	東京都心６区	1,576,968	0.4
			東京23区	18,718,329	4.5
			首都圏地域	30,723,103	7.4
		地方		56,972,619	13.7
	オフィスビル	首都圏	東京都心６区	61,042,397	14.7
			東京23区	6,863,683	1.6
			首都圏地域	37,969,471	9.1
		地方		47,707,144	11.5
	ホテル	首都圏	東京都心６区	20,874,991	5.0
			東京23区	－	－
			首都圏地域	3,723,503	0.9
		地方		9,881,627	2.4
	住居	首都圏	東京都心６区	2,307,841	0.6
			東京23区	10,457,422	2.5
			首都圏地域	2,171,932	0.5
		地方		16,177,932	3.9
	その他	首都圏	東京都心６区	－	－
			東京23区	－	－
			首都圏地域	－	－
		地方		1,797,475	0.4
	小計			328,966,444	79.0
国債証券（注６）				9,910	0.0
預金等のその他資産				35,317,172	8.5
資産総額計				416,471,382	100.0

（注１）「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

（注２）首都圏とは、１都７県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）をいいます。

（注３）東京都心６区とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

（注４）東京23区とは、東京都内23区から東京都心６区を除いた地域をいいます。

（注５）首都圏地域とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域をいいます。

（注６）当該国債証券は、平成22年12月１日付でNCIと合併したことにより承継したものです。

	第15期（平成23年５月31日）	
	金額 （千円）	対総資産比率 （%）
負債総額	268,057,511	64.4
純資産総額	148,413,871	35.6
資産総額	416,471,382	100.0

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

上場取引所	種類	銘柄	数量（千円）	簿価（千円）	時価（千円）	利率	投資比率	償還期限
－	国債証券	分離元本振替国庫債券（５年 第69回）	10,000	9,910	9,975	－	0.0%	平成24年12月20日

（注）当該国債証券は、平成22年12月１日付でNCIと合併したことにより承継したものです。

②【投資不動産物件】

平成23年５月31日現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「不動産等資産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産に加えて信託不動産についても本項に含めて記載しています。

（イ）不動産等資産の概要

不動産等資産の概要１

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

（平成23年５月31日現在）

物件番号	物件名	所在地（住居表示）（注１）	敷地面積（㎡）（注２）（注３）	延床面積（㎡）（注２）（注４）	構造・階数（注２）（注５）	建築年月（注２）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷四丁目１番１号	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年３月（注６）	所有権	所有権	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁１番３号	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権	無
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町３番28号	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成９年４月	所有権	所有権	無
A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原七丁目２番２号	5,198.20	12,944.65	SRC B2/5F	平成10年３月	所有権	所有権	有（注19）
A5	イオンモール宇城バリュー	熊本県宇城市小川町河江１番地１	173,498.31	63,058.78	S 2F	平成９年10月	所有権／定期借地権（注３）	所有権	無
A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目３番24号	1,138.66	5,369.70	RC B1/7F	平成17年11月	所有権	所有権	無
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁５番１号	10,702.86	8,637.63	S 3F	平成14年５月	所有権	所有権	無
A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	6,937.54	17,338.54	RC 4F	平成５年10月	所有権	所有権	無
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１号	4,120.00	6,381.40	S 4F	平成18年12月	所有権	所有権	無
A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	320.39	2,265.15	RC B1/8F	平成18年11月	所有権	所有権	無
A11	Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目７番８号	1,596.82	8,075.04	SRC B1/7F	平成４年６月	所有権	所有権	無
A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	16,330.14	16,729.60	S B1/3F	平成９年11月	所有権／借地権（注３）	所有権	無
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目１番１号他	53,363.57	-	-	-	所有権（共有）（注３）	-	無
A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番	375.17	2,238.82	S・RC B1/9F	平成19年９月	所有権	所有権	無
A15	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目４番３号	2,430.23	25,865.61	S・RC B3/12F	平成６年11月	所有権	所有権	無
A16	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目９番２号	946.53	4,923.95	S・SRC B2/5F	平成10年７月	所有権	所有権	無
A18	アルボーレ天神	福岡県福岡市中央区天神二丁目６番24号	165.75	943.45	S 10F	平成18年３月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地（住居表示）（注１）	敷地面積（㎡）（注２）（注３）	延床面積（㎡）（注２）（注４）	構造・階数（注２）（注５）	建築年月（注２）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
A19	アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番７号	308.02	816.60	S・RC B1/4F	平成18年２月	所有権	所有権	無
A20	アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目４番５号	736.01	4,082.94	S・SRC B1/7F	平成９年３月	所有権	所有権	無
A21	モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目３番地１他	83,810.27	54,689.28	S 2F	平成16年６月	所有権／賃借権（注３）	所有権	無
A22	ベルファ宇治	京都府宇治市槇島町清水48番地他	19,570.19	35,007.38	S・SRC B2/4F	平成７年３月	所有権／賃借権（注３）	所有権	無
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地４他	34,612.39	56,371.77	S 6F	平成10年10月	所有権／借地権（注３）	所有権	有（注20）
A24	ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地１他	7,093.66	10,628.44	S 5F	平成19年９月	所有権	所有権	無
B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦一丁目３番７号	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年２月	所有権	区分所有権（注４）	無
B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目６番３号	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年９月	所有権	所有権	無
B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目３番地８	703.24	5,218.55	SRC・RC B1/9F	平成元年９月	所有権（共有）（注３）	区分所有権（注４）	無
B5	六番町Ｋビル	東京都千代田区六番町２番地	689.70	4,031.14	SRC B1/7F	昭和63年12月	所有権	所有権	無
B6	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目５番15号	7,265.79	58,882.64	SRC B1/23F	平成元年６月	所有権	所有権	無
B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地１	8,615.20	51,254.06	S・RC・SRC B2/14F	昭和62年４月	所有権	所有権	無
B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽二丁目４番18号	3,262.50	10,768.11	SRC B1/6F	平成２年11月	所有権	所有権	無
B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目４番３号	690.93	6,318.81	S・RC B1/10F	平成６年10月	所有権	所有権	無
B10	日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋一丁目24番14号	3,464.39	22,952.71	SRC・RC B2/12F	昭和61年２月	所有権（共有）（注３）	所有権（共有）（注４）	無
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番７号	3,201.80	19,802.22	SRC・RC B2/7F	平成元年３月	所有権	所有権	無
B12	UUR築地ビル（注21）	東京都中央区入船三丁目３番８号	1,418.01	6,936.48	S 7F	平成11年11月	所有権	所有権	無
B13	パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番７号	3,302.07	14,507.92	SRC B2/13F	平成２年３月	所有権	所有権	無
B14	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町３番地４他	2,525.41	15,387.49	SRC B1/12F	平成４年10月	所有権	所有権	無
B15	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜一丁目９番２号	2,876.94	15,017.17	SRC・RC B2/7F	平成５年５月	所有権	所有権	無
B16	大森シティビル	東京都大田区大森北一丁目１番10号	1,041.44	6,550.12	SRC B2/9F	昭和55年7月	所有権	所有権	無
B17	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番３号	1,328.93	4,795.06	RC B1/6F	昭和59年４月	所有権	所有権	無
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目６番３号	428.62	1,972.43	S 7F	平成８年８月	所有権	所有権	無
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	550.67	3,627.03	SRC B1/7F	平成３年４月	所有権	所有権	無
B20	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番６号	390.86	1,895.87	SRC B1/7F	平成６年３月	所有権	所有権	無
B21	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町六丁目105番地他	1,040.76	7,511.49	SRC B1/10F	平成５年８月	所有権	区分所有権（注４）	無
B22	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	475.00	4,141.89	SRC B1/10F	平成３年10月	所有権	所有権	無
B23	パシフィックマークス新川	東京都中央区新川一丁目５番17号	949.85	6,058.75	SRC B1/12F	平成４年５月	所有権	所有権	無
B24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区目白三丁目14番３号	311.07	1,413.80	SRC 8F	平成元年３月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地（住居表示）（注１）	敷地面積（㎡）（注２）（注３）	延床面積（㎡）（注２）（注４）	構造・階数（注２）（注５）	建築年月（注２）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
B25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地１他	1,183.52	10,694.91	S・SRC B1/13F	平成16年８月	所有権（共有）（注３）	区分所有権（注４）	無
B26	藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町二丁目６番２号	1,401.61	8,331.90	S・RC B2/8F	平成５年２月	敷地権所有権（共有）（注３）	区分所有権（注４）	無
B27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目４番９号他	1,474.05	6,598.52	SRC B1/7F	平成３年11月	敷地権所有権（共有）（注３）	区分所有権（注４）	無
B28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目10番１号	701.83	3,215.11	SRC B1/7F	平成５年10月	所有権	区分所有権（注４）	無
B29	大塚ＨＴビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番１号	455.94	2,317.67	SRC 7F	平成２年３月	借地権（注３）	所有権	無
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目２番16号	257.87	2,038.70	SRC 10F	昭和60年８月	所有権	所有権	無
B31	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目６番13号他	2,053.30	16,142.54	S・SRC B1/18F	平成９年３月	所有権	所有権	無
B32	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番８号	1,284.23	9,596.62	SRC B1/9F	昭和58年10月	所有権	所有権	無
B33	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目６番５号	1,342.54	8,219.53	SRC・RC・S B1/11F	平成３年11月	所有権	所有権	無
B34	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町９番１号	3,929.31	33,316.53	SRC B2/20F	昭和50年３月	所有権	所有権	無
B35	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目４番地４他	987.04	6,048.97	SRC B1/8F	平成５年２月	所有権	所有権	無
B36	新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目２番15号	1,940.08	3,725.13	SRC B1/6F	平成３年９月	所有権	所有権	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目２番９号	6,215.31	59,985.37	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権（一部共有）（注３）	区分所有権（一部共有）（注４）	無
C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番２号	482.10	2,928.94	SRC 14F	平成11年10月	所有権	所有権	無
C3	ＭＺビル	東京都八王子市明神町二丁目26番９号	1,304.44	7,708.88	S 13F	平成19年４月	所有権／借地権（注３）	所有権	無
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１号	970.83	6,610.51	SRC 11F	平成19年７月	所有権	所有権	無
D1	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目８番８号	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権	無
D2	T&G四谷マンション	東京都新宿区荒木町10番地７	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年５月	所有権	所有権	無
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込五丁目20番２号	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年２月	所有権（敷地権）	区分所有権（注４）	無
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番１号	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権	無
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松四丁目３番11号	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成６年３月	所有権	所有権	無
D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目２番３号	233.66	1,486.38	SRC 12F	平成15年４月	所有権	所有権	無
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	東京都北区浮間一丁目３番１号	6,456.64	12,691.43	SRC 12F	平成４年３月	所有権	所有権	無
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	3,948.67	6,840.86	SRC B1/8F	平成２年２月	所有権	所有権	無
D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番６号	3,329.45	12,700.44	SRC 14F	平成９年９月	所有権	所有権	無
D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目１番地28	1,249.45	6,588.72	RC B1/14F	平成18年２月	所有権	所有権	無
D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区南町二丁目３番５号	1,990.13	2,931.14	RC 6F	平成５年４月	所有権	所有権	無
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市氷川台一丁目８番４号	2,635.52	1,397.61	RC B1/3F	平成９年３月	所有権	所有権	無
D13	南山コート１号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番地	2,423.12	3,551.60	RC 5F	平成９年３月	所有権	所有権	無
D14	南山コート２号館	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地	1,137.18	1,762.40	RC 5F	平成11年３月	所有権	所有権	無

物件番号	物件名	所在地（住居表示）（注１）	敷地面積（㎡）（注２）（注３）	延床面積（㎡）（注２）（注４）	構造・階数（注２）（注５）	建築年月（注２）	所有形態		担保設定の有無
							土地	建物	
D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番９号	814.54	5,871.77	SRC B1/15F	平成17年２月	所有権（敷地権）（注７）	区分所有権（注４）	無
D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	1,009.16	3,912.49	RC 10F	平成18年３月	所有権	所有権	無
D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	674.34	3,172.34	RC 11F	平成19年２月	所有権	所有権	無
D18	ＭＡ仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号	3,656.44	12,642.98	SRC・RC B1/14F	平成20年２月	借地権（注３）	所有権	無
D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目５番４号	639.17	3,207.39	RC 15F	平成20年８月	所有権	所有権	無
D20	UURコート札幌篠路壱番館	北海道札幌市北区篠路三条六丁目４番32号	3,340.48	6,255.74	RC 10F	平成20年９月	所有権	所有権	無
D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番６号	336.55	2,196.97	S 12F	平成14年９月	所有権	所有権	無
D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目４番15号	1,266.32	4,166.73	RC 11F	平成21年１月	所有権	所有権	無
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町３番10号	5,457.02	8,693.79	RC・S 4F	平成８年４月	所有権	所有権	無
合計			562,847.53	985,273.02					

次へ

不動産等資産の概要２

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

（平成23年５月31日現在）

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注８）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注９）	期末評価額の比率（%）	テナント数（注10）（注11）	賃貸可能面積（㎡）（注10）	賃貸契約面積（㎡）（注10）（注12）	稼働率（%）（注10）
A1	ダイエー碑文谷	15,300	14,897	13,900	3.6	1	26,655.66	26,655.66	100.0
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	5,674	3,600	0.9	17	13,306.45	13,139.48	98.7
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	769	752	1,050	0.3	1	1,558.80	1,558.80	100.0
A4	レランドショッピングセンター	5,200	4,621	5,460	1.4	15	12,968.85	12,695.30	97.9
A5	イオンモール宇城バリュー	11,100	10,373	9,970	2.6	1	72,073.39	72,073.39	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,557	3,980	1.0	5	4,194.57	3,199.85	76.3
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	3,210	3,103	3,000	0.8	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A8	宮前ショッピングセンター	5,312	5,274	4,210	1.1	3	10,487.92	10,487.92	100.0
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	2,040	1,929	1,640	0.4	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,821	3,180	0.8	9	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,157	4,260	1.1	10	6,715.75	6,715.75	100.0
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	3,659（注22）	3,720	1.0	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	11,904	12,450	11,100	2.9	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A14	アクティオーレ関内	2,410	2,446	1,920	0.5	9	1,938.56	1,938.56	100.0
A15	心斎橋OPA本館	22,800	22,712	22,800	5.9	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A16	心斎橋OPAきれい館	2,770	2,742	2,780	0.7	1	4,858.61	4,858.61	100.0
A18	アルボーレ天神	826	822	828	0.2	6	882.64	882.64	100.0
A19	アルボーレ神宮前	1,580	1,576	1,570	0.4	2	931.04	777.83	83.5
A20	アルボーレ仙台	2,590	2,570	2,580	0.7	5	3,147.29	3,147.29	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,992	7,050	1.8	96	39,964.87	39,011.05	97.6
A22	ベルファ宇治	511	511	508	0.1	30	14,823.51	10,990.68	74.1
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	4,840	4,805	4,850	1.3	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	ニトリ横浜狩場インター店	2,500	2,478	2,070	0.5	1	11,345.09	11,345.09	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,140	2,790	0.7	5	2,420.85	1,849.31	76.4
B2	SK名古屋ビルディング	5,400	5,242	4,990	1.3	5	8,708.52	5,859.25	67.3
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,740	2,150	0.6	4	4,934.39	4,934.39	100.0
B4	丸増麹町ビル	2,350	2,416	2,270	0.6	8	2,612.42	1,010.41	38.7
B5	六番町Kビル	2,150	2,257	3,220	0.8	1	4,031.14	4,031.14	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	24,397	24,300	6.3	59	46,024.83	45,753.43	99.4
B7	川崎東芝ビル	19,200	19,080	30,200	7.9	1	36,118.31	36,118.31	100.0
B8	長谷萬ビル東陽町	8,500	8,697	7,770	2.0	1	7,540.30	7,540.30	100.0

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注８）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注９）	期末評価額の比率（%）	テナント数（注10）（注11）	賃貸可能面積（㎡）（注10）	賃貸契約面積（㎡）（注10）（注12）	稼働率（%）（注10）
B9	フォーシーズンビル	4,200	4,306	4,640	1.2	2	5,000.54	5,000.54	100.0
B10	日立ハイテクビルディング	14,800	14,778	14,800	3.9	2	15,781.64	15,781.64	100.0
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	12,100	12,032	11,200	2.9	15	11,372.59	11,372.59	100.0
B12	UUR築地ビル（注21）	6,860	6,821	6,490	1.7	0	5,971.45	0.00	0.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	6,039	6,190	1.6	43	9,336.27	8,799.56	94.3
B14	パシフィックマークス横浜イースト	7,050	6,986	7,020	1.8	11	10,793.68	8,530.45	79.0
B15	パシフィックマークス新浦安	3,920	3,885	3,920	1.0	12	8,708.62	6,982.02	80.2
B16	大森シティビル	4,120	4,095	4,190	1.1	8	4,925.86	4,592.09	93.2
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,274	3,360	0.9	1	3,438.23	3,438.23	100.0
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	2,570	2,556	2,610	0.7	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	1,890	1,874	1,900	0.5	7	2,631.17	2,227.56	84.7
B20	パシフィックマークス赤坂見附	2,210	2,204	2,260	0.6	7	1,675.13	1,675.13	100.0
B21	横浜相生町ビル	1,060	1,057	1,090	0.3	18	2,444.45	2,444.45	100.0
B22	パシフィックマークス新横浜	1,710	1,707	1,600	0.4	9	3,137.42	2,459.16	78.4
B23	パシフィックマークス新川	2,790	2,771	2,840	0.7	10	4,116.33	4,116.33	100.0
B24	パシフィックマークス目白	1,160	1,155	1,180	0.3	2	1,266.92	655.47	51.7
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	9,833	9,890	2.6	38	7,383.13	6,848.62	92.8
B26	藤和浜松町ビル	5,850	5,812	5,920	1.5	14	4,788.32	3,771.64	78.8
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,738	2,770	0.7	14	4,255.02	3,623.71	85.2
B28	パシフィックマークス青葉台	1,620	1,612	1,600	0.4	4	2,486.40	2,118.31	85.2
B29	大塚ＨＴビル	1,160	1,149	1,160	0.3	6	1,794.71	1,794.71	100.0
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	2,460	2,463	2,470	0.6	9	1,751.69	1,609.47	91.9
B31	パシフィックマークス西梅田	6,860	6,797	6,860	1.8	24	11,039.17	10,323.88	93.5
B32	パシフィックマークス肥後橋	4,570	4,538	4,560	1.2	18	7,621.89	6,362.23	83.5
B33	名古屋錦シティビル	2,670	2,627	2,630	0.7	13	5,617.28	4,305.67	76.7
B34	パシフィックマークス江坂	9,590	9,491	9,750	2.5	32	20,046.11	20,044.11	99.99
B35	パシフィックマークス札幌北一条	1,790	1,772	1,790	0.5	14	4,761.87	4,657.11	97.8
B36	新札幌センタービル	987	981	984	0.3	16	2,797.41	2,310.73	82.6
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	20,874	22,200	5.8	8	53,363.11	53,351.21	99.98
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,804	2,030	0.5	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	ＭＺビル	3,800	3,723	3,210	0.8	8	6,670.21	6,329.18	94.9
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	4,720	4,692	4,030	1.0	3	7,139.44	6,969.35	97.6
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,736	1,950	0.5	128	2,603.22	2,583.04	99.2

物件番号	物件名	取得価格（百万円）（注８）	期末帳簿価額（百万円）	期末評価額（百万円）（注９）	期末評価額の比率（％）	テナント数（注10）（注11）	賃貸可能面積（㎡）（注10）	賃貸契約面積（㎡）（注10）（注12）	稼働率（％）（注10）
D2	T&G四谷マンション	1,355	1,183	1,240	0.3	76	1,679.10	1,636.20	97.4
D3	エクセリア馬込	697	608	609	0.2	40	914.98	830.80	90.8
D4	駒沢コート	1,680	1,562	2,000	0.5	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D5	六本松コート	757	679	577	0.2	1	3,294.36	3,294.36	100.0
D6	スカイコート芝大門	1,175	1,124	1,090	0.3	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	3,530	3,452	3,780	1.0	1	12,691.43	12,691.43	100.0
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	1,140	1,098	1,120	0.3	1	6,840.86	6,840.86	100.0
D9	アプリーレ新青木一番館	3,031	2,815	3,050	0.8	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	1,215	1,240	0.3	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D11	太平洋セメント蘇我寮	620	590	578	0.2	1	2,931.14	2,931.14	100.0
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	480	482	470	0.1	1	1,397.61	1,397.61	100.0
D13	南山コート１号館	1,070	1,009	965	0.3	1	3,576.74	3,576.74	100.0
D14	南山コート２号館	450	427	450	0.1	1	1,890.51	1,890.51	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	3,098	3,020	0.8	89	4,097.51	4,020.65	98.1
D16	グランルージュ栄	1,570	1,478	1,190	0.3	1	3,697.38	3,697.38	100.0
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	1,254	1,090	0.3	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	ＭＡ仙台ビル	3,440	3,345	3,240	0.8	153	11,525.36	11,525.36	100.0
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	1,459	1,250	0.3	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D20	UURコート札幌篠路壱番館	870	865	745	0.2	2	6,271.74	6,271.74	100.0
D21	パークサイト泉	900	914	682	0.2	37	2,067.95	1,869.59	90.4
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,577	1,420	0.4	1	3,650.00	3,650.00	100.0
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,797	1,780	0.5	1	9,271.16	9,271.16	100.0
合計		387,230	381,144	384,396	100.0	1,216	852,455.43	820,742.72	96.3

不動産等資産の概要３

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

（平成23年５月31日現在）

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注13）	預り敷金・保証金（千円）（注14）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注15）	地震保険付保の有無
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	918,720	765,600	15%	無
A2	商業施設	ジョイパーク泉ヶ丘	332,442	344,995	10%	無
A3	商業施設	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
A4	商業施設	レランドショッピングセンター	445,312	1,305,499	13%	無
A5	商業施設	イオンモール宇城バリュー	909,349	1,000,000	7.8%（注16）	無
A6	商業施設	天神ルーチェ	211,337	206,622	2%	無
A7	商業施設	ヤマダ電機テックランド堺本店	（注17）	668,500	8%	無
A8	商業施設	宮前ショッピングセンター	227,649	941,730	17%	無
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	（注17）	60,000	11%	無
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	190,693	182,273	14%	無
A11	商業施設	Tip's町田ビル	327,301	359,607	18%	無
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	303,999	-	9%	無
A13	商業施設／オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	598,549	454,816	-（注18）	-（注18）
A14	商業施設	アクティオーレ関内	111,713	113,659	19%	無
A15	商業施設	心斎橋OPA本館	1,408,804	1,448,304	12%	無
A16	商業施設	心斎橋OPAきれい館	175,536	184,312	10%	無
A18	商業施設	アルボーレ天神	65,009	42,562	2%	無
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	72,049	45,347	14.6%	無
A20	商業施設	アルボーレ仙台	174,668	109,210	8%	無
A21	商業施設	モラージュ柏	766,248	932,793	9%	無
A22	商業施設	ベルファ宇治	164,958	213,521	11%	無
A23	商業施設	イトーヨーカドー尾張旭店	455,616	424,281	11%	無
A24	商業施設	ニトリ横浜狩場インター店	204,000	204,000	12%	無
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	136,754	230,623	12%	無
B2	オフィスビル	SK名古屋ビルディング	296,348	401,700	11%	無
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	188,856	104,135	1%	無
B4	オフィスビル	丸増麹町ビル	76,046	76,248	11%	無
B5	オフィスビル	六番町Kビル	221,048	90,198	14%	無
B6	オフィスビル／ホテル	新大阪セントラルタワー	1,984,073	1,592,230	7%	無
B7	オフィスビル	川崎東芝ビル	1,929,649	1,580,916	7%	無
B8	オフィスビル	長谷萬ビル東陽町	478,997	366,593	13%	無
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	344,966	327,394	11%	無
B10	オフィスビル	日立ハイテクビルディング	827,870	789,547	15%	無
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	799,108	600,819	14.8%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注13）	預り敷金・保証金（千円）（注14）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注15）	地震保険付保の有無
B12	オフィスビル	UUR築地ビル（注21）	-	105,664	14%	無
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	469,274	299,845	14%	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	378,898	160,240	15%	無
B15	オフィスビル	パシフィックマークス新浦安	297,932	220,237	11%	無
B16	オフィスビル	大森シティビル	295,167	260,496	18%	無
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	218,412	294,216	14%	無
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通	168,000	100,500	12%	無
B19	オフィスビル	パシフィックマークス日本橋富沢町	131,908	102,934	15%	無
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	143,450	81,213	13%	無
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	104,975	68,917	17%	無
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	109,799	88,139	16%	無
B23	オフィスビル	パシフィックマークス新川	210,210	145,527	14%	無
B24	オフィスビル	パシフィックマークス目白	82,113	237,834	16%	無
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	590,311	454,042	17%	無
B26	オフィスビル	藤和浜松町ビル	295,099	466,827	14%	無
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	178,928	114,237	12%	無
B28	オフィスビル	パシフィックマークス青葉台	121,922	74,138	12%	無
B29	オフィスビル	大塚ＨＴビル	102,497	78,607	13%	無
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	158,425	170,230	12%	無
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	496,691	416,156	10%	無
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	287,197	253,407	12%	無
B33	オフィスビル	名古屋錦シティビル	181,002	164,288	16%	無
B34	オフィスビル	パシフィックマークス江坂	922,666	767,896	9%	無
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	162,281	113,178	1%	無
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	96,719	70,328	2%	無
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,634,803	2,008,257	9%	無
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	114,000	70,000	17%	無
C3	ホテル	ＭＺビル	258,666	140,607	13%	無
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	277,917	106,232	19%	無
D1	住居	T&G東池袋マンション	132,599	21,196	12%	無
D2	住居	T&G四谷マンション	85,476	14,014	13%	無
D3	住居	エクセリア馬込	40,380	7,042	18%	無
D4	住居	駒沢コート	118,800	19,800	11%	無
D5	住居	六本松コート	44,400	11,625	1%	無
D6	住居	スカイコート芝大門	64,800	10,800	17%	無
D7	住居	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	247,320	82,440	14.6%	無
D8	住居	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	102,720	34,240	10%	無
D9	住居	アプリーレ新青木一番館	（注17）	55,288	8%	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	94,159	7,838	2%	無

物件番号	用途	物件名	年間賃料総額（千円）（注13）	預り敷金・保証金（千円）（注14）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注15）	地震保険付保の有無
D11	住居	太平洋セメント蘇我寮	51,840	17,280	14%	無
D12	住居	太平洋セメント東久留米寮新館	33,696	11,232	10%	無
D13	住居	南山コート１号館	74,235	13,228	12%	無
D14	住居	南山コート２号館	32,963	5,801	14%	無
D15	住居	クリオ文京小石川	190,572	34,046	14.5%	無
D16	住居	グランルージュ栄	85,946	71	13%	無
D17	住居	グランルージュ栄Ⅱ	71,569	6,413	13%	無
D18	住居	ＭＡ仙台ビル	271,411	23,770	11%	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	87,555	7,381	16%	無
D20	住居	UURコート札幌篠路壱番館	61,581	2,655	3%	無
D21	住居	パークサイト泉	62,518	12,428	12%	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	110,829	9,375	16%	無
E1	その他	リリカラ東北支店	（注17）	600,000	11%	無
合計			26,653,224	24,870,215	8.63%	

（注１）「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、土地のみの取得の為、土地の所在地（地番）を記載しています。

