【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年３月31日
【計算期間】	第15期(自　平成22年１月１日　至　平成22年12月31日)
【発行者名】	インヴィンシブル投資法人 （旧商号：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　芝辻　直基
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目５番３号　日本橋西川ビル
【事務連絡者氏名】	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役企画・財務部長　宮崎　俊司
【連絡場所】	東京都中央区日本橋一丁目５番３号　日本橋西川ビル
【電話番号】	03-3272-7311
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

ａ．主要な経営指標等の推移

期別				第７期	第８期	第９期	第10期
計算期間				自 平成18年１月１日 至 平成18年６月30日	自 平成18年７月１日 至 平成18年12月31日	自 平成19年１月１日 至 平成19年６月30日	自 平成19年７月１日 至 平成19年12月31日
営業成績	営業収益（注１）		（千円）	1,103,630	1,721,817	1,637,306	1,664,747
	うち賃貸事業収入		（千円）	1,007,825	1,403,385	1,452,853	1,664,747
	営業費用		（千円）	646,414	813,550	854,437	919,997
	うち賃貸事業費用		（千円）	497,363	643,110	675,995	730,292
	営業利益又は営業損失（△）		（千円）	457,215	908,267	782,869	744,750
	経常利益又は経常損失（△）		（千円）	360,715	643,725	602,421	485,804
	当期純利益	（ａ）	（千円）	359,882	642,689	600,982	481,522
財産等の状況	総資産額	（ｂ）	（千円）	25,984,671	41,840,707	41,753,010	48,461,069
	有利子負債額		（千円）	13,806,400	20,842,004	20,750,000	27,283,000
	純資産額	（ｃ）	（千円）	11,212,294	19,758,863	19,728,405	19,595,871
	出資総額		（千円）	10,833,292	19,134,417	19,134,417	19,134,417
その他	分配金総額	（ｄ）	（千円）	359,879	642,691	600,973	481,533
	配当性向（注２）	（ｄ）/（ａ）	（％）	99.9	100.0	99.9	100.0
	発行済投資口総数（注６）	（ｅ）	（口）	28,899	53,899	53,899	53,899
	１口当たり純資産額（基準価額）（注３）	（ｃ）/（ｅ）	（円）	387,982	366,591	366,025	363,567
	１口当たり当期純利益（注４）		（円）	12,453	12,899	11,150	8,934
	１口当たり分配金額	（ｄ）/（ｅ）	（円）	12,453	11,924	11,150	8,934
	うち１口当たり利益分配金額		（円）	12,453	11,924	11,150	8,934
	うち１口当たり利益超過分配金額		（円）	－	－	－	－
	総資産経常利益率（注５）（年換算値）		（％）	1.4 (2.8)	1.9 (3.8)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)
	自己資本利益率（注５）（年換算値）		（％）	3.2 (6.5)	4.2 (8.2)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)
	期末自己資本比率（注５）	（ｃ）/（ｂ）	（％）	43.1	47.2	47.3	40.4
	賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）		（千円）	723,951	1,038,510	1,054,893	1,242,957

期別			第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間			自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日	自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日	自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日
営業成績	営業収益（注１）	（千円）	1,787,281	1,967,896	1,614,835	1,531,044	5,348,724
	うち賃貸事業収入	（千円）	1,770,195	1,643,918	1,614,835	1,531,044	5,348,724
	営業費用	（千円）	976,891	957,468	1,008,838	965,300	10,590,560
	うち賃貸事業費用	（千円）	781,649	768,502	787,253	751,981	2,558,916
	営業利益又は営業損失（△）	（千円）	810,390	1,010,428	605,996	565,743	△5,241,835
	経常利益又は経常損失（△）	（千円）	530,388	736,232	357,798	267,057	△7,078,530
	当期純利益 （a）	（千円）	528,226	735,226	356,806	265,633	4,757,778
財産等の状況	総資産額 （b）	（千円）	48,196,432	47,028,421	45,771,818	45,145,222	75,861,170
	有利子負債額	（千円）	26,941,000	25,727,000	24,974,000	24,358,975	42,965,485
	純資産額 （c）	（千円）	19,651,113	19,859,203	19,487,683	19,400,061	30,156,658
	出資総額	（千円）	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417
その他	分配金総額 （d）	（千円）	528,210	735,236	356,811	265,614	276,962
	配当性向（注２） （d）/（a）	（%）	99.9	100.0	100.0	99.9	5.8
	発行済投資口総数（注６） （e）	（口）	53,899	53,899	53,899	53,899	636,695
	１口当たり純資産額（基準価額）（注３） （c）/（e）	（円）	364,591	368,452	361,559	359,934	47,364
	１口当たり当期純利益（注４）	（円）	9,800	13,641	6,620	4,928	7,857
	１口当たり分配金額 （d）/（e）	（円）	9,800	13,641	6,620	4,928	435
	うち１口当たり利益分配金額	（円）	9,800	13,641	6,620	4,928	435
	うち１口当たり利益超過分配金額	（円）	－	－	－	－	－
	総資産経常利益率（注５）（年換算値）	（%）	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)	0.8 (1.6)	0.6 (1.2)	△11.7 (△11.7)
	自己資本利益率（注５）（年換算値）	（%）	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)	1.8 (3.7)	1.4 (2.7)	19.2 (19.2)
	期末自己資本比率（注５） （c）/（b）	（%）	40.8	42.2	42.6	43.0	39.8
	賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）	（千円）	1,306,908	1,175,628	1,117,247	1,063,865	3,754,420

（注１） 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注２） 配当性向については、小数点第２位を切捨てて記載しています。

（注３） １口当たり純資産額（基準価額）については、第７期の値は表示単位未満を切り捨てて、第８期以降の値は表示単位未満を四捨五入して、それぞれ記載しています。

（注４） １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。また第７期の値は表示単位未満を切り捨てて、第８期以降の値は表示単位未満を四捨五入して、それぞれ記載しています。

（注５） 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数点第２位を四捨五入して記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。
総資産経常利益率＝経常利益(損失)／(期首総資産額＋期末総資産額)÷２×100
自己資本利益率＝当期純利益(損失)／(期首純資産額＋期末純資産額)÷２×100
期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注６） 平成22年２月１日付で本投資法人を吸収合併存続法人とし、エルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする、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。）第147条に基づく吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました（本合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口。）。
本合併に伴い、本投資法人は平成22年１月31日を割当基準日とし平成22年２月１日を効力発生日として、投資口１口を５口とする投資口分割を行っております。また、本合併により、LCP投資口１口に対して、当該投資口分割後の本投資法人の投資口４口を割当交付しました。

ｂ．事業の状況

（１） 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき平成14年１月に設立されました。平成16年５月に大阪証券取引所、平成18年８月には東京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）。なお、平成19年８月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成22年12月期（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所にのみ上場しております。

また、本投資法人は平成21年11月17日付でLCPとの間で合併契約書を締結し、同合併契約に基づき、平成22年２月１日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました。

本投資法人は、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、住居を中心に幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の向上を図ってまいります。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況」（内閣府月例経済報告(平成23年１月)）にありました。もっとも、海外経済の改善や日本銀行によるJ-REIT投資口の買入れを含む各種政策効果などを背景に、景気の持ち直しに対する期待感も増しています。その一方で、海外景気の下振れ、雇用の悪化等景気の下振れ懸念を依然拭い去れない状況にあるものと認識しております。

不動産売買市場においても、J-REITによる資産取得が増加する等、市場は活発化しつつあり明るい兆しはありますが、価格面ではデフレや雇用情勢の不安感が払拭されない経済情勢を受け、依然として調整局面が続いています。

賃貸市場に目を移すと、東京圏は、人口流入が続いており潜在的な需要は堅調で、賃料水準の調整傾向は継続していますが安定的に推移しています。また、リーマンショック以降低迷が続いた高級賃貸物件についても、依然として賃料水準は弱含みではありますが、一部に回復傾向が見られるようになりました。もっとも、雇用情勢の厳しい地方圏では空室期間の長期化、賃料下落等が継続し弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場は、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退が継続しており、全国的に空室率は高止まりしています。

このような状況において、本投資法人では、LCPとの合併による負ののれんを活用した財務体質の改善を目的に、本合併後当期末までの間（平成22年２月１日～平成22年12月31日）に住居25件、オフィスビル・商業施設５件、駐車場等19件の合計49件の売却を実施いたしました。

この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設８件、駐車場１件及びシニア物件７件の合計55件であり、取得価格合計は70,528百万円、総賃貸可能面積は142,038.63㎡となっています。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で91.1%となっています。

（ハ）資金調達の概要

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針とし、機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利による借入を行っております。

本投資法人は、保有物件の売却及び自己資金により、合併以降平成22年６月中間期（平成22年６月30日）末時点までに31,950百万円（注１）、更に約定弁済により平成22年７月以降当期末時点までに369百万円を返済し、期中の返済総額は32,319百万円（注１）となりました。

当期中において、本投資法人は、本投資法人の重要な経営課題の一つである財務体質の改善を図るべく、上記のとおり借入金の返済実行により借入総額の圧縮を行い、この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は42,965百万円、有利子負債比率は56.6%（注２）となっております。

（注１）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注２）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率＝有利子負債額÷当期末総資産額×100

なお、上記の有利子負債比率は、後記「（２）今後の運用方針及び対処すべき課題　（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載された「投資法人LTV」とは異なりますので、ご留意下さい。

（ニ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益5,348百万円、営業利益△5,241百万円、経常利益△7,078百万円、当期純利益4,757百万円を計上しました。

分配金につきましては、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。）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金を435円としました。

（注）当期未処分利益は本合併に伴う負ののれん発生益を加算した金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

（２）　今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済に関しては、平成23年３月11日の東北地方太平洋沖地震の発生等を受け、先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、投資法人の資金調達環境は厳しい状況が継続しており、本投資法人では、引き続き財務運営基盤の安定化が重要課題の一つであると考えております。

本投資法人は、本投資法人の借入金のうち、タームローン16,800百万円（以下「証券化ローン」といいます。）について、第15期半期報告書提出日時点で借入金の返済や更なる返済期限の延長について具体的な目処が立っておらず、本投資法人の事業継続リスクを高める要因となっていたことから、第15期半期報告書提出日時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性があるものと判断し、継続企業の前提に関する事項の注記を行うに至りました。

なお、当期末時点において、基本的には上記状況に変化がなく、更に下記のとおり本投資法人の借入金の一部について期限の利益喪失事由が発生していることから、引き続き本投資法人の事業継続リスクに不確実性を生じさせるような状況が存在しており、上記継続企業の前提に関する事項の注記については解消されておりません。

また、証券化ローンを含む本投資法人の借入金の返済期限延長については、平成22年12月28日付で、全てのローンについて、その返済期限を平成22年12月30日から平成23年３月31日まで延長し、更に平成23年３月29日付で平成23年６月30日まで延長いたしましたが、同日以降の更なる返済期限の延長について、現時点では具体的な目処が立っておりません。

加えて、本投資法人は、本投資法人のタームローン（平成21年11月19日付タームローン契約（その後の変更を含み、以下「本タームローン契約」といいます。））に基づく借入れ（以下「本タームローン」といいます。）及び平成21年11月19日付極度ローン基本契約（以下「本極度ローン基本契約」といいます。）に基づき締結した平成21年11月19日付極度ローン個別契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「第24個別極度ローン」といいます。）にかかる各契約上、「投資法人LTV」（注１）が60％を上回った場合、６ヵ月以内にこれを解消する義務（以下、「本件解消義務」といいます。）を負っておりますが、本投資法人の平成22年６月中間期末時点における投資法人LTVは60％を上回っており（平成22年６月中間期末時点投資法人LTV：60.4％（注２））、また、本投資法人第15期決算が確定し、当期末時点における投資法人LTVも60％を上回ったことから（平成22年12月期末時点投資法人LTV：60.2％（注２））、当期末時点において、本タームローン及び第24個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定しました。

また、本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生（平成22年12月期末）から20営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかったことから、本投資法人の他の借入金であるタームローンD号（平成22年２月１日付タームローン契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「タームローンD号」といいます。））においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当しております。

本投資法人といたしましては、継続企業の前提に関する事項の注記を可及的速やかに解消すること、期限の利益喪失事由の発生した借入れについて、期限の利益喪失の猶予等につき貸付人の承諾を得るとともに、本証券化ローンを含む本投資法人の借入金全額につき、返済期限の延長等を含む財務状況の改善を図ることが、本投資法人の喫緊の重要な経営課題と認識しております。

なお、本書の日付現在においては、上記の各借入れの貸付人から、約定返済期限に先立って返済することを求める意向を表明されていません。

（注１）　「投資法人LTV」は、各契約上、各決算期に係る本投資法人の貸借対照表上総負債として記載された金額を、総資産として記載された金額で除することにより算出される数値と定義されています。
（注２）　小数点第２位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（ロ）新規物件取得について

本投資法人では中長期的な視点により、住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。また、オフィスビル・商業施設及びホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完する意味でサブアセットとし、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報収集力維持、向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

（ハ）物件売却について

不動産市況は、調整局面が続いていましたが、平成23年３月11日の東北地方太平洋沖地震の発生等を受け、先行きは不透明になったものと考えております。このような状況を踏まえ、本投資法人ではポートフォリオの構成、中長期的な収益力、財務体質の改善等を勘案して売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。

売却損益が分配金に与える影響は大きく、また、その金額及び時期は大きく変動する可能性があります。このため、売却契約締結が決定した場合、速やかに分配金の予想の見直しを行います。

有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う売却価格での物件売却を行う場合があります。

なお、本合併により生じた負ののれん発生益による利益剰余金の活用により、物件の売却損が分配金に与える影響については、現時点において、当面は吸収できる見込みです。

（ニ）管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保に向け、稼働率と賃料水準の下落抑制及び向上に努めます。また、居住用不動産賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。

また、前期より注力した不動産管理会社集約化の効果を高めるため連携をより強化する一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減に向け見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。ポートフォリオ全体に占める築10年超の物件の割合も増加しており、改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の回復・向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化及び平準化、並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

（ホ）資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

平成22年２月１日の合併効力発生日時点において、本投資法人の有利子負債は、LCPからの受入分を含め75,285百万円であり、合併効力発生日以降物件売却等により同有利子負債のうち総額31,950百万円（注１）の返済を行った結果、平成22年６月中間期末時点における有利子負債の額は43,334百万円となり、その後、平成22年７月末以降同年12月末までの各月末営業日において、各借入金の約定弁済による合計369百万円の借入金の返済を行った結果、当期末時点における有利子負債の額は42,965百万円となりました。

本書の日付現在、本投資法人は平成23年６月30日を約定返済期日とする42,780百万円（注２）の既存借入金の返済を控えております。なお、同借入金は本投資法人の有利子負債の全額となります。また、このうち25,980百万円（注２）については、前記「（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載のとおり期限の利益喪失事由が発生しております。本投資法人は、前述のとおり、上記借入金のリファイナンスを重要な経営課題の一つと捉え、本課題を解決すべく各種施策に取り組んでおります。

しかしながら、現状の不動産市況においてローンの担保物件を売却することは困難であり、また、新規借入先の獲得も極めて困難である状況に変化はなく、本投資法人が中長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築いていくためには、新たな金融機関からの借入れ、借入金融機関等への借入金の返済、借換え条件の緩和、その他の資本政策等の実施が不可欠であると考え、これらを最優先事項として位置付け、検討を行っております。

（注１）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。
（注２）平成23年１月31日付及び同年２月28日付約定弁済による借入金の元本の一部返済並びに平成23年３月31日付借入金の元本の一部返済後の金額となっています。

（３） 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第15期末（平成22年12月31日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

（イ）既存借入金の条件変更

本投資法人では、平成23年３月31日に期限が到来する借入金について平成23年３月29日付で返済期日等の条件変更を行いました。

その他の条件、担保物件等については、返済期日等の条件変更後も同一であります。

① 本タームローン

ａ．	借入先	株式会社あおぞら銀行、東京海上日動火災保険株式会社、 株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、 株式会社武蔵野銀行、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社
ｂ．	借入金額	11,143百万円（本書の日付現在の残高）（注）
	以下条件変更項目	
ｃ．	元本返済期日	平成23年６月30日
ｄ．	一部元本返済期日	平成23年４月28日及び平成23年５月31日
ｅ．	返済方法	平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済

② 第24個別極度ローン

ａ．	借入先	株式会社あおぞら銀行
ｂ．	借入金額	3,636百万円（本書の日付現在の残高）（注）
	以下条件変更項目	
ｃ．	元本返済期日	平成23年６月30日
ｄ．	一部元本返済期日	平成23年４月28日及び平成23年５月31日
ｅ．	返済方法	平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済

③ タームローンD号

a．	借入先	中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
b．	借入金額	11,200百万円（本書の日付現在の残高）（注）
	以下条件変更項目	
c．	元本返済期日	平成23年６月30日
d．	一部元本返済期日	平成23年４月28日及び平成23年５月31日
e．	返済方法	平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済

④ 証券化ローン

a．	借入先	新生信託銀行株式会社
b．	借入金額	16,800百万円（本書の日付現在の残高）
	以下条件変更項目	
c．	元本返済期日	平成23年６月30日
d．	返済方法	平成23年６月30日付にて、一括返済

（注）平成23年３月31日付で、本タームローンにつき29百万円、第24個別極度ローンにつき９百万円及びタームローンD号につき23百万円の元本の一部返済を行っております。

（ロ）その他

① 平成23年３月11日に東北地方太平洋沖地震が発生しましたが、本書の日付現在において、本投資法人が把握する限り、本投資法人の保有物件について、運用状況に重大な影響を及ぼす被害は発生しておりません。

② 本投資法人は平成23年３月18日に第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）について決定し、これに関し有価証券届出書を提出しておりましたが、当該有価証券届出書提出後に、本第三者割当増資及びこれに関連する取引の前提条件が満たされないこととなったこと等に鑑み、平成23年３月23日、本第三者割当増資を中止することとし、上記有価証券届出書を取り下げました。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」と総称します。）を主たる投資対象として運用を行うことを目的として設立された法人です。本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第９条に基づき、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

ｂ．投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが求められないクローズド・エンド型の投資証券を発行します。本投資法人の資産運用は、本書の日付現在、投信法上の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社に全て委託してこれを行います。

投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができます。すなわち、投資主は、投信法又は規約に定める事項について、保有する投資口数に応じて投資主総会における議決権を有しているほか（投信法第77条第２項第３号）、代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第847条第１項、第３項）、投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）、分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条、規約第17条）等の権利を有しています。なお、本投資法人の投資主は払戻請求権を有していません（クローズド・エンド型）。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選出されます（但し、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構　ａ．投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資証券を発行する投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

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

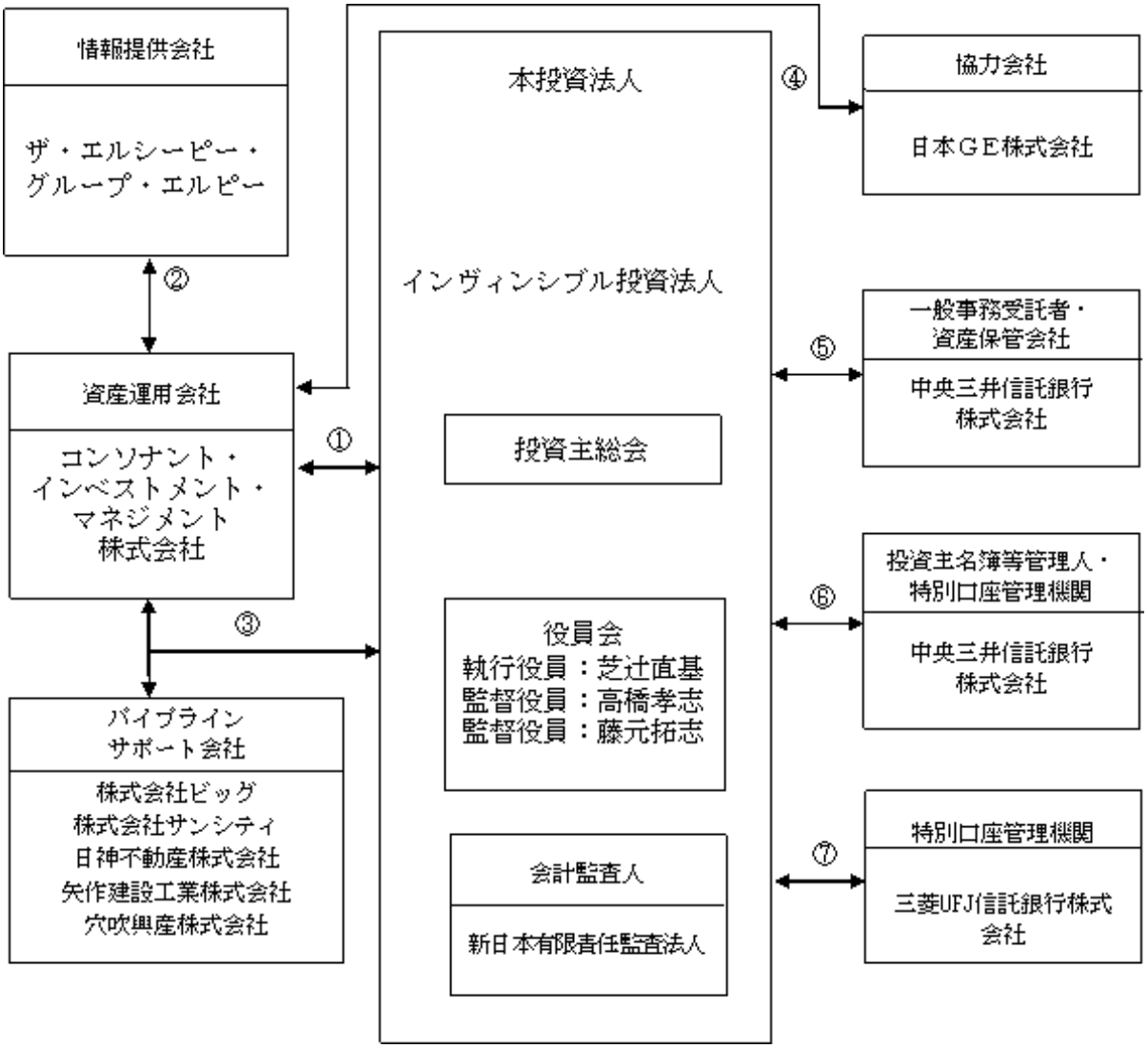
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」及び後記「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」をご参照下さい。

（注）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律の一部を改正する法律（平成16年法律第88号、その後の改正を含みます。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)となりました。振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条、第227条）。なお、以下では、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、文脈上別異に解すべき場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	事業協力契約
⑤	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑥	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
⑦	特別口座の管理に関する契約

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	インヴィンシブル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（旧商号：エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成17年９月21日付でLCPとの間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、LCPの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①乃至④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年９月20日付でLCPとの間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①乃至④に準ずる業務又は付随する業務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①乃至③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①乃至⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人は、平成22年１月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等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（上記①乃至⑪の事項に関連するものに限ります。）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務並びに⑮上記①乃至⑭に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。 また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約をLCPとの間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行ってきました。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	特別口座管理機関は、平成20年12月26日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。なお、当該業務は、平成23年１月１日付で株式会社だいこう証券ビジネスから三菱UFJ信託銀行株式会社へ会社分割により承継されました

ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月１日付で本資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、本資産運用会社に対して、米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。その詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③成長戦略(ハ)LCPグループからの情報提供等」をご参照ください。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 穴吹興産株式会社	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月８日付でLCP及び本資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。その詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③成長戦略(イ)外部成長」をご参照ください。

運営上の役割	名称	業務の概要
協力会社	日本ＧＥ株式会社	協力会社は、平成19年３月13日付で本資産運用会社との間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね①本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をしてLCP（平成22年２月１日付合併に伴い本投資法人に変更）に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるために本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、②協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社がLCP（平成22年２月１日付合併に伴い本投資法人に変更）による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。その詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③成長戦略(イ)外部成長」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の機構

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上とします（規約第28条）。

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

（イ）投資主総会

Ⅰ．投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として、投信法又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします（規約第21条）が、規約の変更（投信法第93条の２第２項第３号、第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第１項、規約第25条）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約第３章に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要です。

Ⅱ．本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれを招集します（規約第18条）。投資主総会を招集するには、会日から２ヶ月前までに会日を公告し、会日から２週間前までに投資主に対して通知します（投信法第91条第１項）。

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

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

Ⅰ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法第349条第４項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

Ⅱ．役員会の決議は、投信法又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第31条）。

Ⅲ．投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に参入しないことが定められています。

（ハ）会計監査人

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

（ニ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程に基づき、役員会を３ヵ月に１回以上開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席するほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、必要に応じて本資産運用会社の役職員から資産運用状況の詳細等に関して報告が行われており、このような役員会を通じた内部管理体制がとられています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名及び公認会計士１名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

（ホ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち、監査内容を執行役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する義務を負います。

（ヘ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

執行役員又は監督役員は、必要と認める場合には、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、資産運用状況等について説明をさせることができます。本資産運用会社が、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされ、利害関係人等との取引規則等の重要な規程類の改廃を行った場合には本投資法人の執行役員及び役員会への報告がなされます。投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社においては、定期的に受託した業務の処理状況を書面にて執行役員に報告し、執行役員又は監督役員は、必要と認める場合には、その役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

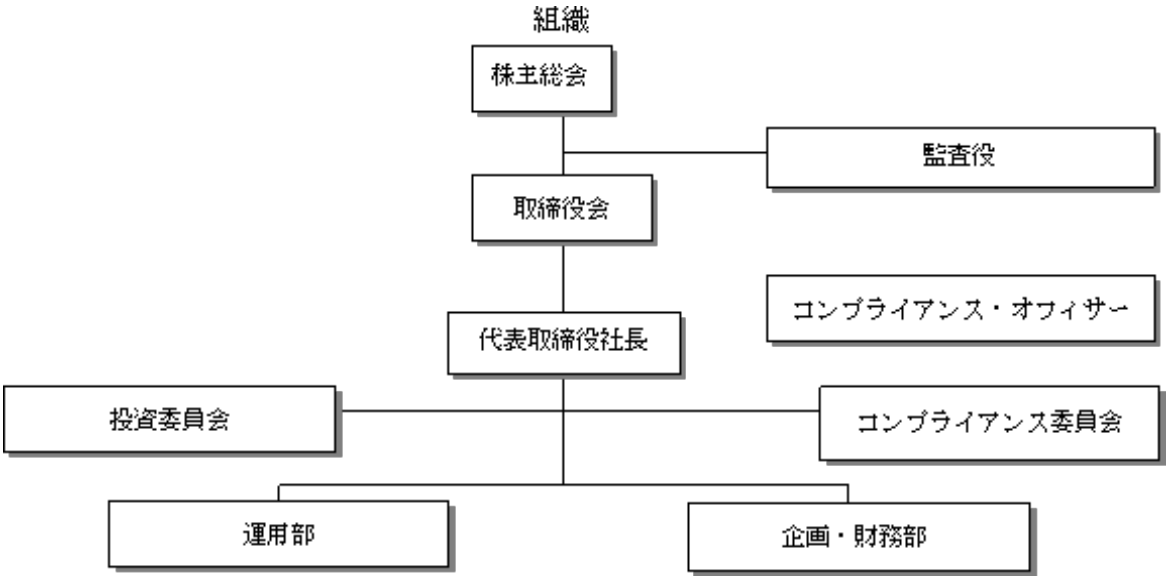
ｂ．投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社にすべて委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）本資産運用会社の組織

本資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、運用部及び企画・財務部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。



（ロ）本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下のとおりです。

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	（１）本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 （２）本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 （３）本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 （４）本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 （５）その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	（１）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 （２）投資方針にかかる審議・承認 （３）運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 （４）資金調達にかかる審議・承認 （５）スポンサー関係者取引（注）にかかる審議・承認 （６）法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 （７）その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等
コンプライアンス・オフィサー	（１）法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 （２）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び見直し （３）コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 （４）コンプライアンス・チームの任命及び内部検査の実施 （５）法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 （６）法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 （７）インサイダー情報及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 （８）苦情・クレームの処理の統括に関する業務

（注）スポンサー関係者（（ａ）投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の変更を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定義される利害関係人等、（ｂ）本資産運用会社の株主全て及び（ｃ）上記（ｂ）に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。）との取引をいいます。

組織名称	各組織の業務の概略
運用部	（１）運用ガイドライン等の投資方針の起案 （２）取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 （３）運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 （４）運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 （５）不動産の管理・維持に関する業務 （６）不動産市場等の調査・分析 （７）資産運用実績の分析・評価 （８）投資委員会運営に伴う事務支援
企画・財務部	（１） 本資産運用会社の人事に関する業務 （２） 本資産運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 （３） 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 （４） 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 （５） 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 （６） 経営計画策定に関する業務 （７） 官公署及び関係団体等への対応業務 （８） REIT業界動向分析 （９） コンプライアンス・オフィサー支援業務 （10） 法務に関する業務 （11） 各種契約の精査業務 （12） 情報システム機器の管理に関する業務 （13） コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 （14） 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 （15） 機密情報等の保管及び管理に関する業務 （16） 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 （17） 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 （18） 本投資法人の金銭の分配に関する業務 （19） 投資口発行に関する業務 （20） 投資法人債の発行及び償還に関する業務 （21） 本投資法人の借入金の借入れ及び返済に関する業務 （22） 本投資法人の格付取得に関する業務 （23） 経済状況及び市場動向の調査分析 （24） 本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 （25） 本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 （26） 本投資法人のIR及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務

（ハ）委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

Ⅰ．投資委員会

（ⅰ）構成員

投資委員会は、代表取締役社長、企画・財務部長、運用部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会の決定は、原則として対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

(ⅲ）決定事項

ａ．本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

ｂ．本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、企画・財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｃ．本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

ｄ．本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｅ．その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

Ⅱ．コンプライアンス委員会

（ⅰ）構成員

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画・財務部長、監査役及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、指名により委員以外の役職員をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、かかる場合は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低１名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として１ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）決定事項

ａ．コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告

ｂ．投資方針にかかる審議・承認

ｃ．運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｄ．資金調達にかかる審議・承認（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、企画・財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｅ．スポンサー関係者取引にかかる審議・承認

