

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年7月7日
【発行者名】	東京グロースリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 角替 隆志
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北四丁目1番9号
【事務連絡者氏名】	グロースリート・アドバイザーズ株式会社 (旧会社名 株式会社パワーインベストメント) (注) 平成18年5月29日より会社名を上記のとおり変更しました。 取締役運用管理部長 大塚 雅一
【電話番号】	03-3238-5341
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券に係る投資法人の名称】	東京グロースリート投資法人
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券の形態及び金額】	形態:投資証券 発行価額の総額:9,500,000,000円 (注) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、時価を基準として算出した見込額であります。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、証券取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場を開設する証券取引所は、株式会社大阪証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 (大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券(投資法人債券を除く。)】

(1) 【投資法人の名称】

東京グロースリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文ではTGR Investment Inc.と表示します。)

(2) 【内国投資証券の形態等】

本募集の対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について、格付けは取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 【発行数】

25,000口

(4) 【発行価額の総額】

9,500,000,000円

(注) 後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受による払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日(以下に定義されます。)における株式会社大阪証券取引所(以下「大阪証券取引所」といいます。)の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90～1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成18年7月19日(水)から平成18年7月21日(金)までのいずれかの日に募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、あわせて発行価額(本投資法人が一投資口当たりの払込金額として引受人から受け取る金額)を決定します(以下この日を「発行価格決定日」といいます。)

(注3) 後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格と発行価額(引受価額)との差額の総額は、引受人の手取金となります。

- (6) **【申込手数料】**  
申込手数料はありません。
- (7) **【申込単位】**  
1口以上1口単位
- (8) **【申込期間】**  
平成18年7月24日(月)から平成18年7月26日(水)まで  
(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成18年7月13日(木)から平成18年7月21日(金)までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成18年7月19日(水)から平成18年7月21日(金)までのいずれかの日を予定しています。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成18年7月20日(木)から平成18年7月24日(月)まで」となることがありますのでご注意ください。
- (9) **【申込証拠金】**  
申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。
- (10) **【申込取扱場所】**  
後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載の引受人(証券会社)の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。
- (11) **【払込期日】**  
平成18年7月31日(月)
- (12) **【払込取扱場所】**  
中央三井信託銀行株式会社 本店営業部(東京都港区芝三丁目33番1号)  
(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。
- (13) **【手取金の使途】**  
一般募集による手取金(9,500,000,000円)については、新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金等に充当します。  
(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。
- (14) **【その他】**  
引受け等の概要  
本投資法人及びグロースリート・アドバイザーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、発行価格決定日に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受 投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
マネックス証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号	
合 計		25,000 口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 以下、日興シティグループ証券株式会社及びリーマン・ブラザーズ証券会社東京支店を併せて「共同主幹事会社」といいます。

上記引受人は、発行価格決定日に決定される引受価額(発行価額)にて買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額(発行価額)の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と引受価額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

#### 申込みの方法等

- ア. 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- イ. 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ウ. 申込証拠金には、利息をつけません。
- エ. 本投資証券の受渡期日は、平成18年8月1日(火)です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構に預託され、受渡期日から売買を行うことが出来ません。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

本邦以外の地域における発行  
該当事項はありません。

#### 追加発行の制限

本投資法人は、本書に従って行われる募集に関し、共同主幹事会社との間で、払込期日から3か月間は、投資口の追加発行を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

株式会社東京証券取引所への上場

本投資証券は、大阪証券取引所に上場しており、加えて株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)に上場を予定しています。東京証券取引所への上場日(東京証券取引所における取引開始日)は、払込期日の翌営業日である平成18年8月1日(火)を予定しています。

## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

証券取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第27条において準用する証券取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期 (自 平成17年7月1日 至 平成17年12月31日) 平成18年3月24日関東財務局長に提出

#### 2 【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本届出書提出日(平成18年7月7日)までに、証券取引法第24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を、平成18年7月4日に関東財務局長に提出

#### 4 【訂正報告書】

訂正報告書(上記1 有価証券報告書の訂正報告書)を平成18年4月14日に関東財務局長に提出

訂正報告書(上記1 有価証券報告書の訂正報告書)を平成18年7月4日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成18年3月24日付の有価証券報告書(その後の訂正報告書を含みます。以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

そのうち以下は、

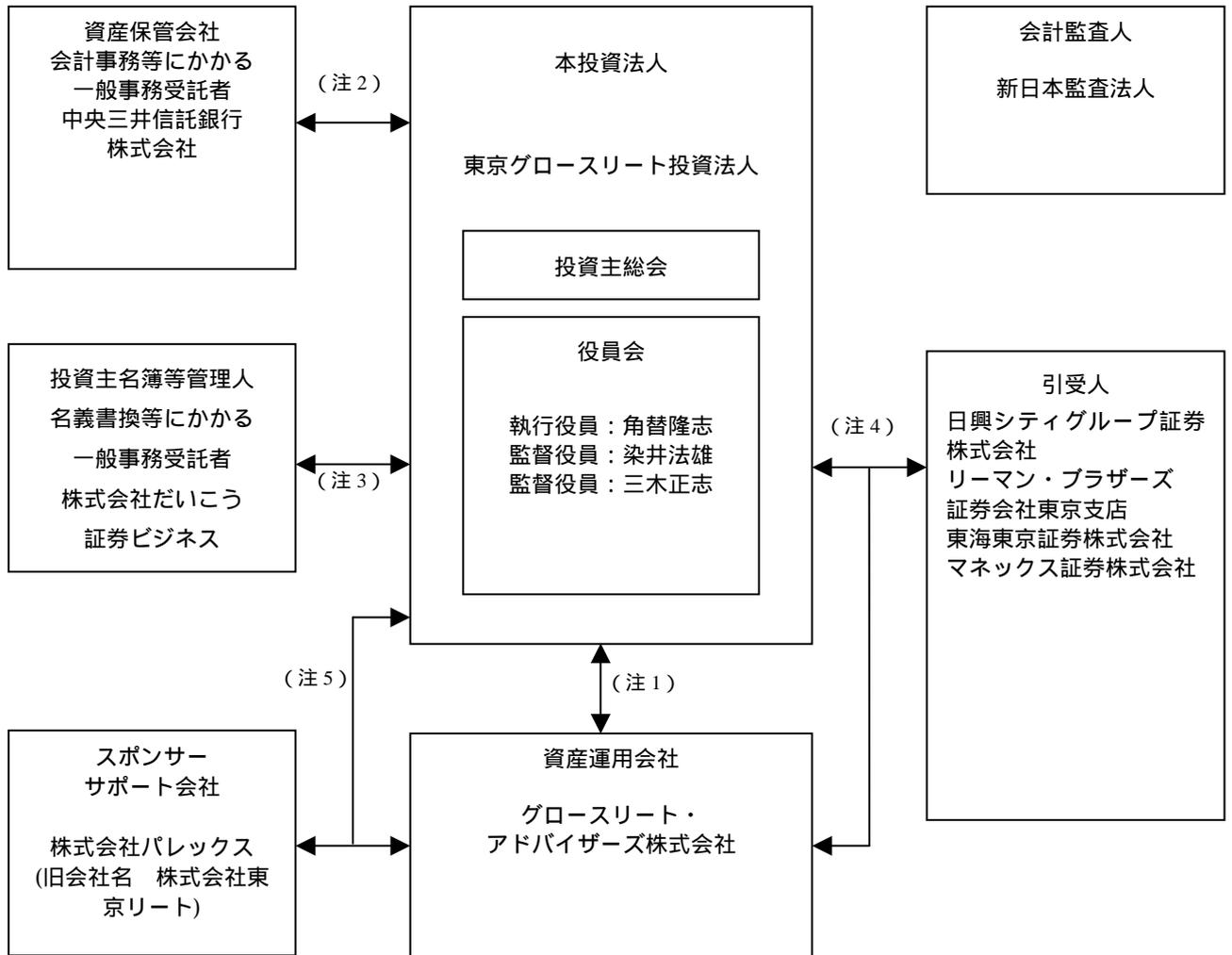
- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の状況」、同「(3) 投資法人の仕組み」、同「2 投資方針」の「(1) 投資方針」及び「(3) 分配方針」、同「5 運用状況」の「(1) 投資状況」及び「(2) 投資資産」並びに「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報」及び同「第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された本投資法人の概況、投資法人の詳細情報及び投資方針について、
- ・ 参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社の概況について、
- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資のリスクについて、
- ・ 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 純資産等の推移」に記載された運用実績及び本投資口価格の市場相場について、

それぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、本書に記載の将来に関する事項は本書の提出日である平成18年7月7日現在において本投資法人が判断したものです。

### 1 投資法人の概況

以下は、参照有価証券報告書「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 事業の状況」、同「(3) 投資法人の仕組み」、同「2 投資方針」の「(1) 投資方針」及び「(3) 分配方針」、同「5 運用状況」の「(1) 投資状況」及び「(2) 投資資産」並びに「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報」及び同「第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された本投資法人の概況、投資法人の詳細情報及び投資方針について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。なお、本書に記載の将来に関する事項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。

(1) 投資法人の仕組み  
本投資法人の仕組み図



- (注1) 資産運用委託契約
- (注2) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (注3) 一般事務委託契約
- (注4) 新投資口引受契約
- (注5) 不動産等売却情報の提供等に関する覚書

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

社名	運営上の役割	業務内容
東京グロースリート投資法人	本投資法人	主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産に投資し、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した資産運用委託契約（平成16年3月30日一部変更）に基づき、本投資法人規約で定める資産運用の基本方針、投資態度、投資制限等の方針に従い、資産の運用にかかる業務を行います。
株式会社だいこう証券ビジネス	投資主名簿等管理人(注) 名義書換等にかかる一般事務受託者	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約及び同日付覚書に従って、平成16年3月31日に再締結した一般事務委託契約に基づき、下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>発行する投資口の名義書換に関する事務</li> <li>投資主名簿の作成及び管理に関する事務</li> <li>投資証券の発行に関する事務</li> <li>機関の運営に関する事務</li> <li>投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務</li> <li>投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務</li> <li>投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>以上の業務に付随する業務</li> </ul>
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社 会計事務等にかかる一般事務受託者	平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。 平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約に基づき、会計事務等にかかる一般事務受託者として下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>計算に関する事務</li> <li>会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>納税に関する事務</li> </ul>
引受人	日興シティグループ証券株式会社 リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店 東海東京証券株式会社 マネックス証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、本投資証券の買取引受けを行います。

(注)「投資主名簿等管理人」とは、投資法人に代わって投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務を行う者をいいます(投信法第166条第2項第8号)。

上記以外の本投資法人の主な関係者

社名	運営上の役割	業務内容
株式会社パレックス (旧会社名 株式会社東京リート)	スポンサーサポート会社	平成18年2月17日付で、本投資法人との間で締結した不動産等売却情報の提供等に関する覚書に基づき、本投資法人に対し以下のサポート業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産等売却情報に係る情報提供</li> <li>保有不動産等に係る優先交渉権の付与</li> <li>ウエアハウジング</li> </ul> 業務の内容は、後記「(5) 運用戦略 投資不動産の投資及び運用方針 ケ. 株式会社パレックスのサポート」をご参照ください。

(2) 投資法人の追加情報

投資法人の沿革

本投資法人は、投信法に基づき、平成14年1月18日に出資総額200百万円(400口)で設立され、平成16年5月17日に、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード：8963)。本投資法人の沿革は以下のとおりです。

平成14年1月8日	設立企画人(株式会社東京リート投信(現グロースリート・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14年1月18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14年2月5日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年2月26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15号)
平成16年3月30日	規約の変更
平成16年4月14日	規約の変更
平成16年5月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場(銘柄コード：8963)
平成18年1月12日	規約の変更
平成18年5月2日	規約の変更(注)
平成18年5月29日	本店の所在場所を東京都千代田区九段北四丁目1番9号に移転

(注) 後記「規約の変更」をご参照下さい。

役員状況

本投資法人は、平成18年5月2日開催の投資主総会において、執行役員1名及び監督役員1名の選任についてそれぞれ承認可決をしました。本投資法人において、平成18年5月2日付で、土屋孝樹が執行役員を退任し、角替隆志が執行役員に就任し、また、同日付で、角替隆志が監督役員を退任し、三木正志が監督役員に就任しました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所(現麹町税理士法人)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員 平成18年5月 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 前田法律事務所(現染井・前田・中川法律事務所)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
監督役員	三木 正志	昭和50年4月 山一証券株式会社入社 昭和55年1月 株式会社システムハウスミルキーウェイ代表取締役専務 昭和57年10月 公認会計士登録 平成10年10月 株式会社ユニシク代表取締役社長 平成16年4月 株式会社ミロク情報サービス執行役員営業副本部長 平成18年4月 同社執行役員営業本部会計事務所チャネル事業部長(現任) 平成18年5月 本投資法人監督役員(現任)	0

### 規約の変更

本投資法人は、平成18年5月2日開催の投資主総会において、本投資法人の移転に伴い本店の所在場所を東京都新宿区から東京都千代田区に変更し、資産運用会社の名称変更及び移転に伴い所要の規定をそれぞれ変更するとともに、投資主総会の開催において柔軟な運営を可能にするため投資主総会を東京都23区内のいずれかにおいて招集する旨の規定を追加し、さらに、商法改正、会社法(平成17年法律第86号。)施行並びにこれに伴う投信法の改正や、店頭売買有価証券市場の取引所有価証券市場への組織変更等に伴う所要の変更を行いました。

### (3) 上場以降の本投資法人による資産の運用の概況

本投資法人は、投信法に基づき、平成14年1月18日に出資総額200百万円(400口)で設立され、平成16年5月17日に、大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード：8963)。

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部に所在する主たる用途が居住用である物件(以下「居住用不動産」といいます。)やオフィスビル等に投資することによって「成長性」の確保を目指すことを資産運用の基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇を実現することを目指しています。

本投資法人は、市場全体の動向を見ながら機動的な物件取得を行い、収益性確保と安定性維持の観点からポートフォリオのバランスを図っていきます。さらに、保有物件入替による収益力向上の観点から小規模物件や築年数の古い物件を中心に、市況に応じた物件譲渡を実施しています。本投資法人は、第4期中である平成16年5月に17物件、資産総額約117億円で上場して以来、19物件を取得する一方で、7物件の譲渡を実施しました。これらの結果、本書の日付現在29物件(但し、「パインセンターハイツ大塚」、「悠裕館」、「西片グリーンマンション」、「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」については、平成18年6月6日に買主との間で信託受益権譲渡契約を締結し、平成18年8月31日までに代金の受領及び物件の引渡を予定しております。)、資産総額約240億円の資産規模となっております。

また、これらの物件取得資金を調達する目的で、平成16年5月17日上場時には公募による新投資口(9,000口)の追加発行を実施し、3,377百万円の資金を調達しました。さらに、平成17年2月7日には新投資口(10,650口)の追加発行を行い、3,937百万円の資金を調達しており、本書の日付現在の発行済投資口総数は28,899口、出資総額は10,833百万円となっております。

< 資産の取得実績 >

	取得日	取得 物件数	取得価格 (百万円) (注1)	保有物件 総数	資産規模 (百万円) (注2)
第4期 取得資産	平成16年3月19日	1	414	1	414
	平成16年4月14日	2	1,093	3	1,507
	平成16年4月23日	2	1,174	5	2,682
	平成16年5月18日	12	9,015	17	11,698
	平成16年9月30日	3	2,097	20	13,795
第5期 取得資産	平成17年2月8日	11	7,955	30	21,545
	平成17年5月31日	1	890	28	21,010
第6期 取得資産	平成17年7月28日	2	2,480	30	23,491
第7期 取得資産	平成18年1月30日	1	888	29	23,433
	平成18年3月30日	1	1,070	29	24,026

(注1) 「取得価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「資産規模」欄には、本投資法人の不動産ポートフォリオに含まれる取得価格の合計金額を記載しています。なお、取得価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

< 資産の譲渡実績 > (注1)

	物件 番号	物件名	取得 価格 (百万円) (注2)	譲渡 価格 (百万円) (注3)	前期末 帳簿 価格 (百万円)	譲渡日
第5期 譲渡 資産	A13	ジェイドハウス	205	282	219	平成17年1月7日
	A11	ターキーズ田園調布第二	236	263	251	平成17年3月15日
	A5	マンション白陽	663	739	696	平成17年4月22日
	A3	セジュール田町	524	667	553	平成17年5月26日
第6期 譲渡 資産	B6	ワコーレ方南町ビル	650	781	657	平成17年9月28日
第7期 譲渡 資産 (注4)	A9	クラウンパレス	296	360	308	平成18年1月27日
	A7	ジョイ尾山台	478	561	495	平成18年3月29日

(注1) 譲渡資産につきましては、いずれもその保有期間が3年以上7年未満ではありませんが、いずれも小規模物件又は築年数の古い物件であり、ポートフォリオ全体のバランスを総合的に勘案した上、当該資産を売却することが本投資法人の利益になると判断して、譲渡を決定しました。

(注2) 「取得価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注3) 「譲渡価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

- (注4) 「パインセンターハイツ大塚」、「悠裕館」、「西片グリーンマンション」、「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」については、平成18年6月6日に買主との間で信託受益権譲渡契約を締結し、平成18年8月31日までに代金の受領及び物件の引渡を予定しております。

< 各期末における保有物件総数及び取得価格合計額 >

	取得物件数 (注1)	保有物件総数 (注2)			取得価格合計額 (百万円)(注3)
		居住用 不動産	オフィスビ ル及び商業 施設	合計	
平成16年5月31日 現在(注4)	17	13	4	17	11,698
第4期 (平成16年12月31日)	3	16	4	20	13,795
第5期 (平成17年6月30日)	12	21	7	28	21,010
第6期 (平成17年12月31日)	2	23	6	29	22,841
第8期の本募集後 (注5)	20	42	7	49	40,546

- (注1) 「取得物件数」とは、各期末における本投資法人の取得物件の合計数を記載しています。
- (注2) 「保有物件総数」とは、各期末における本投資法人の保有物件の合計数を記載しています。
- (注3) 「取得価格合計額」とは、各期末における本投資法人の保有物件について、取得価格の合計額を記載しており、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格によります。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。
- (注4) 本投資法人の大阪証券取引所上場後、平成16年5月末日におけるポートフォリオについて記載しています。
- (注5) 本募集後の取得予定資産を含んでおり、かつ本書の日付現在売却を予定している資産(「パインセンターハイツ大塚」、「悠裕館」、「西片グリーンマンション」、「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」)を含んでいます。

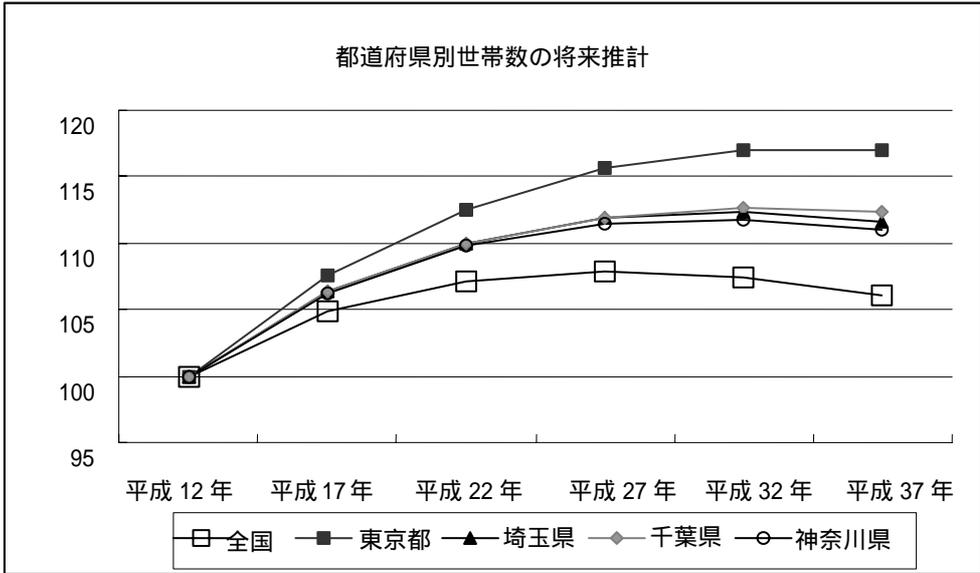
(4) 投資環境の分析

a. 居住用不動産賃貸市場

東京都の人口は、平成17年に1,257万人と過去最高となり、平成12年からの増加率は4.2%となっています。世帯数についても、世帯調査開始時(昭和32年)以来増加の一途をたどっており、平成17年には587万世帯となっています。(東京都総務局発表 平成17年国勢調査区市町村別人口及び世帯数(速報))

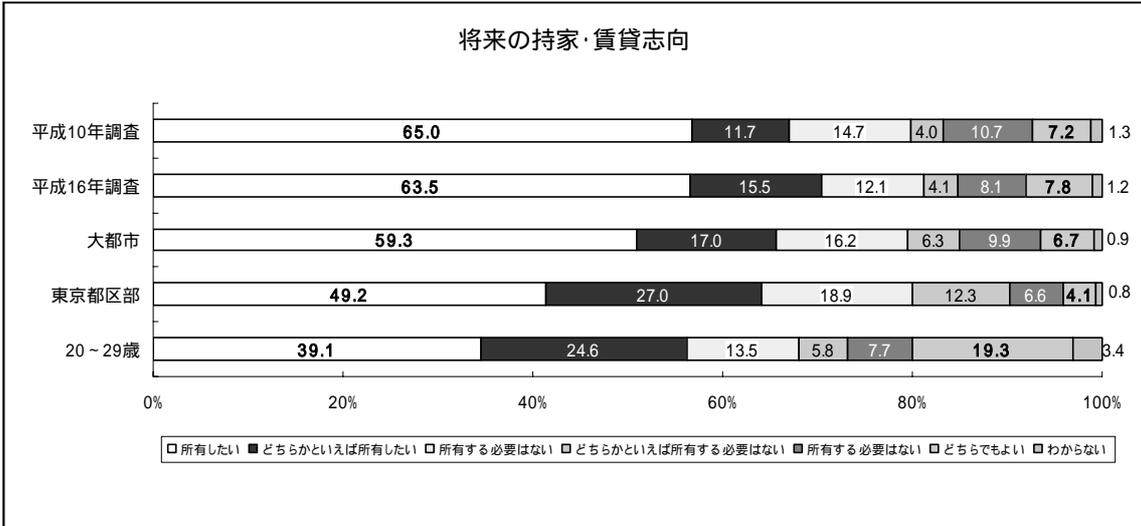
産業の一極集中化等に伴う就業者の増加が見込めること、単身者や夫婦のみの少人数で構成される世帯数が増加すると考えられることなどから、東京都区部における世帯数の増加基調は今後も継続していくものと考えられます。さらに、ライフスタイルの変化や住宅に対する意識の多様化等により都市部及び若年層における賃貸住宅志向は高まっており、これらの層を中心に賃貸住宅需要は高水準で推移するものと考えられます。

また、企業の財務健全化等に伴う寮・社宅の削減が一巡した昨今、新たに社宅や学生マンションに対する需要も高まっていると考えられます。



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成 17 年 8 月推計)

(注) 上記グラフは、平成 12 年の数値を 100 とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

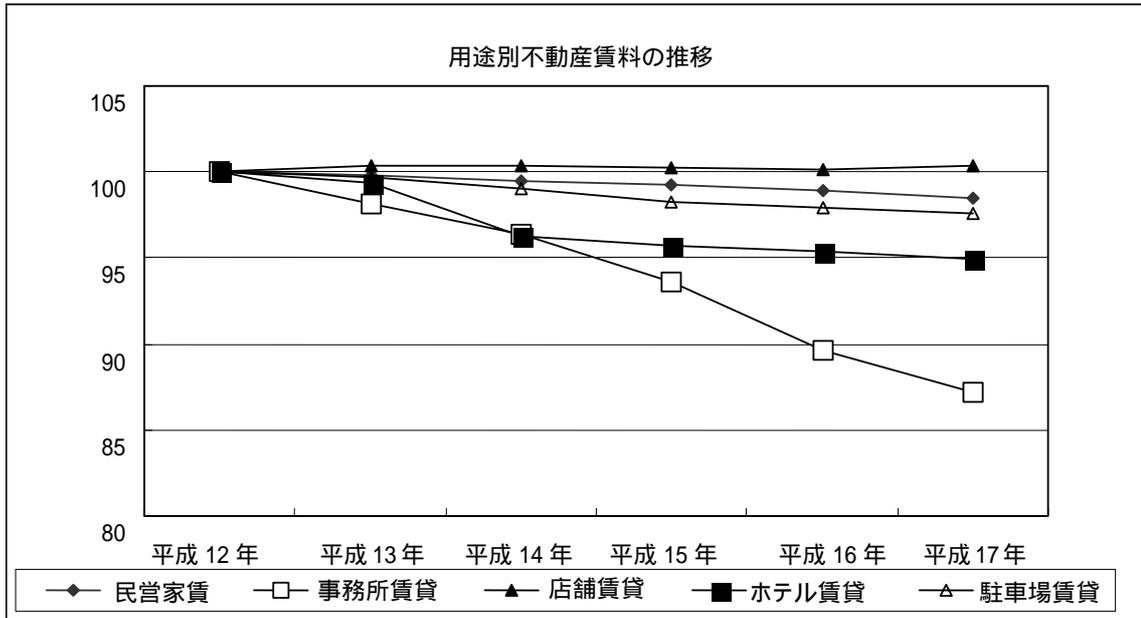


(出所) 平成 16 年 内閣府「住宅に関する世論調査」

b. オフィスビル賃貸市場

東京都区部を中心にオフィスの増床・統合が活発化しており、これまで以上に大型ハイスペックなオフィスビルに対する需要は高まりを見せ、空室率の改善傾向が継続しているものと考えられます。一方で、東京都区部においては相対的に従業者数の少ない規模の小さい事業所が数多く存在し、東京都区部の中規模オフィスビル需要を支えているものと考えられます。このような環境の下、今後も大規模・中規模ともにオフィスビルの賃貸市場は安定的に推移していくものと考えられます。

賃料水準に関しては全国的には厳しい調整局面が続いていますが、東京都区部において一部新規募集賃料は上昇傾向に転じると考えられます。



(出所) 民営家賃について総務省統計局「消費者物価指数」及び事務所賃貸等について日本銀行「企業向けサービス価格指数」

(注) 上記グラフは、平成 12 年の数値を 100 とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

(5) 運用戦略

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部の不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います(規約第9条)。

本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社たるグロースリート・アドバイザーズ株式会社に全て委託しています。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、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として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、かかる運用ガイドラインは、一般経済情勢や不動産市況等を総合的に勘案して定められた、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、今後一般経済情勢や不動産市況等の変化に応じて、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