（注２）「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産等資産の現況とは一致しない場合があります。

「敷地面積」、「延床面積」は、それぞれ建物の敷地全体の面積、建物の一棟全体の面積を記載しています。また、複数の建物で構成される物件の「構造・階数」及び「建築年月」については、代表的な建物について記載しています。

（注３）本投資法人が土地を共有している又は土地の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得しているmaricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、丸増麹町ビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分に係る詳細並びに本投資法人が借地権（賃借権含む）を保有している又は借地権（賃借権含む）を信託財産とする信託受益権を取得しているイオンモール宇城バリュー、ダイエー宝塚中山店、モラージュ柏、ベルファ宇治、イトーヨーカドー尾張旭店、大塚ＨＴビル、ＭＺビル及びＭＡ仙台ビルの借地権に係る詳細については、後記「（ロ）個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。

（注４）本投資法人が建物の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得している日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館の共有持分割合等に係る詳細、並びに本投資法人が建物の区分所有権を保有している又は区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得しているSK名古屋ビルディング、丸増麹町ビル、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、新宿ワシントンホテル本館、エクセリア馬込及びクリオ文京小石川の専有部分の割合等に係る詳細については、後記「（ロ）個別不動産等資産の概要」記載の各不動産の概要をご参照ください。

（注５）「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。

S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造

（注６）建築年月の上記記載は、平成15年７月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

（注７）クリオ文京小石川に係る信託不動産に含まれる土地の共有持分の割合の詳細については、後記「（ロ）個別不動産等資産の概要」記載の不動産の概要をご参照ください。

（注８）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含まない）について百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注９）「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格です。

なお、各物件の鑑定機関は下記のとおりとなっています。

不動産鑑定機関	物件名称
一般財団法人 日本不動産研究所	ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘、大丸ピーコック芦屋川西店、レランドショッピングセンター、イオンモール宇城バリュー、ヤマダ電機テックランド堺本店、宮前ショッピングセンター、コナミスポーツクラブ香里ヶ丘、アクティオーレ南池袋、Tip’s町田ビル、ダイエー宝塚中山店、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、アクティオーレ関内、心斎橋OPA本館、心斎橋OPAきれい館、アルボーレ天神、アルボーレ神宮前、アルボーレ仙台、モラージュ柏、ベルファ宇治、イトーヨーカドー尾張旭店、ニトリ横浜狩場インター店、福岡アーセオンビル、丸増麹町ビル、六番町Ｋビル、長谷萬ビル東陽町、フォーシーズンビル、日立ハイテクビルディング、パシフィックマークス新宿パークサイド、UUR築地ビル、パシフィックマークス月島、パシフィックマークス新浦安、大森シティビル、赤坂氷川ビル、パシフィックマークス渋谷公園通、パシフィックマークス日本橋富沢町、パシフィックマークス赤坂見附、パシフィックマークス新川、パシフィックマークス目白、藤和浜松町ビル、リーラヒジリザカ、パシフィックマークス青葉台、大塚ＨＴビル、パシフィックマークス新宿サウスゲート、新宿ワシントンホテル本館、ＭＺビル、駒沢コート、六本松コート、太平洋セメント社宅（メゾン浮間）、太平洋セメント社宅（習志野社宅）、アプリーレ新青木一番館、太平洋セメント蘇我寮、太平洋セメント東久留米寮新館、南山コート１号館、南山コート２号館、クリオ文京小石川、グランルージュ栄、グランルージュ栄Ⅱ、ＭＡ仙台ビル、パークサイト泉、UURコート大阪十三本町
株式会社谷澤総合鑑定所	T&G浜松町ビル、SK名古屋ビルディング、川崎東芝ビル、パシフィックマークス横浜イースト、横浜相生町ビル、パシフィックマークス新横浜、パシフィックマークス川崎、パシフィックマークス西梅田、パシフィックマークス肥後橋、名古屋錦シティビル、パシフィックマークス江坂、パシフィックマークス札幌北一条、新札幌センタービル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション、エクセリア馬込、スカイコート芝大門、UURコート札幌北三条
日本土地建物株式会社	天神ルーチェ、新大阪セントラルタワー、東横イン品川駅高輪口、ホテルルートイン横浜馬車道、UURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壱番館、リリカラ東北支店

（注10） 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、平成23年５月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書に記載されている数値等を根拠としています。以下同様です。）。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率の小数点第２位を四捨五入した数値を記載しています。なお、maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）、日立ハイテクビルディング及び新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。また、パシフィックマークス江坂及び新宿ワシントンホテル本館については、小数点第３位を四捨五入した数値を記載しています。

（注11） 「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、１テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

（注12） 「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスター・リース契約については、マスター・リース契約の面積を記載しています。

（注13） 「年間賃料総額」は、平成23年５月31日現在有効な契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。このため、本表記載の金額と、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。なお、パス・スルー型のマスター・リース契約を締結している住宅物件については、平成23年５月31日現在有効なエンドテナントの契約上の月間賃料（貸室賃料及び共益費合計）を12倍して千円未満を切捨てして記載しています。

（注14） 「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てして記載しています。「預り敷金・保証金」は、平成23年５月31日時点のデータに基づき記載しています。

（注15） 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ③ 運用方針 (ニ) 付保方針」をご参照ください。

（注16） イオンモール宇城バリューに係る「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」については、本投資法人が保有する11棟全体のポートフォリオPMLを記載しています。

（注17） 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

（注18） maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）については、土地のみの取得のため、該当事項はありません。

（注19） 本物件のテナントへの敷金及び保証金（保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還）の返還請求権を被担保債権として、信託不動産に抵当権が設定されています。

（注20） 本物件のテナントへの敷金の返還請求権を被担保債権として、本物件の建物及び土地に抵当権が設定されています。

（注21） 平成23年６月24日付で、「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称を変更しています。

（注22） 指定調査機関による本件土地に係る平成19年１月の土壌環境調査報告書によれば、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円（以下「土壌改良積立金」といいます。）を、本物件を取得するにあたり承継しており、当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映して3,659百万円としています。

なお、土壌改良の必要性が当面の間限りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壌改良積立金の交付を受けています。

（ロ）個別不動産等資産の概要

不動産等資産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、記載の不動産の概要はいずれも平成23年５月31日現在のものです。

ａ．「不動産の概要」に関する説明

（ｉ）「運用資産の種類」は、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。

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

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

（iv）「期末評価額」は投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づき、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。

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

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

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

（viii）「信託受託者」については、平成23年５月31日現在において各信託不動産を信託している信託受託者を記載しています。

（ix）「PM会社」については、平成23年５月31日現在において各不動産等資産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。

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

（xi）「PM会社」及び「代表的テナント」に記載の次の法人につきましては、投信法第201条第１項、投信法施行令第123条に定められる「利害関係人等」に該当します。
「丸紅株式会社」、「丸紅不動産株式会社」、「丸紅コミュニティ株式会社」、「株式会社ダイエー」、「株式会社マルエツ」、「株式会社ティップネス」

ｂ．「特記事項」に関する説明

（ｉ）「特記事項」の記載については、不動産等資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、不動産等資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「境界等」、「共有者等との取り決め」及び「その他」等の分類により記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成23年５月31日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

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

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

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

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

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

c．「損益状況」に関する説明

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

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

（iii）「その他収入」には、礼金、附加使用料等が含まれています。

（iv）「公租公課」に含まれる、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。
なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

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

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

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

（viii）「その他支出」には、仲介手数料、消耗品費等が含まれています。

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

d．「賃貸借の概要」に関する説明

（ｉ）「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成23年５月31日現在におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、前記「（イ）不動産等資産の概要　不動産等資産の概要１、２及び３（注10）」をご参照下さい。

（ii）「テナントの総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、１テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

次へ

■ 物件番号A1： ダイエー碑文谷

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　番	東京都目黒区碑文谷四丁目27番１・６～８	建築時期	昭和50年３月（注２）
			取得年月日	平成15年12月25日
			取得価格	15,300,000千円
	住居表示	東京都目黒区碑文谷四丁目１番１号	取得時の鑑定評価額	15,300,000千円
			期末評価額	13,900,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	300%／200%（注１）		地震PML	15%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地： 5,249.86㎡ （1,588.08坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：27,032.50㎡ （8,177.33坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件内に設置された約54台の地下駐車場の他に、敷地外に一定規模の店舗利用者専用駐車場が複数確保されていますが、これらの敷地外駐車場の賃借人は株式会社ダイエーであり、本投資法人は同契約の当事者となっていません。 ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）を基本とするものですが、平成12年に耐震工事が施工されており、平成15年10月20日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した確認書において、現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）と同等水準を確保している旨、記載されています。 ・本物件に関する検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第７条第１項に基づく建築主事の検査の申請を行わなかったことを理由とするものと思われます。このような場合、検査の申請を行わなかったことに対する罰金等の制裁は当時の建築主に対して科されることはありますが、本投資法人のような本物件の譲受人には承継されません。			

（注１）本物件の建物建築当時の容積率は500%であり、本物件の建物は建築当時において当時の容積率を満たしていましたが、本書の日付現在では既存不適格の建築物となります。
（注２）建築時期の上記記載は、平成15年７月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	459	459
貸室賃料・共益費	459	459
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	127	123
公租公課	41	41
外注委託費	4	5
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	5	2
減価償却費	73	72
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	332	336

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A2： ジョイパーク泉ヶ丘

［不動産の概要］

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

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	241	247
貸室賃料・共益費	206	198
その他収入	34	48
(B)賃貸事業費用 小計	196	205
公租公課	16	16
外注委託費	46	46
水道光熱費	37	44
損害保険料	0	0
修繕費	2	6
減価償却費	85	85
その他支出	8	6
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	44	41

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	17
賃貸可能面積	13,306.45㎡
賃貸契約面積	13,139.48㎡
稼働率	98.7%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A3： 大丸ピーコック芦屋川西店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造アルミニューム板葺平家建
所在	地　番	兵庫県芦屋市川西町17番１	建築時期	平成９年４月
			取得年月日	平成15年12月22日
			取得価格	769,000千円
	住居表示	兵庫県芦屋市川西町３番28号	取得時の鑑定評価額	769,000千円
			期末評価額	1,050,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域/第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200%		地震PML	６%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ピーコックストア
面積	土地：3,455.30㎡　（1,045.22坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,488.28㎡　（450.20坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	30	30
貸室賃料・共益費	30	30
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	5	5
公租公課	3	3
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	1	1
その他支出	-	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	24	24

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A4： レランドショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付５階建
所在	地　番	千葉県船橋市藤原七丁目437番51・63・67・84・85、759番２・６、鎌ヶ谷市馬込沢418番６・７、420番８・10・14・22～24・26・27・29、422番３・６・７、423番	建築時期	平成10年３月
			取得年月日	平成16年９月17日
			取得価格	5,200,000千円
			取得時の鑑定評価額	5,200,000千円
	住居表示	千葉県船橋市藤原七丁目２番２号	期末評価額	5,460,000千円
用途	店舗・事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種低層住居専用地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	300%／150%		地震PML	13%
建ぺい率	80%／60%		代表的テナント	サミット株式会社
面積	土地： 5,198.20㎡　（1,572.45坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,944.65㎡　（3,915.75坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本書の日付現在、本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金及び保証金（保証金については当初10年間据え置きで11年目より毎年均等分割返還）返還請求権を被担保債権とする本物件への抵当権が設定されています。 ・賃貸人とサミット株式会社間の賃貸借契約一部変更合意公正証書において、平成30年３月までの間は賃料の増減額を行わないこととされています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	261	272
貸室賃料・共益費	223	225
その他収入	37	47
(B) 賃貸事業費用 小計	146	156
公租公課	12	12
外注委託費	38	38
水道光熱費	30	39
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	63	62
その他支出	2	2
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	114	116

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	15
賃貸可能面積	12,968.85㎡
賃貸契約面積	12,695.30㎡
稼働率	97.9%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A5： イオンモール宇城バリュー

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根２階建（注１）
所在	地　番	熊本県宇城市小川町河江字十六１番１・10、67番１・７、69番１、同河江字八ノ坪87番１・17、同河江字江端121番１・13・14・17・24・25、同北新田字小鶴１番１、39番１、同北新田字二番割67番	建築時期	平成９年10月（注１）
			取得年月日	平成16年12月３日
			取得価格	11,100,000千円
			取得時の鑑定評価額	11,200,000千円
	住居表示	熊本県宇城市小川町河江１番地１	期末評価額	9,970,000千円
用途	店舗・映画館・百貨店・遊戯場		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	無指定区域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	200%		地震PML	7.8%（注２）
建ぺい率	70%		代表的テナント	イオンモール株式会社
面積	土地：173,498.31㎡ （52,483.23坪）（注３）		所有形態	土地：所有権、定期借地権
	建物： 63,058.78㎡ （19,075.28坪）（注４）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「南部田条里跡」に該当するため、開発行為を行う場合、文化財保護法上、試掘調査及び本掘調査を必要とされることがあります。			

（注１）保有する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。
（注２）地震PMLについては、保有する11棟の建物全体に対してのポートフォリオPML値を記載しています。
（注３）土地の面積については、借地部分（2,929.00㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。
（注４）建物の面積については、保有する11棟の建物の床面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	454	455
貸室賃料・共益費	454	455
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	183	181
公租公課	44	44
外注委託費	1	1
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	131	131
その他支出	2	2
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	271	273

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

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

■ 物件番号A6： 天神ルーチェ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　番	福岡県福岡市中央区天神二丁目35番～37番	建築時期	平成17年11月
			取得年月日	平成18年４月14日
			取得価格	6,500,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目３番24号	取得時の鑑定評価額	6,530,000千円
			期末評価額	3,980,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスキューブ
容積率	500%		地震PML	２%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ザイマックスキューブ
面積	土地：1,138.66㎡（344.44坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：5,369.70㎡（1,624.33坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	162	173
貸室賃料・共益費	119	144
その他収入	42	28
(B)賃貸事業費用 小計	78	84
公租公課	15	15
外注委託費	15	15
水道光熱費	18	23
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	27	27
その他支出	1	1
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	83	88

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	4,194.57㎡
賃貸契約面積	3,199.85㎡
稼働率	76.3%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A7： ヤマダ電機テックランド堺本店

［不動産の概要］

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

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 (182日)	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 (183日)
(A)賃貸事業収入 小計	(注)	(注)
貸室賃料・共益費	(注)	(注)
その他収入	(注)	(注)
(B)賃貸事業費用 小計	(注)	(注)
公租公課	(注)	(注)
外注委託費	(注)	(注)
水道光熱費	(注)	(注)
損害保険料	(注)	(注)
修繕費	(注)	(注)
減価償却費	(注)	(注)
その他支出	(注)	(注)
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	67	67

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

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

■ 物件番号A8： 宮前ショッピングセンター

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
所在	地　番	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1433番１、1283番16・21・22・26・29	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成19年２月19日
			取得価格	5,312,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目９番12号	取得時の鑑定評価額	5,320,000千円
			期末評価額	4,210,000千円
用途	店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200%		地震PML	17%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社マルエツ
面積	土地： 6,937.54㎡（2,098.60坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：17,338.54㎡（5,244.90坪）			建物：所有権
特記事項	（地役権設定） ・本物件に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	137	138
貸室賃料・共益費	137	137
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用 小計	61	62
公租公課	13	13
外注委託費	1	1
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	0	-
減価償却費	45	46
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	76	75

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A9： コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板葺・陸屋根４階建
所在	地　番	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１	建築時期	平成18年12月
			取得年月日	平成19年６月29日
			取得価格	2,040,000千円
	住居表示	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目３番１号	取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
			期末評価額	1,640,000千円
用途	スポーツセンター・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域/第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	200%		地震PML	11%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社コナミスポーツ＆ライフ
面積	土地：4,120.00㎡　(1,246.30坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,381.40㎡　(1,930.37坪)			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の前々所有者と前所有者との間の以下の遵守事項が、本投資法人の信託受益権取得後も引継がれています。 平成23年３月14日までの間に次の行為をする場合には前々所有者の承諾が必要であること。 ① 本物件の土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとする場合。 ② 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、表示土地の原状を変更しようとする場合。 ③ 本物件の土地の用途をスポーツ健康増進施設（フィットネス）以外の用途に供しようとする場合。 ④ 現状の建築物を増築、又は本物件の土地において新たに建物を建築する場合。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用 小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	25	25

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

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

■ 物件番号A10： アクティオーレ南池袋

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 地下１階付８階建
所在	地　番	東京都豊島区南池袋二丁目 ６番５・６・19～21	建築時期	平成18年11月
			取得年月日	平成19年９月27日
			取得価格	3,760,000千円
	住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目 26番10号	取得時の鑑定評価額	3,760,000千円
			期末評価額	3,180,000千円
用途	店舗		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800%		地震PML	14%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地： 320.39㎡　（96.91坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,265.15㎡　（685.20坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	95	91
貸室賃料・共益費	95	91
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用 小計	27	23
公租公課	3	3
外注委託費	5	5
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	13	13
その他支出	5	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	67	67

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	９
賃貸可能面積	2,081.50㎡
賃貸契約面積	2,081.50㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A11： Tip's町田ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺 地下１階付７階建
所在	地　番	東京都町田市原町田六丁目 1103番、1104番４・５、1244番１・４・５、1245番２・３、1246番１	建築時期	平成４年６月
			取得年月日	平成19年12月27日
			取得価格	4,100,000千円
	住居表示	東京都町田市原町田 六丁目７番８号	取得時の鑑定評価額	4,730,000千円
			期末評価額	4,260,000千円
用途	店舗・スポーツクラブ		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600%		地震PML	18%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：1,596.82㎡　（483.03坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：8,075.04㎡（2,442.69坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	216	222
貸室賃料・共益費	164	165
その他収入	52	57
(B)賃貸事業費用 小計	85	95
公租公課	13	13
外注委託費	16	16
水道光熱費	33	39
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	16	20
その他支出	3	3
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	131	127

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	10
賃貸可能面積	6,715.75㎡
賃貸契約面積	6,715.75㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A12： ダイエー宝塚中山店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付３階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根５階建）
所在	地　番	兵庫県宝塚市売布東の町91番１・５～７・11～18、106番１・４・９・20・28、108番１・６、120番９・10、311番２・３、385番２・３、407番２、408番２、（以下、借地部分）106番17	建築時期	平成９年11月
			取得年月日	平成20年１月30日
			取得価格	4,284,000千円
			取得時の鑑定評価額	4,360,000千円
	住居表示	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	期末評価額	3,720,000千円
用途	店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	株式会社ダイエー
容積率	200%		地震PML	９％（附属建物：９％）
建ぺい率	60%／80%		代表的テナント	株式会社ダイエー
面積	土地：16,330.14㎡（4,939.86坪）（注１）		所有形態（注２）	土地：所有権、借地権
	建物：16,729.60㎡（5,060.70坪） （附属建物：929.40㎡）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・指定調査機関による本件土地に係る平成19年１月の土壌環境調査報告書によれば、本物件に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、信託受益権譲渡契約において、前所有者において将来の土壌改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり承継しています。			

（注１）土地の面積については、借地部分（334㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。
（注２）本物件に係る土地の一部に、公共下水道管の埋設及び維持管理を目的として、地役権が設定されています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	151	151
貸室賃料・共益費	151	151
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	68	68
公租公課	22	22
外注委託費	1	1
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	38	38
その他支出	5	5
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	83	83

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

次へ

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

［不動産の概要］

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

（注１）本信託受益権は、主として敷地（一部構築物を含みます。）を信託財産とするものであり、当該敷地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。
（注２）敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しており、敷地全体の面積に、共有持分割合を乗じて得られる面積は51,229.02㎡です。
（注３）本投資法人は、敷地の共有持分（持分割合100分の96）を信託財産とする信託受益権を取得しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	299	299
貸室賃料・共益費	299	299
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	35	35
公租公課	35	35
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	-	-
その他支出	-	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	263	263

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A14： アクティオーレ関内

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　番	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	建築時期	平成19年９月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	2,410,000千円
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町 三丁目31番	取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
			期末評価額	1,920,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800%		地震PML	19%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地： 375.17㎡ （113.48坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,238.82㎡ （677.24坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	53	51
貸室賃料・共益費	53	51
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用 小計	28	22
公租公課	3	3
外注委託費	5	5
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	13	13
その他支出	5	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	24	29

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	９
賃貸可能面積	1,938.56㎡
賃貸契約面積	1,938.56㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A15： 心斎橋OPA本館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下３階付12階建
所在	地　番	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目15番３、30番２・３、31番３～６、32番、33番３、34番３～８・10・12、35番３・４	建築時期	平成６年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	22,800,000千円
	住居表示	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目４番３号	取得時の鑑定評価額	22,800,000千円
			期末評価額	22,800,000千円
用途	店舗・車庫・倉庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＢＭＳ株式会社
容積率	1,000%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社OPA
面積	土地： 2,430.23㎡ （735.14坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：25,865.61㎡ （7,824.34坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	709	-
貸室賃料・共益費	708	-
その他収入	0	-
(B)賃貸事業費用 小計	191	-
公租公課	82	-
外注委託費	2	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	-
修繕費	6	-
減価償却費	93	-
その他支出	5	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	517	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	27,052.42㎡
賃貸契約面積	27,052.42㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A16： 心斎橋OPAきれい館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付５階建
所在	地　番	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目20番３、25番20・21、27番２、28番４～８・10・12、29番１・３～５	建築時期	平成10年７月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,770,000千円
	住居表示	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目９番２号	取得時の鑑定評価額	2,770,000千円
			期末評価額	2,780,000千円
用途	店舗・事務所・車庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＢＭＳ株式会社
容積率	500%		地震PML	10%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社OPA
面積	土地： 946.53㎡ （286.32坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,923.95㎡ （1,489.49坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	87	-
貸室賃料・共益費	87	-
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	37	-
公租公課	9	-
外注委託費	0	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	27	-
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	50	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	4,858.61㎡
賃貸契約面積	4,858.61㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A18： アルボーレ天神

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨造陸屋根10階建
所在	地　番	福岡県福岡市中央区天神二丁目110番	建築時期	平成18年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	826,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目６番24号	取得時の鑑定評価額	826,000千円
			期末評価額	828,000千円
用途	店舗・倉庫		信託受託者	―
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社大央
容積率	500%		地震PML	２%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社グロワール・ブリエ東京
面積	土地：165.75㎡　（50.13坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：943.45㎡　（285.39坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	36	-
貸室賃料・共益費	32	-
その他収入	3	-
(B)賃貸事業費用 小計	10	-
公租公課	1	-
外注委託費	2	-
水道光熱費	3	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	3	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	25	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	６
賃貸可能面積	882.64㎡
賃貸契約面積	882.64㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A19： アルボーレ神宮前

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付４階建
所在	地　番	東京都渋谷区神宮前五丁目27番３	建築時期	平成18年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,580,000千円
	住居表示	東京都渋谷区神宮前五丁目27番７号	取得時の鑑定評価額	1,580,000千円
			期末評価額	1,570,000千円
用途	店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	株式会社ザイマックスキューブ
容積率	300%		地震PML	14.6%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社デイトナ・インターナショナル
面積	土地：308.02㎡　（93.17坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：816.60㎡　（247.02坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の北西側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	49	-
貸室賃料・共益費	47	-
その他収入	1	-
(B)賃貸事業費用 小計	9	-
公租公課	2	-
外注委託費	2	-
水道光熱費	1	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	3	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	39	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	2
賃貸可能面積	931.04㎡
賃貸契約面積	777.83㎡
稼働率	83.5%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A20： アルボーレ仙台

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 ４番７・８・23・32	建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,590,000千円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 ４番５号	取得時の鑑定評価額	2,590,000千円
			期末評価額	2,580,000千円
用途	店舗・診療所		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	600%		地震PML	８%
建ぺい率	80%		代表的テナント	アディダスジャパン株式会社
面積	土地： 736.01㎡ （222.64坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,082.94㎡ （1,235.08坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	100	-
貸室賃料・共益費	89	-
その他収入	10	-
(B)賃貸事業費用 小計	38	-
公租公課	3	-
外注委託費	6	-
水道光熱費	8	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	19	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	61	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	3,147.29㎡
賃貸契約面積	3,147.29㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A21： モラージュ柏

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	①鉄骨造陸屋根２階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根４階建 ③鉄骨造陸屋根２階建
所在	地　番	千葉県柏市大山台二丁目１番、２番、３番１、４番、（以下、借地部分）同大山台二丁目11番～13番、17番１、18番、19番、同松ヶ崎字西原92番１、93番１～３、94番５～９・47・83～85、96番１（96番39・40）・２、同松ヶ崎字南原1094番１、1096番１、1097番１・２、1099番２・３、1100番１・３	建築時期	①平成16年６月 ②平成16年９月 ③平成20年９月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	7,040,000千円
	住居表示（注１）	①千葉県柏市大山台二丁目３番地１、４番地 ②③千葉県柏市大山台二丁目３番地１	取得時の鑑定評価額	7,040,000千円
			期末評価額	7,050,000千円
用途（注２）	①店舗・駐車場、②体育館・共同住宅、③店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種住居地域／第一種中高層住居専用地域／第一種低層住居専用地域		PM会社	双日リアルネット株式会社
容積率	200%／150%／100%		地震PML	９%
建ぺい率	60%／50%		代表的テナント	ロイヤルホームセンター株式会社
面積	土地：83,810.27㎡　（25,352.60坪）（注３）		所有形態	土地：所有権、賃借権
	建物：（注２） ①　41,465.94㎡　（12,543.44坪） ②　4,578.34㎡　（1,384.94坪） ③　8,645.00㎡　（2,615.11坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本件土地の一部に、送電線路の設置及びその保全等を目的とする地役権が設定されています。 （行政法規） ・本物件の土地の一部は、都市計画路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）本物件は、建物三棟からなり、それぞれの建物の用途、数値等を記載しています。
（注３）土地の面積については、借地部分（駐車場部分：29,768.21㎡。再転貸借又は再々転貸借）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	658	-
貸室賃料・共益費	510	-
その他収入	148	-
(B)賃貸事業費用 小計	497	-
公租公課	57	-
外注委託費	122	-
水道光熱費	95	-
損害保険料	0	-
修繕費	13	-
減価償却費	67	-
その他支出	140	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	160	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	96
賃貸可能面積（注）	39,964.87㎡
賃貸契約面積（注）	39,011.05㎡
稼働率	97.6%

（注）本物件は建物三棟からなりますが、三棟の建物の数値等を合算しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A22： ベルファ宇治

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付４階建 ②鉄骨造スレート葺２階建
所在	地　番	京都府宇治市槇島町清水48番、同千足69番、71番１、（以下、借地部分）同槇島町千足70番、71番２、同槇島町清水92番～96番	建築時期	①平成７年３月、②平成４年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	511,000千円
	住居表示（注１）	①京都府宇治市槇島町清水48番地、同槇島町千足71番地１ ②京都府宇治市槇島町清水48番地	取得時の鑑定評価額	511,000千円
			期末評価額	508,000千円
用途（注２）	①店舗・駐車場、②店舗		信託受託者	―
用途地域	第二種住居地域/準住居地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	11%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社近商ストア
面積	土地：19,570.19㎡　（5,919.98坪）（注３）		所有形態	土地：所有権、賃借権
	建物：①34,689.06㎡（10,493.44坪）（注４） （注２）②　318.32㎡　（96.29坪）（注５）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の土地の西側及び中央部分は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）本物件は、建物二棟からなり、それぞれの建物の用途、数値等を記載しています。
（注３）土地の面積については、借地部分（駐車場部分：3,369㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。
（注４）附属建物である守衛所・機械室・集塵庫（合計68.22㎡）の面積は含まれていません。
（注５）附属建物である集塵庫・機械室（合計12.00㎡）の面積は含まれていません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	137	-
貸室賃料・共益費	106	-
その他収入	31	-
(B)賃貸事業費用 小計	134	-
公租公課	14	-
外注委託費	54	-
水道光熱費	33	-
損害保険料	0	-
修繕費	2	-
減価償却費	6	-
その他支出	23	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	2	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	30
賃貸可能面積（注１）（注２）	14,823.51㎡
賃貸契約面積（注１）	10,990.68㎡
稼働率	74.1%