ｆ．法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定

ｇ．その他運用にかかるスポンサー関係者の特定など必要事項の審議・承認・報告等

（ニ）コンプライアンス・オフィサー

Ⅰ．選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

Ⅱ．業務

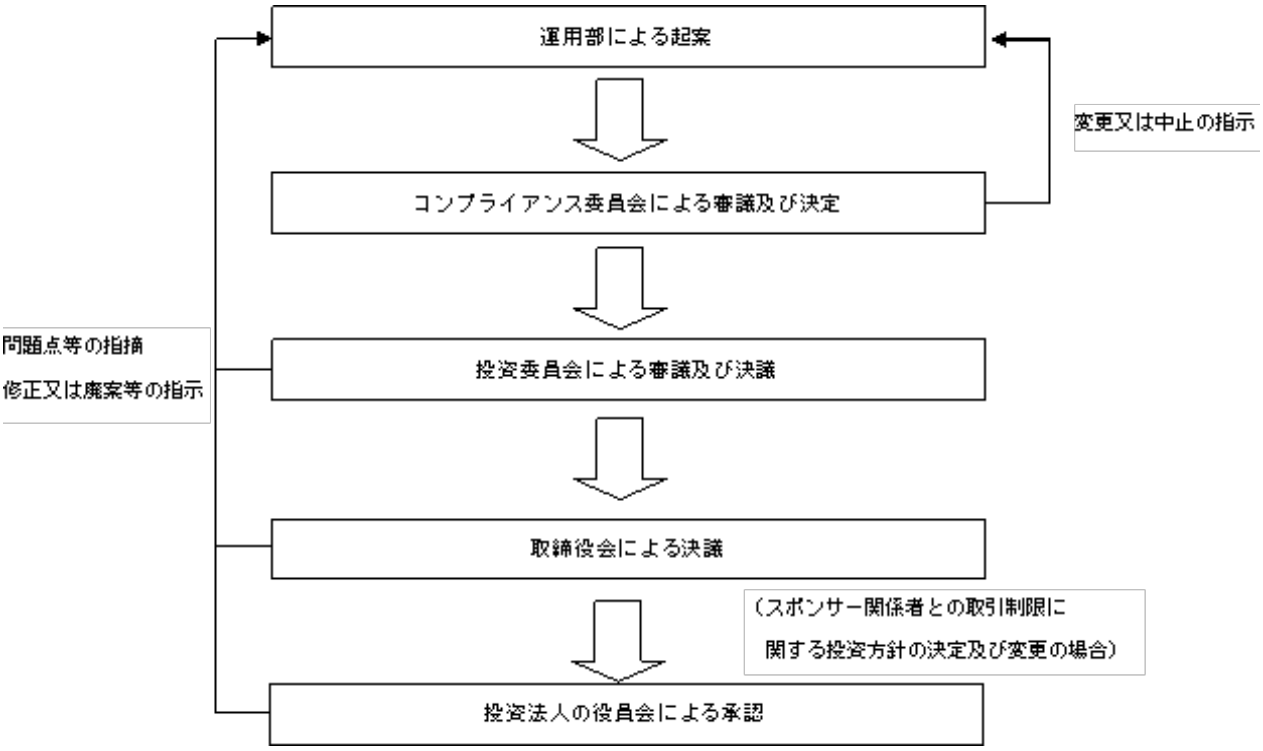
コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

c．投資運用の意思決定機構

A．投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、本資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、本資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、本資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上決定されます。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続きの具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。



（ｉ）運用部による起案

まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともにコンプライアンス委員会に提出します。

（ii）コンプライアンス委員会による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等（法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会の諸規則、本資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、本資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとします。

（iii）投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役会に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役会に提出します。

（iv）取締役会による審議及び決議

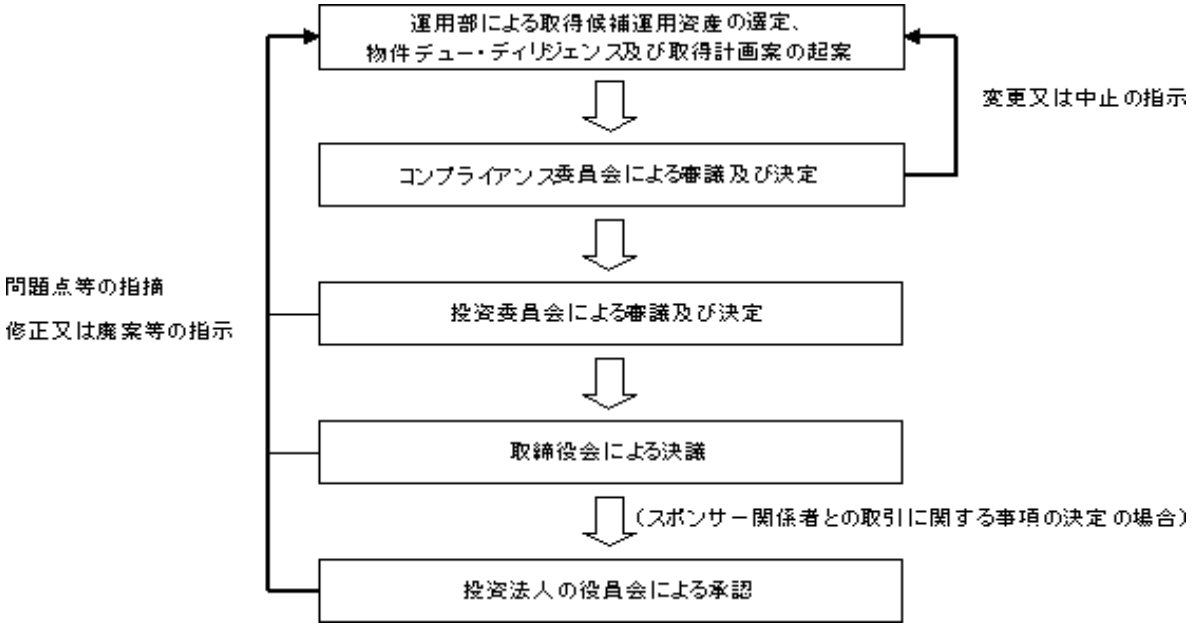
取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

（v）投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会は、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

B．個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。



（ｉ）運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、運用部長が当該取得計画案をコンプライアンス委員会に提出します。

（ii）コンプライアンス委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画案における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画案については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画案に関する資料を提出します。

コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画案を提出することができないものとします。

（iii）投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役会に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役会に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の上限とします。

（iv）取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社の取得計画となります。

（v）投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は本資産運用会社の取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社の取得計画となります。

（vi）取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（スポンサー関係者から物件を取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合）、当該運用資産の取得にかかる取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

C．運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の決定手続きで実行されます。但し、売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の下限とします。また、運営管理に関しては、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、運用資産の取得と同様の手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が企画・財務部において起案されますが、それ以外の決定手続きについては、運用資産の取得の場合と同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、企画・財務部長のみの決裁で行います。

ｄ．コンプライアンス体制

Ａ．体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含むコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

Ｂ．社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、本資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが起案し、コンプライアンス委員会の承認を経た後、取締役会の承認を経て制定します。

Ｃ．投資判断における法令等遵守

前記「ｃ．投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

Ｄ．内部監査の方法

（ｉ）主体

本資産運用会社における内部監査は、企画・財務部長を責任者として企画・財務部が行うものとします。企画・財務部長は、代表取締役社長の承認を得た上で、本資産運用会社の職員の中から任命した臨時監査員により内部監査を行わせることができ、また、内部監査の一部を社外の第三者に委託することができます。

（ii）内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとします。

ａ．監査対象組織の業務及び運営の法令及び社内規程等の遵守状況

ｂ．不正又は重大な過失の発見及び未然防止

ｃ．苦情等に係る再発防止策の定着状況

ｄ．リスク管理体制及びコンプライアンス体制の適切性・有効性の確保状況

ｅ．その他必要な事項

内部監査は、原則として１年に１回の割合で本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法は、企画・財務部長が策定し、代表取締役社長及び取締役会の承認を得た内部監査計画に基づきます。内部監査は、原則としてあらかじめ監査対象組織に通知の上行うものとします。但し必要がある場合は、予告なしに行うことができるものとします。

内部監査の実施にあたり、監査対象組織は、求められる書類・帳簿等を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとします。

（iii）内部監査の結果に基づく監査報告及び改善勧告等

ａ．企画・財務部長は、内部監査実施後、遅滞なく内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを監査対象組織に通知するとともに、代表取締役社長に報告するものとします。代表取締役社長は、当該報告を取締役会に報告するものとします。

ｂ．企画・財務部長は、内部監査の結果、改善すべき事項がある場合は、その内容を内部監査報告書に記載し、監査対象組織に対し、改善勧告及び改善指導を行うことができるものとします。また、企画・財務部長は、改善勧告及び改善指導を行った場合には、その内容を内部監査報告書にて代表取締役社長及び取締役会に報告するものとします。

ｃ．改善勧告及び改善指導を受けた監査対象組織は、企画・財務部長が定める期限までに企画・財務部長あてに改善計画及び改善状況を報告しなければならず、企画・財務部長は、当該報告を取り纏めの上、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告するものとします。

ｅ．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３ 投資リスク （２）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	19,134百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口総数	636,695口

最近５年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	発行済投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成18年７月31日	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	（注１）
平成22年２月１日	582,796	636,695	―	19,134,417,100	（注２）

（注１） １口当たり発行価格348,740円(引受価額332,045円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注２） 本合併に伴い、平成22年１月31日を割当基準日とし平成22年２月１日を効力発生日として、投資口１口を５口とする投資口分割を行いました。また、LCPとの合併によりLCP投資口１口に対して、本投資法人の投資口４口を割当交付しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成22年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数（口）	総投資口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	東京都千代田区紀尾井町４番５号	129,400	20.32
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	TRAFALGAR COURT. LES BANQUES. ST. PETERPORT. GUERNSEY CHANNEL ISLANDS. U.K.	53,422	8.39
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	40,819	6.41
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB. U.K	32,178	5.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－１１	30,178	4.73
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U.S.A.	14,606	2.29
CGML-LONDON EQUITY	CITIGROUP CENTRE. CANADA SQUARE. CANARYWHARF. LONDON E14 5LB	13,311	2.09
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	CITIGROUP CENTRE. CANADA SQUARE. CANARYWHARF. LONDON E14 5LB	13,003	2.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	8,169	1.28
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町１番１号	7,879	1.23
合計		342,965	53.86

（注）総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（参考）

所有者区分別の投資主数及び投資口数は、以下の通りです。

区分	投資主数（人）		投資口数（口）	
		投資主比率（%）		投資口比率（%）
個人・その他	11,742	97.96	224,465	35.25
金融機関（証券会社を含む）	34	0.28	111,077	17.44
その他国内法人	146	1.21	141,693	22.25
外国個人・外国法人	64	0.53	159,460	25.04
合計	11,986	100.00	636,695	100.00

（注）比率は、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。本資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、本資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

② ポートフォリオ構築方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。

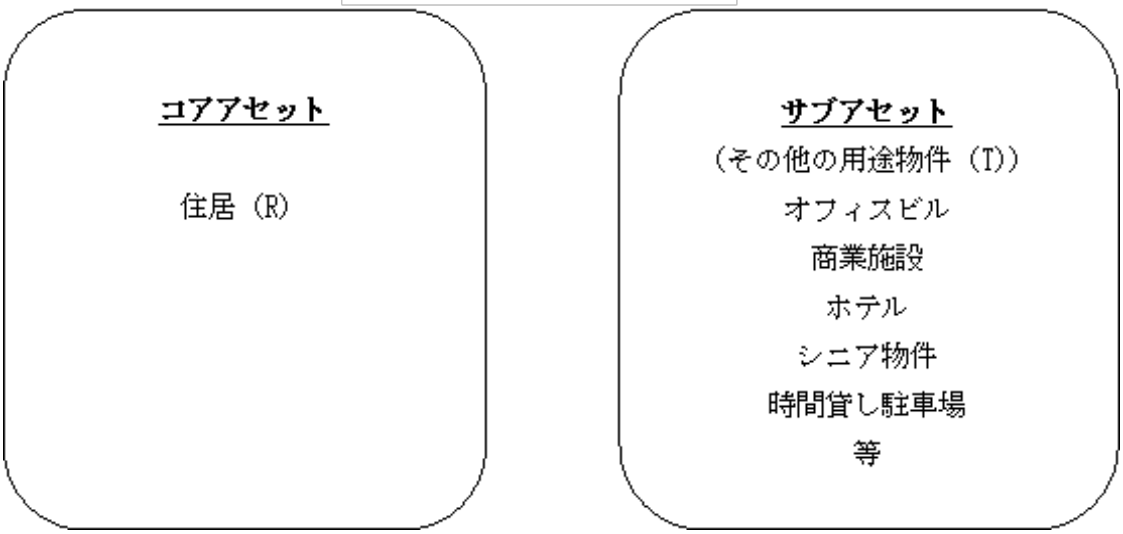
（イ）投資対象の選定方針

本投資法人は、主として住居の用に供される不動産（以下「住居」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「コアアセット」といいます。）に対して投資します。また、住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「サブアセット」といいます。）に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、ホテル、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。本投資法人は、上記のとおりコアアセットを中心としつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します。

本投資法人は、住居については、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考え、コアアセットと位置付けました。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

＜投資対象物件の概念図＞



また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。

本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

（ロ）用途別分散投資

A．コアアセット（住居）

（ｉ）住居の特徴

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が２年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、１テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

（ii）住居タイプ分類

本投資法人は、住居に対する投資において、種々のタイプの住居に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとします。かかる観点から、住居については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握するものとします。

＜住居タイプ分類＞

住居タイプ	特徴
コンパクト	＜想定される入居者＞ 単身居住者 ＜重視される立地環境＞ 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性 ＜居室の標準的な間取り＞ １R、１K、１DK、１LDK等の部屋数を有する物件 ＜一戸当たりの賃貸可能面積＞ 35㎡未満 ＜物件特性＞ 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にあります。
スペーシャス	＜想定される入居者＞ 家族数２～４名程度の一般的家族形態 ＜重視される立地環境＞ オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境 ＜居室の標準的な間取り＞ ２DK以上の部屋数を有する物件 ＜一戸当たりの賃貸可能面積＞ 35㎡以上 ＜物件特性＞ 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移するものと考えられます。

（iii）住居賃料帯別分類

住居は、その潜在的なテナント数が多いことから賃貸需要及び賃料相場が比較的安定していますが、所得に対する家賃負担率を主要因として賃料帯によって需要層に違いが見られます。

一般に、高額賃料帯は医師・弁護士・個人事業主・会社経営者等を中心需要者としており需要者層は限定的であります。これに対して、給与所得者を中心とする賃料帯は需要者層に厚みがあり、安定的な需要が見込まれます。

この違いはテナントの求めるニーズ、サービス等に具体的に現れるとともに、景気動向による需要変動にも具体的な違いが認められます。そこで、住居については各物件の平均月額賃料に基づき以下の分類を行うことを通じ、賃料帯別の動向を把握するとともに、後記「C．用途別投資比率（ハ）住居賃料帯別の投資姿勢」に記載の方針で投資するものとします。

＜住居賃料帯別分類＞

分類	具体的な賃料帯
ハイクラス	月額平均賃料20万円以上
スタンダード	月額平均賃料20万円未満

（注）月額平均賃料とは、総賃料（共益費を含み付帯設備使用料を除きます。住居以外の用途に供される部分が含まれる場合はこれを除きます。）を総戸数（但し、住居以外の用途に供される部分を除きます。）で除した、１戸あたりの賃料単価をいいます。

B．サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットである住居を補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

（ｉ）オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

（ii）商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

（iii）ホテル

ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。

（iv）シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとします。

なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成９年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含みます。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「高齢者居住法」といいます。）上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはいたしません。

シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています（但し、オペレーターの実績・財務体質・信用力によってはバックアップオペレーターを設置しない場合もあります。）。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとします。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びシニア住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。 有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。
シニア住宅	シニア住宅とは、高齢者居住法上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指します。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。 ・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 ・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 ・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用

（ｖ）時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下のとおりです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車の取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

C．用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

＜用途別投資比率＞

不動産関連資産の用途	組入比率 （取得価格ベース）
住居　（R）	50%以上
その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等）（T）	50%未満

（ハ）住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯（ハイクラス）の物件に関しては需要者層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料20万円未満（スタンダード）の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追及するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うことといたします。

（ニ）地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。各地域及び各地域におけるパイプラインサポート会社については、後記「③ 成長戦略（イ）外部成長 A．パイプラインサポート会社との協働」をご参照下さい。

また、本資産運用会社は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、本投資法人の首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指します。協力会社たる日本ＧＥ株式会社については、後記「③ 成長戦略（イ）外部成長 B．協力会社との協働」をご参照下さい。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

＜地域別投資比率＞

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	30%未満 １地域（注）当たりの投資額：15%以下

（注）後記「③ 成長戦略（イ）外部成長 A．パイプラインサポート会社との協働 ＜地域毎のパイプラインサポート会社＞（注１）」をご参照下さい。

③ 成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとしており、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指します。

（イ）外部成長

A．パイプラインサポート会社との協働

本投資法人は、物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、各パイプラインサポート会社との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。

＜地域毎のパイプラインサポート会社＞

地域（注１）	パイプラインサポート会社
北海道地域	株式会社ビッグ　（注２） 本社所在地　：北海道札幌市中央区 代表者氏名　：代表取締役 村上 晶彦 設立　：昭和62年１月 上場の有無　：非上場 概要　：札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業

地域（注１）	パイプラインサポート会社
東北地域	株式会社サンシティ 本社所在地　：宮城県仙台市青葉区 代表者氏名　：代表取締役社長 星山 泰洙 設立　：平成４年２月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力 （平成22年12月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：7,510百万円　売上　：15,164百万円 総資産　：24,832百万円　経常利益　：△2,064百万円 純資産　：346百万円
首都圏及びその他関東地域	日神不動産株式会社 本社所在地　：東京都新宿区 代表者氏名　：代表取締役会長兼社長 神山 和郎 設立　：昭和50年３月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開 （平成22年３月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：10,111百万円　売上　：31,003百万円 総資産　：43,340百万円　経常利益　：813百万円 純資産　：56,018百万円
中部地域	矢作建設工業株式会社 本社所在地　：愛知県名古屋市東区 代表者氏名　：取締役社長 山田 文男 設立　：昭和24年５月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注力 （平成22年３月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：6,808百万円　売上　：77,260百万円 総資産　：91,382百万円　経常利益　：4,455百万円 純資産　：26,630百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
中国・四国地域	穴吹興産株式会社 本社所在地　：香川県高松市 代表者氏名　：代表取締役社長 穴吹 忠嗣 設立　：昭和39年５月 上場の有無　：大阪証券取引所第一部上場 概要　：中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力 （平成22年６月30日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：755百万円　売上　：65,779百万円 総資産　：44,251百万円　経常利益　：1,094百万円 純資産　：7,557百万円

（注１）本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方６県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方９県を、「中国・四国地域」とは中国地方５県及び四国地方４県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがあります。以下同じです。

（注２）株式会社ビッグについては、非上場であるため、決算数値の開示を行っていません。

（注３）株式会社サンシティ、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社及び穴吹興産株式会社の資本金、売上、総資産、経常利益及び純資産の記載数値は連結決算数値を記載しています。

各パイプラインサポート会社は、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」に基づき、大要以下に掲げる役務を本投資法人に提供するものとされています。

このように、本投資法人は全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介において実績を有し、安定した取引基盤を有する各パイプラインサポート会社を通じて、本投資法人の投資基準に合致した不動産に関する情報を幅広く取得する機会の確保を図っています。

（情報提供サービス）

各パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。本資産運用会社がその情報を受領した後７営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

（マーケットリサーチサービス）

本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

B．協力会社との協働

協力会社である日本ＧＥ株式会社（以下「日本ＧＥ」といいます）は、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務を本資産運用会社に提供するものとされています。日本ＧＥのリアル・エステート部門は、GE Capital Real Estate（米国ＧＥ社の不動産ビジネス部門）の日本におけるプラットフォームと位置づけられており、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っています。本資産運用会社は、日本ＧＥとの住居にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指します。

（人材確保に関する協力）

日本ＧＥは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継、かつ、発展させるために、本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力することとされています。

（パイプラインサポート）

日本ＧＥは、その保有する住居のうち、本投資法人の投資基準に適合すると判断する、売却予定価格25億円以上のものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、当該情報提供日（当該日を含みません。）から起算して30日目までの間、本資産運用会社と、優先交渉権に基づき、当該不動産等の売買に関する交渉を行うこととされています。

なお、事業協力契約の契約期間は１年間（自動更新あり）で、日本ＧＥ、本投資法人又は本資産運用会社が解散した場合等には、当該事業協力契約は自動的に終了し、その他、一定の場合には解除されるものとされています。

＜日本ＧＥの概要＞

日本ＧＥ株式会社

本社所在地　：東京都港区赤坂五丁目２番20号

代表者氏名　：代表取締役社長 藤森 義明

設立　：平成11年９月１日

上場の有無　：非上場

事業の概要　：同社のリアル・エステート部門は、米国ＧＥ社の不動産ビジネス部門であるGE Capital Real Estate（本社、米国コネチカット州）の日本におけるプラットフォームとして、世界各地に拠点を持つGE Capital Real Estateと協力し、グローバルなアセットマネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域ごとの深い専門性や知識とを組み合わせて、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメント等の包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指しています。

（ロ）内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

Ａ．収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

（ｉ）投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。

（ii）テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

（iii）取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

Ｂ．運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

（ｉ）妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。

（ii）プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

Ｃ．プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定します。

また、本資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、正確かつ適切な情報を収集するものとします。

（ハ）ＬＣＰグループからの情報提供等

本資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー（The LCP Group L.P.）（以下「米国ＬＣＰ」といいます。）との間で締結された平成17年11月１日付「情報提供契約（Information Advisory Agreement）」（以下「情報提供契約」といいます。）に基づき、本資産運用会社は、米国ＬＣＰから米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。また、米国ＬＣＰのマネージング・パートナーであり、Lexington Realty Trust（以下「ＬＸＰ」といいます。）の受託者委員会会長を務めており、また本資産運用会社の非常勤取締役であるロバート・ラスキン氏から米国における不動産マーケットや不動産投資運用等に関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。本資産運用会社は、これらの米国ＬＣＰとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国ＬＣＰ及びＬＸＰが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用するものとします。

④ 投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、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。以下同じです。）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以上とするよう資産運用を行うものとします。

⑤ 運用方針

本資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

Ａ．規模

（住居及びシニア物件）

原則として、１物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

（オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外））

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

B．投資金額

（ｉ）投資金額の下限

原則として１物件当たりの投資金額は３億円以上とします。

（ii）投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、１物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

C．設備施設

（住居及びシニア物件）

戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

（オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外））

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

D．耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率（地震ＰＭＬ値）（注）が20%以下の物件を原則とします。なお、地震ＰＭＬ値が20%を超える場合又は個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

（注）予想最大損失率（地震ＰＭＬ値）については、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ②投資不動産物件 D エンジニアリングレポートにおける数値 （ロ）地震リスク診断報告の概要」をご参照下さい。

E．環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

（ｉ）アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況

（ii）地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

F．築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年６月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年６月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

G．未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼働物件（注）である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えないことを条件とします。

（注）建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）にかかわらず引続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該当しない物件を、以下「未稼働物件」といいます。

H．開発案件への投資

パイプラインサポート会社及び協力会社によるサポートを得ることが可能な物件を中心に、第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

I．権利関係

（i）共有の場合

a．共有持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができるものとします。

b．処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

c．収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を行います。

（ii）区分所有の場合

a．処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

b．収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限りません。）を講じます。

また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33%を超えないこととします。

（注）投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

（iii）借地の場合

a．借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。）上の借地権を対象とします。

b．借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。

c．底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

（iv）担保権・用益権の場合

a．購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。

b．第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

（ロ）投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

A．運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	＜法人の場合＞ テナントの業種、業歴、規模、上場／非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 ＜個人の場合＞ ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圏分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況

	評価項目	調査事項
物理的調査	立地要因	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③ 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④ 日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤ 地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥ 都市計画及び地域計画 ⑦ 前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ
	建築・設備・仕様概要	＜各用途共通＞ ① 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ② 内外装の部材のグレード ＜住居及びシニア物件＞ 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 ＜オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）＞ 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等
	耐震性能診断（注）	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断（注）	① 関係法規（消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規）の遵守状況等 ② 建物状況調査報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・土壌等	① アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

	評価項目	調査事項
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容 ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 信託受益権については信託契約の内容
	テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

（注）本投資法人は、物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行っています。

B．個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

C．専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（地震ＰＭＬ値を含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託します。

（ハ）保有期間

原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図ります。但し、戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を譲渡する場合もあります。

（ニ）物件の管理運営方針

A．基本方針

本資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事を行うことにより、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

B．テナント営業

・リーシングの実施に当たって、営業期間毎に本投資法人の運用資産毎のリーシング計画を策定します。

・リーシング計画には、周辺地域又は商圏における新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

C．リーシング活動の展開

（周辺地域又は商圏の動向）

・マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺地域又は商圏におけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺地域又は商圏において構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業、新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

（重点営業先の選定）

・周辺地域又は商圏におけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

（最適な賃貸条件の検討）

・個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃貸収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借契約であるか否か等）を総合的に判断します。

（既存テナント動向の把握）

・既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、ニーズや不満、増床希望等をいち早く把握することに努めます。

D．リーシング方針

本資産運用会社は取得した投資不動産について賃貸を行うときは、以下の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

・優良テナントを選別すること。

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

（ｉ）テナントの審査基準

本資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

＜審査項目＞

	法人テナント	個人テナント
属性	・業種 ・業歴 ・企業規模 ・上場／非上場の別	・職業 　－ 勤続年数 　－ 勤務先の規模・業種 　－ 勤務先の上場／非上場の別 ・年齢 ・入居家族構成
業績	・財務状況 ・株価動向	・所得水準
信用力	・企業信用調査会社の評価内容 ・格付	・資産状況
契約内容	・使用目的 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の有無及び状況	・使用目的 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の状況

Ｅ．テナント管理方針

（ｉ）テナント管理

・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望・クレーム等については迅速かつ誠実に対応します。

・テナントへのコミュニケーションを図り、感想や不満を迅速・的確に把握し、かつ対応することにより、テナントの満足度の向上に努めます。

・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行います。

（ii）賃料回収保全策

・本資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い延滞解消に努めます。

・原則として保証人のない個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付すこととします。

Ｆ．建物管理方針

（ｉ）日常の建物管理

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に、資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認し、不具合の発見されたものについては、迅速に修繕を行います。

（ii）修繕計画

中長期的な視野から物件の競争力維持向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。

（iii）建物管理費用の低減

各項目別に建物管理費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、テナントへの影響等に留意しつつ費用の低減を図ります。

G．プロパティ・マネジメント会社（ＰＭ会社）を通じた管理運営

（ｉ）プロパティ・マネジメント会社の利用

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

（ii）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

・不動産運営管理の経験・能力
・取得を予定する資産における実績
・関係業者とのネットワーク
・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
・新規テナントの募集能力
・組織体制
・財務体質
・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
・当該不動産関連資産に関するレポーティング能力
・報酬及び手数料の水準

また、本資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定です。

（iii）物件の管理運営状況の把握

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月、以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

・テナントからの入金状況
・経費等の支出状況
・テナントの入退居の状況
・建物管理の状況
・テナントからの要望、クレームとそれに対する対応状況
・当該運用対象不動産所在地近隣の賃貸市場動向

（iv）プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社の業務遂行状況についてチェックを行います。その結果、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

（ホ）付保の方針

Ａ．損害保険の付保に関しては、当該建物の火災や事故等を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、適正とされる火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

Ｂ．地震保険の付保に関しては、災害による影響と損害保険料とを比較検討して、付保の判断を行います。なお、地震ＰＭＬ値が20％を超える物件及び個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値が10％を超過する場合には、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

（ヘ）売却方針

本投資法人は、本資産運用会社によるポートフォリオの見直し等により、以下のＡ．乃至Ｆ．の各事項を考慮の上、以下のａ．乃至ｃ．の場合に個別不動産の売却について検討します。

Ａ．中長期的な不動産市況

Ｂ．将来における収益予測

Ｃ．資産価値の上昇・下落の見通し

Ｄ．所在立地地域の将来性・安定性

Ｅ．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み

Ｆ．ポートフォリオの構成における重要性

ａ．戦略的重要性が失われた場合

例）老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合

ｂ．魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例）立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合

ｃ．戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合

例）空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリューアップが図れた場合

⑥ 財務方針

（イ）基本方針

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（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）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発行の限度額は、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ます。

（ロ）借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努めます。

（ハ）総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

（ニ）本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

（ホ）本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預かり金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

（ヘ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

（ト）投資口の追加発行を行う場合、本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、これを行います。

⑦ 開示方針

（イ）資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

（ロ）情報開示に関しては、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針です。

（ハ）利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的に開示を行います。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（イ）規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします（規約第11条第１項）。

ａ．不動産、不動産の賃借権又は地役権

ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

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

ｄ．当事者の一方が相手方の行うａ.乃至ｃ.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

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

ｆ．特定目的会社に係る優先出資証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

ｇ．特定目的信託に係る受益証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、ｂ.、ｃ.又はｅ.に掲げる資産に該当するものを除きます。）

ｈ．投資信託の受益証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

ｉ．投資証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

（ロ）本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります（規約第11条第２項）。

ａ．有価証券(金融商品取引法第２条第１項に規定する有価証券又は同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じ。)

ｂ．金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。）

ｃ．コールローン

ｄ．ａ.乃至ｃ.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権

ｅ．金融先物取引に係る権利

ｆ．金融デリバティブ取引に係る権利

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することがあります（規約第11条第３項）。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権若しくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。）

ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。）

ｃ．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｄ．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667.条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分

ｅ．動産（民法で規定される動産をいいます。）

ｆ．上記ａ.乃至ｅ.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．地役権

ｈ．資産流動化法第2条第6項に定める特定出資

ｉ．上記ａ.乃至ｈ.のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する金融商品取引所等が認めるもの

ｊ．上記ａ.乃至ｉ.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｋ．会社法に定める合同会社の社員たる地位

ｌ．一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（１） 投資方針⑤運用方針 （イ）取得基準」をご参照ください。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１） 投資方針 ②ポートフォリオの構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録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。

① 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、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額とします。（規約第17条第１号）。

分配金額は、投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能利益の金額（以下「配当可能利益」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）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の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、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、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。

③ 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又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します（規約第17条第５号）。

④ 分配金の除斥期間等

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①から④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。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（２） 投資対象 ①投資対象とする資産の種類(ロ) ａ.」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前記「（２） 投資対象 ①投資対象とする資産の種類（イ）」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第12条第１項）。

（ロ）前記「（２） 投資対象①投資対象とする資産の種類（ロ） ｅ.」に掲げる金融先物取引に係る権利及び前記「（２） 投資対象①投資対象とする資産の種類（ロ） ｆ.」に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします（規約第12条第２項）。

② 金融商品取引法及び投信法による制限

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

（イ）資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです（金融商品取引法第42条の２、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ａ． 自己取引等

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

ｂ． 運用財産相互間の取引

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

ｃ． 第三者の利益を図る取引

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

ｄ． 投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．　その他業府令で定める取引

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

（ｉ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、業府令第128条に掲げる行為を除きます。）。

（ii）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（iii）第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

(iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。

(ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

(vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）。

(vii）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

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

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｃ．当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

ｄ．当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記ｅ.について同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

ｅ．当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

(ｉ)組織の変更

(ii)合併

(iii)株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

ｆ．その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第１項第１号及び第２号並びに上記ｃ.乃至ｅ.に掲げる場合を除きます。）

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じ。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第１項、第２項、投信法施行規則第131条）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

ｂ．親法人投資口を無償で取得する場合

ｃ．その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記ｄ.において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合

ｄ．その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

（ｉ）組織の変更

（ii）合併

（iii）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（iv）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

ｅ．その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第２項第１号 及び上記ｂ.乃至ｄ.に掲げる場合を除きます。）

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）借入れ及び投資法人債

ａ．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、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の手当てを目的として、資金を借り入れ又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第14条第１項、第３項）。

ｂ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします（規約第14条第２項）。

（ハ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、投資不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）　投資方針 ②ポートフォリオ構築方針（ニ）地域別分散投資」をご参照下さい。

（ニ）他のファンドへの投資

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

３【投資リスク】

（１）【リスク要因】

以下には、本投資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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。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。

① 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）有利子負債比率に関するリスク
（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

② 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
（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）役員の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）本投資法人の合併に関するリスク
（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

③ 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）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

（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

（ナ）オペレーターに関するリスク

（ラ）フォワード・コミットメント等にかかるリスク

④ 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に係るリスク

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達に関するリスク

（ロ）継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせる状況に係るリスク

① 一般的なリスク

（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(金融商品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になります。

（ニ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、平成18年８月１日に東京証券取引所に上場しましたが、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資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東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資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。

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

（ヘ）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、その規模によっては、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が大幅に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が行われるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口一口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ト）有利子負債比率に関するリスク