基本方針

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

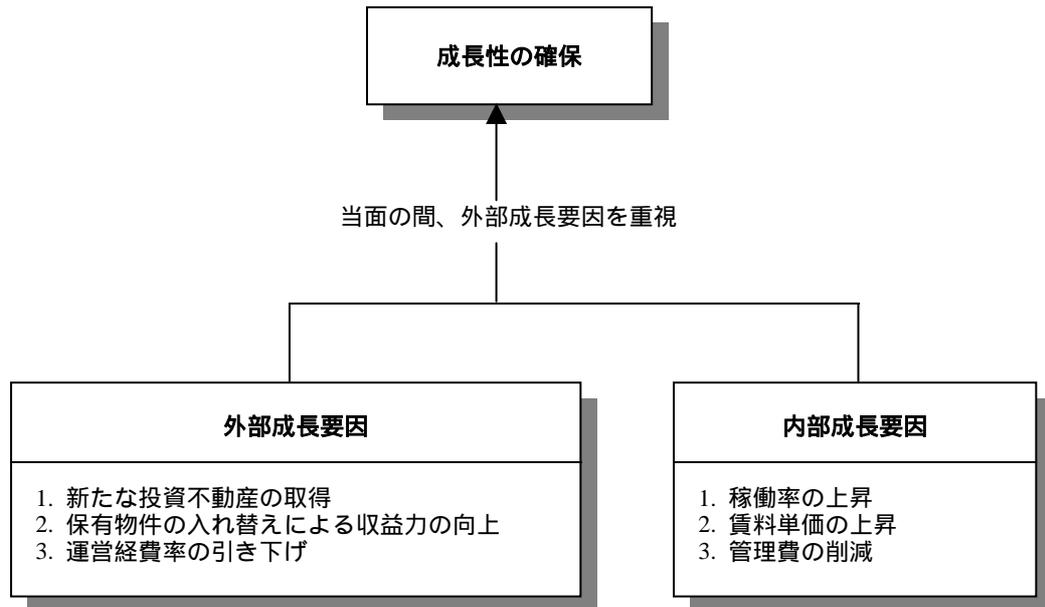
投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されます。

< 外部成長要因 >

- ・ 新たな投資不動産の取得
- ・ 保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・ 運営経費率の引き下げ

< 内部成長要因 >

- ・ 稼働率の上昇
- ・ 賃料単価の上昇
- ・ 管理費の削減



本書の日付現在での本投資法人が所有する資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指します。

本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。このように、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得、及び保有物件の入れ替えによる収益力の向上に重点を置いた運用を行います。保有物件の入れ替えのために、物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。

#### 投資不動産の投資及び運用方針

##### ア. ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに従い、以下のとおりポートフォリオを構築すべく投資を行います。

##### a. 投資地域・用途

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるために、本投資法人は、産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行います。また、東京周辺部に所在する物件をそれに準ずる投資対象としています。その他の地域についても、収益性が高い物件については、投資を行います。取得後の維持管理コストを削減するには、なるべく投資対象地域を集中させる方が望ましいことから、東京周辺部及びその他の地域に所在する物件の投資額比率は資産総額の33%未満に抑えることを目標とします。

また、本投資法人は、当面の間、新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行う方針であることから、取得される投資不動産は、取得後の管理・運用に比較的手がかからない用途のものが向いていると言えます。本投資法人としては、居住用不動産を保有することにより、安定運用を図る可能性が最も高くなると判断していることから、居住用不動産に対する投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行います。本投資法人が居住用不動産を保有することにより、安定した運用を図る可能性が最も高くなると判断している理由は、居住用不動産が、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる等の特性があり、かつ、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストの変動が少なく、かつ、手間が少ないと考えられるからです。

その反面、居住用不動産は他の用途に供される不動産に比べ、収益性が相対的に低く(収益の上振れが見込めない)、物件規模も小さいと考えられることから、資産総額の50%に満たない限度で、オフィスビル等についても、個別に収益性、キャッシュ・フロー変動リスク等を総合的に勘案した上で投資を行います。これを簡単にまとめると、次のようになります。

[ 居住用不動産 ]

メリット	<p>人間生活において基本的な要件である「住居」そのものであることから、一般的にその需要は経済動向等に左右されることが少ない。</p> <p>対象不動産が、小規模かつ多数のテナントに賃貸されるため、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情による収益変動リスクを避けることができるため、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる。</p> <p>物件・テナント規模が小さいことから管理が容易。</p>
デメリット	<p>収益性が相対的に低い(収益の上振れが見込めない)</p> <p>物件規模が小さいため、資産を増加させるためには時間がかかる。</p>

[ オフィスビル ]

メリット	<p>収益性が相対的に高い。</p> <p>物件規模が大きいことから、容易に運用資産を増加させることができる。</p>
デメリット	<p>一又は少数のテナントに賃貸される場合は、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性がある。</p> <p>需給状況が、経済動向の影響を受ける傾向が比較的高く、収益が変動する可能性が高い。</p>

b. 投資不動産の規模

本投資法人は、前記の地域・用途の中で、ポートフォリオの分散を図ることを目指し、一運用資産当たりの最高投資額を以下のとおり制限します。

- (i) 一運用資産当たりの最高投資額は、原則として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を加算して求めた額とします。
- (ii) 上記(i)に加えて、本投資法人の総資産額が前期末において300億円以上となるまでは、資産総額の67%以上の運用資産について、一運用資産当たりの最高投資額が原則として40億円未満となるよう投資を行います。

c. 保有期間

本投資法人の「成長性」の主たる要因となる「外部成長要因」には、「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」があります。「入れ替え」を行う可能性を勘案し、本投資法人は、原則として一定期間(3年以上7年未満の期間を目途とする)後の売却を基本として物件を取得します。しかしながら、本投資法人は、このような一定期間経過前であっても、物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。

d. 開発中の不動産

本投資法人は、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、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとします。

イ. 投資不動産の取得基準

a. 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表のとおりとします。

項目	内容	
物理的調査	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。) ・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。)等関連法令に対する遵守状況	
	建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等	
	外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)	
	電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況	
	修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況	
	緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み	
	環境・土壌等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況
		土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査
	地震リスク調査	新耐震基準(注)に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保
		地震PML値(予想最大損失率)は、ポートフォリオ全体で10%未満を原則とし、ポートフォリオ全体で10%以上となる場合は、15%以上となる各物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討
法律的調査	所有権及び所有権以外の権利関係	
	賃貸借契約・転貸借契約等の状況	
	土地の境界確認書や越境に係る覚書等	
	信託受益権については信託契約の内容	
	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・協定等の内容	
	借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額	
	共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係	
	敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置	
境界調査	隣接地との境界確定の状況	

項目	内容	
経済的調査	市場調査	一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等)
		地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等)
		取引市場の動向(地価水準、投資利回り等)
		賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)
	テナント調査	テナントの信用力
		テナントの賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
		総賃貸可能面積に占める各テナントの賃貸面積の割合
	キャッシュ・フロー調査	収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性
		長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置
		費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性
		テナント誘致の競争力の有無
		対象不動産の処分可能性

(注) 新耐震基準とは、昭和55年に改正(翌56年施行)された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については以下の基準に該当する専門家に依頼します。

(i) 不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所代表者が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼及び最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士を擁する事務所であること。

(ii) 建物状況調査報告書

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

b. 取得価格

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格については、投資利回りを重視し、鑑定評価額等を加味して、総合的に判断します。

c. 取得時期

本投資法人は当面、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行うものとし、投資不動産を積極的に取得して行きます。

## ウ. 投資不動産のリーシング方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い投資対象不動産について賃貸を行う場合には、下記の方針により、収益の安定化を図ります。

### a. テナントの選定

入居を希望する新規テナントについて、法人か個人かの別、業種、業態、資力等を、十分に精査した上で、賃貸借契約を締結します。

### b. 賃貸借契約の締結及び更新

可能な限り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ります。既存テナントに対しては、投資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、中長期にわたり賃貸借契約が更新できるように努めます。

## エ. 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力の維持・向上、資産価値の向上を図ります。

### a. 基本方針

資産運用会社は、投資対象不動産等への建物保守管理・テナント管理業務(以下「PM業務」といいます。)を、第三者(以下「PM業務受託者」といいます。)に委託します。

### b. PM業務受託者の選定方針

資産運用会社は以下の観点から最適なPM業務受託者を選定します。

- ・業務内容及び実績
- ・組織及び体制
- ・財務基盤
- ・当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・物件に関するレポーティング(事業計画・報告書作成)能力
- ・報酬手数料の水準

### c. PM業務受託者の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、原則として毎月一回、以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議を行います。

- ・前月の収支状況
- ・投資不動産の稼動状況
- ・既存テナントの状況(賃料支払状況、利用状況、クレーム等)
- ・新規テナントの営業活動の状況
- ・建築物・設備等の状況(維持修繕の要否)

### d. PM業務受託者の評価

資産運用会社は、定期的に(原則として一年ごとに)PM業務受託者の運営実績(テナントの満足度、計画の達成度等)を評価し、その結果によっては、PM業務受託者を変更することを検討します。また、更新時の報酬手数料水準については、他のPM業務受託者からも見積りを取得することで、妥当性を判断します。

#### オ. 投資不動産の付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人及び投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害及び事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、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及び賠償責任保険等の損害保険の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

(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の本書における定義については、後記「(6) 第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産についてポートフォリオ全体にかかる事項 エ. 地震リスク診断報告の概要」の(注2)をご参照ください。

#### カ. 投資不動産の売却方針

本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。このような観点から、本投資法人は次のような方針により投資不動産の売却を実施します。まず、本投資法人は、一定期間(3年以上7年未満の期間を目途とする)後の売却を基本として投資不動産を取得していることから、売却については、以下の内容を総合的に勘案した上で判断します。また、本投資法人は、このような一定期間経過前であっても、以下の内容を総合的に勘案した結果、投資不動産を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビル等については7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

##### a. 不動産市況

・当該投資不動産の評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。

##### b. 当該投資不動産の将来における収益性と資産価値の増減

・当該投資不動産の賃料収入などに基づき計算される評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。

##### c. 当該投資不動産の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出額の見込み

・当該投資不動産の資本的支出額を考慮した評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当

該投資不動産を売却する場合があります。

d. ポートフォリオ構成

・保有投資不動産の用途・地域構成を調整するため、投資不動産を売却する場合があります。

キ. 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格及び取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

(i) 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします(規約第14条第1項、第2項)。

(ii) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします(規約第14条第3項)。

(iii) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることがあります。

(iv) 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、本投資法人は運用資産に担保を設定することがあります。

ク. 情報開示方針

本投資法人は、投信法、証券取引法、大阪証券取引所、東京証券取引所、社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って迅速かつ正確な開示を行います。また、法定開示以外についても、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。

ケ. 株式会社パレックスのサポート

a. 会社概要

資産運用会社の発行済み株式総数の81.0%を保有する株式会社パレックス(旧会社名 株式会社東京リート)は、「金融・証券・不動産が複合するビジネス環境の育成と安定的な市場の拡大に貢献することをとおして、日本経済の活性化と国民経済の発展に資する。」という理念を掲げ、不動産証券化市場を構成するプレーヤーに対してサービスを提供すると同時に、自らもプレーヤーとして事業を展開してきました。

株式会社パレックスの行うアセットマネジメント業務は、豊富な知識と経験を有するスタ

ップが物件の選定から、調査、ファイナンスアレンジ、コンストラクションマネジメント等の業務を一貫して行い、着実に実績を積み上げております。

なお、株式会社パレックスは平成18年6月1日の取締役会において、会計を中心とした業務改革、ERPシステム導入、総合人材育成アウトソーシングサービス、コーポレートアドバイザーサービス（株式公開・M&A・事業再生コンサルティング）等のコンサルティングを行う株式会社ビジネスバンクコンサルティング（株式会社ジャスダック証券取引所上場 銘柄コード：3719）と株式交換を行い、株式会社ビジネスバンクコンサルティングの完全子会社となることを決議しております。当該株式交換期日は、平成18年10月1日を予定しております。これにより、経営の効率化とファンド事業の強化を進め、アセットマネジメント業務およびファンドサポート業務の一層の拡大を図りたいと考えております。なお、かかる株式会社パレックスの株式交換による完全子会社化によっても、本投資法人の投資方針及び運用方針について、特段の変更又は影響は予定されておられません。

b. 不動産等売却情報の提供等に関する覚書の内容

本投資法人及び株式会社パレックスは、平成18年2月17日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しています。その概要は以下のとおりです。

(i) 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

株式会社パレックスは、株式会社パレックス、本投資法人及び資産運用会社以外の者(本b.において、以下「第三者」といいます。)により保有し又は開発・保有を予定する不動産等の売却・仲介情報(以下「不動産等売却情報」といいます。)を知った場合、原則として、出来る限り速やかに、当該不動産等売却情報を、資産運用会社に対して書面により通知するものとします。

(ii) 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

株式会社パレックスが、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内に株式会社パレックスに対して書面により回答するものとし、この場合、株式会社パレックスは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(iii) 株式会社パレックスによるウエアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社パレックスに依頼することができます。株式会社パレックスは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、株式会社パレックスが自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(ii)の規定の適用はありません。

(6) 第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産について

第7期(平成18年6月期)取得資産の概要及び価格

本投資法人は平成18年1月30日に「グロースメゾン五反田」及び平成18年3月30日に「グロースメゾン亀戸」を合計で金1,959百万円にて取得しました。

物件番号 (注1)	物件名	地域	用途区分	信託受託者	信託契約期間 満了日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
A28	グロースメゾン五反田	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年11月30日	888	991	2.2
A29	グロースメゾン亀戸	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成22年11月30日	1,070	1,110	2.6
小計						1,959	2,101	4.8

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産及び取得予定資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビルをBとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、Bにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「取得価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(注3) 「鑑定評価額」の概要については、後記「ポートフォリオ全体にかかる事項、イ. 不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。

(注4) 「投資比率」とは、全取得資産及び取得予定資産の取得価格の合計に対する当該信託受益権の取得価格又は取得予定価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

第8期(平成18年12月期)取得予定資産の概要及び価格

本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって下表の資産を20物件合計で金16,520百万円にて取得する予定です。

物件番号 (注1)	物件名	地域	用途区分	信託受託者	信託契約期間 満了日	取得予 定価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
A30	エメラルドハウス	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成22年7月27日	1,505	1,570	3.7
A31	アルモニー御茶ノ 水	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	1,428	1,710	3.5
A32	サンクレスト石神 井公園	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	1,088	1,220	2.7
A33	グロースメゾン新 横浜	東京周辺 部及びそ 他の地 域	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	1,059	1,110	2.6
A34	ベルファース上野 御徒町	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社(注5)	平成23年8月31日 (注5)	1,023	1,100	2.5
A35	グランリール亀戸	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成28年3月31日	906	930	2.2
A36	グロースメゾン池 袋	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	825	856	2.0
A37	グロースメゾン用 賀	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	795	831	2.0
A38	ルート立川	東京周辺 部及びそ 他の地 域	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	676	749	1.7
A39	渋谷本町マンショ ン	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	651	678	1.6
A40	シティハイツ砧	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	646	707	1.6
A41	アクシズタワー 川口並木	東京周辺 部及びそ 他の地 域	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	620	698	1.5
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	604	647	1.5
A43	カレッジスクエア 町田	東京周辺 部及びそ 他の地 域	居住用 不動産	みずほ信託銀行株 式会社	平成22年5月30日	589	597	1.5
A44	ベレー目黒	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成23年5月31日	589	608	1.5
A45	ワコーレ綱島	東京周辺 部及びそ 他の地 域	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	572	665	1.4

物件番号 (注1)	物件名	地域	用途区分	信託受託者	信託契約期間 満了日	取得予 定価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
A46	フォロス中村橋	東京23区	居住用 不動産	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成23年3月31日	566	634	1.4
A47	グロースメゾン海 神	東京周辺 部及びそ の他の地 域	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成22年6月30日	557	603	1.4
A48	カレッジスクエア 町屋	東京23区	居住用 不動産	中央三井信託銀行 株式会社	平成28年3月31日	510	521	1.3
B8	近代科学社ビル	東京23区	オフィス ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成22年8月31日	1,301	1,340	3.2
小計						16,520	17,774	40.7
合計(注6)						18,479	19,875	45.6

- (注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産及び取得予定資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をBとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、Bにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
- (注2) 「取得予定価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。
- (注3) 「鑑定評価額」の概要については、後記「ポートフォリオ全体にかかる事項、イ. 不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。
- (注4) 「投資比率」とは、全取得資産及び取得予定資産の取得価格の合計に対する当該信託受益権の取得価格又は取得予定価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注5) 「信託受託者」である中央三井信託銀行株式会社、及び「信託契約期間満了日」については本書の日付現在の予定です。
- (注6) 「合計」は、上記2表の合計額を記載しています。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれの所有者(信託受益者)との間で、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等を締結しています。取得予定資産の売主(但し、「ベルファース上野御徒町」の売主であるオリックス・リアルエステート株式会社を除きます。)である有限会社ジュピター・プロパティーズ、ピー・アール・エー有限会社、有限会社シリウス・キャピタル、有限会社グロース・ワン、プレ・リート投資ファンド有限会社、及び有限会社イーグルスカイはいずれも株式会社パレックスの意向を受けて設立された特別目的会社(注)であり、資産運用会社の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルールである利害関係人等との取引規制(以下「利害関係人等との取引規制」といいます。)に定めるスポンサー関係者(投信法上定義されている利害関係人等、並びに資産運用会社の全ての株主及びその株主が過半数以上の議決権を有するなど、その支配権が形式的及び実質的に認められる法人をいいます。)に該当します。したがって、資産運用会社は、同ルールに従い、資産運用会社の平成18年6月15日開催の投資委員会の審議、及び平成18年7月3日開催のコンプライアンス委員会の審議、並びに平成18年7月7日付取締役会において、取得予定資産の取得を承認決議し、そして、本投資法人の役員会の平成18年7月7日付承認決議により本投資法人は取得予定資産の取得を決議しました。同ルールについては後記「2 (5) 利害関係人等との取引制限

利害関係人との取引における自主ルール(利害関係人等との取引規制)」をご参照ください。なお、このようにスポンサー関係者から物件を取得する理由は、スポンサー関係者によるウエアハウジング機能を利用することで、当該特別目的会社保有中に修繕やリーシングを実施し本投資法人による物件取得後直ちに収益に寄与できるようにすること、及び物件取得のタイミングをファイナンス実行に合わせること等にあります。

本投資法人は、各取得予定資産にかかる信託受益権の売買契約等に基づき、投資証券の発行により調達した資金及び借入金を合わせて、本書により行われる募集の払込みの後遅滞なく売買代金の支払を行い、取得予定資産の引渡しを受ける予定です。

なお、本投資法人は今後もさらに物件取得の機会を捉えてその資産規模を拡大することがあり、第8期において前記の表に記載の物件以外の物件を取得することがあります。

(注)「特別目的会社」とは、本書において、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等のみを単一の目的とする法人等(株式会社等の会社形態を問いません。)と定義しています。

#### 第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産の前所有者及び現所有者

本投資法人が取得又は取得予定の資産の前所有者(前信託受益者)及び現所有者(現信託受益者)は、以下のとおりです。取得予定の資産のうち資産運用会社の株主である会社と資本関係等がある法人・個人を通じ、資産が取得される場合については、前所有者と現所有者の両方を記載しています。それ以外の場合には、取得状況に応じて、前所有者若しくは現所有者のみを記載しています。

物件番号	物件名	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)	現所有者(現信託受益者)の取得日	信託契約締結日 (信託設定日)
A28	グロースメゾン 五反田	有限会社ジュピター・プロパティーズ (注1)(注2)	(本投資法人)	(平成18年1月30日)	平成17年9月21日
A29	グロースメゾン 亀戸	有限会社ジュピター・プロパティーズ (注3)	(本投資法人)	(平成18年3月30日)	平成17年11月25日
A30	エメラルドハウス	佐野功太郎 (注4)	ピー・アール・エー 有限会社 (注5)	平成17年7月28日	平成17年7月28日
A31	アルモニー御茶 ノ水	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン (注4)	有限会社シリウス・キャピタル (注6)	平成18年3月28日	平成15年1月31日
A32	サンクレスト石 神井公園	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月28日	平成16年2月18日
A33	グロースメゾン 新横浜	株式会社ディベックス (注4)	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月31日	平成18年3月31日
A34	ベルファース上 野御徒町	-	オリックス・リアル エステート株式 会社(注4)	平成17年2月14日	- (注7)
A35	グランリール亀 戸	株式会社オールクリ エーション(注4)	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月31日	平成18年3月31日
A36	グロースメゾン 池袋	株式会社ディベックス	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月17日	平成18年3月17日

物件 番号	物件名	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)	現所有者(現信託 受益者)の取得日	信託契約締結日 (信託設定日)
A37	グロースメゾン 用賀	株式会社ディベック ス	有限会社シリウ ス・キャピタル	平成18年3月31日	平成18年3月31日
A38	ルート立川	有限会社エヌ・シ ー・アール・アイ・ ワン	有限会社シリウ ス・キャピタル	平成18年3月28日	平成16年9月30日
A39	渋谷本町マンシ ョン	有限会社エヌ・シ ー・アール・アイ・ ワン	有限会社シリウ ス・キャピタル	平成18年3月28日	平成16年2月18日
A40	シティハイツ砧	有限会社エヌ・シ ー・アール・アイ・ ワン	有限会社シリウ ス・キャピタル	平成18年3月28日	平成14年8月23日
A41	アクシースタワ ー川口並木	株式会社アクセス・ グループ(注4)	有限会社シリウ ス・キャピタル	平成18年3月17日	平成18年3月17日
A42	キャピタルハイ ツ神楽坂	有限会社エヌ・シ ー・アール・アイ・ ワン	有限会社シリウ ス・キャピタル	平成18年3月28日	平成16年7月1日
A43	カレッジスクエ ア町田	株式会社毎日コム ネット(注4)	有限会社グロー ス・ワン(注8)	平成17年5月31日	平成17年5月31日
A44	ベレール目黒	株式会社イクジュ ー(注4)	有限会社ジュピ ター・プロパティ ーズ	平成18年5月30日	平成18年5月30日

物件番号	物件名	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)	現所有者(現信託受益者)の取得日	信託契約締結日 (信託設定日)
A45	ワコーレ綱島	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月28日	平成16年2月18日
A46	フォロス中村橋	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月28日	平成16年8月27日
A47	グロースメゾン海神	株式会社パレックス(注9)(注10)	プレ・リート投資ファンド有限会社(注11)	平成17年7月28日	平成17年6月30日
A48	カレッジスクエア町屋	株式会社オールクリエーション(注4)	有限会社シリウス・キャピタル	平成18年3月31日	平成18年3月31日
B8	近代科学社ビル	有限会社ペルセウス・プロパティーズ(注4)	有限会社イーグルスカイ(注12)(注13)	平成17年8月31日	平成16年3月3日

- (注1) 有限会社ジュピター・プロパティーズは、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等を目的として、株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社(会社法施行後、会社法の規定による株式会社として存続する有限会社をいいます。)であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。
- (注2) 有限会社ジュピター・プロパティーズは、「グロースメゾン五反田」にかかる信託受益権を前所有者(前信託受益者)である千代田スバック株式会社から平成17年9月21日付で譲渡を受けております。千代田スバック株式会社は、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等、又は資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者のいずれにも該当しません。
- (注3) 有限会社ジュピター・プロパティーズは、「グロースメゾン亀戸」にかかる信託受益権を前所有者(前信託受益者)であるオリックス・リアルエステート株式会社から平成17年11月25日付で譲渡を受けております。オリックス・リアルエステート株式会社は、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等、又は資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者のいずれにも該当しません。
- (注4) 当該前所有者(前信託受益者)は、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等、又は資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者のいずれにも該当しません。
- (注5) ピー・アール・イー有限会社は、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等を目的として、株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。
- (注6) 有限会社シリウス・キャピタルは、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等を目的として、株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。
- (注7) 本書の日付現在、信託受託者との間で信託契約が締結されていません。
- (注8) 有限会社グロース・ワンは、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等を目的として、株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。
- (注9) 株式会社パレックスは、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式総数の81.0%を保有している株主であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。
- (注10) 株式会社パレックスは、「グロースメゾン海神」にかかる土地及び建物について株式会社バンダイから平成17年6月30日付で譲渡を受けております。なお、株式会社バンダイは、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等、又は資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者のいずれにも該当しません。
- (注11) プレ・リート投資ファンド有限会社は、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等を目的として、株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社であり、投信法

第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注12) 有限会社イーグルスカイは、信託契約に基づく信託受益権の取得、保有、処分及び売却等を目的として、株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注13) 有限会社イーグルスカイは、「近代科学社ビル」にかかる信託受益権を取得するにあたり、共同主幹事会社であるリーマン・ブラザーズ証券会社東京支店の関係法人であるニュー・センチュリー・ファイナンス株式会社を貸付人として、当該貸付人から平成17年8月31日付金銭消費貸借契約に基づく融資を受けています。本募集後、本投資法人が投資証券の発行により調達した資金等により有限会社イーグルスカイに対し「近代科学社ビル」にかかる信託受益権の売買代金を支払った後、当該貸付金については、当該売買代金をもって全額返済されることが予定されています。

#### 個別信託不動産等の概要

第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産の個別の概要については、後記「(7) ポートフォリオ一覧 第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産の個別信託不動産に係る概要」をご参照ください。

#### 保有資産の売却

本投資法人は、資産運用の対象及び方針に基づき、不動産市場の動向、当該資産の将来における収益及び資産価値の増減等についての予測、ポートフォリオの構成及び構築方針等を考慮した上で総合的に検討した結果、「クラウンパレス」を平成18年1月27日に売却し、「ジョイ尾山台」を平成18年3月29日に売却しました。また、本投資法人は「パインセンターハイツ大塚」、「悠裕館」、「西片グリーンマンション」、「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」については、資産運用会社の平成18年6月6日付取締役会の承認可決により譲渡を決議し、平成18年6月6日に買主との間で信託受益権譲渡契約を締結し、平成18年8月31日までに代金の受領及び物件の引渡を予定しております。

#### ポートフォリオ全体にかかる事項

本投資法人が第6期(平成17年12月期)までに取得した資産(以下「当初取得資産」といいます。)、第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」又は「対象不動産」といいます。)は、以下のとおりです。なお、本書の日付現在売却を予定している資産(「パインセンターハイツ大塚」、「悠裕館」、「西片グリーンマンション」、「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」)についても記載しております。

#### ア. 信託不動産に係る概要

「信託不動産に係る概要」に関する説明

- ・平成18年3月末日現在を基準としています。
- ・「地積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。「地積」は、信託建物の敷地全体の面積を記載しています。「延床面積」は、信託建物全体の面積を記載しています。
- ・「構造・階数」の略称は、それぞれ以下を表しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、B1：地下1階付