（注１）本物件は建物二棟からなりますが、二棟の建物の数値等を合算しています。
（注２）賃貸可能面積には、屋上に存するフットサルコート（3,121.10㎡）を含みません。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A23： イトーヨーカドー尾張旭店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨造陸屋根６階建
所在	地　番	愛知県尾張旭市南原町石原116番４、同南原山町赤土319番１・16、同三郷町中井田13番１、22番３、23番２、28番１、33番・34番２、35番、（以下、借地部分）同三郷町中井田27番１	建築時期	平成10年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	4,840,000千円
	住居表示（注１）	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地４、同三郷町中井田13番地１、27番地１	取得時の鑑定評価額	4,840,000千円
			期末評価額	4,850,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	準工業地域／商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスキューブ
容積率	200%／400%		地震PML	11%
建ぺい率	60%／80%		代表的テナント	株式会社イトーヨーカ堂
面積	土地：34,612.39㎡（10,470.24坪）（注２）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：56,371.77㎡（17,052.46坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本書の日付現在、本物件に係る賃貸借契約に基づく敷金返還請求権を被担保債権として、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されています。 ・賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃貸不動産を第三者に譲渡する場合、敷地・建物を分離して処分することなく、一切の権利も同時に一括して同一人に対し、譲渡を行わなければならないとの合意があります。 ・本物件の27番１の土地は借地であり、所有者（借地権設定者）は宗教法人（以下本物件に関し「借地権設定者」といいます。）です。借地権設定者との間で、借地権設定者が当該所有する土地を売却しようとする場合、借地権設定者が当該土地の更地時価及び路線公示価格の調査の結果に基づいて決定した当該土地の売却評価額の７割以上の価額を以て当該土地を買い受ける旨合意しています。 ・尾張旭市との間で、本物件の土地の一部（70.13㎡）を第三者に譲渡するには、尾張旭市の同意を得た上、尾張旭市が同一の条件で本物件を市道として使用できるように措置する旨合意しています。 （行政法規） ・本物件の土地の北側は、都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。 （その他） ・本物件の土地の一部から指定基準値を超える砒素が検出されていますが、これは自然的原因によるものと判断される旨、及び基準超過土壌の直接摂取による人体に与える影響は無いものと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）土地の面積については、借地部分（駐車場部分：6,333.17㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。また、本件土地の一部（70.13㎡）は、尾張旭市へ無償貸与されています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	242	-
貸室賃料・共益費	241	-
その他収入	1	-
(B)賃貸事業費用 小計	84	-
公租公課	14	-
外注委託費	1	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	55	-
その他支出	12	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	157	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積（注）	54,606.34㎡
賃貸契約面積（注）	54,606.34㎡
稼働率	100%

（注）本物件は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に対して敷地内平面駐車場部分を含めて賃貸していますが、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」には、建物（立体駐車場部分を含みます。）に係る賃貸面積を記載しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号A24： ニトリ横浜狩場インター店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根５階建
所在	地　番	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町107番４、164番１・30・31、165番８、169番31・35・74	建築時期	平成19年９月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,500,000千円
	住居表示（注）	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地１、164番地30	取得時の鑑定評価額	2,500,000千円
			期末評価額	2,070,000千円
用途	店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	12%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ニトリホールディングス
面積	土地： 7,093.66㎡ （2,145.83坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,628.44㎡ （3,215.10坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	102	-
貸室賃料・共益費	102	-
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	36	-
公租公課	10	-
外注委託費	4	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	21	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	65	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	11,345.09㎡
賃貸契約面積	11,345.09㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

次へ

■ 物件番号B1： T&G浜松町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　番	東京都港区芝大門二丁目402番10	建築時期	昭和63年12月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,257,000千円
	住居表示	東京都港区芝大門二丁目12番10号	取得時の鑑定評価額	2,257,000千円
			期末評価額	2,790,000千円
用途	店舗・事務所・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	平成ビルディング株式会社（注）
容積率	700%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社東京都民銀行
面積	土地： 453.81㎡ （137.27坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,296.58㎡ （997.21坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）平成23年６月１日より、PM会社を株式会社エム・エス・ビルサポートに変更しております。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	88	94
貸室賃料・共益費	81	84
その他収入	6	10
(B) 賃貸事業費用 小計	35	35
公租公課	9	9
外注委託費	6	6
水道光熱費	4	6
損害保険料	0	0
修繕費	2	1
減価償却費	11	11
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	53	58

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	2,420.85㎡
賃貸契約面積	1,849.31㎡
稼働率	76.4%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B2： SK名古屋ビルディング

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　番	愛知県名古屋市中区錦一丁目 305番～309番	建築時期	昭和61年２月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	5,400,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目 ３番７号	取得時の鑑定評価額	5,754,000千円
			期末評価額	4,990,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	800%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		代表的テナント	清水建設株式会社
面積	土地： 1,361.96㎡　（411.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：11,795.38㎡　（3,568.10坪）			建物：区分所有権（割合100%）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	169	221
貸室賃料・共益費	150	198
その他収入	19	22
(B) 賃貸事業費用 小計	78	79
公租公課	15	15
外注委託費	23	24
水道光熱費	16	21
損害保険料	0	0
修繕費	5	0
減価償却費	17	16
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	91	141

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	５
賃貸可能面積	8,708.52㎡
賃貸契約面積	5,859.25㎡
稼働率	67.3%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B3： 福岡アーセオンビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根７階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　番	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目58番１・３、59番２、60番２、61番２	建築時期	平成10年９月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,080,000千円
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目６番３号	取得時の鑑定評価額	2,080,000千円
			期末評価額	2,150,000千円
用途	事務所（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社（注）
容積率	500%／400%		地震PML	１%以下
建ぺい率	80%		代表的テナント	国際ランド＆ディベロップメント株式会社
面積	土地：1,358.91㎡　（411.07坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,079.35㎡　（1,839.00坪） （附属建物：96.73㎡）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の土地の一部には、高速鉄道事業に要する施設の所有目的の区分地上権が設定されています。			

（注）平成23年６月１日より、PM会社を国際ランド＆ディベロップメント株式会社に変更しております。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	114	117
貸室賃料・共益費	102	99
その他収入	12	17
(B)賃貸事業費用 小計	63	70
公租公課	7	7
外注委託費	12	12
水道光熱費	12	16
損害保険料	0	0
修繕費	0	3
減価償却費	30	30
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	51	46

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B4： 丸増麹町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
所在	地　番	東京都千代田区麹町三丁目３番８	建築時期	平成元年９月
			取得年月日	平成16年３月29日
			取得価格	2,350,000千円
	住居表示	東京都千代田区麹町三丁目３番地８	取得時の鑑定評価額	2,410,000千円
			期末評価額	2,270,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	800%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		代表的テナント	トライ・ベンチャーズインク
面積	土地： 703.24㎡ （212.73坪）（注１）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：5,218.55㎡（1,578.61坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は10万分の72,328です。
（注２）建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,243.62㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の76.519%です。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	75	110
貸室賃料・共益費	60	103
その他収入	14	7
(B) 賃貸事業費用 小計	42	44
公租公課	13	13
外注委託費	7	8
水道光熱費	4	7
損害保険料	0	0
修繕費	2	5
減価償却費	8	8
その他支出	4	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	32	66

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	８
賃貸可能面積	2,612.42㎡
賃貸契約面積	1,010.41㎡
稼働率	38.7%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B5： 六番町Ｋビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　番	東京都千代田区六番町 ２番19、４番１	建築時期	昭和63年12月
			取得年月日	平成16年３月30日
			取得価格	2,150,000千円
	住居表示	東京都千代田区六番町２番地	取得時の鑑定評価額	2,150,000千円
			期末評価額	3,220,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	国際ランド＆ディベロップメント株式会社
容積率	600%／400%		地震PML	14%
建ぺい率	80%／60%		代表的テナント	国際ランド＆ディベロップメント株式会社
面積	土地： 689.70㎡ （208.63坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,031.14㎡（1,219.41坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	115	117
貸室賃料・共益費	114	116
その他収入	0	0
(B) 賃貸事業費用 小計	39	34
公租公課	11	11
外注委託費	13	13
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	7	1
減価償却費	6	6
その他支出	-	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	75	82

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B6： 新大阪セントラルタワー

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付23階建
所在	地　番	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目５番	客室数	490室　（ホテル部分）
			建築時期	平成元年６月
			取得年月日	平成16年12月２日
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目５番15号	取得価格	24,000,000千円
			取得時の鑑定評価額	24,200,000千円
			期末評価額	24,300,000千円
用途	事務所・ホテル・店舗		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	800%		地震PML	７%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地： 7,265.79㎡ （2,197.90坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：58,882.64㎡（17,811.99坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	1,102	1,107
貸室賃料・共益費	994	972
その他収入	108	135
(B) 賃貸事業費用 小計	460	515
公租公課	92	92
外注委託費	90	98
水道光熱費	107	134
損害保険料	0	0
修繕費	11	26
減価償却費	146	131
その他支出	10	30
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	642	592

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	59
賃貸可能面積	46,024.83㎡
賃貸契約面積	45,753.43㎡
稼働率	99.4%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B7： 川崎東芝ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付14階建
所在	地　番	神奈川県川崎市幸区堀川町580番１・３・19, 同幸町二丁目585番１・14, 572番12	建築時期	昭和62年４月
			取得年月日	平成16年12月20日
			取得価格	19,200,000千円
	住居表示	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地１	取得時の鑑定評価額	19,300,000千円
			期末評価額	30,200,000千円
用途	研究所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	500%		地震PML	７%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社東芝
面積	土地： 8,615.20㎡ （2,606.09坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：51,254.06㎡（15,504.35坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	968	968
貸室賃料・共益費	968	968
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	199	190
公租公課	52	52
外注委託費	6	6
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	3	0
減価償却費	135	129
その他支出	1	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	769	778

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B8： 長谷萬ビル東陽町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建
所在	地　番	東京都江東区東陽二丁目 ２番10・13・14・63～65・140・236・237	建築時期	平成２年11月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	8,500,000千円
	住居表示	東京都江東区 東陽二丁目４番18号	取得時の鑑定評価額	8,980,000千円
			期末評価額	7,770,000千円
用途	事務所		信託受託者	－
用途地域	準工業地域		PM会社	丸紅不動産株式会社
容積率	300%		地震PML	13%
建ぺい率	60%		代表的テナント	日立公共システムエンジニアリング株式会社
面積	土地： 3,262.50㎡ （986.90坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：10,768.11㎡（3,257.35坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	270	281
貸室賃料・共益費	244	245
その他収入	25	36
(B) 賃貸事業費用 小計	97	106
公租公課	13	14
外注委託費	19	19
水道光熱費	22	29
損害保険料	0	0
修繕費	3	4
減価償却費	38	38
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	172	174

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B9： フォーシーズンビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付10階建
所在	地　番	東京都新宿区新宿二丁目83番５・６、84番２、85番２、86番２・19	建築時期	平成６年10月
			取得年月日	平成21年12月25日
			取得価格	4,200,000千円
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目４番３号	取得時の鑑定評価額	4,560,000千円
			期末評価額	4,640,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビービーアセット
容積率	800%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ソリトンシステムズ
面積	土地： 690.93㎡ （209.00坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,318.81㎡（1,911.44坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	194	198
貸室賃料・共益費	180	181
その他収入	14	17
(B) 賃貸事業費用 小計	84	84
公租公課	10	10
外注委託費	16	16
水道光熱費	14	18
損害保険料	0	0
修繕費	5	2
減価償却費	34	34
その他支出	2	2
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	110	114

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	２
賃貸可能面積	5,000.54㎡
賃貸契約面積	5,000.54㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B10： 日立ハイテクビルディング

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建
所在	地　番	東京都港区西新橋一丁目50番地１・３・18・30、51番３	建築時期	昭和61年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	14,800,000千円
	住居表示	東京都港区西新橋一丁目24番14号	取得時の鑑定評価額	14,800,000千円
			期末評価額	14,800,000千円
用途	事務所・駐車場・店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	700%		地震PML	15%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社日立ハイテクノロジーズ
面積	土地： 3,464.39㎡ （1,047.97坪）（注１）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：22,952.71㎡ （6,943.19坪）（注２）			建物：所有権（共有）
特記事項	（共有者等との取り決め） ・信託受託者と共有者である株式会社日立ハイテクノロジーズとの間で、信託受益権を譲渡しようとするときは、共有者に対し第三者に優先して譲渡を申し出ること、及び当該申出が受諾されない場合には共有者の事前の書面による承諾を得ることが合意されています。 （境界等） ・本物件と南東側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が一部未了です。 （行政法規） ・本物件の北西側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。			

（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100分の50です。
（注２）建物全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する建物の持分は100分の50です。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	432	-
貸室賃料・共益費	425	-
その他収入	6	-
(B)賃貸事業費用 小計	127	-
公租公課	41	-
外注委託費	22	-
水道光熱費	13	-
損害保険料	0	-
修繕費	2	-
減価償却費	45	-
その他支出	1	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	305	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数(注)	２
賃貸可能面積（注）	15,781.64㎡
賃貸契約面積（注）	15,781.64㎡
稼働率（注）	100%

（注）信託受託者の持分にかかわりなく土地又は建物全体に係る数値を記載しています。

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません

■ 物件番号B11： パシフィックマークス新宿パークサイド

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付７階建
所在	地　番	東京都新宿区西新宿四丁目314番地32・36	建築時期	平成元年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	12,100,000千円
	住居表示	東京都新宿区西新宿四丁目15番７号	取得時の鑑定評価額	12,100,000千円
			期末評価額	11,200,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	700%／400%		地震PML	14.8%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社セルシス
面積	土地： 3,201.80㎡ （968.54坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：19,802.22㎡ （5,990.17坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件に関し、本投資法人を原告とし、本物件のテナント１社（賃貸人の承諾ある同居会社を含む）及びその連帯保証人を被告とする未払賃料等の支払及び貸室等の明渡しを求める１件の訴訟が、本書の日付現在において東京地方裁判所に係属しています。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	458	-
貸室賃料・共益費	420	-
その他収入	38	-
(B)賃貸事業費用 小計	176	-
公租公課	39	-
外注委託費	31	-
水道光熱費	29	-
損害保険料	0	-
修繕費	4	-
減価償却費	69	-
その他支出	1	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	282	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	15
賃貸可能面積	11,372.59㎡
賃貸契約面積	11,372.59㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B12： ＵＵＲ築地ビル（注１）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根７階建
所在	地　番	東京都中央区入船三丁目５番４～９・13～17・20～25・31～42	建築時期	平成11年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	6,860,000千円
	住居表示	東京都中央区入船三丁目３番８号	取得時の鑑定評価額	6,860,000千円
			期末評価額	6,490,000千円
用途	事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500%		地震PML	14%
建ぺい率	80%		代表的テナント	－（注３）
面積	土地：1,418.01㎡　（428.94坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,936.48㎡　（2,098.28坪）（注２）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件は、平成23年６月24日付で「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称変更しています。
（注２）附属建物であるゴミ置場及び駐車場の面積は含まれていません。
（注３）平成23年３月23日付でナラサキ産業株式会社と賃貸借契約を締結済みであり、平成23年８月１日から契約が開始しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	119	-
貸室賃料・共益費	47	-
その他収入	71	-
(B)賃貸事業費用 小計	169	-
公租公課	13	-
外注委託費	4	-
水道光熱費	5	-
損害保険料	0	-
修繕費	82	-
減価償却費	46	-
その他支出	18	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	-50	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	0
賃貸可能面積	5,971.45㎡
賃貸契約面積	0.00㎡
稼働率	0%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B13： パシフィックマークス月島

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付
所在	地　番	東京都中央区月島一丁目 1502番、1503番、1504番	建築時期	平成２年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	6,080,000千円
	住居表示	東京都中央区月島一丁目15番７号	取得時の鑑定評価額	6,080,000千円
			期末評価額	6,190,000千円
用途	店舗・事務所・共同住宅（注）		信託受託者	－
用途地域	第二種住居地域（注）		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	400%		地震PML	14%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ
面積	土地： 3,302.07㎡　（998.87坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：14,507.92㎡　（4,388.64坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本件不動産が存在する地区は、平成８年に特別用途地区の第二種中高層階住居専用地区に指定されましたが、本物件の建物の４階から８階部分は、現在事務所として利用されているため、本書の日付現在で既存不適格建築物となっています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	258	-
貸室賃料・共益費	236	-
その他収入	21	-
(B)賃貸事業費用 小計	100	-
公租公課	9	-
外注委託費	20	-
水道光熱費	17	-
損害保険料	0	-
修繕費	4	-
減価償却費	44	-
その他支出	3	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	157	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	43
賃貸可能面積	9,336.27㎡
賃貸契約面積	8,799.56㎡
稼働率	94.3%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B14： パシフィックマークス横浜イースト

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付12階建
所在	地　番	神奈川県横浜市神奈川区栄町 ３番１～３	建築時期	平成４年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	7,050,000千円
	住居表示 （注１）	神奈川県横浜市神奈川区栄町 ３番地４、３番地１・３・５～７・11	取得時の鑑定評価額	7,050,000千円
			期末評価額	7,020,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	500%		地震PML	15%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社富士通ワイエフシー
面積	土地： 2,525.41㎡　（763.93坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：15,387.49㎡　（4,654.71坪）（注２）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）附属建物である駐車場（127.80㎡）の面積は含まれていません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	226	-
貸室賃料・共益費	201	-
その他収入	25	-
(B)賃貸事業費用 小計	154	-
公租公課	22	-
外注委託費	22	-
水道光熱費	21	-
損害保険料	0	-
修繕費	10	-
減価償却費	75	-
その他支出	1	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	72	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	11
賃貸可能面積	10,793.68㎡
賃貸契約面積	8,530.45㎡
稼働率	79.0%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B15： パシフィックマークス新浦安

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付７階建
所在	地　番	千葉県浦安市美浜一丁目６番５	建築時期	平成５年５月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	3,920,000千円
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目９番２号	取得時の鑑定評価額	3,920,000千円
			期末評価額	3,920,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	400%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		代表的テナント	出光興産株式会社
面積	土地： 2,876.94㎡ （870.27坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：15,017.17㎡ （4,542.69坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の建物は、北東側隣接地に存する建物（以下本物件において「隣接建物」といいます。）と地下の一部でつながっています。また、信託受託者は、隣接地内又は隣接建物内に存在する一部施設を隣接建物の所有者と共有しており、隣接建物の所有者との間で地下駐車場及びかかる共有施設の管理・使用に関する覚書を締結し、隣接建物の地下駐車場の一部と共有施設を本建物のために使用しています。 ・信託受託者及び隣接地所有者等は、将来本物件の建物又は隣接建物の建替をする場合は、一体の建物として共同建築するよう相互に協力することに合意しています。また、敷地に独立した建物を建築する場合、現況の容積と同規模の建物を建築することに合意しています。 ・本物件の建物及び隣接建物には、相互の敷地に対し、建物所有を目的とする借地権が存在しています。			
（注）本物件の建物は、隣接建物と一体で開発・建築された経緯から、本物件の建物と隣接建物を一棟の建物として、一体で確認申請等の手続が行われています。				

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	177	-
貸室賃料・共益費	156	-
その他収入	20	-
(B)賃貸事業費用 小計	112	-
公租公課	20	-
外注委託費	30	-
水道光熱費	21	-
損害保険料	0	-
修繕費	1	-
減価償却費	36	-
その他支出	2	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	64	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	12
賃貸可能面積	8,708.62㎡
賃貸契約面積	6,982.02㎡
稼働率	80.2%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B16： 大森シティビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
所在	地　番	東京都大田区大森北一丁目１番５・21～24	建築時期	昭和55年７月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	4,120,000千円
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目１番10号	取得時の鑑定評価額	4,120,000千円
			期末評価額	4,190,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	りそな信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	600%		地震PML	18%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社商工組合中央金庫
面積	土地：1,041.44㎡　（315.03坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,550.12㎡　（1,981.41坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の建物は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計、施工され、建設当時において当時の耐震性能を満たしていましたが、本書の日付現在では現行の建築基準法に基づく耐震基準が規定する耐震性能を満たさない既存不適格建築物となっています。 ・本物件の建物の高圧トランス更新工事において、撤去した高圧トランス１台の絶縁油中に微量のPCBが含有されていることが判明しました。当該PCB廃棄物については、法令に基づき漏洩しないよう本物件の建物内で適切に保管するとともに、東京都環境局に「PCB廃棄物の保管届出書」及び「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書（保管事業者用）」を提出し、受理されています。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	166	-
貸室賃料・共益費	157	-
その他収入	8	-
(B)賃貸事業費用 小計	60	-
公租公課	12	-
外注委託費	10	-
水道光熱費	8	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	28	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	105	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	8
賃貸可能面積	4,925.86㎡
賃貸契約面積	4,592.09㎡
稼働率	93.2%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

次へ

■ 物件番号B17： 赤坂氷川ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建
所在	地　番	東京都港区赤坂六丁目1801番１	建築時期	昭和59年４月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	3,290,000千円
	住居表示	東京都港区赤坂六丁目18番３号	取得時の鑑定評価額	3,290,000千円
			期末評価額	3,360,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	300%		地震PML	14%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社アイビー化粧品
面積	土地：1,328.93㎡　（402.00坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,795.06㎡　（1,450.50坪）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の南側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	121	-
貸室賃料・共益費	117	-
その他収入	4	-
(B)賃貸事業費用 小計	40	-
公租公課	9	-
外注委託費	7	-
水道光熱費	4	-
損害保険料	0	-
修繕費	2	-
減価償却費	16	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	81	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,438.23㎡
賃貸契約面積	3,438.23㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B18： パシフィックマークス渋谷公園通

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根７階建
所在	地　番	東京都渋谷区神南一丁目43番７	建築時期	平成８年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,570,000千円
	住居表示	東京都渋谷区神南一丁目６番３号	取得時の鑑定評価額	2,570,000千円
			期末評価額	2,610,000千円
用途	店舗・倉庫・事務所・車庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ベイクルーズ
面積	土地： 428.62㎡ （129.65坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,972.43㎡ （596.66坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	84	-
貸室賃料・共益費	84	-
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	19	-
公租公課	3	-
外注委託費	2	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	13	-
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	64	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,972.43㎡
賃貸契約面積	1,972.43㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B19： パシフィックマークス日本橋富沢町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　番	東京都中央区日本橋富沢町１番３・４	建築時期	平成３年４月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,890,000千円
	住居表示	東京都中央区日本橋富沢町10番18号	取得時の鑑定評価額	1,890,000千円
			期末評価額	1,900,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	600%		地震PML	15%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社タイショーテクノス
面積	土地： 550.67㎡ （166.57坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,627.03㎡ （1,097.17坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	72	-
貸室賃料・共益費	69	-
その他収入	3	-
(B)賃貸事業費用 小計	39	-
公租公課	7	-
外注委託費	4	-
水道光熱費	4	-
損害保険料	0	-
修繕費	7	-
減価償却費	15	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	33	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	7
賃貸可能面積	2,631.17㎡
賃貸契約面積	2,227.56㎡
稼働率	84.7%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B20： パシフィックマークス赤坂見附

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
所在	地　番	東京都港区赤坂三丁目2007番、2008番、2009番、2010番１・２、2011番、2013番	建築時期	平成６年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,210,000千円
	住居表示	東京都港区赤坂三丁目20番６号	取得時の鑑定評価額	2,210,000千円
			期末評価額	2,260,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	500%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社東急スペース開発
面積	土地： 390.86㎡ （118.23坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,895.87㎡ （573.50坪）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件と東側隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	78	-
貸室賃料・共益費	72	-
その他収入	5	-
(B)賃貸事業費用 小計	22	-
公租公課	3	-
外注委託費	3	-
水道光熱費	3	-
損害保険料	0	-
修繕費	3	-
減価償却費	8	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	55	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	7
賃貸可能面積	1,675.13㎡
賃貸契約面積	1,675.13㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B21： 横浜相生町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
所在	地　番	神奈川県横浜市中区相生町六丁目104番２、105番	建築時期	平成５年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,060,000千円
	住居表示（注１）	神奈川県横浜市中区相生町六丁目105番地、103番地１～３、104番地１・２	取得時の鑑定評価額	1,060,000千円
			期末評価額	1,090,000千円
用途	事務所		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	800%／600%		地震PML	17%
建ぺい率	80%		代表的テナント	オンライン不動産株式会社
面積	土地：1,040.76㎡　（314.82坪）（注２）		所有形態	土地：所有権
	建物：7,511.49㎡　（2,272.22坪）（注３）			建物：区分所有権（注４）
特記事項	（その他） ・本物件に関し、本投資法人を原告とし、本物件のテナント１社及びその連帯保証人を被告とする未払賃料等の支払及び貸室等の明渡しを求める１件の訴訟が、本書の日付現在において東京地方裁判所に係属しています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）敷地全体の面積です。信託受託者の所有する部分の敷地面積は、478.61㎡です。
（注３）建物全体の面積です。信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は2,472.51㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は4,958.30㎡です。
（注４）本物件の建物の敷地は数筆に分かれており、信託受託者と他の区分所有者がそれぞれ分有しています。なお、本物件の当初委託者と他の区分所有者との間で各自の土地を相手方に相互に無償使用させる旨の基本協定を締結しており、信託受託者は他の区分所有者との間で、かかる基本協定の承継等の合意を締結しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	60	-
貸室賃料・共益費	54	-
その他収入	6	-
(B)賃貸事業費用 小計	36	-
公租公課	5	-
外注委託費	7	-
水道光熱費	7	-
損害保険料	0	-
修繕費	2	-
減価償却費	12	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	24	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	18
賃貸可能面積	2,444.45㎡
賃貸契約面積	2,444.45㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B22： パシフィックマークス新横浜

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建
所在	地　番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番20・21	建築時期	平成３年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,710,000千円
	住居表示（注）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20・21	取得時の鑑定評価額	1,710,000千円
			期末評価額	1,600,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
容積率	800%		地震PML	16%
建ぺい率	80%		代表的テナント	アンシス・ジャパン株式会社
面積	土地： 475.00㎡　（143.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,141.89㎡　（1,252.92坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	69	-
貸室賃料・共益費	61	-
その他収入	7	-
(B)賃貸事業費用 小計	39	-
公租公課	5	-
外注委託費	6	-
水道光熱費	5	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	21	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	29	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	9
賃貸可能面積	3,137.42㎡
賃貸契約面積	2,459.16㎡
稼働率	78.4%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B23： パシフィックマークス新川

