

【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 1 月28日
【計算期間】	第10期（自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日）
【発行者名】	F C レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 高塚 義弘
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目15番 1 号 六本木ヒルズけやき坂テラス 6 階
【事務連絡者氏名】	ファンドクリエーション不動産投信株式会社 投資管理部長 黒島 栄二郎
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目15番 1 号 六本木ヒルズけやき坂テラス 6 階
【電話番号】	03 - 5413 - 5348
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次 決算年月		第１期 平成18年４月	第２期 平成18年10月	第３期 平成19年４月	第４期 平成19年10月	第５期 平成20年４月
営業収益	百万円	829	796	848	847	1,414
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(829)	(796)	(848)	(847)	(802)
営業費用	百万円	284	346	368	380	394
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(208)	(237)	(244)	(258)	(250)
営業利益	百万円	544	449	479	466	1,019
経常利益	百万円	402	353	358	343	893
当期純利益	(a) 百万円	400	361	358	201	877
総資産額	(b) 百万円	27,821	29,325	29,162	29,153	26,207
（対前期比）	%		(5.4)	(0.6)	(0.0)	(10.1)
純資産額	(c) 百万円	15,329	15,297	15,297	15,135	15,808
（対前期比）	%		(0.2)	(0.0)	(1.1)	(4.4)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
１口当たり純資産額	(c) / (d) 円	468,786	467,801	467,826	462,873	483,446
分配総額	(e) 百万円	400	361	358	201	877
１口当たり当期純利益	円	18,883 (12,247)	11,066	10,959	6,152	26,846
１口当たり分配金額	(e) / (d) 円	12,247	11,066	10,959	6,153	26,846
（うち１口当たり利益分配金）	円	(12,247)	(11,066)	(10,959)	(6,153)	(26,846)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注１) %	1.9 (3.4)	1.2 (2.5)	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)	3.2 (6.5)
自己資本利益率	(注１) %	2.6 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.7)	1.3 (2.6)	5.7 (11.4)
自己資本比率	(c) / (b) %	55.1	52.2	52.5	51.9	60.3
（対前期比増減）			(2.9)	(0.3)	(0.6)	(8.4)
配当性向（注２）	(e) / (a) %	99.9	99.9	100	100	99.9

回次		第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第10期
決算年月		平成20年10月	平成21年 4 月	平成21年10月	平成22年 4 月	平成22年10月
営業収益	百万円	1,353	640	633	652	768
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(665)	(640)	(633)	(652)	(768)
営業費用	百万円	354	325	325	328	374
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(218)	(211)	(215)	(226)	(257)
営業利益	百万円	999	315	308	323	393
経常利益	百万円	785	262	253	169	229
当期純利益	(a) 百万円	784	261	252	168	205
総資産額	(b) 百万円	21,929	21,375	21,326	25,146	25,127
（対前期比）	%	(16.3)	(2.5)	(0.2)	(17.9)	(0.1)
純資産額	(c) 百万円	15,713	15,190	15,181	15,097	15,134
（対前期比）	%	(0.6)	(3.3)	(0.1)	(0.6)	(0.2)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	480,536	464,538	464,272	461,703	462,832
分配総額	(e) 百万円	784	261	252	168	205
1口当たり当期純利益	円	23,997	8,000	7,733	5,164	6,293
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	23,998	8,000	7,734	5,164	6,294
（うち1口当たり利益分配金）	円	(23,998)	(8,000)	(7,734)	(5,164)	(6,294)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率	(注1) %	3.3	1.2	1.2	0.7	0.9
		(6.5)	(2.4)	(2.4)	(1.5)	(1.8)
自己資本利益率	(注1) %	5.0	1.7	1.7	1.1	1.4
		(10.0)	(3.4)	(3.3)	(2.2)	(2.7)
自己資本比率	(c) / (b) %	71.7	71.1	71.2	60.0	60.2
（対前期比増減）		(11.4)	(0.6)	(0.1)	(11.1)	(0.2)
配当性向（注2）	(e) / (a) %	100	99.9	100	99.9	100

〔その他参考情報〕

回次 決算年月			第 1 期 平成18年 4 月	第 2 期 平成18年10月	第 3 期 平成19年 4 月	第 4 期 平成19年10月	第 5 期 平成20年 4 月
投資物件数	(注 3)	件	18	20	20	20	19
テナント数	(注 3)	件	18	20	20	20	19
総賃貸可能面積		m ²	32,379.74	34,551.43	34,551.43	34,551.43	30,652.96
期末稼働率	(注 3)	%	97.3	99.2	98.8	98.4	98.2
当期減価償却費		百万円	115	103	108	108	100
当期資本的支出額		千円	5,276	13,864	729	568	185
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注 1)	百万円	736	662	711	696	652
当期運用日数	(注 4)	日	201	184	181	184	182

回次 決算年月			第 6 期 平成20年10月	第 7 期 平成21年 4 月	第 8 期 平成21年10月	第 9 期 平成22年 4 月	第10期 平成22年10月
投資物件数	(注 3)	件	16	16	16	19	19
テナント数	(注 3)	件	16	16	16	19	19
総賃貸可能面積		m ²	26,186.27	26,186.27	26,186.27	34,026.33	34,026.33
期末稼働率	(注 3)	%	99.1	98.1	98.3	98.1	99.0
当期減価償却費		百万円	85	81	81	89	105
当期資本的支出額		千円	8,051	1,444	3,968	6,732	3,118
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注 1)	百万円	532	510	499	515	615
当期運用日数	(注 4)	日	184	181	184	181	184

注 1．記載した指標は以下の方法により算定しており、年換算した数値を（ ）内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費

注 2．配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

注 3．投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

注 4．F C レジデンシャル投資法人における第 1 期の計算期間は平成17年 6 月23日から平成18年 4 月30日までの312日間ですが、実質的な運用期間は平成17年10月12日からの201日間となります。

注 5．特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

事業の概況

(イ) 当期（平成22年10月期）の概況

a . 投資法人の主な推移

F C レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社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8975）。

上場直後の平成17年10月に17物件を取得し実質的な運用を開始し、その後、平成22年4月期までに6物件の取得及び4物件の売却を行いました。当期においては物件の取得及び売却がなかったため、当期末（平成22年10月31日）現在では、合計19物件を保有しています。

b . 平成22年10月期運用実績

本投資法人は、平成17年9月8日付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得資産として記載された17物件のうち、9物件（取得価格：14,401百万円、賃貸可能面積：20,045.10㎡）については平成17年10月12日に、8物件（取得価格：9,912百万円、賃貸可能面積：11,188.36㎡）については平成17年10月14日にそれぞれ取得し、運用を開始しました。

平成18年3月28日に賃貸住宅1物件（取得価格：1,349百万円、賃貸可能面積：1,146.28㎡）、平成18年9月8日に賃貸住宅2物件（取得価格：1,515百万円、賃貸可能面積：2,171.69㎡）を追加取得し、保有物件は合計20物件（取得価格：27,178百万円、賃貸可能面積：34,551.43㎡）となりましたが、LTV低減による財務基盤の強化を図る為、第5期に1物件（取得価格：3,470百万円、賃貸可能面積：3,898.47㎡）、第6期に3物件（取得価格：3,911百万円、賃貸可能面積：4,466.69㎡）を売却しました。その後、平成22年4月期においてポートフォリオの拡充及びNOI利回りの向上を図るべく3物件（取得価格：3,618百万円、賃貸可能面積：7,840.06㎡）の新規取得を行い、この結果、平成22年10月期末での保有物件は19物件、取得価格の総額は23,415百万円、賃貸可能面積は34,026.33㎡となっています。

c . 資金調達の概要

当期における新規の資金調達はありませんでした。約定に従い元本49百万円の返済を行いました。その結果、平成22年10月末における借入金の残高は9,341百万円、総資産に占める有利子負債比率は37.2%となりました。

d . 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成22年10月期の実績として、営業収益768百万円、営業利益393百万円、経常利益229百万円、当期純利益205百万円を計上しました。

分配金については、税制の特例（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）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企図して、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末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を6,294円としました。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題**a . 投資環境**

当期における日本経済は、企業収益の改善・設備投資や個人消費の持ち直しなど、引き続き緩やかながら持ち直し傾向が見られましたが、雇用環境改善の遅れ・急激な円高・デフレや信用収縮の継続など依然厳しい状況が続いています。また、海外景気の下振れ懸念や政策効果の減退など、景気下押しのリスクは消えていません。本投資法人では、短期的には財務内容の健全性を優先しながらも、中長期的にはポートフォリオの資産価値の向上と外部成長の再開の機会を見据え、一等地への集中投資と戦略的な運用を明確な基本方針とし、住居系リートの中でも更なる差別化を図り、分かりやすい明確な特徴をもった運用を心がけていきます。

b . 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、規約に定められた基本方針に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象としています。

日本経済及び不動産市場は引き続き厳しい環境にありますが、本投資法人が保有するポートフォリオは東京23区内が全体の81.5%（取得価格に基づき加重平均した割合）を占め、東京都区部への人口流入と核家族化等による世帯数の増加を背景とした堅実な需要に支えられ、平成17年10月の上場以来安定した賃料水準と高い稼働率を維持し、その収益を生み出す源泉は安定しています。

今後の不動産マーケットについては、日本経済は持ち直し傾向にあるものの、雇用環境改善の遅れ・急激な円高・デフレや信用収縮の継続など背景に、引き続き不安定な状況が続くとも想定されています。今後も中長期的な需給動向を見極め、収益力の上昇と資産価値の堅実な増加を期待出来る優良物件の運用に注力するとともに、収益基盤の安定化に期するあらゆる施策の可能性を模索していく方針です。

なお、後記「（参考情報）」に記載の通り、本投資法人は、平成22年11月24日付で、本投資法人の投資主であるエスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー（以下「エスジェイ」といいます。）より、本投資法人の解散の件を総会の目的たる事項とする本投資法人の投資主総会の招集を請求する旨の書面を受領しており、現在、本投資法人では、当該請求の法的要件及び請求の内容を慎重に検討しています。

c . 財務戦略等

本投資法人は資産の長期安定運用を図ることから、不動産市況及び金融資本市場動向を的確に捉え、レバレッジ水準を勘案しながら財務の健全性の維持に努めてきました。今後も、引き続き資金調達コストの低減による分配金水準の向上、新規物件取得等の際の機動的な資金調達を目指し、資金提供者との関係の維持・拡大及び最善なバンクフォーメーションの構築に鋭意努めていきます。

(ハ) 決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)**a . 特別損失計上について**

平成22年4月6日付で関東財務局に提出した第三者割当による新投資口発行（以下「本新投資口発行」といいます。）を目的とする有価証券届出書に関し、東京地方裁判所により平成22年5月11日付で本新投資口発行の仮の差止めが決定され、同日付で当該仮処分決定の認可決定を受けました。これを受け、本投資法人は本新投資口発行の中止を決定し、平成22年5月12日付で当該有価証券届出書の取下げを行いました。当期においては、上記の有価証券届出書の提出及び取下げにかかる費用が特別損失として計上されています。

b . エスジェイによる投資主総会の招集請求について

本投資法人は、平成22年11月24日付で、本投資法人の投資主であるエスジェイより、本投資法人を解散し、本投資法人の全資産を売却する手続を通じて、本投資法人の投資主に対して、早期に投下資本回収の機会を与えることは、全投資主との関係においても唯一最善の策であることを理由として、本投資法人の解散の件を総会の目的たる事項とする本投資法人の投資主総会の招集を請求する旨の書面を受領しました。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として後記「２ 投資方針（２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等の特定資産（投信法第２条第１項に定義されます。）に投資して運用を行います。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資法人です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者であるファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。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。）の承認など、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。更に、会計監査人は投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約で定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集を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（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。