- ・「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナント(実際の利用者)に対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
- ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている戸数を記載しています。
- ・「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、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も同様に記載しています。本書においては、賃借人が信託受託者との間で、エンドテナント(実際の利用者)に転貸することを目的に一括賃貸借契約を締結し、一括管理する方式を「マスターリース」と定義し、マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。なお、一括管理とは、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該マスターリース会社(サブリース会社)が信託受託者に支払う賃料については、後記の「サブリースの種類」がパス・スルー型の物件については、エンドテナント(実際の利用者)の賃料に連動することから、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。なお、平成18年4月末日現在、賃貸面積の少なくとも90%及び年間賃料の少なくとも90%にかかるエンドテナントについては、上記のマスターリース会社を通じた転貸がなされていますが、従前の所有者又は賃貸人と直接の賃貸借契約を締結している一部のエンドテナントについては、賃貸人の変更に対する同意が取得されていないため、上記のマスターリース会社からかかるエンドテナントへの転貸ではなく、信託受託者とかかるエンドテナントとの間で直接の賃貸借契約が維持されています。また、本書において「エンドテナント」とはマスターリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者との間で直接賃貸借契約が締結されている賃借人(マスターリース会社を除きます。)を併せた実際の利用者をいいます。
- ・「テナント」は、信託受託者と直接賃貸借契約を締結して物件を賃借している賃借人を記載しています。なお、後記の「インペリアル東久留米D棟」を除き、賃借人はいずれも信託受託者との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)を締結しているマスターリース会社です。
- ・「稼働率」は、賃貸面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。
- ・「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社(サブリース会社)との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。

a. 信託不動産の所在地(住居表示)、地積、延床面積、構造・階数、及び竣工年月は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名	所在地(住居表示)	地積 ( $m^2$ )	延床面積 ( $m^2$ )	構造・階数		竣工年月
A1	パインセンター ハイツ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目 39番4号	242.47	865.01	SRC	B1・8階	平成2年11月
A2	悠裕館	東京都江東区冬木11番16号	650.45	1,987.04	SRC	10階	昭和63年2月
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目12 番10号	1,761.06	3,933.63	RC	B1・6階	平成1年3月
A6	ジェイ・ステージ 若林	東京都世田谷区若林四丁目 38番4号	738.46	1,699.18	RC	B1・4階	平成3年5月
A8	ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町 一丁目13番11号	372.53	1,137.56	RC	6階	平成3年3月
A10	西片グリーン マンション	東京都文京区西片一丁目19 番1号	120.49	835.09	SRC/R C	8階	昭和62年2月
A12	コスモスパジオ 池上	東京都大田区池上四丁目6 番3号	359.14 (注2)	624.96	RC	5階	平成1年8月
A14	アビタシオンクレ ール	東京都大田区西糞谷一丁目 8番3号	1,899.17	3,904.23	RC	7階	平成4年1月
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合 丘一丁目16番41号	336.97	916.99	RC	6階	平成5年1月
A16	アセントマウンテン 容湖	神奈川県横浜市南区吉野町 五丁目27番2号	424.72	1,598.78	SRC	B1・8階	昭和59年11月
A17	コンフォート中目 黒	東京都目黒区中目黒一丁目 1番45号	1,043.75	1,913.40	RC	3階 B1・3階	平成3年5月
A18	グロースメゾン 早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町 523	350.82	1,432.30	RC	8階	平成16年8月
A19	グロースメゾン銀 座	東京都中央区銀座一丁目27 番10号	147.97	1,035.78	RC	11階	平成16年9月
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目 7番12号	1,677.16	2,033.92	RC	5階	平成2年2月
A21	稲毛大永マンショ ン	千葉県千葉市稲毛区小仲台 六丁目3番17号	1,672.04	2,737.45	RC	B1・7階	平成1年3月
A22	メゾン・ド・クレ イン	東京都練馬区石神井台三丁 目20番9号	2,056.16	2,282.80	RC	4階	昭和62年11月
A23	ファインコート 立石	東京都葛飾区立石五丁目4 番6号	799.92	1,426.29	RC	7階	平成9年3月
A24	エーデルローゼン	千葉県市川市富浜三丁目15 番5号	954.31	1,870.64	RC	6階	昭和63年4月

物件 番号 (注1)	物件名	所在地（住居表示）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数		竣工年月
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	294.24	539.35	RC	4階	平成5年9月
A26	日神パレステージ代田橋	杉並区和泉一丁目31番2号	673.55	2,135.76	RC	B1・5階	平成3年9月
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	911.56	3,780.59	SRC	B1・10階	平成1年3月
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	270.61	1,193.40	RC	11階	平成17年7月
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	206.00	1,787.22	RC	12階	平成17年10月
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	1,028.88	3,550.46	RC	B1・5階	平成7年2月
A31	アルモニー 御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	588.79	1,995.59	SRC	14階	平成9年3月
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	1,287.65	4,430.36	RC	B1・6階	平成2年3月
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	439.83	2,365.71	RC	11階	平成18年3月
A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	280.95	1,619.01	RC	12階	平成18年2月
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	726.09	1,721.58	RC	5階	平成18年3月
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	209.65	1,080.95	RC	12階	平成18年1月
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	731.06	1,380.16	RC	B1・3階	平成18年3月
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	675.46	1,439.57	RC	6階	平成9年3月
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	744.18	1,265.13	RC	3階	昭和61年12月
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	900.00	1,370.62	RC	3階	昭和58年3月
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	320.00	1,316.83	RC	12階	平成18年2月
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	360.50	1,282.03	RC	B1・7階	昭和62年5月
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	1,213.28	1,499.59	RC	3階	昭和59年3月
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	360.90	748.19	RC	B1・4階	平成17年10月
A45	ワコーレ綱島	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	561.71	983.18	RC	5階	平成3年2月
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	330.57	948.09	SRC	10階	平成13年9月
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	1,703.62	2,813.81	RC	B1・4階	平成5年10月
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	382.74	965.04	RC	5階	平成18年3月

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	地積（㎡）	延床面積（㎡）	構造・階数		竣工年月
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	105.65	818.39	SRC	B1・10階	昭和63年6月
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	971.83	6,332.48	SRC	B1・10階	平成5年11月
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	403.02	2,430.93	SRC	11階	昭和61年6月
B5	上野東相ビル	東京都台東区上野一丁目20番1号	347.37	2,599.74	SRC	10階	昭和56年8月
B6	インペリアル東久留米D棟(注3)	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	17,478.77 (注4)	1,845.97	RC	店舗2階 駐車場1階	平成1年1月
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	634.00	3,854.65	鉄骨造	8階	平成3年9月
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	468.14	2,136.31	SRC	B2・9階	平成3年6月
合計			51,218.19	94,465.74	-		

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産及び取得予定資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をBとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、Bにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 私道部分の共有持分を含んでいません。

(注3) 「インペリアル東久留米D棟」は商業施設です。

(注4) 敷地権の目的である土地の表示です。

b. 信託不動産の、平成18年3月末日現在の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、テナント、稼働率及びサブリースの種類は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数(注1)	テナント	稼働率(%)	サブリースの種類
居住用不動産	A1	パインセンター ハイツ大塚	769.82	730.21	30	29	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	94.9	パス・スルー型
	A2	悠裕館	1,754.40	1,617.10	17	15	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	92.2	パス・スルー型
	A4	パークビラ八雲	3,061.03	3,061.03	14	14	1	株式会社城西 企業(注3)	100.0	パス・スルー型
	A6	ジェイ・ステー ジ若林	1,280.55	1,225.98	20	19	1	株式会社城西 企業(注3)	95.7	パス・スルー型
	A8	ライフテック川 崎	867.68	867.68	44	44	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	100.0	パス・スルー型
	A10	西片グリーンマ ンション	736.24	691.24	15	14	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	93.9	パス・スルー型
	A12	コスモスパジオ 池上	603.60	603.60	16	16	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	100.0	パス・スルー型
	A14	アピタシオンク レール	3,407.19	3,282.57	60	58	1	株式会社城西 企業(注3)	96.3	パス・スルー型
	A15	コートコア百合 丘	901.67	901.67	22	22	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	100.0	パス・スルー型
	A16	アセントマウン テン容湖	1,269.97	1,244.97	28	27	1	株式会社城西 企業(注3)	98.0	パス・スルー型
	A17	コンフォート中 目黒	1,575.68	1,529.70	22	21	1	株式会社長谷 工ライブネット	97.1	パス・スルー型

用途	物件番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数(注1)	テナント	稼働率(%)	サブリースの種類
居住用不動産	A18	グロースメゾン 早稲田鶴巻	1,256.07	1,256.07	28	28	1	株式会社長谷 工ライブネット	100.0	パス・スルー型
	A19	グロースメゾン 銀座	821.40	780.99	20	19	1	株式会社長谷 工ライブネット	95.1	パス・スルー型
	A20	クレールメゾン	1,803.80	1,803.80	29	29	1	株式会社長谷 工ライブネット	100.0	パス・スルー型
	A21	稲毛大永マンシ ョン	2,151.41	1,962.17	34	32	1	株式会社長谷 工ライブネット	91.2	パス・スルー型
	A22	メゾン・ド・ク レイン	2,210.62	2,098.30	39	37	1	株式会社城西 企業(注3)	94.9	パス・スルー型
	A23	ファインコート 立石	1,358.93	1,255.91	26	25	1	株式会社長谷 工ライブネット	92.4	パス・スルー型
	A24	エーデルローゼ ン	1,712.77	1,553.44	32	29	1	株式会社武翔 総合管理(注2)	90.7	パス・スルー型
	A25	ベルメゾン池上	495.00	495.00	30	30	1	株式会社長谷 工ライブネット	100.0	パス・スルー型
	A26	日神パレステー ジ代田橋	1,771.13	1,729.42	98	96	1	株式会社城西 企業(注3)	97.6	パス・スルー型
	A27	日神パレステー ジ東長崎	2,681.94	2,624.52	60	58	1	株式会社城西 企業(注3)	97.9	パス・スルー型
	A28	グロースメゾン 五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	スターツアメ ニティー株式 会社	100.0	パス・スルー型
	A29	グロースメゾン 亀戸	1,367.96	1,367.96	66	66	1	スターツアメ ニティー株式 会社	100.0	パス・スルー型
	A30	エメラルドハウ ス	2,152.31	2,041.27	96	91	1	株式会社東京 学生ライフ	94.8	パス・スルー型
	A31	アルモニー御茶 ノ水	1,748.24	1,587.88	65	61	1	株式会社城西 企業(注3)	90.8	パス・スルー型
	A32	サンクレスト石 神井公園	3,029.16	3,029.16	29	29	1	株式会社城西 企業(注3)	100.0	パス・スルー型
	A33	グロースメゾン 新横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社ディ ベックス	100.0	固定賃料型
	A34	ベルファース上 野御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日 コムネット	100.0	パス・スルー型
	A35	グランリール亀 戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェ イ・エス・ピ ー	100.0	固定賃料型
	A36	グロースメゾン 池袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社ディ ベックス	100.0	固定賃料型
	A37	グロースメゾン 用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社ディ ベックス	100.0	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,182.81	24	20	1	株式会社城西 企業(注3)	86.4	パス・スルー型	
A39	渋谷本町マンシ ョン	1,167.50	1,065.85	25	23	1	株式会社城西 企業(注3)	91.3	パス・スルー型	
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,102.73	19	17	1	株式会社城西 企業(注3)	89.2	パス・スルー型	

用途	物件番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数(注1)	テナント	稼働率(%)	サブリースの種類
居住用不動産	A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	721.16	57	34	1	株式会社アクセス・グループ(注4)	59.6(注5)	パス・スルー型
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,141.99	871.32	24	18	1	株式会社城西企業(注3)	76.3	パス・スルー型
	A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	100.0	固定賃料型
	A44	ベレール目黒	557.05	557.05	25	25	1	株式会社武翔総合管理(注2)	100.0	パス・スルー型
	A45	ワコーレ綱島	908.99	891.04	50	49	1	株式会社城西企業(注3)	98.0	パス・スルー型
	A46	フォロス中村橋	815.76	771.24	37	35	1	株式会社城西企業(注3)	94.5	パス・スルー型
	A47	グロースメゾン海神	2,040.27	2,040.27	34	34	1	スターツアメニティー株式会社	100.0	パス・スルー型
	A48	カレッジスクエア町屋	873.11	873.11	43	43	1	株式会社毎日コムネット	100.0	固定賃料型
オフィスビル等	B1	アサヒビル	808.35	733.54	11	10	1	株式会社城西企業(注3)	90.7	パス・スルー型
	B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株式会社	100.0	パス・スルー型
	B4	中野NKビル	2,128.84	2,128.84	12	12	1	株式会社城西企業(注3)	100.0	パス・スルー型
	B5	上野東相ビル	2,579.48	2,579.48	10	10	1	三幸エステート株式会社	100.0	パス・スルー型
	B6	インペリアル東久留米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	株式会社コジマ	100.0	- (注6)
	B7	IWATAビル	3,286.57	3,070.12	9	8	1	三幸エステート株式会社	93.4	パス・スルー型
	B8	近代科学社ビル	1,450.71	1,450.71	13	13	1	株式会社城西企業(注3)	100.0	パス・スルー型
合計			76,639.56	73,922.73	1,739	1,666	49	-	96.5	-

- (注1) 「テナントの総数」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている物件については、テナント数を1として記載しております。その場合、当該マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと想定してテナント数を計算しております。
- (注2) 株式会社武翔総合管理は、株式会社パレックスに対して、当該信託不動産のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しております。
- (注3) 株式会社城西企業は、株式会社パレックスに対して、当該信託不動産のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しております。
- (注4) 「アクシーズタワー川口並木」について、株式会社アクセス・グループは、株式会社パレックスに対して、PM業務のうち、PMレポートの作成業務を再委託しております。
- (注5) 「アクシーズタワー川口並木」の平成18年5月末日現在の稼働率は、89.5%です。
- (注6) 「インペリアル東久留米D棟」については、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されておらず、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されています。

#### イ. 不動産鑑定評価の概要

記載されている数値は、株式会社アセットアールアンドディーによる不動産鑑定評価書に基づいています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社アセットアールアンドディーと本投資法人との間に利害関係はありません。

物件番号	物件名	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	参考情報						取得価格(取得予定価格)(注4)	
				直接還元法による 収益価格 (百万円) (注1)	還元 利回り (%)	DCF法に よる収益 価格(百万 円) (注2)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	積算価格 (百万円) (注3)	価格 (百万円)	投資 比率 (%)
A1	パインセンターハイツ大塚	平成17年12月31日	425	435	5.98	415	5.93	6.25	261	414	1.0
A2	悠裕館	平成17年12月31日	673	689	6.22	657	6.12	6.55	505	650	1.6
A4	パークピラハ雲	平成17年12月31日	1,840	1,880	5.98	1,790	5.88	6.30	1,687	1,740	4.3
A6	ジェイ・ステージ若林	平成17年12月31日	633	649	5.38	617	5.33	5.65	654	629	1.6
A8	ライフテック川崎	平成17年12月31日	412	418	7.48	405	7.33	7.75	218	389	1.0
A10	西片グリーンマンション	平成17年12月31日	329	339	5.80	319	5.75	6.20	232	288	0.7
A12	コスモスパジオ池上	平成17年12月31日	216	221	6.36	211	6.31	6.65	200	225	0.6
A14	アビタシオンクレール	平成17年12月31日	1,400	1,430	5.05	1,360	5.00	5.26	1,180	1,317	3.2
A15	コートコア百合丘	平成17年12月31日	461	470	5.57	452	5.42	5.80	236	423	1.0
A16	アセントマウンテン容湖	平成17年12月31日	353	363	6.50	343	6.35	7.00	235	355	0.9
A17	コンフォート中目黒	平成17年12月31日	1,110	1,140	4.88	1,080	4.83	5.15	1,036	1,086	2.7
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成17年12月31日	1,000	1,020	4.57	980	4.52	4.73	640	971	2.4
A19	グロースメゾン銀座	平成17年12月31日	722	736	4.07	707	4.02	4.23	451	734	1.8
A20	クレールメゾン	平成17年12月31日	687	703	5.63	670	5.53	5.92	698	678	1.7
A21	稲毛大永マンション	平成17年12月31日	615	630	5.43	600	5.23	5.75	617	621	1.5
A22	メゾン・ド・クレイン	平成17年12月31日	655	671	6.10	639	6.00	6.43	706	600	1.5
A23	ファインコート立石	平成17年12月31日	509	518	5.60	499	5.45	5.81	463	502	1.2
A24	エーデルローゼン	平成17年12月31日	540	552	6.28	528	6.13	6.61	427	496	1.2
A25	ベルメゾン池上	平成17年12月31日	303	308	6.84	298	6.79	7.05	212	293	0.7

物件番号	物件名	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	参考情報						取得価格(取得予定価格)(注4)	
				直接還元法による 収益価格 (百万円) (注1)	還元 利回り (%)	DCF法に よる収益 価格(百万 円) (注2)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	積算価格 (百万円) (注3)	価格 (百万円)	投資 比率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	平成17年12月31日	1,310	1,340	4.90	1,270	4.85	5.15	706	1,251	3.1
A27	日神バレーステージ東長崎	平成17年12月31日	1,280	1,320	5.00	1,240	4.95	5.32	865	1,229	3.0
A28	グロースメゾン五反田	平成17年12月15日	991	1,000	4.40	981	4.30	4.45	548	888	2.2
A29	グロースメゾン亀戸	平成17年10月18日	1,110	1,150	4.45	1,100	4.35	4.60	670	1,070	2.6
A30	エメラルドハウス	平成18年5月1日	1,570	1,590	4.84	1,540	4.74	4.91	1,015	1,505	3.7
A31	アルモニー御茶ノ水	平成18年2月27日	1,710	1,730	3.98	1,680	3.93	4.03	937	1,428	3.5
A32	サンクレスト石神井公園	平成18年2月27日	1,220	1,230	4.15	1,200	4.05	4.22	903	1,088	2.7
A33	グロースメゾン新横浜	平成18年3月15日	1,110	1,130	4.85	1,080	4.80	5.00	943	1,059	2.6
A34	ペルファース上野御徒町	平成18年4月12日	1,100	1,100	4.20	1,090	4.10	4.22	676	1,023	2.5
A35	グランリール亀戸	平成18年3月13日	930	935	4.80	924	4.70	4.83	801	906	2.2
A36	グロースメゾン池袋	平成18年3月17日	856	872	4.60	840	4.55	4.75	512	825	2.0
A37	グロースメゾン用賀	平成18年3月8日	831	840	4.50	822	4.45	4.53	653	795	2.0
A38	ルート立川	平成18年2月27日	749	760	4.43	738	4.38	4.49	438	676	1.7
A39	渋谷本町マンション	平成18年2月24日	678	688	4.62	668	4.57	4.69	529	651	1.6
A40	シティハイツ砧	平成18年2月28日	707	718	4.11	695	4.06	4.18	562	646	1.6
A41	アクシーズタワー川口並木	平成18年3月2日	698	708	5.35	688	5.20	5.50	453	620	1.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	平成18年2月23日	647	656	4.67	637	4.62	4.74	560	604	1.5
A43	カレッジスクエア町田	平成18年5月1日	597	604	5.30	589	5.20	5.37	549	589	1.5
A44	ベレール目黒	平成18年3月24日	608	614	4.45	602	4.40	4.48	483	589	1.5
A45	ワコーレ綱島	平成18年2月23日	665	674	4.63	655	4.58	4.70	206	572	1.4
A46	フォロス中村橋	平成18年2月28日	634	640	4.36	627	4.26	4.39	397	566	1.4
A47	グロースメゾン海神	平成18年5月1日	603	611	5.16	595	5.06	5.23	688	557	1.4
A48	カレッジスクエア町屋	平成18年3月6日	521	529	4.50	512	4.40	4.65	366	510	1.3
B1	アサヒビル	平成17年12月31日	495	510	5.72	480	5.67	6.05	507	443	1.1
B3	日本橋第二ビル	平成17年12月31日	2,990	3,050	5.39	2,920	5.34	5.60	2,043	2,950	7.3
B4	中野NKビル	平成17年12月31日	1,050	1,080	6.20	1,020	6.10	6.65	840	913	2.3
B5	上野東相ビル	平成17年12月31日	1,620	1,670	5.95	1,560	5.85	6.45	1,111	1,625	4.0
B6	インペリアル東久留米D棟	平成17年12月31日	356	362	7.68	350	7.53	8.00	299	349	0.9
B7	IWATAビル	平成17年12月31日	951	964	7.70	937	7.55	7.95	744	890	2.2
B8	近代科学社ビル	平成18年5月1日	1,340	1,360	4.33	1,320	4.28	4.40	936	1,301	3.2

(注1) 「直接還元法」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。

(注2) 「DCF法」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注3) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注4) 「取得価格(取得予定価格)」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

ウ. 建物状況評価の概要

取得資産及び取得予定資産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性に関する調査を調査業者に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託調査業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。

物件番号	物件名	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		今後15年間に必要と思われる修繕更新費用 (千円)	再調達価格(千円)	調査年月
			緊急を要する修繕項目及び費用(千円)	1年以内に必要とする修繕費(千円)			
A28	グロースメゾン五反田		-	0	26,325	264,100	平成17年9月
A29	グロースメゾン亀戸		-	0	33,571	347,700	平成17年11月
A30	エメラルドハウス		-	0	92,895	715,000	平成17年7月
A31	アルモニー御茶ノ水		90	0	60,963 (注2)	552,600	平成18年3月
A32	サンクレスト石神井公園		-	5,740	61,380 (注2)	757,600	平成18年2月
A33	グロースメゾン新横浜		-	0	14,841 (注2)	528,300	平成18年3月
A34	ペルファース上野御徒町		-	0	18,930 (注2)	345,200	平成18年4月
A35	グランリール亀戸		-	0	14,701 (注2)	469,900	平成18年3月
A36	グロースメゾン池袋		-	0	8,087 (注2)	296,200	平成18年3月
A37	グロースメゾン用賀		-	0	9,856 (注2)	303,000	平成18年3月
A38	ルート立川		-	1,180	37,140 (注2)	298,300	平成18年2月
A39	渋谷本町マンション		-	610	35,990 (注2)	252,600	平成18年3月
A40	シティハイツ砧		-	55	55,215 (注2)	301,300	平成18年3月
A41	アクシーズタワー川口並木		-	0	10,465 (注2)	341,400	平成18年3月
A42	キャピタルハイツ神楽坂		-	960	39,870 (注2)	246,100	平成18年2月
A43	カレッジスクエア町田		-	310	73,660	414,200	平成17年5月
A44	ベレー目黒		-	0	11,030 (注2)	167,900	平成18年3月
A45	ワコーレ綱島		-	670	39,920 (注2)	206,100	平成18年2月
A46	フォロス中村橋		-	0	17,511 (注2)	318,900	平成18年3月
A47	グロースメゾン海神		380	210	119,123	804,300	平成17年6月
A48	カレッジスクエア町屋		-	0	7,518 (注2)	243,400	平成18年3月
B8	近代科学社ビル		0	530	87,339	691,100	平成17年7月

- (注1) 建物状況調査報告書における委託調査業者は、それぞれ以下のとおりです。  
株式会社イー・アール・エス  
株式会社ハイ国際コンサルタント
- (注2) 建物状況調査報告書の日付以降、12年間に必要と思われる修繕更新費用(千円)を記載していません。

## エ. 地震リスク診断報告の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書(建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。)を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行います。本投資法人は、各取得予定資産について、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において「(概ね)適切に設計されており、設計基準(注1)に照らして(又は「耐震基準(注1)で求められる」)必要な耐震性能を有すると判断される。」旨の報告を受けています。

加えて、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML(予想最大損失率)(注2)を算定しています。

なお、本投資法人は、運用資産のうち20物件(注3)については、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼し、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「調査対象物件の中、一部には若干の書類上の不備が見受けられるものの、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装(改竄)された痕跡は見受けられず、調査対象の全物件において建築基準法上適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認された。」旨の報告を受けております。また、運用資産のうち10物件(注4)については、株式会社竹中工務店に対し、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼し、平成18年5月及び同年6月提出のエンジニアリングレポートにおいて提示された設計図書(注5)について、株式会社竹中工務店が、構造耐震性能について検討の上、PML数値を算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることが確認できる旨の報告を受けております。

なお、第8期の本募集後において、取得予定資産の組入れ後におけるポートフォリオ全体のPMLは7.2%となりますが、全ての居住用不動産に対して地震保険を付保する予定です。取得資産及び取得予定資産たる不動産に係るPMLは、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML 評価者	PML(%) (注 2)	調査年月
A1	パインセンターハイツ大塚 (注6)	応用アール・エム・エス株式会社	23.3	平成16年2月
A2	悠裕館(注6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	13.4	平成16年4月
A4	パークピラハ雲(注6)	応用アール・エム・エス株式会社	11.3	平成16年2月
A6	ジェイ・ステージ若林(注6)	応用アール・エム・エス株式会社	10.2	平成16年3月
A8	ライフテック川崎(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	11.8	平成16年3月
A10	西片グリーンマンション (注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	23.0	平成16年3月
A12	コスモスパジオ池上(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	8.4	平成16年4月
A14	アピタシオンクレール(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	15.6	平成16年8月
A15	コートコア百合丘(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	18.0	平成16年8月
A16	アセントマウンテン容湖 (注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	12.4	平成16年4月
A17	コンフォート中目黒(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	8.1	平成16年10月
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻 (注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	6.5	平成18年5月
A19	グロースメゾン銀座(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.9	平成18年5月
A20	クレールメゾン(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	7.6	平成16年9月
A21	稲毛大永マンション(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	13.9	平成16年11月
A22	メゾン・ド・クレイン(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	7.2	平成16年8月
A23	ファインコート立石(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.5	平成16年9月
A24	エーデルローゼン(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	13.5	平成16年9月
A25	ベルメゾン池上(注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	9.3	平成16年9月
A26	日神パレステージ代田橋 (注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成17年6月
A27	日神パレステージ東長崎 (注 6)	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成17年6月
A28	グロースメゾン五反田(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	8.3	平成18年5月

物件番号	物件名称	PML 評価者	PML(%) (注 2)	調査年月
A29	グロースメゾン亀戸(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.0	平成17年11月
A30	エメラルドハウス(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.8	平成18年5月
A31	アルモニー御茶ノ水(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	15.3	平成18年3月
A32	サンクレスト石神井公園 (注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成18年3月
A33	グロースメゾン新横浜(注 7)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	13.1	平成18年5月
A34	ベルファース上野御徒町 (注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	11.3	平成18年4月
A35	グランリール亀戸(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	13.8	平成18年3月
A36	グロースメゾン池袋(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	14.2	平成18年3月
A37	グロースメゾン用賀(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	7.5	平成18年3月
A38	ルート立川(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	10.5	平成18年3月
A39	渋谷本町マンション(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	5.7	平成18年3月
A40	シティハイツ砧(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	7.5	平成18年3月
A41	アクシズタワー川口並木 (注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	11.8	平成18年5月
A42	キャピタルハイツ神楽坂 (注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	13.0	平成18年3月
A43	カレッジスクエア町田 (注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.5	平成18年5月
A44	ベレール目黒(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	5.8	平成18年3月
A45	ワコレ綱島 (注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	18.5	平成18年3月
A46	フォロス中村橋(注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	14.2	平成18年3月
A47	グロースメゾン海神(注 6)	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.3	平成18年5月
A48	カレッジスクエア町屋 (注 7)	応用アール・エム・エス株式会社	12.9	平成18年3月
B1	アサヒビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	12.7	平成16年4月
B3	日本橋第二ビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	15.3	平成16年4月

物件番号	物件名称	PML 評価者	PML(%) (注 2)	調査年月
B4	中野 NK ビル	応用アール・エム・エス株式会社	13.1	平成16年3月
B5	上野東相ビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	10.7	平成16年9月
B6	インベリアル東久留米 D 棟	応用アール・エム・エス株式会社	4.9	平成16年10月
B7	IWATA ビル	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	14.0	平成16年11月
B8	近代科学社ビル	応用アール・エム・エス株式会社	8.5	平成17年7月
ポートフォリオ PML (注 8)		-	7.2	-

(注 1) 「設計基準」とは、建築基準法に基づく設計基規準をいいます。また、耐震基準とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号。その後の改正を含みます。)に基づく耐震基規準をいいます。

(注 2) 「PML」とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink を用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル 3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線の評価し、簡易分析(レベル 1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間 475 年とは、建物の使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。