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付12階建
所在	地　番	東京都中央区新川一丁目 202番１・21	建築時期	平成４年５月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,790,000千円
	住居表示	東京都中央区新川一丁目５番17号	取得時の鑑定評価額	2,790,000千円
			期末評価額	2,840,000千円
用途	事務所・共同住宅・車庫		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500%		地震PML	14%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社トランスウエア
面積	土地： 949.85㎡ （287.32坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,058.75㎡ （1,832.77坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	113	-
貸室賃料・共益費	99	-
その他収入	14	-
(B)賃貸事業費用 小計	53	-
公租公課	12	-
外注委託費	8	-
水道光熱費	9	-
損害保険料	0	-
修繕費	1	-
減価償却費	19	-
その他支出	1	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	60	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	10
賃貸可能面積	4,116.33㎡
賃貸契約面積	4,116.33㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B24： パシフィックマークス目白

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
所在	地　番	東京都豊島区目白三丁目 1709番１・３	建築時期	平成元年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,160,000千円
	住居表示	東京都豊島区目白三丁目14番３号	取得時の鑑定評価額	1,160,000千円
			期末評価額	1,180,000千円
用途	銀行・事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
容積率	500%		地震PML	16%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社リソー教育
面積	土地： 311.07㎡　（94.09坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,413.80㎡　（427.67坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	72	-
貸室賃料・共益費	62	-
その他収入	10	-
(B)賃貸事業費用 小計	15	-
公租公課	2	-
外注委託費	3	-
水道光熱費	2	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	5	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	57	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	２
賃貸可能面積	1,266.92㎡
賃貸契約面積	655.47㎡
稼働率	51.7%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B25： パシフィックマークス川崎

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付13階建
所在	地　番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 11番１・４・５	建築時期	平成16年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	9,890,000千円
	住居表示 （注１）	神奈川県川崎市川崎区駅前本町 11番地１・４・５	取得時の鑑定評価額	9,890,000千円
			期末評価額	9,890,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	800%		地震PML	17%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社JTB首都圏
面積	土地： 1,183.52㎡ （358.01坪）（注２）		所有形態	土地：所有権（共有）
	建物：10,694.91㎡ （3,235.21坪）（注３）			建物：区分所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に対して、地下鉄道の敷設を目的とし、川崎市を地上権者とする地上権が設定されています。			

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
（注２）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は1,054,848分の1,049,486です。
（注３）建物全体の面積です。本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は10,494.86㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は10,548.48㎡です。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	336	-
貸室賃料・共益費	306	-
その他収入	29	-
(B)賃貸事業費用 小計	115	-
公租公課	9	-
外注委託費	17	-
水道光熱費	25	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	59	-
その他支出	1	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	221	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	38
賃貸可能面積	7,383.13㎡
賃貸契約面積	6,848.62㎡
稼働率	92.8

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B26： 藤和浜松町ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付８階建
所在	地　番	東京都港区浜松町二丁目113番１	建築時期	平成５年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	5,850,000千円
	住居表示	東京都港区浜松町二丁目６番２号	取得時の鑑定評価額	5,850,000千円
			期末評価額	5,920,000千円
用途	事務所・店舗・便所・湯沸室		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社（注３）
容積率	600%		地震PML	14%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ＮＴＴコムテクノロジー株式会社
面積	土地：1,401.61㎡　（423.98坪）（注１）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：8,331.90㎡　（2,520.39坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	（その他） ・本物件の敷地の外溝の一部から指定基準値を超える鉛が検出されています。鉛を含む土壌の大半は被覆又は掘削除去されており、現在土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念はほとんどないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。			

（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100,000分の70,481です。
（注２）建物全体の面積です。信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,829.48㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は6,891.00㎡です。
（注３）平成23年６月１日より、PM会社を株式会社エム・エス・ビルサポートに変更しております。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	173	-
貸室賃料・共益費	156	-
その他収入	17	-
(B)賃貸事業費用 小計	85	-
公租公課	11	-
外注委託費	16	-
水道光熱費	10	-
損害保険料	0	-
修繕費	4	-
減価償却費	39	-
その他支出	2	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	88	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	14
賃貸可能面積	4,788.32㎡
賃貸契約面積	3,771.64㎡
稼働率	78.8%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B27： リーラヒジリザカ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　番	東京都港区三田三丁目２番１	建築時期	平成３年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,750,000千円
	住居表示	（事務所） 東京都港区三田三丁目４番10号 （住居） 東京都港区三田三丁目４番９号	取得時の鑑定評価額	2,750,000千円
			期末評価額	2,770,000千円
用途	事務所・居宅		信託受託者	－
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社（注３）
容積率	500（600）％／300％		地震PML	12％
建ぺい率	80％／60％		代表的テナント	株式会社ティップネス
面積	土地：1,474.05㎡　（445.90坪）（注１）		所有形態	土地：敷地権所有権（共有）
	建物：6,598.52㎡　（1,996.05坪）（注２）			建物：区分所有権
特記事項	（その他） ・本物件から道路への避難経路の一部について、東京都建築安全条例に定める有効幅員２ｍを確保できていない部分がありますが、かかる幅員不足については、建築基準適合判定資格者より避難上特に大きな問題がない旨の確認を受けており、港区に報告を完了しています。			

（注１）敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は493,209分の426,341です。
（注２）建物全体の面積です。本投資法人の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は4,155.90㎡です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は5,307.69㎡です。
（注３）平成23年６月１日より、PM会社を株式会社エム・エス・ビルサポートに変更しております。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	61	-
貸室賃料・共益費	55	-
その他収入	5	-
(B)賃貸事業費用 小計	46	-
公租公課	6	-
外注委託費	14	-
水道光熱費	4	-
損害保険料	0	-
修繕費	3	-
減価償却費	14	-
その他支出	4	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	14	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	14
賃貸可能面積	4,255.02㎡
賃貸契約面積	3,623.71㎡
稼働率	85.2％

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B28： パシフィックマークス青葉台

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付７階建
所在	地　番	東京都目黒区青葉台三丁目 355番１～３	建築時期	平成５年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,620,000千円
	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目 10番１号	取得時の鑑定評価額	1,620,000千円
			期末評価額	1,600,000千円
用途	事務所・駐車場		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域／第一種住居地域		PM会社	シービー・リチャードエリス・アセット サービス株式会社
容積率	500%／300%		地震PML	12%
建ぺい率	80%／60%		代表的テナント	株式会社東京ソイルリサーチ
面積	土地： 701.83㎡ （212.30坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,215.11㎡ （972.57坪）			建物：区分所有権（持分割合100%）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	67	-
貸室賃料・共益費	58	-
その他収入	9	-
(B)賃貸事業費用 小計	24	-
公租公課	5	-
外注委託費	5	-
水道光熱費	4	-
損害保険料	0	-
修繕費	1	-
減価償却費	8	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	42	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	4
賃貸可能面積	2,486.40㎡
賃貸契約面積	2,118.31㎡
稼働率	85.2%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B29： 大塚ＨＴビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
所在（注）	地　番	東京都豊島区南大塚三丁目43番８・９	建築時期	平成２年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,160,000千円
	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目43番１号	取得時の鑑定評価額	1,160,000千円
			期末評価額	1,160,000千円
用途	事務所・銀行・駐車場		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
容積率	500%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	シェアードシステム株式会社
面積	土地： 455.94㎡ （137.92坪）（注）		所有形態（注）	土地：借地権
	建物：2,317.67㎡ （701.09坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	60	-
貸室賃料・共益費	53	-
その他収入	6	-
(B)賃貸事業費用 小計	27	-
公租公課	1	-
外注委託費	5	-
水道光熱費	4	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	11	-
その他支出	4	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	33	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	6
賃貸可能面積	1,794.71㎡
賃貸契約面積	1,794.71㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B30： パシフィックマークス新宿サウスゲート

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　番	東京都新宿区新宿四丁目９番１・２・６、10番１・２・５・６、52番１	建築時期	昭和60年８月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,460,000千円
	住居表示	東京都新宿区新宿四丁目２番16号	取得時の鑑定評価額	2,460,000千円
			期末評価額	2,470,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	800%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ベイクルーズ
面積	土地： 257.87㎡ （78.00坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,038.70㎡ （616.70坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の土地の一部に対して、地下高速電車事業施設の所有を目的とし、東京都を地上権者とする地上権が設定されています。 （その他） ・本物件に関し、本投資法人を原告とし、本物件のテナント１社及びその連帯保証人を被告とする未払賃料等の支払及び貸室等の明渡しを求める１件の訴訟について、本投資法人の主張を概ね認める判決が東京地方裁判所から出されましたが、被告から控訴が為されたため、本書の日付現在において当該訴訟に係る控訴審が東京高等裁判所に係属しています。なお、テナント側は、賃料不払いにつき賃貸人側の設備の不備を理由としています。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	89	-
貸室賃料・共益費	81	-
その他収入	7	-
(B)賃貸事業費用 小計	26	-
公租公課	2	-
外注委託費	4	-
水道光熱費	5	-
損害保険料	0	-
修繕費	7	-
減価償却費	6	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	62	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	9
賃貸可能面積	1,751.69㎡
賃貸契約面積	1,609.47㎡
稼働率	91.9%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

次へ

■ 物件番号B31： パシフィックマークス西梅田

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付18階建
所在	地　番	大阪府大阪市北区梅田二丁目 1006番、1007番	建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	6,860,000千円
	住居表示	大阪府大阪市北区梅田二丁目 ６番13号・20号	取得時の鑑定評価額	6,860,000千円
			期末評価額	6,860,000千円
用途	事務所・店舗・劇場・駐車場		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	400%		地震PML	10%
建ぺい率	80%		代表的テナント	医療法人社団翔友会
面積	土地： 2,053.30㎡ （621.12坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：16,142.54㎡ （4,883.11坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	276	-
貸室賃料・共益費	238	-
その他収入	37	-
(B)賃貸事業費用 小計	171	-
公租公課	27	-
外注委託費	28	-
水道光熱費	33	-
損害保険料	0	-
修繕費	5	-
減価償却費	72	-
その他支出	3	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	105	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	24
賃貸可能面積	11,039.17㎡
賃貸契約面積	10,323.88㎡
稼働率	93.5%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B32： パシフィックマークス肥後橋

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付９階建
所在	地　番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目53番１	建築時期	昭和58年10月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	4,570,000千円
	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番８号	取得時の鑑定評価額	4,570,000千円
			期末評価額	4,560,000千円
用途	事務所・店舗・車庫		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	800%／400%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社神戸新聞社
面積	土地：1,284.23㎡　（388.47坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：9,596.62㎡　（2,902.97坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	166	-
貸室賃料・共益費	149	-
その他収入	16	-
(B)賃貸事業費用 小計	81	-
公租公課	17	-
外注委託費	10	-
水道光熱費	14	-
損害保険料	0	-
修繕費	1	-
減価償却費	36	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	84	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	18
賃貸可能面積	7,621.89㎡
賃貸契約面積	6,362.23㎡
稼働率	83.5%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B33： 名古屋錦シティビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付11階建
所在	地　番	愛知県名古屋市中区錦一丁目605番、606番	建築時期	平成３年11月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	2,670,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目６番５号	取得時の鑑定評価額	2,670,000千円
			期末評価額	2,630,000千円
用途	事務所・店舗・駐車場		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ザイマックスアクシス
容積率	600%		地震PML	16%
建ぺい率	80%		代表的テナント	第一生命保険株式会社
面積	土地：1,342.54㎡　（406.11坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：8,219.53㎡　（2,486.40坪）			建物：所有権
特記事項	（境界等） ・本物件の土地と東側隣接地との土地境界確認書の締結が一部未了です。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	111	-
貸室賃料・共益費	105	-
その他収入	5	-
(B)賃貸事業費用 小計	83	-
公租公課	12	-
外注委託費	12	-
水道光熱費	9	-
損害保険料	0	-
修繕費	0	-
減価償却費	45	-
その他支出	1	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	27	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	13
賃貸可能面積	5,617.28㎡
賃貸契約面積	4,305.67㎡
稼働率	76.7%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B34： パシフィックマークス江坂

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下２階付20階建
所在	地　番	大阪府吹田市豊津町 ９番１・３・20	建築時期	昭和50年３月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	9,590,000千円
	住居表示	大阪府吹田市豊津町９番１号	取得時の鑑定評価額	9,590,000千円
			期末評価額	9,750,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	ＢＭＳ株式会社
容積率	600%		地震PML	９%
建ぺい率	80%		代表的テナント	TIS株式会社
面積	土地： 3,929.31㎡　（1,188.61坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：33,316.53㎡　（10,078.25坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・大阪市との協定書に基づき、本物件の建物に地下鉄連絡通路及び出入口を設置するとともに、かかる事項を目的とした地上権を設定しています。 （その他） ・本物件の建物の建築後の駐車施設の整備に関する条例の制定及び容積率の指定（600%）により、本書の日付現在で既存不適格建築物となっています。 ・平成８年４月24日付にて株式会社竹中工務店が作成した耐震安全性に係るレポートにて、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物と同等以上の耐震安全性を有している旨記載されています。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	504	-
貸室賃料・共益費	459	-
その他収入	44	-
(B)賃貸事業費用 小計	240	-
公租公課	19	-
外注委託費	57	-
水道光熱費	50	-
損害保険料	0	-
修繕費	3	-
減価償却費	101	-
その他支出	8	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	263	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	32
賃貸可能面積	20,046.11㎡
賃貸契約面積	20,044.11㎡
稼働率	99.99%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B35： パシフィックマークス札幌北一条

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　番	北海道札幌市中央区 北一条西七丁目４番１・４	建築時期	平成５年２月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	1,790,000千円
	住居表示 （注）	北海道札幌市中央区 北一条西七丁目４番地４・１	取得時の鑑定評価額	1,790,000千円
			期末評価額	1,790,000千円
用途	事務所		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	600%		地震PML	１%
建ぺい率	80%		代表的テナント	エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社
面積	土地： 987.04㎡　（298.57坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,048.97㎡　（1,829.81坪）			建物：所有権
特記事項	（その他） ・本物件の建物の建築当時は、基準容積率（600.00%）を満たす建物でしたが、建物完成後における都市計画道路に係る事業の施行により本物件の敷地の一部が収用され、その結果、本物件に係る建物の容積率は、現時点では基準容積率を満たさないものとなりました。かかる一部収用は、公用収用の結果により基準容積率を満たさなくなる建物を既存不適格建築物と同様に取り扱う旨の現行建築基準法の規定の適用対象時期前の時点においてなされたため、現状は建築基準法に準拠していない状況となっています。			
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。				

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	93	-
貸室賃料・共益費	83	-
その他収入	10	-
(B)賃貸事業費用 小計	47	-
公租公課	4	-
外注委託費	8	-
水道光熱費	9	-
損害保険料	0	-
修繕費	2	-
減価償却費	20	-
その他支出	2	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	45	-

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	14
賃貸可能面積	4,761.87㎡
賃貸契約面積	4,657.11㎡
稼働率	97.8%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号B36： 新札幌センタービル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建
所在	地　番	北海道札幌市厚別区 厚別中央一条六丁目493番39	建築時期	平成３年９月
			取得年月日	平成22年12月１日
			取得価格	987,000千円
	住居表示	北海道札幌市厚別区 厚別中央一条六丁目２番15号	取得時の鑑定評価額	987,000千円
			期末評価額	984,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	近隣商業地域		PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
容積率	300%		地震PML	２%
建ぺい率	80%		代表的テナント	医療法人社団花岡神経クリニック
面積	土地：1,940.08㎡　（586.87坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,725.13㎡　（1,126.85坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	58	-
貸室賃料・共益費	52	-
その他収入	5	-
(B)賃貸事業費用 小計	36	-
公租公課	2	-
外注委託費	7	-
水道光熱費	7	-
損害保険料	0	-
修繕費	4	-
減価償却費	13	-
その他支出	0	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	21	-

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	16
賃貸可能面積	2,797.41㎡
賃貸契約面積	2,310.73㎡
稼働率	82.6%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

次へ

■ 物件番号C1： 新宿ワシントンホテル本館

［不動産の概要］（注１）

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注１）（注２）		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下４階付25階建
所在	地　番	東京都新宿区西新宿三丁目143番２～７・９・13～15、144－１・２・７～９・12・13・17・18・25・33・34・39・43・52～56・58～62	客室数	1,296室
			建築時期	昭和58年10月
			取得年月日	平成15年12月22日
			取得価格	21,140,000千円
	住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目２番９号	取得時の鑑定評価額	21,140,000千円
			期末評価額	22,200,000千円
用途	ホテル・店舗・駐車場等		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	800%		地震PML	９%
建ぺい率	80%		代表的テナント	藤田観光株式会社
面積	土地： 6,215.31㎡ （1,880.13坪）（注３）		所有形態	土地：所有権（一部共有）（注３）
	建物：59,985.37㎡ （18,145.57坪）（注４）			建物：区分所有権（一部共有）（注４）
特記事項	（権利関係等）・本受益権A（注２）に関する藤田観光株式会社（賃借人）との間の昭和58年５月30日付賃貸借契約により、賃貸人はその権利を第三者へ譲渡・転売するにつき賃借人の同意を必要とする等の制限が規定されています。従い、本投資法人がかかる信託受益権を将来において譲渡する場合には、賃借人の同意が必要と解されます。 （境界等） ・本物件の東側にある立花新宿ビルとの間の隣地境界については、境界石の設置がなく、境界が未確定です。 （共有者等との取り決め） ・新宿ワシントンホテル管理規約において、①区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他に優先して他の区分所有者に譲渡を申し入れなければならないこと及び②区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には予め書面にて管理者に届け出なければならないことが定められています。 ・本受益権B（注２）に関する、本投資法人の前所有者と宗教法人稲足神社との間の共有者間契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該共有者間契約の承継により、①共同で賃貸借している部分については持分割合に応じてそれぞれが賃借人から直接賃料を収受すること及び②共有している区分所有権に係る区分所有者集会における議決権は原則として本投資法人の判断により行使することができること等が合意されています。上記宗教法人と本投資法人との持分割合は、本受益権Bの建物のうち家屋番号西新宿三丁目144番18の23乃至18の48の建物については24.2%対75.8%、家屋番号西新宿三丁目144番18の49及び18の50については19.1%対59.9%（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51については20.2%対63.1%（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52については14.9%対46.7%（残りは他の共有者が保有）です。 ・本受益権B（注１）に関する本投資法人の前所有者及び宗教法人稲足神社並びに藤田観光株式会社の間の昭和56年10月12日付賃貸借契約における前所有者の地位は、本投資法人に承継されています。当該賃貸借契約の承継により、本投資法人と宗教法人稲足神社は、賃借人である藤田観光株式会社に対する賃貸借契約上の債務を連帯して負っています。 （その他） ・平成15年５月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書において、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物以上に優れた構造性能を保持している旨記載されています。 ・本物件は、隣接する新宿三井ビル２号館及び新宿ワシントンホテル新館と併せて総合設計により一団地として建築されています。また、本物件と新宿三井ビル２号館の間の財産及び管理区分に関しては、昭和59年12月１日付で財産区分及び管理区分等に関する覚書が締結されています。			

（注１）平成22年９月29日付にて、本物件の区分所有権の一部及び本物件の所在する土地の一部を現物不動産の形態で追加取得（取得価格40百万円）し、本投資法人が取得後同日付にて信託設定し、信託受益権として保有しています。従いまして、本物件については、追加取得後の概要を記載しています。

（注２）本物件に関して、本投資法人は、２つの不動産信託受益権を保有しています。

一つは、①建物敷地全体のうち、西新宿三丁目143番４、６、７、９（合計面積1,066.34㎡）、西新宿三丁目144番２、12、13、25、53、54、56（合計面積1,901.43㎡）、西新宿三丁目144番７（509.22㎡）の共有持分（50,922分の45,310）、西新宿三丁目144番18（947.31㎡）の共有持分（94,731分の22,965）、②建物全体の専有部分（合計面積29,253.30㎡）のうち、家屋番号西新宿三丁目144番18の23～48（合計面積20,512.80㎡）の共有持分（10万分の75,789）、家屋番号西新宿三丁目144番18の49、50（合計面積1,204.66㎡）の共有持分（10万分の59,911）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51（923.54㎡）の共有持分（10万分の63,110）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52（14.64㎡）の共有持分（10万分の46,746）を主たる信託財産とする不動産信託受益権です（以下、当該不動産信託受益権を「本受益権A」といいます。）。

もう一つは、①建物敷地全体のうち、西新宿三丁目143番２、３、５、13（合計面積220.32㎡）、西新宿三丁目144番８、９、17、33、34、55（合計面積747.51㎡）、②建物全体の専有部分（合計面積29,253.30㎡）のうち、家屋番号西新宿三丁目144番18の13～22（合計面積4,357.91㎡）、家屋番号西新宿三丁目144番18の49、50（合計面積1,204.66㎡）の共有持分（10万分の20,950）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51（923.54㎡）の共有持分（10万分の16,729）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52（14.64㎡）の共有持分（10万分の38,320）を主たる信託財産とする不動産信託受益権です（以下、当該不動産信託受益権を「本受益権B」といい、「本受益権A」と「本受益権B」を総称して「本受益権」といいます。）。

（注３）建物敷地全体の面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本受益権の信託財産に含まれる建物敷地（共有持分による保有を含みます。）の面積は、5,402.75㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した土地の面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は１）を乗じて得られる便宜上の持分相当面積の合計は、4,628.97㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は、74.5%です。

（注４）建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得し、本受益権の信託財産に含まれる区分所有建物の専有部分の延床面積（共有持分による保有を含みます。）は、27,059.21㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は１）を乗じて得られる便宜上の持分相当床面積の合計は21,673.91㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、74.1%です。

このほか、本件建物については、新宿ワシントンホテル管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利（管理規約第４条）として、特別専用使用権が設定されており、１階５か所合計103.09㎡、２階31.65㎡、地下２～４階の駐車場部分145区画（うち122区画については共有）についての特別専用使用権を取得しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	825	825
貸室賃料・共益費	825	825
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	194	195
公租公課	100	100
外注委託費	27	27
水道光熱費	2	3
損害保険料	0	0
修繕費	21	21
減価償却費	41	41
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	631	629

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	8
賃貸可能面積（注）	53,363.11㎡
賃貸契約面積（注）	53,351.21㎡
稼働率	99.98%

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号C2： 東横イン品川駅高輪口

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　番	東京都港区高輪四丁目30番146～149・224・227・261・262・394	客室数	180室
			建築時期	平成11年10月
			取得年月日	平成17年２月18日
			取得価格	1,883,500千円
	住居表示	東京都港区高輪四丁目23番２号	取得時の鑑定評価額	1,920,000千円
			期末評価額	2,030,000千円
用途	ホテル		信託受託者	－
用途地域	商業地域		PM会社	東西アセット・マネジメント株式会社
容積率	600%		地震PML	17%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社東横イン
面積	土地： 482.10㎡ （145.83坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,928.94㎡ （886.00坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	57	57
貸室賃料・共益費	57	57
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	21	21
公租公課	6	6
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	14	14
その他支出	-	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	35	35

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号C3： ＭＺビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造陸屋根13階建
所在	地　番	東京都八王子市明神町二丁目526番１・３～６、（以下、借地部分）525番	客室数	257室
			建築時期	平成19年４月
			取得年月日	平成20年４月10日
			取得価格	3,800,000千円
	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目26番９号	取得時の鑑定評価額	3,810,000千円
			期末評価額	3,210,000千円
用途	ホテル・店舗・駐車場		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	600%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ワシントンホテル株式会社
面積	土地：1,304.44㎡（394.59坪）（注）		所有形態	土地：所有権、借地権
	建物：7,708.88㎡（2,331.93坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）土地の面積については、借地部分（871.50㎡）も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	133	133
貸室賃料・共益費	133	133
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用 小計	80	80
公租公課	11	11
外注委託費	7	7
水道光熱費	1	1
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	47	47
その他支出	12	12
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	53	53

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	8
賃貸可能面積	6,670.21㎡
賃貸契約面積	6,329.18㎡
稼働率	94.9%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号C4： ホテルルートイン横浜馬車道

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼版ぶき平家建）
所在	地　番	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１、54番、同南仲通四丁目56番	客室数	272室
			建築時期	平成19年７月
			取得年月日	平成20年６月30日
			取得価格	4,720,000千円
	住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番１号	取得時の鑑定評価額	4,740,000千円
			期末評価額	4,030,000千円
用途	ホテル・店舗（附属建物：駐車場）		信託受託者	―
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700%		地震PML	19%
建ぺい率	80%		代表的テナント	ルートインジャパン株式会社
面積	土地： 970.83㎡　（293.67坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,610.51㎡　（1,999.67坪） （附属建物：45.36㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	148	161
貸室賃料・共益費	139	139
その他収入	9	22
(B) 賃貸事業費用 小計	72	72
公租公課	11	11
外注委託費	4	4
水道光熱費	9	9
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	46	46
その他支出	-	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	76	89

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D1： T&G東池袋マンション

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付14階建
所在	地　番	東京都豊島区東池袋三丁目 63番１～３	賃貸戸数	129戸
			建築時期	平成13年12月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	2,021,000千円
	住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目 ８番８号	取得時の鑑定評価額	2,021,000千円
			期末評価額	1,950,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	800%／700%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地： 398.82㎡ （120.64坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,300.18㎡ （998.30坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	64	63
貸室賃料・共益費	61	61
その他収入	3	2
(B) 賃貸事業費用 小計	46	41
公租公課	2	2
外注委託費	5	5
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	3	3
減価償却費	25	25
その他支出	8	3
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	17	22

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	128
賃貸可能面積	2,603.22㎡
賃貸契約面積	2,583.04㎡
稼働率	99.2%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D2： T&G四谷マンション

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造地下１階付８階建
所在	地　番	東京都新宿区荒木町10番７	賃貸戸数	78戸
			建築時期	平成14年５月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	1,355,000千円
	住居表示	東京都新宿区荒木町10番地７	取得時の鑑定評価額	1,355,000千円
			期末評価額	1,240,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	400%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地： 777.40㎡ （235.16坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,081.19㎡ （629.55坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	37	39
貸室賃料・共益費	36	37
その他収入	1	1
(B) 賃貸事業費用 小計	29	25
公租公課	1	1
外注委託費	3	3
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	1	2
減価償却費	15	15
その他支出	7	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	8	14

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	76
賃貸可能面積	1,679.10㎡
賃貸契約面積	1,636.20㎡
稼働率	97.4%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D3： エクセリア馬込

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
所在	地　番	東京都大田区南馬込五丁目38番３	貸室戸数	44戸
			建築時期	平成14年２月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	697,000千円
	住居表示	東京都大田区南馬込五丁目 20番２号	取得時の鑑定評価額	697,000千円
			期末評価額	609,000千円
用途	居宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準住居地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	300%		地震PML	18%
建ぺい率	60%		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地： 371.29㎡ （112.31坪）		所有形態	土地：所有権（敷地権）
	建物：1,110.97㎡ （336.06坪）			建物：区分所有権（持分割合100%）
特記事項	（行政法規） ・バルコニーの避難ハッチに至る避難経路にクーラーの床置きの屋外機があるため有効幅員が0.5m程度となっており、消防の指導する有効幅員0.6mを確保できていない住戸があります。 ・本物件の一部（約54㎡）で、現在駐輪機・駐輪ルーフ・パットマウント等が設置された部分が都市計画道路の予定地に指定されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	21	21
貸室賃料・共益費	21	20
その他収入	0	0
(B) 賃貸事業費用 小計	14	13
公租公課	1	1
外注委託費	1	1
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	1	0
減価償却費	8	8
その他支出	1	1
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	7	7

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	40
賃貸可能面積	914.98㎡
賃貸契約面積	830.80㎡
稼働率	90.8%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D4： 駒沢コート