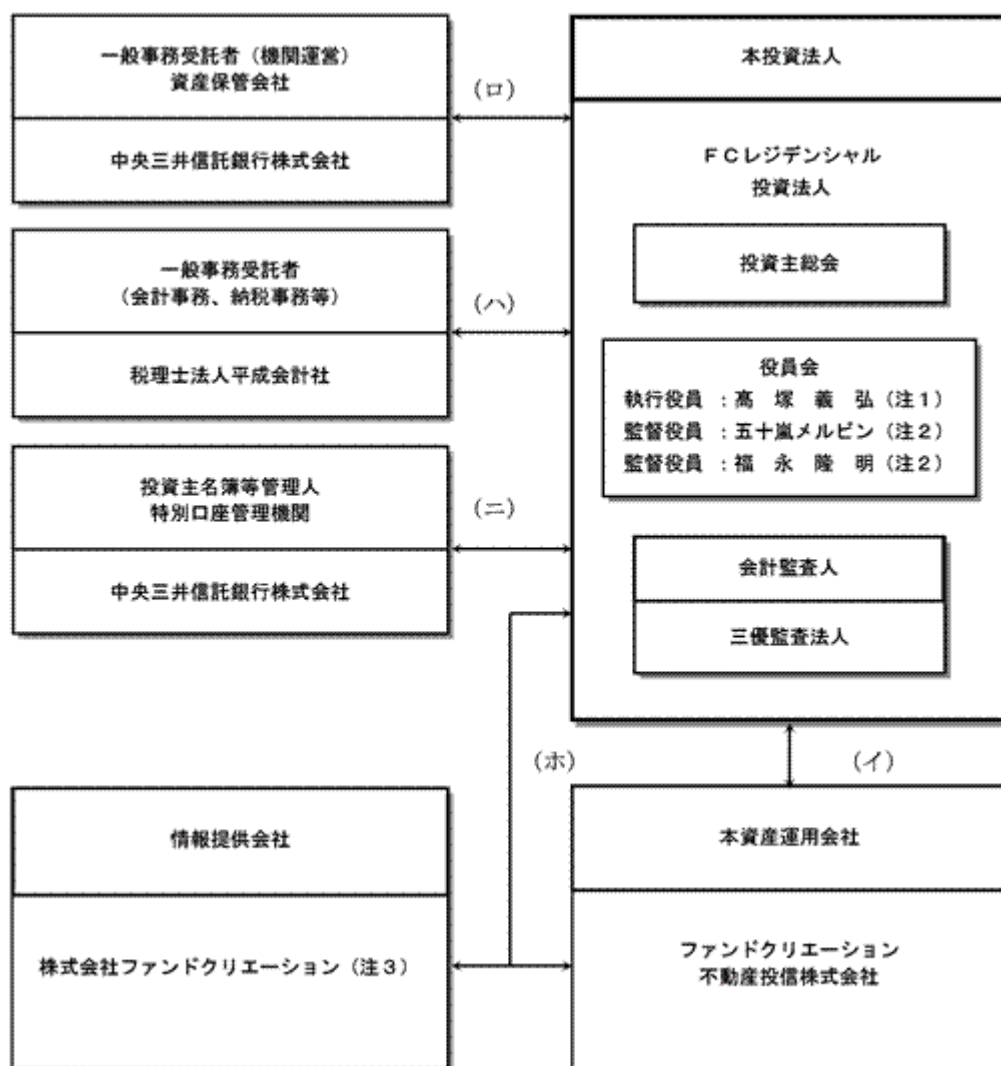
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の投資口は、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「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。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約（機関運営）／資産保管業務委託契約

(ハ) 一般事務委託契約（会計事務、納税事務等）

(ニ) 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ホ) 情報提供に関する覚書

(注1) 前執行役員である比留田雅哉の辞任に伴い、平成22年9月16日に開催された第5回投資主総会において、高塚義弘が新執行役員として選任されました。

(注2) 前監督役員である斎藤宏、吉田光一郎の辞任に伴い、平成22年9月16日に開催された第5回投資主総会において、五十嵐メルビン、福永隆明の両名が新監督役員として選任されました。

(注3) 株式会社ファンドクリエーションは、本投資法人の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の唯一の株主である株式会社ファンドクリエーショングループを親会社とするグループ会社です。

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	F C レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ファンドクリエーション 不動産投信株式会社	平成17年6月23日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から までに関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 （機関の運営） 資産保管会社 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	平成17年6月23日付で、本投資法人との間で、一般事務委託契約、資産保管業務委託契約をそれぞれ締結し、平成21年1月5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及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。また一般事務委託契約については、平成21年8月1日付で一般事務委託契約変更契約及び委託事務の範囲に関する覚書に係る変更覚書を締結しています。一般事務委託契約変更契約及び委託事務の範囲に関する覚書に係る変更覚書に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の機関の運営に関する事務等を行い、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、本投資法人の保有する資産（投信法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。）の保管に係る業務を行い、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に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
一般事務受託者 （会計事務及び納税事務等）	税理士法人平成会計社	平成21年8月1日付で、本投資法人との間で、会計事務等に関する一般事務委託契約を締結しています。会計事務等に関する業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5号及び第6号、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169条第2項第6号及び第7号）として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
情報提供会社	株式会社ファンド クリエーション（注1）	平成17年8月18日付で、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結しています。情報提供に関する覚書に基づき、本投資法人に対して収益用不動産に関する物件情報を提供しています。

（注1）株式会社ファンドクリエーションは、本投資法人の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の唯一の株主である株式会社ファンドクリエーショングループを親会社とするグループ会社です。

（注2）平成22年4月6日付で、本投資法人、本資産運用会社及びいちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドとの間でビジネスサポート契約を締結しました。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

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

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

a．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（投信法第93条の２第１項、規約第11条）が、規約の変更（投信法第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以上に当たる多数をもってする決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

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

本投資法人の投資主総会は、原則として、２年に１回開催されます（規約第９条第１項）。

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

b．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、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重要な職務の執行については、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）。監督役員には、執行役員の職務の執行を監督する権限があります（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）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及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は役員会の構成員の数並びに出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

c．会計監査人

会計監査人は、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職務を行います（投信法第115条の２第１項、投信法第115条の３第１項等）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員１名及び監督役員２名により構成され、原則として３か月に１回以上開催することとされています。役員会では、法令に定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しております。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っております。

(二) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えております。

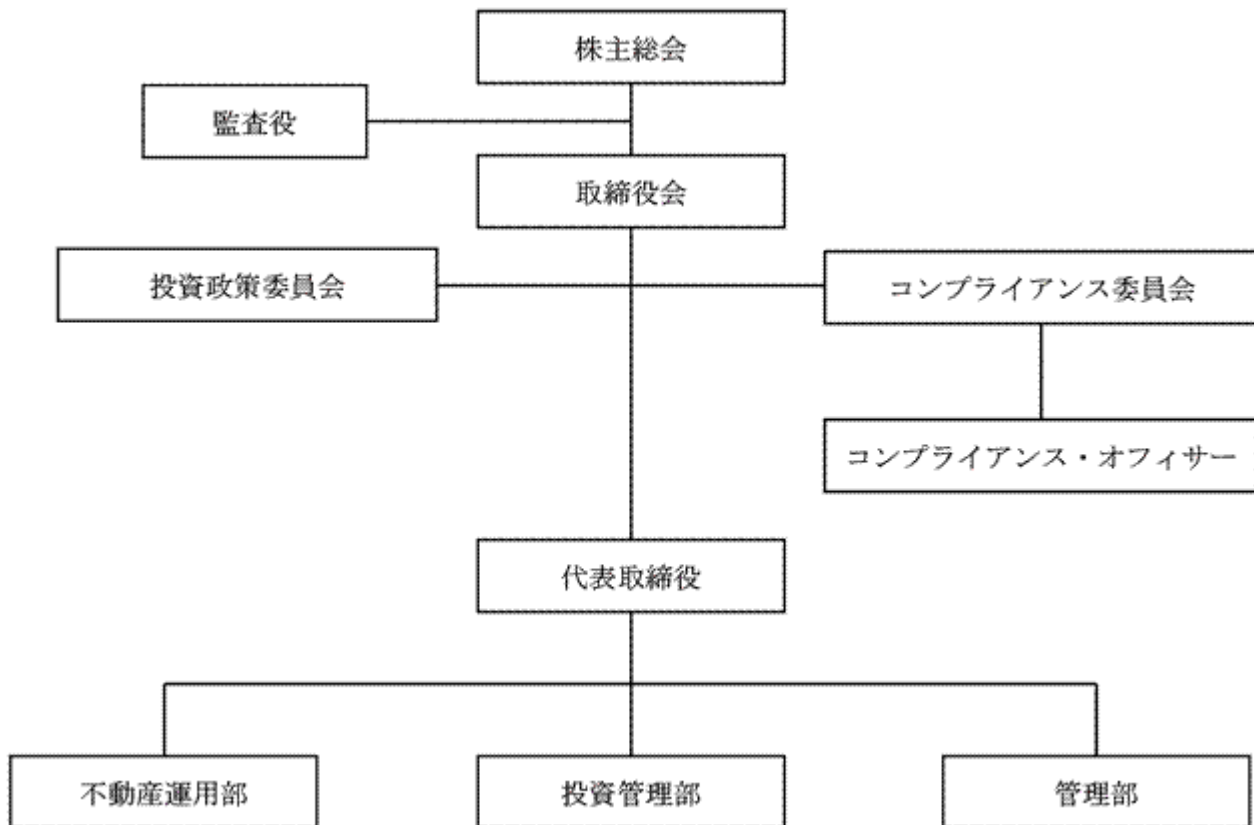
投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

なお、本投資法人の規約上、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託するものとされており、これを変更するためには、規約の変更の手続が必要です。

本資産運用会社の組織の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、不動産運用部、投資管理部、管理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資政策委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
不動産運用部	1. 不動産等の取得及び処分 2. 不動産等の運用・管理 3. 不動産マーケットの分析・調査 4. 運用起案書の起案
投資管理部	1. 運用ガイドラインの起案 2. 運用計画書の起案 3. 資産管理計画書の起案 4. 運用状況のモニタリング 5. 資産運用報告の作成 6. 資産運用管理状況の報告 7. 運用実績の評価・分析 8. 本投資法人のポートフォリオ運用全般 9. 本投資法人の広報（IR）全般 10. 投資主からの照会に対する受付・対応 11. 資金の調達等
管理部	1. 社内諸規則等の起案 2. 本資産運用会社の経営管理全般 3. 本資産運用会社の総務・経理全般 4. 本資産運用会社及び本投資法人の政府機関又はこれに準ずる機関への提出資料等の作成 5. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 6. コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート
コンプライアンス・オフィサー	1. コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括 2. コンプライアンス委員会の開催 3. 投資政策委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査 4. 内部監査計画の起案と内部監査の実施 5. コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告 6. コンプライアンスプログラムの起案と実施 7. その他コンプライアンス推進に係る事項 8. トラブル・クレームにおける対応・管理

(ロ) 委員会

本書の日付現在、本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a . 投資政策委員会

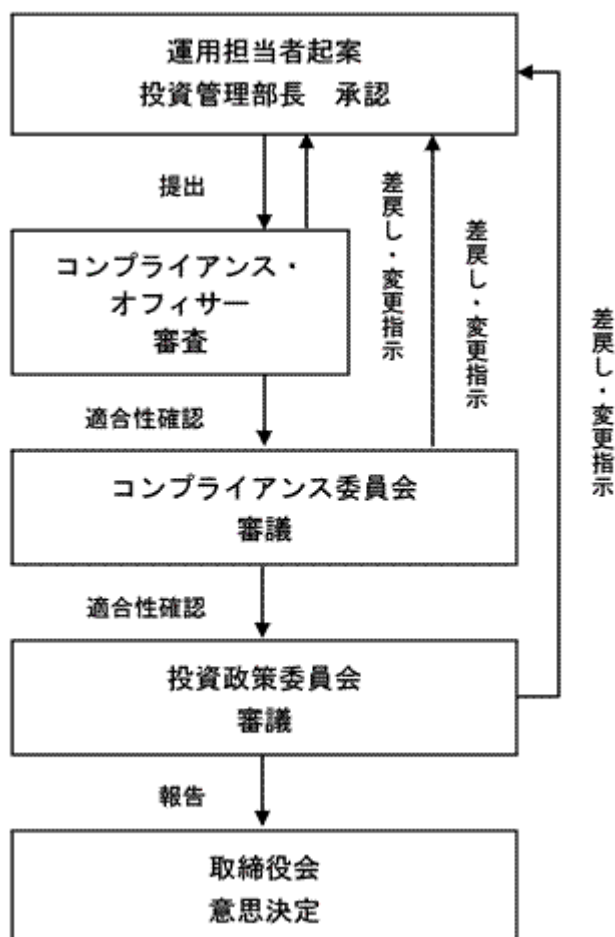
委員	代表取締役（委員長）、代表取締役以外の取締役全員、不動産運用部長、投資管理部長、コンプライアンス・オフィサー なお、出席委員は、適当と認める者を委員会に同席させ、説明、意見の申述等を行わせることができます（ただし、当該同席者は議決権を有しません。）。
業務内容	・ 資産運用に係る規程等の審議 ・ 本投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン、運用計画書、資産管理計画書及び運用起案書の審議 ・ 本投資法人の投資対象となる不動産等の取得及び処分の審議 ・ 本投資法人の資金調達の審議 ・ 本投資法人の決算・配当政策の審議 ・ 運用実績評価の審議 ・ その他、運用資産に係る別途規定する金額以上の保守管理費等の、投資法人をして、支出させる事項の審議
審議方法等	全委員の3分の2以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス・オフィサーの出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します。ただし、議案に関して利害関係を有する委員は議決権を有しません。

b . コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、代表取締役以外の取締役全員、管理部長及び外部委員（専門知識を有する者等）
業務内容	・ 投資政策委員会において審議される事項の審議 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス状況についての分析・評価 ・ コンプライアンスプログラムの審議 ・ 投資政策委員会の審議における法令諸規則等の問題点についての審議 ・ 内部監査の実施報告 ・ その他コンプライアンス上必要ある事項の審議
審議方法等	全委員の3分の2以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス委員長及び外部委員の出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します（ただし、出席委員の過半数の賛成がある場合でもコンプライアンス委員長及び外部委員のいずれかの反対がある議案は決議されません。）。会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス委員は、その決議に参加することができません。この場合、その委員は出席委員の数に算入されません。