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

(注 3) 本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、運用資産のうち、「パークピラハ雲」「ジェイ・ステージ若林」「コートコア百合丘」「コンフォート中目黒」「クレールメゾン」「ベルメゾン池上」「日神パレステージ代田橋」「日神パレステージ東長崎」「アルモニー御茶ノ水」「サンクレスト石神井公園」「ベルファース上野御徒町」「グランリール亀戸」「グロースメゾン池袋」「グロースメゾン用賀」「ルート立川」「キャピタルハイツ神楽坂」「ベレール目黒」「ワコーレ綱島」「フォロス中村橋」及び「カレッジスクエア町屋」について、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼しています。

(注 4) 本投資法人は、株式会社竹中工務店に対し、運用資産のうち、「パインセンターハイツ大塚」「西片グリーンマンション」「アビタシオンクレール」「稲毛大永マンション」「メゾン・ド・クレイン」「渋谷本町マンション」「シティハイツ砧」「中野 NK ビル」「インベリアル東久留米 D 棟」及び「近代科学社ビル」について、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼しています。

(注 5) 株式会社竹中工務店は、物件ごとに取得可能な諸資料(意匠図、構造図、構造計算書等)から建物の構造を確認し、さらに建物の配置等も検証し、かかる報告を提出しております。

(注 6) 本書の日付現在、地震保険に加入しております。

(注 7) 本投資法人による物件取得後、地震保険に加入することを予定しております。

(注 8) 「ポートフォリオ PML」とは、ポートフォリオ全体の PML を意味しています。

オ. 取得資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

取得資産取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
A1	パインセンターハイツ大塚	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社ヨシナガ工業	豊島区
A2	悠裕館	株式会社アルザム	戸田建設株式会社	江東区
A4	パークピラハ雲	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組	目黒区
A6	ジェイ・ステージ若林	株式会社創建社	前田建設工業株式会社	世田谷区
A8	ライフテック川崎	株式会社日鉄ライフ一級建築士事務所	株式会社小川組	川崎市
A10	西片グリーンマンション	株式会社中野組一級建築士事務所	株式会社中野組	文京区
A12	コスモスパジオ池上	株式会社オフィステン	株式会社銭高組	大田区
A14	アビタシオンクレール	株式会社村上工務店	株式会社村上工務店	大田区
A15	コートコア百合丘	東京セキュリティサービス株式会社、トス一級建築士事務所	株式会社富士工	川崎市
A16	アセントマウンテン容湖	株式会社日建ハウジングシステム	株式会社金山工務店	横浜市
A17	コンフォート中目黒	株式会社 M.C.A 設計	株式会社間組	目黒区
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	有限会社シティー一級建築士事務所	株式会社ピーエス三菱	ビューローベリタスジャパン株式会社
A19	グロースメゾン銀座	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	イーホームズ株式会社
A20	クレールメゾン	三井建設一級建築士事務所	三井建設株式会社	練馬区
A21	稲毛大永マンション	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	千葉市
A22	メゾン・ド・クレイン	株式会社武田工務店	株式会社武田工務店	練馬区
A23	ファインコート立石	東亜建設工業株式会社	東亜建設工業株式会社	葛飾区
A24	エーデルローゼン	株式会社大本組	株式会社大本組	市川市
A25	ベルメゾン池上	フジ設計	日本施設工業株式会社	大田区
A26	日神パレスステージ代田橋	シグマ設計工房	株式会社間組	杉並区
A27	日神パレスステージ東長崎	赤津設計事務所	株式会社中野組	豊島区
A28	グロースメゾン五反田	株式会社アースティー	株式会社合田工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社

物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社グローバルコーポレーション	多田建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
A30	エメラルドハウス	大成建設株式会社	大成建設株式会社	板橋区
A31	アルモニー御茶ノ水	長谷工株式会社	長谷工株式会社	文京区
A32	サンクレスト石神井公園	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	練馬区
A33	グロースメゾン新横浜	株式会社嘉環境建築設計	三平建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
A34	ベルファース上野御徒町	株式会社オールクリエーション	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
A35	グランリール亀戸	株式会社オールクリエーション	大豊建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
A36	グロースメゾン池袋	株式会社畠山建築設計事務所	住協建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
A37	グロースメゾン用賀	株式会社グローバン企画	オリエンタル建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
A38	ルート立川	旭化成工業株式会社	旭化成工業株式会社	東京都
A39	渋谷本町マンション	樹生足立生朗建築研究所	日本鋼管工事株式会社	渋谷区
A40	シティハイツ砧	東急建設株式会社	東急建設株式会社	世田谷区
A41	アクシズタワー川口並木	株式会社ラカンデザイン研究所	井上工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社
A42	キャピタルハイツ神楽坂	大成建設株式会社	大成建設株式会社	新宿区
A43	カレッジスクエア町田	大島建築事務所	小田急建設株式会社	町田市
A44	ベレール目黒	高橋建築工房	共立建設株式会社	目黒区
A45	ワコレ綱島	株式会社宝総合企画	多田建設株式会社	横浜市
A46	フォロス中村橋	有限会社環境企画小野寺設計	株式会社白石	練馬区
A47	グロースメゾン海神	東京アーチスト株式会社	株式会社竹中工務店	船橋市
A48	カレッジスクエア町屋	株式会社オールクリエーション	北野建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会

物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
B1	アサヒビル	株式会社企画設計事務所 オルト	佐藤工業株式会社	中央区
B3	日本橋第二ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	中央区
B4	中野 NK ビル	株式会社環建築設計事務所	日本建設株式会社	中野区
B5	上野東相ビル	株式会社辰野清隆建設設計事務所	東海興業株式会社	台東区
B6	インペリアル東久留米 D 棟	環境・建築研究所 清水建設一級建築士事務所	清水建設株式会社	東久留米市
B7	IWATA ビル	有限会社鄭建築研究所	奈良建設株式会社	横浜市
B8	近代科学社ビル	三菱商事株式会社、株式会社大宇根・江平建築事務所	株式会社フジタ	新宿区

#### カ. ポートフォリオの分散状況

取得資産及び取得予定資産の分散状況は以下のとおりです。

##### a. 地域別投資比率(第8期の本募集後)

	物件数	取得価格(取得予定価格) (百万円)(注1)	投資比率(注2)
東京23区	36	32,944	81.3%
東京周辺部 及びその他の地域	13	7,602	18.7%
合計	49	40,546	100.0%

(注1) 「取得価格(取得予定価格)」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産の取得価格(取得予定価格)の合計に対する当該信託受益権等の取得価格(取得予定価格)の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

##### b. 用途別投資比率(第8期の本募集後)

	物件数	取得価格(取得予定価格) (百万円)(注1)	投資比率(注2)
居住用不動産	42	32,074	79.1%
オフィスビル	6	8,122	20.0%
商業施設(注3)	1	349	0.9%
合計	49	40,546	100.0%

(注1) 「取得価格(取得予定価格)」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産の取得価格(取得予定価格)の合計に対する当該信託受益権等の取得価格(取得予定価格)の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 「商業施設」は「インペリアル東久留米 D 棟」です。

c. 築年数分布(第8期の本募集後)

築年数 (注1)	物件数	取得価格(取得予定価格) (百万円)(注2)	投資比率(%) (注3)
1年未満	10	8,289	20.4%
1年以上5年未満	3	2,271	5.6%
5年以上10年未満	3	2,606	6.4%
10年以上15年未満	8	9,188	22.7%
15年以上20年未満	20	14,059	34.7%
20年以上	5	4,130	10.2%
合計	49	40,546	100.0%

(注1) 「築年数」とは、各物件の登記簿上の建築時期から平成18年7月7日までの期間をいいます。

(注2) 「取得価格(取得予定価格)」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注3) 「投資比率」とは、本書の日付現在保有している資産及び取得予定資産の取得価格(取得予定価格)の合計に対する当該信託受益権等の取得価格(取得予定価格)の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

d. 用途別築年数分布(第8期の本募集後)

用途	平均築年数(注1)
居住用不動産	10.3
オフィスビル	16.3
商業施設(注2)	17.0
合計	11.6

(注1) 「平均築年数」とは、取得価格(取得予定価格)に基づき加重平均した本書の日付現在の数値をいいます(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注2) 「商業施設」は「インペリアル東久留米D棟」です。

<参考情報>

なお、参考情報として、本投資法人が平成16年5月17日に大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場した直後である平成16年5月末日におけるポートフォリオの分散状況は以下のとおりです。現時点のポートフォリオの分散状況については前記力のa.ないしd.をご参照ください。

a. 地域別投資比率(平成16年5月末日現在)

	物件数	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)
東京23区	15	11,012	94.1%
東京周辺部 及びその他の地域	2	685	5.9%
合計	17	11,698	100.0%

(注1) 「取得価格」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、平成16年5月末日現在保有している資産及び取得予定資産の取得価格の合計に対する当該信託受益権等の取得価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

b. 用途別投資比率(平成16年5月末日現在)

	物件数	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率(%) (注2)
居住用不動産	13	6,741	57.6%
オフィスビル	4	4,956	42.4%
商業施設	0	0	0.0%
合計	17	11,698	100.0%

(注1) 「取得価格」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、平成16年5月末日現在保有している資産及び取得予定資産の取得価格の合計に対する当該信託受益権等の取得価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。 )。

c. 築年数分布(平成16年5月末日現在)

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率(%) (注3)
1年未満	0	0	0.0%
1年以上5年未満	0	0	0.0%
5年以上10年未満	0	0	0.0%
10年以上15年未満	8	6,218	53.2%
15年以上20年未満	9	5,479	46.8%
20年以上	0	0	0.0%
合計	17	11,698	100.0%

(注1) 「築年数」とは、各物件の登記簿上の建築時期から平成16年5月末日までの期間をいいます。

(注2) 「取得価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注3) 「投資比率」とは、平成16年5月末日現在保有している資産及び取得予定資産の取得価格の合計に対する当該信託受益権等の取得価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。 )。

d. 用途別築年数分布(平成16年5月末日現在)

用途	平均築年数(注1)
居住用不動産	14.8
オフィスビル	11.9
商業施設	-
合計	13.6

(注1) 「平均築年数」とは、取得価格に基づき加重平均した平成16年5月末日現在の数値をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。 )。

キ. 主なテナントへの賃貸条件

a 上位10社のテナント

本投資法人による取得予定資産の取得完了時における上位10社のテナントは以下のとおりです。

順位	テナント(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃 貸面積の比率 (%)
1	株式会社城西企業	31,486.47	41.1
2	三幸エステート株式会社	9,858.65	12.9
3	株式会社長谷工ライブネット	9,462.29	12.3
4	株式会社武翔総合管理	7,903.23	10.3
5	スターツアメニティー株式会社	4,459.73	5.8
6	株式会社ディベックス	3,826.67	5.0
7	株式会社毎日コムネット	3,271.97	4.3
8	株式会社東京学生ライフ	2,152.31	2.8
9	株式会社ジェイ・エス・ビー	1,562.26	2.0
10	株式会社コジマ(注3)	1,445.24	1.9
合計	-	75,428.82	98.4

(注1) 「テナント」は、株式会社コジマを除き、いずれも信託受託者との間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）を締結しているマスターリース会社です。

(注2) 「賃貸面積」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている物件については、マスターリース会社に対して賃貸されている賃貸可能面積を記載しています。

(注3) 株式会社コジマは、信託受託者との間で直接賃貸借契約を締結しているエンドテナントです。

b. 主なテナントの一覧

本投資法人による取得予定資産の取得完了時におけるポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占める予定のテナントは、以下のとおりです。なお、賃貸面積及び比率については平成18年3月末日現在の数値です。

テナント	業種	物件 番号	物件名	賃貸面積 (㎡)(注1)	総賃貸面積に 占める 当該テナントの 賃貸面積の比率 (%)
株式会社 城西企業 (注2)(注3)	不動産管 理業	A4	パークピラハ雲	31,486.47	41.1
		A6	ジェイ・ステージ若林		
		A14	アビタシオンクレール		
		A16	アセントマウンテン容湖		
		A22	メゾン・ド・クレイン		
		A26	日神パレスステージ代田橋		
		A27	日神パレスステージ東長崎		
		A31	アルモニー御茶ノ水		
		A32	サンクレスト石神井公園		
		A38	ルート立川		
		A39	渋谷本町マンション		
		A40	シティハイツ砧		
		A42	キャピタルハイツ神楽坂		
		A45	ワコーレ綱島		
		A46	フォロス中村橋		
		B1	アサヒビル		
		B4	中野NKビル		
B8	近代科学社ビル				

テナント	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)(注1)	総賃貸面積に 占める 当該テナントの 賃貸面積の比率 (%)
三幸エステート 株式会社	不動産管 理業	B3 B5 B7	日本橋第二ビル 上野東相ビル IWATAビル	9,858.65	12.9
株式会社 長谷工ライブネット	不動産管 理業	A17 A18 A19 A20 A21 A23 A25	コンフォート中目黒 グロースメゾン早稲田鶴巻 グロースメゾン銀座 クレールメゾン 稲毛大永マンション ファインコート立石 ベルメゾン池上	9,462.29	12.3
株式会社 武翔総合管理 (注4)(注5)	不動産管 理業	A1 A2 A8 A10 A12 A15 A24 A44	パインセンターハイツ大塚 悠裕館 ライフテック川崎 西片グリーンマンション コスモスパジオ池上 コートコア百合丘 エーデルローゼン ベレール目黒	7,903.23	10.3
主なテナントの合計				58,710.64	76.6
ポートフォリオ全体の総賃貸面積				76,639.56	100.0

(注1) 「賃貸面積欄」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている物件については、マスターリース会社に対して賃貸されている賃貸可能面積を記載しています。

(注2) 株式会社城西企業は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式総数の7.0%を保有している株主であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注3) 株式会社城西企業は、株式会社パレックスに対して、各物件のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しています。

(注4) 株式会社武翔総合管理は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式総数の7.0%を保有している株主であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注5) 株式会社武翔総合管理は、株式会社パレックスに対して、各物件のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しています。

#### c. 主なテナントへの賃貸条件

本書の日付現在におけるポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占める主なテナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。なお、月額賃料については、平成18年3月末日における金額を記載しています。

## (a) 株式会社城西企業(注1)(注2)

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
A4	パークピラハ雲	平成16年3月31日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	11,937
A6	ジェイ・ステージ若林	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,498
A14	アピタシオンクレール(注3)	平成16年8月31日より 平成21年8月31日より	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	7,757
A16	アセントマウンテン容湖	平成16年6月30日より 平成21年6月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,814
A22	メゾン・ド・クレイン	平成16年9月28日より 平成21年9月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	4,143
A26	日神パレスステージ代田橋	平成17年7月7日より 平成22年7月6日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	7,013
A27	日神パレスステージ東長崎	平成17年7月7日より 平成22年7月6日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	7,102
A31	アルモニー御茶ノ水	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	6,241
A32	サンクレスト石神井公園	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	5,805
A38	ルート立川	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	3,070
A39	渋谷本町マンション	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	3,296
A40	シティハイツ砧	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	2,743
A42	キャピタルハイツ神楽坂	平成18年3月28日より 平成23年3月31日より	特に定めていません。	2,583
A45	ワコーレ綱島	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	3,291
A46	フォロス中村橋	平成18年3月28日より 平成23年3月31日まで	特に定めていません。	2,826
B1	アサヒビル	平成16年4月14日より 平成21年4月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,729
B4	中野NKビル	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	8,096
B8	近代科学社ビル	平成17年8月31日より 平成22年8月30日まで	特に定めていません。	7,371

(注1) 株式会社城西企業は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式総数の7.0%を保有している株主であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注2) 株式会社城西企業は、株式会社パレックスに対して、各物件のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しています。

(注3) 「アピタシオンクレール」について、株式会社城西企業は、平成17年7月1日、旧賃借人株式会社オール商会より賃借人の地位を承継しております。

## (b) 三幸エステート株式会社

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
B3	日本橋第二ビル	平成18年1月1日より 平成22年12月31日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	20,766
B5	上野東相ビル	平成16年10月25日より 平成21年10月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	11,252
B7	IWATAビル	平成16年12月8日より 平成21年12月31日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	8,586

## (c) 株式会社長谷工ライブネット

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
A17	コンフォート中目黒	平成16年12月3日より 平成21年11月30日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	5,592
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成16年9月30日より 平成21年9月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	4,950
A19	グロースメゾン銀座	平成16年11月30日より 平成21年11月30日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	3,237
A20	クレールメゾン	平成16年10月28日より 平成21年10月31日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	4,247
A21	稲毛大永マンション	平成16年12月28日より 平成21年12月31日まで	信託契約が延長された場合には、信託期間の延長に合わせて賃貸借期間が延長されるものとします。	3,709
A23	ファインコート立石	平成16年9月30日より 平成21年9月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,844
A25	ベルメゾン池上	平成16年9月30日より 平成21年9月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,344

## (d) 株式会社武翔総合管理(注1)(注2)

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
A1	パインセンターハイツ大塚	平成16年4月1日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,740
A2	悠裕館	平成16年4月14日より 平成21年4月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,820
A8	ライフテック川崎	平成16年5月18日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,344
A10	西片グリーンマンション	平成16年3月30日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,093
A12	コスモスパジオ池上	平成16年3月30日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	1,699
A15	コートコア百合丘	平成16年8月31日より 平成21年8月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,858
A24	エーデルローゼン	平成16年9月7日より 平成23年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,251
A44	ベレール目黒	平成18年5月30日より 平成23年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,846

(注1) 株式会社武翔総合管理は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式総数の7.0%を保有している株主であり、投信法第15条第2項に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注2) 株式会社武翔総合管理は、株式会社パレックスに対して、各物件のPM業務のうち、建物管理業務及びテナント管理業務の一部を再委託しています。

## (7) ポートフォリオ一覧

## 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、取得予定資産の取得完了時における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産にかかる個々の投資資産については、後記「第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産の個別信託不動産に係る概要」をご参照下さい。なお下記投資資産はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

用途	物件番号 (注1)	物件名	取得価格(取得予定価格) (百万円) (注2)	投資比率 (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	稼働率 (%) (注5)
居住用不動産	A1	バインセンターハイツ大塚	414	1.0	425	94.9
	A2	悠裕館	650	1.6	673	92.2
	A4	パークビラ八雲	1,740	4.3	1,840	100.0
	A6	ジェイ・ステージ若林	629	1.6	633	95.7
	A8	ライフテック川崎	389	1.0	412	100.0
	A10	西片グリーンマンション	288	0.7	329	93.9
	A12	コスモスパジオ池上	225	0.6	216	100.0
	A14	アビタシオンクレール	1,317	3.2	1,400	96.3
	A15	コートコア百合丘	423	1.0	461	100.0
	A16	アセントマウンテン容湖	355	0.9	353	98.0
	A17	コンフォート中目黒	1,086	2.7	1,110	97.1
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	971	2.4	1,000	100.0
	A19	グロースメゾン銀座	734	1.8	722	95.1
	A20	クレールメゾン	678	1.7	687	100.0
	A21	稲毛大永マンション	621	1.5	615	91.2
	A22	メゾン・ド・クレイン	600	1.5	655	94.9
	A23	ファインコート立石	502	1.2	509	92.4
	A24	エーデルローゼン	496	1.2	540	90.7
	A25	ベルメゾン池上	293	0.7	303	100.0
	A26	日神パレスステージ代田橋	1,251	3.1	1,310	97.6
	A27	日神パレスステージ東長崎	1,229	3.0	1,280	97.9
	A28	グロースメゾン五反田	888	2.2	991	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	1,070	2.6	1,110	100.0
	A30	エメラルドハウス	1,505	3.7	1,570	94.8
	A31	アルモニー御茶ノ水	1,428	3.5	1,710	90.8
	A32	サンクレスト石神井公園	1,088	2.7	1,220	100.0
	A33	グロースメゾン新横浜	1,059	2.6	1,110	100.0
	A34	ベルファース上野御徒町	1,023	2.5	1,100	100.0
	A35	グランリール亀戸	906	2.2	930	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	825	2.0	856	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	795	2.0	831	100.0
	A38	ルート立川	676	1.7	749	86.4
	A39	渋谷本町マンション	651	1.6	678	91.3
	A40	シティハイツ砧	646	1.6	707	89.2

用途	物件番号 (注1)	物件名	取得価格(取得 予定価格) (百万円) (注2)	投資 比率 (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	稼働率 (%) (注5)
居住用 不動産	A41	アクシースタワー川口並木	620	1.5	698	59.6(注6)
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	604	1.5	647	76.3
	A43	カレッジスクエア町田	589	1.5	597	100.0
	A44	ベレール目黒	589	1.5	608	100.0
	A45	ワコーレ綱島	572	1.4	665	98.0
	A46	フォロス中村橋	566	1.4	634	94.5
	A47	グロースメゾン海神	557	1.4	603	100.0
	A48	カレッジスクエア町屋	510	1.3	521	100.0
		小計		32,074	79.1	34,008
オフィス ビル等	B1	アサヒビル	443	1.1	495	90.7
	B3	日本橋第二ビル	2,950	7.3	2,990	100.0
	B4	中野NKビル	913	2.3	1,050	100.0
	B5	上野東相ビル	1,625	4.0	1,620	100.0
	B6	インペリアル東久留米D棟 (注7)	349	0.9	356	100.0
	B7	IWATAビル	890	2.2	951	93.4
	B8	近代科学社ビル	1,301	3.2	1,340	100.0
		小計		8,471	20.9	8,802
	合計		40,546	100.0	42,810	96.5

- (注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産及び取得予定資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をBとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、Bにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
- (注2) 「取得価格」(取得予定価格)とは、信託受益権譲渡に関する受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。したがって、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。
- (注3) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する当該信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注4) 「鑑定評価額」は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価に基づく算定価格を記載しています。
- (注5) 「稼働率」は、平成18年3月31日現在の数値であり、小数点2位以下を四捨五入しています。
- (注6) 「アクシースタワー川口並木」の平成18年5月末日現在の稼働率は、89.5%です。
- (注7) 「インペリアル東久留米D棟」は商業施設です。

#### 稼働率の推移

平成16年5月末日及び各期末における稼働率(%)の推移は以下の表のとおりです。

	平成16年5月末日	平成16年12月期 末 (第4期末)	平成17年6月期 末 (第5期末)	平成17年12月期 末 (第6期末)
稼働率(%)	93.3	95.3	91.8	94.3
総賃貸可能面積 (㎡)	23,362.37	28,941.20	45,749.12	48,857.16
物件数	17	20	28	29

## 第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産の個別信託不動産に係る概要

本投資法人の第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」又は「対象不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

### 「個別信託不動産に係る概要」に関する説明

#### a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

「所在地(住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、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。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しておりますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しております。

「用途地域」については、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。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。

「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。

#### b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

平成18年3月末日現在を基準としています。

「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人がエンドテナント(実際の利用者)に対して転貸している面積及び信託受託者が直接エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。

「月額賃料」は、賃料・共益費等が含まれています。

「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。

「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。

「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている戸数を記載しています。

「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

c. 「過年度の収益状況等」欄の記載について

第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産の「過年度の収益状況等」における金額は、本投資法人が取得資産又は取得予定資産にかかるPMレポート、信託決算書又は前所有者若しくは現所有者等から提供を受けた金額に基づいて記載しています。そのため、金額の算定方法又は会計方針が本投資法人と異なる可能性があります。また、各信託不動産によって金額の算定期間が異なります。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。

金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれていません。

「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費等が含まれています。

「その他収入」には、礼金、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。

「その他支出」には、テナント募集手数料、信託報酬、消耗品その他の支出が含まれていますが、公租公課及び損害保険料はその詳細が不明であるため含まれていません。「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。

d. 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社アセツアールアンドディーに投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

e. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壤環境調査等の建物状況評価を、株式会社イー・アール・エス及び株式会社ハイ国際コンサルタントに委託し、報告を受けてお

り、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

「予想最大損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率(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があります。PMLの本書における定義については、前記「(6) 第7期(平成18年6月期)取得資産及び第8期(平成18年12月期)取得予定資産について ポートフォリオ全体にかかる事項 エ. 地震リスク診断報告の概要」の(注2)をご参照ください。

「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新した方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。

「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

物件番号A28：グロースメゾン五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都品川区西五反田二丁目26番6 (住居表示) 東京都品川区西五反田二丁目26番6号			
交通条件	JR山手線「五反田」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.40㎡	建築時期	平成17年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得価格	888百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	48	
月額賃料	4,462千円	賃貸戸数	48	
敷金等	4,462千円	賃貸可能面積	1,051.50㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,051.50㎡	
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年10月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成17年12月15日	
賃貸事業収益	22,644千円	鑑定評価額	991百万円	
貸室賃料・共益費	17,848千円	直接還元法による収益価格	1,000百万円	
その他収入	4,796千円	還元利回り	4.40%	
賃貸事業費用	11,681千円	DCF法による収益価格	981百万円	
維持管理費	2,018千円	分析期間中の割引率	4.30%	
その他支出	9,663千円	最終還元利回り	4.45%	
		積算価格	548百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年9月9日(予想最大損失率については平成18年4月)	
予想最大損失率	8.3%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	264,100千円	長期修繕費(今後15年間)	26,325千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「五反田」駅まで約400mの距離で、幅員約6m舗装区道沿いに共同住宅、事業所等が混在する商住混在地域です。				
特記事項				
なし。				

物件番号A29：グロースメゾン亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸六丁目58番15 (住居表示) 東京都江東区亀戸六丁目58番16号			
交通条件	JR総武本線「亀戸」駅まで約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,787.22㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得価格	1,070百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	66	
月額賃料	5,500千円	賃貸戸数	66	
敷金等	0千円	賃貸可能面積	1,367.96㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,367.96㎡	
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年11月30日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成17年10月18日	
賃貸事業収益	14,366千円	鑑定評価額	1,110百万円	
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	1,150百万円	
その他収入	14,366千円	還元利回り	4.45%	
賃貸事業費用	976千円	DCF法による収益価格	1,100百万円	
維持管理費	450千円	分析期間中の割引率	4.35%	
その他支出	526千円	最終還元利回り	4.60%	
		積算価格	670百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年11月1日	
予想最大損失率	14.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	347,700千円	長期修繕費(今後15年間)	33,571千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、JR総武本線「亀戸駅」の南方約130mに位置し幅員約40m舗装国道沿いに店舗、事務所、共同住宅等の建ち並ぶ商住混在地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗、事務所又は共同住宅としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

物件番号A30：エメラルドハウス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都板橋区板橋三丁目27番1、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13 (住居表示) 東京都板橋区板橋三丁目27番18号			
交通条件	都営三田線「新板橋」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得予定価格	1,505百万円
賃貸借の概況（平成18年3月31日）				
テナントの総数	1		賃貸可能戸数	96
月額賃料	6,626千円		賃貸戸数	91
敷金等	14,700千円		賃貸可能面積	2,152.31㎡
稼働率	94.8%		賃貸面積	2,041.27㎡
過年度の収益状況等			鑑定評価書の概要	
事業期間	平成17年8月1日		鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー
	～平成18年2月28日		価格時点	平成18年5月1日
賃貸事業収益	50,991千円		鑑定評価額	1,570百万円
貸室賃料・共益費	40,630千円		直接還元法による収益価格	1,590百万円
その他収入	10,361千円		還元利回り	4.84%
賃貸事業費用	7,220千円		DCF法による収益価格	1,540百万円
維持管理費	6,070千円		分析期間中の割引率	4.74%
その他支出	1,132千円		最終還元利回り	4.91%
			積算価格	1,015百万円
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年7月8日(予想最大損失率については平成18年5月)	
予想最大損失率	4.8%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	715,000千円	長期修繕費(今後15年間)	92,895千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、都営三田線「新板橋」駅の西方約600mに位置し、幅員約6m舗装区道沿いに一般住宅、共同住宅のほか、寺院等が見られる住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅又は一般住宅等を中心とする利用です。</p>				
特記事項				
<p>北西側隣地所有の土地から、ブロック塀が、対象不動産に最大15cm越境し、石塀(但し、石塀は撤去済み。)基礎の一部が対象不動産に越境しています。当該越境に関しては覚書を締結しています。</p>				