本投資法人の有利子負債比率は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を上限の目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。一般的に、有利子負債比率の値が高まるほど、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「２ 投資方針 （３） 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になります。

（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。

② 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、未稼動（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ため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び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。税法上の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。また、現在のように不動産市場が停滞している状況下において、運用資産の処分を余儀なくされる場合には、運用資産の処分による売却損により本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があるほか、必要な時期に運用資産を売却することができず、借入れの返済が困難となる可能性があります。

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、破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（ハ）本投資法人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おいては、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。

本資産運用会社は米国ＬＣＰとの間で締結した情報提供契約に基づき、同社より不動産運用にかかるノウハウ、情報、アドバイスの提供を受けています。また、本投資法人は、本資産運用会社の株主等でもあるパイプラインサポート会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、協力会社としての日本ＧＥとの間で、物件情報提供及び優先交渉権の付与並びに人材供給等を内容とする事業協力契約を締結しています。このように、本投資法人の資産運用は、これらの関係者に依存している側面を有しています。本資産運用会社の株主がその株式を売却する場合、又はパイプラインサポート会社若しくは協力会社との契約が解除され若しくは更新されない場合には、本投資法人の収益に悪影響が出るおそれがあります。さらに、これらの情報提供等によって本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

（ニ）役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、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与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、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。

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、本投資法人に不利益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。

（ヘ）本投資法人の合併に関するリスク

本投資法人は、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、平成22年２月１日を合併の効力発生日としてLCPとの間で合併しました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると考えており、物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点から、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施し、本合併の効力発生日以後、物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指しております。しかしながら、負ののれん発生益が想定している額を大幅に下回った場合や、物件売却が円滑に進まない場合など、上記の合併の目的を実現される保証はありません。

（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、金融商品取引法第166条及び第167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金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資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、本資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ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。

（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る場合もあります。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本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

③ 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。特に、現在のように不動産市場が停滞している環境下においては、本投資法人が売却を希望する場合においても、希望する時期・条件で不動産を売却することは容易ではなく、借入金の返済のために保有資産の売却を余儀なくされる場合には、大幅な売却損が発生する可能性があるほか、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達することも困難となる可能性があります。

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、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、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、会社法施行による改正前の商法（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。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。

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権などを取得する等の負担を余儀なくされ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。

また、シニア物件に関しては、有料老人ホームの運営は各都道府県の監督下にあり、シニア住宅についての認定を維持するためには財団法人高齢者住宅財団の設定する基準を満たす必要があります。これらの監督機関におけるシニア物件の監督方針の変更や要求される基準の変更又はその解釈若しくは適用の変更によっては、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（ヘ）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りなく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、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、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（平成16年法律第123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りなく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（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。）及び借地法を含みます。）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にとどまります。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るとは限りません。

（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みます。）。

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貸している場合には、転貸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。

（ヲ）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。

（ワ）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、テナントによる転貸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。

（カ）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、津波、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動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。

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。

また、東北地方太平洋沖地震のような大規模な地震や津波が発生した場合、投資不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該投資不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

（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。

（タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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。

また、原子力発電所の事故等により、投資不動産又はその所在地周辺が放射能汚染を受けた場合にはその価値が消滅又は大幅に減少する可能性や、長期間建物が不稼動を余儀なくされること等により、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

（レ）投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（１）　投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資不動産が、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、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。

（ナ）オペレーターに関するリスク

投資対象不動産の中には、シニア物件をはじめとして、物件の特性上、その物件の運用に当たり利用者又はエンドテナントに対し、そのオペレーターが一定のサービスを提供することが必要とされる物件があります。このような物件については、当該物件の運営管理に適するオペレーターに対して賃貸し、かかるオペレーターによりその運営管理がなされますが、その運営管理が適切に行われなかった場合、本投資法人のレピュテーションを害し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。加えて、かかるオペレーターに倒産事由その他の一定の事由が生じた場合には、本投資法人や受託者等がサービスの提供を行うことが業法規制上困難であり、あるいは、十分な経験及びノウハウを有していないことなどから、当該物件の運営管理が一時的に停止し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ラ）フォワード・コミットメント等にかかるリスク

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

④ 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

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、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。なお、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を以下「信託法」といい、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を以下「旧信託法」といいます。信託契約に別段の定めのない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。信託受益者とは、信託の利益を享受する者ですが（旧信託法第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（旧信託法第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。信託法の下においても、信託受託者と受益者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い、信託受託者から受益者に対し、信託費用等の請求がなされることがあります（信託法第48条第５項、第54条第４項）。したがって、本投資法人が不動産、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、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（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、金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、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（信託法第93条、第94条）、株券や社債券のような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、株券や社債券のような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

旧信託法上、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、旧信託法の諸規定、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。信託法においては、信託受託者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合に、信託財産が信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記（信託法第14条）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、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条）、信託法も同様に信託受託者が信託財産のためにした行為がその権限に属しない場合において取消権を受益者に認めています（信託法第27条）。しかるに、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に係るリスク

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。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４ 手数料等及び税金（５）課税上の取扱い ③ 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

ａ．会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

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

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

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

ｃ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｄ．借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

ｅ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達に関するリスク

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手数料(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。また、世界的な金融市場の混乱等により、金融機関が新規貸出について慎重になり、金利、担保提供等の点において現状より不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。また、借り換えや新規借入れによる既存借入金の返済が出来なくなる可能性は否定できません。

(ロ) 継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせる状況に関するリスク

本投資法人は、借入金42,965百万円（平成22年12月31日時点借入残高）に関する平成23年６月30日以後の借換えについて、借入先金融機関等と交渉中です。また、平成22年12月31日時点において、当該金融機関等からの借入れに関する財務制限条項に抵触しています。なお、当該財務制限条項への抵触の内容は次の通りです。

・本タームローン及び第24個別極度ローンにかかる各契約上、「投資法人LTV」が60%を上回った場合、６ヵ月以内にこれを解消する義務（本件解消義務）を負っておりますが、本投資法人の平成22年６月中間期末時点における投資法人LTVは60%を上回っており（平成22年６月中間期末時点投資法人LTV：60.4%）、また、本投資法人第15期決算が確定し、当期末時点における投資法人LTVも60%を上回ったことから（平成22年12月期末時点投資法人LTV：60.2%）、当期末時点において、本タームローン及び第24個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定しました。

・本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生（平成22年12月期末）から20営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかった場合には、本投資法人の他の借入金であるタームローンD号においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当します。前記「１投資法人の概況　（１）主要な経営指標等の推移　ｂ．事業の状況（２）今後の運用方針及び対処すべき課題（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題」記載のとおり、本投資法人は、上記の期限内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかったため、本書の日付現在、タームローンD号においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当しています。

このような状況から、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しています。

本投資法人は、上記の事象又は状況を解消するための対応策として、借入先金融機関との借入期間の長期化等の条件に関する検討・交渉を行っております。また、新たな金融機関からの借入れ、借入金融機関等への借入金の返済、引き続き借入れを行う金融機関との借換え条件の緩和、その他の資本政策等の実施が不可欠であると考え、これらを最優先事項として位置付け、検討・交渉を行っております。また、この他、物件売却に関する検討・交渉も行っております。

しかしながら、これらの検討・交渉については、現在進行中の状況であり、交渉先との最終的な合意等が得られている状況にはないことから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

（２）【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。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき３ヶ月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本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、本資産運用会社の管理・監督等を行います。本資産運用会社が、その利害関係人等との取引を行う場合には、本資産運用会社の内部規則である利害関係人等との取引規則に従ってなされ、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされており、かかる事項が本投資法人の執行役員に定期的に報告されることによって、利益相反にかかるリスクの管理に努めています。

② 本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスクをモニタリングし、かつ管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人の間の物件の購入、売却、仲介、賃貸、管理等の取引について、自主ルールを定めており、当該自主ルール上、これらの取引については、コンプライアンス・オフィサーによる法令遵守の確認を経た上で、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会による審議及び決議を経た後、本投資法人の役員会による審議及び承認を要するものとしています。かかる自主ルールを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

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

（ニ）本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、コンプライアンス委員会規則に定める重要な法令遵守に関する事項は投資委員会による審議の前にこれを開催し法令遵守の状況を監視します。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス規程に法令遵守を実現させるための具体的な手引を定め、役職員による法令遵守の徹底を図るとともに、法令遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、こ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【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

① 執行役員及び監督役員

執行役員報酬は１名につき月額80万円を上限とし、監督役員報酬は１名につき月額40万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。（規約第34条）

本書の日付現在、本投資法人は執行役員１名及び監督役員２名に対する報酬を月額１人当たり15万円とする旨を役員会の決議を経て決定しています。

② 会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算期後３箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。（規約第39条第１項）

③ 資産運用会社

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。（規約第41条）

運用報酬

本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、0.4%を乗じた金額の合計額を12で除した金額（１円未満切捨て）又は金2,500万円のいずれか高い方の金額を、３月、６月、９月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、３箇月分を当該四半期末日経過後２箇月以内に支払います。

取得報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除きます。）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後３箇月以内に支払います。

譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除きます。）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後３箇月以内に支払います。

④ 投資主名簿等管理人

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

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

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払います。但し、下表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	（１）直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 （２）除籍投資主 １件につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手数料	（１）基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 （２）指定振込払いの取扱１件につき　150円 （３）ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 （４）特別税率の適用　１件につき　150円 （５）分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手数料	（１）分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 （２）毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
４．諸届・調査・証明手数料	（１）諸届　１件につき　300円 （２）調査　１件につき　1,200円 （３）証明　１件につき　600円 （４）投資口異動証明　１件につき　1,200円 （５）個別投資主通知　１件につき　300円 （６）情報提供請求　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受理、報告

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．所通知発送手数料	（１）封入発送料 封入物２種まで （機械封入）　１通につき　25円 １種増すごとに５円加算 （２）封入発送料 封入物２種まで （手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに10円加算 （３）葉書発送料　１通につき　８円 （４）宛名印書料　１通につき　15円 （５）照合料　１照合につき　10円 （６）資料交換等送付料 １通につき　60円	封入発送料　…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料　…葉書の発送 宛名印書料　…諸通知等発送のための宛名印書 照合料　…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料　…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会関係手数料	（１）議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき　15円 （２）議決権行使集計料 ａ.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 ｂ.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とする。 （３）投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 （４）データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表作成手数料	（１）全投資主を記載する場合 １名につき　20円 （２）一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
９．CD-ROM作成手数料	（１） 全投資主対象の場合 1名につき 15円 （２） 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき 20円 但し、（１）（２）ともに最低料金は50,000円とする。 （３） 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 （４） CD-ROM複写料 １枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙１枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

Ⅱ．振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ１件につき 100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

B．経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記A．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

C．投資主名簿等管理人は、上記A．の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

⑤ 特別口座管理人

（イ）本投資法人は、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「三菱UFJ信託銀行」といいます。）に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A． 本投資法人は、口座管理事務手数料酬として、下表により計算した金額を三菱UFJ信託銀行に支払います。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び三菱UFJ信託銀行が協議のうえ決定します。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
特別口座管理料	毎月末現在特別口座管理加入者 １名につき　150円 但し、月額の最低料金は20,000円とする。	１．振替口座簿等の備置き維持管理 ２．特別口座の開設及び廃止に関する処理 ３．総投資主報告に関する事務 ４．特別口座に関する各種照会対応 ５．振替制度運営に関する事務 ６．加入者の届出印鑑の管理
振替請求受付料	振替請求　　１件につき　800円	加入者からの振替請求書の受付並びに一般口座への振替処理
取引残高報告書（加入者一覧）作成料	加入者　　１名につき　50円	特別口座投資主一覧表の作成
証明調査料	加入者　　１名につき　500円	投資口の残高等の振替口座簿の記載事項に関する諸証明書の作成並びにその他各種照会に対する調査
諸届等取次手数料	諸 届　　１名につき　500円	１．加入者口座情報（住所・氏名・分配金振込指定等）の変更に関する諸届の受付及び処理並びに証券保管振替機構への通知 ２．届出印鑑の変更に係る受付及び処理 ３．加入者からの個別投資主通知の申出の受付及び処理
諸通知封入発送料	１．　封入・発送料 （１）封 書 ① 機械封入の場合（定形サイズ及び定形に準ずるサイズ） 封入物２種まで　１通につき　25円 ３種以上１種増すごとに　　5円加算 ② 定形外サイズ又は手作業封入の場合 封入物２種まで　１通につき　45円 ３種以上１種増すごとに　　10円加算 （２）ハガキ ① 発送料　　１通につき　8円 ② 圧着料　　１通につき　8円 ２．宛名印刷料　　１通につき　10円 ３．照合料　　１通につき　10円 ４．開封料　　１通につき　15円 ５．持届料　　１通につき　100円 なお、特殊な事務、複雑な事務はその都度料率を定める。	各種資料等の封入発送並びにこれらに付随する事務
返戻郵便物処理料	返戻郵便物　　１通につき 250円	返戻郵便物の受付、整理及び保管並びに再発送

Ｂ．　三菱UFJ信託銀行は、上記Ａ．の手数料を毎月末に締切り翌月末日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の翌月末日までにこれを支払うものとします。なお、支払の方法については別途三菱UFJ信託銀行が指定する方法によります。

（ロ）また、本投資法人は、本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理人である中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」といいます。）に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．　本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を中央三井信託銀行に支払います。但し、下表に定めのない事務にかかる手数料は、その都度本投資法人及び中央三井信託銀行が協議の上定めます。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は、20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 証券保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
2．振替手数料	振替請求1件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3．諸届取次手数料	諸届1件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び証券保管振替機構宛通知

B．　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記A．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び中央三井信託銀行が協議の上これを変更することができます。

C．　中央三井信託銀行は、上記A．の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までにこれを支払うものとします。

⑥ 資産保管会社

本投資法人は、資産保管会社である中央三井信託銀行株式会社（以下「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

A．委託報酬は、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定めるものとし、資産保管会社が別途指定する資産保管会社の口座に振込により支払います。

B．資産保管会社は、上記A．の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払います。

⑦ 会計事務等にかかる一般事務受託者

本投資法人は、一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社（以下「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務

（ロ）計算に関する事務

（ハ）会計帳簿の作成に関する事務

（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．委託報酬は、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として別途定める報酬を支払うものとします。

B．一般事務受託者は、上記A．の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は一般事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払います。

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

① 投資証券が発行される場合の当該発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）

② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用

③ 目論見書の作成及び交付にかかる費用

④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑤ 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用

⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）

⑦ 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

⑧ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑨ 借入金及び投資法人債にかかる利息

⑩ 本投資法人の運営に要する費用

⑪ その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

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

（ｉ）平成23年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成24年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます。

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

（iii）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成24年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）です。

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

（ｖ）平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成24年から平成26年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

（ｉ）みなし配当

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

（ii）みなし譲渡収入

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

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※
※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。
（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

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

（ｉ）申告分離課税の上記20％の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）となります。

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

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

（iv）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）、平成24年１月１日以後の譲渡等については20％（所得税15％、住民税５％）となります。

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

（vi）平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

② 法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成23年12月31日までは７％、平成24年１月１日以後は15％の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

（ｉ）みなし配当

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

（ii）みなし譲渡収入

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

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

③ 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

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

ｂ．他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

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

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

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

（ｉ）登録免許税

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

（ⅱ）不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則４％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年３月31日までは３％とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成23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額が３分の１に軽減されます（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。）。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	用途区分	地域区分（注１）	第15期（平成22年12月31日） 保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	住居	首都圏	―	―
		地方主要都市部	―	―
		小計	―	―
	オフィスビル・商業施設	首都圏	724	1.0
		地方主要都市部	―	―
		小計	724	1.0
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,148	4.2
		地方主要都市部	1,509	2.0
		小計	4,657	6.1
不動産合計			5,382	7.1
信託不動産	住居	首都圏	41,271	54.4
		地方主要都市部	2,143	2.8
		小計	43,415	57.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	14,579	19.2
		地方主要都市部	6,352	8.4
		小計	20,931	27.6
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	―	―
		地方主要都市部	―	―
		小計	―	―
信託不動産合計			64,346	84.8
預金・その他の資産			6,132	8.1
資産総額計（注３）			75,861 (69,729)	100.0 (91.9)

（注１）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。
（注２）「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。
（注３）「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	第15期（平成22年12月31日） 金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	45,704	60.2
純資産総額	30,156	39.8
資産総額	75,861	100.0

[ご参考]旧地域区分による本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分（注１）	第14期（前期）（平成21年12月31日現在）		第15期（当期）（平成22年12月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	居住用不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	309	0.7	—	—
		小計	309	0.7	—	—
	オフィスビル等	東京23区	728	1.6	724	1.0
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	406	0.9	—	—
		小計	1,134	2.5	724	1.0
	駐車場	東京23区	920	2.0	1,426	1.9
		東京周辺部	551	1.2	1,722	2.3
		地方政令指定都市	1,146	2.5	—	—
		その他	390	0.9	1,509	2.0
		小計	3,008	6.7	4,657	6.1
不動産合計			4,453	9.9	5,382	7.1
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,481	54.2	36,178	47.7
		東京周辺部	5,036	11.2	5,093	6.7
		地方政令指定都市	—	—	2,143	2.8
		その他	—	—	—	—
		小計	29,518	65.4	43,415	57.2
	オフィスビル等	東京23区	3,747	8.3	14,579	19.2
		東京周辺部	1,279	2.8	—	—
		地方政令指定都市	3,211	7.1	4,083	5.4
		その他	—	—	2,268	3.0
		小計	8,239	18.3	20,931	27.6
信託不動産合計			37,757	83.6	64,346	84.8
預金・その他の資産			2,934	6.5	6,132	8.1
資産総額計（注３）			45,145 (42,210)	100.0 (93.5)	75,861 (69,729)	100.0 (91.9)

（注１）東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

（注２）「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

（注３）「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、当期末時点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。個々の投資資産については、下記「B 個別不動産関連資産に係る概要」をご参照下さい。

次へ

物件番号(注１)	不動産等の名称	所在地(注２)	所有形態	取得価格(百万円)(注３)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(%)(注４)	期末算定価額(百万円)(注５)	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番２号	信託受益権	1,251	1,165	1.8	1,100	(注６)
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	信託受益権	1,229	1,139	1.7	1,130	(注６)
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	信託受益権	888	877	1.3	888	(注６)
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	信託受益権	1,070	1,053	1.5	995	(注６)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,477	2.1	1,170	(注６)
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	信託受益権	1,428	1,418	2.0	1,160	(注６)
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	信託受益権	1,088	1,065	1.5	990	(注６)
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	信託受益権	1,059	1,033	1.5	1,050	(注６)
A34	ベ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	信託受益権	1,023	1,020	1.5	975	(注６)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	893	1.3	882	(注６)
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	信託受益権	825	812	1.2	667	(注６)
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	信託受益権	795	789	1.1	656	(注６)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目７番６号	信託受益権	676	667	1.0	629	(注６)
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	信託受益権	651	661	0.9	590	(注６)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	648	0.9	476	(注６)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目５番13号	信託受益権	620	606	0.9	621	(注６)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番１	信託受益権	604	625	0.9	539	(注６)
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	信託受益権	589	583	0.8	514	(注６)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目２番15号	信託受益権	589	586	0.8	544	(注６)
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目７番47号	信託受益権	572	567	0.8	506	(注６)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目６番６号	信託受益権	566	555	0.8	526	(注６)
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	信託受益権	557	538	0.8	429	(注６)
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	信託受益権	510	502	0.7	494	(注６)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番１号	信託受益権	2,520	2,496	3.6	2,480	(注７)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町６番15号	信託受益権	3,260	3,232	4.6	3,270	(注９)
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号	信託受益権	1,880	1,871	2.7	1,880	(注９)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町３番８号	信託受益権	1,450	1,434	2.1	1,430	(注８)

物件番号(注１)	不動産等の名称	所在地(注２)	所有形態	取得価格(百万円)(注３)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(%)(注４)	期末算定価額(百万円)(注５)	
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	1,054	1.5	1,010	(注７)
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号	信託受益権	866	857	1.2	871	(注７)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番７号	信託受益権	577	573	0.8	570	(注９)
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番２号	信託受益権	970	956	1.4	971	(注８)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号	信託受益権	1,110	1,096	1.6	1,090	(注７)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	412	0.6	401	(注７)
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	324	0.5	330	(注７)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	251	0.4	243	(注８)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	962	1.4	960	(注８)
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号	信託受益権	511	502	0.7	505	(注８)
A73	AMS TOWER 南６条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号	信託受益権	1,180	1,154	1.7	1,070	(注８)
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目６番22号	信託受益権	7,010	6,944	9.9	6,740	(注７)
小計(計39物件)				44,040	43,415	62.4	41,352	-
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	信託受益権	1,301	1,245	1.8	987	(注６)
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目５番１号	不動産	715	724	1.0	501	(注９)
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目７番２号	信託受益権	7,410	7,404	10.5	6,740	(注７)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目２番４号	信託受益権	4,880	4,875	6.9	4,690	(注７)
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,053	1.5	1,020	(注７)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号	信託受益権	816	795	1.2	726	(注８)
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号	信託受益権	3,280	3,288	4.7	3,170	(注９)
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,268	3.3	2,320	(注９)
小計(計８物件)				21,782	21,656	30.9	20,154	-
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番７、22番15	不動産	97	100	0.1	90	(注６)
C21	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番３号	不動産	685	679	1.0	735	(注７)
C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目１番11号	不動産	652	645	0.9	681	(注７)
C23	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番１号	不動産	574	569	0.8	641	(注７)
C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番２	不動産	486	482	0.7	543	(注７)

物件番号(注１)	不動産等の名称	所在地(注２)	所有形態	取得価格(百万円)(注３)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(%)(注４)	期末算定価額(百万円)(注５)	
C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目１番	不動産	1,050	1,035	1.5	1,060	(注７)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目６番60号	不動産	681	670	1.0	616	(注７)
C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目２番25号	不動産	480	473	0.7	433	(注７)
小計(計８物件)				4,705	4,657	6.7	4,799	-
合計(計55物件)				70,528	69,729	100.0	66,305	-

（注１）「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、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、駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C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）「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

（注３）「取得価格」とは、不動産売買契約書及び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記載しています。

（注４）「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取得価格の比率をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。なお、調査依頼先は以下の通りです。

不動産鑑定機関の概要
名称
（注６）株式会社アセッツアールアンドディー
（注７）財団法人日本不動産研究所
（注８）株式会社谷澤総合鑑定所
（注９）森井総合鑑定株式会社

次へ

B 個別不動産関連資産に係る概要

本投資法人が平成22年12月31日現在保有する不動産関連資産の個別の概要は以下のとおりです。

「個別不動産関連資産に係る概要」に関する説明

物件番号とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、ホテル・シニア・駐車場等をCとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、B、C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。

駐車場については平面駐車場等であり、対象不動産上に建物は存在していません。

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22年12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、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。但し、主たる用途が駐車場である場合はこの限りではありません。

・ 「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．「収益状況等」欄の記載について

・ 平成22年１月１日から平成22年12月31日までの事業期間について記載しています。なお、上記期間中に取得した物件については本投資法人が当該不動産を取得した日から記載しています。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おりません。
・ 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費が含まれています。
・ 「その他収入」には、礼金、更新料、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。
・ 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年１月１日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
・ 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
・ 「NOI」（Net Operating Income）とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を差し引いた金額をいいます。

ｄ．「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

・ 「取得価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切捨てています。
・ 旧LCP保有物件の取得価格は、原則として平成22年２月１日を価格時点とする鑑定評価額を記載したものであり、実際の取得価格とは異なります。

ｅ．「取得時の鑑定評価額」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、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に基づき、株式会社アセッツアールアンドディー、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び森井総合鑑定株式会社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にとどまります。

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。

ｆ．「期末算定価額の概要」欄の記載について

本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

ｇ．「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、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社竹中工務店、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、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、応用アール・エム・エス株式会社及び株式会社構造計算研究所に委託し、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（PML）」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とがあります。予想最大損失率（PML）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- 「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を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。
- 「長期修繕費用」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。

前へ　次へ

物件番号A26：日神パレステージ代田橋

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)	東京都杉並区和泉一丁目42番5、42番23、42番24、43番11		
	(住居表示)	東京都杉並区和泉一丁目31番2号		
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積（㎡）	673.55	建ぺい率／容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積（㎡）	2,135.76	建築時期	平成4年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	98
月額賃料	6,491千円	賃貸戸数	92
敷金等	8,043千円	賃貸可能面積（㎡）	1,771.13
稼働率	93.8%	賃貸面積（㎡）	1,662.14

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成17年7月28日
		取得価格	1,251百万円
賃貸事業収益①	84,117千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	77,086千円	価格時点	平成17年6月6日
その他収入	7,031千円	鑑定評価額	1,300百万円
賃貸事業費用②	42,018千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	14,765千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,123千円	期末算定価額	1,100百万円
損害保険料	328千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	8,026千円	会社名	株式会社ベスト・プロパティ
減価償却費③	15,774千円		
賃貸事業損益(①-②)	42,099千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	57,873千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年1月19日
予想最大損失率（PML）	8.0%	早期修繕費(1年以内)	35千円
再調達価格	610,200千円	長期修繕費(今後15年間)	76,290千円

地域特性等

対象不動産は京王線「代田橋」駅から北方徒歩10分に位置する賃貸可能戸数98戸の単身者向けマンションです。代田橋駅からは都内有数の繁華街である新宿駅まで10分、また隣駅である明大前駅乗換えで若年層に人気の高い渋谷駅まで9分とアクセスが良く、若年単身者の安定的な賃貸ニーズが見込まれます。

特記事項

なし

物件番号A27：日神パレステージ東長崎

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)	東京都豊島区長崎五丁目27番1、27番2、27番6		
	(住居表示)	東京都豊島区長崎五丁目4番1号		
交通条件	西武線「東長崎」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居地域
	地積（㎡）	911.56	建ぺい率／容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積（㎡）	3,780.59	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60
月額賃料	6,857千円	賃貸戸数	57
敷金等	11,851千円	賃貸可能面積（㎡）	2,681.94
稼働率	94.4%	賃貸面積（㎡）	2,530.83

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成17年7月28日
		取得価格	1,229百万円
賃貸事業収益①	92,239千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	81,874千円	価格時点	平成17年6月6日
その他収入	10,364千円	鑑定評価額	1,300百万円
賃貸事業費用②	52,663千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	18,222千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	5,600千円	期末算定価額	1,130百万円
損害保険料	572千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	7,038千円	会社名	株式会社ベスト・プロパティ
減価償却費③	21,230千円		
賃貸事業損益(①-②)	39,575千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	60,806千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年1月19日
予想最大損失率（PML）	10.8%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	850,900千円	長期修繕費(今後15年間)	99,420千円

地域特性等

対象不動産は西武池袋線「東長崎」駅から北西方徒歩6分に位置する店舗併設タイプのマンションです。東長崎駅からは都内有数の繁華街である池袋駅まで5分と利便性が高いことから幅広い需要が見込まれるうえ、対象不動産は単身向けのワンルームからファミリー向けの3ＤＫまでバラエティーに富んだ間取りの居室を有していることから、多様なニーズに対応することができます。

特記事項

なし

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	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線「五反田」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12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
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年1月30日
		取得価格	888百万円
賃貸事業収益①	54,725千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	53,544千円	価格時点	平成17年12月15日
その他収入	1,181千円	鑑定評価額	991百万円
賃貸事業費用②	20,929千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,381千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,849千円	期末算定価額	888百万円
損害保険料	292千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,745千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	8,660千円		
賃貸事業損益(①-②)	33,796千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	42,456千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年11月25日
予想最大損失率（PML)	8.3%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	264,400千円	長期修繕費(今後15年間)	26,090千円

地域特性等

対象不動産はJR線「五反田」駅の南西方徒歩5分に位置する賃貸可能戸数48戸の単身者向けのマンションです。五反田エリアは新たなビジネスエリアとして注目されている品川駅まで5分程度でアクセスでき、また渋谷エリアへも7分でアクセスできることから若年単身者の安定的な賃貸ニーズが見込まれます。現状は民間企業の社宅として賃貸しています。

特記事項

なし

(注) 平成18年４月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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線「亀戸」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	66
月額賃料	5,173千円	賃貸戸数	62
敷金等	2,623千円	賃貸可能面積（㎡）	1,367.96
稼働率	93.9%	賃貸面積（㎡）	1,284.52
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年3月30日
		取得価格	1,070百万円
賃貸事業収益①	66,344千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	62,875千円	価格時点	平成17年10月18日
その他収入	3,468千円	鑑定評価額	1,110百万円
賃貸事業費用②	31,298千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	7,694千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,641千円	期末算定価額	995百万円
損害保険料	347千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	7,973千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	11,641千円		
賃貸事業損益(①-②)	35,046千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	46,687千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年9月28日
予想最大損失率（PML)	14.0%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	372,700千円	長期修繕費(今後15年間)	33,370千円

地域特性等

対象不動産はJR総武線「亀戸」駅の南方徒歩2分に位置する賃貸可能戸数66戸の単身者向けのマンションです。駅至近距離に立地するため生活利便性が高く、都心ビジネスエリアへのアクセスも良好なことから単身社会人、企業の社宅として安定的な賃貸ニーズが見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成17年11月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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	都営線「新板橋」駅から徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	96
月額賃料	6,400千円	賃貸戸数	88
敷金等	15,222千円	賃貸可能面積（㎡）	2,152.31
稼働率	91.1%	賃貸面積（㎡）	1,961.26

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日
		取得価格	1,505百万円
賃貸事業収益①	94,204千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	76,998千円	価格時点	平成18年5月1日
その他収入	17,205千円	鑑定評価額	1,570百万円
賃貸事業費用②	50,904千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	15,677千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	5,551千円	期末算定価額	1,170百万円
損害保険料	419千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	11,403千円	会社名	株式会社東京学生ライフ
減価償却費③	17,852千円		
賃貸事業損益(①-②)	43,300千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	61,152千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年7月5日
予想最大損失率（PML）	4.8%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	883,800千円	長期修繕費(今後15年間)	45,230千円

地域特性等

対象不動産は都営三田線「新板橋」駅の西方徒歩8分に位置する賃貸可能戸数96戸の学生専用マンションです。対象不動産から徒歩10分の位置に東京家政大学が存していることから安定的な需要が見込まれるほか、都営三田線沿いの大学等へのアクセスも良好なため底堅い需要が見込まれます。

特記事項

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。

(注) 平成18年５月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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線「御茶ノ水」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	65
月額賃料	5,969千円	賃貸戸数	60
敷金等	7,827千円	賃貸可能面積（㎡）	1,748.24
稼働率	89.6%	賃貸面積（㎡）	1,566.24

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	1,428百万円
賃貸事業収益①	77,702千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	71,263千円	価格時点	平成18年2月27日
その他収入	6,438千円	鑑定評価額	1,710百万円
賃貸事業費用②	33,656千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	11,180千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,906千円	期末算定価額	1,160百万円
損害保険料	337千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	4,638千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	13,592千円		
賃貸事業損益(①-②)	44,046千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	57,638千円		

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（PML）	8.0%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産はJR中央線「御茶ノ水」駅の北方徒歩8分に位置する賃貸可能戸数65戸のワンルーム・1LDKからなる単身者向けのマンションです。対象不動産の至近には東京医科歯科大学病院、順天堂大学病院が存していることから医療関係者の需要が見込まれるほか、都心ビジネスエリアへのアクセスが良好なことから単身社会人、企業の社宅として安定的な賃貸ニーズが見込まれます。

特記事項

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おりません。

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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	西武線「練馬高野台」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29
月額賃料	5,654千円	賃貸戸数	28
敷金等	22,490千円	賃貸可能面積（㎡）	3,029.16
稼働率	97.1%	賃貸面積（㎡）	2,942.79