［不動産の概要］

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

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	60	60
貸室賃料・共益費	60	60
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	15	15
公租公課	3	3
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	11	11
その他支出	-	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	44	44

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D5： 六本松コート

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
所在	地　番	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目28番	貸室戸数	100戸
			建築時期	平成６年３月
			取得年月日	平成15年12月26日
			取得価格	757,000千円
	住居表示	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目３番11号	取得時の鑑定評価額	757,000千円
			期末評価額	577,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	１%
建ぺい率	60%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：1,738.67㎡　（525.94坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,294.36㎡　（996.54坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	22	22
貸室賃料・共益費	22	22
その他収入	-	0
(B) 賃貸事業費用 小計	17	15
公租公課	2	2
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	2	0
減価償却費	11	11
その他支出	1	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	4	6

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D6： スカイコート芝大門

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　番	東京都港区芝大門一丁目101番２	貸室戸数	54戸
			建築時期	平成15年４月
			取得年月日	平成16年10月15日
			取得価格	1,175,000千円
	住居表示	東京都港区芝大門一丁目２番３号	取得時の鑑定評価額	1,175,000千円
			期末評価額	1,090,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	700%／600%		地震PML	17%
建ぺい率	80%		代表的テナント	スカイコート株式会社
面積	土地： 233.66㎡ （70.68坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,486.38㎡ （449.62坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件の検査済証取得後、テナントにより、本物件敷地内に簡易式の物置（２ヶ所）の設置及び駐輪場の改修がなされており、当該事項については、同テナントの負担にて、必要に応じ撤去・改修を行う旨の確約書が締結されています。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	32	32
貸室賃料・共益費	32	32
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	13	13
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	11	11
その他支出	0	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18	19

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D7： 太平洋セメント社宅（メゾン浮間）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
所在	地　番	東京都北区浮間一丁目３番１	貸室戸数	147戸
			建築時期	平成４年３月
			取得年月日	平成16年10月26日
			取得価格	3,530,000千円
	住居表示	東京都北区浮間一丁目３番１号	取得時の鑑定評価額	3,530,000千円
			期末評価額	3,780,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	14.6%
建ぺい率	60%		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地： 6,456.64㎡ （1,953.13坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,691.43㎡ （3,839.15坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	123	123
貸室賃料・共益費	123	123
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	36	36
公租公課	9	9
外注委託費	1	1
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	25	25
その他支出	0	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	87	87

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D8： 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建
所在	地　番	千葉県船橋市習志野台四丁目447番１	貸室戸数	87戸
			建築時期	平成２年２月
			取得年月日	平成16年10月26日
			取得価格	1,140,000千円
	住居表示	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号	取得時の鑑定評価額	1,140,000千円
			期末評価額	1,120,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種中高層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	10%
建ぺい率	60%		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：3,948.67㎡　(1,194.47坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,840.86㎡　(2,069.36坪)			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］

（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	51	51
貸室賃料・共益費	51	51
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	14	13
公租公課	4	4
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	8	8
その他支出	0	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	37	37

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D9： アプリーレ新青木一番館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
所在	地　番	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目62番５・７	貸室戸数	161戸
			建築時期	平成９年９月
			取得年月日	平成17年４月13日
			取得価格	3,030,799千円
	住居表示	兵庫県神戸市東灘区 北青木二丁目10番６号	取得時の鑑定評価額	3,040,000千円
			期末評価額	3,050,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	300%／200%		地震PML	８％
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社神戸製鋼所
面積	土地： 3,329.45㎡ （1,007.15坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：12,700.44㎡ （3,841.88坪）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・本物件の南西部分の一部について、本物件の西側隣地の所有者に無償の通行権を設定しています。本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる通行権は当該第三者に承継されます。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B) 賃貸事業費用 小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	65	64

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

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

次へ

■ 物件番号D10： UURコート札幌北三条

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造地下１階付地上14階建
所在	地　番	北海道札幌市中央区 北三条東三丁目１番28	貸室戸数	130戸
			建築時期	平成18年２月
			取得年月日	平成18年３月16日
			取得価格	1,278,000千円
	住居表示	北海道札幌市中央区 北三条東三丁目１番地28	取得時の鑑定評価額	1,279,000千円
			期末評価額	1,240,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産販売札幌株式会社
容積率	400%		地震PML	２%
建ぺい率	80%		代表的テナント	三井不動産販売札幌株式会社
面積	土地：1,249.45㎡　（377.95坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：6,588.72㎡　（1,993.08坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件に係る建物についてはその建築に際し、札幌市の「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づく建築主と札幌市との事前協議が行われ、札幌市から同条例に定める整備基準に一部適合しない箇所があるとの指摘（車いす使用者向エレベーター寸法の対応や視覚障害者誘導用ブロックの設置等）を受けましたが、これらの不適合箇所については、その平面計画上及び建物用途上の観点から容認された旨、報告を受けています。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	52	52
貸室賃料・共益費	50	50
その他収入	2	2
(B) 賃貸事業費用 小計	24	24
公租公課	3	3
外注委託費	1	1
水道光熱費	1	1
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	17	17
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	27	27

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D11： 太平洋セメント蘇我寮

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
所在	地　番	千葉県千葉市中央区 南町二丁目３番３	貸室戸数	72戸
			建築時期	平成５年４月
			取得年月日	平成18年２月８日
			取得価格	620,000千円
	住居表示	千葉県千葉市中央区 南町二丁目３番５号	取得時の鑑定評価額	622,000千円
			期末評価額	578,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第二種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	14%
建ぺい率	60%		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：1,990.13㎡　（602.01坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,931.14㎡　（886.66坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	25	25
貸室賃料・共益費	25	25
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	7	7
公租公課	2	2
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	4	4
その他支出	-	-
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	18	18

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D12： 太平洋セメント東久留米寮新館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建
所在	地　番	東京都東久留米市 氷川台一丁目96番３	貸室戸数	52戸
			建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成18年２月８日
			取得価格	480,000千円
	住居表示	東京都東久留米市 氷川台一丁目８番４号	取得時の鑑定評価額	481,000千円
			期末評価額	470,000千円
用途	寄宿舎		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	80%		地震PML	10%
建ぺい率	40%		代表的テナント	太平洋セメント株式会社
面積	土地：2,635.52㎡　（797.24坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：1,397.61㎡　（422.77坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	16	16
貸室賃料・共益費	16	16
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	4	4
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	2	2
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	12	12

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D13： 南山コート１号館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
所在	地　番	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番・９番・12番～15番	貸室戸数	98戸
			建築時期	平成９年３月
			取得年月日	平成18年３月30日
			取得価格	1,070,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目８番地	取得時の鑑定評価額	1,070,000千円
			期末評価額	965,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	12%
建ぺい率	60%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地：2,423.12㎡　（732.99坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,551.60㎡　（1,074.35坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	39	39
貸室賃料・共益費	39	39
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	15	16
公租公課	2	2
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	12	12
その他支出	0	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	23	23

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D14： 南山コート２号館

［不動産の概要］

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

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	17	17
貸室賃料・共益費	17	17
その他収入	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	7	6
公租公課	1	1
外注委託費	0	0
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	-
減価償却費	4	4
その他支出	-	0
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	10	10

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D15： クリオ文京小石川

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付15階建
所在	地　番	東京都文京区小石川一丁目22番７	貸室戸数	98戸（注３）
			建築時期	平成17年２月
			取得年月日	平成18年４月28日
			取得価格	3,170,000千円
	住居表示	東京都文京区小石川一丁目 13番９号	取得時の鑑定評価額	3,200,000千円
			期末評価額	3,020,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
容積率	600%		地震PML	14.5%
建ぺい率	80%		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
面積	土地： 814.54㎡ （246.39坪）（注１）		所有形態	土地：所有権（敷地権）
	建物：5,871.77㎡ （1,776.21坪）（注２）			建物：区分所有権（92.28%）
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注１）当該数値は敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得した敷地の持分は444,017分の409,751です。
（注２）当該数値は建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得した区分所有建物の専有部分の面積は3,884.39㎡であり、区分所有建物の専有部分の面積の92.28%です。
（注３）当該数値は建物全体の戸数です。本投資法人が区分所有の形で取得した戸数は91戸です。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A) 賃貸事業収入 小計	101	95
貸室賃料・共益費	94	89
その他収入	7	6
(B) 賃貸事業費用 小計	48	49
公租公課	4	4
外注委託費	4	4
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	4	6
減価償却費	29	29
その他支出	5	5
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	53	46

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	89
賃貸可能面積	4,097.51㎡
賃貸契約面積	4,020.65㎡
稼働率	98.1%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D16： グランルージュ栄

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
所在	地　番	愛知県名古屋市中区栄五丁目2119番・2120番	貸室戸数	96戸
			建築時期	平成18年３月
			取得年月日	平成18年11月30日
			取得価格	1,570,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番26号	取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
			期末評価額	1,190,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ミニテック
容積率	400%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ミニテック
面積	土地：1,009.16㎡　（305.27坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,912.49㎡（1,183.52坪）（注）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）附属建物である駐車場（38.61㎡）及び物置（7.97㎡）の面積は含まれていません。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	45	45
貸室賃料・共益費	45	45
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	21	21
公租公課	2	2
外注委託費	-	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	18	18
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	23	23

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D17： グランルージュ栄Ⅱ

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）
所在	地　番	愛知県名古屋市中区栄五丁目2128番・2129番	貸室戸数	91戸
			建築時期	平成19年２月
			取得年月日	平成19年12月26日
			取得価格	1,300,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	取得時の鑑定評価額	1,300,000千円
			期末評価額	1,090,000千円
用途	共同住宅（附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	400%		地震PML	13%
建ぺい率	80%		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地： 674.34㎡ （203.98坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,172.34㎡ （959.63坪） （附属建物：38.61㎡）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・本物件に係る建物について、財団法人日本不動産研究所作成の平成19年12月14日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、また、同条例への不適合をもって、当該物件が違法な建物となるものではないとの確認を得ています。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	40	40
貸室賃料・共益費	40	40
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	19	19
公租公課	3	3
外注委託費	-	-
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	16	16
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	20	20

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D18： ＭＡ仙台ビル

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建 （附属建物：鉄骨造陸屋根５階建）
所在（注）	地　番	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目72番、72番14～16、74番、74番１・３・４	貸室戸数	152戸（住居部分）（他にオフィス１区画）
			建築時期	平成20年２月
			取得年月日	平成20年９月24日
			取得価格	3,440,000千円
	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目３番７号	取得時の鑑定評価額	3,460,000千円
			期末評価額	3,240,000千円
用途	共同住宅・事務所・倉庫・駐車場 （附属建物：駐車場）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	400%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		代表的テナント	株式会社ハウスメイトパートナーズ
面積	土地： 3,656.44㎡ （1,106.07坪）（注）		所有形態（注）	土地：借地権
	建物：12,642.98㎡ （3,824.50坪） （附属建物：4,910.70㎡）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

（注）本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	158	158
貸室賃料・共益費	154	153
その他収入	4	5
(B)賃貸事業費用 小計	84	85
公租公課	11	11
外注委託費	7	7
水道光熱費	2	2
損害保険料	0	0
修繕費	0	0
減価償却費	47	47
その他支出	15	15
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	74	73

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	153
賃貸可能面積	11,525.36㎡
賃貸契約面積	11,525.36㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D19： UURコート名古屋名駅

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋造15階建
所在	地　番	愛知県名古屋市西区名駅二丁目501番	貸室戸数	121戸
			建築時期	平成20年８月
			取得年月日	平成20年９月30日
			取得価格	1,473,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市西区名駅二丁目５番４号	取得時の鑑定評価額	1,480,000千円
			期末評価額	1,250,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	エイブル保証株式会社
容積率	500%／400%		地震PML	16%
建ぺい率	80%		代表的テナント	エイブル保証株式会社
面積	土地： 639.17㎡ （193.34坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：3,207.39㎡ （970.23坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	45	45
貸室賃料・共益費	45	45
その他収入	0	-
(B)賃貸事業費用 小計	25	25
公租公課	3	3
外注委託費	2	2
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	18	18
その他支出	0	0
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	19	19

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,958.45㎡
賃貸契約面積	2,958.45㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D20： UURコート札幌篠路壱番館

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）
所在	地　番	北海道札幌市北区篠路三条六丁目438番	貸室戸数	72戸（住居部分）（他に店舗２区画）
			建築時期	平成20年９月
			取得年月日	平成20年11月11日
			取得価格	870,000千円
	住居表示	北海道札幌市北区篠路三条六丁目４番32号	取得時の鑑定評価額	870,000千円
			期末評価額	745,000千円
用途	共同住宅（附属建物：物置）		信託受託者	－
用途地域	第一種住居地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	３%
建ぺい率	60%		代表的テナント	札幌市
面積	土地：3,340.48㎡　(1,010.49坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：6,255.74㎡　(1,892.36坪) （附属建物：10.43㎡）			建物：所有権
特記事項	（権利関係等） ・テナントである札幌市との間の本物件に関する賃貸借契約により、賃貸人はテナントの承諾なくして以下の行為をすることができない旨の制限が規定されています。 ①賃貸期間（平成20年12月１日から平成40年11月30日まで）中に契約当事者としての地位を第三者に譲渡すること ②本物件の現状を変更すること			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	33	33
貸室賃料・共益費	33	33
その他収入	-	-
(B)賃貸事業費用 小計	16	16
公租公課	3	3
外注委託費	1	1
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	11	11
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	16	16

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	２
賃貸可能面積	6,271.74㎡
賃貸契約面積	6,271.74㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］
特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D21： パークサイト泉

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造コンクリート屋根12階建
所在	地　番	愛知県名古屋市東区泉一丁目1407番	貸室戸数	38戸（住居部分）（他に店舗３区画）
			建築時期	平成14年９月
			取得年月日	平成20年11月21日
			取得価格	900,000千円
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番６号	取得時の鑑定評価額	1,000,000千円
			期末評価額	682,000千円
用途	店舗・共同住宅		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	800%		地震PML	12%
建ぺい率	80%		代表的テナント	丸紅コミュニティ株式会社
面積	土地： 336.55㎡ （101.80坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：2,196.97㎡ （664.58坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	31	30
貸室賃料・共益費	31	29
その他収入	0	0
(B)賃貸事業費用 小計	15	21
公租公課	1	1
外注委託費	2	2
水道光熱費	0	0
損害保険料	0	0
修繕費	0	3
減価償却費	8	8
その他支出	2	4
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	15	9

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	37
賃貸可能面積	2,067.95㎡
賃貸契約面積	1,869.59㎡
稼働率	90.4%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号D22： UURコート大阪十三本町

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
所在	地　番	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目１番７	貸室戸数	140戸
			建築時期	平成21年１月
			取得年月日	平成21年２月26日
			取得価格	1,570,000千円
	住居表示	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目４番15号	取得時の鑑定評価額	1,570,000千円
			期末評価額	1,420,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	準工業地域		PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー
容積率	300%		地震PML	16%
建ぺい率	60%		代表的テナント	株式会社ジェイ・エス・ビー
面積	土地：1,266.32㎡　（383.06 坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：4,166.73㎡　（1,260.43 坪）			建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	56	56
貸室賃料・共益費	56	56
その他収入	-	0
(B)賃貸事業費用 小計	27	27
公租公課	4	4
外注委託費	3	3
水道光熱費	-	-
損害保険料	0	0
修繕費	-	-
減価償却費	18	18
その他支出	-	-
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	28	28

［賃貸借の概要］

（平成23年５月31日現在）

テナントの総数	1
賃貸可能面積	3,650.00㎡
賃貸契約面積	3,650.00㎡
稼働率	100%

［その他特記事項］

特記すべき事項はありません。

■ 物件番号E1： リリカラ東北支店

［不動産の概要］

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建
所在	地　番	宮城県仙台市宮城野区岡田西町1003番４	建築時期	平成８年４月
			取得年月日	平成18年５月29日
			取得価格	2,050,000千円
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区岡田西町３番10号	取得時の鑑定評価額	2,050,000千円
			期末評価額	1,780,000千円
用途	事務所・倉庫		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	工業専用地域		PM会社	丸紅コミュニティ株式会社
容積率	200%		地震PML	11%
建ぺい率	60%		代表的テナント	リリカラ株式会社
面積	土地：5,457.02㎡　（1,650.74坪）		所有形態	土地：所有権
	建物：8,693.79㎡　（2,629.87坪）			建物：所有権
特記事項	（行政法規） ・前面道路と本物件の間に仙台市所有の水路があります。このため本物件は接道していませんが、行政当局からは、当時の建築主事の判断により建築確認がなされ、検査済証も発行されているとの回答を得ています。なお、本書の日付現在、当該水路の使用許可は取得済です。			

［損益状況］
（単位：百万円）

運用期間	第15期 平成22年12月１日 ～平成23年５月31日 （182日）	第14期 平成22年６月１日 ～平成22年11月30日 （183日）
(A)賃貸事業収入 小計	（注）	（注）
貸室賃料・共益費	（注）	（注）
その他収入	（注）	（注）
(B)賃貸事業費用 小計	（注）	（注）
公租公課	（注）	（注）
外注委託費	（注）	（注）
水道光熱費	（注）	（注）
損害保険料	（注）	（注）
修繕費	（注）	（注）
減価償却費	（注）	（注）
その他支出	（注）	（注）
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	25	25

［賃貸借の概要］
（平成23年５月31日現在）

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

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

次へ

（ハ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、第15期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

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

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
A1	ダイエー碑文谷	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年７月15日	-	87,000	580,000
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	清水建設株式会社	平成15年８月21日	-	-	134,832
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	清水建設株式会社	平成15年９月２日	-	-	10,802
A4	レランドショッピングセンター	清水建設株式会社	平成16年８月27日	1,000	2,300	68,976
A5	イオンモール宇城バリュー（注４）	清水建設株式会社	平成16年９月１日	50	5,150	68,330
A6	天神ルーチェ	清水建設株式会社	平成18年３月７日	-	-	31,147
A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	清水建設株式会社	平成18年４月21日	-	1,500	73,520
A8	宮前ショッピングセンター	清水建設株式会社	平成19年２月13日	-	-	81,474
A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	清水建設株式会社	平成19年６月22日	-	100	15,395
A10	アクティオーレ南池袋	清水建設株式会社	平成19年９月18日	-	-	11,105
A11	Tip's町田ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成19年10月５日	6,200	3,200	102,038
A12	ダイエー宝塚中山店	清水建設株式会社	平成20年１月24日	430	1,650	125,596
A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)（注５）	-	-	-	-	-
A14	アクティオーレ関内	清水建設株式会社	平成20年４月25日	-	60	12,343
A15	心斎橋OPA本館	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	160	-
A16	心斎橋OPA きれい館	清水建設株式会社	平成22年11月19日	20	300	-
A18	アルボーレ天神	清水建設株式会社	平成22年11月19日	50	110	-
A19	アルボーレ神宮前	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	120	-
A20	アルボーレ仙台	清水建設株式会社	平成22年11月19日	420	700	-
A21	モラージュ柏	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	50	-
A22	ベルファ宇治	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	2,900	-
A23	イトーヨーカドー尾張旭店	清水建設株式会社	平成22年11月19日	1,100	250	-
A24	ニトリ横浜狩場インター店	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
B1	T&G浜松町ビル	清水建設株式会社	平成15年９月１日	-	600	107,043
B2	SK名古屋ビルディング	株式会社大林組 本店	平成15年６月13日	-	12,940	313,300
B3	福岡アーセオンビル	清水建設株式会社	平成15年２月27日	-	50	79,360
B4	丸増麹町ビル（注６）	清水建設株式会社	平成16年２月24日	-	2,601	153,351
B5	六番町Ｋビル	清水建設株式会社	平成16年３月５日	-	250	191,995
B6	新大阪セントラルタワー	株式会社 イー・アール・エス	平成16年９月10日	8,500	4,040	1,334,910

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
B7	川崎東芝ビル	株式会社 イー・アール・エス	平成16年９月17日	-	-	1,387,250
B8	長谷萬ビル東陽町	株式会社 イー・アール・エス	平成20年４月25日	-	160	392,317
B9	フォーシーズンビル	清水建設株式会社	平成21年11月19日	100	310	270,000
B10	日立ハイテクビルディング（注６）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	300	550	-
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
B12	UUR築地ビル（注７）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	40	150	-
B13	パシフィックマークス月島	清水建設株式会社	平成22年11月19日	80	100	-
B14	パシフィックマークス横浜イースト	清水建設株式会社	平成22年11月24日	250	100	-
B15	パシフィックマークス新浦安	清水建設株式会社	平成22年11月29日	-	750	-
B16	大森シティビル	清水建設株式会社	平成22年11月23日	500	100	-
B17	赤坂氷川ビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
B18	パシフィックマークス渋谷公園通	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	500	-
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	300	-
B20	パシフィックマークス赤坂見附	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	20	-
B21	横浜相生町ビル（注６）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	89	-
B22	パシフィックマークス新横浜	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	800	-
B23	パシフィックマークス新川	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	200	-
B24	パシフィックマークス目白	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	150	-
B25	パシフィックマークス川崎（注６）	清水建設株式会社	平成22年11月29日	19	99	-
B26	藤和浜松町ビル（注６）	清水建設株式会社	平成22年11月19日	35	-	-
B27	リーラヒジリザカ	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
B28	パシフィックマークス青葉台	清水建設株式会社	平成22年11月19日	100	-	-
B29	大塚HTビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	50	-
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	540	-
B31	パシフィックマークス西梅田	清水建設株式会社	平成22年11月29日	-	500	-
B32	パシフィックマークス肥後橋	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	3,500	-
B33	名古屋錦シティビル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	3,500	-
B34	パシフィックマークス江坂	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
B35	パシフィックマークス札幌北一条	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
B36	新札幌センタービル	清水建設株式会社	平成22年11月19日	-	-	-
C1	新宿ワシントンホテル本館（注６）	株式会社日本設計 株式会社インゼックス	平成15年５月15日	740	6,519	926,131
C2	東横イン品川駅高輪口	清水建設株式会社	平成17年１月24日	-	-	96,316
C3	ＭＺビル	清水建設株式会社	平成20年３月18日	-	350	20,603
C4	ホテルルートイン横浜馬車道	清水建設株式会社	平成20年５月７日	-	850	7,326
D1	T&G東池袋マンション	清水建設株式会社	平成15年９月２日	-	-	36,547
D2	T&G四谷マンション	清水建設株式会社	平成15年９月２日	-	-	11,042

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）
D3	エクセリア馬込	清水建設株式会社	平成15年９月２日	-	-	7,340
D4	駒沢コート	清水建設株式会社	平成15年９月２日	-	100	47,519
D5	六本松コート	清水建設株式会社	平成15年９月２日	500	300	72,448
D6	スカイコート芝大門	清水建設株式会社	平成16年９月21日	450	-	23,627
D7	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	清水建設株式会社	平成16年９月10日	100	480	220,793
D8	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	清水建設株式会社	平成16年９月10日	-	350	104,324
D9	アプリーレ新青木一番館	清水建設株式会社	平成17年３月９日	-	-	184,169
D10	UURコート札幌北三条	清水建設株式会社	平成18年３月２日	-	-	51,983
D11	太平洋セメント蘇我寮	株式会社イー・アール・エス	平成18年１月６日	5,120	-	63,958
D12	太平洋セメント東久留米寮新館	株式会社イー・アール・エス	平成18年１月６日	-	-	19,964
D13	南山コート１号館	清水建設株式会社	平成18年３月22日	-	-	100,676
D14	南山コート２号館	清水建設株式会社	平成18年３月22日	-	-	41,943
D15	クリオ文京小石川（注６）	清水建設株式会社	平成18年３月24日	-	-	36,962
D16	グランルージュ栄	清水建設株式会社	平成18年10月27日	30	500	15,178
D17	グランルージュ栄Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年12月20日	-	-	32,339
D18	ＭＡ仙台ビル	清水建設株式会社	平成20年４月25日	-	-	59,495
D19	UURコート名古屋名駅	清水建設株式会社	平成20年９月22日	-	-	29,621
D20	UURコート札幌篠路壱番館	清水建設株式会社	平成20年10月24日	-	-	22,420
D21	パークサイト泉	清水建設株式会社	平成20年５月22日	200	150	49,073
D22	UURコート大阪十三本町	清水建設株式会社	平成21年２月６日	-	-	22,332
E1	リリカラ東北支店	株式会社イー・アール・エス	平成18年５月９日	-	20	74,216

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

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

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

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

（注５）maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)につきましては、土地のみの取得であり、当該敷地に関し、清水建設株式会社より平成19年12月10日付環境状況評価報告書を取得しています。同報告書の概要については、前記「（２）投資資産 ②投資不動産物件(ロ)個別不動産資産等の概要 A13：maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) 特記事項（その他）」をご参照下さい。

（注６）丸増麹町ビル、日立ハイテクヒルディング、横浜相生町ビル、パシフィックマークス川崎、藤和浜松町ビル、新宿ワンシントンホテル本館及びクリオ文京小石川につきましては、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が平成23年５月31日現在保有する各持分の割合を乗じた金額（千円未満切捨て）を記載しています。

（注７）平成23年６月24日付で、「パシフィックマークス築地」から「UUR築地ビル」に名称を変更しています。

（ニ）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が運用する不動産等資産に関し、平成23年５月31日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	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
Tip’s町田ビル	東京都町田市	リニューアル(外壁・サイン等)工事	自 平成23年５月 至 平成24年３月	132	－	－
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	防災総合監視盤更新工事	自 平成23年４月 至 平成23年11月	141	－	－
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調更新等工事(第１期)	自 平成23年８月 至 平成23年11月	125	－	－
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	ホテル部分空調更新等工事(第２期)	自 平成23年12月 至 平成24年５月	304	－	－
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第３期)	自 平成23年４月 至 平成23年11月	100	－	－
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター改修工事(第４期)	自 平成23年12月 至 平成24年５月	131	－	－
長谷萬ビル東陽町	東京都江東区	空調更新工事	自 平成23年９月 至 平成23年12月	113	－	－
パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区	１階区画個別空調化工事	自 平成23年12月 至 平成24年５月	102	－	－
パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市	発電機等更新工事	自 平成23年７月 至 平成24年５月	113	－	－
アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市	外壁・廊下・階段等改修工事及び屋上塔屋防水工事	自 平成23年11月 至 平成24年２月	130	－	－

ｂ．期中に行った資本的支出

本投資法人が当期中に不動産等資産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は906百万円であり、当期費用に区分された修繕費246百万円と併せ、1,152百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
ダイエー碑文谷	東京都目黒区	汚水・雑排水縦系統配管改修工事	自 平成23年５月 至 平成23年５月	18
宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市	外部改修工事（第１期）	自 平成23年３月 至 平成23年５月	20
イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市	外壁改修工事（第２期）	自 平成22年12月 至 平成23年２月	21
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電波障害施設CATV移管業務（１期）	自 平成22年９月 至 平成23年５月	38
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	電波障害施設CATV移管業務（２期）	自 平成22年９月 至 平成23年５月	205
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館蓄電池更新	自 平成23年５月 至 平成23年５月	10
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	エレベーター更新(第２期)	自 平成22年７月 至 平成23年１月	97
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	排風機老朽更新・オーバーホール（第１期）	自 平成23年４月 至 平成23年５月	14
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	照明インバータ化及びスピーカー老朽更新（第１期）	自 平成23年１月 至 平成23年３月	121
川崎東芝ビル	神奈川県川崎市	屋上屋外分電盤更新工事	自 平成23年４月 至 平成23年５月	11
日立ハイテクビルディング	東京都港区	上水、雑用水系統配管更新	自 平成23年３月 至 平成23年５月	17
パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市	２、４階空調機更新	自 平成23年４月 至 平成23年５月	15