物件番号A31：アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都文京区湯島二丁目94番4、95番1、95番2、95番4、95番5 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目5番5号			
交通条件	JR中央線「御茶ノ水」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%、 80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	1,428百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	65	
月額賃料	6,241千円	賃貸戸数	61	
敷金等	9,934千円	賃貸可能面積	1,748.24㎡	
稼働率	90.8%	賃貸面積	1,587.88㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月27日	
賃貸事業収益	82,104千円	鑑定評価額	1,710百万円	
貸室賃料・共益費	73,945千円	直接還元法による収益価格	1,730百万円	
その他収入	8,158千円	還元利回り	3.98%	
賃貸事業費用	13,846千円	DCF法による収益価格	1,680百万円	
維持管理費	10,474千円	分析期間中の割引率	3.93%	
その他支出(注2)	3,372千円	最終還元利回り	4.03%	
		積算価格	937百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率	15.3%	早期修繕費(1年以内)	90千円	
再調達価格	552,600千円	長期修繕費(今後12年間)	60,963千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR中央線「御茶ノ水」駅の北方約580mに位置し、幅員約11m舗装区道沿いに共同住宅、事務所等が混在する地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、事務所ビル、共同住宅の敷地としての利用です。</p>				
特記事項				
<p>北側隣地より、エアコン室外機の一部とその積上げブロックの一部が対象不動産に越境しています。当該越境に関しては覚書の締結がなされていません。</p>				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A32：サンクレスト石神井公園

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区高野台三丁目2357番106 (住居表示) 東京都練馬区高野台三丁目15番35号			
交通条件	西武池袋線「練馬高野台」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	1,088百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29	
月額賃料	5,805千円	賃貸戸数	29	
敷金等	23,216千円	賃貸可能面積	3,029.16㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,029.16㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月27日	
賃貸事業収益	71,525千円	鑑定評価額	1,220百万円	
貸室賃料・共益費	64,992千円	直接還元法による収益価格	1,230百万円	
その他収入	6,532千円	還元利回り	4.15%	
賃貸事業費用	13,079千円	DCF法による収益価格	1,200百万円	
維持管理費	9,733千円	分析期間中の割引率	4.05%	
その他支出(注2)	3,346千円	最終還元利回り	4.22%	
		積算価格	903百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月(予想最大損失率については平成18年3月)	
予想最大損失率	10.8%	早期修繕費(1年以内)	5,740千円	
再調達価格	757,600千円	長期修繕費(今後12年間)	61,380千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、西武池袋線「練馬高野台」駅の北方約500mに位置し幅員約25mの舗装都道沿いに共同住宅、店舗、事業所等が混在する地域です。 近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中層共同住宅等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A33：グロースメゾン新横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号			
交通条件	JR横浜線「新横浜」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率/容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	1,059百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	68	
月額賃料	5,494千円	賃貸戸数	68	
敷金等	10,988千円	賃貸可能面積	1,858.44㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,858.44㎡	
過年度の収益状況等(注)		鑑定評価書の概要		
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成18年3月15日	
賃貸事業収益	-千円	鑑定評価額	1,110百万円	
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	1,130百万円	
その他収入	-千円	還元利回り	4.85%	
賃貸事業費用	-千円	DCF法による収益価格	1,080百万円	
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	4.80%	
その他支出	-千円	最終還元利回り	5.00%	
		積算価格	943百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月22日(長期修繕費については平成18年3月29日、予想最大損失率については平成18年5月)	
予想最大損失率	13.1%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	528,300千円	長期修繕費(今後12年間)	14,841千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、立体駐車場が見られる商業地域です。高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等の多様な用途に供されています。				
特記事項				
なし。				

(注) 平成18年3月新築物件のため「過年度の収益状況等」は記載していません。

物件番号A34：ベルファース上野御徒町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都台東区東上野一丁目8番6 (住居表示) 東京都台東区東上野一丁目27番5号			
交通条件	都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅まで徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(注1)	取得予定価格	1,023百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64	
月額賃料	5,265千円	賃貸戸数	64	
敷金等	6,400千円	賃貸可能面積	1,351.11㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,351.11㎡	
過年度の収益状況等(注2)		鑑定評価書の概要		
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成18年4月12日	
賃貸事業収益	-千円	鑑定評価額	1,100百万円	
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	1,100百万円	
その他収入	-千円	還元利回り	4.20%	
賃貸事業費用	-千円	DCF法による収益価格	1,090百万円	
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	4.10%	
その他支出	-千円	最終還元利回り	4.22%	
		積算価格	676百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年4月	
予想最大損失率	11.3%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	345,200千円	長期修繕費(今後12年間)	18,930千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅の北方約200mの店舗付事務所ビル、中低層事務所、共同住宅等が立ち並ぶ商業地域です。				
特記事項				
なし。				

(注1) 「信託受託者」である中央三井信託銀行株式会社は本書の日付現在の予定です。

(注2) 平成18年2月新築物件のため「過年度の収益状況等」は記載していません。

物件番号A35：グランリール亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区亀戸三丁目107番1、107番3 (住居表示) 東京都江東区亀戸三丁目39番12号			
交通条件	JR総武線「亀戸」駅まで徒歩約14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	906百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	72	
月額賃料	4,436千円	賃貸戸数	72	
敷金等	8,873千円	賃貸可能面積	1,562.26㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,562.26㎡	
過年度の収益状況等(注)		鑑定評価書の概要		
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成18年3月13日	
賃貸事業収益	-千円	鑑定評価額	930百万円	
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	935百万円	
その他収入	-千円	還元利回り	4.80%	
賃貸事業費用	-千円	DCF法による収益価格	924百万円	
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	4.70%	
その他支出	-千円	最終還元利回り	4.83%	
		積算価格	801百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月22日	
予想最大損失率	13.8%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	469,900千円	長期修繕費(今後12年間)	14,701千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR総武線「亀戸」駅の西方約1,100mに位置し、幅員約9.9mの舗装区道沿いに、共同住宅、作業所、一般住宅等が見られる住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、作業所等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

(注) 平成18年3月新築物件のため「過年度の収益状況等」は記載していません。

物件番号A36：グロースメゾン池袋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都豊島区西池袋三丁目31番2 (住居表示) 東京都豊島区西池袋三丁目31番14号			
交通条件	JR山手線「池袋」駅まで徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	209.65㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	825百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42	
月額賃料	4,058千円	賃貸戸数	42	
敷金等	8,117千円	賃貸可能面積	952.89㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	952.89㎡	
過年度の収益状況等(注)		鑑定評価書の概要		
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成18年3月17日	
賃貸事業収益	-千円	鑑定評価額	856百万円	
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	872百万円	
その他収入	-千円	還元利回り	4.60%	
賃貸事業費用	-千円	DCF法による収益価格	840百万円	
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	4.55%	
その他支出	-千円	最終還元利回り	4.75%	
		積算価格	512百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月3日(長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率	14.2%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	296,200千円	長期修繕費(今後12年間)	8,087千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、店舗・事務所ビル、共同住宅等が見られる商業地域です。 その利便性の良さから、店舗・事務所ビル、共同住宅等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。				
特記事項				
なし。				

(注) 平成18年1月新築物件のため「過年度の収益状況等」は記載していません。

物件番号A37：グロースメゾン用賀

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地	(地番) 東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32 (住居表示) 東京都世田谷区岡本一丁目15番15号		
交通条件	東急田園都市線「用賀」駅まで徒歩約14分		
土地	所有形態	所有権	用途地域 第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域
	地積	731.06㎡	建ぺい率/容積率 60% / 200%、 40% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期 平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	795百万円
賃貸借の概況(平成18年3月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39
月額賃料	3,879千円	賃貸戸数	39
敷金等	7,758千円	賃貸可能面積	1,015.34㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,015.34㎡
過年度の収益状況等(注)		鑑定評価書の概要	
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー
		価格時点	平成18年3月8日
賃貸事業収益	-千円	鑑定評価額	831百万円
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	840百万円
その他収入	-千円	還元利回り	4.50%
賃貸事業費用	-千円	DCF法による収益価格	822百万円
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	4.45%
その他支出	-千円	最終還元利回り	4.53%
		積算価格	653百万円
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月20日(長期修繕費については平成18年3月29日)
予想最大損失率	7.5%	早期修繕費(1年以内)	0千円
再調達価格	303,000千円	長期修繕費(今後12年間)	9,856千円
地域特性等			
<p>対象不動産の存する近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域です。                      近隣地域及びその周辺地域は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩10分以上離れた住宅地域であり、一般住宅、共同住宅の土地利用が多くなっています。</p>			
特記事項			
なし。			

(注) 平成18年3月新築物件のため「過年度の収益状況」は記載していません。

物件番号A38：ルート立川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都立川市錦町三丁目45番1 (住居表示) 東京都立川市錦町三丁目7番6号			
交通条件	JR中央線「立川」駅まで徒歩約11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	675.46㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	676百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	3,070千円	賃貸戸数	20	
敷金等	16,706千円	賃貸可能面積	1,368.57㎡	
稼働率	86.4%	賃貸面積	1,182.81㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月27日	
賃貸事業収益	45,257千円	鑑定評価額	749百万円	
貸室賃料・共益費	41,167千円	直接還元法による収益価格	760百万円	
その他収入	4,089千円	還元利回り	4.43%	
賃貸事業費用	6,782千円	DCF法による収益価格	738百万円	
維持管理費	5,890千円	分析期間中の割引率	4.38%	
その他支出(注2)	892千円	最終還元利回り	4.49%	
		積算価格	438百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月(予想最大損失率については平成18年3月)	
予想最大損失率	10.5%	早期修繕費(1年以内)	1,180千円	
再調達価格	298,300千円	長期修繕費(今後12年間)	37,140千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、JR中央線「立川」駅南東約850mに位置する、中層の共同住宅、店舗等の混在する商業地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗併用共同住宅としての利用です。</p>				
特記事項				
<p>対象不動産南東側の都市計画道路の拡幅に伴い、対象不動産の売主が対象不動産の建物竣工時の敷地(786.12㎡)の一部(122㎡)を道路拡幅予定地として東京都に売却しております。この結果、容積率オーバーにより建築基準法の既存不適格となっております。当該道路拡幅予定地と対象不動産との境界は道路拡幅事業中のため、その境界確定が未了の状態です。</p> <p>建物2階部分の外壁に設置された1階店舗の袖看板につき、道路占用許可が未取得です(但し、当該エンドテナントから速やかに道路占有許可申請を行う旨の念書を取得しています。)</p>				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A39：渋谷本町マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都渋谷区本町二丁目35番2、35番15 (住居表示) 東京都渋谷区本町二丁目35番2号			
交通条件	京王線「初台」駅まで徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居専用地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	651百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	3,296千円	賃貸戸数	23	
敷金等	6,918千円	賃貸可能面積	1,167.50㎡	
稼働率	91.3%	賃貸面積	1,065.85㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月24日	
賃貸事業収益	40,583千円	鑑定評価額	678百万円	
貸室賃料・共益費	39,041千円	直接還元法による収益価格	688百万円	
その他収入	1,541千円	還元利回り	4.62%	
賃貸事業費用	9,000千円	DCF法による収益価格	668百万円	
維持管理費	6,373千円	分析期間中の割引率	4.57%	
その他支出(注2)	2,627千円	最終還元利回り	4.69%	
		積算価格	529百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年3月	
予想最大損失率	5.7%	早期修繕費(1年以内)	610千円	
再調達価格	252,600千円	長期修繕費(今後12年間)	35,990千円	
地域特性等				
対象不動産の存する近隣地域は、幅員約4.6m舗装区道沿いに共同住宅、一般住宅を中心とする住宅地域です。				
特記事項				
なし。				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A40：シティハイツ砧

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区砧四丁目219番1 (住居表示) 東京都世田谷区砧四丁目13番15号			
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	646百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	19	
月額賃料	2,743千円	賃貸戸数	17	
敷金等	7,007千円	賃貸可能面積	1,235.93㎡	
稼働率	89.2%	賃貸面積	1,102.73㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月28日	
賃貸事業収益	33,623千円	鑑定評価額	707百万円	
貸室賃料・共益費	31,985千円	直接還元法による収益価格	718百万円	
その他収入	1,638千円	還元利回り	4.11%	
賃貸事業費用	10,689千円	DCF法による収益価格	695百万円	
維持管理費	8,794千円	分析期間中の割引率	4.06%	
その他支出(注2)	1,894千円	最終還元利回り	4.18%	
		積算価格	562百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率	7.5%	早期修繕費(1年以内)	55千円	
再調達価格	301,300千円	長期修繕費(今後12年間)	55,215千円	
地域特性等				
<p>対象物件の存する地域は、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅の南東方約700mに位置し砧4丁目13街区を中心とする住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中規模一般住宅としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A41：アクシズタワー川口並木

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 埼玉県川口市並木二丁目5番6 (住居表示) 埼玉県川口市並木二丁目5番13号			
交通条件	JR京浜東北線「西川口」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	620百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	57	
月額賃料	2,368千円	賃貸戸数	34	
敷金等	4,404千円	賃貸可能面積	1,210.74㎡	
稼働率(注)	59.6%	賃貸面積	721.16㎡	
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成18年3月2日	
賃貸事業収益	-千円	鑑定評価額	698百万円	
貸室賃料・共益費	-千円	直接還元法による収益価格	708百万円	
その他収入	-千円	還元利回り	5.35%	
賃貸事業費用	-千円	DCF法による収益価格	688百万円	
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	5.20%	
その他支出	-千円	最終還元利回り	5.50%	
		積算価格	453百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月8日(長期修繕費については平成18年3月29日)	
予想最大損失率	11.8%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	341,400千円	長期修繕費(今後12年間)	10,465千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR京浜東北線「西川口」駅の北東方約500mに位置し、幅員約6m舗装市道沿いに、共同住宅、一般住宅、店舗・事務所ビル、駐車場等が混在する地域です。近隣地域における標準的な土地の利用形態は、共同住宅、一般住宅、店舗等の多様な用途性を持つ土地利用がなされています。				
特記事項				
なし。				

(注) 平成18年5月末日現在の稼働率は、89.5%です。

物件番号A42：キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番)	東京都新宿区榎町71番地1 東京都新宿区東榎町10番地4		
	(住居表示)	東京都新宿区榎町71番1		
交通条件	東京メトロ東西線「神楽坂」徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.50㎡	建ぺい率/容積率	80% / 500%、 60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		取得予定価格	604百万円
賃貸借の概況（平成18年3月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24	
月額賃料	2,583千円	賃貸戸数	18	
敷金等	10,312千円	賃貸可能面積	1,141.99㎡	
稼働率	76.3%	賃貸面積	871.32㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディ	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月23日	
賃貸事業収益	34,045千円	鑑定評価額	647百万円	
貸室賃料・共益費	33,264千円	直接還元法による収益価格	656百万円	
その他収入	781千円	還元利回り	4.67%	
賃貸事業費用	5,400千円	DCF法による収益価格	637百万円	
維持管理費	4,656千円	分析期間中の割引率	4.62%	
その他支出(注2)	743千円	最終還元利回り	4.74%	
		積算価格	560百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月	
予想最大損失率	13.0%	早期修繕費（1年以内）	960千円	
再調達価格	246,100千円	長期修繕費（今後12年間）	39,870千円	
地域特性等				
新宿区内の北東端部付近に位置し、東京メトロ東西線「神楽坂」駅を最寄り駅とする、早稲田通り沿道の中高層共同住宅、店舗・事務所ビル等が混在する路線商業地域一帯です。				
特記事項				
なし。				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A43：カレッジスクエア町田

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
所在地	(地番) 東京都町田市中町三丁目1571番1、1571番2、1571番3 (住居表示) 東京都町田市中町三丁目4番4号		
交通条件	小田急小田原線「町田」駅まで徒歩約10分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	1,213.28㎡	第二種中高層住居専用地域、 近隣商業地域
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,499.59㎡	寄宿舍
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	取得予定価格	589百万円
賃貸借の概況(平成18年3月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	62
月額賃料	2,761千円	賃貸戸数	62
敷金等	5,522千円	賃貸可能面積	1,047.75㎡
稼働率	100%	賃貸面積	1,047.75㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成17年5月31日	鑑定機関	株式会社アセツツアールアンドディー
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年5月1日
賃貸事業収益	25,752千円	鑑定評価額	597百万円
貸室賃料・共益費	25,752千円	直接還元法による収益価格	604百万円
その他収入	0千円	還元利回り	5.30%
賃貸事業費用	905千円	DCF法による収益価格	589百万円
維持管理費	-千円	分析期間中の割引率	5.20%
その他支出	905千円	最終還元利回り	5.37%
		積算価格	549百万円
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年5月23日
予想最大損失率	4.5%	早期修繕費(1年以内)	310千円
再調達価格	414,200千円	長期修繕費(今後15年間)	73,660千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、小田急小田原線「町田」駅まで約800mの距離で、幅員約5.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅、事務所等の混在する住宅地域です。近隣地域及びその周辺地域は、小田急小田原線「町田」駅北方に位置し、土地の利用形態としては、一般住宅を核として、共同住宅の混在利用が標準的です。			
特記事項			
対象不動産の隣地(町田市中町三丁目1570番8)所有者との間で境界確認書が未取得です。			

物件番号A44：ベレー目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区目黒一丁目5番33、5番64 (住居表示) 東京都目黒区目黒一丁目2番15号			
交通条件	JR山手線「目黒」駅まで徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	360.90㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	589百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25	
月額賃料	2,846千円	賃貸戸数	25	
敷金等	5,292千円	賃貸可能面積	557.05㎡	
稼働率	100%	賃貸面積	557.05㎡	
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年10月26日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年3月24日	
賃貸事業収益	12,311千円	鑑定評価額	608百万円	
貸室賃料・共益費	6,749千円	直接還元法による収益価格	614百万円	
その他収入	5,561千円	還元利回り	4.45%	
賃貸事業費用	2,925千円	DCF法による収益価格	602百万円	
維持管理費	402千円	分析期間中の割引率	4.40%	
その他支出	2,523千円	最終還元利回り	4.48%	
		積算価格	483百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年3月	
予想最大損失率	5.8%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	167,900千円	長期修繕費(今後12年間)	11,030千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、JR山手線「目黒」駅から徒歩約6分に位置し、近隣には一般住宅、共同住宅等がみられる住宅地域です。				
特記事項				
なし。				

物件番号A45：ワコーレ綱島

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番2、783番2、783番3 (住居表示) 神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号			
交通条件	東急東横線「綱島」駅まで徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	983.18㎡	建築時期	平成3年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	572百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	50	
月額賃料	3,291千円	賃貸戸数	49	
敷金等	6,742千円	賃貸可能面積	908.99㎡	
稼働率	98.0%	賃貸面積	891.04㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月23日	
賃貸事業収益	39,432千円	鑑定評価額	665百万円	
貸室賃料・共益費	37,925千円	直接還元法による収益価格	674百万円	
その他収入	1,506千円	還元利回り	4.63%	
賃貸事業費用	9,949千円	DCF法による収益価格	655百万円	
維持管理費	6,930千円	分析期間中の割引率	4.58%	
その他支出(注2)	3,019千円	最終還元利回り	4.70%	
		積算価格	206百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	レポート日付	平成18年2月	
予想最大損失率	18.5%	早期修繕費(1年以内)	670千円	
再調達価格	206,100千円	長期修繕費(今後12年間)	39,920千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、東急東横線「綱島」駅まで約660mの距離で、近隣地域は、堤の上に敷設されている市道沿いに一般住宅、共同住宅を中心とする住宅地域です。				
特記事項				
なし。				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A46：フォロス中村橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区向山一丁目65番8 (住居表示) 東京都練馬区向山一丁目6番6号			
交通条件	西武池袋線「中村橋」駅まで徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	566百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	37	
月額賃料	2,826千円	賃貸戸数	35	
敷金等	4,682千円	賃貸可能面積	815.76㎡	
稼働率	94.5%	賃貸面積	771.24㎡	
過年度の収益状況等(注1)		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年3月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年2月28日	
賃貸事業収益	37,754千円	鑑定評価額	634百万円	
貸室賃料・共益費	33,098千円	直接還元法による収益価格	640百万円	
その他収入	4,656千円	還元利回り	4.36%	
賃貸事業費用	6,567千円	DCF法による収益価格	627百万円	
維持管理費	4,370千円	分析期間中の割引率	4.26%	
その他支出(注2)	2,197千円	最終還元利回り	4.39%	
		積算価格	397百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月14日	
予想最大損失率	14.2%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	318,900千円	長期修繕費(今後12年間)	17,511千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、西武池袋線「中村橋」駅北東約500mに位置する、中層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ路線商業地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、店舗併用共同住宅等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

(注1)「過年度の収益状況等」には税込み金額を記載しています。

(注2)「その他支出」には信託報酬は含まれていません。

物件番号A47：グロースメゾン海神

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県船橋市海神五丁目193番1、193番17、193番20、193番49 (住居表示) 千葉県船橋市海神五丁目29番51号			
交通条件	京成電鉄本線「海神」駅まで徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62㎡	建ぺい率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,813.81㎡	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	557百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34	
月額賃料	3,612千円	賃貸戸数	34	
敷金等	3,379千円	賃貸可能面積	2,040.27㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	2,040.27㎡	
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年7月20日	鑑定機関	株式会社アセツアンドオールディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年5月1日	
賃貸事業収益	22,551千円	鑑定評価額	603百万円	
貸室賃料・共益費	18,073千円	直接還元法による収益価格	611百万円	
その他収入	4,478千円	還元利回り	5.16%	
賃貸事業費用	12,603千円	DCF法による収益価格	595百万円	
維持管理費	5,359千円	分析期間中の割引率	5.06%	
その他支出	7,243千円	最終還元利回り	5.23%	
		積算価格	688百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・オール・エス	レポート日付	平成17年6月3日	
予想最大損失率	5.3%	早期修繕費(1年以内)	210千円	
再調達価格	804,300千円	長期修繕費(今後15年間)	119,123千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する近隣地域は、北東側幅員約9.5m舗装市道沿いに一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、規模の大きい画地は主として戸建住宅等としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

物件番号A48：カレッジスクエア町屋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番)	東京都荒川区荒川七丁目3番1、3番12、3番14、3番16、3番17、8丁目32番103		
	(住居表示)	東京都荒川区荒川七丁目3番1号		
交通条件	京成電鉄「町屋」駅まで徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74㎡	建ぺい率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	510百万円	
賃貸借の概況（平成18年3月31日）				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	43	
月額賃料	2,451千円	賃貸戸数	43	
敷金等	4,902千円	賃貸可能面積	873.11㎡	
稼働率	100%	賃貸面積	873.11㎡	
過年度の収益状況等(注)		鑑定評価書の概要		
事業期間	-	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成18年3月6日	
賃貸事業収益	- 千円	鑑定評価額	521百万円	
貸室賃料・共益費	- 千円	直接還元法による収益価格	529百万円	
その他収入	- 千円	還元利回り	4.50%	
賃貸事業費用	- 千円	DCF法による収益価格	512百万円	
維持管理費	- 千円	分析期間中の割引率	4.40%	
その他支出	- 千円	最終還元利回り	4.65%	
		積算価格	366百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成18年3月20日	
予想最大損失率	12.9%	早期修繕費（1年以内）	0千円	
再調達価格	243,400千円	長期修繕費（今後12年間）	7,518千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、京成電鉄「町屋」駅の東方約320mに位置し、幅員約11m舗装区道沿に一般住宅、共同住宅、小規模事業所等が見られる住工混在地域です。</p> <p>近隣地域における標準的な土地の利用形態は、中層共同住宅等の敷地としての利用です。</p>				
特記事項				
なし。				

(注) 平成18年3月新築物件のため「過年度の収益状況等」は記載していません。

物件番号B8：近代科学社ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15 (住居表示) 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号			
交通条件	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅まで徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14㎡	建ぺい率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31㎡	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定価格	1,301百万円	
賃貸借の概況(平成18年3月31日)				
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13	
月額賃料	7,371千円	賃貸戸数	13	
敷金等	80,852千円	賃貸可能面積	1,450.71㎡	
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,450.71㎡	
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成17年9月1日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
	～平成18年2月28日	価格時点	平成18年5月1日	
賃貸事業収益	50,009千円	鑑定評価額	1,340百万円	
貸室賃料・共益費	45,006千円	直接還元法による収益価格	1,360百万円	
その他収入	5,002千円	還元利回り	4.33%	
賃貸事業費用	9,693千円	DCF法による収益価格	1,320百万円	
維持管理費	8,478千円	分析期間中の割引率	4.28%	
その他支出	1,214千円	最終還元利回り	4.40%	
		積算価格	936百万円	
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成17年7月25日	
予想最大損失率	8.5%	早期修繕費(1年以内)	530千円	
再調達価格	691,100千円	長期修繕費(今後15年間)	87,339千円	
地域特性等				
<p>対象不動産の存する地域は、東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅北東約120mに位置する、店舗・事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域です。 対象不動産は、幹線道路である外堀通りに面し、駅接近性、周辺の商業集積性ともに良好です。</p>				
特記事項				
なし。				

(8) 借入金の状況

参照有価証券報告書に記載した本投資法人の借入金の状況は、参照有価証券報告書の提出後、本書の日付現在までの間に以下のとおり変動しています。

本投資法人は、「クラウンパレス」売却に伴う期限前弁済として、平成18年1月27日に、中央三井信託銀行株式会社に対して長期借入金59百万円及び短期借入金16百万円、三菱UFJ信託銀行株式会社に対して長期借入金44百万円及び短期借入金13百万円、株式会社みずほ銀行に対して長期借入金29百万円、株式会社りそな銀行に対して長期借入金22百万円、株式会社あおぞら銀行に対して長期借入金14百万円をそれぞれ返済し、また、「ジョイ尾山台」売却に伴う期限前弁済として、平成18年3月29日に、中央三井信託銀行株式会社に対して長期借入金96百万円及び短期借入金26百万円、三菱UFJ信託銀行株式会社に対して長期借入金72百万円及び短期借入金21百万円、株式会社みずほ銀行に対して長期借入金48百万円、株式会社りそな銀行に対して長期借入金36百万円、株式会社あおぞら銀行に対して長期借入金24百万円をそれぞれ返済しました。本投資法人は、平成18年1月30日に株式会社あおぞら銀行から700百万円を、平成18年3月30日に株式会社りそな銀行から500百万円を、短期借入金としてそれぞれ借入れました。

この結果、本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は13,806百万円(長期借入金10,517百万円及び短期借入金3,288百万円)となっています。