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	1,088百万円
賃貸事業収益①	74,427千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	67,272千円	価格時点	平成18年2月27日
その他収入	7,155千円	鑑定評価額	1,220百万円
賃貸事業費用②	31,107千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	9,351千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	6,515千円	期末算定価額	990百万円
損害保険料	483千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,798千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	11,958千円		
賃貸事業損益(①-②)	43,320千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	55,278千円		

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（修繕費については平成18年5月31日）
予想最大損失率(PML)	10.8%(注)	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

対象不動産は西武池袋線「練馬高野台」駅の北方徒歩7分に位置する店舗併用タイプのマンションです。対象不動産は賃貸住宅としては広めの4LDKを中心とし、2LDK、3LDKの間取りからなるファミリー向けのマンションで、周辺に小中学校・病院・スーパーマーケットが存することから都心勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年３月実施の地震リスク分析(レベル１)によります。

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	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線「新横浜」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12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	11,604千円	賃貸可能面積（㎡）	1,858.44
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	1,858.44

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	1,059百万円
賃貸事業収益①	70,868千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	65,930千円	価格時点	平成18年3月15日
その他収入	4,938千円	鑑定評価額	1,110百万円
賃貸事業費用②	27,885千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	8,457千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	5,164千円	期末算定価額	1,050百万円
損害保険料	329千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,089千円	会社名	株式会社サンフィール
減価償却費③	11,843千円		
賃貸事業損益(①-②)	42,983千円	マスターリースの種類	固定賃料型
NOI(①-②+③)	54,827千円		

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（PML）	13.1%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産はJR横浜線「新横浜」駅の北方徒歩7分に位置する賃貸可能戸数68戸の単身者向けのマンションです。対象不動産の徒歩10分圏内に横浜アリーナ、ラーメン博物館、日産スタジアム、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等が存し利便性が高いうえ、横浜駅、品川駅、東京駅等へのアクセスが良好なため、横浜方面、東京方面勤務の単身社会人から安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年５月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

前へ　次へ

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	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	都営線「新御徒町」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64
月額賃料	4,912千円	賃貸戸数	60
敷金等	6,400千円	賃貸可能面積（㎡）	1,351.11
稼働率	93.7%	賃貸面積（㎡）	1,265.63

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日
		取得価格	1,023百万円
賃貸事業収益①	66,258千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	60,635千円	価格時点	平成18年4月12日
その他収入	5,623千円	鑑定評価額	1,100百万円
賃貸事業費用②	28,706千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	9,824千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,242千円	期末算定価額	975百万円
損害保険料	244千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	4,683千円	会社名	株式会社毎日コムネット
減価償却費③	10,710千円		
賃貸事業損益(①-②)	37,552千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	48,263千円		

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（PML)	6.6%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産は都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅の北方徒歩3分に位置する賃貸可能戸数64戸の学生専用マンションです。対象不動産から徒歩10分圏内にはＪＲ線「御徒町駅」、東京メトロ「新御徒町駅」も存し、上野周辺、御茶ノ水・水道橋周辺の大学・短大・専門学校への通学利便性が高く、上野・秋葉原等商業エリアも至近なことから安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年６月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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線「亀戸」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12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	69
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

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	906百万円
賃貸事業収益①	53,239千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	53,239千円	価格時点	平成18年3月13日
その他収入	―	鑑定評価額	930百万円
賃貸事業費用②	17,170千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	410千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,451千円	期末算定価額	882百万円
損害保険料	322千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,027千円	会社名	株式会社ジェイ・エス・ビー
減価償却費③	10,958千円		
賃貸事業損益(①-②)	36,069千円	マスターリースの種類	固定賃料型
NOI(①-②+③)	47,028千円		

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（PML）	7.8%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産はJR総武線「亀戸」駅の西方徒歩14分に位置する賃貸可能戸数72戸の学生専用マンションです。亀戸駅からは御茶ノ水・水道橋周辺の大学・短大・専門学校へのアクセスが良好で、山手線内の大学・短大・専門学校への通学可能なことから安定的な需要が見込まれます。また、至近距離に大型スーパーマーケットが存し生活利便性が高いうえ、東京スカイツリーまで徒歩15分圏にあり新入学生への誘引性は高いマンションです。

特記事項

なし

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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線「池袋」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12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	39
敷金等	8,181千円	賃貸可能面積（㎡）	952.89
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	952.89

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	825百万円
賃貸事業収益①	50,334千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	48,702千円	価格時点	平成18年3月17日
その他収入	1,631千円	鑑定評価額	856百万円
賃貸事業費用②	21,381千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	6,812千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,073千円	期末算定価額	667百万円
損害保険料	219千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,081千円	会社名	株式会社サンフィール
減価償却費③	10,193千円		
賃貸事業損益(①-②)	28,953千円	マスターリースの種類	固定賃料型
NOI(①-②+③)	39,146千円		

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（PML)	8.6%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産はJR山手線「池袋」駅の西方徒歩5分に位置する賃貸可能戸数42戸の単身者向けのマンションです。対象不動産は都内有数の繁華街である池袋の商業ゾーンに至近でショッピング等の利便性は極めて高く、またターミナル駅である池袋駅から都心ビジネスエリアへのアクセスが良好なことから、日常生活の利便性・都心接近性・交通利便性を志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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	東急線「用賀」駅 徒歩14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、第1種低層住居専用地域
	地積（㎡）	731.06	建ぺい率／容積率	60% / 200%、50% / 100%
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			

賃貸借の概況(平成22年12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	7,958千円	賃貸可能面積（㎡）	1,015.34
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	1,015.34

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	795百万円
賃貸事業収益①	48,998千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	46,550千円	価格時点	平成18年3月8日
その他収入	2,448千円	鑑定評価額	831百万円
賃貸事業費用②	19,288千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	6,744千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,592千円	期末算定価額	656百万円
損害保険料	224千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,166千円	会社名	株式会社サンフィール
減価償却費③	7,559千円		
賃貸事業損益(①-②)	29,710千円	マスターリースの種類	固定賃料型
NOI(①-②+③)	37,270千円		

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（PML)	6.9%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産は東急田園都市線「用賀」駅の西方徒歩14分に位置する賃貸可能戸数39戸の単身者向けのマンションです。東急田園都市線は半蔵門線に乗り入れていることから大手町等のビジネスエリアへのアクセスが良好なうえ、対象不動産の至近距離には砧公園が存していることから都心通勤者、休日にスポーツ・散策等を楽しむ社会人単身者を中心に安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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線「立川」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	24
月額賃料	2,290千円	賃貸戸数	22
敷金等	2,742千円	賃貸可能面積（㎡）	1,368.57
稼働率	74.7%	賃貸面積（㎡）	1,021.68

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	676百万円
賃貸事業収益①	44,188千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	41,302千円	価格時点	平成18年2月27日
その他収入	2,886千円	鑑定評価額	749百万円
賃貸事業費用②	17,896千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,234千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,245千円	期末算定価額	629百万円
損害保険料	239千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,907千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	7,270千円		
賃貸事業損益(①-②)	26,292千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	33,562千円		

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（修繕費については平成18年5月31日）
予想最大損失率（PML)	10.5%(注)	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

対象不動産はＪＲ中央線「立川」駅南東方徒歩11分に位置する店舗・事務所併用のマンションです。住居部分の間取りは２ＤＫで、良好な住環境から都心勤務の単身会社員・ＤＩＮＫＳを中心に安定的な需要が見込まれます。

特記事項

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。

(注) 平成18年３月実施の地震リスク分析(レベル１)によります。

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 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25
月額賃料	3,011千円	賃貸戸数	22
敷金等	5,394千円	賃貸可能面積（㎡）	1,167.50
稼働率	84.5%	賃貸面積（㎡）	986.79

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	651百万円
賃貸事業収益①	35,759千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	33,938千円	価格時点	平成18年2月24日
その他収入	1,821千円	鑑定評価額	678百万円
賃貸事業費用②	13,457千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	4,639千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,856千円	期末算定価額	590百万円
損害保険料	199千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,216千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	3,545千円		
賃貸事業損益(①-②)	22,301千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	25,846千円		

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（修繕費については平成18年5月31日）
予想最大損失率（PML）	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

対象不動産は京王線「初台」駅の北方徒歩8分に位置する賃貸可能戸数25戸のマンションです。対象不動産は閑静な住宅街に位置しており住環境は良好であり、間取りはワンルーム、2K、2LDK、3K、4LDKとバラエティに富んでいます。初台エリアは新宿へ至近距離であり、通勤・通学、ショッピングゾーンへの利便性を志向する幅広い需要者層から安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

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	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 徒歩9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（㎡）	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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	19
月額賃料	2,661千円	賃貸戸数	17
敷金等	4,928千円	賃貸可能面積（㎡）	1,235.93
稼働率	89.2%	賃貸面積（㎡）	1,102.73

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	646百万円
賃貸事業収益①	33,330千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	32,089千円	価格時点	平成18年2月28日
その他収入	1,240千円	鑑定評価額	707百万円
賃貸事業費用②	12,899千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	3,559千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,881千円	期末算定価額	476百万円
損害保険料	219千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	4,015千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	3,223千円		
賃貸事業損益(①-②)	20,430千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	23,654千円		

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3月14日
予想最大損失率（PML)	4.6%(注)	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

対象不動産は小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅の南東方徒歩9分に位置する賃貸可能戸数19戸のファミリー向けマンションです。小田急線は千代田線に乗り入れていることから新宿のみならず都心ビジネスエリアへのアクセスも良好であり、周辺の住環境も良好なことから都心勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

物件番号A41：アクシーズタワー川口並木

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	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線「西川口」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	57
月額賃料	3,634千円	賃貸戸数	51
敷金等	6,912千円	賃貸可能面積（㎡）	1,210.74
稼働率	89.5%	賃貸面積（㎡）	1,083.90

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	620百万円
賃貸事業収益①	49,004千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	43,658千円	価格時点	平成18年3月2日
その他収入	5,346千円	鑑定評価額	698百万円
賃貸事業費用②	26,268千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	7,893千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,447千円	期末算定価額	621百万円
損害保険料	208千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	5,641千円	会社名	株式会社アクセス・グループ
減価償却費③	10,077千円		
賃貸事業損益(①-②)	22,736千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	32,813千円		

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（PML）	11.8%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	341,100千円	長期修繕費(今後12年間)	10,465千円

地域特性等

対象不動産はJR京浜東北線「西川口」駅の北東方徒歩7分に位置する賃貸可能戸数57戸の単身者向けのマンションです。対象不動産近隣にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア等の生活利便施設が充実しており、最寄駅からは東京駅のほか池袋駅、新宿駅へのアクセスも良好であり、また、さいたま新都心駅、大宮駅への利便性も高いため、幅広い単身社会人からの需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年５月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

前へ　次へ

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	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	東京メトロ線「神楽坂」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26
月額賃料	2,832千円	賃貸戸数	22
敷金等	8,413千円	賃貸可能面積（㎡）	1,126.65
稼働率	82.6%	賃貸面積（㎡）	931.06

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	604百万円
賃貸事業収益①	38,134千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	36,517千円	価格時点	平成18年2月23日
その他収入	1,616千円	鑑定評価額	647百万円
賃貸事業費用②	15,811千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,821千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,230千円	期末算定価額	539百万円
損害保険料	327千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,602千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	3,829千円		
賃貸事業損益(①-②)	22,322千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	26,152千円		

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（修繕費については平成18年5月31日）
予想最大損失率（PML)	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

対象不動産は東京メトロ東西線「神楽坂」駅の西方徒歩5分に位置する店舗・事務所併用のマンションです。最寄駅はＪＲ総武線と東京メトロ東西線、有楽町線、南北線、都営地下鉄大江戸線が交叉する飯田橋駅の隣接駅であり都内各所へのアクセスが良好なことから単身社会人を中心に幅広い需要が見込まれます。

特記事項

なし

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	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	小田急線「町田」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	地積（㎡）	1,213.28	建ぺい率／容積率	60% / 200%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積（㎡）	1,499.59	建築時期	昭和59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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	62
月額賃料	3,044千円	賃貸戸数	62
敷金等	6,089千円	賃貸可能面積（㎡）	1,047.75
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	1,047.75

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日
		取得価格	589百万円
賃貸事業収益①	36,536千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	36,536千円	価格時点	平成18年5月1日
その他収入	―	鑑定評価額	597百万円
賃貸事業費用②	12,642千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	1,161千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,073千円	期末算定価額	514百万円
損害保険料	263千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	4,176千円	会社名	株式会社毎日コムネット
減価償却費③	4,966千円		
賃貸事業損益(①-②)	23,893千円	マスターリースの種類	固定賃料型
NOI(①-②+③)	28,860千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成22年1月1日
予想最大損失率（PML）	4.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	150千円
再調達価格	250,880千円	長期修繕費(今後15年間)	78,897千円

地域特性等

対象不動産は小田急線「町田」駅の北東方徒歩10分に位置する賃貸可能戸数62戸の学生専用マンションです。対象不動産は全室防音サッシ、防音扉、空気清浄機を取り入れており設備面が充実しているほか、町田駅周辺にはLUMINE、東急ハンズ、109等の商業施設が集積しており利便性の高い住環境となっています。また、小田急線沿線には玉川大学、和光大学等が存し安定的な需要が見込まれます。

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。

(注) 平成18年５月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

物件番号A44：ベレール目黒

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線「目黒」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25
月額賃料	2,522千円	賃貸戸数	23
敷金等	3,750千円	賃貸可能面積（㎡）	557.05
稼働率	92.3%	賃貸面積（㎡）	513.97

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日
		取得価格	589百万円
賃貸事業収益①	33,786千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	30,628千円	価格時点	平成18年3月24日
その他収入	3,158千円	鑑定評価額	608百万円
賃貸事業費用②	15,263千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,181千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,732千円	期末算定価額	544百万円
損害保険料	160千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,816千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	4,371千円		
賃貸事業損益(①-②)	18,523千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	22,894千円		

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（PML)	4.4%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産はJR山手線「目黒」駅の北西方徒歩6分に位置する賃貸可能戸数25戸の単身者向けのマンションです。目黒エリアは城南の人気エリアのひとつであり最寄駅はＪＲ山手線のほか東京メトロ南北線も利用可能で、都心へのアクセスも良好なことから単身社会人からの安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年６月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

物件番号A45：ワコーレ綱島Ⅰ

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)	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	東急線「綱島」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	50
月額賃料	3,191千円	賃貸戸数	48
敷金等	4,884千円	賃貸可能面積（㎡）	908.99
稼働率	95.8%	賃貸面積（㎡）	870.97

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	572百万円
賃貸事業収益①	38,972千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	37,533千円	価格時点	平成18年2月23日
その他収入	1,439千円	鑑定評価額	665百万円
賃貸事業費用②	20,115千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	6,400千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,920千円	期末算定価額	506百万円
損害保険料	179千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,523千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	8,092千円		
賃貸事業損益(①-②)	18,857千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	26,949千円		

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（修繕費については平成18年5月31日）
予想最大損失率（PML)	18.5%(注)	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

対象不動産は東急東横線「綱島」駅の南東方徒歩9分に位置する賃貸可能戸数50戸の単身者向けのマンションです。東急東横線は賃貸需要の根強いエリアであり、対象不動産周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ファミリーレストランのほか複合型商業施設も存しており、単身社会人を中心に安定した需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年３月実施の地震リスク分析(レベル１)によります。

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	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	西武線「中村橋」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	37
月額賃料	2,957千円	賃貸戸数	37
敷金等	3,929千円	賃貸可能面積（㎡）	815.76
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	815.76

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	566百万円
賃貸事業収益①	35,103千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	32,899千円	価格時点	平成18年2月28日
その他収入	2,203千円	鑑定評価額	634百万円
賃貸事業費用②	19,982千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,630千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,119千円	期末算定価額	526百万円
損害保険料	224千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,841千円	会社名	株式会社アパマンショップリーシング
減価償却費③	8,166千円		
賃貸事業損益(①-②)	15,120千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	23,287千円		

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（長期修繕費については平成18年3月28日）
予想最大損失率（PML）	7.2%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産は西武池袋線「中村橋」駅北東方徒歩7分に位置する賃貸可能戸数37戸の単身者向けのマンションです。対象不動産からは徒歩12分程度で都営大江戸線「豊島園」駅も利用可能で、池袋駅、新宿駅へのアクセスも良好なことから単身社会人を中心に安定した需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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	京成線「海神」駅 徒歩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鉄板葺地下1階付4階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34
月額賃料	3,511千円	賃貸戸数	33
敷金等	3,776千円	賃貸可能面積（㎡）	2,040.27
稼働率	97.4%	賃貸面積（㎡）	1,988.04

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日
		取得価格	557百万円
賃貸事業収益①	42,057千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	37,600千円	価格時点	平成18年5月1日
その他収入	4,456千円	鑑定評価額	603百万円
賃貸事業費用②	36,015千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	13,616千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	4,398千円	期末算定価額	429百万円
損害保険料	428千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	7,606千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	9,965千円		
賃貸事業損益(①-②)	6,041千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	16,007千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年5月17日
予想最大損失率（PML)	5.3%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	791,300千円	長期修繕費(今後15年間)	111,710千円

地域特性等

対象不動産は京成電鉄本線「海神」駅の北方徒歩10分に位置する賃貸可能戸数34戸のファミリー向けマンションです。対象不動産周辺は閑静な住宅街であり、幼稚園・保育園にもほど近く、またスーパーマーケット等への利便性も高いことから都心勤務、船橋エリア勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年５月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

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	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	京成線「町屋」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12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（㎡）	871.35
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	871.35

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月3日
		取得価格	510百万円
賃貸事業収益①	29,412千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	29,412千円	価格時点	平成18年3月6日
その他収入	―	鑑定評価額	521百万円
賃貸事業費用②	11,375千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	263千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,834千円	期末算定価額	494百万円
損害保険料	191千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,023千円	会社名	株式会社毎日コムネット
減価償却費③	7,062千円		
賃貸事業損益(①-②)	18,036千円	マスターリースの種類	固定賃料型
NOI(①-②+③)	25,099千円		

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（PML）	7.5%(注)	早期修繕費(1年以内)	―
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

対象不動産は京成電鉄「町屋」駅の東方徒歩4分に位置する賃貸可能戸数43戸の学生専用マンションです。至近に荒川自然公園が存し住環境が良好で、町屋駅周辺には生活利便施設が充実しています。またＪＲ線日暮里駅経由で山手線内の大学、短大、専門学校等へのアクセスが良好なことから底堅い需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注) 平成18年７月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル３)によります。

物件番号A51：シティハウス東京新橋

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)	東京都港区新橋六丁目12番13他２筆		
	(住居表示)	東京都港区新橋六丁目19番１号		
交通条件	都営地下鉄三田線（都営線）「御成門」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約82.66%）	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	729.67	建ぺい率／容積率	100% / 600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積（㎡）	5,727.47	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	86
月額賃料	14,618千円	賃貸戸数	83
敷金等	22,375千円	賃貸可能面積（㎡）	3,364.00
稼働率	95.7%	賃貸面積（㎡）	3,219.38

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	2,520百万円
賃貸事業収益①	165,609千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	155,268千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	10,340千円	鑑定評価額	2,520百万円
賃貸事業費用②	68,280千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	28,608千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	7,897千円	期末算定価額	2,480百万円
損害保険料	155千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	8,414千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	23,203千円		
賃貸事業損益(①-②)	97,328千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	120,532千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML）	13.8%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,238,630千円	長期修繕費(今後12年間)	114,100千円

地域特性等

対象不動産は都営地下鉄三田線「御成門」駅から北東方へ徒歩約３分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレード感の高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において、一定の優位性を有しています。

特記事項

なし

(注) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、336,400／406,967であり、建物の専有面積は3,103.4㎡(86戸／106戸)です。

前へ　次へ

物件番号A52：ウィンベル神楽坂

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)	東京都新宿区新小川町111番１他４筆		
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町６番15号		
交通条件	JR線「飯田橋」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	地積（㎡）	2,742.59	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	区分所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	6,695.11	建築時期	平成16年2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	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	118
月額賃料	15,605千円	賃貸戸数	110
敷金等	28,460千円	賃貸可能面積（㎡）	4,032.70
稼働率	93.5%	賃貸面積（㎡）	3,770.86

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	3,260百万円
賃貸事業収益①	187,687千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	170,140千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	17,546千円	鑑定評価額	3,260百万円
賃貸事業費用②	67,527千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	21,143千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	10,136千円	期末算定価額	3,270百万円
損害保険料	285千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	8,451千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	27,509千円		
賃貸事業損益(①-②)	120,160千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	147,669千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	12.8%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,332,870千円	長期修繕費(今後12年間)	70,460千円

地域特性等

対象不動産はＪＲ中央線、総武線と東京メトロ東西線、有楽町線、南北線、都営地下鉄大江戸線が交叉する「飯田橋」駅より徒歩約８分の距離に位置する118戸の比較的規模の大きい高級マンションです。前面道路は交通量が少なく比較的良好な居住環境が形成されています。建物に関してもグレードが高く、居室の専有面積、間取りも近年の需要者の嗜好に適合しており、同一需給圏における平均以上の競争力を有するものと考えられます。

特記事項

なし

(注) 建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

物件番号A53：西早稲田クレセントマンション

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)	東京都新宿区西早稲田三丁目18番１		
	(住居表示)	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号		
交通条件	東京メトロ線「高田馬場」駅 徒歩8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（㎡）	2,378.52	建ぺい率／容積率	70% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,013.66	建築時期	昭和62年7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	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	69
月額賃料	10,751千円	賃貸戸数	63
敷金等	9,166千円	賃貸可能面積（㎡）	4,310.77
稼働率	91.2%	賃貸面積（㎡）	3,930.98
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,880百万円
賃貸事業収益①	130,488千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	121,512千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	8,976千円	鑑定評価額	1,880百万円
賃貸事業費用②	43,593千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	20,839千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	5,540千円	期末算定価額	1,880百万円
損害保険料	220千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	6,168千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	10,823千円		
賃貸事業損益(①-②)	86,894千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	97,718千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	12.3%	早期修繕費(1年以内)	500千円
再調達価格	1,052,990千円	長期修繕費(今後12年間)	160,090千円

地域特性等

対象不動産は東京メトロ副都心線「西早稲田」駅より徒歩約６分、また、東京メトロ東西線「高田馬場」駅より徒歩約８分の距離に位置するファミリータイプ中心の賃貸マンションです。周辺は閑静な住宅街で甘泉公園や戸山公園など良好な住環境が形成され、東京メトロ東西線「高田馬場」駅は大手町・日本橋、東京メトロ副都心線「西早稲田」駅及びＪＲ山手線「高田馬場」駅は渋谷・新宿・池袋方面へのアクセスも良く都心接近性は良好です。建物規模と設計で外観に高級感があり、各住戸も採光の配慮等がなされています。

特記事項

なし

物件番号A54：レキシントン・スクエア曙橋

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)	東京都新宿区余丁町７番８		
	(住居表示)	東京都新宿区余丁町３番８号		
交通条件	都営線「曙橋」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	地積（㎡）	512.45	建ぺい率／容積率	80% / 400%、60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,237.08	建築時期	平成16年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	88
月額賃料	8,013千円	賃貸戸数	84
敷金等	4,130千円	賃貸可能面積（㎡）	1,987.88
稼働率	95.4%	賃貸面積（㎡）	1,897.20

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,450百万円
賃貸事業収益①	83,954千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	79,609千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	4,344千円	鑑定評価額	1,450百万円
賃貸事業費用②	35,713千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	10,803千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,441千円	期末算定価額	1,430百万円
損害保険料	110千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	5,921千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	15,436千円		
賃貸事業損益(①-②)	48,241千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	63,677千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	13.5%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	506,090千円	長期修繕費(今後12年間)	41,210千円

地域特性等

対象不動産は都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より北西方へ徒歩約10分の距離に位置する88戸のワンルーム型の賃貸マンションです。「曙橋」エリアは都心オフィスエリア、特に新宿方面への接近性が良好で、都心接近性・交通利便性が高いため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。

特記事項

なし

物件番号A56：カーザエルミタッジオ

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)	東京都目黒区中根一丁目197番１		
	(住居表示)	東京都目黒区中根一丁目14番15号		
交通条件	東急線「都立大学」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積（㎡）	433.31	建ぺい率／容積率	70% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積（㎡）	1,523.48	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	17
月額賃料	4,577千円	賃貸戸数	14
敷金等	7,628千円	賃貸可能面積（㎡）	1,197.19
稼働率	83.0%	賃貸面積（㎡）	993.45

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,070百万円
賃貸事業収益①	63,332千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	57,909千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	5,423千円	鑑定評価額	1,070百万円
賃貸事業費用②	27,524千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	6,461千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,879千円	期末算定価額	1,010百万円
損害保険料	95千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	1,980千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	16,107千円		
賃貸事業損益(①-②)	35,807千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	51,915千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	12.0%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	451,730千円	長期修繕費(今後12年間)	24,430千円

地域特性等

対象不動産は東急東横線「都立大学」駅より南西方へ徒歩約８分の距離に位置する賃貸マンションです。当該エリアは東急東横線を利用することにより、渋谷方面へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、当該建物は総住居17戸及び店舗・事務所からなるデザイナーズマンションで、各種雑誌やＴＶ番組でも取り上げられたことなど、外観の仕上げ及び内装等のグレードは周辺類似マンションと比較しても高い優位性を有しています。

特記事項

なし

物件番号A59：藤和シティコープ新大塚Ⅱ

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)	東京都豊島区東池袋五丁目3500番４		
	(住居表示)	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号		
交通条件	東京メトロ線「新大塚」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約65.98%）	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	440.91	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積（㎡）	2,646.81	建築時期	平成5年5月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	58
月額賃料	5,524千円	賃貸戸数	54
敷金等	10,032千円	賃貸可能面積（㎡）	1,627.13
稼働率	93.8%	賃貸面積（㎡）	1,525.71

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	866百万円
賃貸事業収益①	62,293千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	60,420千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	1,873千円	鑑定評価額	866百万円
賃貸事業費用②	24,442千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	9,746千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,224千円	期末算定価額	871百万円
損害保険料	81千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,710千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	8,680千円		
賃貸事業損益(①-②)	37,851千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	46,532千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML）	8.5%	早期修繕費(1年以内)	1,330千円
再調達価格	667,020千円	長期修繕費(今後12年間)	94,820千円

地域特性等

対象不動産は東京メトロ丸の内線「新大塚」駅より北西方に徒歩約２分の距離に位置する分譲マンション（58戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から「池袋」駅まで約５分、「東京」駅まで約15分程度と都心部へのアクセスに優れ、高い利便性を有します。

特記事項

１．隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。
２．本物件の土地については、私道に関する負担（約30.1㎡）があります。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、65,981／100,000であり、建物の登記専有面積は1,484.7㎡(58戸／60戸)です。

物件番号A61：ビクセル武蔵関

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)	東京都練馬区関町北一丁目117番１		
	(住居表示)	東京都練馬区関町北一丁目22番７号		
交通条件	西武線「武蔵関」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	地積（㎡）	621.22	建ぺい率／容積率	90% / 300%、70% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	1,515.23	建築時期	平成4年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	70
月額賃料	4,037千円	賃貸戸数	68
敷金等	7,248千円	賃貸可能面積（㎡）	1,220.24
稼働率	97.1%	賃貸面積（㎡）	1,185.31

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	577百万円
賃貸事業収益①	44,289千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	43,392千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	896千円	鑑定評価額	577百万円
賃貸事業費用②	16,295千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	6,575千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,843千円	期末算定価額	570百万円
損害保険料	73千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,147千円	会社名	三井ホームエステート株式会社
減価償却費③	4,656千円		
賃貸事業損益(①-②)	27,993千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	32,649千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	7.2%	早期修繕費(1年以内)	260千円
再調達価格	341,640千円	長期修繕費(今後12年間)	75,640千円

地域特性等

対象不動産は西武新宿線「武蔵関」駅より徒歩約３分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。近隣は、区画が整然と整備された商住混在地域です。周辺には閑静な住宅街が広がっており、比較的落ち着いた環境が形成されています。建物の維持管理状態は良好で、周辺のワンルームマンション等と比べて比較的建物グレードも高く、高い需要が見込まれます。

特記事項

なし

物件番号A62：レクセルマンション上野松が谷

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)	東京都台東区松が谷三丁目409番２		
	(住居表示)	東京都台東区松が谷三丁目10番２号		
交通条件	東京メトロ線「入谷」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	438.60	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	2,196.49	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29
月額賃料	4,620千円	賃貸戸数	25
敷金等	8,194千円	賃貸可能面積（㎡）	1,969.45
稼働率	86.4%	賃貸面積（㎡）	1,700.65

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	970百万円
賃貸事業収益①	59,517千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	53,898千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	5,619千円	鑑定評価額	970百万円
賃貸事業費用②	26,790千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	7,708千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,075千円	期末算定価額	971百万円
損害保険料	111千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,316千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	14,577千円		
賃貸事業損益(①-②)	32,727千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	47,305千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	12.6%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	533,250千円	長期修繕費(今後12年間)	17,740千円

地域特性等

対象不動産は東京メトロ日比谷線「入谷」駅より南東方に徒歩約８分に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。対象不動産の存する松が谷エリアは、丸の内・大手町等を中心とした都心への近接性・利便性が高く、また地縁的選好性の認められるエリアであるため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に人気があります。

特記事項

なし

物件番号A63：藤和シティコープ浅間町

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)	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２他５筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号		
交通条件	相鉄線「天王町」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約88.63%）	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	1,105.52	建ぺい率／容積率	100% / 400%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅・店舗
	延床面積（㎡）	4,229.25	建築時期	平成4年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根9階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	154
月額賃料	9,073千円	賃貸戸数	133
敷金等	14,765千円	賃貸可能面積（㎡）	3,426.36
稼働率	85.4%	賃貸面積（㎡）	2,927.19
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,110百万円
賃貸事業収益①	107,658千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	101,138千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	6,520千円	鑑定評価額	1,110百万円
賃貸事業費用②	59,451千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	32,084千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	4,894千円	期末算定価額	1,090百万円
損害保険料	172千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	6,289千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	16,009千円		
賃貸事業損益(①-②)	48,207千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	64,217千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML）	14.6%	早期修繕費(1年以内)	1,050千円
再調達価格	1,098,210千円	長期修繕費(今後12年間)	256,270千円

地域特性等

対象不動産は相鉄線「天王町」駅より北東方に徒歩約９分に位置するワンルームタイプ中心の分譲マンション（154戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から市内最大の商業集積地の「横浜」駅まで約４分と都心への接近性に優れています。建物は築後約18年を経過しているものの、管理人が常駐し、適切な維持管理がなされています。

特記事項

なし

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、8,863,528／10,000,000であり、建物の専有面積は3,080.2㎡(154戸／162戸)です。

前へ　次へ

物件番号A64：ロイヤルパーク大町

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)	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16他２筆		
	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号		
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	572.35	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積（㎡）	2,167.44	建築時期	平成5年2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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	51
月額賃料	3,109千円	賃貸戸数	44
敷金等	3,903千円	賃貸可能面積（㎡）	1,929.59
稼働率	81.5%	賃貸面積（㎡）	1,571.72
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	415百万円
賃貸事業収益①	40,698千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	35,132千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	5,565千円	鑑定評価額	415百万円
賃貸事業費用②	22,606千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	9,252千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,525千円	期末算定価額	401百万円
損害保険料	107千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,042千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	7,678千円		
賃貸事業損益(①-②)	18,091千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	25,770千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	10.6%	早期修繕費(1年以内)	1,030千円
再調達価格	520,140千円	長期修繕費(今後12年間)	85,070千円