投資運用の意思決定機構

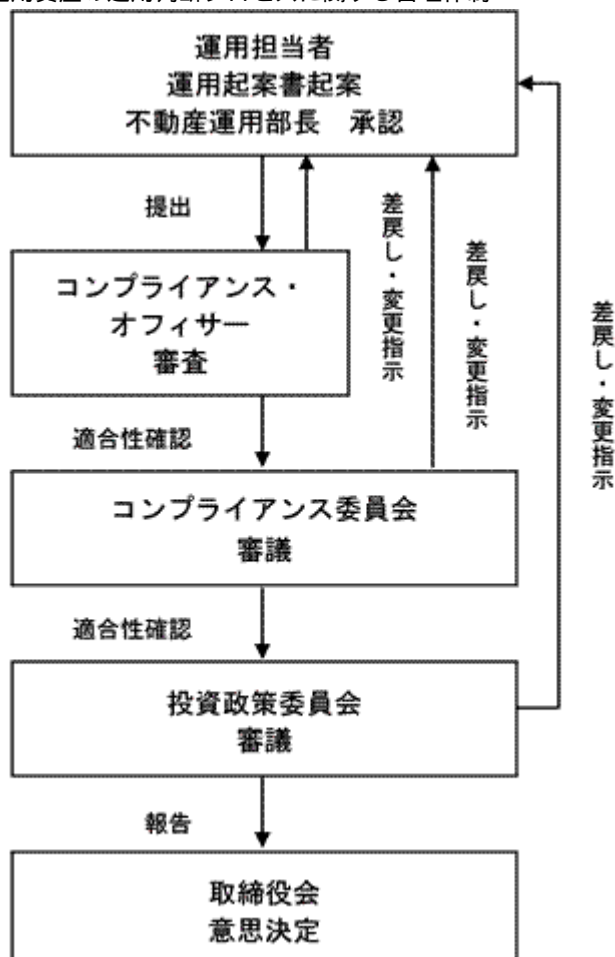
(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定を行う社内組織に関する事項



資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定（改定も含みます。）は、以下の各手続を順に経て行われます。

- a. 「運用ガイドライン」、「運用計画書」及び「資産管理計画書」は、運用管理担当者（投資管理部の役職員をいいます。）が起案し、投資管理部長に提出します。
- b. 投資管理部長は、運用ガイドライン案、運用計画書案及び資産管理計画書案（以下「計画書案」といいます。）について承認を行い、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- c. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、計画書案について審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。コンプライアンス・オフィサーは、適合性を確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。
- d. コンプライアンス委員会においては当該計画書案を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会へ付議します。また、当該計画書案の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。
- e. 投資政策委員会は、当該計画書案を審議し、適当と認めた場合はその結果を取締役会に対して報告します。また、当該計画書案が適当でないと認めた場合は、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。
- f. 取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、当該計画書案を決定します。
- g. コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該計画書案について法令諸規則等への適合性が確認できない場合は、投資管理部長に対して当該計画書案を差戻し、又は変更の指図を行います。
- h. コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後、問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

(ロ) 運用資産の運用判断プロセスに関する管理体制



- a. 運用担当者は運用資産の取得・処分に際し、取得・処分を行う不動産等を巡る権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、現地調査、修繕履歴の調査、建物状況調査、環境調査及び外部の独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価を含む物件の精査及び当該物件の概要、実査、取引事例、キャッシュ・フローモデル、利回り等十分な調査を行い、運用方針、更には運用ガイドラインに合致し、投資法人が投資することのできる物件を選定し、取得・処分に係る「運用起案書」を起案し、見積書、付近見取図、公図又は実測図及びその他必要な書類を添付して、不動産運用部長に提出します。
- b. 不動産運用部長は当該運用起案書を承認し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- c. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、当該運用起案書の審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。
- d. コンプライアンス委員会は、当該運用起案書を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会に付議します。また、当該運用起案書の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、不動産運用部長へ差戻し、変更を指図します。
- e. 投資政策委員会においては、当該運用起案書について、運用ガイドライン及び運用計画書に照らし、取得及び処分の価格その他取引条件についての審議を行い、その結果を取締役に報告します。
- f. 取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、物件の取得又は処分を決定します。
- g. コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該運用起案書について法令諸規則等への適合性が確認できない場合は、不動産運用部長に対して当該運用起案書を差戻し、又は変更を指図します。
- h. コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合には、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

- i . また、利害関係人との取引を行う場合、当該運用起案書は投資法人役員会において承認を得なければなりません。

利害関係人とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、本資産運用会社の総株式の議決権の15%以上を保有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）、利害関係人等及び利害関係株主が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、利害関係人等が管理する投資信託（外国籍のものを含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社、利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネージャーとして任命している特別目的会社並びにコンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者をいいます。詳細は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人及び本資産運用会社における、投資運用に関するリスク管理体制については、後期「3 投資リスク（2）投資リスクに関するリスク管理体制」をご参照ください。

（5）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	14,928,800,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	32,700口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	適用	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年6月23日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728	14,928	（注2）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成22年10月31日現在における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口 数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合 (%)
いちごトラスト	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	9,619	29.41
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー ・レギュラーアカウント	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	7,600	23.24
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505086	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,643	8.08
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	2,177	6.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 （信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,499	4.58
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋1番地	644	1.96
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	580	1.77
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	494	1.51
ノムラ キャピタル マーケット ピーエルシー	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	437	1.33
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	319	0.97
合 計		26,012	79.54

（注）発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

なお、平成23年1月24日までに提出された大量保有報告書による主な投資主は、いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド9,619口（平成22年7月15日提出、所有投資口数の割合29.42%）、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー7,600口（平成20年10月23日提出、所有投資口数の割合23.24%）となります。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

投資方針

本投資法人は、規約に基づいて、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、主として、後記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載された特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

また、本投資法人は、本書の日付現在、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、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を定めています。

本投資法人の投資方針は、規約第30条及び本資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

（イ）基本方針

本投資法人は、主として、後記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に記載する特定資産（以下「投資対象不動産等」といい、このうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び信託の受益権に係る信託財産又は匿名組合出資持分に係る投資資産を構成する不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。）、とりわけ、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設（サービスアパートメント（サービスアパートメントとは、家具付きで、寝具交換、フロントサービス等の役務提供が付帯する賃貸住宅をいいます。以下同じです。）を含みます。）又はホテルとする不動産（以下「居住系不動産」といいます。）、又は居住系不動産を裏付けとする特定資産に対して投資を行います。

（ロ）ポートフォリオ構築方針

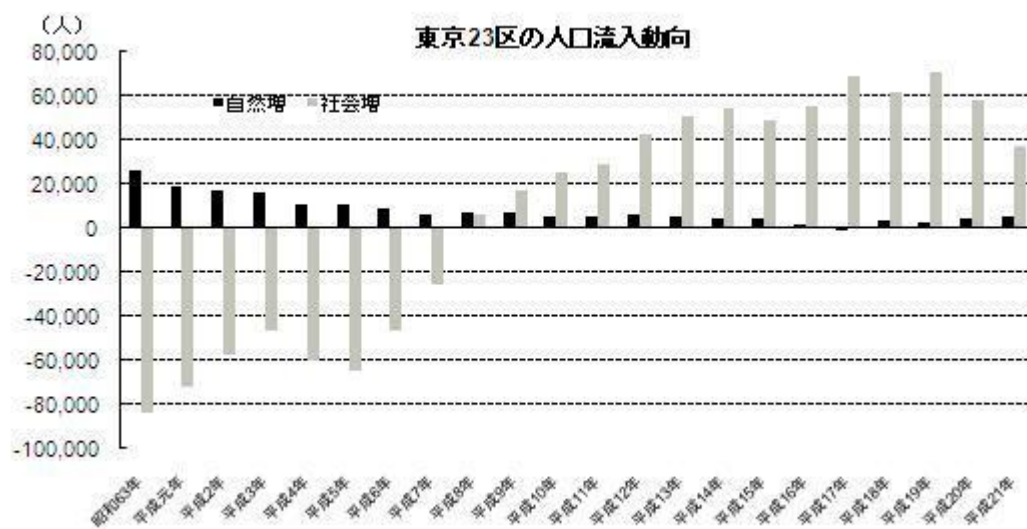
本投資法人は、主として都心6区（東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区をいいます。以下同じです。）及び城南4区（東京都品川区、世田谷区、目黒区、大田区をいいます。以下同じです。）、及び東京都のその他の地域、上記を除く首都圏（神奈川県、埼玉県、千葉県をいいます。以下同じです。）並びに政令指定都市等で、かつ最寄駅から概ね徒歩10分以内（政令指定都市等については最寄駅又はバスターミナルから概ね徒歩10分以内）の地域に所在し（本書では、このような地域を「一等地」といいます。）、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件（原則として取得物件の取得時の築年数は概ね築5年以内とします。なお、本書では、このような条件を満たし、かつ、一等地に所在する物件を「ファーストクラス」の物件と呼ぶことがあります。）に投資します。また、本投資法人は、継続的に適切な運用を行うことで、物件のもつポテンシャルを最大限に引き出し、賃貸市場において高い競争力を維持し、計画的かつ継続的な管理により建物の品質の維持を図ることにより、運用資産の着実な成長を目指します。

a．対象地域 一等地に所在する物件

近年東京23区においては人口の流入が見られます（図1 東京23区の人口流入動向）。わが国の人口は減少が予測される一方で、中央区、千代田区及び港区では将来人口が増大し、また東京都全体では横ばいとなることが見込まれています（図2 将来人口）。今後、単身世帯及び夫婦のみ世帯の割合が増大すると予想されていますが（図3 世帯類型別割合の変化と予測）、世帯人数構成を地域別に見ると、都市部ほど単身世帯の割合が多くなっています（図4 平成17年の世帯人数構成の地域別比較）。本投資法人は、わが国において、今後も核家族化の傾向が強まり、晩婚化による独身生活者の数の増大や引退後の老後生活を都心で送ろうとする都市生活者の数の増大から、利便性が高い地域へと人口が流入する傾向がますます強くなると考えています。また、同じ地域の中でもより高い利便性を追求し、更なる選別化が進み、需要の二極化が進むと考えています。

本投資法人は、前述した内容に着目し、不動産市場動向を的確に捉えながら、賃貸市場で高い競争力を維持できる、一等地の物件を選別して投資します。

(図 1)



(注) 人口及び世帯数は各年 3 月31日時点

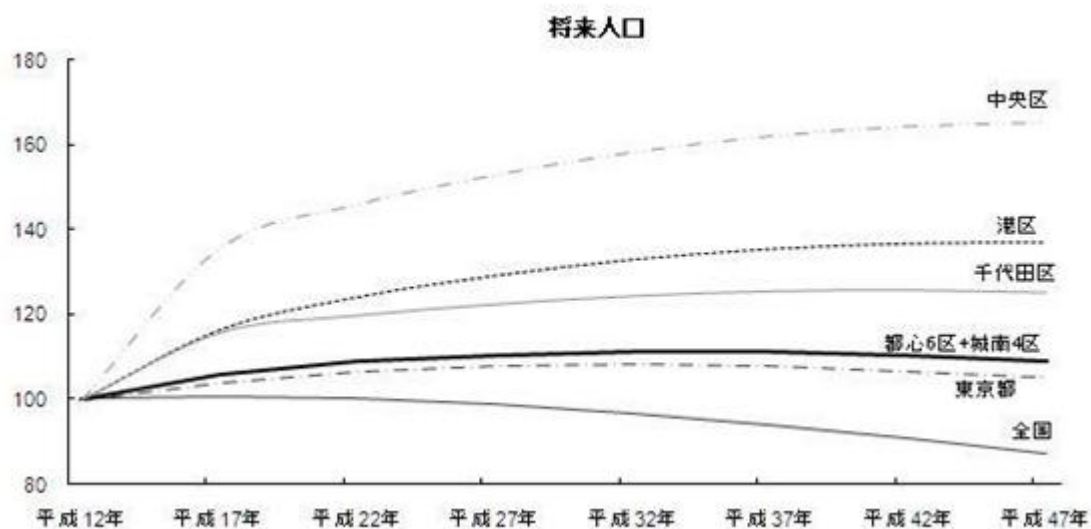
増減は当該年の 3 月末から翌年 3 月末までの増減数

自然増加数は出生者数 - 死亡者数

社会増加数は（転入者数 + その他記載数） - （転出者数 + その他削除数）

出所：総務省「住民基本台帳人口要覧」

(図 2)