なお、本投資法人は、平成18年7月27日、短期借入金の返済期限到来に伴う弁済として、中央三井信託銀行株式会社短期借入金1,169百万円、三菱UFJ信託銀行株式会社短期借入金935百万円をそれぞれ返済することを予定しています。また、本投資法人は、平成18年7月27日、短期の借入れを予定しています。

(9) 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された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。 )は、不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。 )から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸費用(減価償却費を含みます。 )、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします(規約第17条第(1)号)。

分配金額は、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。 )第67条の15(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所得の金額(以下「配当可能所得」といいます。 )の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(但し、分配可能金額を上限とします。 )。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます(規約第17条第(2)号)。

分配金に充当せず留保した利益又は決算期までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします(規約第17条第(3)号)。

#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当該決算期に係る利益の金額に営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます(規約第17条第(4)号)。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。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あります。

#### 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します(規約第17条第(5)号)。

#### 分配金の時効等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人がその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします(規約第17条第(6)号)。

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

## 2 資産運用会社の概況

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社の概況について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

### (1) 名称、資本の額、会社の沿革及び事業の内容

#### 名称

グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
 (旧名称: 株式会社パワーインベストメント)  
 英文名称: GrowthREIT Advisors, Ltd.  
 (旧英文名称: Power Investment, Ltd.)  
 (注) 平成18年5月29日より会社名を上記のとおり変更しました。

#### 資本の額

325,000,000円 (本書の日付現在)

#### 事業の内容

投信法に基づく投資法人資産運用業

#### 会社の沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な沿革は以下のとおりです。

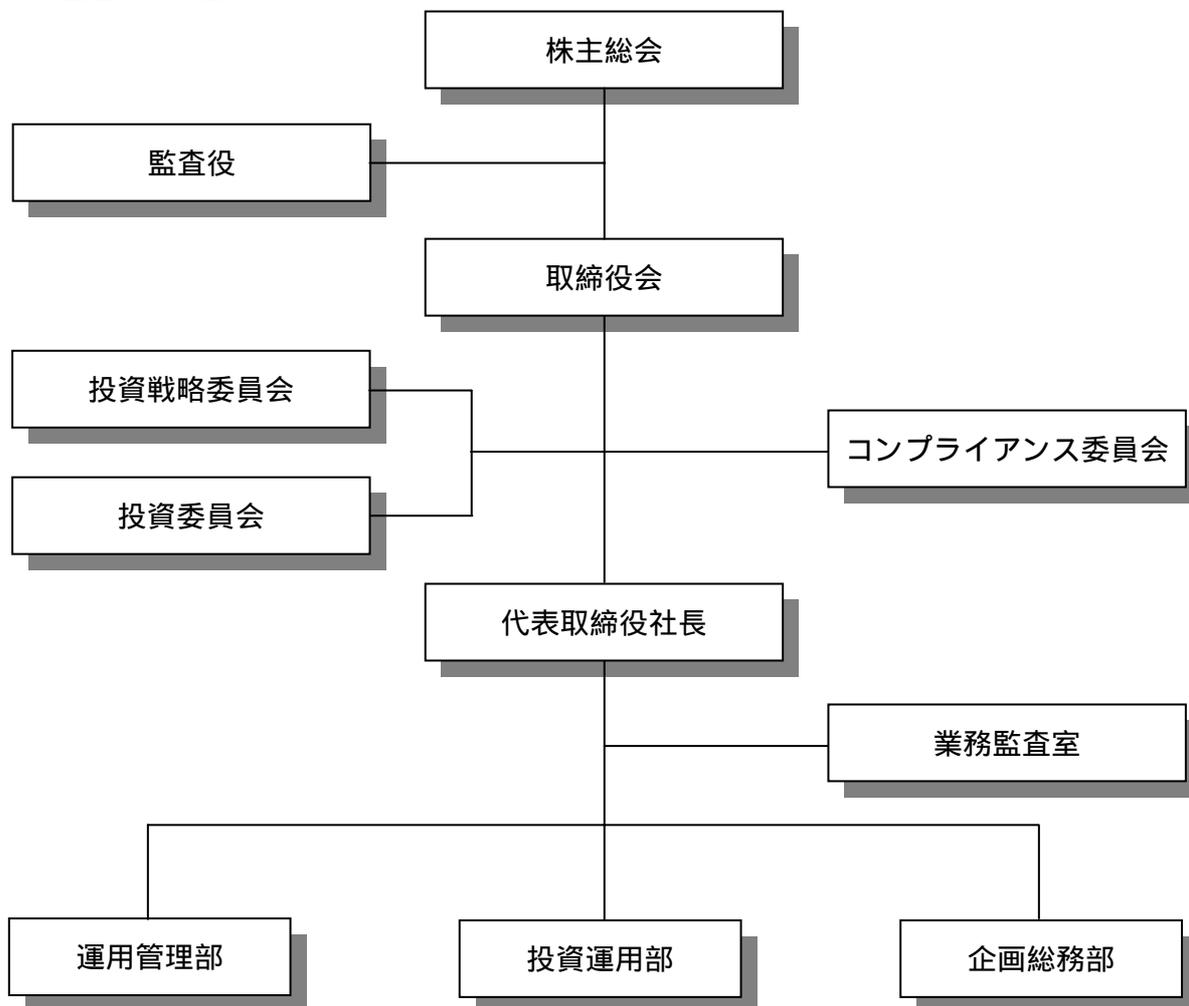
年月日	事項
平成13年4月12日	会社設立
平成13年6月2日	宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第79708号)
平成13年8月7日	宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。)上の取引一任代理等の認可取得(認可番号国土交通大臣認可第10号)
平成13年9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号内閣総理大臣第15号)
平成14年4月1日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年5月31日	エスピーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年7月1日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転
平成16年5月6日	本店所在地を東京都新宿区西新宿内において移転
平成18年5月29日	本店所在地を東京都新宿区西新宿から東京都千代田区九段北へ移転
平成18年5月29日	株式会社パワーインベストメントからグロースリート・アドバイザーズ株式会社に社名変更

## (2) 運用体制

### 組織体制

本書の日付現在の資産運用会社の業務運営の組織体系は以下のとおりです。

資産運用会社組織図



取締役会は資産運用会社の基本的な経営方針について決定を行うとともに、代表取締役の職務の執行を監督します。取締役会には非常勤取締役(本書の日付現在、資産運用会社の株主の代表取締役を兼任しています。)を1名迎えており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。

資産運用会社は本投資法人より委託をうけた資産の運用業務を行うに当たり、その運用資産の取得、売却、管理等に関する方針、計画、実施の方法を審議・策定ないし決定するために投資戦略委員会及び投資委員会を設置しています。またそれら委員会における審議の状況や具体的な取引内容の適合性・遵法性について、コンプライアンス委員会は法令諸規則、規約及び投資方針並びに運用ガイドライン等に照らして審議を行い、その結果を取締役に答申します。

各委員会の審議・運営のために必要となる議案や各種資料の作成は、運用管理部、投資運用部、企画総務部がそれぞれの業務分掌に応じて分担します。また各部は委員会の決定に従ってその業務を遂行します。

各委員会の委員の構成、目的、決議の方法等は各委員会規則において、また各部の業務等については業務分掌規程ほかの社内諸規程が定められていますが、その概略は以下の表に示すとおりです。

#### 投資戦略委員会

委員長	代表取締役社長
委員	代表取締役社長(1名)、取締役(1名)、非常勤取締役(1名)、運用管理部長(1名) (注)、投資運用部長(1名)、外部委員(2名)
目的	投資戦略委員会は、運用ガイドライン及び資産運用計画等、主に運用資産全体の資産配分について審議・承認し、取締役会に対し答申します。 資産運用にかかる基本方針 運用ガイドライン 中長期資産運用計画案 各期資産運用計画案、修正案 各期の資金計画、増資計画 PM業務の選定基準 大規模修繕計画 上記進捗状況の報告の受理・計画の見直し 運用業務に関する諸規程案及びこれらの変更案
決議方法	運用管理部長から付議され、外部委員2名を含む委員の3分の2以上が出席し、外部委員2名を含む出席委員の3分の2以上の賛成により答申すべき意見が採択されます。決議結果は、委員長から取締役会に報告されます。
開催時期	3か月に1度、必要あれば随時
事務局	運用管理部

(注) 本書の日付現在、取締役が運用管理部長を兼務しております。

#### 投資委員会

委員長	代表取締役社長
委員	代表取締役社長(1名)、取締役(1名)、非常勤取締役(1名)、運用管理部長(1名) (注)、投資運用部長(1名)、外部委員(1名)
目的	投資委員会は、各期の資産運用計画をもとに、個別運用資産の取得・売却、PM業務運営方法を具体的に審議・承認し、取締役会に答申します。 月次運用実績の報告の受理 運用資産の取得及び売却 資金調達、増資等の実施 個別運用資産についてのPM業務受託者の選定・変更 個別運用資産のリーシング方針
決議方法	投資運用部長から付議され、外部委員1名を含む委員の3分の2以上が出席し、外部委員を含む出席委員の3分の2以上の賛成により採択されます。決議結果は、委員長から取締役会に報告されます。
開催時期	毎月、必要あれば随時
事務局	投資運用部

(注) 本書の日付現在、取締役が運用管理部長を兼務しております。

## コンプライアンス委員会

委員長	非常勤取締役
委員	非常勤取締役(1名)、外部委員(1名) 外部委員は本書の日付現在、外部の司法書士です。
目的	各委員会の議事等に関するリスク管理及び遵法性等の審議 利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議 業務監査室による監査報告の受理及び臨時監査実施の命令
審議方法	全員の出席をもって開催。議案は、企画総務部長より付議され、審議後、その審議結果を委員長が取締役会へ報告します。
開催時期	毎月、必要があれば随時
事務局	企画総務部

## 業務分掌

各部の業務分掌体制は以下のとおりです。

### 各部の業務の分掌

担当役員	部	担当業務
代表取締役社長	運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用ガイドラインの起案</li> <li>投資法人の資産運用に係る基本方針の起案</li> <li>投資法人の中期(2か年)資産運用計画案及び各期資産運用計画案の起案</li> <li>投資法人の財務計画の作成及び財務に関する業務運営</li> <li>大規模修繕計画案の起案</li> <li>投資法人の運用管理報告書及び資産運用報告書の作成</li> <li>投資法人の情報開示のための資料の作成</li> <li>投資主からの資産運用状況に関する問い合わせへの対応</li> </ul>
	投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人に運用資産の取得、売却に関する調査等の実施</li> <li>投資法人の運用資産の取得、売却に係る業務</li> <li>投資法人の運用資産の評価</li> <li>上記調査・評価等に必要業務のための外部業者の選定</li> <li>個別運用資産の管理計画の作成</li> <li>PM業務受託者の選定基準の作成及びPM業務受託者の選定</li> <li>個別運用資産のリーシング計画案の作成</li> <li>修繕計画案の作成及び実施(大規模修繕を除く)</li> <li>市場統計、調査全般に関する事項の調査等</li> </ul>
	企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>会社の総務・財務会計業務</li> <li>取締役会及び株主総会の運営企画</li> <li>会社の株式事務</li> <li>法定帳票等の作成及び管理</li> <li>投資法人の会計業務の補助的業務</li> <li>有価証券報告書の作成の補助的業務</li> <li>投資法人の投資主総会及び役員会の運営の補助的業務</li> <li>投資法人及び会社のIR業務</li> <li>社内規程や規則等の制定改廃</li> <li>その他の各部に属さない事項</li> </ul>
	業務監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令諸規則及び社内規程や規則等の遵守状況の点検及び管理</li> <li>コンプライアンス態勢の整備と実施状況の評価</li> <li>内部監査計画策定と実施</li> </ul>

## 投資運用の意思決定機構

以下は、本書の日付現在の資産運用会社の社内の組織体制についての記載です。

資産運用会社における資産運用方針は、投資戦略委員会において協議のうえ承認されます。投資運用部は決定された運用方針に従って運用資産全体の資産配分を決定し、運用対象資産を選定し、投資委員会での協議と決定を経て投資又は資産の処分に係る業務を行います。

また投資戦略委員会、投資委員会についてはそれぞれ別に運営規則を定めています。

## ア. 投資運用の意思決定プロセス

運用ガイドライン及び資産運用計画は、資産運用会社の取締役、運用管理部長、投資運用部長、外部委員により構成される投資戦略委員会において審議・承認された後、取締役会にて決定されます。そのプロセスは以下のとおりです。

### a. 運用ガイドライン

運用ガイドラインとは資産運用会社が委託された運用業務を行うに当たり、運用会社として必要な投資方針、投資基準及び投資手順を具体的に規定するものです。

運用管理部が、運用ガイドラインを作成し、投資戦略委員会に付議します。投資戦略委員会は運用管理部より付議された運用ガイドラインを審議し、内容を審議・承認します。

投資戦略委員会により承認された運用ガイドラインは、コンプライアンス委員会の審議に諮られます。コンプライアンス委員会では、法令諸規則等への適合性を審議し、答申書としてその結果を取締役に報告します。

取締役会は、投資戦略委員会の委員長である代表取締役社長から報告及びコンプライアンス委員会からの報告をもとに、運用ガイドラインを決定します。

### b. 資産運用計画

資産運用計画とは物件の取得計画、運用する資産の修繕計画、リーシング計画を含む管理計画及び資金調達計画等を意味します。

運用管理部は、運用ガイドラインにおける基本方針に従い、投資運用部における市場環境の分析を参考として、中期(2ヵ年)及び各期の資産運用計画を作成します。なお、中期計画は、各期計画作成の度に見直されるローリング方式により作成されます。

取締役会は、投資戦略委員会の委員長である代表取締役社長からの報告及びコンプライアンス委員会からの報告をもとに、資産運用計画を審議・承認します。

## イ. 運用実行のプロセス

### a. 運用資産の取得

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、投資不動産に関する情報を収集します。個別運用資産の取得交渉の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、デューデリジェンスを行い、法令適合性や収益性を検証します。

投資運用部は、本投資法人による対象運用資産の取得が、運用ガイドラインに合致し、かつ、資産運用計画の実行に資すると判断された場合、運用資産取得の稟議書を作成します。稟議書は、コンプライアンス委員会での審議にかけられ、コンプライアンス委員会は答申書又は意見書を投資委員会に提出します。

投資委員会は、投資運用部からの稟議書について、コンプライアンス委員会からの答申書又は意見書に基づき、審議・承認します。投資委員会での承認を経た稟議書は、再度コンプライアンス委員会で審議されます。

コンプライアンス委員会で審議された稟議書は、取締役会において投資委員会の委員長である代表取締役社長からの報告をもとに、決定されます。

なお、運用資産の取得に関してコンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において議案が棄却される可能性があります（但し、当該議案について2度のコンプライアンス委員会が開催されますが、第1回目のコンプライアンス委員会では答申書及び意見書を投資委員会に提出するために開催されるものであり、第1回目のコンプライアンス委員会において議案が棄却されることはありません。）。コンプライアンス委員会又は投資委員会において当該議案が棄却された場合、当該議案は投資運用部に差戻されますが、取締役会の段階で棄却された場合は、当該議案は廃案となります。

#### b. 運用資産の売却

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、運用資産全体における対象運用資産の選定と最低売却価格を決定し、投資委員会による事前承認を受けた上で、売却先の選定作業に当たります。

投資運用部は、売却先が確定された段階において、対象運用資産売却の稟議書を作成します。稟議書案は、コンプライアンス委員会の審議にかけられ、コンプライアンス委員会は答申書又は意見書を付して、投資委員会に付します。

投資委員会は、投資運用部からの稟議書について、コンプライアンス委員会からの答申書又は意見書に基づき、審議・承認します。投資委員会での承認を経た稟議書は、再度コンプライアンス委員会で審議されます。

コンプライアンス委員会で審議された稟議書は、取締役会において投資委員会の委員長である代表取締役社長からの報告をもとに、決定されます。

なお、運用資産の売却に関してコンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において議案が棄却される可能性があります（但し、当該議案について2度のコンプライアンス委員会が開催されますが、第1回目のコンプライアンス委員会では答申書及び意見書を投資委員会に提出するために開催されるものであり、第1回目のコンプライアンス委員会において議案が棄却されることはありません。）。コンプライアンス委員会又は投資委員会において当該議案が棄却された場合、当該議案は投資運用部に差戻されますが、取締役会の段階で棄却された場合は、当該議案は廃案となります。

### c. 運用資産の管理運営

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、本投資法人が保有する運用資産につき、管理運営業務を行います。投資運用部は、PM業務受託者の選定等を行い、PM業務受託者の決定にあたっては、コンプライアンス委員会による審議を経た後、投資委員会の審議・承認を経て、代表取締役社長により決定されます。なお、管理運営業務についても、コンプライアンス委員会又は投資委員会それぞれにおいて議案が棄却される可能性があります。コンプライアンス委員会又は投資委員会において当該議案が棄却された場合、当該議案は投資運用部に差戻されますが、代表取締役社長の段階で棄却された場合は、当該議案は廃案となります。

また、投資運用部長は、投資委員会において個別運用資産の管理運営状況について報告を行います。

### ウ. コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンス委員会を設置し、投資戦略委員会及び投資委員会における承認の手続き及び取引の内容について、法令諸規則、規約及び運用ガイドライン並びに社内の諸規程に則って行われているかどうかの調査を行います。

取締役会は、コンプライアンス委員会による意見を尊重し、答申書、意見書の内容を吟味して決議を行います。またコンプライアンス委員会は利害関係人等との個別の取引について必ず意見書を作成しますが、個別の取引について強制力を持ってその取引を停止若しくは中止させること、又は各委員会での審議に関し、コンプライアンス上の問題を発見した場合は取締役会への上程を拒否できるなど、単独で機能することができます。

コンプライアンス委員会は業務監査室に指示して臨時に内部監査を行わせ、また内部監査の結果やその他の報告をうけて臨時に委員会を開催することができます。

### (3) 株主の異動について

下記の表は、本書の日付現在の資産運用会社の株主構成とその保有比率を示したものです。

名称	住所	所有株式 数 (株)	比率 (注) (%)
株式会社パレックス	東京都千代田区五番町6番地2	5,265	81.0
株式会社城西企業	東京都練馬区関町南一丁目12番4号	455	7.0
株式会社武翔総合管理	東京都練馬区旭丘一丁目20番7号	455	7.0
廣田証券株式会社	大阪市中央区北浜一丁目1番24号	325	5.0
合計		6,500	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) 役員の変動について

本書の日付現在の役員の変況は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 社長	芝辻 直基	昭和57年4月	株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入 行	0
		昭和63年4月	ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会 社）入社	
		平成6年7月	クレディ・リヨネ証券会社東京支店(現カリヨン証 券会社東京支店)入社	
		平成13年8月	極東証券株式会社入社	
		平成13年12月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締 役	
		平成14年4月	同社取締役	
		平成15年10月	同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー	
		平成18年6月	株式会社パワーインベストメント(現グロースリー ト・アドバイザーズ株式会社)代表取締役社長(現任)	
取締役 運用管理 部長	大塚 雅一	平成9年4月	日本合同ファイナンス株式会社（現株式会社ジャフ コ）入社	0
		平成10年9月	朝日監査法人（現あずさ監査法人）入所	
		平成13年4月	株式会社東京リート(現株式会社パレックス)入社	
		平成16年5月	株式会社パワーインベストメント(現グロースリー ト・アドバイザーズ株式会社)運用管理部長	
		平成18年6月	同社取締役運用管理部長(現任)	
取締役 (非常勤)	阿曾 芳樹	昭和50年4月	株式会社ホリプロダクション(現株式会社ホリプロ) 入社	0
		平成52年10月	藤和不動産株式会社入社	
		昭和59年4月	秀和株式会社入社	
		昭和61年4月	ミサワホーム株式会社入社	
		平成3年4月	株式会社ビジョンクエスト代表取締役	
		平成12年2月	株式会社東京リート(現株式会社パレックス)取締役	
		平成14年1月	株式会社東京リート(現株式会社パレックス)代表取締 役副社長(現任)	
		平成15年6月	株式会社アドバックス監査役(現任)	
		平成17年6月	株式会社パワーインベストメント(現グロースリー ト・アドバイザーズ株式会社)取締役(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	前川 昌之	平成3年10月 平成6年3月 平成13年3月 平成17年6月	中央新光監査法人(現中央青山監査法人)入社 公認会計士登録 税理士登録 公認会計士税理士前川昌之事務所開業(現任) 株式会社パワーインベストメント(現グロースリー ト・アドバイザーズ株式会社)監査役(現任)	0

(5) 利害関係人等との取引制限

法令に基づく制限

ア. 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、第33条、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していることその他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します(投信法第15条第2項)。

- (i) 資産運用会社の利害関係人等である次のa.からg.までに掲げる者の当該a.からg.までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| a. 投資信託委託業者                                    | 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人      |
| b. 信託会社  | 信託の引受けを行う業務に係る受益者                    |
| c. 信託業務を営む金融機関                                 | 信託の引受けを行う業務に係る受益者                    |
| d. 投資顧問業者                                      | 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客 |
| e. 宅地建物取引業者                                    | 宅地建物取引業に係る顧客                         |
| f. 不動産特定共同事業者                                  | 不動産特定共同事業の事業参加者                      |
| g. 上記a.からf.までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として政令で定めるもの | 政令で定める顧客等                            |
- (ii) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (iii) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資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。
- |           |
|-----------|
| a. 証券会社   |
| b. 登録金融機関 |

- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記a.からc.までに掲げる者の他、政令で定めるもの

- (iv) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が他の有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (v) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関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発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達していないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (vi) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業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、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (vii) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業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、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (viii) 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ix) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業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、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。



## イ. スポンサー関係者との取引の範囲及び取引と実行プロセス

### a. スポンサー関係者からの運用資産の取得

スポンサー関係者より運用資産を取得する場合は、下記の手続きに従い、取引を行います。

(i) コンプライアンス委員会は、スポンサー関係者との当該取引についてコンプライアンスの審査を行ったうえで、その結果を投資委員会に答申書又は意見書として報告します。なお、スポンサー関係者より運用資産を取得する場合の「取得価額」(不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金及び取得費用等は含まないものとします。)は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。

なお、今後、本投資法人の投資適格物件をスポンサー関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、

「取得価額」に、スポンサー関係者が当該運用資産取得のために負担した諸費用(仲介手数料、不動産鑑定書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、信託設定費用等)相当額を含めることにより、スポンサー関係者からの運用資産取得の際の上限価格である鑑定評価額を超過した金額で取得する場合があります。

(ii) 投資委員会において、審議対象取引について、事前に(i)のコンプライアンス委員会による審議が行われ、その結果利益相反取引でないとの報告を受けていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入ることとします。

(iii) 上記の結果、コンプライアンス委員会がスポンサー関係者との利益相反取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて最終の投資決議が行われます。

(iv) 資産運用会社は、(ii)における決議事項が、本投資法人の役員会の事前承認を得て、当該取引を実行することができます。

### b. スポンサー関係者への運用資産の売却

スポンサー関係者に対して運用資産を売却する場合は、a.(i)から(iv)の手続きに従い、コンプライアンス委員会の審査を行った上で実行します。なお、スポンサー関係者に対して運用資産を売却する場合の「売却価額」(不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金及び取得費用等は含まないものとします。)は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。

c. スポンサー関係者への運用資産の取得・売却又は賃貸にかかる媒介手数料の支払  
スポンサー関係者との間で不動産売買・賃貸に関する媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。なお、媒介手数料の金額については、期毎に開示します。

### d. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務(PM業務)の委託

スポンサー関係者にPM業務を委託する場合は、以下の基準に従って、取引を行います。

(i) コンプライアンス委員会は、スポンサー関係者との当該取引についてコンプ

ライアンスの審査を行ったうえで、その結果を投資委員会に答申書又は意見書として報告します。なお、スポンサー関係者とPM業務の委託契約を締結する場合の委託報酬については、予めスポンサー関係者以外の同業2社以上の見積もりを取り、その平均金額を上回らない水準とします。

(ii) 投資委員会において、審議対象取引について、事前に(i)のコンプライアンス委員会による審議が行われ、その結果利益相反取引でないとの報告を受けていることを確認した上で、PM業者選定に関する審議に入ることとします。

(iii) 上記の結果、コンプライアンス委員会がスポンサー関係者との利益相反取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した後、代表取締役社長の決裁によりPM業務の委託が決定します。

(iv) 資産運用会社は、(iii)における決定事項が、本投資法人の役員会において確認された後、当該取引を実行することができます。

なお、スポンサー関係者への管理委託については、委託決定後速やかに開示します。また、スポンサー関係者への運用資産の賃貸状況につきましては、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)により、有価証券届出書及び有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント(賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント)」に加えて、スポンサー関係者への賃貸条件の開示を行います。

e. 利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、自己又は利害関係人等と本投資法人との間で取引が行われた場合には、投信法第34条の6第2項の規定に基づく当該取引に関する事項を記載した書面を作成し3ヶ月以内に本投資法人に対して交付します。投信法上の利害関係人等に該当しないスポンサー関係者と本投資法人との間で取引が行われた場合にも、資産運用会社は、これに準じた書面を作成し、本投資法人に対して交付します。なお、当該書面には、以下の事項を記載します。

(i) 本投資法人の名称

(ii) 書面を交付する理由(当該取引の相手方と資産運用会社との関係を含みます。)

(iii) 取引を行った理由

- ・取引を行った特定資産の種類、銘柄、その他特定資産を特定するために必要な事項
- ・数量
- ・取引価格
- ・取引の方法
- ・取引を行った年月

(iv) 取引の内容

(v) 特定資産の売買に係る価格調査の結果

(vi) 当該書面の交付年月日

(vii) その他参考になる事項

f. 特定資産の価格等の調査

投信法第16条の2及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定め

られた特定資産(指定資産を除きます。)について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社のスポンサー関係者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けます。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます。

- (i) 弁護士又は弁護士法人
- (ii) 公認会計士又は監査法人
- (iii) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である特定資産が不動産、不動産の賃借権、地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

### 3 投資リスク

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 一般的なリスク

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

#### 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) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 役員職務遂行に係るリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ト) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (チ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (リ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

#### 不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク

- (ハ) テナント獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の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) 区分所有建物に関するリスク
- (ト) 共有物件に関するリスク
- (チ) 借地物件に関するリスク
- (リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク
- (ル) 賃料の減額に関するリスク
- (ヲ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ワ) テナントの建物使用態様に関するリスク
- (カ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク
- (ヨ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ソ) テナントの集中に関するリスク
- (ツ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ネ) 開発物件に関するリスク

#### 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) 信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク
- (ニ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク
- (ホ) 信託受益権に関する法律上の瑕疵

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク
- (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### その他

- (イ) 投資法人の資金調達に関するリスク

#### 投資リスクに対する管理体制について

- (イ) 資産運用会社の体制
- (ロ) 本投資法人の体制

本項に記載されている各リスク項目の内容は以下のとおりです。

一般的ナリスク

(イ) 投資法人の法律上、税制上、その他の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たる運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。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及び解釈は、今後、大幅に変更され、又は新たな法令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、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口及び投資証券は、それぞれ株式会社における株式及び株券に類似する性質を持ち、投資資金の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、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ない場合があります。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、本投資法人の債権者(一般債権者及び担保権者を含みます。)の債権の配当に劣後する最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。投資証券は、投資額が保証される商品ではなく、預金保険等の対象にはなっていません。