地域特性等

対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅より南西方へ徒歩約12分の距離に位置するワンルームタイプ中心の店舗・事務所付賃貸マンションです。最寄り駅から「仙台」駅まで約１分と市中心部も徒歩圏と利便性の高い地域です。建物は築18年を経過していますが、競争力維持のため、エントランス・外溝・各居室等についてバリューアップ工事を実施しており、中心部への利便性の高さと相俟って安定した需要が見込まれるものと予測されます。

特記事項

なし

物件番号A65：レキシントン・スクエア萩野町

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)	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16他１筆		
	(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号		
交通条件	JR仙石線「宮城野原」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積（㎡）	805.00	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（㎡）	1,500.16	建築時期	平成17年8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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	39
月額賃料	2,573千円	賃貸戸数	38
敷金等	4,585千円	賃貸可能面積（㎡）	1,528.58
稼働率	97.6%	賃貸面積（㎡）	1,492.22

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	330百万円
賃貸事業収益①	31,485千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	27,979千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	3,505千円	鑑定評価額	330百万円
賃貸事業費用②	14,927千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	4,088千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,518千円	期末算定価額	330百万円
損害保険料	71千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,314千円	会社名	株式会社アパマンショップサブリース
減価償却費③	5,933千円		
賃貸事業損益(①-②)	16,558千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	22,491千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	4.4%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	341,740千円	長期修繕費(今後12年間)	14,610千円

地域特性等

対象不動産はＪＲ仙石線「宮城野原」駅より東方へ徒歩約９分の距離に位置する１ＬＤＫタイプの賃貸マンションです。周辺一帯は区画整理事業により基盤整備が行われ、共同住宅も多く建設され、仙台中心市街地へ通勤する会社員のベッドタウンとして安定した需要が見込まれる地域です。

特記事項

なし

物件番号A66：ヴィスコンティ覚王山

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)	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番		
	(住居表示)	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約77.07%）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積（㎡）	608.80	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積（㎡）	1,048.87	建築時期	平成15年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	8
月額賃料	1,648千円	賃貸戸数	6
敷金等	2,066千円	賃貸可能面積（㎡）	705.75
稼働率	78.3%	賃貸面積（㎡）	552.79

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	255百万円
賃貸事業収益①	21,782千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	19,251千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	2,531千円	鑑定評価額	255百万円
賃貸事業費用②	12,100千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,379千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,522千円	期末算定価額	243百万円
損害保険料	35千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	1,931千円	会社名	三井ホームエステート株式会社
減価償却費③	3,230千円		
賃貸事業損益(①-②)	9,682千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	12,912千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML）	6.3%	早期修繕費(1年以内)	50千円
再調達価格	251,490千円	長期修繕費(今後12年間)	11,600千円

地域特性等

対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅の南西方へ徒歩約７分の距離に位置する高級分譲マンション（８戸の区分所有住戸を賃貸）です。対象不動産の存する覚王山エリアは八事エリア等と共に名古屋市を代表する高級住宅地として著名で、丘陵地に質の高い建物が連坦する閑静な住宅街が形成されています。また教育水準の高い学校が多く、当該学区も人気があります。

特記事項

なし

(注) 本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、70,575／91,564であり、建物の登記専有面積は656.9㎡(８戸／10戸)です。

物件番号A71：レキシントン・スクエア代田橋

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)	東京都杉並区和泉一丁目221番３他１筆		
	(住居表示)	東京都杉並区和泉一丁目33番18号		
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積（㎡）	439.04	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（㎡）	1,697.01	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	43
月額賃料	5,191千円	賃貸戸数	41
敷金等	9,407千円	賃貸可能面積（㎡）	1,430.64
稼働率	95.1%	賃貸面積（㎡）	1,360.34

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	977百万円
賃貸事業収益①	57,340千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	55,278千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	2,061千円	鑑定評価額	977百万円
賃貸事業費用②	25,043千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	5,589千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,146千円	期末算定価額	960百万円
損害保険料	71千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	2,998千円	会社名	日神住宅サポート株式会社
減価償却費③	14,236千円		
賃貸事業損益(①-②)	32,296千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	46,533千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成19年2月26日
予想最大損失率（PML)	7.9%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	322,100千円	長期修繕費(今後12年間)	11,720千円

地域特性等

対象不動産は、京王電鉄京王線「代田橋」駅へ徒歩約10分、東京メトロ丸の内線「方南町」駅へ徒歩約10分の距離に位置する賃貸マンションです。対象不動産の属する東京都杉並区は従来より住宅都市としての性格が強く住環境は良好です。当該エリアは京王線を利用することにより新宿まで15分程度、渋谷まで20分程度でアクセス可能で、近隣に公園等の公共施設やスーパーマーケットも所在し、日常生活上の快適性や利便性等も優れています。新宿、渋谷等の都心主要地へのアクセスに優れることから、特に都心接近性を志向する都心通勤者や若年単身者、ＤＩＮＫＳ層等を中心に安定的な需要を獲得できるエリアと考えられます。

特記事項

本物件の土地については、私道に関する負担（58.8㎡）があります。

物件番号A72：レキシントン・スクエア本所吾妻橋

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)	東京都墨田区東駒形四丁目１番10		
	(住居表示)	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号		
交通条件	都営線「本所吾妻橋」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	200.33	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	952.50	建築時期	平成18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	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	33
月額賃料	2,806千円	賃貸戸数	31
敷金等	4,878千円	賃貸可能面積（㎡）	784.74
稼働率	94.0%	賃貸面積（㎡）	737.94

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	511百万円
賃貸事業収益①	32,001千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	31,360千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	641千円	鑑定評価額	511百万円
賃貸事業費用②	14,830千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	3,208千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,310千円	期末算定価額	505百万円
損害保険料	51千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	1,567千円	会社名	日神住宅サポート株式会社
減価償却費③	8,692千円		
賃貸事業損益(①-②)	17,170千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	25,863千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成19年2月26日
予想最大損失率（PML)	11.8%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	238,100千円	長期修繕費(今後12年間)	8,810千円

地域特性等

対象不動産は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約２分に位置する中高層の賃貸マンションです。当該エリアは、最寄駅から「日本橋」駅まで10分、「新橋」駅まで15分と、都心中心部へのアクセスは良好で、また、区役所、スーパー、銀行等の生活利便施設も充実した都心接近性、生活利便性に優れた地域であり、これらを志向する都心通勤者や若年単身者を中心に人気のエリアとして比較的安定した居住需要が見込まれます。

特記事項

本物件の土地については、私道に関する負担（22.8㎡）があります。

物件番号A73：AMS TOWER 南６条

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)	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15他３筆		
	(住居表示)	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号		
交通条件	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 隣接			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	599.81	建ぺい率／容積率	100% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積（㎡）	5,879.73	建築時期	平成19年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根21階建		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	120
月額賃料	6,650千円	賃貸戸数	89
敷金等	6,058千円	賃貸可能面積（㎡）	4,460.56
稼働率	72.5%	賃貸面積（㎡）	3,234.54

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,180百万円
賃貸事業収益①	90,392千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	77,762千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	12,630千円	鑑定評価額	1,180百万円
賃貸事業費用②	63,546千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	18,320千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	6,035千円	期末算定価額	1,070百万円
損害保険料	222千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	13,628千円	会社名	株式会社ビッグサービス
減価償却費③	25,340千円		
賃貸事業損益(①-②)	26,846千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	52,186千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成19年3月20日
予想最大損失率（PML)	3.0%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,055,150千円	長期修繕費(今後12年間)	46,720千円

地域特性等

対象不動産は札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅７番出口に隣接する、高層賃貸マンションです。対象不動産の存する「すすきの」エリアは、北方において官公庁、企業の本社・支社、百貨店等の商業施設等が集積し、札幌市商業の中心となっている「大通」エリアと、公共施設も多く文化的側面を有する「中島公園」エリアに隣接するエリアです。最寄り駅である「豊水すすきの」駅は官公庁・企業等の都心中心である「大通」駅まで１駅約２分、ターミナル駅である「さっぽろ」駅まで２駅約４分と近接し、交通利便性は極めて良好であるため、接近性を志向する社会人単身者等を中心に、比較的安定した居住需要が見込まれるものと考えられます。

特記事項

本物件の土地の一部（38.92㎡）につき、高速鉄道構築物の所有を目的とする地上権が無償で設定されています。

物件番号A75：スペーシア恵比寿

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)	東京都渋谷区東三丁目14番６号他９筆		
	(住居表示)	東京都渋谷区東三丁目６番22号		
交通条件	JR線「恵比寿」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	地積（㎡）	2,707.01	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積（㎡）	10,367.03	建築時期	平成15年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	109
月額賃料	28,728千円	賃貸戸数	95
敷金等	55,387千円	賃貸可能面積（㎡）	7,794.91
稼働率	88.7%	賃貸面積（㎡）	6,914.48
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	7,010百万円
賃貸事業収益①	329,860千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	302,106千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	27,753千円	鑑定評価額	7,010百万円
賃貸事業費用②	136,310千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	26,708千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	13,877千円	期末算定価額	6,740百万円
損害保険料	496千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	28,616千円	会社名	東急リバブル株式会社
減価償却費③	66,611千円		
賃貸事業損益(①-②)	193,550千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	260,161千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年2月1日
予想最大損失率（PML）	10.8%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	2,294,200千円	長期修繕費(今後12年間)	69,669千円

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ山手線「恵比寿」駅から徒歩約９分に位置する高級マンションです。「恵比寿」駅は「渋谷」駅に隣接し、「新宿」駅、「池袋」駅、また「東京」駅等へのアクセスも良好であり、利便性に優れた立地といえます。恵比寿周辺は若者に人気が高く、また高級住宅地としても知られており、知名度、利便性を志向する単身者又は少人数世帯からの安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

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	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	東京メトロ線「市ヶ谷」駅 徒歩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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13
月額賃料	4,276千円	賃貸戸数	9
敷金等	55,884千円	賃貸可能面積（㎡）	1,451.54
稼働率	67.2%	賃貸面積（㎡）	975.93
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成18年8月1日
		取得価格	1,301百万円
賃貸事業収益①	77,907千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	68,652千円	価格時点	平成18年5月1日
その他収入	9,254千円	鑑定評価額	1,340百万円
賃貸事業費用②	49,379千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	17,263千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	9,249千円	期末算定価額	987百万円
損害保険料	417千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	6,158千円	会社名	小倉興産株式会社
減価償却費③	16,290千円		
賃貸事業損益(①-②)	28,527千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	44,818千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社インターリスク総研	レポート日付	平成22年8月25日
予想最大損失率（PML)	8.5%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	665,200千円	長期修繕費(今後15年間)	77,960千円

地域特性等

対象不動産は東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅北東方徒歩2分に位置する店舗併用の事務所ビルです。116㎡前後を基準階フロアとした比較的規模の小さい貸事務所ビルですが、近隣には出版関係・印刷関係の会社も多いことからその関連会社・取引会社等からの需要が、また前面道路が外堀通りであり視認性が高いことから広範な業種から安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

前へ　次へ

物件番号B9：新宿アイランド

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都新宿区西新宿六丁目1番3		
	(住居表示)	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号		
交通条件	東京メトロ線「西新宿」駅直結			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約0.44%）	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積19,511.37㎡	建ぺい率／容積率	80% / 800%、80% /1,000%
建物	所有形態	区分所有権（6階の一部）	用途	事務所
	延床面積（㎡）	523.04（注1）	建築時期	平成7年1月
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下4階付44階建		
信託受託者	―			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	0	賃貸可能戸数	1
月額賃料	千円	賃貸戸数	0
敷金等	―	賃貸可能面積（㎡）	526.43
稼働率	0.0%	賃貸面積（㎡）	0.00
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成19年3月26日
		取得価格	715百万円
賃貸事業収益①	（注2）	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	（注2）	価格時点	平成19年3月15日
その他収入	（注2）	鑑定評価額	871百万円
賃貸事業費用②	（注2）	期末算定価額の概要	
維持管理費	（注2）	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	（注2）	期末算定価額	501百万円
損害保険料	（注2）	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	（注2）	会社名	三幸エステート株式会社(注3)
減価償却費③	（注2）		
賃貸事業損益(①-②)	（注2）	マスターリースの種類	―
NOI(①-②+③)	（注2）		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年3月
予想最大損失率（PML）	1.6%（注4）	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	55,500,800千円	長期修繕費(今後15年間)	20,792千円

地域特性等

対象不動産は西新宿超高層ビル街区の一角を形成する44階建ての大規模オフィスビルの一部（区分所有）です。東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅に直結しているほか、「新宿」駅までも徒歩8分程度で利便性が高く、近隣地域は日本を代表する高度商業地のひとつであり、安定的な需要が見込まれます。

特記事項

なし

(注１）本投資法人が取得する専有部分における登記簿上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は211,861.11㎡です。
(注２）本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。
(注３）プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。
(注４）平成19年３月実施の地震リスク分析 詳細分析(レベル１)によります。

物件番号B13：ニュー江戸橋ビル

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)	東京都中央区日本橋本町一丁目12番１		
	(住居表示)	東京都中央区日本橋本町一丁目７番２号		
交通条件	東京メトロ線「三越前」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	924.00	建ぺい率／容積率	100% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積（㎡）	8,076.42	建築時期	昭和61年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	4	賃貸可能戸数	9
月額賃料	23,174千円	賃貸戸数	6
敷金等	337,418千円	賃貸可能面積（㎡）	5,695.70
稼働率	63.4%	賃貸面積（㎡）	3,610.70

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	7,410百万円
賃貸事業収益①	422,195千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	393,700千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	28,495千円	鑑定評価額	7,410百万円
賃貸事業費用②	111,989千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	46,117千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	22,854千円	期末算定価額	6,740百万円
損害保険料	395千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	6,143千円	会社名	小倉興産株式会社（注）
減価償却費③	36,477千円		
賃貸事業損益(①-②)	310,206千円	マスターリースの種類	―
NOI(①-②+③)	346,683千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年2月1日
予想最大損失率（PML）	13.1%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,770,300千円	長期修繕費(今後12年間)	202,577千円

地域特性等

対象不動産は、東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から近隣地域の中心まで、銀座線からは南東方へ半蔵門線からは東方へそれぞれ徒歩で約３分に位置する事務所ビルです。最寄駅である「三越前」駅から「大手町」駅まで、東京メトロ半蔵門線利用で約２分であり、また、近隣地域内は３駅５路線が利用可能で利便性が高いといえます。対象不動産は、基準階の床面積が約210坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。

特記事項

なし

(注) プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

物件番号B14：レキシントン・プラザ西五反田

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)	東京都品川区西五反田五丁目435番１		
	(住居表示)	東京都品川区西五反田五丁目２番４号		
交通条件	東急線「不動前」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	918.17	建ぺい率／容積率	100% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積（㎡）	7,994.43	建築時期	平成5年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	6	賃貸可能戸数	11
月額賃料	20,102千円	賃貸戸数	8
敷金等	158,316千円	賃貸可能面積（㎡）	6,033.58
稼働率	72.3%	賃貸面積（㎡）	4,360.16

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	4,880百万円
賃貸事業収益①	236,979千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	203,708千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	33,270千円	鑑定評価額	4,880百万円
賃貸事業費用②	149,207千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	51,477千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	18,841千円	期末算定価額	4,690百万円
損害保険料	363千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	8,281千円	会社名	小倉興産株式会社（注）
減価償却費③	70,243千円		
賃貸事業損益(①-②)	87,772千円	マスターリースの種類	―
NOI(①-②+③)	158,015千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年2月1日
予想最大損失率（PML)	10.5%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,662,000千円	長期修繕費(今後12年間)	187,429千円

地域特性等

対象不動産は、東急目黒線「不動前」駅から近隣地域の中心まで、北東方へ徒歩約４分、ＪＲ山手線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩約11分に隣接する事務所ビルです。最寄駅である「不動前」駅から「大手町」駅まで、都営地下鉄三田線経由で約20分であり、また、近隣地域の最寄駅である「不動前」駅は平成12年に都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線との相互乗り入れにより、利便性が高くなっています。対象不動産は、基準階の床面積が約150～180坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。

特記事項

１．本物件北側道路につき拡幅事業決定がなされ、本物件の土地の一部を譲渡したため、これに伴い、現在本物件は容積の点で既存不適格の状態にあります。
２．本物件の土地については、私道に関する負担（約21.8㎡）があります。
３．隣接地との境界の一部については、書面による境界確認がなされていません。

(注) プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

物件番号B15：クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ

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)	東京都中野区中野五丁目183番４他３筆		
	(住居表示)	東京都中野区中野五丁目24番18号		
交通条件	JR線「中野」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積（㎡）	639.82	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積（㎡）	2,487.76	建築時期	平成5年1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			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	45
月額賃料	4,158千円	賃貸戸数	23
敷金等	18,964千円	賃貸可能面積（㎡）	2,125.08
稼働率	54.7%	賃貸面積（㎡）	1,161.88

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,028百万円
賃貸事業収益①	62,308千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	51,585千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	10,723千円	鑑定評価額	1,060百万円
賃貸事業費用②	29,489千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	12,834千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	6,184千円	期末算定価額	1,020百万円
損害保険料	125千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	3,823千円	会社名	日神住宅サポート株式会社
減価償却費③	6,520千円		
賃貸事業損益(①-②)	32,819千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	39,340千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	6.9%	早期修繕費(1年以内)	610千円
再調達価格	607,550千円	長期修繕費(今後12年間)	78,310千円

地域特性等

対象不動産はＪＲ中央線「中野」駅から徒歩約10分の距離に位置する店舗兼事務所ビルです。周辺は中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地区です。１階店舗はコンビニエンスストア、２～10階は事務所として賃貸され、安定収益をあげている物件です。

特記事項

なし

物件番号B16：大木青葉ビル

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)	宮城県仙台市青葉区二日町９番３		
	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号		
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	653.15	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積（㎡）	3,288.03	建築時期	平成9年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13
月額賃料	5,766千円	賃貸戸数	12
敷金等	30,478千円	賃貸可能面積（㎡）	2,178.41
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	2,178.41

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	816百万円
賃貸事業収益①	80,255千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	65,712千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	14,543千円	鑑定評価額	816百万円
賃貸事業費用②	54,991千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	22,359千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	8,552千円	期末算定価額	726百万円
損害保険料	152千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	1,571千円	会社名	東西アセット・マネジメント株式会社
減価償却費③	22,354千円		
賃貸事業損益(①-②)	25,264千円	マスターリースの種類	賃料固定型
NOI(①-②+③)	47,619千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	1.0%	早期修繕費(1年以内)	2,270千円
再調達価格	730,290千円	長期修繕費(今後12年間)	82,480千円

地域特性等

対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅より徒歩約５分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。宮城県庁、仙台市役所、合同庁舎、青葉区役所まで徒歩約５分に位置し、オフィスビルとして良好な立地環境です。

特記事項

なし

物件番号B17：レキシントン・プラザ八幡

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)	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目25番２他26筆		
	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号		
交通条件	―			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居地域
	地積（㎡）	10,989.95	建ぺい率／容積率	80% / 300%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	百貨店
	延床面積（㎡）	15,148.54	建築時期	平成17年12月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付4階		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	18
月額賃料	21,830千円	賃貸戸数	16
敷金等	196,610千円	賃貸可能面積（㎡）	8,419.15
稼働率	97.3%	賃貸面積（㎡）	8,195.24

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	3,280百万円
賃貸事業収益①	299,721千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	235,064千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	64,656千円	鑑定評価額	3,280百万円
賃貸事業費用②	148,152千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	80,795千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	24,718千円	期末算定価額	3,170百万円
損害保険料	305千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	7,634千円	会社名	東京美装興業株式会社
減価償却費③	34,699千円		
賃貸事業損益(①-②)	151,568千円	マスターリースの種類	パス・スルー型
NOI(①-②+③)	186,267千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML）	7.3%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,313,420千円	長期修繕費(今後12年間)	8,900千円

地域特性等

対象不動産は仙台市街地の西端にあって、中心市街地から約２㎞に位置するショッピングセンターです。国道48号沿道にあって周辺からのアクセスも良好であり、地域の人が集まる施設形成に相応しい立地といえます。半径１㎞～２㎞圏の商圏が想定され、１㎞圏の商圏人口は18,979人（平成17年住民基本台帳）で、スーパーマーケットなどの展開には十分なマーケットボリュームが想定できます。また、商圏内では複数のマンション建設が進んでおり、地域的に購買層の増加が期待できるのに対して、競合店舗は現状ほとんど見受けられず、対象不動産は同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。

特記事項

なし

物件番号B18：ロックタウン須賀川

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)	福島県須賀川市古河105他130筆		
	(住居表示)	福島県須賀川市古河105番		
交通条件	―			
土地	所有形態	借地権	用途地域	工業地域
	地積（㎡）	74,076.22	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗
	延床面積（㎡）	18,440.58	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄骨造1階		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	―
月額賃料	24,284千円	賃貸戸数	―
敷金等	159,970千円	賃貸可能面積（㎡）	18,440.58
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	18,440.58

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	2,320百万円
賃貸事業収益①	267,129千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	267,129千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	―	鑑定評価額	2,320百万円
賃貸事業費用②	173,208千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	105,289千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	14,385千円	期末算定価額	2,320百万円
損害保険料	385千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	1,353千円	会社名	ロック開発株式会社
減価償却費③	51,795千円		
賃貸事業損益(①-②)	93,921千円	マスターリースの種類	賃料固定型
NOI(①-②+③)	145,716千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店/東京海上日動リスクコンサルティング	レポート日付	平成18年3月22日/平成18年8月31日
予想最大損失率（PML)	10.6%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,701,660千円	長期修繕費(今後12年間)	16,710千円

地域特性等

対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、出店しているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。

特記事項

1．本物件にかかる土地の借地権は、ロック開発株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地（2,968.4㎡）及び下記２．記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。
2．本物件にかかる土地の一部（67.0㎡）の所有者であり、ロック開発株式会社に対する賃貸人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。

(注) 本物件については、平成18年９月27日付で、その土地の建物(Ｉ棟及びＫ棟)を取得しています。

物件番号C1：ストップパーキング神田須田町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15		
	(住居表示)	—		
交通条件	JR線「神田」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	81.04	建ぺい率／容積率	80% / 600%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積（㎡）	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
信託受託者	—			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
月額賃料	407千円	賃貸戸数	1
敷金等	—	賃貸可能面積（㎡）	81.04
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	81.04
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年1月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成19年1月22日
		取得価格	97百万円
賃貸事業収益①	4,887千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	4,887千円	価格時点	平成18年12月12日
その他収入	—	鑑定評価額	100百万円
賃貸事業費用②	900千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	—	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	565千円	期末算定価額	90百万円
損害保険料	—	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	307千円	会社名	—
減価償却費③	26千円		
賃貸事業損益(①-②)	3,986千円	マスターリースの種類	—
NOI(①-②+③)	4,013千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	—	レポート日付	—
予想最大損失率（PML）	—	早期修繕費(1年以内)	—
再調達価格	—	長期修繕費(今後15年間)	—

地域特性等

対象不動産はJR山手線「神田」駅の北方約300mに位置する時間貸し駐車場です。駐車可能台数は4台で周辺にはオフィスビル、病院等が存していることから時間貸し駐車場のニーズは高く安定的な需要が見込まれます。

特記事項

（注１）対象不動産上に建物は存在していません。
（注２）収容台数は４台です。

前へ　次へ

物件番号C21：ボンセジュール千歳船橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都世田谷区船橋一丁目97番13他１筆		
	(住居表示)	東京都世田谷区船橋一丁目37番３号		
交通条件	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居地域
	地積（㎡）	1,020.92	建ぺい率／容積率	80% / 300%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	2,342.17	建築時期	昭和63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	—			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42
月額賃料	3,770千円	賃貸戸数	40
敷金等	20,597千円	賃貸可能面積（㎡）	2,342.17
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	2,342.17

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	685百万円
賃貸事業収益①	43,565千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	41,225千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	2,340千円	鑑定評価額	685百万円
賃貸事業費用②	9,561千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	409千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,830千円	期末算定価額	735百万円
損害保険料	100千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	—	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	6,220千円		
賃貸事業損益(①-②)	34,004千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	40,224千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML）	10.0%	早期修繕費(1年以内)	100千円
再調達価格	488,020千円	長期修繕費(今後12年間)	97,810千円

地域特性等

対象不動産は小田急線「千歳船橋」駅より西方へ徒歩約５分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には商店街や病院等の生活利便施設も揃っており、所得水準も比較的高いなど、立地面の優位性が認められます。建物は平成16年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

特記事項

本物件の土地は、公有地の拡大の推進に関する法律の適用対象となっています。

物件番号C22：ボンセジュール四つ木

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都葛飾区東四つ木三丁目149番４他１筆		
	(住居表示)	東京都葛飾区東四つ木三丁目１番11号		
交通条件	京成線「四つ木」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	工業地域
	地積（㎡）	1,136.46	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	1,962.89	建築時期	平成元年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	―			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	62
月額賃料	3,758千円	賃貸戸数	55
敷金等	21,351千円	賃貸可能面積（㎡）	1,962.87
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	1,962.87
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	652百万円
賃貸事業収益①	41,448千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	41,083千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	364千円	鑑定評価額	652百万円
賃貸事業費用②	8,389千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	403千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,694千円	期末算定価額	681百万円
損害保険料	85千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	―	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	6,205千円		
賃貸事業損益(①-②)	33,058千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	39,264千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	16.9%	早期修繕費(1年以内)	270千円
再調達価格	397,870千円	長期修繕費(今後12年間)	100,350千円

地域特性等

対象不動産は京成線「四つ木」駅より南東方に徒歩約９分の距離に位置する有料老人ホームです。類似施設との比較において、立地条件で優れた水準を維持している他、当該不動産の存する葛飾区は厳格な「有料老人ホーム設置指導要綱」を設けており、既存施設にとって高い参入障壁となること等から、介護付有料老人ホームとして高い競争力を有するものと考えられます。

特記事項

なし

物件番号C23：ボンセジュール日野

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	東京都日野市落川438番１他６筆		
	(住居表示)	東京都日野市落川438番１号		
交通条件	京王線「百草園」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	地積（㎡）	2,211.28	建ぺい率／容積率	40% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	1,984.17	建築時期	平成2年5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	―			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	56
月額賃料	3,566千円	賃貸戸数	55
敷金等	20,095千円	賃貸可能面積（㎡）	1,984.17
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	1,984.17

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	574百万円
賃貸事業収益①	39,359千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	38,989千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	370千円	鑑定評価額	574百万円
賃貸事業費用②	7,073千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	383千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,896千円	期末算定価額	641百万円
損害保険料	81千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	―	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	4,711千円		
賃貸事業損益(①-②)	32,286千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	36,998千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社竹中工務店	レポート日付	平成18年3月22日
予想最大損失率（PML)	11.9%	早期修繕費(1年以内)	2,950千円
再調達価格	385,530千円	長期修繕費(今後12年間)	62,170千円

地域特性等

対象不動産は京王線「百草園」駅より北方へ徒歩約３分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には各種生活関連施設も揃っており、立地面の優位性が認められます。建物は平成17年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して相応の競争力を有するものと考えられます。

特記事項

なし

物件番号C24：ボンセジュール武蔵新城

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番２		
	(住居表示)	―		
交通条件	JR線「武蔵新城」駅 徒歩13分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	地積（㎡）	1,233.49	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	1,710.43	建築時期	昭和60年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
信託受託者	―			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	46
月額賃料	2,958千円	賃貸戸数	44
敷金等	16,729千円	賃貸可能面積（㎡）	1,710.43
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	1,710.43

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	486百万円
賃貸事業収益①	32,621千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	32,335千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	286千円	鑑定評価額	486百万円
賃貸事業費用②	5,595千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	299千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	1,467千円	期末算定価額	543百万円
損害保険料	70千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	―	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	3,758千円		
賃貸事業損益(①-②)	27,026千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	30,784千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成18年8月31日
予想最大損失率（PML）	11.9%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	336,605千円	長期修繕費(今後12年間)	16,800千円

地域特性等

対象不動産はＪＲ南武線「武蔵新城」駅より徒歩約13分の距離に位置する有料老人ホームです。当該ホームに至るまでの道のりには、商店街や集合住宅が立ち並び、遊歩道には水と緑あふれている環境で、半径１㎞以内に18ヶ所の病院等医療施設が立地するなど、立地面の優位性が認められます。建物は平成17年２月に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、付帯設備やサービスの充実から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

特記事項

なし

(注) 当地区は、住居表示未実施地区に指定されているため住居表示はありません。

物件番号C25：ボンセジュール小牧

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	愛知県小牧市城山三丁目１番		
	(住居表示)	愛知県小牧市城山三丁目１番		
交通条件	名鉄「小牧」駅、JR中央本線「春日井」駅			
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（㎡）	8,229.85	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	8,805.49	建築時期	平成3年3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	―			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	123
月額賃料	7,608千円	賃貸戸数	48
敷金等	40,249千円	賃貸可能面積（㎡）	8,858.49
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	8,858.49

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	1,050百万円
賃貸事業収益①	90,167千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	89,014千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	1,152千円	鑑定評価額	1,050百万円
賃貸事業費用②	22,745千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	377千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	7,707千円	期末算定価額	1,060百万円
損害保険料	345千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	―	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	14,315千円		
賃貸事業損益(①-②)	67,422千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	81,737千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年3月1日
予想最大損失率（PML）	9.6%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	1,702,000千円	長期修繕費(今後12年間)	64,823千円

地域特性等

対象不動産は、愛知県北西部の中央、名古屋市北方15㎞にある約9,000世帯が暮らす桃花台ニュータウンの中に位置する有料老人ホームです。アクセスは名鉄「小牧」駅、ＪＲ中央本線「春日井」駅両駅に車で15分の距離ですが、ニュータウンという特性をもち半径４㎞圏内に44箇所の医療機関が点在しているほか、ニュータウン内にはショッピングセンターや30箇所の公園があり、環境面でも充実しています。自立高齢者の占める割合が愛知県でトップとなっている小牧市において、マーケットエリア内のニーズを得る物件として、平成19年１月に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われ、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、付帯設備やサービスの充実から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

特記事項

なし

(注) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表記されている建物の面積を、賃貸借の状況の「賃貸可能面積」欄には登記簿上表記されている建物の面積及び付属建物の面積の合計を記載しています。

物件番号C26：ボンセジュール秦野渋沢

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	神奈川県秦野市渋沢上一丁目518番２他２筆		
	(住居表示)	神奈川県秦野市渋沢上一丁目６番60号		
交通条件	小田急線「渋沢」駅 徒歩10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（㎡）	2,588.04	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	3,435.79	建築時期	平成3年7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	―			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	100
月額賃料	3,916千円	賃貸戸数	70
敷金等	21,386千円	賃貸可能面積（㎡）	3,435.79
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	3,435.79
収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	681百万円
賃貸事業収益①	47,114千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	45,905千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	1,209千円	鑑定評価額	681百万円
賃貸事業費用②	14,043千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	400千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	3,006千円	期末算定価額	616百万円
損害保険料	146千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	―	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	10,490千円		
賃貸事業損益(①-②)	33,070千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	43,561千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年4月1日
予想最大損失率（PML)	17.4%	早期修繕費(1年以内)	―
再調達価格	722,000千円	長期修繕費(今後12年間)	48,383千円

地域特性等

対象不動産は、神奈川県西部の秦野市に位置する有料老人ホームです。アクセスは小田急線「渋沢」駅より徒歩10分であり、豊かな自然に囲まれた環境の中、半径５㎞圏内に45箇所の医療機関が点在する周辺環境です。対象不動産は、マーケットエリア内のニーズを得る物件として、平成19年３月に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われ、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、付帯設備やサービスの充実から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