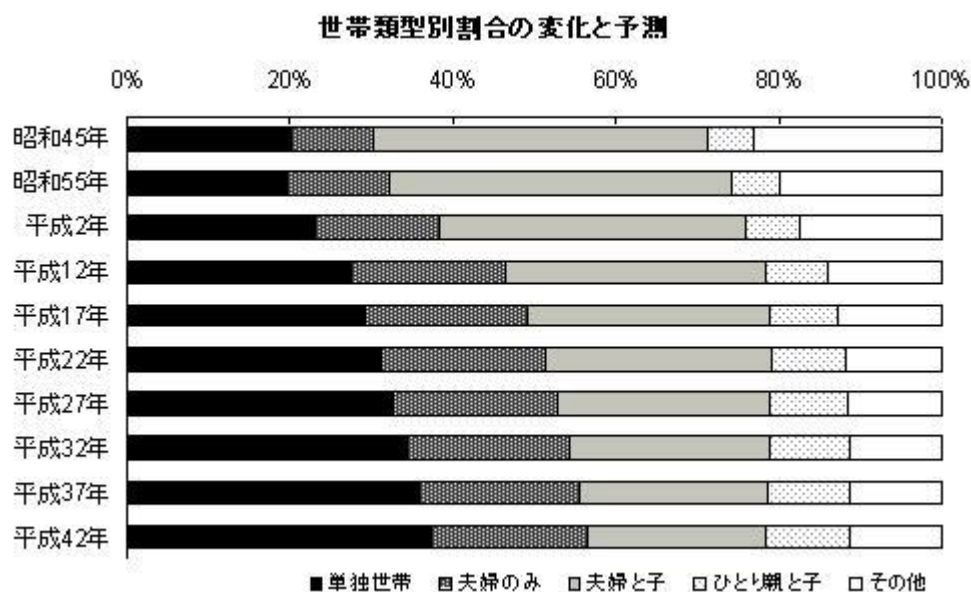


(注) 平成12年を100とします。

出所：国立社会保障・人口問題研究所

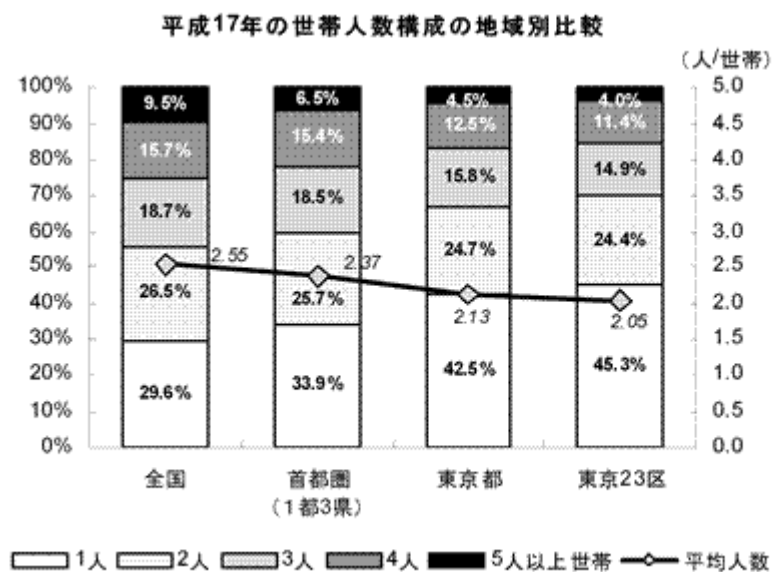
都道府県の将来推計人口（平成19年 5 月推計）

(図 3)



出所：平成17年までは総務省「国勢調査」による実績値、平成22年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）の概要」（平成20年3月推計）による推計値

(図 4)



出所：総務省平成17年「国勢調査」

本投資法人が目指すポートフォリオの対象地域の構成は以下の通りです。

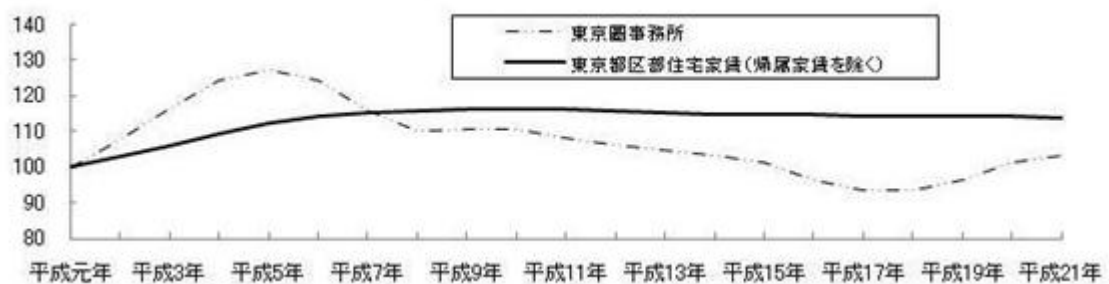
	地域	構成割合（％）
A	都心6区及び城南4区	50～100
B	東京都のその他の地域	0～30
C	上記を除く首都圏	0～30
D	上記を除く政令指定都市等	0～40

b．用途 居住系不動産

居住系不動産に対する投資は、事業用不動産等と比較して、景気や社会情勢の影響を受けにくく、賃料の下落や稼働率の低下のリスクが低いため、不動産市況が悪化しても比較的安定したキャッシュ・フローが見込まれます（図5 賃料水準の推移）。また、居住系不動産に対する需要は、人口の減少過程においても世帯数が増加していることや（図6 世帯増加の推移）、特に若年世代において近年の持ち家率が減少していることからわかるように（図7 年代別持ち家率の推移）、他の用途に供される不動産と比較した場合、将来においてもより安定した需要があるといえます。かかる観点から、本投資法人は居住系不動産に投資します。また、本投資法人は、ライフスタイルや住環境に対する嗜好の変化、及び労働者の雇用形態や勤務形態の多様化に対応した運用を目指します。この様な観点から、居住系不動産には、通常の運営形態での賃貸住宅の他に短期滞在型のホテル、中期滞在型のサービスアパートメント、シングル向けからファミリー向けの賃貸物件を含む、「住まう」ことに関連した不動産を幅広く含みます。

（図5）

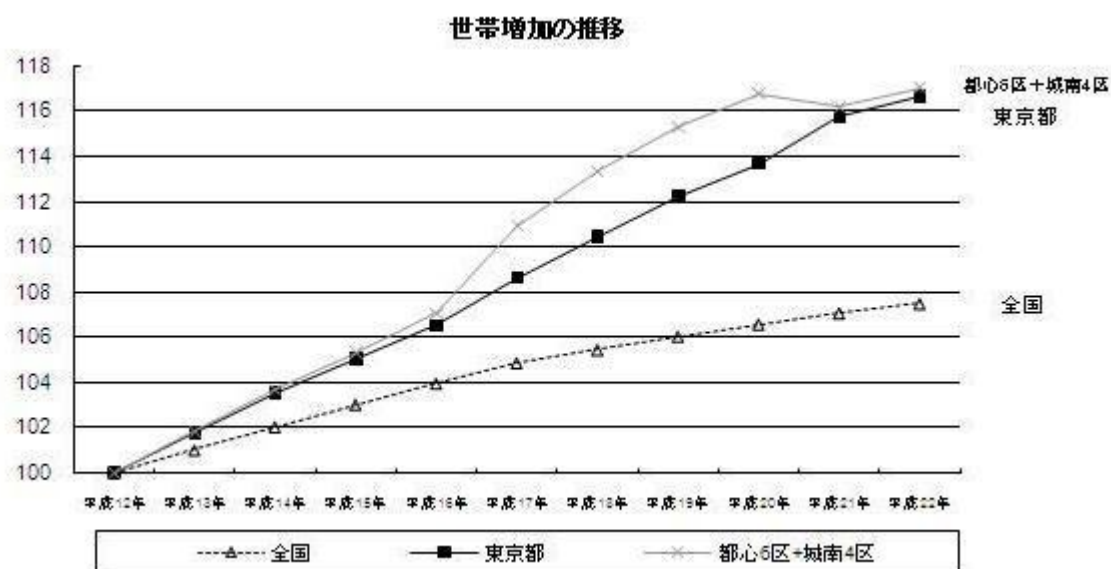
賃料水準の推移



（注）平成元年を100とする指数

出所：住居は総務省統計局「消費者物価指数」、
事務所は日本銀行「企業向けサービス価格指数」

(図 6)



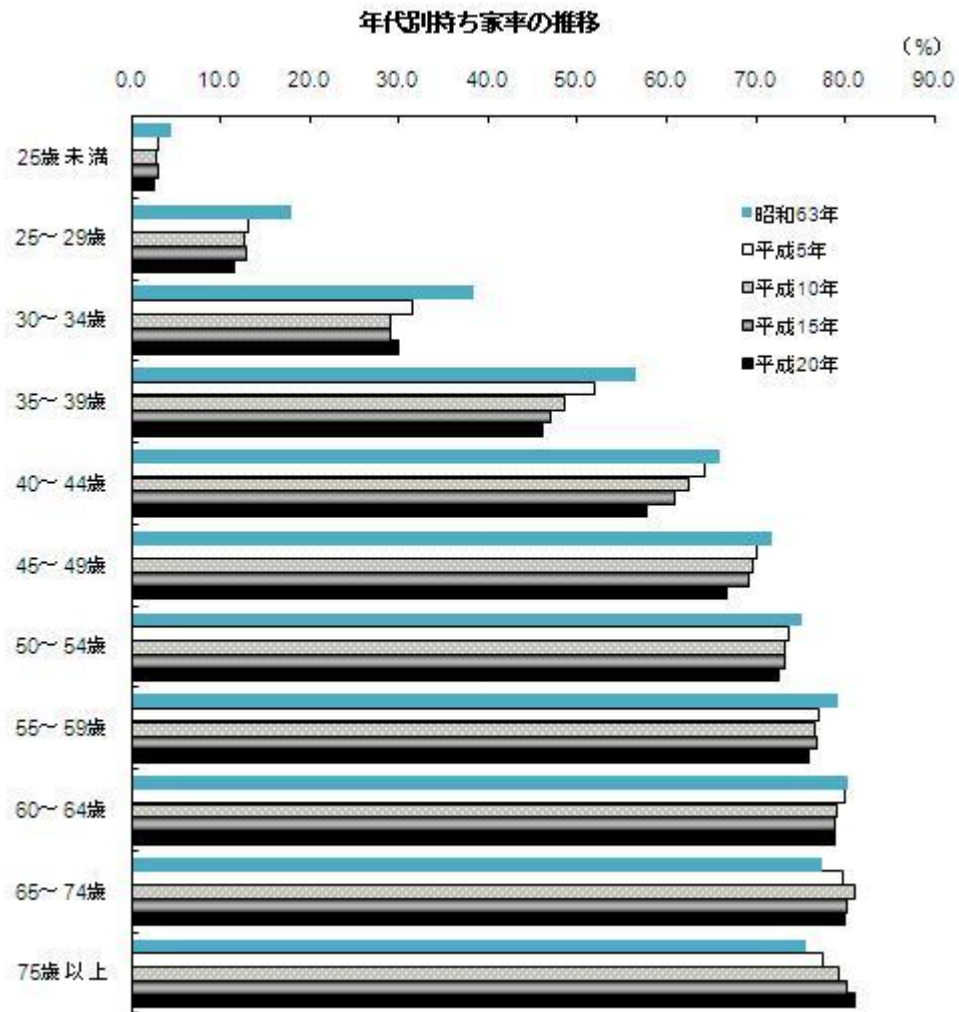
（注）平成12年を100とします。

出所：各都市発行の推計人口月報

全国は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）の概要」（平成20年3月推計）による推計値

総務省「住宅・土地統計調査」

(図 7)



出所：総務省「住宅・土地統計調査」

本投資法人が目指すポートフォリオの用途別構成は以下の通りです。

用途	構成割合（％）
賃貸住宅（サービスアパートメントを含みます。）	50～100
ホテル	0～40
その他	0～10

（ハ）戦略的な運用

スポンサー会社グループ（株式会社ファンドクリエーショングループ（以下「スポンサー会社」といいます。）、及びその連結子会社を意味します（株式会社ファンドクリエーションを含みます。））は不動産アセットマネジメント業務のみならず、各種ファンドの組成、管理及び運用業務で培った情報収集能力・運用ノウハウを有しており（スポンサー会社グループの概要及びスポンサー会社グループが管理する投資信託の概要については後記「（二）成長性の確保 b．外部成長方針」をご参照下さい。）、本資産運用会社は、グループ内において培われた不動産アセットマネジメントと金融ソリューションのノウハウを活用し、投資家の為の戦略的な運用を目指しています。

（二）成長性の確保

a．内部成長方針

・管理運営コストの継続的合理化

本投資法人は、特定のプロパティ・マネジメント業務受託者を利用することとしておらず、投資対象不動産と利益相反関係のない最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定し、適切な管理を低い管理運営コストで行います。本投資法人が独立系であるが故に有する強みといえます。さらに、投資対象地域を限定することにより管理の集約化が可能となり、物件管理コストの削減を図ります。また、価値観の多様化によって生じてきた質の高いサービスへの要求に対応するため、物件毎に最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

・テナント満足度の向上による稼働率及び賃料の維持・向上

本資産運用会社では、建物管理については独自の管理基準を策定し、定期的にモニタリングを実施し、入居者にとって常に安全で清潔な住環境を保つことにより、テナントの満足度の向上を図り、これにより、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。

b．外部成長方針

本投資法人、本資産運用会社及びスポンサー会社の100%子会社であるグループ会社の株式会社ファンドクリエーションは、平成17年8月18日付で、「情報提供に関する覚書」を締結しており、収益用不動産に関する物件情報の提供を受けています。その概要は次の通りです。