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
太平洋セメント社宅（習志野社宅）	千葉県船橋市	太平洋セメント㈱習志野社宅鉄部等修繕工事	自 平成23年２月 至 平成23年３月	12
その他の資本的支出				301
合計				906

c．修繕費の積み立て

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

営業期間 項目	第10期 自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	第11期 自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	第12期 自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	第13期 自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	第14期 自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	第15期 自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日
前期末積立金残高	1,726	1,961	2,203	2,446	2,233	2,467
当期積立額（注１）	234	242	242	247	236	（注２）926
当期積立金取崩額	―	―	―	460	2	26
次期繰越額	1,961	2,203	2,446	2,233	2,467	3,367

（注１） 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

（注２） 本合併により、NCIより承継した金額が含まれています。

（ホ）主要な不動産の物件に関する情報

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

（ヘ）主要なテナントに関する情報

平成23年５月31日時点において、本投資法人のポートフォリオの総賃貸契約面積の10%以上を占めるテナント（主要テナント）はありません。

（参考） 賃貸契約面積における上位10位までのテナント

（平成23年５月31日現在）

NO.	テナント名	物件名	賃貸契約面積（注１）	賃貸借契約終了日
1	イオンモール株式会社	イオンモール宇城バリュー	72,073.39㎡	平成31年８月９日
2	株式会社イトーヨーカ堂	イトーヨーカドー尾張旭店	54,606.34㎡	平成30年11月11日
3	藤田観光株式会社	新宿ワシントンホテル本館	49,304.81㎡	平成25年10月31日他（注２）
4	株式会社ダイエー	・ダイエー碑文谷 ・ダイエー宝塚中山店	43,385.26㎡	・ダイエー碑文谷 平成25年２月28日 ・ダイエー宝塚中山店 平成29年８月１日
5	株式会社東芝	川崎東芝ビル	36,118.31㎡	平成25年10月20日
6	株式会社OPA	・心斎橋OPA本館 ・心斎橋OPAきれい館	31,884.03㎡	・心斎橋OPA本館 平成26年11月18日 ・心斎橋OPAきれい館 平成30年８月５日
7	バブ日立ビジネス株式会社	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	26,605.59㎡	平成33年９月30日他（注２）
8	太平洋セメント株式会社	・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・太平洋セメント蘇我寮 ・太平洋セメント東久留米寮新館	23,861.04㎡	・メゾン浮間 平成31年10月25日 ・習志野社宅 平成31年10月25日 ・太平洋セメント蘇我寮 平成23年11月７日 ・太平洋セメント東久留米寮新館 平成24年２月７日
9	ワシントンホテル株式会社	・新大阪セントラルタワー ・ＭＺビル	23,344.84㎡	・新大阪セントラルタワー 平成24年６月30日 ・ＭＺビル 平成39年４月30日
10	株式会社ニトリホールディングス	・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） ・ニトリ横浜狩場インター店	18,829.34㎡	・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） 平成32年11月15日 ・ニトリ横浜狩場インター店 平成36年３月16日

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

（注２）複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

（ト）稼働率等の推移

本投資法人の最近５年における運用する不動産等資産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年11月末日（第６期末日）	平成19年５月末日（第７期末日）	平成19年11月末日（第８期末日）	平成20年５月末日（第９期末日）	平成20年11月末日（第10期末日）
物件数	33	34	36	41	48
テナント数（注２）（注３）	142	147	151	160	167
賃貸可能面積（㎡）（注１）	378,288.87	388,776.79	399,485.87	484,849.70	524,157.30
賃貸契約面積（㎡）（注１）	375,047.72	387,306.94	398,100.35	482,170.52	512,985.10
稼働率（％）（注１）	99.1	99.6	99.7	99.4	97.9

	平成21年５月末日（第11期末日）	平成21年11月末日（第12期末日）	平成22年５月末日（第13期末日）	平成22年11月末日（第14期末日）	平成23年５月末日（第15期末日）
物件数	49	49	50	50	86
テナント数（注２）（注３）	171	167	172	171	1,216
賃貸可能面積（㎡）（注１）	527,871.08	527,871.08	532,869.54	532,955.43	852,455.43
賃貸契約面積（㎡）（注１）	520,984.08	518,163.90	523,147.64	524,918.73	820,742.72
稼働率（％）（注１）	98.7	98.2	98.2	98.5	96.3

なお、平成23年５月期（第15期）における各月末時点の運用する不動産等資産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成22年12月末日	平成23年１月末日	平成23年２月末日	平成23年３月末日	平成23年４月末日	平成23年５月末日
物件数	87	86	86	86	86	86
賃貸可能面積（㎡）（注１）	855,452.52	852,467.96	852,467.96	852,467.01	852,456.80	852,455.43
賃貸契約面積（㎡）（注１）	829,320.20	820,626.42	821,759.15	821,199.40	821,100.23	820,742.72
稼働率（％）（注１）	96.9	96.3	96.4	96.3	96.3	96.3

（注１）「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、「賃貸可能面積」は個々の不動産等資産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します（「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書記載の数値を記載しています。）。

（注２）平成18年11月末日（第６期末日）から平成22年11月末日（第14期末日）までにおける「テナント数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、各物件において本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとしてカウントしており、賃借人（マスターレッシー）が転貸しているサブリース物件の場合は、賃借人（マスターレッシー）を１テナントとしてカウントし、賃借人（マスターレッシー）が転貸しているサブリーステナントについては「テナント数」に含めていません。

（注３）平成23年５月末日（第15期末日）における「テナント数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を１テナントとして算出しています。ただし、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。また、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合は、１テナントとして、複数物件にわたる場合は、複数テナントとして算出しています。ただし、パス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

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

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第15期迄の直近６計算期間における本投資法人の資産総額、純資産総額及び１口当たり純資産額は以下のとおりです。なお、資産総額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

	第10期 平成20年11月30日	第11期 平成21年５月31日	第12期 平成21年11月30日	第13期 平成22年５月31日	第14期 平成22年11月30日	第15期 平成23年５月31日
資産総額（千円）	229,132,581 (225,772,682)	231,234,215 (227,551,029)	230,751,756 (227,237,259)	231,043,434 (227,562,152)	230,778,737 (227,523,112)	416,471,382 (412,348,185)
純資産総額（千円）	111,670,450 (108,310,552)	111,993,762 (108,310,576)	111,825,042 (108,310,545)	111,791,848 (108,310,566)	111,566,178 (108,310,554)	148,413,871 (144,290,674)
１口当たり純資産額（円）	554,746 (538,055)	556,352 (538,055)	555,514 (538,055)	555,349 (538,055)	554,228 (538,055)	102,261 (99,420)

（注）計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の第15期中の月別の市場相場は以下のとおりです。

	月別	平成22年12月	平成23年１月	平成23年２月	平成23年３月	平成23年４月	平成23年５月
最近６ヶ月間の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高	103,900	117,000	111,800	107,300	105,500	104,700
	最低	97,500	107,300	100,000	79,900	99,200	92,500
	売買高	128,527	130,714	97,879	146,913	61,194	101,354

②【分配の推移】

第15期迄の直近６計算期間における本投資法人の分配総額、１口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	１口当たりの分配金
第10期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	3,359,898,300円	16,691円
第11期	自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	3,683,186,100円	18,297円
第12期	自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	3,514,496,700円	17,459円
第13期	自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	3,481,282,200円	17,294円
第14期	自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	3,255,624,900円	16,173円
第15期	自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日	4,123,197,279円	2,841円

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第15期迄の直近６計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注１）	(年換算値)（注２）
第10期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	3.3%	6.6%
第11期	自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	3.3%	6.6%
第12期	自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	3.1%	6.3%
第13期	自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	3.1%	6.2%
第14期	自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	2.9%	5.8%
第15期	自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日	12.8%	25.6%

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

（注２）第10期、第12期及び第14期は会計計算期間183日、第11期、第13期及び第15期はそれぞれ会計計算期間182日により年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成15年10月28日　設立企画人（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年11月４日　投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成15年11月５日　投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年11月19日　投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施
（登録番号 関東財務局長 第25号）
平成15年12月20日　日本国内における公募による新投資口発行
平成15年12月22日　東京証券取引所に上場
資産運用の開始
平成16年１月21日　第三者割当による新投資口発行
平成16年12月１日　日本国内における公募による新投資口発行
平成16年12月22日　第三者割当による新投資口発行
平成17年７月12日　投資法人債の発行
平成20年６月24日　日本国内における公募による新投資口発行
平成20年７月24日　第三者割当による新投資口発行
平成22年６月17日　投資法人債の発行
平成22年12月１日　投資口の分割
日本コマーシャル投資法人との合併効力発生日
平成22年12月17日　投資法人債の発行（J-REIT初の個人投資家向け投資法人債）
平成23年６月８日　日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場（米国及びカナダを除く）における海外募集による新投資口発行
平成23年７月６日　第三者割当による新投資口発行

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
田中 康裕	執行役員	昭和46年４月 平成10年４月 平成11年４月 平成12年６月 平成15年６月 平成15年10月 平成15年11月	丸紅株式会社入社 同 大阪開発建設第一部長 丸紅不動産株式会社 出向 大阪本店 本店長代理 丸紅建設株式会社 出向 取締役経営企画部長 就任 丸紅設備株式会社 出向 取締役経営企画室長 就任 丸紅株式会社退社 ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員就任（現職）	0
渡瀬 正員	監督役員	昭和50年４月 昭和53年４月 平成15年11月	弁護士登録 山本栄則法律事務所勤務 渡瀬・山下法律事務所（現渡瀬法律事務所）開設（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任（現職）	0

氏名	役職名	主要略歴		所有投資口数
秋山 正明	監督役員	昭和43年10月 平成２年６月 平成４年10月 平成８年６月 平成20年４月 平成22年６月 平成22年９月 平成23年４月 平成23年６月 平成23年８月	監査法人富島会計事務所（現新日本有限責任監査法人）入所 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）代表社員 アーンストアンドヤング 北米統括代表社員 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）理事 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員（現職） 新日本有限責任監査法人 退職 ジョイフル本田 監査役（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人 仮監督役員就任（注1） 三菱化工機株式会社 監査役（現職） ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任（現職）	0

（注1）本投資法人の監督役員であった剱持俊夫が、当人からの申し出により平成23年４月５日付で退任し、平成23年４月12日付で、関東財務局長より秋山正明が仮監督役員として選任されました。その後、本投資法人の平成23年８月31日開催の投資主総会において、秋山正明は、本投資法人の監督役員に選任されています。

（注2）執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の平成23年８月31日開催の投資主総会において、本資産運用会社代表取締役である阿部久三は、本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

３【その他】

（１）役員の変更

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

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第20条第１項本文）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第１項但書）。

補欠の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において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、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ないものとします（規約第20条第２項）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

第15期の決算日後、平成23年８月31日開催の本投資法人の投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認可決されました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本合併に際し、NCIの投資主６名から本投資法人に対して投信法に基づく投資口の買取請求権が行使され、NCIの投資口13,881口につき、当該各投資主との間で、東京地方裁判所において投資口買取価格決定申立事件（以下「本事件」といいます。）が係属しておりましたが、当期において、１名（対象口数100口）と和解が成立しました。この結果、本書の日付現在、５名（対象口数13,781口）との間で、本事件が係属しております。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

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

２【買戻し手続等】

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

本投資口は東京証券取引所を通じて売買することができます。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① １口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４） 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

② 資産評価の方法

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

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

（ハ）不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）により評価します。但し、市場価格がない場合には取得原価で評価することができるものとします。

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

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

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

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

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

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値））により評価します。

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

取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。

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

格をもって評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ト）上記に定めがない資産の評価については、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慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第31条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額により評価します。

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

④ 基準日

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

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

⑤ 公表方法

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

貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告と共に投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行により、本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。既に発行された投資証券は決済合理化法の施行日（平成21年１月５日）において無効となっており（振替法第227条第３項）、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記載又は記録によって行われています（振替法第226条第１項）ので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、機構が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振

替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年６月１日から11月30日まで、及び12月１日から翌年５月31日までの各６ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第34条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。この場合において、募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします（規約第５条）。

（ロ）国内における募集

本投資法人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を超えることとします（規約第５条）。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生。なお、本投資法人の規約において存続期間又は解散の事由の定めはありません。

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（へ）投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）本資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、その有効期間は、効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対して、契約終了する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、相手方に対し３ヶ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人の場合は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。 ｂ．上記ａ．にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。 (ｉ)本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき (ii)上記(ｉ)の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき ｃ．本投資法人は、本資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 (ｉ）金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき (ii）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき (iii）解散したとき
変更等	契約は、投信法その他関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（注）：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、有効期間は効力発生日から平成25年11月30日までとします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、さらに２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、通知催告その他の手続を要せずに契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）投資法人債に係る業務を除きます。

（ハ）資産保管会社：住友信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	平成21年12月１日を効力発生日とし、有効期間は、効力発生日から２年間とします。
更新	期間満了の３ヶ月前までに当事者のいずれかからもその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	ａ．各当事者が、文書により解約の合意した場合、契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、相手方が契約に違反し、相当の期間を定めてその違反状態の是正を催告したにも拘わらず、当該違反状態が是正されなかった場合、当該相手方に対し文書による解除を通知することにより、契約を解除することができます。 ｃ．各当事者は、相手方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立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場合、当該相手方に対し文書による解除を通知することにより、契約を解除することが出来ます。 なお、本投資法人からの解除は、上記a.ないしc.のいずれの場合についても本投資法人の役員会の承認を条件とします。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。 また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）投資主名簿等管理人（投資主名簿）：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、本投資法人と投資主名簿等管理人間で文書により合意した場合、当該合意により定められた日を終了日とします。
更新	該当事項はありません。
解約	ａ．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から２週間後に契約を解約することができます。 ｂ．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 ｃ．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から３ヶ月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	投資主名簿等管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）特別口座管理人：中央三井信託銀行株式会社（第一特別口座管理人）

特別口座管理委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①本投資法人と特別口座管理人間で文書により合意した場合には、当該合意により定められた日 ②本投資法人と特別口座管理人の間の投資主名簿等管理人委託契約について契約の終了事由が発生し、特別口座管理人が当該契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合には、双方の合意により定められた日 ③特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した日 ④振替法の定めにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した日
更新	該当事項はありません。
解約	a．各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から２週間後に契約を解約することができます。 b．各当事者は、その相手方が支払の停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。 c．本投資法人と投資主名簿等管理人いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から３ヶ月以上経過後の、本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヘ）特別口座管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社（第二特別口座管理人）

特別口座管理委託契約

期間	株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号）施行の日から効力を生じ（注）、以下の各場合についてそれぞれ定める日を終了日とします。 ①特別口座の加入者が存在しなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき ②振替法の定めにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合には、すべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したとき ③本投資法人と第二特別口座管理人のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合において、他方が行う文書による解約の通知が到達した日から２週間経過後、又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日 ④本投資法人と第二特別口座管理人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執行事由又はいずれかの一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合において、他方が行う文書による解約の通知が到達した日から２週間経過後、も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
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	法令の変更または監督官庁ならびに機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、改定することができます。
解約又は契約の変更の開示方法	特別口座管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）平成22年10月27日付本投資法人とNCIとの特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る覚書に基づき、本合併の効力発生日である平成22年12月１日付にて、NCI及び三菱UFJ信託銀行株式会社間の平成20年12月12日付特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）上のNCIの地位を本投資法人が承継し、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社間において、平成22年12月１日より本契約の効力が発生しています。

（ト）投資法人債管理者（第２回債）：住友信託銀行株式会社

投資法人債管理委託契約

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	当事者間で相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることにより、契約内容の変更ができます。但し、第２回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（チ）元利金支払事務取扱者（第２回債）

：住友信託銀行株式会社、みずほ証券株式会社、シティグループ証券株式会社
及び極東証券株式会社（平成23年５月31日現在）

元利金支払事務取扱契約（注）

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	当事者間で契約内容の変更に関する協定をするものとします。
解約又は契約の変更の開示方法	元利金支払事務取扱契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（注）本書の日付現在、第２回債は振替債となっていますので、上記事務取扱契約に係る業務は実質的には存在していません。

（リ）財務代理人（第３回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)：住友信託銀行株式会社

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本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、そのつど相互に協定を行い、本協定の内容は本契約と一体をなすものとすると定められています。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヌ）投資法人債管理者（第４回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)
：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資法人債管理委託契約及び事務委託契約

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	管理委託契約：該当事項はありません。 事務委託契約：当事者間で協議のうえ、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	当事者間で相互に誠実に協議のうえこれに関する協定をすることにより、契約内容の変更ができます。但し、法令等の定めや第４回債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債管理委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ル）財務代理人（NCI第２回債）兼投資主名簿等管理人(投資法人債原簿)
：株式会社みずほコーポレート銀行

投資法人債財務及び発行・支払代理契約

期間	該当事項はありません。
更新	該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本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、そのつど相互に協定を行い、本協定の内容は本契約と一体をなすものとすると定められています。
解約又は契約の変更の開示方法	投資法人債財務及び発行・支払代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ヲ）会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第36条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第37条）。

⑤ 公告の方法

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

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

① 利害関係人等との取引

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

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

（ハ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第１号）。

（ニ）自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第２号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第３号及び金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第４号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第５号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条第１項第９号）。

ａ．資産運用会社の関係外国法人等

ｂ．直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

（リ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、資産運用会社の親法人等又は子法人等と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４号、業府令第153条第１項第１号）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

③ 資産の運用の制限

本投資法人は、（イ）本投資法人の執行役員又は監督役員、（ロ）資産運用会社、（ハ）本投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条、投信法施行規則第220条の２）。

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．以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

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

（２）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

① 一般原則

本資産運用会社において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

（イ）社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。

なお、本内規において定める「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。

ｉ）投信法第201条第１項に定める利害関係人等
ii）本資産運用会社の株主
iii）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人
iv）ii）及びiii）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人
ｖ）ｉ）からiv）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社

（ロ）組織的なチェック体制

本投資法人が、下記②(イ）乃至(リ）に定めるスポンサー関係者との取引等（但し、下記②(ト）乃至(リ）に定める取引は、１千万円未満の取引を除きます。）を行おうとする場合、インベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとしています。当該決議には、インベストメント委員全員の合意を必要とします。また、インベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の状況を監視します。

② 個別ルール

下記に定める本投資法人とスポンサー関係者との各取引等については、各項で定める条件を満たさなければならないこととしています。

（イ）スポンサー関係者からの物件又は資産の取得

ａ．不動産及び信託受益権の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）と同等又はそれ未満とします。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ロ）スポンサー関係者への物件又は資産の売却

ａ．不動産及び信託受益権の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、不動産鑑定士による鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）以上とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ハ）スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（ホ）スポンサー関係者による売買の仲介

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の３％を上限とします。

（ヘ）スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び引受

スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び引受条件が公正妥当な内容となるようにします。

（ト）スポンサー関係者への業務の委託

上記（ニ）に定める場合の他、スポンサー関係者へ業務を委託する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（チ）スポンサー関係者への工事の発注

工事発注先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が発注先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（リ）その他スポンサー関係者との取引

通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益とならない公正妥当な内容の取引とします。

（３）利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第15期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) ／ (A)
		支払先	支払金額(B)	
不動産売買媒介手数料	47,433千円	丸紅アセットマネジメント株式会社	47,433千円	100.0%
外注委託費	987,969千円	丸紅コミュニティ株式会社	84,801千円	8.6%
		丸紅不動産株式会社	40,572千円	4.1%
		株式会社ダイエー	1,350千円	0.1%
損害保険料	15,954千円	丸紅セーフネット株式会社	15,686千円	98.3%
工事監理報酬	21,816千円	丸紅コミュニティ株式会社	1,626千円	7.5%
		丸紅不動産株式会社	8,775千円	40.2%
その他賃貸事業費用	119,061千円	丸紅コミュニティ株式会社	6,282千円	5.3%
		丸紅不動産株式会社	8,189千円	6.9%

（注１）投信法第201条第１項及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）並びに金融商品取引法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、上記においては、第15期末までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある丸紅アセットマネジメント株式会社、丸紅コミュニティ株式会社、丸紅不動産株式会社、丸紅セーフネット株式会社及び株式会社ダイエーについて記載しています。

（注２）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事費等の支払額は以下のとおりです。

丸紅コミュニティ株式会社　2,486千円

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、投資主総会において、その有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。本投資法人の投資主総会においては、原則として法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第13条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議により予め公告して、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ている投資主（投信法第77条の３第２項、規約第16条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出することで、書面による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条第１項、規約第13条第２項）。また、投資主は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供することで、電磁的方法による議決権行使を行うことが可能です（投信法第92条の２、規約第13条第３項）。さらに、投資主は、代理人１名により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第14条但書）。また、この場合投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第14条但書）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条第１項、第３項）

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。この場合において、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために、責任を追及する訴えを自ら提起することができます。

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

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主は、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

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

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

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

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

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項、第２項）

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

（ヘ）投資主提案権等（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、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ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。また、投資主は、投資主総会において、投資主総会の目的である事項について議案を提出することができ、さらに、発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対して投資主総会の日の８週間前までに当該議案の要領を招集の通知に記載し、又は記録することを請求することができます。但し、当該議案が法令若しくは規約に違反する場合又は実質的に同一の議案について投資主総会において総投資主の議決権の10分の１以上の賛成を得られなかった日から３年を経過していない場合はこの限りではありません。

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、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検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

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

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

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

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

③ 分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤ 払戻請求権（規約第６条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、振替法第228条、第140条）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。なお、投資口の電子化により、振替口座簿の記録又は記載により投資口の権利の帰属が定められます。

⑦ 投資証券交付請求権（投信法第85条第１項、振替法第227条第２項）

投資主は、機構が振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

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、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、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

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。なお、③及び④は短期投資法人債権者には適用されません。

① 元利金支払請求権

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

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

なお、本投資法人は第２回債につき、機構を振替機関とする一般債振替制度に参加することを決定し、平成18年12月15日付で銘柄情報登録手続きを行いました。第２回債の保有者は社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けるために必要な手続きを行っているため（第３回債、第４回債及びNCI第２回債については、発行時より社債等の振替に関する法律の規定の適用を受けています）、その保有する第２回債、第３回債、第４回債及びNCI第２回債の権利移転は機構及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記載又は記録によりなされています。

③ 投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関係を有する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の合計金額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面や電磁的方法によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法724条第１項、第２項）。

a．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は投資法人債管理者に対して示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤ 担保提供制限条項及び留保資産提供制限条項

本投資法人は、第２回債、第３回債、第４回債及びNCI第２回債それぞれの投資法人債要項において、当該投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が今後発行する他の投資法人債（第２回債、第３回債、第４回債及びNCI第２回債をそれぞれ含みます。）のために、担保権を設定し又は一定の資産を留保する場合には、当該第２回債、第３回債、第４回債及びNCI第２回債のためにも、同順位の担保権を設定し又は投資法人債管理者が適当と認める留保資産提供を行うものとされています。

⑥ 財務制限条項

本投資法人は、第２回債、第３回債、第４回債及びNCI第２回債の未償還残高が存する限り、一定の財務制限条項に従います。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
（英文ではJapan REIT Advisors Co., Ltd.と表示します。）

② 資本金の額

４億2,500万円（平成23年５月31日現在）

③ 事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成13年12月４日	会社設立
平成14年２月１日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号 東京都知事(２)第80442号）
平成14年８月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第15号）
平成15年３月19日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（注１） （認可番号 内閣総理大臣第24号）
平成19年９月30日	金融商品取引法に基づく金融商品取引業者登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第336号）（注１）

（注１）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日において投資運用業の登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、平成19年11月13日付で、同附則第159条第２項に定める書類を内閣総理大臣に提出しました。

（注２）本資産運用会社は、不動産投資顧問業登録規程に基づき、平成15年３月27日付にて国土交通大臣より総合不動産投資顧問業登録（登録番号第15号）を受けましたが、平成20年３月26日に同登録の有効期間が満了しました。その後、かかる登録は更新されていません。

（ロ）株式の総数

ａ．発行可能株式の総数（平成23年５月31日現在）
20,000株

ｂ．発行済株式の総数（平成23年５月31日現在）
8,500株

（ハ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務
ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務
ｃ．本投資法人への報告業務
ｄ．その他上記に付随する業務

（２）【運用体制】

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

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目４番２号	4,335	51.0
クレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店	東京都港区六本木一丁目６番１号	3,740	44.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	425	5.0
合計		8,500	100.0