特記事項

なし

物件番号C27：ボンセジュール伊丹

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番)	兵庫県伊丹市中央一丁目５番他１筆		
	(住居表示)	兵庫県伊丹市中央一丁目２番25号		
交通条件	阪急「伊丹」駅、JR福知山線「伊丹」駅			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約24.92%）	用途地域	商業地域
	地積（㎡）	1,976.11	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	区分所有権	用途	老人ホーム
	延床面積（㎡）	7,579.42	建築時期	平成元年3月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	—			

賃貸借の概況(平成22年12月31日)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	62
月額賃料	2,665千円	賃貸戸数	50
敷金等	14,508千円	賃貸可能面積（㎡）	2,129.87
稼働率	100.0%	賃貸面積（㎡）	2,129.87

収益状況等		取得年月日及び取得価格	
事業期間	平成22年2月1日 ～平成22年12月31日	取得年月日	平成22年2月1日
		取得価格	480百万円
賃貸事業収益①	32,379千円	取得時の鑑定評価額	
貸室賃料・共益費	31,937千円	価格時点	平成22年2月1日
その他収入	441千円	鑑定評価額	480百万円
賃貸事業費用②	8,896千円	期末算定価額の概要	
維持管理費	276千円	調査の基準となる時点	平成22年12月31日
公租公課	2,114千円	期末算定価額	433百万円
損害保険料	96千円	マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社	
その他支出	—	会社名	株式会社ボンセジュール
減価償却費③	6,409千円		
賃貸事業損益(①-②)	23,483千円	マスターリースの種類	直接契約・固定賃料
NOI(①-②+③)	29,892千円		

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	レポート日付	平成19年4月1日
予想最大損失率（PML）	8.6%	早期修繕費(1年以内)	—
再調達価格	469,350千円	長期修繕費(今後12年間)	24,752千円

地域特性等

対象不動産は、兵庫県南東部の20万人都市伊丹市の中心である阪急「伊丹」駅の目の前に位置する有料老人ホームです。アクセスは阪急「伊丹」駅の他ＪＲ福知山線「伊丹」駅も徒歩圏内にあることから充実した環境であり、半径２㎞圏内に65箇所の医療機関が点在し環境面でも充実しております。伊丹市は高齢者数が10年間で1.6倍に増加している地域であり、対象不動産は、マーケットエリア内のニーズを得る物件として、平成19年２月に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われ、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、付帯設備やサービスの充実から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

特記事項

なし

(注) 本物件は一つの敷地上に独立して区分登記されている３棟の建物のうちの１棟です。土地の「面積」欄には、全体の土地の敷地面積を記載しており、建物の「延床面積」には全体の延床面積を記載しております。本物件に含まれる土地の共有持分は24,928／100,000であり、建物の専有面積は2,129.87㎡です。なお、本敷地には登記済建物の立体駐車場(駐車台数36台)、ゴミ置き場(２箇所)、自転車置場(３箇所)があり、本敷地上の建物所有者等により構成されるウェイクアップビル伊丹管理組合の管理規約により、上記土地共有持分割合にて共有しています。

前へ　次へ

C 運用資産の資本的支出

（イ）資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払額
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	空調更新工事	自平成23年４月 至平成23年６月	57,000	57,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	空調更新工事	自平成23年４月 至平成23年５月	18,000	18,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	ハロン貯蔵器交換工事	自平成23年５月 至平成23年６月	12,000	12,000	0

（ロ）当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は173百万円であり、当期費用に区分された修繕費等171百万円と合わせ、345百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	６階、７階、８階空調更新工事	自平成22年10月 至平成22年12月	39,005
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	４階、５階空調機更新工事	自平成22年１月 至平成22年２月	30,385
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	２階リニューアル工事	自平成22年４月 至平成22年７月	29,496
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	３階、４階空調更新工事	自平成22年６月 至平成22年７月	26,553
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	２階空調・ダクト工事	自平成22年１月 至平成22年２月	5,732
その他の工事					41,952
合計					173,125

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成20年１月１日 至 平成20年６月30日	自 平成20年７月１日 至 平成20年12月31日	自 平成21年１月１日 至 平成21年６月30日	自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日	自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日
前期末積立金残高	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円
当期積立額	73,109千円	65,992千円	64,259千円	62,526千円	402,973千円
当期積立金取崩額（注）	20,549千円	74,624千円	47,108千円	―	394,360千円
次期繰越額	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円	489,033千円

（注） 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

D エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資物件ごとに調査業者に委託し、報告を受けております。ただし、報告内容については、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おりません。

（イ）エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A26	日神パレステージ代田橋	株式会社インターリスク総研	平成22年１月	76,290
A27	日神パレステージ東長崎	株式会社インターリスク総研	平成22年１月	99,420
A28	グロースメゾン五反田	株式会社インターリスク総研	平成22年11月	26,090
A29	グロースメゾン亀戸	株式会社インターリスク総研	平成22年９月	33,370
A30	エメラルドハウス	株式会社インターリスク総研	平成22年７月	45,230
A31	アルモニー御茶ノ水	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	60,963
A32	サンクレスト石神井公園	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年２月	61,380
A33	グロースメゾン新横浜	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	14,841
A34	ベルファース上野御徒町	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年４月	18,930
A35	グランリール亀戸	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	14,701
A36	グロースメゾン池袋	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	8,087
A37	グロースメゾン用賀	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	9,856
A38	ルート立川	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年２月	37,140
A39	渋谷本町マンション	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年３月	35,990
A40	シティハイツ砧	株式会社イー・アール・エス	平成17年３月	55,215
A41	アクシーズタワー川口並木	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	10,465
A42	キャピタルハイツ神楽坂	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年２月	39,870
A43	カレッジスクエア町田	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成22年１月	78,897
A44	ベレール目黒	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年３月	11,030
A45	ワコーレ網島Ⅰ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年２月	39,920
A46	フォロス中村橋	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	17,511
A47	グロースメゾン海神	株式会社インターリスク総研	平成22年５月	111,710
A48	カレッジスクエア町屋	株式会社イー・アール・エス	平成18年３月	7,518
A51	シティハウス東京新橋	株式会社竹中工務店	平成18年３月	114,100
A52	ウィンベル神楽坂	株式会社竹中工務店	平成18年３月	70,460

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A53	西早稲田クレセントマンション	株式会社竹中工務店	平成18年３月	160,090
A54	レキシントン・スクエア曙橋	株式会社竹中工務店	平成18年３月	41,210
A56	カーザエルミタッジオ	株式会社竹中工務店	平成18年３月	24,430
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年３月	94,820
A61	ビクセル武蔵関	株式会社竹中工務店	平成18年３月	75,640
A62	レクセルマンション上野松が谷	株式会社竹中工務店	平成18年３月	17,740
A63	藤和シティコープ浅間町	株式会社竹中工務店	平成18年３月	256,270
A64	ロイヤルパーク大町	株式会社竹中工務店	平成18年３月	85,070
A65	レキシントン・スクエア萩野町	株式会社竹中工務店	平成18年３月	14,610
A66	ヴィスコンティ覚王山	株式会社竹中工務店	平成18年３月	11,600
A71	レキシントン・スクエア代田橋	株式会社竹中工務店	平成19年２月	11,720
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	株式会社竹中工務店	平成19年２月	8,810
A73	AMS TOWER 南６条	株式会社竹中工務店	平成19年３月	46,720
A75	スペーシア恵比寿	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月	69,669
B８	近代科学社ビル	株式会社インターリスク総研	平成22年８月	77,960
B９	新宿アイランド	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年３月	20,792
B13	ニュー江戸橋ビル	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月	202,577
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月	187,429
B15	クロス・スクェアNAKANO	株式会社竹中工務店	平成18年３月	78,310
B16	大木青葉ビル	株式会社竹中工務店	平成18年３月	82,480
B17	レキシントン・プラザ八幡	株式会社竹中工務店	平成18年３月	8,900
B18	ロックタウン須賀川	株式会社竹中工務店 東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成18年３月 平成18年８月	16,710
C１	ストップパーキング神田須田町	－	－	－
C21	ボンセジュール千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成18年３月	97,810
C22	ボンセジュール四つ木	株式会社竹中工務店	平成18年３月	100,350
C23	ボンセジュール日野	株式会社竹中工務店	平成18年３月	62,170
C24	ボンセジュール武蔵新城	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成18年８月	16,800
C25	ボンセジュール小牧	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年３月	64,823
C26	ボンセジュール秦野渋沢	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月	48,383
C27	ボンセジュール伊丹	東京海上リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月	24,752

(ロ) 地震リスク診断報告の概要

本投資法人の当期末保有物件（旧LCP保有物件を除きます。）については、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、本投資法人の運用資産（旧LCP保有物件を除きます。）のうち14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３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。

また、本投資法人の当期末保有物件のうち旧LCP物件（物件番号に※を付しています。以下同じです。）については、運用資産を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社構造計算研究所に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。

なお、当期末時点ポートフォリオPML（注６）については、平成23年１月17日付株式会社インターリスク総研「地震リスクポートフォリオ分析報告書（全54物件）」により3.9%となっております。

取得資産たる不動産に係るPML及び地震保険付保の有無等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	PML評価者	PML(%)（注２）	調査年月	地震保険の有無
A26	日神パレステージ代田橋	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成17年６月	有
A27	日神パレステージ東長崎	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成17年６月	有
A28	グロースメゾン五反田	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４月	有
A29	グロースメゾン亀戸	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	有
A30	エメラルドハウス	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	有
A31	アルモニー御茶ノ水	応用アール・エム・エス株式会社	8.0	平成18年７月	有
A32	サンクレスト石神井公園	応用アール・エム・エス株式会社	10.8	平成18年３月	有

物件番号	物件名	PML評価者	PML(%)（注２）	調査年月	地震保険の有無
A33	グロースメゾン新横浜	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	有
A34	ベルファース上野御徒町	応用アール・エム・エス株式会社	6.6	平成18年６月	有
A35	グランリール亀戸	応用アール・エム・エス株式会社	7.8	平成18年７月	有
A36	グロースメゾン池袋	応用アール・エム・エス株式会社	8.6	平成18年７月	有
A37	グロースメゾン用賀	応用アール・エム・エス株式会社	6.9	平成18年７月	有
A38	ルート立川	応用アール・エム・エス株式会社	10.5	平成18年３月	有
A39	渋谷本町マンション	応用アール・エム・エス株式会社	5.7	平成18年３月	有
A40	シティハイツ砧	応用アール・エム・エス株式会社	4.6	平成18年７月	有
A41	アクシーズタワー川口並木	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	有
A42	キャピタルハイツ神楽坂	応用アール・エム・エス株式会社	13.0	平成18年３月	有
A43	カレッジスクエア町田	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	有
A44	ベレール目黒	応用アール・エム・エス株式会社	4.4	平成18年６月	有
A45	ワコーレ網島Ⅰ	応用アール・エム・エス株式会社	18.5	平成18年３月	有
A46	フォロス中村橋	応用アール・エム・エス株式会社	7.2	平成18年７月	有
A47	グロースメゾン海神	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	有
A48	カレッジスクエア町屋	応用アール・エム・エス株式会社	7.5	平成18年７月	有
A51※	シティハウス東京新橋	株式会社構造計画研究所	13.8	平成18年１月	無
A52※	ウィンベル神楽坂	株式会社構造計画研究所	12.8	平成18年１月	無
A53※	西早稲田クレセントマンション	株式会社構造計画研究所	12.3	平成18年１月	無
A54※	レキシントン・スクエア曙橋	株式会社構造計画研究所	13.5	平成18年１月	無
A56※	カーザエルミタッジオ	株式会社構造計画研究所	12.0	平成18年１月	無
A59※	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	株式会社構造計画研究所	8.5	平成18年１月	無
A61※	ビクセル武蔵関	株式会社構造計画研究所	7.2	平成18年１月	無
A62※	レクセルマンション上野松が谷	株式会社構造計画研究所	12.6	平成18年１月	無
A63※	藤和シティコープ浅間町	株式会社構造計画研究所	14.6	平成18年１月	無
A64※	ロイヤルパーク大町	株式会社構造計画研究所	10.6	平成18年１月	無
A65※	レキシントン・スクエア萩野町	株式会社構造計画研究所	4.4	平成18年１月	無
A66※	ヴィスコンティ覚王山	株式会社構造計画研究所	6.3	平成18年１月	無
A71※	レキシントン・スクエア代田橋	株式会社構造計画研究所	7.9	平成18年11月	無
A72※	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	株式会社構造計画研究所	11.8	平成18年11月	無
A73※	AMS TOWER 南６条	株式会社構造計画研究所	3.0	平成18年12月	無

物件番号	物件名	PML評価者	PML(%)（注２）	調査年月	地震保険の有無
A75※	スペーシア恵比寿	株式会社構造計画研究所	10.8	平成19年３月	無
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	無
B９	新宿アイランド	応用アール・エム・エス株式会社	1.6	平成19年３月	無
B13※	ニュー江戸橋ビル	株式会社構造計画研究所	13.1	平成19年３月	無
B14※	レキシントン・プラザ西五反田	株式会社構造計画研究所	10.5	平成19年３月	無
B15※	クロス・スクェアNAKANO	株式会社構造計画研究所	6.9	平成18年１月	無
B16※	大木青葉ビル	株式会社構造計画研究所	1.0	平成18年１月	無
B17※	レキシントン・プラザ八幡	株式会社構造計画研究所	7.3	平成18年１月	無
B18※	ロックタウン須賀川	株式会社構造計画研究所	10.6	平成18年９月	無
C１	ストップパーキング神田須田町	－	－	－	無
C21※	ボンセジュール千歳船橋	株式会社構造計画研究所	10.0	平成18年１月	無
C22※	ボンセジュール四つ木	株式会社構造計画研究所	16.9	平成18年１月	無
C23※	ボンセジュール日野	株式会社構造計画研究所	11.9	平成18年１月	無
C24※	ボンセジュール武蔵新城	株式会社構造計画研究所	11.9	平成18年８月	無
C25※	ボンセジュール小牧	株式会社構造計画研究所	9.6	平成19年４月	無
C26※	ボンセジュール秦野渋沢	株式会社構造計画研究所	17.4	平成19年４月	無
C27※	ボンセジュール伊丹	株式会社構造計画研究所	8.6	平成19年４月	無

（注１）「設計基準」とは、建築基準法に基づく設計基準をいいます。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。
本表においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社及び株式会社構造計画研究所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。
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、「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Ⅰ」「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、「渋谷本町マンション」「シティハイツ砧」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）「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。

前へ　次へ

E テナント等の概要

（イ）個別不動産に関する賃貸状況の概要

（平成22年12月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積(㎡)（注１）	賃貸面積(㎡)（注２）	賃貸可能戸数(戸)（注３）	賃貸戸数(戸)（注４）	テナントの総数	テナント（注５）	総賃貸事業収入(千円)（注６）	対総賃貸事業収入比率(%)（注７）	契約形態（注８）
A26	日神パレステージ代田橋	1,771.13	1,662.14	98	92	1	株式会社ベストプロパティ	84,117	1.6	パス・スルー型
A27	日神パレステージ東長崎	2,681.94	2,530.83	60	57	1	株式会社ベストプロパティ	92,239	1.7	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	株式会社アパマンショップサブリース	54,725	1.0	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,284.52	66	62	1	株式会社アパマンショップサブリース	66,344	1.2	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	1,961.26	96	88	1	株式会社東京学生ライフ	94,204	1.8	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,566.24	65	60	1	株式会社アパマンショップリーシング	77,702	1.5	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,942.79	29	28	1	株式会社アパマンショップリーシング	74,427	1.4	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	株式会社サンフィール	70,868	1.3	固定賃料型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,265.63	64	60	1	株式会社毎日コムネット	66,258	1.2	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	69	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	53,239	1.0	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	952.89	42	39	1	株式会社サンフィール	50,334	0.9	固定賃料型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社サンフィール	48,998	0.9	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,021.68	24	22	1	株式会社アパマンショップリーシング	44,188	0.8	パス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	986.79	25	22	1	株式会社アパマンショップリーシング	35,759	0.7	パス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,102.73	19	17	1	株式会社アパマンショップリーシング	33,330	0.6	パス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,083.90	57	51	1	株式会社アクセス・グループ	49,004	0.9	パス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	931.06	26	22	1	株式会社アパマンショップリーシング	38,134	0.7	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	36,536	0.7	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	513.97	25	23	1	株式会社アパマンショップリーシング	33,786	0.6	パス・スルー型
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	908.99	870.97	50	48	1	株式会社アパマンショップリーシング	38,972	0.7	パス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	815.76	37	37	1	株式会社アパマンショップリーシング	35,103	0.7	パス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,988.04	34	33	1	株式会社アパマンショップサブリース	42,057	0.8	パス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	29,412	0.5	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋※	3,364.00	3,219.38	86	83	1	株式会社アパマンショップサブリース	165,609	3.1	パス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂※	4,032.70	3,770.86	118	110	1	株式会社アパマンショップサブリース	187,687	3.5	パス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション※	4,310.77	3,930.98	69	63	1	株式会社アパマンショップサブリース	130,488	2.4	パス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋※	1,987.88	1,897.20	88	84	1	株式会社アパマンショップサブリース	83,954	1.6	パス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ※（注11）	1,197.19	993.45	17	14	1	株式会社アパマンショップサブリース	63,332	1.2	パス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積(㎡)(注１)	賃貸面積(㎡)(注２)	賃貸可能戸数(戸)(注３)	賃貸戸数(戸)(注４)	テナントの総数	テナント(注５)	総賃貸事業収入(千円)(注６)	対総賃貸事業収入比率(%)(注７)	契約形態(注８)
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ※	1,627.13	1,525.71	58	54	1	株式会社アパマンショップサブリース	62,293	1.2	パス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関※	1,220.24	1,185.31	70	68	1	三井ホームエステート株式会社	44,289	0.8	パス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷※	1,969.45	1,700.65	29	25	1	株式会社アパマンショップサブリース	59,517	1.1	パス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町※	3,426.36	2,927.19	154	133	1	株式会社アパマンショップサブリース	107,658	2.0	パス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町※	1,929.59	1,571.72	51	44	1	株式会社アパマンショップサブリース	40,698	0.8	パス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町※	1,528.58	1,492.22	39	38	1	株式会社アパマンショップサブリース	31,485	0.6	パス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山※	705.75	552.79	8	6	1	三井ホームエステート株式会社	21,782	0.4	パス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋※	1,430.64	1,360.34	43	41	1	日神住宅サポート株式会社	57,340	1.1	パス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋※	784.74	737.94	33	31	1	日神住宅サポート株式会社	32,001	0.6	パス・スルー型
A73	ＡＭＳ ＴＯＷＥＲ南６条※	4,460.56	3,234.54	120	89	1	株式会社ビッグサービス	90,392	1.7	パス・スルー型
A75	スペーシア恵比寿※	7,794.91	6,914.48	109	95	1	東急リバブル株式会社	329,860	6.2	パス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	975.93	13	9	1	小倉興産株式会社	77,907	1.5	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	0.00	1	0	0	－	(注９)	(注９)	－
B13	ニュー江戸橋ビル※	5,695.70	3,610.70	9	6	4	野村ファシリティーズ株式会社	422,195	7.9	－
B14	レキシントン・プラザ西五反田※	6,033.58	4,360.16	11	8	6	株式会社メンバーズ	236,979	4.4	－
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ※	2,125.08	1,161.88	45	23	1	日神住宅サポート株式会社	62,308	1.2	パス・スルー型
B16	大木青葉ビル※	2,178.41	2,178.41	13	12	1	東西アセット・マネジメント株式会社	80,255	1.5	固定賃料型
B17	レキシントン・プラザ八幡※	8,419.15	8,195.24	18	16	1	東京美装興業株式会社	299,721	5.6	パス・スルー型
B18	ロックタウン須賀川※	18,440.58	18,440.58	1	1	1	ロック開発株式会社	267,129	5.0	固定賃料型
C1	ストップパーキング神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社オフィスアテンド	4,887	0.1	固定賃料型・(注10)
C21	ボンセジュール千歳船橋※	2,342.17	2,342.17	42	40	1	株式会社ボンセジュール	43,565	0.8	固定賃料型・(注10)
C22	ボンセジュール四つ木※	1,962.87	1,962.87	62	55	1	株式会社ボンセジュール	41,448	0.8	固定賃料型・(注10)
C23	ボンセジュール日野※	1,984.17	1,984.17	56	55	1	株式会社ボンセジュール	39,359	0.7	固定賃料型・(注10)
C24	ボンセジュール武蔵新城※	1,710.43	1,710.43	46	44	1	株式会社ボンセジュール	32,621	0.6	固定賃料型・(注10)
C25	ボンセジュール小牧※	8,858.49	8,858.49	123	48	1	株式会社ボンセジュール	90,167	1.7	固定賃料型・(注10)
C26	ボンセジュール秦野渋沢※	3,435.79	3,435.79	100	70	1	株式会社ボンセジュール	47,114	0.9	固定賃料型・(注10)
C27	ボンセジュール伊丹※	2,129.87	2,129.87	62	50	1	株式会社ボンセジュール	32,379	0.6	固定賃料型・(注10)

(注１) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注２) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注３) 「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注４) 「賃貸戸数」は、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。

(注５) 「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、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る場合は主要なテナントを記載しています。

(注６) 「総賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、旧LCP保有物件(「不動産等の名称」に※を付しています。)については、平成22年２月１日以降の総賃料収入を示します。

(注７) 「対総賃貸事業収入比率」は、当期中に売却を行った物件の収益が含まれる為、合計値は100%ではありません。

(注８) 信託受託者とマスター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定義しています。

(注９) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注10) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません。)、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。

(注11) 賃貸可能面積が変更となりました。変更前の賃貸可能面積は1,211.27㎡です。

(注12) C21ボンセジュール千歳船橋、C22ボンセジュール四つ木、C23ボンセジュール日野、C24ボンセジュール武蔵新城、C25ボンセジュール小牧、C26ボンセジュール秦野渋沢及びC27ボンセジュール伊丹の「賃貸可能戸数」は入居可能戸数を、「賃貸戸数」は実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

（ロ）稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	不動産等の名称	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期中	第15期					
		平成20年6月末日	平成20年12月末日	平成21年6月末日	平成21年12月末日	平成22年6月末日	平成22年7月末日	平成22年8月末日	平成22年9月末日	平成22年10月末日	平成22年11月末日	平成22年12月末日
A26	日神パレステージ代田橋	95.9	88.9	89.0	89.1	92.7	91.7	89.6	89.7	94.8	93.8	93.8
A27	日神パレステージ東長崎	98.4	97.2	94.3	96.2	94.7	90.7	93.1	89.9	89.9	92.9	94.4
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	100.0	100.0	100.0	93.9	96.9	90.9	90.9	92.4	95.4	92.4	93.9
A30	エメラルドハウス	100.0	99.0	93.8	92.8	92.2	91.2	91.2	91.2	91.1	91.1	91.1
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	94.8	91.1	97.4	86.9	89.6	89.5	88.3	89.6	89.6	89.6
A32	サンクレスト石神井公園	100.0	91.3	100.0	97.7	94.9	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	98.4	100.0	96.8	98.3	98.3	96.8	96.8	95.3	93.7	93.7
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	100.0	100.0	84.4	96.6	96.6	96.6	96.6	100.0	86.9	86.9	74.7
A39	渋谷本町マンション	100.0	100.0	98.1	82.4	77.5	77.5	74.0	75.9	79.5	79.5	84.5
A40	シティハイツ砧	100.0	94.6	100.0	94.6	94.6	89.2	89.2	89.2	89.2	89.2	89.2
A41	アクシーズタワー川口並木	98.3	98.3	98.3	92.9	87.7	89.5	86.0	87.8	87.8	89.5	89.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	97.2	100.0	77.4	77.7	94.4	94.4	91.6	91.6	91.6	91.6	82.6
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	100.0	96.0	100.0	83.9	100.0	96.0	96.0	91.9	84.2	84.2	92.3
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	97.9	91.9	88.2	90.1	94.0	94.0	94.0	94.0	98.0	95.8	95.8
A46	フォロス中村橋	100.0	96.2	90.0	87.4	97.5	95.1	95.1	92.6	92.6	100.0	100.0
A47	グロースメゾン海神	97.1	96.7	91.9	81.9	84.4	85.1	88.4	88.4	94.2	91.3	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	－	－	－	－	87.0	88.6	89.7	91.6	89.0	92.2	95.7
A52	ウィンベル神楽坂	－	－	－	－	91.0	90.0	93.7	94.7	94.4	94.2	93.5
A53	西早稲田クレセントマンション	－	－	－	－	95.6	94.5	95.6	91.9	94.3	92.8	91.2
A54	レキシントン・スクエア曙橋	－	－	－	－	84.0	81.8	80.7	83.0	88.6	98.9	95.4
A56	カーザエルミタッジオ	－	－	－	－	93.0	93.0	93.0	83.2	83.2	83.2	83.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	－	－	－	－	89.9	95.2	92.5	95.2	96.4	93.8	93.8

物件番号	不動産等の名称	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期中	第15期					
		平成20年6月末日	平成20年12月末日	平成21年6月末日	平成21年12月末日	平成22年6月末日	平成22年7月末日	平成22年8月末日	平成22年9月末日	平成22年10月末日	平成22年11月末日	平成22年12月末日
A61	ビクセル武蔵関	－	－	－	－	95.7	95.7	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
A62	レクセルマンション上野松が谷	－	－	－	－	89.6	89.6	89.6	90.0	93.2	93.2	86.4
A63	藤和シティコープ浅間町	－	－	－	－	87.6	87.6	87.2	87.4	87.3	86.1	85.4
A64	ロイヤルパーク大町	－	－	－	－	83.4	79.8	79.8	83.1	83.1	83.1	81.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	－	－	－	－	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0	95.0	97.6
A66	ヴィスコンティ覚王山	－	－	－	－	78.3	65.6	75.9	88.6	88.6	88.6	78.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	－	－	－	－	89.4	89.4	90.9	90.9	88.7	88.1	95.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	－	－	－	－	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	94.0
A73	ＡＭＳ ＴＯＷＥＲ 南６条	－	－	－	－	89.3	78.9	74.6	71.0	71.4	71.1	72.5
A75	スペーシア恵比寿	－	－	－	－	87.8	86.6	85.5	83.2	82.9	81.1	88.7
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	94.9	94.9	89.7	89.7	75.2	75.2	75.2	75.2	67.2
B9	新宿アイランド	0.0	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	63.4
B14	レキシントン・プラザ西五反田	－	－	－	－	80.2	80.2	80.2	72.3	72.3	72.3	72.3
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	－	－	－	－	75.3	48.9	47.3	45.6	43.9	42.2	54.7
B16	大木青葉ビル	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	－	－	－	－	96.6	96.6	96.6	97.3	97.3	97.3	97.3
B18	ロックタウン須賀川	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C23	ボンセジュール日野	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C25	ボンセジュール小牧	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		95.6	95.6	94.4	94.3	93.7	92.7	92.5	92.0	92.2	92.1	91.1

（注１）「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）旧LCP保有物件については、平成22年２月１日を取得日としております。したがって、合併後の初回の中間決算期末である第15期中(平成22年６月末日)より稼働率を記載しています。

前へ　次へ

F 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産関連資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める物件は以下のとおりです。

該当事項はありません。

G 主要テナントに関する情報

（イ）主要テナントの一覧

当期末現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積（㎡）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（%）（注２）
株式会社アパマンショップサブリース（注１）	不動産管理業 駐車場業	A28	グロースメゾン五反田	27,353.42	21.2
		A29	グロースメゾン亀戸		
		A47	グロースメゾン海神		
		A51	シティハウス東京新橋		
		A52	ウィンベル神楽坂		
		A53	西早稲田クレセントマンション		
		A54	レキシントン・スクエア曙橋		
		A56	カーザエルミタッジオ		
		A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ		
		A62	レクセルマンション上野松が谷		
		A63	藤和シティコープ浅間町		
		A64	ロイヤルパーク大町		
		A65	レキシントン・スクエア萩野町		
株式会社ボンセジュール	不動産管理業	C21	ボンセジュール千歳船橋	22,423.79	17.3
		C22	ボンセジュール四つ木		
		C23	ボンセジュール日野		
		C24	ボンセジュール武蔵新城		
		C25	ボンセジュール小牧		
		C26	ボンセジュール秦野渋沢		
		C27	ボンセジュール伊丹		
ロック開発株式会社	不動産管理業	B18	ロックタウン須賀川	18,440.58	14.3
主なテナントの合計				68,217.79	52.7
ポートフォリオ全体の総賃貸面積				129,330.33	100.0

（注１）株式会社アパマンショップサブリースは、本合併の効力発生日（平成22年２月１日）まで投信法施行令第123条に定める資産運用会社の利害関係人等に該当していました。資産運用会社の利害関係人等又はスポンサー関係者との取引状況については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（３）スポンサー関係者との取引状況等 b．利害関係人等への支払手数料等の金額」をご参照ください。

（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は、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（ロ）主要テナントへの賃貸条件

当期末現在において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、年間賃料については、当期末における月額賃料を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てた金額を記載しています。

（a） 株式会社アパマンショップサブリース

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
A28	グロースメゾン五反田	平成22年６月30日より 平成32年６月29日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	53,544	4,462
A29	グロースメゾン亀戸	平成22年６月30日より 平成32年６月29日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	62,076	2,623
A47	グロースメゾン海神	平成22年６月30日より 平成32年６月29日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	42,132	3,776
A51	シティハウス東京新橋	平成22年12月１日より 平成32年11月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	175,422	21,645
A52	ウィンベル神楽坂	平成22年６月１日より 平成32年５月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	187,260	28,460
A53	西早稲田クレセントマンション	平成22年６月１日より 平成32年５月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	129,012	9,115
A54	レキシントン・スクエア曙橋	平成22年６月１日より 平成32年５月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	96,156	4,100
A56	カーザエルミタッジオ	平成22年12月１日より 平成32年11月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	54,934	7,403
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	平成22年４月１日より 平成24年３月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	66,288	10,032
A62	レクセルマンション上野松が谷	平成22年６月１日より 平成32年５月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	55,440	7,821
A63	藤和シティコープ浅間町	平成22年４月１日より 平成24年３月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	108,877	14,765
A64	ロイヤルパーク大町	平成22年７月１日より 平成32年６月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	37,313	3,872
A65	レキシントン・スクエア萩野町	平成22年７月１日より 平成32年６月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	30,876	4,585

（注１）株式会社アパマンショップサブリースは、本合併の効力発生日（平成22年２月１日）まで投信法施行令第123条に定める資産運用会社の利害関係人等に該当していました。
（注２）敷金等に駐車場の敷金は含まれていません。以下同じです。

（b） 株式会社ボンセジュール

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
C21	ボンセジュール千歳船橋	平成18年５月25日より 平成38年５月24日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	45,249	20,597
C22	ボンセジュール四つ木	平成18年５月25日より 平成38年５月24日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	45,105	21,351
C23	ボンセジュール日野	平成18年５月25日より 平成38年５月24日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	42,803	20,095
C24	ボンセジュール武蔵新城	平成18年11月24日より 平成38年11月23日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	35,499	16,729
C25	ボンセジュール小牧	平成19年５月22日より 平成39年５月21日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	91,305	40,249
C26	ボンセジュール秦野渋沢	平成39年５月22日より 平成39年５月21日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	46,995	21,386
C27	ボンセジュール伊丹	平成39年５月22日より 平成39年５月21日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなければ同一条件で５年間自動更新されます。	31,983	14,508

（ｃ） ロック開発株式会社

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
B18	ロックタウン須賀川	平成18年１月13日より平成37年10月24日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。	291,414	159,970