・株式会社ファンドクリエーションは、居住用の収益用不動産の売却・仲介情報を取得し、投資適格であると判断した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

・株式会社ファンドクリエーションが本資産運用会社に通知した内容に変更が生じたときは、速やかに本資産運用会社に通知するものとします。

・覚書の有効期間は、覚書の締結日から1年間とし、有効期間満了日の30日前までに別段の意思表示がないときは、1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

・本投資法人が通知を受け本資産運用会社が情報を受領した収益用不動産を取得する場合における当該収益用不動産についての詳細な情報の提供、仲介手数料その他関連する事項については、商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社ファンドクリエーションの間の協議によりこれを定めます。

・本覚書の規定は、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意がある場合に限り、変更又は修正することができるものとします。

本投資法人は株式会社ファンドクリエーションが独立系であるためにグループ企業、系列企業に束縛されない情報収集ができるという強みがあります。上記覚書により株式会社ファンドクリエーションや、スポンサー会社グループが有する豊富な情報収集力、ディールソースを最大限に活用し、更に不動産会社や大手商社、信託銀行等との取引を強化することにより、資産規模の拡大を目指します。

スポンサー会社の概要は以下の通りです。

商号 ：株式会社ファンドクリエーショングループ
 代表取締役社長：田島 克洋
 本店所在地 ：東京都港区六本木六丁目10番1号
 六本木ヒルズ森タワー37階

沿革

年月日	事項
平成21年5月1日	株式会社ファンドクリエーションからの株式移転により株式会社ファンドクリエーショングループ設立 株式会社ファンドクリエーションを完全子会社化 ジャスダック証券取引所（現：大阪証券取引所（JASDAQ市場））上場
平成21年8月28日	株式会社ファンドクリエーションより本資産運用会社の株式を100%取得、本資産運用会社の直接の完全親会社となる。

財務情報（連結ベース）

決算期	第1期（監査済） 平成21年11月末日 （注1）	第2期 平成22年11月末日 （注2）
資本金	1,000	1,056
売上高	704	1,859
経常利益	319	121
当期純利益	437	157
総資産	9,902	8,780
純資産	1,195	1,136
連結子会社数	12	10

（注1）平成21年8月28日付で、株式会社ファンドクリエーショングループが、本資産運用会社の直接の完全親会社兼スポンサー会社となっています。なお、株式会社ファンドクリエーショングループの平成21年11月期については、平成21年5月1日～平成21年11月30日（7か月）の財務情報（連結ベース）を記載しています。

（注2）金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査をまだ受けていません。上記財務情報はスポンサー会社が作成した平成23年1月14日付平成22年11月期決算短信に基づく情報であり、今後変更される可能性があります。

（参考） 商号 ：株式会社ファンドクリエーション
 代表取締役社長：田島 克洋
 本店所在地 ：東京都港区六本木六丁目10番1号
 六本木ヒルズ森タワー37階

株式会社ファンドクリエーションは平成21年8月27日までのスポンサー会社であり、本書の日付現在における情報提供会社です。

沿革

年月日	事項
平成14年12月6日	会社設立
平成15年9月4日	投資顧問業登録（登録番号 関東財務局長第1167号）
平成16年9月3日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号 東京都知事（1）第83523号）
平成17年4月4日	信託受益権販売業登録（登録番号 関東財務局長（売信）第12号）
平成17年4月27日	貸金業登録（登録番号 東京都知事（1）第29293号）
平成18年10月27日	ジャスダック証券取引所上場
平成19年9月30日	金融商品取引業登録（登録番号 関東財務局長（金商）第998号）
平成20年7月1日	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社に対し会社分割により不動産に係るアセットマネジメント事業（投資助言・代理業に係る事業を除く）に関する権利義務を承継
平成21年4月24日	株式移転による株式会社ファンドクリエーショングループ設立に伴いジャスダック証券取引所上場廃止

財務情報（連結ベース）

（単位：百万円）

決算期	第2期（監査済） 平成16年11月末日	第3期（監査済） 平成17年11月末日	第4期（監査済） 平成18年11月末日	第5期（監査済） 平成19年11月末日	第6期（監査済） 平成20年11月末日
資本金	247	260	1,627	1,655	1,659
売上高	610	2,062	20,383	14,562	3,407
経常利益	212	1,090	4,753	1,073	2,733
当期純利益	86	623	2,738	627	5,252
総資産	1,120	2,647	14,582	32,272	11,159
純資産	624	1,346	6,878	8,086	1,863
連結子会社数	6社	10社	13社	23社	17社

スポンサー会社グループの中核である株式会社ファンドクリエーションは平成14年12月に設立された独立系のアセットマネジメント会社で、同社を中心としてスポンサー会社グループはアセットマネジメント事業とインベストメントバンク事業を中心とした業務展開を行っています。アセットマネジメント事業では不動産アセットマネジメント業務の他、「魅力的なファンドの開発」を事業コンセプトに不動産や株式等のファンドの組成及び管理運用を行っています。インベストメントバンク事業では、中堅上場企業、優良未上場企業を対象として、金融ソリューションの提供、プリンシパル・インベストメント等を事業展開しており、上場企業、未上場企業を問わず、幅広いネットワークを有しています。スポンサー会社グループ内にはファンド事業、不動産・不良債権、資本市場、法律、会計等の多様な経験を有する人材を擁し、またそれを補完するための金融機関、法律事務所、会計税務事務所等の外部アライアンスパートナーとのネットワークも豊富です。

投資態度

(イ) 具体的な投資基準

本投資法人は、安定収益が見込めるファーストクラスの居住系不動産に投資し、運営管理を最適化することにより、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。

a．保有期間

本投資法人は、原則として、10年以上の中長期的保有を目的として物件を取得し、短期で売却することを想定して物件を取得しません。

b．築年数

適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件に投資します。原則として取得物件の取得時の築年数が概ね5年以内であるものとします。

c．投資対象不動産等の取得基準

本投資法人は、個々の投資対象の選別に際しては、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び 詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討するものとし、十分な調査を実施します（規約第30条第2項）。

具体的には、以下のような基準によります。

項目	取得基準
立地	都心6区及び城南4区、東京都のその他の地域並びに上記を除く首都圏においては最寄駅から、政令指定都市においては最寄駅又はバスターミナルから、概ね徒歩10分以内（注）に立地する物件を投資対象とします。
築年数	適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件に投資します。原則として取得物件の取得時の築年数が概ね5年以内であるものとします。
一物件当たりの投資規模	1物件当たりの投資金額を3億円（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）以上とします。
取得価格	不動産鑑定評価額を考慮し個別に判断し、その結果、物件特性やポートフォリオの運用基準を勘案し、不動産鑑定評価額を上回る場合があります。ただし、利害関係人との取引は不動産鑑定評価額を上回らないものとします。 「取得価格」は物件そのものの購入金額とし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。また、本投資法人の投資適格物件を本資産運用会社の利害関係人が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人をして取得させる場合には、「取得価格」に、本資産運用会社の利害関係人が当該物件取得のために負担した諸費用（S P C 組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めないものとします。
構造	原則として、R C（鉄筋コンクリート）造、又はS R C（鉄骨鉄筋コンクリート）造とします。
権利関係	一物件の50%超の権利を取得するものとします。
運営形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、ホテルやサービスアパートメントのような短期又は中期滞在型物件は、季節変動要因や景気変動要因の影響を受けやすいため、収益の安定性・平準化を目指し、可能な限り信用度の高いオペレーターとのマスターリース契約を締結することとします。

（注）不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）に基づき、道路距離80mにつき1分を要するものとして算出した数値です。

d．開発案件への投資

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。ただし、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとします。

(ロ) デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たり、十分な調査を実施し、詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討します（規約第30条第2項）。このため、本資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行います。なお、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

調査項目		調査・検討事項
経済的調査	市場調査	所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 所在地域における競合賃貸住宅の動向 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	テナントの信用度、賃料収入状況 テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係	建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	街路の状況、主要交通機関からの利便性 利便施設、官公署からのアクセス 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	建物構造、築年数、施工業者等 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） 緊急修繕の必要性
	耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 PML（予想最大損失率）値（後記「（二）付保方針 b.」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、15%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討します。
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	関係法令（建築基準法、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。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号。その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係

調査項目	調査・検討事項
法的調査	権利関係 所有権・抵当権の権利関係 賃貸借契約関係 土地の境界確認書、境界確定証明書、越境に係る覚書等 道路法に基づく道路占用許可 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号。その後の改正を含みます。）、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号。その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 前所有者の権利の現実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。 a．借地権に関しての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 b．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 c．敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 d．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並びに共有者間における債権債務関係 e．区分所有物件の区分性 f．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 g．借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） h．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 i．不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

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

（ハ）不動産管理運用方針

本資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産等の中長期的な資産価値の維持向上を図るとともに、空室率の低減、費用低減による運用収益の安定的な成長を目指します。

a．プロパティ・マネジメント業務受託者選定における基準

本資産運用会社は、運用収益の安定的な成長を実現するために、以下の観点から最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

- ・経験及び実績
- ・組織及び体制
- ・財務基盤
- ・当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
- ・物件に関するレポート作成（事業計画・報告書作成）能力
- ・テナントからのクレーム対応における迅速性・適時性・適切性
- ・建物及び住宅設備の管理及び保全能力
- ・報酬手数料の水準

b．プロパティ・マネジメント業務受託者の管理方針及び指導・監督

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務受託者より毎月以下の事項に関する状況報告を受け、当該報告をもとに、各投資対象不動産の事業計画の検証を行うとともに、プロパティ・マネジメント業務受託者に対し、各投資対象不動産の個別運用計画に沿った運営管理を実行・維持させるための指導・監督を行います。

- ・テナントからの入金状況
- ・経費等の支出状況
- ・テナントの退去に関する情報
- ・テナントからの要望・クレームとその対処
- ・新規テナント獲得に関する情報と獲得に関する活動内容

c. プロパティ・マネジメント業務受託者の評価

本資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、前記 a. 及び b. の各項目の観点からプロパティ・マネジメント業務受託者の運営実績を評価し、その結果によっては、プロパティ・マネジメント業務受託者の変更を検討します。

(二) 付保方針

a. 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故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、個別の投資対象不動産の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険や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、地震等の発生時に予想される当該投資対象不動産及び運用資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該投資対象不動産及び運用資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。原則として個別の対象不動産で PML（注）が15%を超える物件については地震保険の付保を検討します。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

(ホ) 売却方針

本投資法人は、取得した投資対象物件を原則として中長期的に保有します。ただし、以下の諸点を総合的に勘案した上で、売却によりポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、投資対象物件を売却する場合があります。

- ・ポートフォリオの構成状態
- ・売買マーケット、賃貸マーケット動向予想
- ・将来における収支動向予想
- ・将来における資産価値変動予想
- ・近隣エリアの将来性予想
- ・物件の劣化、陳腐化による資本的支出予想額
- ・売却予想額

(ヘ) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債

・資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る修繕及び運転資金又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使途として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。ただし、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとします。（規約第35条第4項）

・前記に基づき、資金の借入れを行う場合は、短期金利、長期金利、変動金利及び固定金利のバランスをとりつつ、金利動向を見極め、本投資法人の運用にとって最適な資金調達を図ります。ただし、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。本資産運用会社は、マクロ経済動向について、スポンサー会社グループ内での情報交換を密に行い、金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用について検討を行います。

・借入れを行う場合、借入先は租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限るものとします。（規約第35条第1項）

・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「総資産有利子負債比率（LTV）」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。ただし、投資対象物件の追加取得等により、一時的に60%を超えることがあります。

（注）総資産とは、総資産有利子負債比率計算時点における決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

・本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預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、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。

・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できません。

・借入れを行うにあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件について複数の金融機関と交渉し、決定します。

b. 投資口の追加発行

・本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

・投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

(ト) 現預金等の管理方針

a. 本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

b. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(チ) その他

a. 組入資産の賃貸

・本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします。

・本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約の定めに従い運用します。

・上記の貸付けを行うに当たり、賃料保証及びマスターリースを行うことが可能な投資対象物件については、安定的収益確保のために、これらを行います。

・上記の貸付けを行うにあたっては、賃借人が法人である場合には 法人の業種、業歴、業績、賃借目的、連帯保証人の有無とその属性、保証会社による保証の適否、を勘案し、賃借人が個人である場合には 個人の属性、勤務状況、賃料負担能力、連帯保証人の有無とその属性、保証会社による保証の適否、賃借の目的、を勘案し、賃借人を選定することとします。

・ホテル及びサービスアパートメントをその用途とする不動産については、安定収益を目指し、原則として長期の定期借家契約を締結することとします。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」といいます。）を主要な投資対象とします（規約第31条）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

a. 不動産

b. 不動産の賃借権

c. 地上権

d. 不動産、土地の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

e. 不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

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

(ロ) 上記 柱書に規定する不動産対応証券とは、次の各号に掲げるもののうち資産の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をいいます。