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
阿部 久三	代表取締役 会長兼社長 チーフ・ エグゼクティブ・ オフィサー兼 チーフ・ オペレーティング・ オフィサー	昭和47年４月　丸紅株式会社入社 大阪開発建設部 昭和49年８月　丸紅ブラジル会社 出向 昭和51年６月　丸紅ブラジル不動産（ＭＢＲＰ）　取締役就任 昭和53年４月　丸紅株式会社 海外開発建設部 昭和54年10月　同 管理室海外管理課 昭和55年４月　同 建設部建設第２課 昭和57年４月　同 建設部建設第１課 昭和60年４月　同 開発建設本部 昭和62年４月　同 開発建設部門開発推進室 平成元年２月　サッポロビール株式会社 出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当 平成４年３月　丸紅株式会社 開発推進部 平成８年４月　同 開発建設本部次長 平成９年４月　同 東北支社 開発建設部副部長 平成９年10月　同 東北支社 開発建設部部長 平成11年４月　同 東北支社 副支社長 平成13年４月　同 東北支社 支社長 平成15年４月　同 海外住宅開発部長 平成15年９月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任 平成15年10月　同 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・ オフィサー 就任（現職） 平成18年６月　同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・ オフィサー 兼任 平成21年２月　同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・ オフィサー 兼任（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
平澤 順	取締役 （非常勤）	昭和58年４月　丸紅株式会社入社 同社開発建設総括部 昭和60年４月　同 海外研修生（台北） 昭和62年６月　同 開発建設部 平成５年５月　DALIAN ACACIA TOWN VILLA CO.,LTD. 副社長 平成８年10月　丸紅株式会社 開発建設第二部 平成10年４月　同 開発建設第二部住宅第一課長 平成11年４月　同 開発建設第一部開発建設課長 平成14年４月　同 開発建設第一部長代理 平成15年４月　同 都市開発部副部長 平成15年９月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職） 平成16年３月　株式会社ティップネス 監査役就任 平成16年６月　パークレーン株式会社 監査役就任 平成17年３月　株式会社ティップネス 取締役就任 平成17年４月　丸紅株式会社 都市開発部長 平成17年４月　株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役就任 平成17年６月　越谷コミュニティプラザ株式会社 取締役就任 平成17年６月　丸紅不動産株式会社 監査役就任 平成17年６月　丸紅プロパティーズ株式会社（現丸紅不動産㈱） 取締役就任 平成20年５月　MARUBENI REAL ESTATE INVESTMENT, INC. 取締役社長就任（現職） 平成23年４月　丸紅株式会社 開発建設事業部 部長（現職） 平成23年４月　越谷コミュニティプラザ株式会社 代表取締役会長就任（現職） 平成23年４月　丸紅コミュニティ株式会社 取締役就任（現職） 平成23年６月　丸紅不動産株式会社 取締役就任（現職）	０株
及川 健一郎	取締役 （非常勤）	昭和61年４月　丸紅株式会社 入社　東京本社 開発建設部 平成元年11月　株式会社レヴァン（現：ティップネス）出向 平成５年４月　丸紅株式会社 東京本社 開発建設第一部 平成10年４月　同 大阪本社 大阪開発建設第二部 平成11年４月　ベニーエステートサービス株式会社（現：丸紅コミュニティ） 出向 平成14年４月　丸紅株式会社 東京本社 開発建設第一部 開発建設課 課長 平成15年４月　同 東京本社 都市開発部 都市開発第一課 課長 平成17年３月　株式会社ティップネス 監査役 平成17年４月　丸紅株式会社 東京本社 都市開発部 部長代理 平成19年11月　丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役 平成20年４月　丸紅株式会社 東京本社 都市開発部 副部長 平成22年６月　パシフィックコマーシャル株式会社 取締役 平成23年３月　株式会社ティップネス 取締役（現職） 平成23年４月　丸紅株式会社 東京本社 アセットマネジメント室長（現職） 平成23年４月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
田口 美一	取締役 （非常勤）	平成56年４月　日本銀行 入行 調査統計局 昭和59年３月　同 国際局 昭和61年11月　同 金融市場局 平成３年10月　東京海上火災保険株式会社（現東京海上日動火災保険株式会社） 入社 投資部 副参事 平成４年４月　東京海上アセットマネジメント投信株式会社 出向 運用第二部長 平成11年11月　東京海上日動火災保険株式会社 投資部次長 平成18年６月　クレディ・スイス証券株式会社 入社 マネージング・ディレクター 営業統括本部長 平成21年７月　同 マネージング・ディレクター 債券本部 副会長（現職） 平成22年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職）	０株
藤田 賢	取締役 （非常勤）	平成４年４月　三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入社 丸の内支店 平成８年７月　同 融資企画部付プロジェクト推進グループ 平成11年７月　三井信託銀行従業員組合（専従） 平成13年１月　中央三井信託銀行職員組合（専従） 平成13年７月　中央三井信託銀行株式会社 資産金融部 平成18年12月　クレディ・スイス証券株式会社 入社 戦略金融部 ディレクター 平成19年７月　同 不動産金融商品部ディレクター 平成21年２月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職） 平成21年４月　クレディ・スイス証券株式会社 パートナー・アセット管理運用部ディレクター（現職）	０株
上田 修太郎	取締役 （非常勤）	平成７年４月　三井信託銀行株式会社（現：中央三井信託銀行株式会社）入社 人事部付 平成７年８月　同社 不動産営業部 平成10年３月　同社 神戸支店 平成12年４月　中央三井信託銀行株式会社 神戸支店 平成12年７月　同社 岡山支店 平成13年６月　同社 不動産営業部 平成15年４月　同社 資産金融部 平成19年４月　クレディ・スイス証券株式会社 入社 戦略金融部 ヴァイス プレジデント 平成19年７月　同社 不動産金融商品部 ヴァイス プレジデント 平成21年４月　同社 パートナー・アセット管理運用部ヴァイス プレジデント（現職） 平成22年６月　パシフィックコマーシャル株式会社 取締役 平成23年７月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任（現職）	０株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
深谷 廣	監査役 （非常勤）	昭和36年４月　株式会社三井銀行（現株式会社三井住友銀行）入行 平成元年４月　極東証券株式会社 顧問 平成元年６月　同 取締役資金部長 平成３年６月　同 常務取締役 平成５年６月　同 専務取締役 法人本部長 平成10年６月　同 監査役 平成12年６月　同 顧問 平成13年４月　ソフトブレーン株式会社 顧問 平成13年12月　協和光学工業株式会社 顧問 平成15年６月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役就任（現職）	０株

本資産運用会社の取締役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
夏目 憲一	チーフ・フィナンシャル・オフィサー	昭和53年４月 株式会社東京銀行入行 新宿支店 昭和57年４月 同 外為センター 昭和60年４月 同 名古屋支店 平成２年７月 東京銀行信託会社派遣 平成８年４月 株式会社東京三菱銀行 ニューヨーク支店 日系一課長 平成９年２月 同 営業第二本部営業第一部 主任調査役 平成11年５月 同 営業第二本部営業第一部 次長 平成12年７月 同 営業第二本部営業第五部 次長 平成13年11月 同 ロンドン副支店長 平成14年５月 同 ロンドン支店長 平成17年４月 財団法人 国際通貨研究所出向 開発経済調査部長兼総務部長 平成18年11月 東銀リース株式会社 入社 営業第一部長 平成19年６月 同 執行役員 営業第一部長 平成19年８月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー就任（現職）	０株
宰田 哲男	チーフ・インベストメント・オフィサー	昭和62年４月 丸紅株式会社入社、開発建設部 平成元年４月 同 開発建設第一部 平成５年４月 株式会社レヴァン 出向 事業推進部副部長・経営企画部副部長 平成８年４月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成12年１月 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社派遣 ヴァイスプレジデント 平成12年７月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成15年４月 同 都市開発部都市開発第二課長 平成15年10月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー就任(現職)	０株
田中 正治	チーフ・コンプライアンス・オフィサー	昭和46年４月 丸紅飯田株式会社（現丸紅株式会社）入社 繊維部門 昭和50年４月 丸紅株式会社 法務室 平成３年４月 同 法務部国内法務室長 平成11年４月 同 法務部副部長 平成13年10月 伊藤忠丸紅鉄鋼株式会社 転籍 法務部長 平成17年６月 同 常勤監査役 平成21年６月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社入社 顧問 平成21年７月 同 チーフ・コンプライアンス・オフィサー就任（現職）	０株

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

（イ）名称

みずほ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

247,303百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むと共に、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務及び併営業務を営んでいます。

② 投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理人

（イ）名称

中央三井信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

399,697百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

③ 資産保管会社兼第２回債投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者（第２回債）兼第３回債財務代理人

（イ）名称

住友信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

342,037百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

④ 第４回債投資法人債管理者兼第二特別口座管理人

（イ）名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

324,279百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

⑤ NCI第２回債財務代理人

（イ）名称

株式会社みずほコーポレート銀行

（ロ）資本金の額

1,404,065百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

⑥ 元利金支払事務取扱者（第２回債）

（イ）名称

みずほ証券株式会社

（ロ）資本金の額

125,167百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑦ 元利金支払事務取扱者（第２回債）

（イ）名称

シティグループ証券株式会社

（ロ）資本金の額

96,307百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

⑧ 元利金支払事務取扱者（第２回債）

（イ）名称

極東証券株式会社

（ロ）資本金の額

5,251百万円（平成23年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

一般事務受託者としての業務（投資主名簿等管理等に係る一般事務受託者としての業務は除きます）（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ③ 一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）への支払報酬」をご参照下さい。）

② 投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理人

投資主名簿等管理人（投資主名簿）としての業務及び第一特別口座管理人としての業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ④ 投資主名簿等管理人（投資主名簿）への支払報酬及び ⑤ 特別口座管理人への支払報酬」をご参照下さい。）

③ 資産保管会社兼第２回債投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者（第２回債）兼第３回債財務代理人

資産保管会社としての業務、第２回債投資法人債管理業務、第２回債の元利金支払事務代行業務及び第３回債財務代理業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ⑥ 資産保管会社への支払報酬及び⑦ 一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照下さい。）

④ 第４回債投資法人債管理者兼第二特別口座管理人

第４回債投資法人債管理業務及び第二特別口座管理人としての業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ⑦ 一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬及び⑤ 特別口座管理人への支払報酬」をご参照下さい。）

⑤ NCI第２回債財務代理人

NCI第２回債財務代理人としての業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ⑦ 一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照下さい。）

⑥乃至⑧ 元利金支払事務取扱者（第２回債）

第２回債の元利金支払事務代行業務（前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ⑦ 一般事務受託者（投資法人債に係る業務）への支払報酬」をご参照下さい。）

（３）【資本関係】

① 一般事務受託者（投資法人債に係る業務を除く）

該当事項はありません。

② 投資主名簿等管理人（投資主名簿）兼第一特別口座管理人

該当事項はありません。

③ 資産保管会社兼第２回債投資法人債管理者兼元利金支払事務取扱者（第２回債）兼第３回債財務代理人

該当事項はありません。

④ 第４回債投資法人債管理者兼第二特別口座管理人

該当事項はありません。

⑤ NCI第２回債財務代理人

該当事項はありません。

⑥ 元利金支払事務取扱者（みずほ証券株式会社）

平成23年５月31日現在、本投資法人の投資口を1,593口保有しています。この他には該当事項はありません。

⑦ 元利金支払事務取扱者（シティグループ証券株式会社）

平成23年５月31日現在、本投資法人の投資口を132口保有しています。この他には該当事項はありません。

⑧ 元利金支払事務取扱者（極東証券株式会社）

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、第14期計算期間（平成22年６月１日から平成22年11月30日まで）及び第15期計算期間（平成22年12月１日から平成23年５月31日まで）は、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第14期計算期間（平成22年６月１日から平成22年11月30日まで）及び第15期計算期間（平成22年12月１日から平成23年５月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第14期 (平成22年11月30日現在)	第15期 (平成23年５月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,879,966	9,197,549
信託現金及び信託預金	※1 11,051,491	※1 23,303,388
営業未収入金	132,042	291,576
前払費用	65,485	440,820
繰延税金資産	18	―
その他	182,328	352
流動資産合計	14,311,332	33,233,686
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,091,269	※1 18,336,646
減価償却累計額	△888,133	△1,231,332
建物（純額）	7,203,136	17,105,314
構築物	99,226	※1 140,697
減価償却累計額	△45,263	△54,715
構築物（純額）	53,963	85,981
機械及び装置	93,811	193,383
減価償却累計額	△14,707	△23,952
機械及び装置（純額）	79,103	169,431
工具、器具及び備品	1,511	1,987
減価償却累計額	△27	△170
工具、器具及び備品（純額）	1,483	1,816
土地	14,422,418	※1 33,665,955
信託建物	※1 89,103,803	※1 129,954,800
減価償却累計額	△14,753,693	△17,024,120
信託建物（純額）	74,350,110	112,930,680
信託構築物	※1 879,482	※1 1,065,465
減価償却累計額	△424,023	△465,685
信託構築物（純額）	455,459	599,779
信託機械及び装置	458,403	757,396
減価償却累計額	△146,625	△198,957
信託機械及び装置（純額）	311,777	558,438
信託工具、器具及び備品	※1 87,498	※1 98,810
減価償却累計額	△43,878	△50,322
信託工具、器具及び備品（純額）	43,619	48,487
信託土地	※1 118,554,640	※1 214,348,675
信託建設仮勘定	26,665	43,207
有形固定資産合計	215,502,377	379,557,768
無形固定資産		
ソフトウエア	3,601	3,032
借地権	―	1,149,355
信託借地権	437,174	437,174
信託その他無形固定資産	1,830	249,972
無形固定資産合計	442,606	1,839,534

（単位：千円）

	第14期 (平成22年11月30日現在)	第15期 (平成23年５月31日現在)
投資その他の資産		
投資有価証券	―	9,910
差入敷金及び保証金	10,000	35,365
信託差入敷金及び保証金	20,651	77,689
長期前払費用	491,769	1,717,426
投資その他の資産合計	522,421	1,840,393
固定資産合計	216,467,405	383,237,696
資産合計	230,778,737	416,471,382
負債の部		
流動負債		
営業未払金	641,292	1,035,150
1年内償還予定の投資法人債	―	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,100,000	31,588,375
未払費用	445,488	954,273
未払分配金	15,101	27,464
未払法人税等	872	605
未払消費税等	101,086	275,932
前受収益	―	54,327
前受金	102,059	293,608
信託前受金	1,105,089	1,859,042
預り金	2,291	3,044
信託預り金	32,663	76,883
デリバティブ債務	―	61,950
災害損失引当金	―	110,383
その他	―	1,271,857
流動負債合計	23,545,944	54,612,900
固定負債		
投資法人債	20,000,000	35,000,000
長期借入金	60,700,000	153,574,395
預り敷金及び保証金	1,342,543	※1 3,206,181
信託預り敷金及び保証金	※1 13,624,069	※1 21,664,033
固定負債合計	95,666,613	213,444,611
負債合計	119,212,558	268,057,511
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,310,509	108,310,509
剰余金		
出資剰余金	―	23,548,287
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,255,669	16,617,025
剰余金合計	3,255,669	40,165,312
投資主資本合計	111,566,178	148,475,822
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	―	△61,950
評価・換算差額等合計	―	△61,950
純資産合計	※3 111,566,178	※3 148,413,871
負債純資産合計	230,778,737	416,471,382

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第14期 (自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日)	第15期 (自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,938,420	※1 13,870,262
その他賃貸事業収入	※1 470,712	※1 1,041,847
営業収益合計	8,409,133	14,912,109
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,276,047	※1 6,435,930
不動産等売却損	―	※2 61,275
資産運用報酬	659,808	1,037,033
資産保管手数料	9,931	9,923
一般事務委託手数料	34,040	62,684
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	169,840	216,344
営業費用合計	4,159,868	7,833,391
営業利益	4,249,264	7,078,718
営業外収益		
受取利息	575	1,790
保険金収入	1,203	660
受取損害賠償金	4,852	―
助成金収入	―	11,763
その他	1,285	1,804
営業外収益合計	7,917	16,018
営業外費用		
支払利息	758,415	1,978,989
投資法人債利息	179,111	432,701
投資法人債発行費	52,714	104,026
投資口交付費	―	259,706
その他	10,338	3,524
営業外費用合計	1,000,581	2,778,947
経常利益	3,256,600	4,315,788
特別利益		
負ののれん発生益	―	12,492,873
特別利益合計	―	12,492,873
特別損失		
災害による損失	―	※3 191,057
特別損失合計	―	191,057
税引前当期純利益	3,256,600	16,617,604
法人税、住民税及び事業税	987	605
法人税等調整額	1	18
法人税等合計	988	623
当期純利益	3,255,612	16,616,980
前期繰越利益	56	44
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,255,669	16,617,025

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第14期 (自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日)	第15期 (自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	108,310,509	108,310,509
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	108,310,509	108,310,509
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	―	―
当期変動額		
合併による増加	―	23,548,287
当期変動額合計	―	23,548,287
当期末残高	―	23,548,287
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	3,481,339	3,255,669
当期変動額		
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
当期変動額合計	△225,669	13,361,356
当期末残高	3,255,669	16,617,025
剰余金合計		
前期末残高	3,481,339	3,255,669
当期変動額		
合併による増加	―	23,548,287
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
当期変動額合計	△225,669	36,909,643
当期末残高	3,255,669	40,165,312
投資主資本合計		
前期末残高	111,791,848	111,566,178
当期変動額		
合併による増加	―	23,548,287
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
当期変動額合計	△225,669	36,909,643
当期末残高	111,566,178	148,475,822

（単位：千円）

	第14期 (自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日)	第15期 (自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	―	―
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	―	△61,950
当期変動額合計	―	△61,950
当期末残高	―	△61,950
評価・換算差額等合計		
前期末残高	―	―
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	―	△61,950
当期変動額合計	―	△61,950
当期末残高	―	△61,950
純資産合計		
前期末残高	111,791,848	111,566,178
当期変動額		
合併による増加	―	23,548,287
剰余金の分配	△3,481,282	△3,255,624
当期純利益	3,255,612	16,616,980
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	―	△61,950
当期変動額合計	△225,669	36,847,692
当期末残高	111,566,178	148,413,871

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区 分	第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
Ⅰ．当期未処分利益	3,255,669,156円	16,617,025,171円
Ⅱ．分配金の額	3,255,624,900円	4,123,197,279円
（投資口１口当たりの分配金の額）	(16,173円)	(2,841円)
Ⅲ．配当積立金	―	12,492,873,387円
Ⅳ．次期繰越利益	44,256円	954,505円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数201,300口の整数倍の最大値となる3,255,624,900円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条（１）に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益16,617,025,171円から負ののれん発生益12,492,873,387円を控除した金額4,124,151,784円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額4,123,197,279円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条（２）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 また、上記負ののれん発生益12,492,873,387円を配当積立金として積立てを行うこととしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第14期 (自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日)	第15期 (自 平成22年12月１日 至 平成23年５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	3,256,600	16,617,604
減価償却費	1,529,127	2,737,020
不動産等売却損	―	61,275
災害による損失	―	191,057
負ののれん発生益	―	△12,492,873
受取利息及び有価証券利息	△575	△1,790
支払利息及び投資法人債利息	937,527	2,411,690
投資法人債発行費	52,714	104,026
投資口交付費	―	259,706
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,614	25,927
未収消費税等の増減額（△は増加）	5,533	30,726
前払費用の増減額（△は増加）	199,169	△370,515
長期前払費用の増減額（△は増加）	△21,491	17,081
営業未払金の増減額（△は減少）	109,462	△351,567
未払費用の増減額（△は減少）	9,344	△146,049
未払消費税等の増減額（△は減少）	101,086	153,657
前受金の増減額（△は減少）	△3,680	△1,397
信託前受金の増減額（△は減少）	△17,597	△58,523
預り金の増減額（△は減少）	364	△5,447
信託預り金の増減額（△は減少）	2,114	42,129
預り敷金及び保証金償却額	△34,190	△22,078
信託預り敷金及び保証金償却額	△16,542	△46,448
その他	△153,301	△169,446
小計	5,941,053	8,985,764
災害損失の支払額	―	△17,417
利息の受取額	533	1,737
利息の支払額	△951,194	△1,867,455
法人税等の支払額	△1,088	△23,152
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,989,303	7,079,476
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の売却による収入	―	1,460,851
有形固定資産の取得による支出	△3,234	△45,061
信託有形固定資産の取得による支出	△898,031	△605,213
信託無形固定資産の取得による支出	―	△5,591
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,215	78,248
預り敷金及び保証金の返還による支出	△216	△38,255
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	93,719	289,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△104,025	△992,767
投資活動によるキャッシュ・フロー	△893,572	141,426

（単位：千円）

	第14期 (自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日)	第15期 (自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,000,000	―
長期借入金の返済による支出	―	△13,800,000
投資法人債の発行による収入	9,947,285	14,895,973
投資法人債の償還による支出	△15,000,000	―
投資口交付費の支出	―	△225,328
分配金の支払額	△3,481,838	△3,299,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,534,553	△2,429,294
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	561,177	4,791,608
現金及び現金同等物の期首残高	13,163,248	13,724,425
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	―	13,777,846
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,724,425	※1 32,293,881

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
１．有価証券の評価基準及び評価方法	―	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．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２年～55年 構築物　２年～45年 機械及び装置　３年～17年 工具、器具及び備品　４年～15年 （２）無形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２年～64年 構築物　２年～45年 機械及び装置　３年～17年 工具、器具及び備品　４年～15年 （２）無形固定資産（信託財産を含む） 同左 （３）長期前払費用 同左
３．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。	（１）投資法人債発行費 支出時に全額費用計上として処理しています。 （２）投資口交付費 支出時に全額費用計上として処理しています。
４．引当金の計上基準	―	災害損失引当金 東北地方太平洋沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる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、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は115千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

	第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
６．ヘッジ会計の方法	―	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、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）ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
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。	同左
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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 （２）消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年３月31日）を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	当期より「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しております。

（貸借対照表に関する注記）

第14期 （平成22年11月30日）	第15期 （平成23年５月31日）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 207,031 信託建物 2,565,937 信託構築物 1,954 信託工具、器具及び備品 1,923 信託土地 2,114,743 合計 4,891,590 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 信託預り敷金及び保証金 1,568,843 合計 1,568,843	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 207,056 建物 2,229,141 構築物 19,327 土地 2,089,982 信託建物 2,503,233 信託構築物 2,114 信託工具、器具及び備品 1,735 信託土地 2,114,743 合計 9,167,334 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 預り敷金及び保証金 408,171 信託預り敷金及び保証金 1,461,575 合計 1,869,747
２．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 - 当期末未使用枠残高 15,500,000	２．コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額 15,500,000 当期末借入残高 - 当期末未使用枠残高 15,500,000
※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）		第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）	
※１．不動産事業損益の内訳		※１．不動産事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	7,259,748	賃料収入	12,085,917
共益費収入	468,571	共益費収入	1,289,024
駐車場収入	182,705	駐車場収入	401,390
その他賃貸収入（注１）	27,395	その他賃貸収入（注１）	93,930
賃貸事業収入合計	7,938,420	賃貸事業収入合計	13,870,262
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
附加使用料（注２）	414,348	附加使用料（注２）	807,676
賃貸事業一時収入	39,454	賃貸事業一時収入	169,006
その他雑収入	16,909	その他雑収入	65,164
その他賃貸事業収入合計	470,712	その他賃貸事業収入合計	1,041,847
不動産賃貸事業収益合計	8,409,133	不動産賃貸事業収益合計	14,912,109
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	698,710	公租公課	1,254,299
外注委託費	425,003	外注委託費	987,969
水道光熱費	404,458	水道光熱費	801,430
損害保険料	8,783	損害保険料	15,954
修繕費（注３）	102,644	修繕費（注３）	278,679
減価償却費	1,529,127	減価償却費	2,737,020
その他賃貸事業費用	107,318	その他賃貸事業費用	360,575
不動産賃貸事業費用合計	3,276,047	不動産賃貸事業費用合計	6,435,930
C. 不動産賃貸事業損益 （A－B）	5,133,085	C. 不動産賃貸事業損益 （A－B）	8,476,179
（注１）賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 （注２）使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 （注３）修繕費及び修繕積立金を記載しています。		（注１）賃料収入、共益費収入及び駐車場収入以外の定額の収益を記載しています。 （注２）使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。 （注３）修繕費及び修繕積立金を記載しています。	
—		※２．不動産等売却損の内訳	
			（単位：千円）
		不動産等売却収入	1,581,105
		不動産等売却原価	1,578,083
		その他売却費用	64,298
		不動産等売却損	61,275
—		※３．災害による損失 平成23年３月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に関連する損失（資産の原状回復費用等）を計上しています。なお、この計上額には災害損失引当金繰入額110,383千円が含まれています。	

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 201,300口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口数 1,451,319口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成22年11月30日） 現金及び預金 2,879,966 信託現金及び信託預金 11,051,491 使途制限付信託預金（注） △207,031 現金及び現金同等物 13,724,425 （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金	※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成23年５月31日） 現金及び預金 9,197,549 信託現金及び信託預金 23,303,388 使途制限付信託預金（注） △207,056 現金及び現金同等物 32,293,881 （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金
—	２．重要な非資金取引の内容 当期に合併した日本コマーシャル投資法人より受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は23,548,287千円です。 （単位：千円） 流動資産 15,561,240 固定資産 170,576,133 資産合計 186,137,373 流動負債 8,151,032 固定負債 140,424,052 負債合計 148,575,085

（リース取引に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
オペレーティング・リース取引 （単位：千円） （貸主側） 未経過リース料 １年内 8,256,579 １年超 44,854,976 合計 53,111,556	オペレーティング・リース取引 （単位：千円） （貸主側） 未経過リース料 １年内 9,527,522 １年超 41,101,497 合計 50,629,019

（金融商品に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
１．金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。 また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。 さらに、デリバティブ取引は今後、金利変動リスク等を回避するために利用する可能性はありますが、投機的な取引は行わない方針であり、また当期においては行っていません。 （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 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること（当期末において、借入残高はありません）などにより当該リスクを管理しています。 また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整することなどにより当該リスクを管理しています。 本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。	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 本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。 有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。 また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。 さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。 （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 短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保すること（当期末において、借入残高はありません）などにより当該リスクを管理しています。 また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引及び金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用するなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に基づいて行っています。 本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

第14期
（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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、次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
(1)現金及び預金	2,879,966	2,879,966	－
(2)信託現金及び信託預金	11,051,491	11,051,491	－
資産合計	13,931,457	13,931,457	－
(3)１年内返済予定の長期借入金	21,100,000	21,129,604	29,604
(4)投資法人債	20,000,000	20,079,000	79,000
(5)長期借入金	60,700,000	60,137,905	△562,094
(6)信託預り敷金及び保証金	858,139	832,805	△25,333
負債合計	102,658,139	102,179,315	△478,823

（注１）金融商品の時価の算定方法

(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)１年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(6)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

第15期
（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

同左

２.金融商品の時価等に関する事項

平成23年５月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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、次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
(1)現金及び預金	9,197,549	9,197,549	－
(2)信託現金及び信託預金	23,303,388	23,303,388	－
(3)投資有価証券	9,910	9,975	64
資産合計	32,510,848	32,510,912	64
(4)１年内償還予定の投資法人債	17,000,000	17,054,400	54,400
(5)１年内返済予定の長期借入金	31,588,375	31,743,001	154,626
(6)投資法人債	35,000,000	35,177,000	177,000
(7)長期借入金	153,574,395	155,276,106	1,701,711
(8)信託預り敷金及び保証金	750,871	737,698	△13,173
負債合計	237,913,643	239,988,206	2,074,563
(9)デリバティブ取引（※）	(61,950)	(61,950)	－
デリバティブ取引合計	(61,950)	(61,950)	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で表示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法

(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)投資有価証券

これらの時価については、取引先金融機関等から提示された価格等によっています。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記（有価証券に関する注記）をご参照ください。

(4)１年内償還予定の投資法人債、(6)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(5)１年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

第14期
（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

（注２）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

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額863,043千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額12,573,926千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、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はしておりません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額　（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	2,879,966
信託現金及び信託預金	11,051,491

（注４）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内
長期借入金	21,100,000	24,700,000	26,350,000
投資法人債	-	-	10,000,000
合計	21,100,000	24,700,000	36,350,000

	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
長期借入金	3,400,000	4,250,000	2,000,000
投資法人債	-	10,000,000	-
合計	3,400,000	14,250,000	2,000,000

第15期
（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

(8)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来のキャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(9)デリバティブ取引

後記（デリバティブ取引関係に関する注記）をご参照ください。

（注２）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

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額2,731,571千円）並びに信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額20,724,824千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、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はしておりません。

（注３）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内
現金及び預金	9,197,549	-
信託現金及び信託預金	23,303,388	-
投資有価証券	-	10,000
合計	32,500,937	10,000

（注４）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内
長期借入金	31,588,375	85,646,395	45,199,000
投資法人債	17,000,000	-	25,000,000
合計	48,588,375	85,646,395	70,199,000

	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
長期借入金	20,779,000	-	1,950,000
投資法人債	-	10,000,000	-
合計	20,779,000	10,000,000	1,950,000

（有価証券に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	満期保有目的の債券 （単位：千円）

	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	国債	9,910	9,975	64
合 計		9,910	9,975	64

（デリバティブ取引に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	１．ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ２．ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごと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、次のとおりです。 （単位：千円）

ヘッジ会計の方法	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価	時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	4,578,489	－	△61,950	(注)
合計			4,578,489	－	△61,950	

（注）取引先金融機関等から提示された価格等によっています。

（退職給付に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 10 地方法人特別税損金不算入額 7 繰延税金資産合計 18 （繰延税金資産の純額） 18	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産－流動） 災害損失引当金 43,413 繰延ヘッジ損益 24,365 小計 67,779 評価性引当額 △67,779 合計 － （繰延税金資産－固定） 合併時受入評価差額 30,025,567 その他 1,175 小計 30,026,742 評価性引当額 △30,026,742 合計 － 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負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.32 その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 負ののれん発生益 △32.23 支払分配金の損金算入額 △2.70 評価性引当額の増減 △4.13 その他 △0.27 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00

（持分法損益等に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。 役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。 子会社等 該当事項はありません。 兄弟会社等 該当事項はありません。	同左