H 担保提供の状況

（平成22年12月31日時点）

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者（注１）	期末算定価格（注２）	
				担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A26	日神パレステージ代田橋	質権	タームローンD号	—	1,100
A27	日神パレステージ東長崎	質権	タームローンD号	—	1,130
A28	グロースメゾン五反田	質権	タームローンD号	—	888
A29	グロースメゾン亀戸	質権	タームローンD号	—	995
A30	エメラルドハウス	質権	タームローンD号	—	1,170
A31	アルモニー御茶ノ水	質権	タームローンD号	—	1,160
A32	サンクレスト石神井公園	質権	タームローンD号	—	990
A33	グロースメゾン新横浜	質権	タームローンD号	—	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	質権	タームローンD号	—	975
A35	グランリール亀戸	質権	タームローンD号	—	882
A36	グロースメゾン池袋	質権	タームローンD号	—	667
A37	グロースメゾン用賀	質権	タームローンD号	—	656
A38	ルート立川	質権	タームローンD号	—	629
A39	渋谷本町マンション	質権	タームローンD号	—	590
A40	シティハイツ砧	質権	タームローンD号	—	476
A41	アクシーズタワー川口並木	質権	タームローンD号	—	621
A42	キャピタルハイツ神楽坂	質権	タームローンD号	—	539
A43	カレッジスクエア町田	質権	タームローンD号	—	514
A44	ベレール目黒	質権	タームローンD号	—	544
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	質権	タームローンD号	—	506
A46	フォロス中村橋	質権	タームローンD号	—	526
A47	グロースメゾン海神	質権	タームローンD号	—	429
A48	カレッジスクエア町屋	質権	タームローンD号	—	494
A51	シティハウス東京新橋	質権	本タームローン	—	2,480
A52	ウィンベル神楽坂	質権	本タームローン	—	3,270
A53	西早稲田クレセントマンション	質権	本タームローン	—	1,880
A54	レキシントン・スクエア曙橋	質権	本タームローン	—	1,430
A56	カーザエルミタッジオ	質権	本タームローン	—	1,010
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	質権	本タームローン	—	871

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者（注１）	期末算定価格（注２）	
				担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A61	ビクセル武蔵関	質権	本タームローン	—	570
A62	レクセルマンション上野松が谷	質権	本タームローン	—	971
A63	藤和シティコープ浅間町	質権	本タームローン	—	1,090
A64	ロイヤルパーク大町	質権	本タームローン	—	401
A65	レキシントン・スクエア萩野町	質権	本タームローン	—	330
A66	ヴィスコンティ覚王山	質権	本タームローン	—	243
A71	レキシントン・スクエア代田橋	質権	第24個別極度ローン	—	960
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	質権	第24個別極度ローン	—	505
A73	ＡＭＳ ＴＯＷＥＲ 南６条	質権	第24個別極度ローン	—	1,070
A75	スペーシア恵比寿	質権	証券化ローン	—	6,740
B8	近代科学社ビル	質権	タームローンD号	—	987
B9	新宿アイランド	抵当権	タームローンD号	—	501
B13	ニュー江戸橋ビル	質権	証券化ローン	—	6,740
B14	レキシントン・プラザ西五反田	質権	証券化ローン	—	4,690
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	質権	本タームローン	—	1,020
B16	大木青葉ビル	質権	本タームローン	—	726
B17	レキシントン・プラザ八幡	質権	本タームローン	—	3,170
B18	ロックタウン須賀川	質権	本タームローン	—	2,320
C1	ストップパーキング神田須田町	—	—	90	—
C21	ボンセジュール千歳船橋	抵当権	本タームローン	—	735
C22	ボンセジュール四つ木	抵当権	本タームローン	—	681
C23	ボンセジュール日野	抵当権	本タームローン	—	641
C24	ボンセジュール武蔵新城	抵当権	第24個別極度ローン	—	543
C25	ボンセジュール小牧	抵当権	第24個別極度ローン	—	1,060
C26	ボンセジュール秦野渋沢	抵当権	第24個別極度ローン	—	616
C27	ボンセジュール伊丹	抵当権	第24個別極度ローン	—	433
	合計	質権：46物件 抵当権：８物件 無担保：１物件	本タームローン:19物件 第24個別極度ローン:７物件 タームローンD号:25物件 証券化ローン：３物件	90	66,215

（注１）　担保権者の欄において、「本タームローン」とは、同ローンの貸付人である株式会社あおぞら銀行、東京海上日動火災保険株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社新生銀行及び中央三井信託銀行株式会社により組成されるシンジケート団、「第24個別極度ローン」とは、同ローンの貸付人である株式会社あおぞら銀行、「タームローンD号」とは、同ローンの貸付人である中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社武蔵野銀行により組成されるシンジケート団、「証券化ローン」とは、同ローンの貸付人である新生信託銀行株式会社を表します。

（注２）　「期末算定価格」の欄には、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセッツアールアンドディー、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所並びに森井総合鑑定株式会社作成の報告書による当期末を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

（注３）　当期末現在の株式会社あおぞら銀行、東京海上日動火災保険株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社新生銀行及び中央三井信託銀行株式会社により組成されるシンジケート団を担保権者とする質権の被担保債権額は、11,230百万円です。

（注４）　当期末現在の株式会社あおぞら銀行を担保権者とする質権の被担保債権額は、3,665百万円です。

（注５）　当期末現在の中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社武蔵野銀行により組成されるシンジケート団を担保権者とする質権の被担保債権額は、11,269百万円です。

（注６）　当期末現在の新生信託銀行株式会社を担保権者とする質権の被担保債権額は、16,800百万円です。

前へ

③【その他投資資産の主要なもの】

当期末現在において、本投資法人の保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「② 投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成22年12月期の直近６計算期間末日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は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載していません。

期別	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）（注２）
第10期	平成19年12月31日	48,461,069 (47,979,536)	19,595,871 (19,114,338)	363,567 (354,633)
第11期	平成20年６月30日	48,196,432 (47,668,221)	19,651,113 (19,122,903)	364,591 (354,791)
第12期	平成20年12月31日	47,028,421 (46,293,185)	19,859,203 (19,123,967)	368,452 (354,811)
第13期	平成21年６月30日	45,771,818 (45,415,006)	19,487,683 (19,130,871)	361,559 (354,939)
第14期	平成21年12月31日	45,145,222 (44,879,608)	19,400,061 (19,134,447)	359,934 (355,006)
第15期	平成22年12月31日	75,861,170 (75,584,208)	30,156,658 (29,879,696)	47,364 (46,929)

（注１）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。
（注２）１口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入して記載しています。
（注３）本合併に伴い、本投資法人は平成22年１月31日を割当基準日とし平成22年２月１日を効力発生日として、投資口１口を５口とする投資口分割を行っております。また、本合併により、LCP投資口１口に対して、当該投資口分割後の本投資法人の投資口４口を割当交付しました。

また東京証券取引所における本投資証券の市場相場は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

各計算期間の最高・最低投資口価格（単位:円）及び投資証券売買高（単位：口）	期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	最高	420,000	306,000	190,000	151,800	134,600	91,700
	最低	293,000	158,000	58,800	59,000	86,000	12,000
	売買高	8,780	17,229	29,749	30,001	18,617	323,750

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22年１月	平成22年２月	平成22年３月	平成22年４月	平成22年５月	平成22年６月
	最高	91,700	17,750	15,700	17,950	16,680	15,350
	最低	16,700	14,800	12,960	13,830	14,220	13,260
	売買高	4,539	16,128	24,080	52,896	30,299	11,739

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22年７月	平成22年８月	平成22年９月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月
	最高	14,000	15,370	15,480	14,800	14,290	14,400
	最低	13,300	13,650	14,020	12,380	12,000	12,930
	売買高	10,834	12,212	13,485	13,940	101,827	33,984

（注）　最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の取引値によります。

②【分配の推移】

平成22年12月期の直近６計算期間の本投資法人の分配総額、１口当たり分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額(千円)	１口当たり分配金（円）
第10期	平成19年７月１日～平成19年12月31日	481,533	8,934
第11期	平成20年１月１日～平成20年６月30日	528,210	9,800
第12期	平成20年７月１日～平成20年12月31日	735,236	13,641
第13期	平成21年１月１日～平成21年６月30日	356,811	6,620
第14期	平成21年７月１日～平成21年12月31日	265,614	4,928
第15期	平成22年１月１日～平成22年12月31日	276,962	435

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成22年12月期の直近６計算期間の本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）	年換算値
第10期	平成19年７月１日～平成19年12月31日	2.4%	4.9%
第11期	平成20年１月１日～平成20年６月30日	2.7%	5.4%
第12期	平成20年７月１日～平成20年12月31日	3.7%	7.4%
第13期	平成21年１月１日～平成21年６月30日	1.8%	3.7%
第14期	平成21年７月１日～平成21年12月31日	1.4%	2.7%
第15期	平成22年１月１日～平成22年12月31日	19.2%	19.2%

（注）自己資本利益率＝当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)÷２×100
自己資本利益率の年換算値は、当該計算期間の日数の年間の日数(365日)に対する割合により年換算したものを示しています。
なお、財務指標上の比率の記載については、小数点第２位以下を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成14年１月８日	設立企画人（株式会社東京リート投信）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８月１日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場
平成19年10月６日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場廃止
平成22年２月１日	エルシーピー投資法人と合併 商号をインヴィンシブル投資法人へ変更 本店の所在場所を東京都中央区日本橋に変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	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(現クレディ・アグリコル証券会社 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	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	
		平成21年４月	本投資法人執行役員(現任)	
		平成22年２月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長(現任)	
監督役員	髙橋 孝志	昭和58年４月	弁護士登録	0
		昭和61年４月	髙橋孝志法律事務所（現オーシャン綜合法律事務所）開業（現職）	
		平成20年４月	本投資法人監督役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	藤元 拓志	平成８年10月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所	0
		平成11年４月	公認会計士登録	
		平成13年８月	藤元公認会計士事務所開業（現職）	
		平成16年12月	税理士登録	
		平成17年９月	エルシーピー投資法人監督役員	
		平成22年２月	本投資法人監督役員（現任）	

（注）本投資法人の執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成22年１月19日に開催された投資主総会において、補欠執行役員として弘中英世を選任しました。なお、弘中英世は本投資法人の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の取締役コンプライアンス・オフィサーです。

３【その他】

① 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第29条）。執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年以内です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第30条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口数の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第２項）。

② 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

（イ）規約等の重要事項の変更

本投資法人は平成22年１月19日開催の投資主総会において、本合併に伴う規定の整備を目的に、商号及び営業期間その他必要な規約の変更を行いました。また、監督役員の改選及び補欠執行役員の選任を行いました。なお、規約の変更等の手続きについては、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 （５）その他 (ハ)規約の変更等」をご参照下さい。

（ロ）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（ハ）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

③ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券はクローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

なお、本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通して売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（イ）１口当たり純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日ごとに、以下の算式で算出します。

１口当たりの純資産額＝(総資産の資産評価額－負債総額)÷発行済投資口総数

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記(ロ)のとおりとするほか、投信法、投資法人計算規則、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

(ロ)資産評価の方法（規約第15条）

ａ．不動産、不動産の賃借権又は地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

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

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

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

ｄ．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、a.乃至c.に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

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

信託財産である匿名組合出資持分についてd.に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします

ｆ．有価証券

ｉ　金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

ii　上記以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

ｇ．金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

ｈ．金銭債権

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

ｉ．金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

ｉ　金融商品取引所に上場されている金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務 基準日における当該取引所の最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。なお、基準日において最終市場価格がない場合には、基準日前直近における最終市場価格に基づき算出した価額により評価します。

ii　金融商品取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

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

ｊ．その他

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

ii　資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

①不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は調査価額

②不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が①に掲げる資産の場合は①に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

iii 資産評価の基準日は、原則として計算期間の末日とします。

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年１月１日から６月末日までと７月１日から12月末日まで（以下、計算期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。）の各６箇月間とします（規約第16条）。但し、本投資法人の第15期の計算期間のみについては、平成22年１月１日から平成22年12月末日までの１年間とします。

（５）【その他】

（イ）増減資に関する制限

ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。（規約第６条）。但し、後記「(ハ）規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ハ（投資法人に係る課税の特例規定）に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

ｂ．最低純資産額の変更

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。（規約第８条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性がありますが、最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(ハ）規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続きを行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第４項、投信法施行令第55条）。

（ロ）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

ｉ．規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生

ii．投資主総会の決義

iii．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

iv．破産手続開始の決定

ｖ．解散を命ずる裁判

vi．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ハ）規約の変更等

ａ．規約変更の手続き

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法93条の２第２項第３号）。但し、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（1）投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照下さい。

ｂ．規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等

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

ａ．本資産運用会社との間の資産運用委託契約

Ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日（平成17年10月21日）から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ii）上記（ｉ）の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．上記ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（iii）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ｃ．解散したとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

b．一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

A．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年９月20日）から２年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）一般事務委託契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議します。

（ii）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

ｃ．投資主名簿等管理人（中央三井信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理人委託契約

Ａ．契約期間

投資主名簿等管理人委託契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

（ｉ）当事者間の文書による解約の合意。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ii）当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（iii）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（iv）当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつその違反が引続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約の変更その他投資主名簿等管理人委託契約に定めのない事項については、全て本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

Ｄ．契約の変更の開示方法

投資主名簿等管理人委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、投資主名簿等管理人に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

ｄ．特別口座管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

当該契約に関しては、会社分割により、平成23年１月１日付で、株式会社だいこう証券ビジネスから三菱UFJ信託銀行株式会社へ承継されました。

Ａ．契約期間

平成21年１月５日から効力を生じ、期限の定めはありません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

（ｉ）当事者間の文書による解約の合意があった場合。この場合には両当事者の合意によって指定する日に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方に次に定める事由のいずれかが生じた場合で、他方当事者が本契約の解除を文書で通知したときは、解除を通知する文書において指定する日に終了します。

・破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始の申立（法律改正により新たな倒産手続が創設された場合は、当該手続開始の申立を含む。）があった場合

・支払の停止があった場合又は支払不能に陥った場合

・手形交換所の取引停止処分があった場合

・違法行為その他反社会的な行為があった場合

（ⅲ）当事者のいずれか一方が本契約につき違反をした場合で、他方当事者が本契約の解除を文書で通知したときは、その通知発信の日から１ヶ月を経過した日をもって終了します。ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に支障を及ぼすと認められる場合は、通知において指定する日に終了することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約に定める手数料は、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動があった場合には、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ変更することができるものとします。

D．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

e.特別口座管理機関（中央三井信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

A．契約期間

特別口座の管理に関する契約は、契約期間を定めていません。

B．契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）上記c.B.に記載された投資主名簿等管理人委託契約の終了事由又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ｖ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変更等により、既存の口座管理事務の手数料に関する定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更、監督官庁及び保管振替機構の指示又はその他特別口座の管理に関する契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上速やかに変更します。

Ｄ．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

ｆ．資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

Ａ．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成17年９月20日）から２年間とします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産保管業務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ii）本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

ａ．資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

b．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

g．会計監査人に関する、会計監査人（新日本有限責任監査法人）との間の監査契約

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会で再任されたものとみなします（規約第38条）。

（ホ）公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

（イ）利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

ａ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号）。

ｃ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

ｄ．ａ.からｃ.までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（ｉ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ii）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（ロ）利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第２項、第４項、第５条第２項）

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

（ハ）資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

本投資法人は、①本投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています（投信法施行令第117条第１号）。）
ｆ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引及び商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（２）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則）

① 一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

② 手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、本資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、本資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続きの実効性の確保を図っています。

③ 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額（但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額）を上限とします。

また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

（ロ）スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ハ）スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

（ホ）スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（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。）であることを要するものとします。また、仲介手数料収受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

（ヘ）その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

（３）スポンサー関係者との取引状況等

本投資法人は、投信法上の利害関係人等に該当する売主、自主ルール上のスポンサー関係者に該当する売主、又はこれに準ずる関係を有する売主から資産を取得する場合、投信法又は前記「（２）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）」に記載の自主ルールに従い、以下の審議・決議を経ています。

A コンプライアンス委員会による審議及び決定
B 投資委員会による審議及び決定
C 取締役会による審議及び決議
D 本投資法人の役員会による審議及び承認

また、本投資法人は、その保有資産のうち、住居及びその他の用途物件の不動産の一部について、本資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、プロパティ・マネジメント業務を委託しています。また、本資産運用会社の株主又はその関連会社をエンドテナントとしてこれに賃貸する場合があります。かかる取引についても、前記利害関係人との取引における自主ルールに従い、マスターリース契約その他の賃貸借契約についてはその賃料が類似不動産の賃料相場を基準として適正賃料水準に見合うことなど、また、プロパティ・マネジメント業務の委託についてはその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなどを確認しており、上記の資産の取得にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

当期における利害関係人等との特定資産の売買取引等については以下のとおりです。

ａ．取引状況
該当事項はありません。

ｂ．利害関係人等への支払手数料等の金額
該当事項はありません。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結（但し、規約に記載されている成立時に締結される資産運用会社との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします（規約第21条）。

ｂ．投信法第140条の決議は、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上にあたる多数をもって決します（投信法第93条の２第２項第３号）。

ｃ．投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第１項、規約第23条第１項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第23条第２項）

ｅ．投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の２、規約第24条第１項）。

ｆ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第25条第１項）。

ｇ．前記ｆ.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第25条第２項）。

ｈ.投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議によって、法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第２項乃至第４項、会社法第124条第２項、第３項、規約第26条）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条第１項、第３項）

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

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

執行役員が本投資法人の目的の範囲内でない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

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

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

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

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

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

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前までに書面をもって、①一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、②会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

（ト）投資主総会招集請求権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

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

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

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

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条、規約17条）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方法に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有します。分配金は、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を対象として投資口の所有口数に応じて、分配されます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配にかかる金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配にかかる金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤ 払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（クローズド・エンド型）。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継するものが存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

⑧ 帳簿閲覧権（投信法第128条の３第１項）

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨ 少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使については、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。従って、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していないため該当事項はありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

英文名称: Consonant Investment Management Co.,Ltd.

② 資本金の額

本書の日付現在　４億3,000万円

③ 事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

④ 沿革

年月日	事項
平成16年３月15日	会社設立
平成16年６月25日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号 東京都知事(２)第83288号）
平成17年５月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第36号）
平成17年６月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第48号）
平成17年９月16日	社団法人投資信託協会に入会
平成19年９月30日	金融商品取引業みなし登録 関東財務局長（金商）第314号
平成19年12月４日	金融商品取引業登録申請書類提出
平成22年２月１日	商号をエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社からコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社へ変更

（注）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日付で金融商品取引業（投資運用業）の登録を行ったものとみなされています。

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,600株

（ハ）最近５年間における資本金の額の増減

年月日	資本金の増減
平成17年３月10日	資本金の額を２億円から３億8,000万円に増額
平成18年３月24日	資本金の額を３億8,000万円から４億3,000万円に増額

⑥ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です（金融商品取引法第31条の４第１項））。

（ロ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用にかかる業務

（ロ）本投資法人が行う資金調達にかかる業務

（ハ）本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務

（ニ）本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務

（ホ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）乃至（ニ）に付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所（注１）	所有株式数（株）	比率（%）（注２）
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains NY 10604 USA	5,596	65.07
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	1,104	12.84
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目８番１号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	名古屋市東区葵三丁目19番７号	608	7.07
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町７番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	東京都中央区八丁堀一丁目５番１号	228	2.65
株式会社ビッグ	札幌市中央区南十条西十五丁目１番８号	228	2.65
合計		8,600	100.00

（注１）上表中における日本国内の株主の住所については、登記上の本店所在地を記載しています。
（注２）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おり、小数点第三位を四捨五入して記載しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	芝辻 直基	昭和57年４月 昭和63年４月 平成６年７月 平成13年８月 平成13年12月 平成14年４月 平成15年10月 平成18年６月 平成21年４月 平成22年２月	株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 クレディ・リヨネ証券会社東京支店(現クレディ・アグリコル証券会社 東京支店)入社 極東証券株式会社入社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 同社取締役 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー 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 本投資法人執行役員(現任) コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長(現任)	0
専務取締役企画・財務部長（注１）	宮崎 俊司	昭和61年４月 平成10年９月 平成16年３月 平成17年９月 平成17年11月 平成22年２月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 中央三井アセットマネジメント株式会社 出向 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)出向・転籍 常務執行役員企画部長 同社 代表取締役社長 エルシーピー投資法人 執行役員 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役企画・財務部長（現任）	0
取締役コンプライアンス・オフィサー（注２）	弘中 英世	平成15年７月 平成16年８月 平成17年10月 平成18年２月 平成18年11月 平成19年１月 平成19年８月 平成22年２月	カナル投信株式会社 入社 同社 監査室長 株式会社ヒューマックス 入社 ヒューマックス・リート・アドバイザーズ株式会社 転籍 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 同社 業務監査室長 同社 コンプライアンスオフィサー グロースリート・アドバイザーズ株式会社取締役 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役（非常勤）	イー・ロバート・ラスキン	昭和47年２月	リーマン・ブラザーズ証券（米国）	0
		昭和48年１月	ルパーク・キャピタル・コーポレーション（米国）取締役（現ザ・エルシーピーグループ・エルピーマネージング・パートナー）（現任）	
		平成５年10月	レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト（米国） 受託者委員会会長	
		平成16年７月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）取締役（現任）	
		平成19年１月	レキシントン・リアルティ・トラスト（米国） 受託者委員会会長（現任）	
監査役（非常勤）	青柳 昇司	昭和39年４月	日立キャピタル株式会社入社	0
		平成２年１月	極東証券株式会社入社 経理部部付部長	
		平成６年６月	同社 取締役経理部長・資金部長	
		平成10年６月	同社 参与・経理部長・資金部長	
		平成12年６月	同社 監査役	
		平成15年６月	同社 顧問（現職）	
		平成16年３月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 （現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）監査役	
		平成22年２月	同社 退任	
		平成22年６月	同社 監査役（現任）	

（注１） 平成23年２月１日付本資産運用会社の組織変更に伴い、宮崎俊司は、専務取締役運用部長兼企画部長から、専務取締役企画・財務部長へ、役職の変更を行いました。
（注２） 弘中英世は、平成23年２月１日付で、取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサーから、取締役コンプライアンス・オフィサーへ役職の変更を行いました。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

(イ)名称

中央三井信託銀行株式会社

(ロ)資本金の額

平成22年３月31日現在　399,697百万円

(ハ)事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

②特別口座管理人

(イ)名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

(ロ)資本金の額

平成22年３月31日現在　324,279百万円

(ハ)事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

①一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座管理人としての業務

②特別口座管理機関

本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座管理人としての業務

（３）【資本関係】

①一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

該当事項はありません。

②特別口座管理人

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１ 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

２ 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第14期計算期間（平成21年７月１日から平成21年12月31日まで）及び第15期計算期間（平成22年１月１日から平成22年12月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３ 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第14期 (平成21年12月31日)	第15期 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 710,165	※1 3,515,629
信託現金及び信託預金	※1 1,854,611	※1 2,399,430
営業未収入金	42,634	22,370
立替金	20,458	9,322
預け金	14,336	―
前払費用	86,452	147,692
未収消費税等	4,261	―
繰延税金資産	5,641	―
貸倒引当金	△564	△56
流動資産合計	2,737,997	6,094,389
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 680,234	※1 2,680,174
減価償却累計額	△35,256	△52,744
建物（純額）	644,977	2,627,429
建物附属設備	※1 165,258	※1 50,691
減価償却累計額	△20,755	△12,230
建物附属設備（純額）	144,503	38,461
構築物	※1 11,262	※1 3,848
減価償却累計額	△2,091	△703
構築物（純額）	9,170	3,144
工具、器具及び備品	※1 1,045	―
減価償却累計額	△106	―
工具、器具及び備品（純額）	939	―
土地	※1 3,653,526	※1 2,713,620
信託建物	※1 16,136,970	※1 24,338,907
減価償却累計額	△1,359,266	△958,592
信託建物（純額）	14,777,703	23,380,314
信託建物附属設備	※1 3,156,911	※1 4,311,230
減価償却累計額	△899,189	△628,443
信託建物附属設備（純額）	2,257,721	3,682,786
信託構築物	※1 197,585	※1 230,053
減価償却累計額	△49,684	△29,513
信託構築物（純額）	147,901	200,540
信託工具、器具及び備品	※1 74,113	※1 77,593
減価償却累計額	△20,625	△22,803
信託工具、器具及び備品（純額）	53,488	54,790
信託土地	※1 20,520,574	※1 37,028,008

(単位：千円)

	第14期 (平成21年12月31日)	第15期 (平成22年12月31日)
有形固定資産合計	42,210,507	69,729,097
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	※1 103	―
その他	3,686	2,366
無形固定資産合計	3,790	2,366
投資その他の資産		
差入保証金	140,226	10,060
長期前払費用	955	―
その他	51,745	25,257
投資その他の資産合計	192,927	35,317
固定資産合計	42,407,224	69,766,781
資産合計	45,145,222	75,861,170
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,823	144,429
短期借入金	※1 11,499,975	※1 26,165,485
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,859,000	※1 16,800,000
未払金	14,873	13,724
未払費用	131,448	170,665
未払法人税等	5,601	―
未払消費税等	―	593,170
前受金	157,230	295,659
預り金	10,750	5,680
流動負債合計	24,800,703	44,188,814
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	821,718	1,332,118
預り敷金及び保証金	122,739	183,579
固定負債合計	944,457	1,515,698
負債合計	25,745,160	45,704,512
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,134,417	19,134,417
剰余金		
出資剰余金	―	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	265,644	4,757,809
剰余金合計	265,644	11,022,241
投資主資本合計	19,400,061	30,156,658
純資産合計	※2 19,400,061	※2 30,156,658
負債純資産合計	45,145,222	75,861,170

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,531,044	※1 5,348,724
営業収益合計	1,531,044	5,348,724
営業費用		
賃貸事業費用	※1 751,981	※1 2,558,916
不動産等売却損	―	※2 7,362,355
役員報酬	2,900	5,400
資産運用報酬	111,000	327,747
資産保管手数料	12,122	17,178
一般事務委託手数料	25,398	81,840
貸倒引当金繰入額	―	56
貸倒損失	1,039	613
その他営業費用	60,859	236,451
営業費用合計	965,300	10,590,560
営業利益又は営業損失（△）	565,743	△5,241,835
営業外収益		
受取利息	617	2,755
雑収入	663	11,818
営業外収益合計	1,280	14,573
営業外費用		
支払利息	294,855	1,217,526
融資関連費用	3,117	629,909
投資口公開関連費用	1,090	2,180
雑損失	611	1,652
投資口交付費償却	291	―
営業外費用合計	299,966	1,851,268
経常利益又は経常損失（△）	267,057	△7,078,530
特別利益		
負ののれん発生益	―	11,843,160
特別利益合計	―	11,843,160
税引前当期純利益	267,057	4,764,630
法人税、住民税及び事業税	5,718	1,209
法人税等調整額	△4,294	5,641
法人税等合計	1,423	6,851
当期純利益	265,633	4,757,778
前期繰越利益	10	30
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	265,644	4,757,809

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	19,134,417	19,134,417
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	―	―
当期変動額		
合併による増加	―	6,264,432
当期変動額合計	―	6,264,432
当期末残高	―	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	356,822	265,644
当期変動額		
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
当期変動額合計	△91,177	4,492,164
当期末残高	265,644	4,757,809
剰余金合計		
前期末残高	356,822	265,644
当期変動額		
合併による増加	―	6,264,432
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
当期変動額合計	△91,177	10,756,596
当期末残高	265,644	11,022,241
投資主資本合計		
前期末残高	19,491,239	19,400,061
当期変動額		
合併による増加	―	6,264,432
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
当期変動額合計	△91,177	10,756,596
当期末残高	19,400,061	30,156,658

(単位：千円)

	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△3,556	―
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,556	―
当期変動額合計	3,556	―
当期末残高	―	―
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△3,556	―
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,556	―
当期変動額合計	3,556	―
当期末残高	―	―
純資産合計		
前期末残高	19,487,683	19,400,061
当期変動額		
合併による増加	―	6,264,432
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,556	―
当期変動額合計	△87,621	10,756,596
当期末残高	19,400,061	30,156,658

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
	金 額	金 額
Ⅰ 当期未処分利益	265,644,694円	4,757,809,339円
Ⅱ 分配金の額	265,614,272円	276,962,325円
（投資口１口当たり分配金の額）	(4,928円)	(435円)
Ⅲ 次期繰越利益	30,422円	4,480,847,014円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第１号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる265,614,272円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第17条第１号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益4,757,809,339円から負ののれん発生益11,843,160,926円、不動産等売却損7,362,355,518円を控除した金額を超えない額で発行済投資口数636,695口の整数倍の最大値となる276,962,325円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	267,057	4,764,630
減価償却費	285,462	965,933
負ののれん発生益	―	△11,843,160
投資口公開関連費用	1,090	2,180
融資関連費用	3,117	629,909
投資口交付費償却	291	―
受取利息	△617	△2,755
支払利息	294,855	1,217,526
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△606	△508
信託預り敷金及び保証金償却額	△5,102	△5,774
営業未収入金の増減額（△は増加）	△18,352	181,000
預け金の増減額（△は増加）	532	14,336
未収消費税等の増減額（△は増加）	△3,699	4,261
差入保証金の増減額（△は増加）	△9,565	140,166
未払消費税等の増減額（△は減少）	―	583,913
営業未払金の増減額（△は減少）	42,122	△100,092
未払金の増減額（△は減少）	△4,400	△331,601
未払費用の増減額（△は減少）	4,648	△145,913
前受金の増減額（△は減少）	434	△97,692
預り金の増減額（△は減少）	2,951	△12,612
有形固定資産の売却による減少額	―	3,616,615
信託有形固定資産の売却による減少額	―	35,646,756
その他	△61,017	△435,940
小計	799,204	34,791,176
利息の受取額	617	2,755
利息の支払額	△263,525	△1,214,233
法人税等の支払額	△631	△7,314
営業活動によるキャッシュ・フロー	535,665	33,572,383
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	―	△945
信託有形固定資産の取得による支出	△63,312	△121,318
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,085	△192,233
預り敷金及び保証金の受入による収入	106	39,395
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△59,868	△1,005,932
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,586	132,462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,573	△1,148,571

(単位：千円)

	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,599,980	11,499,975
短期借入金の返済による支出	△100,005	△17,960,777
長期借入金の返済による支出	△12,115,000	△25,859,000
投資口公開関連費用	△1,090	△2,180
融資関連費用	△3,117	△499,513
分配金の支払額	△352,306	△304,678
財務活動によるキャッシュ・フロー	△971,538	△33,126,174
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△501,446	△702,361
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,223	2,564,776
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	―	4,052,645
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,564,776	※1 5,915,060