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
- b. 投資信託受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する受益証券をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、不動産関連資産の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（前記（イ）d.乃至g.、前記（ロ）各号、下記e.、h.、後記（二）a.、g.及びh.に該当するものを除きます。）
- e. 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- f. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a.からe.に掲げる資産を除きます。）
- g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。）
- h. 信託財産を主として上記a.からg.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(二) 本投資法人は、不動産関連資産及び上記（ハ）に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当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できます。

- a. 会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- b. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- c. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。（以下「商標法」といいます。）に基づく商標権並びにその専用使用権（商標法第30条に規定するものをいいます。）及び通常使用権（商標法第31条に規定するものをいいます。）
- d. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。（以下「著作権法」といいます。）に基づく著作権並びに著作者人格権（著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいいます。）
- e. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- f. 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの
- g. 上記a.からf.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- h. 民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
- i. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- j. 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含みますがこれに限りません。）

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

利益の分配

（イ）本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益とします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えるものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。（規約第37条第１号）

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能額の100分の90に相当する金額以下であるときは、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37条第２号）

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の口数に応じて分配します。（規約第37条第３号）

分配金請求権の除斥期間

金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人は、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。（規約第37条第４号）

投資信託協会規則

本投資法人は、上記 から までのほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。（規約第37条第５号）

（４）【投資制限】**規約に基づく投資制限**

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る権利に関する制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第２項）。

（ハ）国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産等への投資は行わないものとします（規約第32条第３項）。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第32条第４項）。

（二）組入資産の貸付

ａ．本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします（規約第33条第１項）。

ｂ．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第２項）。

ｃ．本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第３項）。

(ホ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等を使途とし、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。以下本（ホ）において同じです。）の発行を行うことがあります（規約第35条第1項及び第2項）。

b. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第4項）。

c. 借入先

資金を借り入れる場合は、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。

d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第3項）。

その他の投資制限

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。

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。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産信託及び不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況（２）投資資産 投資不動産物件（ホ）個別の投資不動産の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

（イ）投資証券の市場価格の変動に関するリスク

（ロ）金銭の分配に関するリスク

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

（ホ）投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を主として都心６区及び城南４区、東京都のその他の地域、上記を除く首都圏並びに上記を除く政令指定都市等に所在する賃貸住宅及びホテルに特化していることによるリスク

（ロ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

（ハ）建築時期の偏りによる修繕時期の集中等に関するリスク

（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

（ホ）不動産等を取得又は処分できないリスク

（ヘ）借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

（ト）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）スポンサー会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

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

（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（チ）転貸に関するリスク

（リ）テナント集中に関するリスク

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

（ル）マスターリースに関するリスク

（ヲ）共有物件に関するリスク

（ワ）区分所有建物に関するリスク

（カ）借地物件に関するリスク

（ヨ）借家物件に関するリスク

（タ）開発物件に関するリスク

（レ）有害物質に関するリスク

- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ネ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - 税制に関するリスク
- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (二) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ト) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の解散に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額され、又は契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

- (二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類について投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

- (ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を主として都心6区及び城南4区、東京都のその他の地域、上記を除く首都圏並びに上記を除く政令指定都市等に所在する賃貸住宅及びホテルに特化していることによるリスク

本投資法人は、主として賃貸住宅及びホテルを投資対象としています。したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等、賃貸住宅市場及びホテル市場の状況を左右する要因に大きく依存しています。賃貸住宅及びホテルのテナントが獲得できなかったり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅及びホテルの将来における安定需要並びに賃貸住宅及びホテルによる収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

- (ロ) 不動産の地域的な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 投資方針」に記載する通り、都心6区及び城南4区に所在する不動産等へ運用資産総額の50%乃至100%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

- (ハ) 建築時期の偏りによる修繕時期の集中等に関するリスク

本投資法人の投資する物件が築浅物件に集中していることから、各取得物件の大規模修繕の時期や取得物件の売却時期が一時期に集中する可能性があり、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

- (ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基礎が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することができますが、後任のプロパティ・マネジメント会社が任命されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

- (ホ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

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等に対する投資が活発化することがあり、そのような状況下では、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。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構築できない可能性があります。

- (ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

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

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について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可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

スポンサー会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であります。また、役員の出身元及び従業員の出身元もスポンサー会社グループであります。

また本投資法人は、本資産運用会社及び株式会社ファンドクリエーションと情報提供に関する覚書を締結しています（前記「2. 投資方針（1）投資方針 投資方針（ハ）戦略的な運用」をご参照下さい。）。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社グループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサー会社グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人がスポンサー会社グループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、スポンサー会社グループ又はその利害関係人との間で取引を行う可能性があり、この場合、スポンサー会社グループの利益を図るためスポンサー会社グループが本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「（2）投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、スポンサー会社グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社ファンドクリエーションと締結している情報提供に関する覚書において、提供される情報は株式会社ファンドクリエーションが本投資法人にとって投資適格であると判断した収益用不動産に関する物件情報であり、株式会社ファンドクリエーションは、不動産に間接的に投資する他のファンドの組成及び資産運用を行っており、投資適格であるかどうかの判断は情報提供者である株式会社ファンドクリエーションの判断に依拠しているため、本投資法人にとって必要な情報が提供されない可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合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。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

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

また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。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、その重要な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。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

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

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れを弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

また、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b．賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故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れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、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、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車施設附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、又は建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本

投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取消又は否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

（チ）転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択することができなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（リ）テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。取得物件におけるテナントについては、後記「５ 運用状況（２）投資資産 投資不動産物件（ロ）主要なテナントの概要」をご参照下さい。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

（ル）マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるサブリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、特に固定賃料型のサブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ウ）共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

（ワ）区分所有建物に関するリスク

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

(コ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(ク) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 投資態度（イ）具体的な投資基準」に記載の通り、開発中の不動産の取得は原則として行いません。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ケ) 有害物質に関するリスク

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

生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が投資する資産の大部分は信託の受益権です。

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

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

（ツ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

（ネ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

これら法令上又は契約上の責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され又は買主が被った損害の賠償を請求され、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。

税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、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、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。

導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以降終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、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、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、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、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当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、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当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、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 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%以上となるように運用します（規約第30条第3項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ト) 一般的な税制の変更にに関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の

収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、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。

その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

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

土壤汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証または約束するものではありません。

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

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

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

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ハ）本投資法人の解散に関するリスク

本投資法人は、平成22年11月24日付で、本投資法人の投資主であるエスジェイより、本投資法人の解散の件を総会の目的たる事項とする、本投資法人の投資主総会の招集を請求する旨の書面を受領しています。

かかる投資主総会が招集され、本投資法人が当該投資主総会の決議により解散した場合、本投資証券の上場は廃止され、本投資法人は清算手続に入ります。

この場合、投資主は、すべての債権者への弁済後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部または一部について回収を得ることができない可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員１名、監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係人との取引などについては、本資産運用会社の取締役会での承認後、投資法人役員会で承認することが社内規則で定められているなど、利益相反等に係るリスクには一層厳格な管理体制を敷いているほか、インサイダー管理規程を定めて役員及び従業員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- （イ） 本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、管理すべき主要なリスクの種類、その管理方法、コンプライアンス・オフィサーの役割等を定めています。かかるリスク管理規程を遵守することにより、本資産運用会社において主要なリスクの管理に努めています。
- （ロ） 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準、年度運用計画、資産管理計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- （ハ） 本資産運用会社は、投資運用規程を定めて、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては前記「１ 投資法人の概況（４）投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。
- （ニ） 本資産運用会社は、コンプライアンス規程及び利益相反対策ルールを定めて、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による法令遵守の確認、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による本資産運用会社の利益相反対策ルールにて定める利害関係人（投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等が管理する投資信託及び、当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資等を行っている特別目的会社等を含みます。）との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。本資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、前記「１ 投資法人の概況（４）投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。
- （ホ） 本資産運用会社は、インサイダー管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

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

（３）【管理報酬等】

役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りです。

（イ）各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

なお、ある執行役員がその任期満了前に合併その他の組織再編を理由として執行役員としての地位を失い、かつ、当該執行役員が当該組織再編に関連して同等の地位に就任しない場合には、当該執行役員に対し、退職慰労金として、当該執行役員に対して2年間の任期中に支払われる予定であった月額報酬の総額と、当該執行役員に対して執行役員としての地位を失うまでに本投資法人より現実に支払われた報酬の総額との差額を支払うものとします。ただし、当該執行役員が法令に従いその職務を遂行することができないことを理由に解任された場合はこの限りではありません。

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

なお、ある監督役員がその任期満了前に合併その他の組織再編を理由として監督役員としての地位を失い、かつ、当該監督役員が当該組織再編に関連して同等の地位に就任しない場合には、当該監督役員に対し、退職慰労金として、当該監督役員に対して2年間の任期中に支払われる予定であった月額報酬の総額と、当該監督役員に対して監督役員としての地位を失うまでに本投資法人より現実に支払われた報酬の総額との差額を支払うものとします。ただし、当該監督役員が法令に従いその職務を遂行することができないことを理由に解任された場合はこの限りではありません。

（注）本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）

本資産運用会社に支払う資産運用報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法に関する基準はそれぞれ次の通りです。資産運用報酬に対する消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人の負担とします。

（イ）運用報酬 1

本投資法人の直前営業期間の決算日における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額に、年率0.4%を上限とする料率を乗じた額（1年365日として直前営業期間の実日数による日割計算）（1円未満切捨て）を、当該承認を受けた日（以下、本において「決算承認日」といいます。）から2か月以内に、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

（ロ）運用報酬 2

本投資法人の各営業期間における本運用報酬2の金額を控除する前の分配可能金額に、3.0%を乗じた額（1円未満切捨て）を、決算承認日から1か月以内に、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

（ハ）取得報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の1.0%を上限とする料率を乗じた額を、当該特定資産の権利移転の効力が生じた日から1か月以内に、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

（ニ）譲渡報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価格の1.0%を上限とする料率を乗じた額を、当該特定資産の権利移転の効力が生じた日から1か月以内に、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払うものとします。

資産保管会社への報酬

- (イ) 本投資法人は委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、期初時点における資産総額に対し年率0.02%を乗じた額（1年365日として日割計算）（1円未満切捨て）を上限として別途定める委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。
- (ロ) 資産保管会社は、上記（イ）の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の10日（当該日が営業日でない場合には前営業日）までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の末日（当該日が営業日でない場合には前営業日）までに、資産保管会社の指定する口座に振込みにより支払うものとします。
- (ハ) 上記(イ)の委託報酬が経済情勢の著しい又は急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び資産保管会社で協議のうえこれを変更することができます。

投資主名簿等管理人への報酬

- (イ) 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料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うえ定めるものとします。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料表によることが困難な事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人協議のうえこれを変更し得るものとします。
- (ロ) 委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は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。

< 委託事務手数料表 >

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	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。 ただし、月額最低料金は200,000円とする。 <table><tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr><tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr><tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr></table> (2) 除籍投資主 <table><tr><td>1 名につき</td><td>70円</td></tr></table>	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	1 名につき	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、中間一定日およ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						
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																					
1 名につき	70円																					
2．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主 1 名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。 <table><tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr><tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr><tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr></table> (2) 指定振込払いの取扱 <table><tr><td>1 件につき</td><td>150円</td></tr></table> (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 <table><tr><td>1 枚につき</td><td>100円</td></tr></table> (4) 特別税率の適用 <table><tr><td>1 件につき</td><td>150円</td></tr></table> (5) 分配金計算書作成 <table><tr><td>1 件につき</td><td>15円</td></tr></table>	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	1 件につき	150円	1 枚につき	100円	1 件につき	150円	1 件につき	15円	分配金の計算およ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 分配金の未払確定および未払分配金明細表の作成 分配金振込通知および分配金振込テープまた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
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																					
1 件につき	150円																					
1 枚につき	100円																					
1 件につき	150円																					
1 件につき	15円																					
3．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証および郵便振替支払通知書 <table><tr><td>1 枚につき</td><td>450円</td></tr></table> (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証および郵便振替支払通知書 <table><tr><td>1 枚につき</td><td>3円</td></tr></table>	1 枚につき	450円	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																
1 枚につき	450円																					
1 枚につき	3円																					
4．諸届・調査・証明手数料	<table><tr><td>(1) 諸 届</td><td>1 件につき</td><td>300円</td></tr><tr><td>(2) 調 査</td><td>1 件につき</td><td>1,200円</td></tr><tr><td>(3) 証 明</td><td>1 件につき</td><td>600円</td></tr><tr><td>(4) 投資口異動証明</td><td>1 件につき</td><td>1,200円</td></tr><tr><td>(5) 個別投資主通知</td><td>1 件につき</td><td>300円</td></tr><tr><td>(6) 情報提供請求</td><td>1 件につき</td><td>300円</td></tr></table>	(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およ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および報告 情報提供請求および振替口座簿記載事項通知の受領、報告		
(1) 諸 届	1 件につき	300円																				
(2) 調 査	1 件につき	1,200円																				
(3) 証 明	1 件につき	600円																				
(4) 投資口異動証明	1 件につき	1,200円																				
(5) 個別投資主通知	1 件につき	300円																				
(6) 情報提供請求	1 件につき	300円																				