（セグメント情報等に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
１．セグメント情報 本投資法人の事業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 （１）製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を越えるため、記載を省略しています。 （２）地域毎の情報 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%を越えるため、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90%を越えるため、記載を省略しています。 （３）主要な顧客毎の情報 （単位：千円） 顧客の名称又は氏名 ／ 営業収益 ／ 関連するセグメント 株式会社東芝 ／ 968,883 ／ 不動産賃貸事業 （追加情報） 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年３月21日）を適用しています。 なお、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、当会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。	１．セグメント情報 同左 ２．関連情報 （１）製品及びサービス毎の情報 同左 （２）地域毎の情報 ①営業収益 同左 ②有形固定資産 同左 （３）主要な顧客毎の情報 単一外部顧客への営業収益が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）

第14期
（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成22年11月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注１）			当期末の時価（平成22年11月30日現在）（注３）
	前期末残高（平成22年５月31日現在）	当期増減額（注２）	当期末残高（平成22年11月30日現在）	
商業施設	75,353,534	△407,158	74,946,376	71,270,000
オフィスビル	65,692,740	△30,347	65,662,392	81,640,000
ホテル	41,235,219	△69,146	41,166,073	31,480,000
住居	32,261,651	△367,015	31,894,636	31,348,000
その他	1,867,965	△35,065	1,832,900	1,790,000
合計	216,411,112	△908,734	215,502,377	217,528,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）「当期増減額」のうち、主な減少額は減価償却費（1,529,127千円）によるものです。

（注３）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

第15期
（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

本投資法人では、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等資産（用途は商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他であり、土地を含みます。）を保有しています。これら賃貸等不動産に係る平成23年５月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額（注１）			当期末の時価（平成23年５月31日現在）（注３）
	前期末残高（平成22年11月30日現在）	当期増減額（注２）	当期末残高（平成23年５月31日現在）	
商業施設	74,946,376	44,733,915	119,680,291	111,344,000
オフィスビル	65,662,392	121,046,171	186,708,564	198,204,000
ホテル	41,166,073	△189,113	40,976,960	41,312,000
住居	31,894,636	86,370	31,981,006	31,756,000
その他	1,832,900	△35,424	1,797,475	1,780,000
合計	215,502,377	165,641,920	381,144,298	384,396,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）「当期増減額」のうち、主な増加額は日本コマーシャル投資法人との合併に伴う不動産等（37物件、168,845,000千円）の受入れ及び当期の資本的支出（906,449千円）によるものであり、主な減少額はパシフィーク天神（1,578,083千円）の譲渡及び減価償却費（2,737,020千円）によるものです。

（注３）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

（企業結合に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
―	１．企業結合の概要 （１）被取得企業の名称 日本コマーシャル投資法人 （以下「NCI」といいます。） （２）被取得企業の事業の内容 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと （３）企業結合を行った主な理由 本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年４月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年５月10日付で合併契約を締結しました。 （４）企業結合日 平成22年12月１日 （５）企業結合の法的形式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。 （６）結合後の企業の名称 ユナイテッド・アーバン投資法人 （７）取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。 ２．財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間 平成22年12月１日から平成23年５月31日まで ３．取得原価の算定に関する事項 （１）被取得企業の取得原価及びその内訳 取得の対価 企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 23,548,287千円 現金及び預金 421,774千円 取得に直接要した費用 デュー・デリジェンス費用等 1,099,352千円 取得原価 25,069,415千円

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
	（２）投資口の交換比率 NCIの投資口１口に対し、本投資法人の投資口１口の割合をもって本投資法人の投資口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月１日を効力発生日として、投資口１口につき６口の割合による投資口の分割を行いました。 （３）交換比率の算定方法 ①投資口価格分析、類似投資法人比較分析、配当還元分析、ディスカウンテッド・キャッシュフロー分析、時価純資産分析等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っています。 ②本投資法人及びNCIは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。 （４）交付投資口数 243,519口 ４．取得原価の配分に関する事項 （１）企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 流動資産　15,561,240千円 固定資産　170,576,133千円 資産合計　186,137,373千円 流動負債　8,151,032千円 固定負債　140,424,052千円 負債合計　148,575,085千円 （２）発生した負ののれんの金額及び発生原因 負ののれんの金額　12,492,873千円 発生原因 企業結合時におけるNCIの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。 会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。 ５．比較情報 企業結合日が、当期の開始の日のため、該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
１口当たり純資産額　554,228円 １口当たり当期純利益　16,172円 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　102,261円 １口当たり当期純利益　11,449円 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。 平成22年12月１日を効力発生日として投資口１口につき６口の割合で投資口の分割を行いました。 前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。 前期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日） １口当たり純資産額　92,371円 １口当たり当期純利益　2,695円 １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）		第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）	
当期純利益（千円）	3,255,612	当期純利益（千円）	16,616,980
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	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）	3,255,612	普通投資口に係る当期純利益（千円）	16,616,980
期中平均投資口数（口）	201,300	期中平均投資口数（口）	1,451,319

（重要な後発事象に関する注記）

第14期
（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

１．日本コマーシャル投資法人との合併

本投資法人は、日本コマーシャル投資法人（解散前の同投資法人を以下「NCI」といいます。）との間で、平成22年12月１日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。

a.合併の目的

本投資法人とNCIは、それぞれのポートフォリオのポテンシャル、成長戦略、財務戦略等を詳細に分析・検証し、両投資法人の投資主価値を向上させる方策について真摯に検討を行った結果、本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー効果が発揮される見込みであるとの判断に至り、平成22年４月22日付で合併に係る基本合意を締結し、その後同年５月10日付で合併契約を締結しました。

b.合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCIは本合併により解散しました。

c.合併比率

NCIの投資口１口につき、本投資法人の投資口１口を割当交付しました。なお、本投資法人は、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口１口を６口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：NCI＝１：1/6となります。

d.合併交付金

合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、合併効力発生日の前日に終了するNCIの営業期間に係るNCIの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（NCIの平成22年９月１日から平成22年11月30日までの期間に係る金銭の分配額見合いの金額）を支払うこととし、平成23年２月に支払い予定です。

e.出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額　：0円

出資剰余金　：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22 条第１項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

f．NCIの直前期（平成22年８月期：平成22年３月１日から平成22年８月31日まで）の概要

事業内容　投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

第15期
（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

１．新投資口の発行

本投資法人は、平成23年５月23日及び平成23年６月１日開催の役員会において、募集による新投資口640,000口の発行及び第三者割当による新投資口12,064口（上限）の発行を決議し、募集による新投資口の発行分については、平成23年６月８日に約565億円の払込みが完了いたしました。また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口の発行分についても、同年７月６日に10億円強の払込みが完了いたしました。これにより、本投資法人の出資総額は本書の日付時点において約1,659億円、発行済投資口総数は2,103,383口となっています。新投資口の発行の概要は、それぞれ以下のとおりです。

a．募集による新投資口発行

発行済投資口数	：	640,000口
発行価格（募集価格）	：	１口当たり91,162円
発行価格（募集価格）の総額	：	58,343,680,000円
払込価格（発行価額）	：	１口当たり88,357円
払込価格（発行価額）の総額	：	56,548,480,000円
払込期日	：	平成23年6月8日(水)
分配金起算日	：	平成23年6月1日(水)

b.第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数	：	12,064口
払込価格（発行価額）	：	１口当たり88,357円
払込価格（発行価額）の総額	：	1,065,938,848円
払込期日	：	平成23年7月6日(水)
分配金起算日	：	平成23年6月1日(水)
割当先	：	ＳＭＢＣ日興証券株式会社

２．資産の取得

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金により、不動産又は不動産を信託する受益権をそれぞれ下表のとおり、取得いたしました。

物件番号	物件名称	用途（注１）	所在（住居表示）	取得価格（注２）	取得日
A25	Luz自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目９番６号	5,090百万円	平成23年6月15日
A26	アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目４番17号	3,350百万円	平成23年6月15日
B37	アリーナタワー	事務所・店舗・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目１番地９・10・12～14（注３）	9,500百万円	平成23年6月16日
D23	ル モンド江東	共同住宅・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目７番５号	2,900百万円	平成23年6月15日
合 計				20,840百万円	－

（注１）登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

第14期
（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

営業収益　7,283百万円
当期純利益　1,021百万円
資産合計　265,673百万円
負債合計　147,977百万円
純資産合計 117,695百万円

２．合併に伴う投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成22年11月30日を分割の基準日とし平成22年12月１日を効力発生日として、本投資法人の投資口１口につき６口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

（注）合併効力発生日の前日のNCIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資口の買取りを請求したNCIの投資主を除きます。）に対して、NCIの投資口１口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口１口の割合を割当交付しています。

a.分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：NCI＝１：1/6となります。しかしながら、かかる合併比率では、NCI投資口１口に対して、本投資法人投資口1/6口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が１口未満となるNCIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人は、本合併によりNCIの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について１口未満の端数を生じさせることなく、本合併後もNCIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口１口につき６口の割合による投資口の分割を行いました。

b.分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成22年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口１口につき、６口の割合をもって分割しました。

c.投資口分割等により増加した投資口数

① 本合併前の本投資法人発行済投資口数	：	201,300口
② 本投資口分割により増加した投資口数	：	1,006,500口
③ 本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数	：	1,207,800口
④ 本合併に伴うNCI投資主に対する割当交付投資口数（注）	：	243,519口
⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数	：	1,451,319口

（注）NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCI投資口13,881口を除く243,519口に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されました。

第15期
（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

（注２）取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

（注３）「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

３．借入金の返済

本投資法人は、上記1.の新投資口の発行による手取金から上記2.の資産の取得に係る資金を差し引いた残額により、平成23年６月20日付で以下のとおり借入金の一部について期限前弁済を実施いたしました。

ファシリティ40号（トランシェＡ）

借入先	：	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三菱東京UFJ銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社りそな銀行
借入金残高	：	38,658百万円
利率	：	1.48000%(平成23年５月20日～平成23年６月20日の利率)
借入実行日	：	平成22年９月27日
返済方法	：	元本返済期日に未払元本一括弁済する。
返済期日	：	平成24年９月20日
期限前弁済日	：	平成23年６月20日
返済金額	：	34,300百万円
返済後残高	：	4,358百万円
摘要	：	無担保・無保証

第14期 （自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）	第15期 （自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。 前期（自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日） １口当たり純資産額　92,558円 １口当たり当期純利益　2,882円 １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、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。 当期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日） １口当たり純資産額　92,371円 １口当たり当期純利益　2,695円 １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、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。 ３．投資法人債の発行 本投資法人は、平成20年２月18日に借入れたタームローン20（返済日：平成22年12月20日）の元本返済資金等調達のため、平成22年11月25日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債発行に係る包括承認」に基づき、平成22年12月17日に投資法人債を発行し、150億円の払込みが完了しました。当該投資法人債の概要は、以下のとおりです。 第４回無担保投資法人債 名称　：ユナイテッド・アーバン投資法人第４回無担保投資法人債 （投資法人債間限定同順位特約付） 発行総額　：15,000百万円 払込金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円 償還金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円 利率　：年1.38% 担保・保証　：本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。 払込期日　：平成22年12月17日 償還方法・償還期限　：平成25年12月17日に本投資法人債の総額を償還する。 ＊本投資法人債の買入消却は、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ます。 利払期日　：毎年６月17日及び12月17日 資金使途　：タームローン20の返済資金の全部及びその後に返済期日を迎える本投資法人の借入金の返済資金の一部に充当予定。	

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額（千円）	帳簿価額（千円）	未収利息（千円）	前払経過利子（千円）	評価額（千円）	評価損益（千円）	備考
国債	分離元本振替国庫債券（5年 第69回）	10,000	9,910	－	－	9,975	－	（注）
合計		10,000	9,910	－	－	9,975	－	

（注）当該国債証券は、平成22年12月１日付でNCIと合併したことにより承継したものです。

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

区分	種類	契約額等（千円）（注１）		時価（千円）（注２）	備考
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	4,578,489	－	△61,950	（注３）
合計		4,578,489	－	△61,950	

（注１）「契約金額等」は、想定元本等に基づき記載しています。

（注２）「時価」は、取引先金融機関等から提示された価格等によっています。

（注３）当該金利スワップ取引は、平成22年12月１日付でNCIと合併したことにより承継したものです。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘 要
有形固定資産	建物	8,091,269	10,245,376	－	18,336,646	1,231,332	343,198	17,105,314	合併
	構築物	99,226	41,470	－	140,697	54,715	9,452	85,981	
	機械及び装置	93,811	99,572	－	193,383	23,952	9,244	169,431	
	工具、器具及び備品	1,511	476	－	1,987	170	143	1,816	
	土地	14,422,418	19,243,536	－	33,665,955	－	－	33,665,955	合併
	信託建物	89,103,803	41,228,009	377,012	129,954,800	17,024,120	2,273,313	112,930,680	合併 売却
	信託構築物	879,482	186,828	846	1,065,465	465,685	41,693	599,779	
	信託機械及び装置	458,403	298,993	－	757,396	198,957	52,332	558,438	
	信託工具、器具及び備品	87,498	11,312	－	98,810	50,322	6,443	48,487	
	信託土地	118,554,640	96,997,176	1,203,141	214,348,675	－	－	214,348,675	合併 売却
	信託建設仮勘定	26,665	16,542	－	43,207	－	－	43,207	
	合 計	231,818,730	168,369,295	1,581,000	398,607,025	19,049,257	2,735,820	379,557,768	
無形固定資産	ソフトウエア	5,685	－	－	5,685	2,653	568	3,032	
	借地権	－	1,149,355	－	1,149,355	－	－	1,149,355	合併
	信託借地権	437,174	－	－	437,174	－	－	437,174	
	信託その他無形固定資産	2,063	249,341	－	251,404	1,432	1,199	249,972	
	合 計	444,924	1,398,696	－	1,843,620	4,085	1,767	1,839,534	

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第２回無担保 投資法人債	平成17年７月12日	10,000,000	－	10,000,000	1.91	平成27年７月10日	(注２)	無担保 (注５)(注６)
第３回無担保 投資法人債	平成22年６月17日	10,000,000	－	10,000,000	1.55	平成25年６月17日	(注３)	無担保 (注５)(注７)
第４回無担保 投資法人債	平成22年12月17日	－	－	15,000,000	1.38	平成25年12月17日	(注２)	無担保 (注５)(注７)
ＮＣＩ第２回無担保投資法人債（注１）	平成19年4月13日	－	－	17,000,000	1.96	平成24年4月13日	(注４)	無担保 (注５)(注８)
合 計	－	20,000,000	－	52,000,000	－	－	－	－

（注１）平成22年12月１日付でNCIと合併したことにより、承継した投資法人債です。
（注２）資金使途は既存借入金の返済資金です。
（注３）資金使途は第１回投資法人債の償還資金の一部です。
（注４）資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び既存借入金の返済資金です。
（注５）買入消却は発行日の翌日以降いつでも可能です。
（注６）投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定です。
（注７）投資法人債間限定同順位特約付です。
（注８）投資法人債間限定同順位特約、分割制限少人数私募及び適格機関投資家転売制限付です。
（注９）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における返済予定額は以下の通りです。

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債（千円）	17,000,000	－	25,000,000	－	10,000,000

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	前期末残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（%）（注３）	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金（注１）	住友信託銀行	4,000,000	-	4,000,000	-	1.209	平成22年12月20日	（注５）	無担保無保証
	みずほコーポレート銀行	4,400,000	-	4,400,000	-				
	三菱東京UFJ銀行	4,000,000	-	4,000,000	-				
	みずほコーポレート銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.333	平成23年6月20日	（注５）	
	三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	住友信託銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.892	平成23年6月20日	（注８）	
	住友信託銀行	850,000	-	-	850,000	1.676	平成23年6月20日	（注５）	
	みずほコーポレート銀行	850,000	-	-	850,000				
	あいおいニッセイ同和損害保険	-	915,697（注４）	-	915,697	1.853	平成23年9月27日	（注７）	
	全国共済農業協同組合連合会	-	915,697（注４）	-	915,697				
	日本政策投資銀行	-	915,697（注４）	-	915,697	1.840	平成23年9月27日	（注７）	
	日本政策投資銀行	-	1,831,395（注４）	-	1,831,395	2.005	平成23年9月27日	（注８）	
	全国共済農業協同組合連合会	-	3,400,000	-	3,400,000	1.895	平成23年12月20日	（注５）	
	あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000	1.862	平成23年12月20日	（注７）	
	みずほコーポレート銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	農林中央金庫	-	4,000,000	-	4,000,000	0.792	平成23年12月20日	（注７）	
	三菱UFJ信託銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.359	平成23年12月20日	（注８）	
	住友信託銀行	-	915,697（注４）	-	915,697	0.867（注11）	平成24年3月30日	（注５）	
	損害保険ジャパン	-	915,697（注４）	-	915,697				
	広島銀行	-	457,848（注４）	-	457,848				
	三重銀行	-	915,697（注４）	-	915,697				
	三井住友銀行	-	1,373,546（注４）	-	1,373,546				
	大同生命保険	-	1,831,395（注４）	-	1,831,395	1.968	平成24年3月30日	（注５）	
	合計	21,100,000	22,888,375	12,400,000	31,588,375				
長期借入金	全国共済農業協同組合連合会	3,400,000	-	3,400,000	-	1.895	平成23年12月20日	（注５）	無担保無保証
	あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-	1.862	平成23年12月20日	（注７）	
	みずほコーポレート銀行	2,000,000	-	2,000,000	-				
	農林中央金庫	4,000,000	-	4,000,000	-	0.792	平成23年12月20日	（注７）	
	三菱UFJ信託銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	1.359	平成23年12月20日	（注８）	
	三菱東京UFJ銀行	4,400,000	-	-	4,400,000	1.446	平成24年6月20日	（注５）	
	三井住友銀行	4,500,000	-	-	4,500,000	1.480	平成24年6月20日	（注５）	
	日本政策投資銀行	900,000	-	-	900,000	1.636	平成24年6月20日	（注５）	

区分	借入先	前期末残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（%）（注３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	住友信託銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.942	平成24年６月20日	（注８）	無担保無保証
	大同生命保険	-	1,831,395（注４）	-	1,831,395	2.279	平成24年６月26日	（注８）	
	あおぞら銀行	-	4,560,000（注４）	153,869	4,406,130	1.480	平成24年９月20日（注12）	（注８）	
	新生銀行	-	3,589,000（注４）	121,104	3,467,895				
	住友信託銀行	-	3,643,000（注４）	122,926	3,520,073				
	中央三井信託銀行	-	3,494,000（注４）	117,898	3,376,101				
	みずほコーポレート銀行	-	2,549,000（注４）	86,011	2,462,988				
	三井住友銀行	-	9,108,000（注４）	307,333	8,800,666				
	三菱東京UFJ銀行	-	3,708,000（注４）	125,119	3,582,880				
	三菱UFJ信託銀行	-	3,479,000（注４）	117,392	3,361,607				
	りそな銀行	-	1,356,000（注４）	45,755	1,310,244				
	農林中央金庫	-	4,522,000（注４）	152,586	4,369,413				
	三菱東京UFJ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	1.664	平成24年12月20日	（注５）	
	あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.671	平成24年12月20日	（注８）	
	埼玉りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	新生銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	住友信託銀行	2,700,000	-	-	2,700,000				
	第一生命保険	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友海上火災保険	1,000,000	-	-	1,000,000				
	あおぞら銀行	-	1,140,000（注４）	-	1,140,000	1.583	平成25年３月20日	（注８）	
	住友信託銀行	-	910,000（注４）	-	910,000				
	中央三井信託銀行	-	873,000（注４）	-	873,000				
	みずほコーポレート銀行	-	637,000（注４）	-	637,000				
	三井住友銀行	-	2,277,000（注４）	-	2,277,000				
	三菱東京UFJ銀行	-	927,000（注４）	-	927,000				
	三菱UFJ信託銀行	-	869,000（注４）	-	869,000				
	りそな銀行	-	339,000（注４）	-	339,000				
	農林中央金庫	-	2,253,000（注４）	-	2,253,000	1.392	平成25年３月20日	（注８）	
	あおぞら銀行	-	2,000,000（注４）	-	2,000,000	1.655	平成25年３月20日	（注８）	
	住友信託銀行	-	1,500,000（注４）	-	1,500,000				
	三井住友銀行	-	2,932,000（注４）	-	2,932,000				
	三菱東京UFJ銀行	-	1,500,000（注４）	-	1,500,000				

区分	借入先	前期末残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（%）（注３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.642	平成25年6月20日	（注８）	無担保無保証
	オリックス信託銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	埼玉りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	全国信用協同組合連合会	2,000,000	-	-	2,000,000				
	福岡銀行	500,000	-	-	500,000				
	みずほ信託銀行	500,000	-	-	500,000				
	三井住友銀行	1,650,000	-	-	1,650,000				
	住友信託銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.612	平成25年6月20日	（注９）	
	みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	あおぞら銀行	-	1,710,000（注４）	-	1,710,000	1.688	平成25年9月20日	（注８）	
	新生銀行	-	3,577,000（注４）	-	3,577,000				
	住友信託銀行	-	1,366,000（注４）	-	1,366,000				
	中央三井信託銀行	-	1,310,000（注４）	-	1,310,000				
	みずほコーポレート銀行	-	955,000（注４）	-	955,000				
	三井住友銀行	-	1,000,000（注４）	-	1,000,000				
	三菱東京UFJ銀行	-	1,390,000（注４）	-	1,390,000				
	三菱UFJ信託銀行	-	1,304,000（注４）	-	1,304,000				
	りそな銀行	-	508,000（注４）	-	508,000				
	農林中央金庫	-	2,253,000（注４）	-	2,253,000	1.492	平成25年9月20日	（注８）	
	住友信託銀行	3,400,000	-	-	3,400,000	1.042	平成25年12月20日	（注８）	
	あおぞら銀行	-	1,695,000（注４）	-	1,695,000	1.807	平成26年3月20日	（注８）	
	住友信託銀行	-	1,355,000（注４）	-	1,355,000				
	中央三井信託銀行	-	1,300,000（注４）	-	1,300,000				
	みずほコーポレート銀行	-	948,000（注４）	-	948,000				
	三井住友銀行	-	5,800,000（注４）	-	5,800,000				
	三菱東京UFJ銀行	-	1,379,000（注４）	-	1,379,000				
	三菱UFJ信託銀行	-	1,294,000（注４）	-	1,294,000				
	りそな銀行	-	505,000（注４）	-	505,000				
	三井住友銀行	-	12,260,000（注４）	-	12,260,000	1.943	平成26年9月20日	（注８）	
	あおぞら銀行	-	4,269,000（注４）	-	4,269,000	2.016	平成26年9月20日	（注８）	

区分	借入先	前期末残高（千円）（注２）	当期増加額（千円）（注２）	当期減少額（千円）（注２）	当期末残高（千円）（注２）	平均利率（%）（注３）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	住友信託銀行	800,000	-	-	800,000	1.975	平成26年12月20日	（注８）	無担保無保証
	みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	みずほ信託銀行	500,000	-	-	500,000				
	三井住友銀行	1,650,000	-	-	1,650,000				
	三菱東京UFJ銀行	300,000	-	-	300,000				
	日本政策投資銀行	2,000,000	-	50,000	1,950,000	2.142	平成29年６月20日（注10）	（注９）	
	合計	60,700,000	106,174,395	13,300,000	153,574,395				

（注１）返済期限が一年超の借入金を長期借入金として記載しています。
長期借入金及び１年内返済予定の長期借入金の貸借対照表日後５年間における返済予定額は次のとおりです。

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金（千円）	31,588,375	85,646,395	45,199,000	20,779,000	-

（注２）単位未満を切り捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しません。
（注３）平均利率は期中の加重平均利率を記載しており、小数点以下第４位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
（注４）平成22年12月１日付でNCIと合併したことにより、承継した借入金です。
（注５）資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
（注６）資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用等並びに借入金の借換資金です。
（注７）資金使途は借入金の借換資金及び運転資金です。
（注８）資金使途は借入金の借換資金です。
（注９）資金使途は投資法人債の償還資金です。
（注10）平成22年12月20日を初回とし、以後６ヶ月毎の20日に50百万円を、最終返済日である平成29年６月20日に1,350百万円を返済します。
（注11）金利スワップ契約の締結によって金利が固定されていますが、当期中に借入契約の規定に従い適用利率が変更されたことから、期中の実質的な加重平均金利は2.21390%です。
（注12）本借入金については平成23年６月20日付で34,300百万円、及び平成23年７月20日付で4,358百万円を期限前弁済したことにより、本書日付現在では残高はありません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年５月31日現在）

Ⅰ．資産総額	416,471,382千円
Ⅱ．負債総額	268,057,511千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	148,413,871千円
Ⅳ．発行済数量	1,451,319口
Ⅴ．１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（注）	102,261円

（注）１単位当たりの純資産額は、小数点以下を切捨てています。

第６【販売及び買戻しの実績】

第15期の直近６計算期間における本投資法人による販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数	買戻し口数	発行済口数
第10期 自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	平成20年６月24日	40,000口 （10,683口）	０口	199,843口
	平成20年７月24日	1,457口	０口	201,300口
第11期 自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	該当なし			201,300口
第12期 自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	該当なし			201,300口
第13期 自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	該当なし			201,300口
第14期 自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	該当なし			201,300口
第15期 自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日	平成22年12月１日 （注２）	243,519口 （注３）	０口	1,451,319口 （注２）

（注１） 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

（注２） 平成22年12月1日付で、投資口１口につき６口の投資口分割を行いました。当該投資口分割により、同日付で発行済口数が1,006,500口増加しました。

（注３） 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。当該吸収合併によりNCIの投資口１口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口１口を割当交付しました。（NCIの本合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われた13,881口を除きます。）。

第７【参考情報】

第15期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

平成22年12月１日	臨時報告書（内国特定有価証券）
平成22年12月１日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成22年12月３日	発行登録追補書類（内国投資証券）
平成23年２月25日	有価証券報告書 （第14期 自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）
平成23年２月25日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成23年３月１日	臨時報告書（内国特定有価証券）
平成23年３月１日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成23年３月15日	訂正臨時報告書（内国特定有価証券）
平成23年３月15日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成23年５月23日	臨時報告書（内国特定有価証券）
平成23年５月23日	有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）
平成23年５月23日	有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）
平成23年５月23日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成23年６月１日	訂正臨時報告書（内国特定有価証券）
平成23年６月１日	訂正有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）
平成23年６月１日	訂正有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）
平成23年６月１日	訂正発行登録書（内国投資証券）
平成23年６月９日	訂正臨時報告書（内国特定有価証券）
平成23年６月９日	訂正有価証券届出書（参照方式・内国投資証券）
平成23年６月９日	訂正発行登録書（内国投資証券）

独立監査人の監査報告書

平成２３年２月２５日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役 員 会　御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　上田 雅之　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　横内 龍也　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成２２年６月１日から平成２２年１１月３０日までの第１４期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成２２年１１月３０日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１４期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は日本コマーシャル投資法人との合併、投資口の分割及び投資法人債の発行を行っている。

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

以　上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成２３年８月３１日

ユナイテッド・アーバン投資法人

役 員 会　御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　上田 雅之　　印

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　山村 竜平　　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているユナイテッド・アーバン投資法人の平成２２年１２月１日から平成２３年５月３１日までの第１５期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ユナイテッド・アーバン投資法人の平成２３年５月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１５期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の返済を行っている。

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

以　上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。