(ハ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、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(証券取引所を通じた売却を含みます。)に限られます。本投資証券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、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、大阪証券取引所に上場していますが、「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の大阪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、本投資証券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ます。

さらに、将来の不動産投資信託の市場規模や本投資証券がどの程度活発に取引されるかを予測することはできません。本書の日付現在、本投資証券以外の他の不動産投資信託証券が大阪証券取引所に上場されるとの保証はなく、さらに、大阪証券取引所の不動産投資信託市場の存続も保証されているものではありません。大阪証券取引所の不動産投資信託が廃止された場合、大阪証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されます。

また、本投資証券は、平成18年8月1日に東京証券取引所に上場を予定しておりますが、

東京証券取引所に上場した後においても、上記で述べた場合と同様の可能性等があります。

(ホ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等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る可能性があります。

また、大阪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証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。また、本投資証券は、平成18年8月1日に東京証券取引所に上場を予定しておりますが、東京証券取引所に上場した後においても、同様の可能性があります。

(ハ) 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おり、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希薄化する可能性があります。また、営業期間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、本投資法人の投資一口当たりの純資産額や市場における需給バランスに影響を受けることがあります。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTV水準は、資産運用会社の運用ガイドラインにより最大65%を目安としますが、資産の取得等に伴い一時的に65%を超えることがあります。一般的に、LTVの値が高まるほど、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。

(チ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 (9) 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、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(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(投信法第216条)。その場合、本投資法人の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることとなります。

(ヌ) 本投資法人の倒産リスク

本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)、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。)及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

#### 商品設計及び関係者に関するリスク

#### (イ) 収入及び支出、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投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の履行遅滞・不履行等により大きく減少する可能性があります。当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働(又は低稼働)の投資対象不動産の取得等による支出の増加は、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。

さらに、投資対象不動産の売却により収入が発生することがありますが、かかる収入は、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等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。

また投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費等があります。かかる費用の額は、個々の投資対象不動産によって異なる上、投資対象不動産の状況のみならず市況その他の一般的な状況によっても増大する可能性があります。

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とともに、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これらの双方又は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) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び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、借入金及び投資法人債発行の限度額をそれぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとしています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受ける為、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。市場金利が上昇した場合、本投資法人の利払額が増加し、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金

銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される場合もあります。このような場合、本投資法人の運営に支障をもたらすほか、分配可能金額に重大な悪影響を及ぼす場合があります。また、金銭借入れ又は投資法人債の発行に関連して、既に担保が設定されている運用資産の場合、又は今後運用資産に担保を設定した場合(当初無担保であっても、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。)、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できないか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、不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、評価額が引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換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、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、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、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。

#### (八) 本投資法人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、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに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。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、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。

また資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人によるそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあります。さらに一定の場合には、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。このような場合に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ほか、場合によっては、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等があります。本投資法人の収益性向上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。また、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や業務遂行能力が失われ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、建物管理会社等が、破産又はその他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。

(二) 役員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。)、及び法令、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。)を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務及び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。

(ホ) 本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、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かかる業務を遂行することが義務付けられているほか(投信法第34条の2)、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となる取引を行うことが明示的に禁止されています(投信法第34条の3第2項第1号、第2号)。

しかしながら、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、本投資法人に不利となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、利害関係人等は、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、利害関係人等は、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ほか、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、資産運用会社が、利害関係人等に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させたり、当該取得した資産の管理を利害関係人等に不合理に有利な条件で委ねたりすることにより、利害関係人等の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と利害関係人等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、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係人等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。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、資産運用会社の発行済み株式の81.0%を保有している株式会社パレックスが前信託受益者となっている信託受益権、又は株式会社パレックスの意向を受けて設立された特例有限会社である特別目的会社を売主とする信託受益権を取得しております。

(ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成14年1月18日及び平成13年4月12日に設立されましたが、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価すること及び将来の運用成果等を予測することは困難です。

(ト) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第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。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引上はインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が証券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証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券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。

このような取引が行われることを未然に防止するため、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、かかる社内規則は証券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、かつ当該規程違反のみでは刑事罰は課されないため、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たつことがあります。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていません。したがって、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権獲得後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(チ) 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。

(リ) 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資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を

得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

#### 不動産に関するリスク

##### (イ) 不動産の流動性に関するリスク

不動産の構成要素として不可欠である土地は他の一般の諸財と異なり、地理的位置の固定性、不動性(非移動性)、永続性(不変性)、不増性、個別性(非同質性、非代替性)等の特徴を有しています。これらの特徴のために、不動産は一般的に、市場性を有する有価証券等の金融資産等に比べ流動性が低い資産として認識されています。

また不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかも経済環境、不動産需給状態等のみならず個別的な事情等によっても左右されるものであるため、本投資法人が希望する時期・条件で不動産を取得又は売却できない可能性があります。

さらに、対象不動産が共有の場合、区分所有建物の場合、又は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によっては、流動性等に関するリスクが増大することがあります。

これらの結果、本投資法人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、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う方針ですが、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、物件取得ができない可能性又は投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

##### (ハ) テナント獲得競争に関するリスク

近隣地域又は同一需給圏内において、競合する不動産の新築、リニューアル等が行われることにより、テナント獲得競争が激化し、賃料引下げや稼働率の低下等を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

##### (ニ) 不動産の瑕疵に関するリスク

一般に不動産には、地質、地盤、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そこで本投資法人が、不動産の欠陥、瑕疵等により思わぬ損害を被ることがないように、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、不動産の欠陥、瑕疵等の当該不動産について利害関係のない専門業者から建物状況調査報告書等を取得するなどの物件精査を行うとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡時点における一定の表明及び保証を取得し、状況に応じては、瑕疵担保責任を負担させることとしています。

しかし、建物状況調査報告書等の作成に係る専門業者による調査においては、所有権移転時期との関係から調査可能な範囲が限定されたり、時間的制約や収集可能な資料等に一定の限界があり、完全な報告が行われているとは限りません。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準法等の求める安

全性又は構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。そして、瑕疵担保責任を負うべき不動産の売主又は建物の建築請負人等が倒産した場合、事実上、瑕疵担保責任の追及が困難になります。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、瑕疵担保責任の期間及び責任額も一定範囲に限定されるのが通例です。加えて、当該不動産の売主との間で、契約上、瑕疵担保責任を制限する、又はこれを負担しない旨の特約がなされる場合もあります。

さらに、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性や、不動産登記には公信力が認められていないために、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、不動産の売主又はその前所有者が、当該不動産売買契約を締結し、かつこれを履行するにあたり、会社法、商法(明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。)又は会社法施行による廃止前の有限会社法(昭和13年法律第74号)により必要とされる社内の授權手続(当該不動産売買契約締結時に有効であった商法又は有限会社法による事後設立手続を含みます。)について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。加えて、投資不動産を取得するまでの時間的制約等から隣接地権者との間で境界確認ができない、若しくは境界確定同意が得られない場合、又は隣地から当該土地に建物等の一部が越境している、若しくは当該建物等の一部が隣地に越境している場合も考えられ、状況によっては、係争に発展し、権利面積の減少、損害賠償責任の負担等を余儀なくされる可能性があります。

その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築基準法等の建築関係法令の規定に服しますが、物件取得後の建築基準法等の改正により変更後の規制のもとで投資対象不動産が不適格(いわゆる既存不適格建物)となる可能性、又は取得時において既存不適格建物である場合があります。この場合、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、追加的費用等の負担が必要となる恐れがあります。

その他、不動産に係る様々な行政法規や各地方公共団体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。条例による規制の例として、住宅付置義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務等が挙げられます。このような義務が課せられた場合、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整備、公共施設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、将来不動産の建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、環境保護を目的とする法令等の規制により、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、損害賠償義務等が課される可能性があります。加えて、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。)その他不動産の建築・管理・運営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。

消防法その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、都市計画法、建築基準法等の不動産に関する行政法規の改正、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。この場合、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。

#### (ハ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)第2条第3項に規定する専有部分(居室等)並びに当該専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分(エントランス部分等)及び同条第6項に規定する敷地利用権をいいます。

不動産が区分所有建物である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められた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することができず(区分所有法第31条第1項)、また建替決議等をする場合には更なる多数決要件が加重されています。本投資法人が決議要件以上の議決権を有していない場合には、区分所有建物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。

また、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るため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、属性、使用収益の状況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。この点に関し、管理規約等において区分所有者が専有部分(共用部分の共有持分及び敷地利用権を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が現れるリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する場合に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。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立を履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

なお、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し(区分所有法第22条)、不動産登記法(明治32年法律第24号。その後の改正を含みます。)には、「敷地権の登記」の制度が用意されています。したがって、敷地権の登記が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理されても、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、専有部分のみ、又は敷地利用権のみを有する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、区分所有者と敷地の権利関係が複雑になり、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。

(ト) 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、単独で所有している場合に比べ、法的に様々な側面で制約を受けるとともに、種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し(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。))第251条)、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています(民法第252条)。したがって、特に本投資法人が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)、他の共有者による権利行使によって、本投資法人の投資対象不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益に影響を与える可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、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)。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)、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できません。また、共有者が破産し、又は会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。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ほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条)。

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。したがって、本投資法人は、他の共有者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さえられたり、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。

(チ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権付建物に投資することがあります。ここで借地権とは、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。なお、廃止前の借家法(大正10年法律第50号。その後の改正を含みます。以下「借家法」といいます。)及び借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。)を含みます。)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)をいい、借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいいます。借地権付建物は、土地建物共に所有権を有する場合に比べて特有のリスクがあります。

借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)、又は期限到来時に借地権設定者が正当事由をもって更新を拒絶した場合(普通借地権)に消滅します。このほか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消滅する可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権(借地借家法第13条、借地法第4条)が確保されている場合を除き、借地上に存する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。仮に建物買取請求権が認められても、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。

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

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、仮に承諾を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。

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

(リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査方法若しくは時期によっては、鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格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当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されとは限りません。

(ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及び居住用不動産の賃貸借契約では、その契約期間は2年が一般的であり、契約期間満了後に契約が更新される保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、賃借人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も多く見られます。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、すぐに新たな賃借人が入居する保証はなく、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、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります(定期賃貸借契約の場合も含まれます。)

これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解除及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、賃借人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賃借人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賃借人が早期解約した場合、残存期間全体についての賃借人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の賃料改定を行わない旨の契約がなされた場合、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。

#### (ル) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産の賃借人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、その時々における賃料相場等を参考にして賃借人との協議により減額される可能性があります。さらに賃借人が賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。

また、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転賃している場合には、転賃条件が賃貸条件と同一である保証はなく、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。

#### (ロ) 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、水道光熱費等の高騰、不動産管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、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。

#### (ハ) テナントの建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上に建物の造作を越境させたりすることにより、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る場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、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、テナントによる転賃や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。さらに、テナントにより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22号。その後の改正を含みます。)に定める風俗営業が開始されたり、反社会的勢力により不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

#### (ニ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

突発的な事故、火災、地震、洪水、又は落雷等の天災地変によって、建物が毀損、滅失又は劣化し、その価値が消滅又は減少する可能性があります。このような場合には、

毀損、滅失又は劣化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、賃料水準が低下し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

但し、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針であり、このような複数の保険を付保することによって、災害等が発生した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。このような付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較衡量して決定します。また、本投資法人は、地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するため、PMLを基準に予想される損害と保険料等を比較衡量の上、地震保険の付保を検討するものとします。しかし、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅延する場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政法規その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない場合があります。

#### (ヨ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償責任を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています(民法第717条)。したがって、本投資法人の投資不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、投資不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

#### (ウ) 有害物質に関するリスク

投資不動産に係る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り、予想外の費用や時間が必要になる可能性があります。また、投資不動産に係る建物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又は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交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資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。

#### (エ) 投資不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 (5) 運用戦略」に記載された投資方針に基づき運用を行います。投資不動産が、一定の用途又は地域に偏在しているため、当該

地域における地震その他の災害、市況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。

一般に、資産総額に占める割合が大きい投資不動産に関して上記リスクが発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に顕著な影響を与えます。

(ソ) テナントの集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合は、マスターリース、とりわけ固定賃料型の場合も含めて、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性があります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のために一度に多額の資金を要し、また大きな面積の空室が生じ当該不動産の収益が急激に悪化することがあるとともに、新テナントを誘致するのに時間を要し、かつ、場合によってはテナントに有利な条件での契約を求められ、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ツ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後にその売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、債務超過の状況にあるなど財務状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為として取消されることがあります(いわゆる否認及び詐害行為のリスク)。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは民事再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)。本投資法人は、取得する不動産について、売主等についての信用状況や諸般の事情等を慎重に調査し、可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

(ネ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、開発中の不動産への投資を原則としては行いませんが、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとしています。この場合、予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。その結果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。

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、信託の利益を享受するものですが(信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。)第7条)、他方で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(信託法第36条、第37条)。即ち、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。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財

産に関する十分なデューデリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。また、一旦、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、証券取引上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場が存在するわけではありません。このように信託の受益権も、有価証券を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。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った上での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託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) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託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、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債権者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、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しないと説明する見解があります(破産法第34条第1項)。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押さえは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。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、本投資法人は、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、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。

(ニ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約又は信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、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等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、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の発生権を受益者に認めています(信託法第31条)、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(ホ) 信託受益権に関する法律上の瑕疵

本投資法人が取得した信託受益権について、当該信託受益権の売主又はその前所有者が本投資法人に当該信託受益権を譲渡する以前にこれを第三者に二重譲渡をしていたことが後に判明する等、本投資法人が取得した信託受益権が第三者の権利により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、当該信託受益権の売主又はその前所有者が、当該信託受益権売買契約を締結し、かつこれを履行するにあたり、会社法、商法又は会社法施行による廃止前の有限会社法により必要とされる社内の授権手続（当該不動産売買契約締結時に有効であった商法又は有限会社法による事後設立手続を含みます。）について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主に対する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に努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(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6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格を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

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

(ニ) 投資法人が同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了日において同族会社に該当していない(発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主又はその特殊関係者により保有されていない)こととする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思に関わらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなる結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 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10条第1項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は、現在保有している資産の取得のための資金を本投資証券の発行によって調達したほか、資金の借入れを行うことで調達しています。今後借入金利が著しく変更される等、また資金の借入れ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、本投資法人が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。

投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記の様々なリスクに関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関する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。

(イ) 資産運用会社の体制

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、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

資産運用会社は、運用管理部において本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定等を行い重要事項の決定プロセスを明確化するほか、投資運用部において不動産

等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスク管理に努めます。

資産運用会社は、コンプライアンス委員会において、投資戦略委員会及び投資委員会の各委員会の議事に関するリスク管理及び遵法性の審議、利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議を行い、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

資産運用会社は、業務監査室において、社内規程や規則等の制定改廃及びその遵守状況のチェック、法令等の遵守状況の点検、管理を行うことにより役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止等に努めます。

(ロ) 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき3か月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督等を行います。

以上のように、本投資法人及び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、これらの体制が十分に機能する保証、及びこれらの機能が万全であるとの保証はありません。

#### 4 運用実績

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 純資産等の推移」に記載された運用実績及び本投資口価格の市場相場について、これを補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

##### (1) 本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額

平成14年12月末日から平成17年12月末日までの各月末における本投資法人の総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。

年月日	総資産額(千円)	純資産額(千円)	1口当たりの純資産額(円)
平成14年12月31日	175,633	174,073	435,184
平成15年6月30日	161,200	159,604	399,011
平成15年12月31日	1,159,501	1,155,878	372,864
平成16年12月31日	15,938,155 (15,751,176)	7,082,607 (6,895,628)	388,109 (377,863)
平成17年6月30日	23,703,193 (23,349,065)	11,187,430 (10,833,302)	387,121 (374,867)
平成17年12月31日	25,410,281 (25,011,503)	11,232,080 (10,833,303)	388,666 (374,867)

(注) 各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。

##### (2) 本投資法人の投資口の月別最高・最低投資口価格

本投資法人の投資口にかかる、平成18年1月以降平成18年5月末日までの月別最高・最低投資口価格(大阪証券取引所での終値ベース)は以下のとおりです。

(単位:円)

月別最高・最低投資口価格(単位:円)及び投資証券売買高(単位:口)	月別	平成18年 1月	平成18年 2月	平成18年 3月	平成18年 4月	平成18年 5月
	最高	422,000	460,000	445,000	445,000	443,000
	最低	410,000	410,000	432,000	438,000	425,000
	売買高	2,749	3,463	1,731	996	767

(3) 所有者別投資主数及び投資口数の推移

本投資法人の投資口にかかる、第4期(平成16年12月期)以降の各計算期間末における所有者別投資主数及び投資口数は以下のとおりです。

	所有者別投資主数(人)			所有者別投資口数(口)		
	第4期	第5期	第6期	第4期	第5期	第6期
個人 その他	3,269	6,493	6,451	9,613	18,667	19,730
金融機関 (証券会社 を含む)	15	23	18	1,022	3,908	2,720
その他の 法人	43	71	57	7,424	4,052	3,079
外国法 人・ 個人	6	10	14	190	2,272	3,370
合計	3,333	6,597	6,540	18,249	28,899	28,899

## 5 その他

### (1) 関係法人との間の契約について

本投資法人の資産の運用及び管理に関し業務上密接な関係を有する法人のうち主要なものとの間に締結した契約の主要な内容については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」の「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」並びに「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (二) 関係法人との契約の更改等」に記載のとおりであり、参照有価証券報告書提出後本書の日付現在まで変更はありません。

### (2) 課税上の取り扱いについて

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」の「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取り扱い」について、「投資法人の税務 (ロ) 不動産流通税の軽減措置」を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

#### 不動産流通税の軽減措置

##### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準の2%（平成18年3月31日までは1%に軽減。平成18年4月1日から平成20年3月31日までの間に取得した土地の所有権移転登記については1%。）の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%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、原則として不動産取得税が課税標準の4%（住宅及び土地については平成21年3月31日までは3%に軽減。住宅以外の家屋については平成20年3月31日まで3.5%に軽減）の税率により課税されます。但し、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

東京グロースリート投資法人本店  
(東京都千代田区九段北四丁目1番9号)

株式会社大阪証券取引所  
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続き、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である株式会社だいこう証券ビジネスの定める手続きによって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することが出来ます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することが出来ません。名義書換手続きの取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都中央区日本橋兜町14番9号 株式会社だいこう証券ビジネス東京支社
取次所	株式会社だいこう証券ビジネス各支店
投資主名簿等管理人の名称	大阪府中央区北浜二丁目4番6号 株式会社だいこう証券ビジネス
手数料	なし(株式会社だいこう証券ビジネスに対して直接名義書換手続きを行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手続きを行う場合、当該証券会社等に対する手数料は別途必要となることがあります。)

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 投資主総会の開催時期、場所及び手続き

本投資法人の投資主総会は2年に1回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都23区内のいずれかです。投資主総会は、会日の2か月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。

#### 5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

- 1 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
- 2 目論見書の表紙の次に、以下の内容をカラー印刷したものを記載します。
  - (1) 本投資法人の基本方針・成長戦略
  - (2) ポートフォリオ構築戦略を示す図表
  - (3) Q&A
  - (4) ポートフォリオ成長の軌跡(保有物件数、取得価格、物件取得数及び譲渡物件数を示す図表及びグラフ)
  - (5) ポートフォリオデータ(地域別投資比率、用途別投資比率、築年数分布及び稼働率と総賃貸可能面積を示すグラフ)
  - (6) ポートフォリオマップ(投資対象不動産の所在地を示す地図)
  - (7) ポートフォリオの概要(ポートフォリオ一覧、物件名、所在地、鑑定評価額、取得(予定)価格、投資比率、賃貸可能面積、賃貸可能戸数及び稼働率に関する情報)
  - (8) 投資対象不動産の写真・完成予想図
  - (9) 投資対象不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造、階数及び建築年月
  - (10) 財務ハイライト情報
  - (11) 本投資法人及び資産運用会社の概要(本投資法人の仕組み、資産運用会社の名称、資本の額及び事業の内容、株主構成及び運用体制に関する情報)
- 3 目論見書の表紙裏に、金融商品の販売等に関する法律(平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。)にかかる重要事項又はリスク要因について記載することがあります。



東京グロースリート投資法人

TGR Investment Inc.

新投資口発行届出目論見書 平成18年7月



# 資産の成長性を目指して



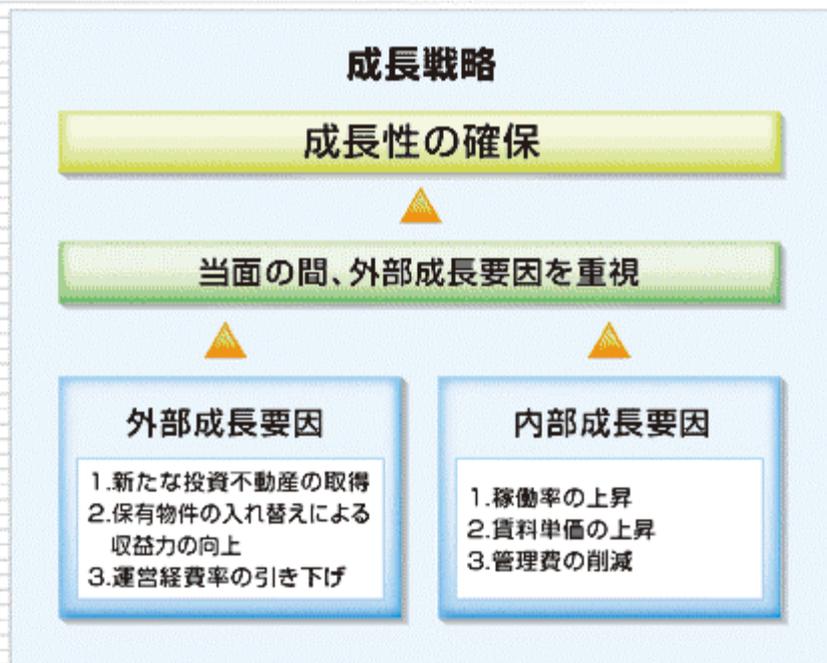
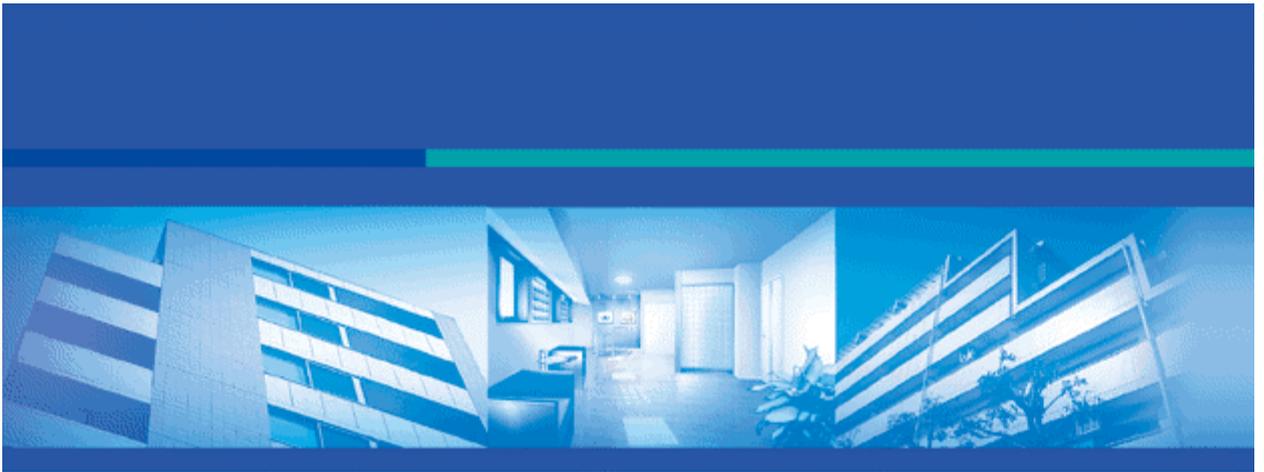
## 東京グロースリート投資法人の基本方針

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部の不動産に投資することによって「成長性」の確保を目指すことを資産運用の基本方針として位置づけています。

「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇を実現することを目指しています。

- 東京23区及び東京周辺都市部中心のポートフォリオ
- 収益性の高い居住用不動産及びオフィスビル等に投資
- ポートフォリオ入れ替え戦略による収益力の向上





## ポートフォリオ構築戦略

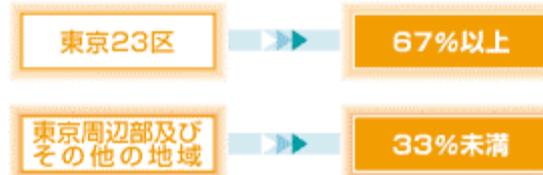
### ■資産の成長性を確保

#### 東京23区に重点

産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行います。また、東京周辺部に所在する物件をそれに準ずる投資対象としています。その他の地域についても、収益性が高い物件については、投資を行いますが、取得後の維持管理コストを削減するには、なるべく投資対象地域を集中させる方が望ましいことから、当該地域に所在する物件の投資額比率は資産総額の33%未満に抑えることを目標とします。

#### 保有物件の入れ替え

また、「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」を目指し、原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を基本として物件を取得しますが、このような一定期間経過前であっても物件を売却することが本投資法人の利益になると判断した場合には、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。



### ポートフォリオ構築

#### 地域

〔東京23区に重点〕

- 東京23区を資産総額の67%以上
- 東京周辺部及びその他の地域を33%未満

#### 早期に新たな投資 資産規模を拡大させる

#### 保有期間

〔保有物件の入れ替え〕

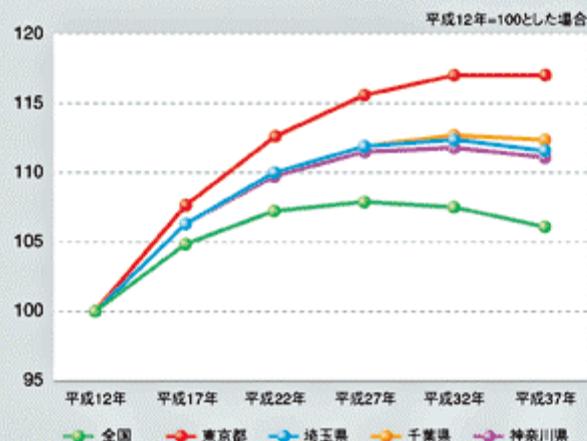
- 原則として一定期間後の売却を基本として取得（これ以前でも本投資法人の利益になると判断した場合、売却を実施）

### 将来世帯数の推移

東京都区部では、世帯数の増加基調の継続が予想されます。

東京都の人口は、平成17年に1,257万人と過去最高となり、平成12年からの増加率は4.2%となっています。世帯数についても、世帯調査開始時（昭和32年）以来増加の一途をたどっており、平成17年には587万世帯となっています。（東京都総務局発表 平成17年国勢調査区市町村別人口及び世帯数（速報））

産業の一極集中化等に伴う就業者の増加が見込めること、単身者や夫婦のみの少人数で構成される世帯数が増加すると考えられることなどから、東京都区部における世帯数の増加基調は今後も継続するものと考えられます。



〔出所〕 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成17年8月推計）  
〔注〕 上記グラフは、平成12年の数値を100とした場合の数値に置き換え、グラフ化しています。