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 諸通知発送 手数料	(1) 封入送料 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	封入送料...招集通知、決議通知等の封入、発送、選別および書留受領証の作成 葉書送料...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...資料交換およ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 ただし、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 ただし、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 データおよ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
9. C D - R O M 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 ただし、(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) C D - R O M複写料 1枚につき 27,500円	C D - R O M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
10．複写手数料	複写用紙 1 枚につき30円	投資主一覧表およ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および封入ならびに発送
12．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
13．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および投資主名簿への更新

機関運営事務に関する一般事務受託者への報酬

(イ) 本投資法人は、機関運営に関する一般事務受託者に対し、委託事務の対価として、それぞれ以下の事務手数料を上限として、これに対する消費税及び地方消費税相当額を支払います。

・ 本投資法人の役員会の運営に関する事務の事務手数料

年額金3,000千円

ただし、当該決算期における機関運営事務に関する一般事務受託者の委託業務日数が6 か月に満たない場合の委託報酬については、当該決算期における機関運営事務に関する一般事務受託者の委託業務日数に対する当該決算期の日数に基づき日割り計算して算出されます。

・ 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務の事務手数料

投資主総会 1 開催当たり金5,000千円

(ロ) 機関運営事務に関する一般事務受託者は、上記(イ)の委託事務報酬を、各決算期の末日の属する月の10日（当該日が営業日でない場合は前営業日）までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の末日までに、機関運営事務に関する一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ハ) 上記(イ)の委託事務報酬が経済情勢の著しい若しくは急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の

変更により適正ではなくなったときは、本投資法人及び機関運営事務に関する一般事務受託者で協議のうえこれを変更することができます。

会計事務等に関する一般事務受託者への報酬

(イ) 会計事務等に関する一般事務受託者の報酬月額、以下の計算式により計算された額（千円未満切り捨て）（別途消費税及び地方消費税）（以下「会計業務委託料月額」といいます。）とし、本投資法人は会計事務等に関する一般事務受託者の請求に基づき（ただし、会計事務等に関する一般事務受託者は、当該請求を各月末日の10営業日前までに行います。）、当月分を当月末までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

会計業務委託料月額＝

年額固定報酬額 × 1 / 12 + 変動報酬月額単価 × (月末時点保有物件数 - 基準物件数)

ここで、年額固定報酬額は、金20,000千円を、変動報酬月額単価は、金100千円を、それぞれ上限とし、また、基準物件数は、本投資法人が当月末時点で所有し、会計事務等に関する一般事務受託者が本業務を行う不動産（本投資法人が所有する信託受益権に係る信託財産である不動産を含みます。）の物件数で、報酬月額の算定基礎となる物件数と定義し、各々、具体的な額及び数値は別途、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者が合意して定めます。

(ロ) 上記(イ)において1 か月に満たない月に係る委託料は、1 か月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

(ハ) 新規に物件を取得した場合（区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、別途本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者で協議の上決定した額を、本投資法人は会計事務等に関する一般事務受託者に対して、作成完了時の翌月末日までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

(二) 税務調査の立会等、所定の業務範囲を超える事項が発生した場合の委託料については、別途本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者間で協議の上決定します。

(ホ) 本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、上記（イ）の会計業務委託料が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化により不適当となったときは、協議のうえこれを変更することができます。

特別口座管理機関への報酬

(イ) 本投資法人は、事務手数料として、以下の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表によることが困難な事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関が協議のうえこれを変更し得るものとします。

(ロ) 口座管理事務手数料については、特別口座管理機関は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

< 口座管理事務手数料表 >

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。 ただし、月額最低料金は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 株式会社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および株式会社証券保管振替機構あて通知

会計監査人報酬（規約第28条）

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、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払います。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産の運用に係る以下の費用を負担します。

物件調査費用のうち、本投資法人の保有物件に関する物件調査費用や市場調査費用等

弁護士費用のうち、本投資法人が発表するプレスリリースの内容確認、投資法人役員会に関する確認、投資法人における各種ドキュメンテーション、資産運用報告、有価証券報告書、決算短信の内容確認、その他本投資法人の運営に関するもの

印刷・ＩＲ関連費用のうち、本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書、臨時報告書、決算短信、決算説明会資料の作成、印刷、交付、提出に関するもの

本投資法人のホームページ作成に関する費用

本投資法人の目論見書の作成、印刷及び交付に関する費用

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の税務顧問等に対する報酬及び費用

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

本投資法人の執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

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

本投資法人の借入金及び投資法人債に関する利息

本投資法人の運営に要する費用

その他上記に類する費用で本投資法人の役員会が認めるもの

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）ファンドクリエーション不動産投信株式会社

東京都港区六本木六丁目15番１号

03-5413-5343

（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。

投資主の税務**（イ）個人投資主の税務****a．利益の分配に係る税務**

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として利益の分配を受け取る際に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。金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配は特例の対象となり、平成23年12月31日までに受け取る利益の分配については源泉税率が10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以降に受け取る利益の分配については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（但し、平成23年12月31日までの期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。）。この場合において、配当控除の適用はありません。

個人投資主は特例の対象となり、受け取る配当等の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可能となります。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、平成24年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）内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100万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座を開設した日から同日の属する年の1月1日以後10年を経過する日までの間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。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる利益の分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の5%以上を保有）は上記の上場株式等の配当等に係る取扱いの対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c．の投資口の譲渡における金融商品取引業者（ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第1種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（ ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

（ ）本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本c.（ ）において「本上場投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本c.（ ）において同じです。）から控除することが認められます（住民税については平成22年度分以後の住民税について適用されます。）。

（ ）その年の前年以前3年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額（本c.（ ）の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます（住民税については平成22年度分以後の住民税について適用されます。）。

- () 本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

また、平成24年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等について、非課税口座を開設した日から同日の属する年の1月1日以後10年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(ロ) 法人投資主の税務

a . 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成23年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成24年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b . 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a . における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d . の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c . 投資口の期末評価方法

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

d . 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、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

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

$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$

- （注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$
--

- （注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

投資法人の資本の払戻し額	
資本の払戻し直前の投資口の取得価額	$\begin{aligned} & \times \frac{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額} + \text{前期末から} \\ & \text{当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した} \\ & \text{税務上の資本金等の額}}{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額} + \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}} \end{aligned}$

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

- （注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

- a．その事業年度の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．他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- c．借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「（イ）利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること
- d．事業年度終了の時ににおいて、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと（事業年度終了の時ににおいて、発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）
- 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．事業年度終了の時ににおいて発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成23年3月31日までは税率が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%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。）からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成25年3月31日までに取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が平成23年3月31日までは0.8%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅および土地については平成24年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、上記a．の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の10第2項に規定するものに限りです。）からのものであること」とします。）を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する不動産に対しては、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。

c．特別土地保有税

特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

（平成22年10月31日現在）

資産の種類	内容等による 区分	用途等による 区分	地域等による区分 （注１）	保有総額 （百万円）（注２）	投資比率 （％）（注４）
不動産		賃貸住宅	都心６区及び城南 ４区	450	1.8
		小計		450	1.8
その他の資産	不動産を信託す る信託の受益権	賃貸住宅	都心６区及び城南 ４区	16,100	64.1
		賃貸住宅	東京都のその他の 地域	2,450	9.8
		賃貸住宅	政令指定都市等	957	3.8
		ホテル	政令指定都市等	3,273	13.0
		小計		22,781	90.7
	預金等その他資産		1,894	7.5	
	その他の資産合計		24,676	98.2	
資産総額				25,127	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（％）（注5）
負債総額	9,992	39.8
純資産総額	15,134	60.2
資産総額	25,127	100.0

（注1）地域は下記によります。

都心6区及び城南4区：東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区及び文京区並びに品川区、世田谷区、目黒区及び大田区をいいます。

東京都その他の地域：東京都のうち上記都心6区及び城南4区以外の地域をいいます。

政令指定都市等：首都圏（横浜市、川崎市、さいたま市及び千葉市）以外の政令指定都市等をいいます。

（注2）保有総額は、平成22年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注3）建物等と併せて保有している地上権及び借地権については、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

（注4）投資比率は、資産総額に対するその他の資産又は不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています。（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

（注5）対総資産比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

下記投資不動産物件のうち物件番号 A - 18が不動産である他はいずれも不動産信託受益権です。

（平成22年10月31日現在）

物件 番号	地域	用途 （注1）	物件名称	取得日	取得価格 （百万円） （注2）	投資比率 （％） （注3）	貸借対照表 計上額 （百万円）	期末算定 価額 （百万円） （注4）	担保設定 の種類
A - 1	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	H17.10.12	1,730	7.39	1,717	1,320	質権
A - 2	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	H17.10.14	1,140	4.87	1,127	1,080	質権
A - 3	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番 式番館	H17.10.14	1,250	5.34	1,244	1,160	質権
A - 5	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 （S A）	ビュロー高輪台	H17.10.12	1,360	5.81	1,348	1,040	—
A - 6	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	H17.10.12	824	3.52	812	643	質権
A - 7	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 （S A）	ビーサイト浜松町	H17.10.12	701	2.99	696	545	質権
A - 8	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	H17.10.12	2,520	10.76	2,483	1,990	質権
A - 9	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	スイート・ワン・コー ト	H17.10.14	786	3.36	773	635	質権
A - 10	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 （S A）	ビーサイト銀座イース ト	H17.10.12	946	4.04	937	732	質権
A - 12	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	H17.10.14	1,050	4.48	1,037	870	質権
A - 13	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	グランプレッソ河田町	H17.10.14	592	2.53	609	472	質権
A - 14	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	H17.10.14	932	3.98	917	736	—
A - 16	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	H17.10.12	1,040	4.44	1,016	900	質権
A - 18	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	H18.9.8	435	1.86	450	351	—
A - 19	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ富ヶ谷	H22.3.31	1,341	5.73	1,378	1,520	質権
B - 1	東京都のそ の他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	H18.9.8	1,080	4.61	1,064	993	質権
B - 2	東京都のそ の他の地域	賃貸住宅	フォレシティ豊洲	H22.3.31	1,349	5.76	1,385	1,520	質権
D - 1	政令指定都 市等	ホテル	ファルコン心斎橋	H17.10.12	3,410	14.56	3,273	3,040	質権
D - 2	政令指定都 市等	賃貸住宅	フォレシティ西本町	H22.3.31	927	3.96	957	978	質権
合計					23,415	100.00	23,232	20,525	

（注1）S Aはサービスアパートメントをいいます。

（注2）「取得価格」の欄には、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

（注3）「投資比率」の欄には、各物件の取得価格の合計に対する比率を、小数第3位以下を四捨五入して記載しています。

（注４）「期末算定価額」の欄には、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）に基づき、平成22年10月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

物件毎の委託鑑定会社は下記のとおりです。大和不動産鑑定株式会社：A - 5 ～ A - 19、B - 1 ～ B - 2、D - 1 ～ D - 2 財団法人日本不動産研究所：A - 1 ～ A - 3

（注５）金額は、百万円未満を切り捨てています。

(イ) 賃貸の概要

(平成22年10月31日現在)

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	サブリース 種別 (注6)
A-1	フォレシティ六本木	1,663.87	1,642.62	98.7	1	68	パス・スルー
A-2	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,088.05	97.9	1	48	パス・スルー
A-3	フォレシティ麻布十番 式番館	1,177.20	1,177.20	100.0	1	36	パス・スルー
A-5	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1	44	固定賃料型
A-6	フォレシティ白金台	927.90	881.45	95.0	1	40	パス・スルー
A-7	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
A-8	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	100.0	1	114	固定賃料型
A-9	スイート・ワン・コート	1,030.63	1,000.30	97.1	1	31	パス・スルー
A-10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
A-12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
A-13	グランプレッソ河田町	667.16	648.02	97.1	1	35	パス・スルー
A-14	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,095.51	92.6	1	26	パス・スルー
A-16	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,756.33	100.0	1	46	パス・スルー
A-18	フォレシティ中落合	599.30	599.30	100.0	1	27	固定賃料型
A-19	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	1,998.98	94.9	1	42	パス・スルー
B-1	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	100.0	1	67	固定賃料型
B-2	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	100.0	1	99	固定賃料型
D-1	ファルコン心斎橋	5,759.84	5,759.84	100.0	1	204	パス・スルー(注7)
D-2	フォレシティ西本町	2,675.88	2,675.88	100.0	1	85	固定賃料型
合計		34,026.33	33,691.60	99.0	19	1,143	

(注1)「賃貸可能面積」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」の欄には不動産又は各信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注3)「稼働率」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4)「テナント総数」の欄には本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は1として記載しています。

(注5)「賃貸可能戸数」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。

(注6)「サブリース種別」の欄には本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブ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本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブリース会社が本投資法人又は信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。

(注7)エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に定められた賃料は、いずれも売上歩合によるものではなく、一定の金額でとりきめられています。