（６）　【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

第14期 (自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日)	第15期 (自　平成22年１月１日 至　平成22年12月31日)
―	本投資法人は、借入金42,965百万円に関する平成23年６月30日以後の借換えについて、借入先金融機関等と交渉中であります。また、平成22年12月31日時点において、上記金融機関等からの借入れに関する財務制限条項に抵触しています。なお、当該財務制限条項への抵触の内容は次の通りです。 ・タームローン（平成21年11月19日付タームローン契約（その後の変更を含み、以下「本タームローン契約」といいます。））に基づく借入れ（以下「本タームローン」といいます。）及び平成21年11月19日付極度ローン基本契約（以下「本極度ローン基本契約」といいます。）に基づき締結した平成21年11月19日付極度ローン個別契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「第24個別極度ローン」といいます。）にかかる各契約上、「投資法人LTV」が60%を上回った場合、６ヵ月以内にこれを解消する義務（以下、「本件解消義務」といいます。）を負っておりますが、本投資法人の平成22年６月中間期末時点における投資法人LTVは60%を上回っており（平成22年６月中間期末時点投資法人LTV:60.4%）、また、本投資法人第15期決算が確定し、当期末時点における投資法人LTVも60%を上回ったことから（平成22年12月期末時点投資法人LTV60.2%）、当期末時点において、本タームローン及び第24個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定しました。 ・本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生（平成22年12月期末）から20営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかった場合には、本投資法人の他の借入金であるタームローンD号（平成22年２月１日付タームローン契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（タームローンD号）においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当します。前記「（２）今後の運用方針及び対処すべき課題　（イ）　今後の運用方針及び対処すべき課題」記載のとおり、本投資法人は、上記の期限内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかったため、本書の日付現在、タームローンD号においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当しています。 　このような状況から、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しています。 　本投資法人は、上記の事象又は状況を解消するための対応策として、借入先金融機関との借入期間等の条件に関する交渉を行い、また、当該金融機関等との借入契約等に付された財務制限条項に抵触したことによる期限の利益の喪失に関する猶予の要請等を行っております。また、新たな金融機関からの借入れ、借入金融機関等への借入金の返済、引き続き借入れを行う金融機関との借換え条件の緩和及び本投資法人の収益性向上のため、スポンサーの招聘や提携交渉を行っております。また、この他、物件売却に関する交渉も行っていることから、借入金の借換えや財務制限条項への抵触について問題はないものと認識しています。 　しかしながら、これらの交渉については、現在進行中の状況であり、交渉先との最終的な合意等が得られている状況にはないことから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
	なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映していません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
1 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年～77年 建物附属設備 ８年～34年 構築物 ３年～18年 工具、器具及び備品 ８年～10年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 ３年～34年 信託構築物 ７年～34年 信託工具、器具及び備品 ５年～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年～77年 建物附属設備 ３年～34年 構築物 ３年～18年 信託建物 ７年～65年 信託建物附属設備 ３年～34年 信託構築物 ３年～34年 信託工具、器具及び備品 ２年～15年 ②無形固定資産 同左
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 ３年間で均等額を償却しております。	―
3 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。	固定資産税等の処理方法 同左

項目	第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
5 ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。	―
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託その他無形固定資産 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
―	(企業結合に関する会計基準等の適用) 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第７号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)が平成21年４月１日以後開始する計算期間において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当期よりこれらの会計基準等を適用しています。

（貸借対照表に関する注記）

第14期 (平成21年12月31日現在)		第15期 (平成22年12月31日現在)	
※1.担保に供している資産及び担保を付している債務		※1.担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。	
建物	644,977千円	現金及び預金	801,094千円
建物附属設備	144,503千円	建物	2,627,429千円
構築物	5,169千円	建物附属設備	38,461千円
工具、器具及び備品	939千円	構築物	3,040千円
土地	2,366,583千円	土地	2,612,806千円
信託現金及び信託預金	1,854,611千円	信託現金及び信託預金	2,399,430千円
信託建物	14,777,703千円	信託建物	23,380,314千円
信託建物附属設備	2,257,721千円	信託建物附属設備	3,682,786千円
信託構築物	147,901千円	信託構築物	200,540千円
信託工具、器具及び備品	53,488千円	信託工具、器具及び備品	54,790千円
信託土地	20,520,574千円	信託土地	37,028,008千円
信託その他無形固定資産	103千円	合計	72,828,703千円
合計	42,774,277千円		
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	11,499,975千円	短期借入金	26,165,485千円
1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円	1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円
※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円		※2.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同左	

（損益計算書に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)		第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)	
※1.不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	1,406,850	(賃料・共益費)	4,902,483
(その他収入)	124,194	(その他収入)	446,240
不動産賃貸事業収益合計	1,531,044	不動産賃貸事業収益合計	5,348,724
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	267,844	(維持管理費)	878,816
(公租公課)	106,983	(公租公課)	420,143
(損害保険料)	7,795	(損害保険料)	15,650
(その他支出)	84,554	(その他支出)	279,694
(減価償却費)	284,802	(減価償却費)	964,612
不動産賃貸事業費用合計	751,981	不動産賃貸事業費用合計	2,558,916
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	779,063	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,789,807
		※2.不動産等売却損の内訳	(単位：千円)
		1.PEIT福島陣場町第一	
		不動産等売却収入	40,931
		不動産等売却原価	85,717
		その他売却費用	1,135
		不動産等売却損	△45,921
		2.藤和シティコープ飛鳥山公園	
		不動産等売却収入	400,000
		不動産等売却原価	399,578
		その他売却費用	1,373
		不動産等売却損	△951
		3.ストップパーキング千葉中央	
		不動産等売却収入	73,984
		不動産等売却原価	95,580
		その他売却費用	2,269
		不動産等売却損	△23,865
		4.ストップパーキング久里浜第一	
		不動産等売却収入	45,481
		不動産等売却原価	60,052
		その他売却費用	1,331
		不動産等売却損	△15,902

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)	
	5.ストップパーキング新所沢第一	
	不動産等売却収入	48,984
	不動産等売却原価	53,374
	その他売却費用	1,432
	不動産等売却損	△5,823
	6.ストップパーキング新所沢第二	
	不動産等売却収入	32,988
	不動産等売却原価	50,486
	その他売却費用	958
	不動産等売却損	△18,456
	7.PEIT中呉服町第一	
	不動産等売却収入	19,996
	不動産等売却原価	30,286
	その他売却費用	582
	不動産等売却損	△10,872
	8.PEIT池上	
	不動産等売却収入	62,998
	不動産等売却原価	136,409
	その他売却費用	1,953
	不動産等売却損	△75,365
	9.PEIT上野三丁目第一	
	不動産等売却収入	76,980
	不動産等売却原価	101,501
	その他売却費用	2,197
	不動産等売却損	△26,718
	10.PEIT内神田	
	不動産等売却収入	114,995
	不動産等売却原価	179,972
	その他売却費用	3,497
	不動産等売却損	△68,474
	11.PEIT駒形第一	
	不動産等売却収入	62,985
	不動産等売却原価	91,473
	その他売却費用	1,934
	不動産等売却損	△30,423
	12.モンセラート四谷	
	不動産等売却収入	356,301
	不動産等売却原価	355,887
	その他売却費用	10,459
	不動産等売却損	△10,046

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
	13.ホメスト池尻
	不動産等売却収入 552,000
	不動産等売却原価 551,200
	その他売却費用 12,831
	不動産等売却損 △12,031
	14.レキシントン・スクエア北堀江
	不動産等売却収入 436,767
	不動産等売却原価 435,503
	その他売却費用 11,165
	不動産等売却損 △9,901
	15.レキシントン・スクエア新町
	不動産等売却収入 300,654
	不動産等売却原価 299,685
	その他売却費用 8,029
	不動産等売却損 △7,059
	16.ルナコート塚本
	不動産等売却収入 399,142
	不動産等売却原価 397,802
	その他売却費用 9,197
	不動産等売却損 △7,857
	17.ザ・パームス代々木上原コスモテラス
	不動産等売却収入 1,250,000
	不動産等売却原価 1,247,954
	その他売却費用 11,406
	不動産等売却損 △9,360
	18.サンテラス代々木上原
	不動産等売却収入 1,180,000
	不動産等売却原価 1,177,993
	その他売却費用 10,269
	不動産等売却損 △8,263
	19.レキシントン・スクエア新宿御苑
	不動産等売却収入 1,010,000
	不動産等売却原価 1,008,226
	その他売却費用 8,560
	不動産等売却損 △6,786
	20.ストップパーキング徳山駅前
	不動産等売却収入 175,979
	不動産等売却原価 305,034
	その他売却費用 4,502
	不動産等売却損 △133,557

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
	21.レキシントン・スクエア下北沢
	不動産等売却収入　2,370,000
	不動産等売却原価　2,365,886
	その他売却費用　60,731
	不動産等売却損　△56,618
	22.レキシントン・スクエア白金高輪
	不動産等売却収入　5,370,000
	不動産等売却原価　5,359,393
	その他売却費用　105,129
	不動産等売却損　△94,523
	23.パークビラ八雲他23物件
	不動産等売却収入　12,970,000
	不動産等売却原価　19,325,999
	その他売却費用　228,521
	不動産等売却損　△6,584,521
	上記は一括売却のため、まとめて表記しており、その内訳は以下の通りです。 パークビラ八雲、ジェイ・ステージ若林、アビタシオンクレール、コートコア百合丘、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、センチュリー鳥屋部、ユニフォート目黒中町、日本橋第二ビル、インペリアル東久留米D棟、ベイサイトコート横浜、薬王堂弘前安原店、小倉興産７・17・20号館、小倉興産東駐車場、ストップサイクル新小岩第一、ストップサイクル新小岩第二、ストップパーキング平塚紅谷町、ストップパーキング北浦和、ストップパーキング新松田、ストップパーキング四街道
	24.レキシントン・プラザ広島大手町
	不動産等売却収入　1,400,000
	不動産等売却原価　1,386,144
	その他売却費用　19,742
	不動産等売却損　△5,886
	25.レキシントン・スクエア伏見
	不動産等売却収入　2,128,000
	不動産等売却原価　2,112,536
	その他売却費用　72,040
	不動産等売却損　△56,577
	26.ビッグタワー南３条
	不動産等売却収入　1,665,435
	不動産等売却原価　1,649,688
	その他売却費用　52,335
	不動産等売却損　△36,589

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)		第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	10,000,000 口
発行済投資口数	53,899 口	発行済投資口数	636,695 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)		第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)	
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成21年12月31日現在) (単位：千円)		(平成22年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	710,165	現金及び預金	3,515,629
信託現金及び信託預金	1,854,611	信託現金及び信託預金	2,399,430
現金及び現金同等物	2,564,776	現金及び現金同等物	5,915,060
		2.重要な非資金取引の内容 当期に合併したエルシーピー投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。 なお合併による出資剰余金の増加は6,264,432千円です。	
			(単位：千円)
		流動資産	4,332,091
		固定資産	67,583,991
		資産合計	71,916,083
		流動負債	51,846,016
		固定負債	1,603,323
		負債合計	53,449,339

（リース取引に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内 142,217 未経過リース料 1年超 1,125,206 合計 1,267,423	オペレーティング・リース取引 （借主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内 114,860 未経過リース料 1年超 2,735,356 合計 2,850,217 （貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内 652,224 未経過リース料 1年超 8,878,293 合計 9,530,518

（金融商品に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
—	１.金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。 （２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の企画・財務部が資金繰り表を作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 （３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)

２.金融商品の時価等に関する事項

平成22年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	3,515,629	3,515,629	―
（２）信託現金及び信託預金	2,399,430	2,399,430	―
合計	5,915,060	5,915,060	―
（３）短期借入金	26,165,485	26,165,485	―
（４）1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	―
合計	42,965,485	42,965,485	―

（注１）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（１）現金及び預金　（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）短期借入金

短期間で決済され、また、変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）1年内返済予定の長期借入金

変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	183,579
信託預り敷金及び保証金	1,332,118

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,515,629	―	―
信託現金及び信託預金	2,399,430	―	―
合計	5,915,060	―	―

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	―	―	―
信託現金及び信託預金	―	―	―
合計	―	―	―

（注４）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	26,165,485	―	―
長期借入金	16,800,000	―	―
合計	42,965,485	―	―

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	―	―	―
長期借入金	―	―	―
合計	―	―	―

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年３月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年３月10日）を適用しております。

（有価証券に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
1．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。 ①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。 2．取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（賃貸等不動産に関する注記）

<table>
<tr><th>第14期
(自 平成21年７月１日
至 平成21年12月31日)</th><th>第15期
(自 平成22年１月１日
至 平成22年12月31日)</th></tr>
<tr><td>―</td><td>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。
（単位：千円）
<table>
<tr><th rowspan="2">用途</th><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr>
<tr><th>前期末残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr>
<tr><td>住居</td><td>29,827,873</td><td>13,587,189</td><td>43,415,063</td><td>41,352,000</td></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>7,687,715</td><td>8,412,005</td><td>16,099,720</td><td>14,664,000</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td>1,686,105</td><td>3,870,455</td><td>5,556,561</td><td>5,490,000</td></tr>
<tr><td>駐車場</td><td>3,008,813</td><td>△2,907,894</td><td>100,919</td><td>90,600</td></tr>
<tr><td>シニア</td><td>―</td><td>4,556,833</td><td>4,556,833</td><td>4,709,000</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>42,210,507</td><td>27,518,590</td><td>69,729,097</td><td>66,305,600</td></tr>
</table>
（注１）該当する賃貸等不動産の概要については「第一部 ファンド情報 第１ファンドの概況 ５ 運用状況」をご覧ください。
（注２）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注３）当期増減額のうち主な増加は、合併により取得した旧LCP投資法人の物件になります。
（注４）当期増減額のうち主な減少は、売却した旧東京グロースリート投資法人及び旧LCP投資法人の物件になります。
（注５）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセッツアールアンドディー、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成22年12月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

（追加情報）
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。</td></tr>
</table>

（税効果会計に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産（流動資産）) 未払事業税 392千円 未払事業所税 971千円 繰延資産 4,056千円 未収入金 221千円 繰延税金資産合計 5,641千円 （繰延税金資産の純額） 5,641千円	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産（流動資産）) 未払事業所税 1,357千円 未収入金 221千円 営業未収入金（合併） 2,857千円 繰延税金資産小計 4,437千円 評価性引当金 4,437千円 繰延税金資産合計 ―千円 （繰延税金資産の純額） ―千円 (繰延税金資産（固定資産）) 建物等（合併） 1,701,701千円 土地（合併） 3,471,005千円 繰越欠損金 6,351,053千円 繰延税金資産小計 11,523,760千円 評価性引当金 11,523,760千円 繰延税金資産合計 ―千円 （繰延税金資産の純額） ―千円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.12% その他 △0.32% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.53%	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% （調整） 負ののれん発生益 △97.76% 評価性引当金の増減 58.53% その他 0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%

（持分法損益等に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第14期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長	―	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	111,000（注２）	未払費用	58,275（注２）

（注１） 芝辻直基が第三者(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注２） 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

３．関連会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

第15期（自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日）

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長	―	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	18,500（注３）	―	―
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	―	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注2)	309,247（注３）	未払費用	79,791（注３）
同上	同上	同上	―	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産譲渡報酬の支払(注2)	162,720（注３）	―	―

（注１）芝辻直基が第三者（グロースリート・アドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注２）芝辻直基が第三者（コンソナント・インベスメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注３）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

３．関連会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

（企業結合に関する注記）

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
—	取得による企業結合 1．企業結合の概要 (1) 被取得企業の名称 エルシーピー投資法人（以下「LCP」とする。） (2) 事業内容 不動産運用業 (3) 企業結合を行った主な理由 本投資法人とLCPのファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資すると判断したため。 (4) 企業結合日 平成22年２月１日 (5) 企業結合の法定形式 本投資法人を吸収合併存続法人、LCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併です。 (6) 結合後の投資法人の名称 インヴィンシブル投資法人 (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となったもの。 ２．財務諸表に含まれている被取得企業の業績期間 平成22年２月１日から平成22年12月31日まで ３．被取得企業の取得原価及びその内訳 (単位:千円) 取得の対価 企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 6,264,432 取得に直接要した費用 アドバイザリー費用等 359,150 取得原価 6,623,582

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
	４．取得原価の算定に関する事項 (1) LCPの投資口1口につき、本投資法人の分割前投資口0.8口を割当交付いたしました。 (2) 算定方法 ① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき合併比率の算定を行っております。 ② 本投資法人及びLCPは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正性を期すため、それぞれ合併比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果を参考に、それぞれ両投資法人の財務の状況、資産の状況等の要因を総合的に勘案し、両投資法人で合併比率について慎重に協議を重ねた結果、最終的に上記合併比率が妥当であるとの判断に至り合意したもの。 (3) 交付した投資口数 367,200口（投資口分割考慮後） ５．取得原価の配分に関する事項 (1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 (単位:千円) 流動資産 4,332,091 固定資産 67,583,991 資 産 合 計 71,916,083 流動負債 51,846,016 固定負債 1,603,323 負 債 合 計 53,449,339 (2) 負ののれんの金額及び発生原因 負ののれんの金額 11,843,160千円 発生原因 企業結合時におけるLCPの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。 会計処理 当期において特別利益に一括計上しております。 ６．企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額 営業収益 432,276千円 経常利益 11,475千円 当期純利益 11,327千円

第14期 (自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日)	第15期 (自　平成22年１月１日 至　平成22年12月31日)
	(概算額の算定方法及び重要な前提条件) 企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額としております。 なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。

（１口当たり情報に関する注記）

<table>
<tr><th>第14期
(自　平成21年７月１日
至　平成21年12月31日)</th><th>第15期
(自　平成22年１月１日
至　平成22年12月31日)</th></tr>
<tr><td>１口当たり純資産額　359,934円
１口当たり当期純利益　4,928円</td><td>１口当たり純資産額　47,364円
１口当たり当期純利益　7,857円</td></tr>
<tr><td>１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</td><td>１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。
平成22年２月１日を効力発生日として本投資法人１口につき５口の割合での投資口分割を実施致しました。
前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。
<table>
<tr><th>第14期
(自　平成21年７月１日
至　平成21年12月31日)</th></tr>
<tr><td>１口当たり純資産額　71,986円
１口当たり当期純利益　985円</td></tr>
<tr><td>１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	第14期 (自　平成21年７月１日 至　平成21年12月31日)	第15期 (自　平成22年１月１日 至　平成22年12月31日)
当期純利益（千円）	265,633	4,757,778
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	265,633	4,757,778
期中平均投資口数（口）	53,899	605,508

次へ

（重要な後発事象に関する注記）

第14期 （自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）	第15期 （自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日）
１ 本合併及び投資口の分割について 本投資法人とエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）は、平成21年11月17日付で合併契約書（以下「合併契約」といいます。）を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年２月１日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました（以下「本合併」といいます。）。 ① 合併の目的 わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、合併することといたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施することとし、本合併及びその後の物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指してまいります。 ② 合併の方法 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。 ③ 合併比率 LCPの投資口１口に対して、本投資法人の投資口４口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年１月31日を割当基準日とし平成22年２月１日を効力発生日として、投資口１口を５口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。 ④ 吸収合併消滅法人(LCP)の直前期（平成21年８月期）の概要 A) 事業内容　不動産運用業 B) 当期純利益　300百万円 C) 純資産額　40,623百万円 D) 総資産額　93,943百万円	１ 借入条件の変更について 本投資法人では、平成23年３月31日に期限が到来する借入金について返済期日等の条件変更を行いました。（平成23年３月29日契約等締結）。 その他の条件、担保物件等については、返済期日等の条件変更後も同一であります。 （1）タームローン ① 借入先　株式会社あおぞら銀行、東京海上日動火災保険株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社 ② 借入金額　11,143百万円（提出日現在残高） 以下条件変更項目 ③ 返済期日　平成23年６月30日 ④ 一部元本返済期日　平成23年４月28日、平成23年５月31日 ⑤ 返済方法　平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済。 （2）第24個別極度ローン ① 借入先　株式会社あおぞら銀行 ② 借入金額　3,636百万円（提出日現在残高） 以下条件変更項目 ③ 返済期日　平成23年６月30日 ④ 一部元本返済期日　平成23年４月28日、平成23年５月31日 ⑤ 返済方法　平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済。 (3) タームローンD号 ① 借入先　中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行 ② 借入金額　11,200百万円（提出日現在残高） 以下条件変更項目 ③ 返済期日　平成23年６月30日 ④ 一部元本返済期日　平成23年４月28日、平成23年５月31日 ⑤ 返済方法　平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済。

<table>
<tr><th>第14期
(自 平成21年７月１日
至 平成21年12月31日)</th><th>第15期
(自 平成22年１月１日
至 平成22年12月31日)</th></tr>
<tr><td>⑤ 合併の時期
合併効力発生日は平成22年２月１日であり、本投資法人はインヴィンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。
また、同日付にて、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPの資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(旧商号:エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「コンソナント」といいます。）が締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナントを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。

また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。当該投資口の分割の内容は下記のとおりです。
① 分割の方法
平成22年１月31日を基準日として（但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年１月29日を基準日として）、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口１口につき、５口の割合をもって分割すること。
② 分割により増加する口数等
今回の分割により増加する口数 ：215,596 口
なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における１口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。
<table>
<tr><th>前 期（ご参考）
(自 平成21年１月１日
至 平成21年６月30日)</th><th>当 期
(自 平成21年７月１日
至 平成21年12月31日)</th></tr>
<tr><td>１口当たり純資産額 72,311円
１口当たり当期純利益 1,323円</td><td>１口当たり純資産額 71,986円
１口当たり当期純利益 985円</td></tr>
<tr><td>１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</td><td>同左</td></tr>
</table></td><td>(4) タームローン（新生信託銀行株式会社）
① 借入先 新生信託銀行株式会社
② 借入金額 16,800百万円（提出日現在残高）
以下条件変更項目
③ 返済期日 平成23年６月30日
④ 返済方法 平成23年６月30日付にて、残元本を全額弁済。</td></tr>
</table>

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)

2 資金の借入について

本投資法人では、平成22年２月３日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

① 借入先　中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
② 借入金額　11,499百万円
③ 利率等　1.76000%　（平成22年２月３日～平成22年３月３日まで）
変動金利
④ 借入方法　有担保・無保証
⑤ 借入契約締結日　平成22年　２月１日
⑥ 借入実行日　平成22年２月３日
⑦ 返済期日　平成22年３月３日
⑧ 返済方法　期限一括弁済

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額（百万円）
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,110
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	919
A35	グランリール亀戸	信託受益権	857
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	737
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	719
A38	ルート立川	信託受益権	634
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	613

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額（百万円）
A40	シティハイツ砧	信託受益権	500
A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	551
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	542
A44	ベレール目黒	信託受益権	545
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	信託受益権	527
A46	フォロス中村橋	信託受益権	502
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	448
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	481
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,090
B9	新宿アイランド	不動産	727
	合計（25物件）		19,834

3 借入金の返済について
平成22年２月３日付で上記2記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。

① 借入先	中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
② 返済金額 (当初借入金額)	11,499百万円 (11,599百万円)
③ 借入実行日	平成21年 ８月 ３日
④ 返済期日	平成22年 ２月 ３日
⑤ 返済方法	平成21年11月２日付にて、元本について金100百万円を一部弁済。また平成22年２月３日付にて残元本を全額弁済。

4 資産の譲渡について
規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について譲渡を予定しています。

物件名称	ストップパーキング千葉中央
所在地	千葉県千葉市
特定資産	不動産
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月22日
譲渡予定日	平成22年2月22日
譲渡予定価格(百万円)	73

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
物件名称　PEIT内神田 所在地　東京都千代田区 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年3月2日 譲渡予定日　平成22年3月2日 譲渡予定価格(百万円)　114 物件名称　PEIT池上 所在地　東京都大田区 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月15日 譲渡予定日　平成22年2月26日 譲渡予定価格(百万円)　62 物件名称　PEIT上野三丁目第一 所在地　東京都台東区 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月15日 譲渡予定日　平成22年2月26日 譲渡予定価格(百万円)　76 物件名称　PEIT駒形第一 所在地　東京都台東区 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月16日 譲渡予定日　平成22年3月8日 譲渡予定価格(百万円)　62 物件名称　PEIT福島陣場町第一 所在地　福島県福島市 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月19日 譲渡予定日　平成22年2月19日 譲渡予定価格(百万円)　40 物件名称　ストップパーキング久里浜第一 所在地　神奈川県横須賀市 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月23日 譲渡予定日　平成22年2月23日 譲渡予定価格(百万円)　45	

第14期 (自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日)	第15期 (自 平成22年１月１日 至 平成22年12月31日)
物件名称　ストップパーキング新所沢第一 所在地　埼玉県所沢市 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月16日 譲渡予定日　平成22年2月24日 譲渡予定価格(百万円)　48 物件名称　ストップパーキング新所沢第二 所在地　埼玉県所沢市 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月16日 譲渡予定日　平成22年2月24日 譲渡予定価格(百万円)　32 物件名称　PEIT中呉服町第一 所在地　福岡県福岡市 特定資産　不動産 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月15日 譲渡予定日　平成22年2月25日 譲渡予定価格(百万円)　19 また、合併によりLCPより受け入れた以下の資産について譲渡を予定しています。 物件名称　モンセラート四谷 所在地　東京都新宿区 特定資産　信託受益権 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月25日 譲渡予定日　平成22年3月10日 譲渡予定価格(百万円)　356 物件名称　ホメスト池尻 所在地　東京都世田谷区 特定資産　信託受益権 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月25日 譲渡予定日　平成22年3月11日 譲渡予定価格(百万円)　552 物件名称　藤和シティコープ飛鳥山公園 所在地　東京都北区 特定資産　信託受益権 売買契約締結日又は予定日　平成22年2月22日 譲渡予定日　平成22年2月22日 譲渡予定価格(百万円)　400	

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	680,234	2,594,259	594,319	2,680,174	52,744	49,754	2,627,429	
	建物附属設備	165,258	11,829	126,396	50,691	12,230	5,623	38,461	
	構築物	11,262	1,069	8,483	3,848	703	266	3,144	
	工具、器具及び備品	1,045	—	1,045	—	—	—	—	
	土地(※１)	3,653,526	2,001,786	2,941,692	2,713,620	—	—	2,713,620	
	信託建物(※２)	16,136,970	23,175,923	14,973,986	24,338,907	958,592	401,853	23,380,314	
	信託建物附属設備	3,156,911	4,170,476	3,016,157	4,311,230	628,443	296,237	3,682,786	
	信託構築物	197,585	309,842	277,374	230,053	29,513	19,964	200,540	
	信託工具、器具及び備品	74,113	41,957	38,477	77,593	22,803	11,600	54,790	
	信託土地(※３)	20,520,574	35,439,240	18,931,806	37,028,008	—	—	37,028,008	
	合計	42,597,482	67,746,385	40,909,739	71,434,129	1,705,031	785,300	69,729,097	
無形固定資産	信託その他無形固定資産	103	—	103	—	—	—	—	
	その他	6,906	—	—	6,906	4,539	660	2,366	
	合計	7,009	—	103	6,909	4,539	660	2,366	

（注）当期増加額のうち主なものは合併に伴う引継額であり、資産の種類ごとにそれぞれ次のとおりです。

建物 2,594,259千円
建物附属設備 11,829千円
構築物 124千円
土地 2,001,786千円
信託建物 23,143,725千円
信託建物附属設備 4,045,972千円
信託構築物 307,621千円
信託工具、器具及び備品 28,740千円
信託土地 35,439,240千円

当期減少額のうち、主なものは次のとおりです。

（※１）小倉興産東駐車場の譲渡 860,744千円

（※２）日本橋第２ビルの譲渡 1,960,036千円、レキシントンスクエア白金高輪の譲渡 1,505,596千円
レキシントンスクエア伏見の譲渡 1,169,634千円、ビッグタワー南３条の譲渡 1,001,190千円
レキシントンスクエア下北沢の譲渡 869,346千円ほか

（※３）レキシントンスクエア白金高輪の譲渡 3,345,062千円、パークビラ八雲の譲渡 1,400,884千円
レキシントンスクエア下北沢の譲渡 1,359,099千円、ユニフォート目黒中町の譲渡 986,378千円、ザ・パームス代々木上原コスモテラスの譲渡 878,807千円、サンテラス代々木上原の譲渡 834,759千円ほか

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

（単位:千円）

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	5,174,988	－	103,545	5,071,443	1.719	平成23年３月31日	（注２）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	2,874,993	－	57,525	2,817,468				
	株式会社りそな銀行	1,533,330	－	30,680	1,502,650				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	958,331	－	19,175	939,156				
	株式会社武蔵野銀行	958,331	－	19,175	939,156				
	株式会社あおぞら銀行	－	7,885,956	2,038,931	5,847,024	2.731	平成23年３月31日	（注３）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	－	1,420,717	367,329	1,053,387				
	株式会社りそな銀行	－	1,420,717	367,329	1,053,387				
	株式会社西日本シティ銀行	－	1,420,717	367,329	1,053,387				
	株式会社武蔵野銀行	－	1,405,577	363,415	1,042,162				
	株式会社新生銀行	－	937,051	242,276	694,774				
	中央三井信託銀行株式会社	－	655,934	169,593	486,341				
	株式会社あおぞら銀行	－	4,641,343	976,197	3,665,145	2.721	平成23年３月31日	（注３）	有担保無保証
	株式会社新生銀行	－	1,338,299	1,338,299	－	－	平成22年６月30日	（注３）	有担保無保証
	小計	11,499,975	21,126,313	6,230,702	26,165,485	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	日本GE株式会社	－	4,200,000	4,200,000	－	－	平成22年３月30日	（注３）	有担保無保証
	新生信託銀行株式会社	－	25,600,000	8,800,000	16,800,000	2.650	平成23年３月31日	（注３）	有担保無保証
	農中信託銀行株式会社	5,211,000	－	5,211,000	－	1.408	平成22年５月31日	（注２）	有担保無保証
		7,648,000	－	7,648,000	－		平成22年５月31日	（注３）（注４）	
	小計	12,859,000	29,800,000	25,859,000	16,800,000	－	－	－	－
合計		24,358,975	50,926,313	32,319,802	42,965,486	－	－	－	－

（注１）平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第４位を四捨五入しています。
（注２）借入金の返済資金等に充当しています。
（注３）不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。
（注４）不動産の購入資金に充当しています。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成22年12月31日現在）

Ⅰ 資産総額	75,861,170千円
Ⅱ 負債総額	45,704,512千円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	30,156,658千円
Ⅳ 発行済数量	636,695口
Ⅴ １単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	47,364円

第６【販売及び買戻しの実績】

（本書の日付現在）

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第11期 （平成20年１月１日～ 平成20年６月30日）	―	0	0	53,899
第12期 （平成20年７月１日～ 平成20年12月31日）	―	0	0	53,899
第13期 （平成21年１月１日～ 平成21年６月30日）	―	0	0	53,899
第14期 （平成21年７月１日～ 平成21年12月31日）	―	0	0	53,899
第15期 （平成22年１月１日～ 平成22年12月31日）	平成22年２月１日 （注１）	582,796 （注２）	0	636,695

（注１）　本合併の効力発生日を販売日として記載しています。
（注２）　投資口分割により分割した投資口及び本合併により割当交付した投資口を販売口数として記載しています。
（注３）　本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しています。

１ 【有価証券報告書及びその添付書類】
計算期間第14期（自 平成21年７月１日 至 平成21年12月31日）にかかる有価証券報告書を平成22年３月30日に関東財務局長へ提出

２ 【半期報告書】
計算期間第15期中間期（自 平成22年１月１日 至 平成22年６月30日）にかかる半期報告書を平成22年９月29日に関東財務局長へ提出

３ 【臨時報告書】
該当事項はありません。

４ 【訂正報告書】
上記有価証券報告書にかかる訂正報告書を平成22年４月14日に関東財務局長へ提出

５ 【有価証券届出書】
該当事項はありません。

６ 【有価証券届出書の訂正届出書】
該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成２２年３月３０日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　橋爪 輝義　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　福村 寛　㊞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているインヴィンシブル投資法人（旧 東京グロースリート投資法人）の平成２１年７月１日から平成２１年１２月３１日までの第１４期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、インヴィンシブル投資法人（旧 東京グロースリート投資法人）の平成２１年１２月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１４期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は合併及び投資口の分割、資金の借入及び返済並びに資産の譲渡を行った。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(※)１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２３年３月３１日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　橋爪 輝義 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　福村 寛 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているインヴィンシブル投資法人の平成２２年１月１日から平成２２年１２月３１日までの第１５期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、インヴィンシブル投資法人の平成２２年１２月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１５期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

１．継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、投資法人は借入金の平成２３年６月３０日以後の借換え及び財務制限条項抵触に係る各貸付人への期限の利益喪失の猶予について交渉中であるため、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。

２．重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、投資法人は借入金について借入条件の変更を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(※)１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。