### における主要方針

#### 用途

【居住用不動産中心総合型REIT】

- 居住用不動産を資産総額の50%超
- 資産総額の50%に満たない限度で、オフィスビル等にも投資を行う

不動産を取得し、  
ための特化戦略

#### 規模

【ポートフォリオの分散】

- 一運用資産あたりの最高投資額を制限
- 金額、投資比率による制限

### ■ 収益の安定性を確保

#### 居住用不動産中心総合型REIT

居住用不動産に対する投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行います。居住用不動産は、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができるほか、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストの変動が少なく、かつ、手間が少ないと考えられます。

資産総額の50%に満たない限度で、オフィスビルや商業施設等についても、個別に収益性、キャッシュ・フロー変動リスク等を総合的に勘案したうえで投資を行います。このように、市場全体の動向を見ながら機動的な物件取得を行い、収益性の確保と安定性の維持の観点からポートフォリオのバランスを図っていきます。

居住用不動産

50%超

オフィスビル等

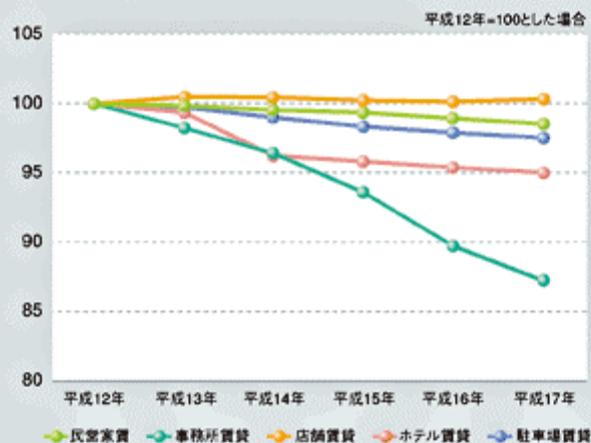
50%未満

### 用途別不動産賃料の推移

住宅賃料が安定的に推移する一方、景気回復によりオフィス賃料も上昇傾向に転じると考えられます。

東京都区部を中心にオフィスの増床・統合が活発化しており、これまで以上に大型ハイスペックなオフィスビルに対する需要は高まりを見せ、空室率の改善傾向が継続しているものと考えられます。一方で、東京都区部においては相対的に従業員数の少ない規模の小さい事業所が数多く存在し、東京都区部の中規模オフィスビル需要を支えているものと考えられます。このような環境の下、今後も大規模・中規模ともにオフィスビルの賃貸市場は安定的に推移していくものと考えられます。

賃料水準に関しては全国的には厳しい調整局面が続いていますが、東京都区部において一部新規募集賃料は上昇傾向に転じると考えられます。



(出所) 民間家賃については総務省統計局「消費者物価指数」及び事務所賃料等については日本銀行「企業向けサービス価格指数」  
(注) 上記グラフは、平成12年の数値を100とした場合の数値に置き換え、グラフ化しています。



## Q&A

### Q1 東京23区に重点をおいて投資するのはなぜですか？

**Answer** 本投資法人は「成長性」に重点を置いた運用方針を掲げています。新たな投資不動産を取得するにあたり、産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とする特化戦略が効果的であると考えています。東京都区部における世帯数は産業の一極集中化等に伴う就業者の増加が見込めること、単身者や夫婦のみの少人数で構成される世帯数が増加すると考えられることなどから、増加基調が今後も継続していくものと考えられます。さらに、ライフスタイルの変化や住宅に対する意識の多様化等により都市部及び若年層における賃貸住宅志向は高まっており、これらの層を中心に賃貸住宅需要は高水準で推移するものと考えます。なお、その他の地域についても、収益性が高い物件については投資を行います。取得後の維持管理コスト削減の観点からも投資対象地域を集中させる方が望ましいと考えています。

### Q2 居住用不動産に重点をおいて投資するのはなぜですか？

**Answer** 居住用不動産は、人間生活において基本要素である「衣食住」の「住」そのものであること、また、小規模かつ多数のテナントに賃貸されるため、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情による収益変動リスクを避けることができるため、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができるという特性があります。このような観点から、本投資法人では居住用不動産に対する投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行っています。

### Q3 なぜ物件を売却するのですか？

**Answer** 本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、機動的な物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。



## Q4 投資地域が東京23区及び東京周辺部に集中していますが、地震に対してはどのような対策をとっていますか？

**Answer** 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PML(注1)を基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。なお、第8期の本募集後(注2)、ポートフォリオ全体のPMLは7.2%となりますが、全ての居住用不動産に地震保険を付保する予定です。

(注1) 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、損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

(注2) 本書に記載の取得予定物件組入れ後におけるポートフォリオを想定しています。

## Q5 競争が激しい不動産市場において、今後、有力な新規物件を取得するための取り組みについて教えてください。

**Answer** 本投資法人では資産運用会社のネットワークに加え、資産運用会社の株主である株式会社バレックス(旧会社名 株式会社東京リート)からのサポートを強化するため、平成18年2月17日付けで、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。本覚書の概要は以下の通りです。

- 株式会社バレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供
- 株式会社バレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与
- 株式会社バレックスによるウエアハウジング

株式会社バレックスは、「金融・証券・不動産が複合するビジネス環境の育成と安定的な市場の拡大に貢献することをおして、日本経済の活性化と国民経済の発展に資する。」という理念を掲げ、不動産証券化市場を構成するプレーヤーに対してサービスを提供すると同時に、自らもプレーヤーとして事業を展開してきました。

株式会社バレックスの行うアセットマネジメント業務は、豊富な知識と経験を有するスタッフが物件の選定から、調査、ファイナンスアレンジ、コンストラクションマネジメント等の業務を一貫して行い、着実に実績を積み上げております。

株式会社バレックスは平成18年6月1日の取締役会において、株式会社ビジネスバンクコンサルティング(株式会社ジャスダック証券取引所上場 銘柄コード:3719)と株式交換を行い、株式会社ビジネスバンクコンサルティングの完全子会社となることを決議しております。当該株式交換期日は、平成18年10月1日を予定しております。これにより、経営の効率化とファンド事業の強化を進め、アセットマネジメント業務及びファンドサポート業務の一層の拡大を図りたいと考えております。

なお、かかる株式会社バレックスの株式交換による完全子会社化によっても、本投資法人の投資方針及び運用方針について、特段の変更又は影響は予定されておられません。

## ポートフォリオ成長の軌跡

Overview of Portfolio Properties

### ポートフォリオ入れ替え戦略による収益力の向上

保有物件入替による収益力向上の観点から、小規模物件や築年数の古いものを中心に市況に応じた物件譲渡を実施しています。本投資法人は、第4期中である平成16年5月に17物件、資産総額約117億円で大阪証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して以来、第7期（平成18年6月末日）までに19物件を取得する一方で、7物件の譲渡を実施しました。これらの結果、本書の日付現在29物件、資産総額約240億円の資産規模となっております。（但し、「バインセンターハイツ大塚」、「悠裕館」、「西片グリーンマンション」、「コスモスパジオ池上」及び「アセントマウンテン容湖」については、平成18年6月6日に買主との間で信託受益権譲渡契約を締結し、平成18年8月31日までに代金の受領及び物件の引渡を予定しております。）また、第8期の本募集後に20物件を取得しますと合計49物件、資産総額約405億円の資産規模となる予定です。



	H16.5	第4期 H16.12末	第5期 H17.6末	第6期 H17.12末	第8期の 本募集後
物件取得数	17	3	12	2	20
譲渡物件数	—	—	4	1	(注2)

(注1) 本書に記載の取得予定物件購入後におけるポートフォリオを想定しております。

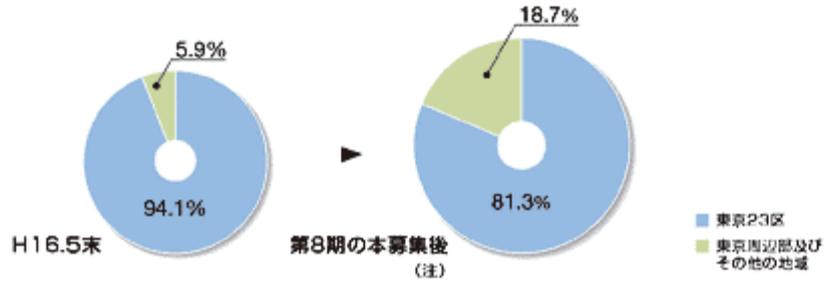
(注2) 平成18年6月6日に上記物件の信託受益権譲渡契約を締結し、平成18年8月31日までに代金の受領及び物件の引渡を予定しております。



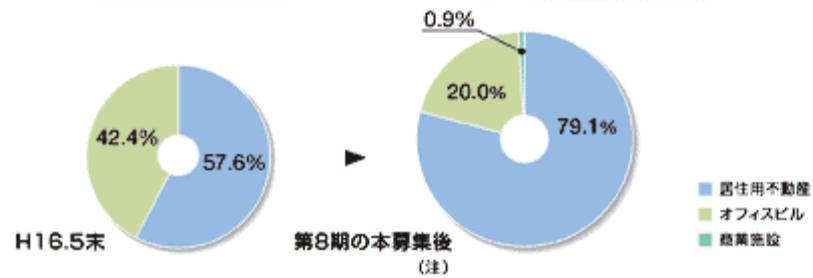
## ポートフォリオデータ

Overview of Portfolio Properties

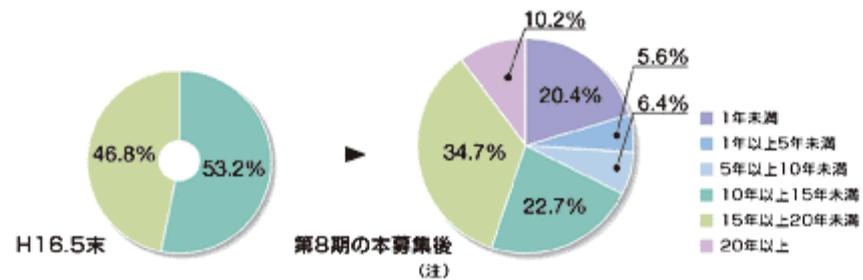
### 地域別投資比率



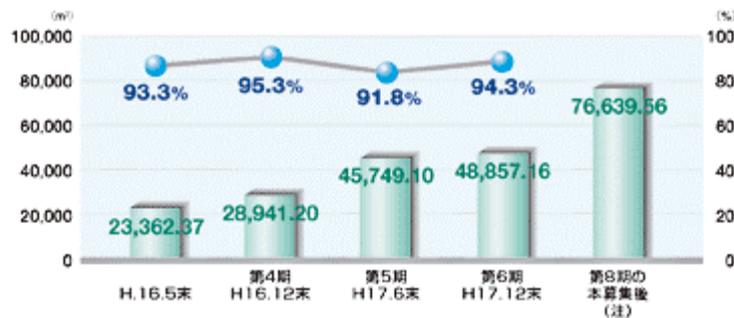
### 用途別投資比率



### 築年数分布



### 稼働率と総賃貸可能面積



(注) 本書に記載の重要予定物件購入内訳におけるポートフォリオを想定しております。

## ポートフォリオマップ





東京23区以外地域



- 第8期取得予定資産(居住用不動産)
- 第8期取得予定資産(オフィスビル等)
- 取得済資産(居住用不動産)
- 取得済資産(オフィスビル等)



グランリール亀戸

グロースメゾン池袋



グロースメゾン用賀



ルート空川



渋谷本町マンション



シティハイツ砧



アクセスタワー川口荻木



キャピタルハイツ神楽坂



カレッジスクエア町田



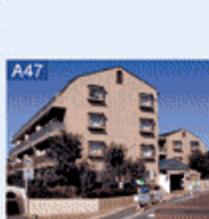
ベレール目黒



フコール綱島1



フォロス中村橋



グロースメゾン海神



カレッジスクエア町屋



近代科学社ビル

## ポートフォリオの概要

### ポートフォリオ一覧（第8期取得予定）

（平成18年3月末日現在）

物件番号 (注1)	物件名	所在地 (住居表示)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得予定価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	稼働率 (%)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	1,570	1,505	3.7	2,152.31	96	94.8
A31	アルモニ―御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	1,710	1,428	3.5	1,748.24	65	90.8
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	1,220	1,088	2.7	3,029.16	29	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	1,110	1,059	2.6	1,858.44	68	100.0
A34	ベルファース上野増田町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	1,100	1,023	2.5	1,351.11	64	100.0
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	930	906	2.2	1,562.26	72	100.0
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	856	825	2.0	952.89	42	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	831	795	2.0	1,015.34	39	100.0
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	749	676	1.7	1,368.57	24	86.4
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	678	651	1.6	1,167.50	25	91.3
A40	シティハイツ粘	東京都世田谷区粘四丁目13番15号	707	646	1.6	1,235.93	19	89.2
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	698	620	1.5	1,210.74	57	59.6 (注5)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区横町71番1	647	604	1.5	1,141.99	24	76.3
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町田三丁目4番4号	597	589	1.5	1,047.75	62	100.0
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	608	589	1.5	557.05	25	100.0
A45	ワコーレ編島 I	神奈川県横浜市港北区博島二丁目7番47号	665	572	1.4	908.99	50	98.0
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	634	566	1.4	815.76	37	94.5
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	603	557	1.4	2,040.27	34	100.0
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	521	510	1.3	873.11	43	100.0
小計			16,434	15,219	37.5	26,037.41	875	94.2
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	1,340	1,301	3.2	1,450.71	13	100.0
合計			17,774	16,520	40.7	27,488.12	888	94.5

(注1)「物件番号」は、本投資法人の取得資産及び取得予定資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をBとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、Bにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が遅いものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2)「鑑定評価額」の概要については、本文「第二節 参考情報 第2参考情報の補定情報1 投資法人の概況」第7期（平成18年6月期）取得資産及び第8期（平成18年12月期）取得予定資産について6ポートフォリオ全体にかかる事項、イ、不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。

(注3)「取得価格」及び「取得予定価格」とは、信託受益権の譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格です。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。

(注4)「投資比率」とは、全取得資産及び取得予定資産の取得価格の合計に対する当該信託受益権の取得価格又は取得予定価格の比率をいいます（小数点第2位を四捨五入して記載しています）。

(注5)「アクシースタワー川口並木」の平成18年6月末日現在の稼働率は、89.6%です。

(注6)「インベリアル東久留米D棟」は、商業施設です。



Overview of Portfolio Properties

ポートフォリオ一覧（取得済資産）

（平成16年3月末日現在）

物件番号 (注1)	物件名	所在地 (住居表示)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数	稼働率 (%)
A1	バインセンターハイツ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号	425	414	1.0	769.92	30	94.9
A2	悠裕館	東京都江東区冬木11番16号	673	650	1.6	1,754.40	17	92.2
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	1,340	1,740	4.3	3,061.03	14	100.0
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	633	629	1.6	1,280.55	20	95.7
A8	ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号	412	389	1.0	867.68	44	100.0
A10	西片グリーンマンション	東京都文京区西片一丁目19番1号	329	288	0.7	736.24	15	93.9
A12	コスモスパジオ池上	東京都大田区池上四丁目6番3号	216	225	0.6	603.90	16	100.0
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号	1,400	1,317	3.2	3,407.19	60	96.3
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	461	423	1.0	901.67	22	100.0
A16	アセントマウンテン谷湖	神奈川県横浜市南区吉野町五丁目27番2号	353	355	0.9	1,269.97	28	98.0
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	1,110	1,086	2.7	1,575.68	22	97.1
A18	グロースメゾン早稲田鎌倉	東京都新宿区早稲田鎌倉町523	1,000	971	2.4	1,256.07	28	100.0
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	722	734	1.8	821.40	20	95.1
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	687	678	1.7	1,803.80	29	100.0
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	615	621	1.5	2,151.41	34	91.2
A22	メゾン・ド・クレイン	東京都練馬区石神井台三丁目20番9号	655	600	1.5	2,210.62	39	94.9
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	509	502	1.2	1,358.93	26	92.4
A24	エーデルローゼン	千葉県市川市高浜三丁目15番5号	540	496	1.2	1,712.77	32	90.7
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	303	293	0.7	495.00	30	100.0
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	1,310	1,251	3.1	1,771.13	98	97.6
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区東長崎五丁目4番1号	1,280	1,229	3.0	2,681.94	60	97.9
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	991	888	2.2	1,051.50	48	100.0
A29	グロースメゾン龜戸	東京都江東区龜戸六丁目58番16号	1,110	1,070	2.6	1,367.96	66	100.0
小計			17,574	16,855	41.6	34,910.36	738	97.0
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	495	443	1.1	808.35	11	90.7
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	2,990	2,950	7.3	3,992.60	10	100.0
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	1,050	913	2.3	2,128.94	12	100.0
B5	上野東相ビル	東京都台東区上野一丁目20番1号	1,620	1,625	4.0	2,579.48	10	100.0
B6	インペリアル東久留米XD棟(注5)	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	356	349	0.9	1,445.24	1	100.0
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市北区新横浜一丁目17番12号	951	890	2.2	3,286.57	9	93.4
小計			7,462	7,170	17.7	14,241.08	53	99.0
合計			25,036	24,026	59.3	49,151.44	851	97.6
総計			42,810	40,546	100.0	76,639.56	1,739	96.5

## ポートフォリオの概要

第8期取得予定資産



### エメラルドハウス

A30

所在地	東京都板橋区板橋三丁目27番18号
地積	1,028.88m <sup>2</sup>
延床面積	3,550.46m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根
階数	地下1階付5階
建築時期	平成7年2月



### アルモニー御茶ノ水

A31

所在地	東京都文京区湯島二丁目5番5号
地積	588.79m <sup>2</sup>
延床面積	1,995.59m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	14階
建築時期	平成9年3月





## Overview of Portfolio Properties



### 近代科学社ビル

B6

所在地	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号
地積	468.14m <sup>2</sup>
延床面積	2,136.31m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下2階付9階
建築時期	平成3年6月



### サンクレスト石神井公園

A32

所在地	東京都練馬区高野台三丁目15番35号
地積	1,287.65m <sup>2</sup>
延床面積	4,430.36m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付6階
建築時期	平成2年3月



## ポートフォリオの概要

第8期取得予定資産



### グロースメゾン新横浜

A33

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号
地積	439.83m <sup>2</sup>
延床面積	2,365.71m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	平成18年3月



### ベルファース上野御徒町

A34

所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号
地積	280.95m <sup>2</sup>
延床面積	1,619.01m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成18年2月





## Overview of Portfolio Properties



### グロースメゾン池袋

A36

所在地	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号
地積	209.65m <sup>2</sup>
延床面積	1,080.95m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成18年1月



### グロースメゾン用賀

A37

所在地	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号
地積	731.06m <sup>2</sup>
延床面積	1,360.16m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付3階
建築時期	平成18年3月



## ポートフォリオの概要

第8期取得予定資産



### グランリール亀戸

A35

所在地	東京都江東区亀戸三丁目39番12号
地積	726.09㎡
延床面積	1,721.58㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
建築時期	平成18年3月



### ルート立川

A36

所在地	東京都立川市錦町三丁目7番6号
地積	675.46㎡
延床面積	1,439.57㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階
建築時期	平成9年3月



### 渋谷本町マンション

A39

所在地	東京都渋谷区本町二丁目35番2号
地積	744.18㎡
延床面積	1,265.13㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	3階
建築時期	昭和61年12月





## Overview of Portfolio Properties



### シティハイツ砧

A40

所在地	東京都世田谷区砧四丁目13番15号
地積	900.00m <sup>2</sup>
延床面積	1,370.62m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	3階
建築時期	昭和58年3月



### アクシズタワー川口並木

A41

所在地	埼玉県川口市並木二丁目5番13号
地積	320.00m <sup>2</sup>
延床面積	1,316.83m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成18年2月



### キャピタルハイツ神楽坂

A42

所在地	東京都新宿区神楽町71番1
地積	360.50m <sup>2</sup>
延床面積	1,262.03m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付7階
建築時期	昭和62年5月



## ポートフォリオの概要

第8期取得予定資産



### カレッジスクエア町田

A43

所在地	東京都町田市中町三丁目4番4号
地積	1,213.28㎡
延床面積	1,499.59㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	3階
建築時期	昭和59年3月



### ベレール目黒

A44

所在地	東京都目黒区目黒一丁目2番15号
地積	360.90㎡
延床面積	748.19㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	地下1階付4階
建築時期	平成17年10月



### ワコーレ綱島 I

A45

所在地	神奈川県横浜市港北区綱島二丁目7番47号
地積	561.71㎡
延床面積	983.18㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
建築時期	平成3年2月





## Overview of Portfolio Properties



### フォロス中村橋

A46

所在地	東京都練馬区向山一丁目6番6号
地積	330.57m <sup>2</sup>
延床面積	948.09m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	10階
建築時期	平成13年9月



### グロースメゾン海神

A47

所在地	千葉県船橋市海神五丁目29番51号
地積	1,703.62m <sup>2</sup>
延床面積	2,813.81m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺
階数	地下1階付4階
建築時期	平成5年10月



### カレッジスクエア町屋

A48

所在地	東京都荒川区荒川七丁目3番1号
地積	382.74m <sup>2</sup>
延床面積	965.04m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階
建築時期	平成18年3月





## ポートフォリオの概要

第7期取得資産



### グロースメゾン五反田

A28

所在地	東京都品川区西五反田二丁目26番6号
地積	270.61m <sup>2</sup>
延床面積	1,193.40m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	11階
建築時期	平成17年7月



### グロースメゾン亀戸

A29

所在地	東京都江東区亀戸六丁目50番16号
地積	206.00m <sup>2</sup>
延床面積	1,787.22m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	12階
建築時期	平成17年10月



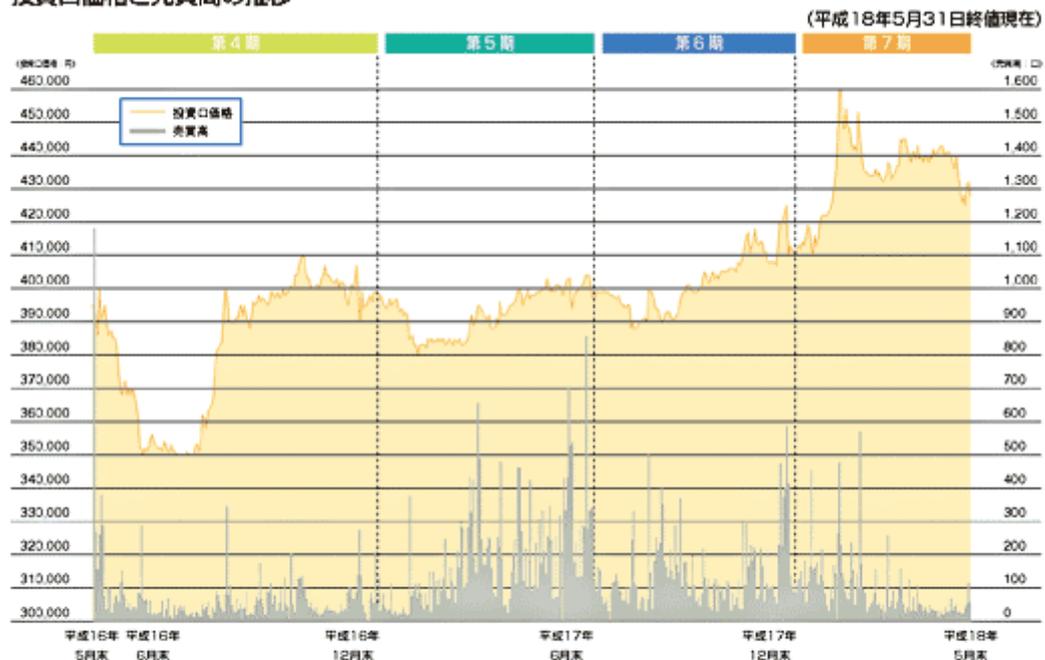


## 財務ハイライト

### 決算トピックス

	第4期 自平成16年1月1日 至平成16年12月31日	第5期 自平成17年1月1日 至平成17年6月30日	第6期 自平成17年7月1日 至平成17年12月31日
営業収益 (千円)	769,314	1,041,571	1,089,878
経常利益 (千円)	246,021	355,137	399,781
当期純利益 (千円)	243,603	354,135	398,778
総資産額 (千円)	15,938,155	23,703,193	25,410,281
純資産額 (千円)	7,082,607	11,187,430	11,232,080
1口当たり純資産額 (円)	388,109	387,121	388,666
期末自己資本比率 (%)	44.4	47.2	44.2
1口当たり分配金額 (円)	10,246	12,254	13,799
発行済投資口総数 (口)	18,249	28,899	28,899

### 投資口価格と売買高の推移

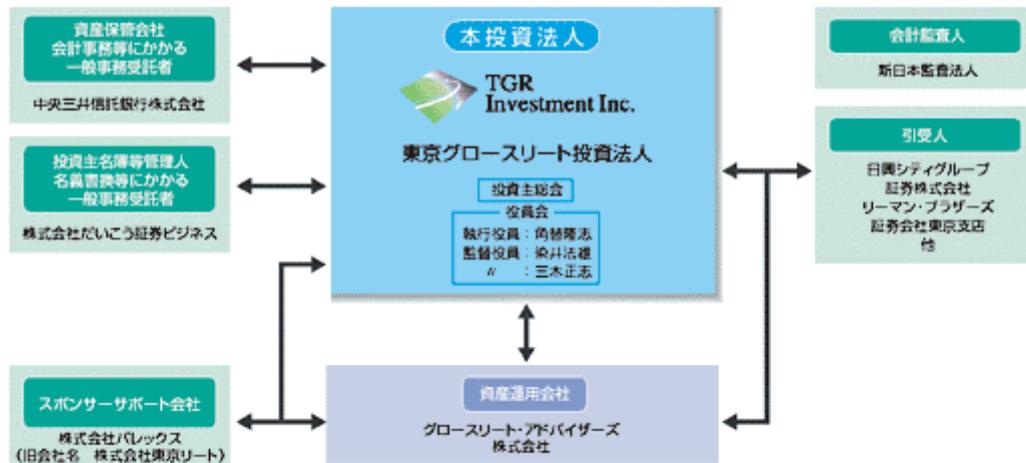


(注) 投資口価格は終値をもとに表記しております。



## 投資法人／資産運用会社の概要

### 本投資法人の仕組み



### 資産運用会社の概要

#### 名称、資本の額及び事業の内容

社名	グロースリート・アドバイザーズ株式会社 (GrowthREIT Advisors, Ltd.)
資本金	325百万円
事業の内容	投信法に基づく投資法人資産運用業
設立	平成13年4月12日

#### 沿革

年月日	事項
平成13年 4月12日	会社設立
平成13年 6月 2日	宅地建物取引業免許取得 (東京都知事 (1) 第79708号)
平成13年 8月 7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10号)
平成13年 9月14日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号内閣府大臣第15号)
平成14年 4月 1日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成15年 5月31日	エスピーアイリート投信株式会社が株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成15年 7月 1日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転
平成16年 5月 6日	本店所在地を東京都新宿区西新宿内において移転
平成16年 5月29日	本店所在地を東京都新宿区西新宿から東京都千代田区九段北へ移転 株式会社パワーインベストメントからグロースリート・アドバイザーズ株式会社に社名変更

#### 株主構成

株主名称	所有株式数 (株)	比率 (%)
株式会社バレックス (旧会社名 株式会社東京リート)	5,265	81.0
株式会社城西企業	455	7.0
株式会社武蔵総合管理	455	7.0
廣田証券株式会社	325	5.0
合計	6,500	100.0

#### 運用体制