（ロ） 主要なテナントの概要

平成22年10月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び当期賃料総額等は下表のとおりです。

なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

（平成22年10月31日現在）

テナント名	業種	サブリース種別	対象物件	契約満了日	契約更改の方法	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)	当期賃料総額 (千円)	賃料比率 (%)	年間賃料 (千円) (注10)	敷金・保証金 (千円)
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番式番館、フォレシティ白金台、グランブレzzo河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ新蒲田	(注3)	(注7)	7,201.13	21.4	188,708	24.6	373,110	60,648
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	(注4)	(注8)	7,076.59	21.0	146,726	19.1	278,798	44,859
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋、フォレシティ麻布十番	(注5)	期間満了の6か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新	6,847.89	20.3	178,291	23.2	288,492	233,773
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	固定賃料型	フォレシティ豊洲、フォレシティ西本町	(注6)	(注9)	5,734.12	17.0	91,647	11.9	178,429	15,709
株式会社スペースデザイン	不動産業	固定賃料型	ピュロー高輪台、ピーサイト浜松町、ピーサイト銀座イースト	平成26年1月18日	定期借家契約のため期間満了にて終了	3,832.59	11.4	87,210	11.4	174,420	43,560
主要なテナントの合計						30,692.32	91.1	692,584	90.2	1,293,250	398,550
全体ポートフォリオの合計						33,691.60	100.0	768,000	100.0	1,442,468	423,947

- (注1) 全体のポートフォリオに占める比率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注2) 上記の各テナントは、サブリース会社です。各物件にはサブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。
- (注3) フォレシティ六本木については平成23年10月11日、フォレシティ麻布十番式番館については平成25年1月末日、フォレシティ白金台については平成25年9月9日、グランプレッソ河田町については平成25年10月末日、フォレシティ桜新町については平成25年2月末日、フォレシティ新蒲田については平成24年10月末日となります。
- (注4) フォレシティ秋葉原については平成23年8月末日、フォレシティ笹塚については平成27年2月末日、フォレシティ中落合については平成28年8月31日、フォレシティ両国については平成28年2月末日となります。
- (注5) ファルコン心斎橋については平成27年4月末日、フォレシティ麻布十番については平成23年10月31日となります。
- (注6) フォレシティ豊洲については平成29年9月30日、フォレシティ西本町については平成25年8月31日となります。
- (注7) フォレシティ六本木については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ麻布十番式番館については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて3年間更新、フォレシティ白金台については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、グランプレッソ河田町については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて3年間更新、フォレシティ桜新町については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて3年間更新、フォレシティ新蒲田については期間満了の6か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新となります。
- (注8) フォレシティ秋葉原については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ笹塚については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ中落合については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ両国については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新となります。
- (注9) フォレシティ豊洲については契約満了の6か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新、フォレシティ西本町については契約満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新となります。
- (注10) 「年間賃料」の欄には、投資不動産物件にかかる賃貸借契約に基づく平成22年10月の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）を12倍して得られた金額を記載しています。

(ハ) 主要な不動産の物件の概要

平成22年10月31日現在における主要な不動産は下表のとおりです。

なお、ここで「主要な不動産の物件」とは、一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。

ファルコン心斎橋

(平成22年10月31日現在)

テナント総数（注１）	1	
月額賃料	18,266千円	
ポートフォリオ全体の月額総賃料に対する比率	15.2%	
賃貸可能面積（注２）	5,759.84㎡	
賃貸面積（注３）	5,759.84㎡	
最近５年の稼働率（％）	平成22年10月31日	100.0%
	平成22年４月30日	100.0%
	平成21年10月31日	100.0%
	平成21年４月30日	100.0%
	平成20年10月31日	100.0%
	平成20年４月30日	100.0%
	平成19年10月31日	100.0%
	平成19年４月30日	100.0%
	平成18年10月31日	97.1%

（注１）「テナント総数」の欄には本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は１として記載しています。

（注２）「賃貸可能面積」の欄には不動産又は信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

（注３）「賃貸面積」の欄には不動産又は各信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(二) 賃貸借の状況の全体概要

取得資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成22年10月31日現在)

テナントの総数の合計	19	
月額総賃料	120,205千円	
敷金・保証金の合計	423,947千円	
総賃貸可能面積	34,026.33m ²	
総賃貸面積	33,691.60m ²	
稼働率	99.0%	
総賃貸可能戸数	1,143戸	
賃貸戸数	1,133戸	
最近5年の稼働率(%)	平成22年10月31日	99.0%
	平成22年4月30日	98.1%
	平成21年10月31日	98.3%
	平成21年4月30日	98.1%
	平成20年10月31日	99.1%
	平成20年4月30日	98.2%
	平成19年10月31日	98.4%
	平成19年4月30日	98.8%
	平成18年10月31日	99.2%

(注1) 賃料が変動する賃貸借契約については、平成22年10月31日現在の金額を記載しています。

(注2) テナントの総数は、サプリース会社の数を記載しています。

(ホ) 個別の投資不動産の概要

当期末(平成22年10月31日)現在の個別の投資不動産物件の概要については、以下の方針で記載しています。

■ 投資不動産物件の概要

個別不動産に係る事項

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

「物件番号」とは、都心6区及び城南4区に分類される物件を「A」、東京都のその他の地域に分類される物件を「B」、上記を除く首都圏に分類される物件を「C」及び上記を除く政令指定都市等に分類される物件を「D」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。

なお、以下に記載する「特定資産の概要」及び「損益状況等」における記載事項に関する説明は以下の通りです。本項における各記載は、原則として平成22年10月31日を基準としています。

a. 特定資産の概要

・「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造」及び「建築時期」の各欄には、原則として、登記簿上に記録されている事項を記載しています。なお、登記簿上に記録されている事項を記載していない場合には個別に注記しています。延床面積は附属建物の延床面積を含みます。

・「用途地域」の欄には、都市計画法第8条第1項第1号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が2つの用途地域にまたがる場合には該当する2つの用途地域を記載しています。

・「容積率/建ぺい率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率/建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率/建ぺい率を記載しています。

・「プロパティ・マネジメント業務受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

・「信託受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理処分信託契約を受託している会社を記載しています。

・「サブリース会社」の欄には、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

・「サブリース種別」の欄には、本投資法人又は信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブリース会社が本投資法人又は信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。

・「現受益者」の欄には、当期末現在における当該信託受益権の所有者を記載しています。

b. 損益状況等の説明

・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。

・金額は、原則として発生主義にて計上したものを記載していますが、水道光熱費など金額の僅かな費用は、支払を行った時点で費用認識した上で記載しています。

・金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。

・「貸室賃料・共益費」の欄には、賃貸料、管理費（共益費）、駐車場賃料等を含めた金額を記載しています。

・「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入、水道光熱費収入等を含めた金額を記載しています。

・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。

・「その他賃貸事業費用」の欄には、信託報酬、通信費等を合計した金額を記載しています。

・賃貸事業費用には、不動産等の減価償却費は含まれていません。

・「テナント総数」の欄には、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は1として記載しています。

・「賃貸可能戸数」の欄には、各不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。

x ・「賃貸戸数」の欄には、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

x ・「賃貸可能面積」の欄には、各不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

x ・「賃貸面積」の欄には、サブリース会社、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

x ・「月額賃料」の欄には、サブリース会社、本投資法人又は信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）の合計金額を記載しています。

x ・「敷金等」の欄には、サブリース会社、本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は本投資法人若しくは信託受託者とサブリース会社との間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社、本投資法人又は信託受託者に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金（名称を問いません。）相当額の合計金額を記載しています。なお、駐車場等の付属施設の敷金を含みません。

x ・「稼働率」は、各不動産の賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

物件番号 A - 1 物件名称：フォレシティ六本木

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区六本木二丁目2番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	266.16㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,807.18㎡	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	68戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	ＦＣレジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	47,188	賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	45,714	賃貸戸数	67	
その他収入	1,474	賃貸可能面積（㎡）	1,663.87	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,897	賃貸面積（㎡）	1,642.62	
管理業務費	4,292	月額賃料（千円）	8,033	
修繕費	1,188	敷金等（千円）	15,338	
公租公課	2,836	稼働率（％）	98.7	
水道光熱費	502	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	113	取得価格	1,730	
その他賃貸事業費用	1,964	取得時の不動産鑑 定	評価額	1,730
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	36,290	期末評価	価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	5,175		評価額	1,320
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	31,115		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及び共同住宅が見られる路線商業地域に位置します。周辺にはアークヒルズ、泉ガーデン、赤坂ツインタワー等の大規模業務ビルが存在し、業務商業施設へのアクセスも良好です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩2分、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅徒歩5分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩8分に立地します。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 2 物件名称：フォレシティ麻布十番

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目10番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	293.82㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,288.70㎡	建築時期	平成16年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 9 階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（注）			
サブリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	FCレジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月 1 日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	36,069	賃貸可能戸数	48	
貸室賃料・共益費	34,548	賃貸戸数	47	
その他収入	1,520	賃貸可能面積（㎡）	1,111.20	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,880	賃貸面積（㎡）	1,088.05	
管理業務費	3,823	月額賃料（千円）	5,775	
修繕費	411	敷金等（千円）	10,892	
公租公課	1,854	稼働率（％）	97.9	
水道光熱費	358	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	81	取得価格	1,140	
その他賃貸事業費用	1,350	取得時の不動産鑑定	評価額	1,140
(C) 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	28,188	定	価格時点	平成17年 6 月
(D) 減価償却費	3,834	期末評価	評価額	1,080
(E) 賃貸事業損益＝（C）－（D）	24,354		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「3A」エリア（麻布・青山・赤坂）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩2分に立地する全戸ワンルームタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）フォレシティ麻布十番の信託受託者を平成22年10月29日付で新生信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更しています。

物件番号 A - 3 物件名称：フォレシティ麻布十番式番館

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目1番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	307.37㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡	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・地上13階		
	賃貸可能戸数	36戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	（平成22年10月31日現在）		
		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	37,189	賃貸可能戸数	36	
貸室賃料・共益費	34,027	賃貸戸数	36	
その他収入	3,161	賃貸可能面積（㎡）	1,177.20	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,038	賃貸面積（㎡）	1,177.20	
管理業務費	4,377	月額賃料（千円）	6,146	
修繕費	1,540	敷金等（千円）	11,599	
公租公課	1,656	稼働率（％）	100.0%	
水道光熱費	599	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	71	取得価格	1,250	
その他賃貸事業費用	793	取得時の不動産鑑	評価額	1,250
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	28,151	定	価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	4,493	期末評価	評価額	1,160
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,657		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「3A」エリア（麻布・青山・赤坂）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩2分に立地する全戸南西向き1LDKの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 5 物件名称：ビュロー高輪台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	273.91㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,677.88㎡	建築時期	平成15年7月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	44戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	37,245	賃貸可能戸数	44	
貸室賃料・共益費	37,245	賃貸戸数	44	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,677.88	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,596	賃貸面積（㎡）	1,677.88	
管理業務費	-	月額賃料（千円）	6,207	
修繕費	59	敷金等（千円）	18,600	
公租公課	1,961	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	74	取得価格	1,360	
その他賃貸事業費用	501	取得時の不動産鑑	評価額	1,360
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	34,648	定	価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	4,869	期末評価	評価額	1,040
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	29,779		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：白金台を含む白金・高輪台は港区内でも住宅地としての選好性が高い地域です。国道1号線に面し、中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域に立地し、都心部に位置するため隣接地域のビジネスエリアへのアクセスも良好です。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分に位置する1K、2Kタイプのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビュロー高輪台）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A - 6 物件名称：フォレシティ白金台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	199.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡	建築時期	平成16年 5 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	40戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月 1 日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	25,271	賃貸可能戸数	40	
貸室賃料・共益費	23,574	賃貸戸数	38	
その他収入	1,697	賃貸可能面積（㎡）	927.90	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,632	賃貸面積（㎡）	881.45	
管理業務費	3,672	月額賃料（千円）	3,985	
修繕費	1,542	敷金等（千円）	8,019	
公租公課	1,236	稼働率（％）	95.0	
水道光熱費	383	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	65	取得価格	824	
その他賃貸事業費用	732	取得時の不動産鑑 定	評価額	824
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	17,639		価格時点	平成17年 6 月
(D) 減価償却費	3,490	期末評価	評価額	643
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,148		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：国道1号線に面し、中高層の共同住宅・店舗等が混在する地域に立地します。東京都心部に位置し主要ビジネス街へのアクセスも良好です。旧来から住宅や商業施設が多い地域ですが、近年では共同住宅等が多く建設されており、今後はより住宅系地域へ移行が進むものと考えられます。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分に位置する全戸1Kタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 7 物件名称：ピーサイト浜松町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目16番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	171.38㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	821.84㎡	建築時期	平成14年 5 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 9 階		
	賃貸可能戸数	30戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月 1 日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	20,925	賃貸可能戸数	30	
貸室賃料・共益費	20,925	賃貸戸数	30	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	821.84	
(B) 賃貸事業費用 小計	1,441	賃貸面積（㎡）	821.84	
管理業務費	-	月額賃料（千円）	3,487	
修繕費	23	敷金等（千円）	10,440	
公租公課	874	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	-	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	43	取得価格	701	
その他賃貸事業費用	500	取得時の不動産鑑 定	評価額	701
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	19,483		価格時点	平成17年 6 月
(D) 減価償却費	2,531	期末評価	評価額	545
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,951		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域です。東京駅や羽田空港へのアクセスや、ビジネスエリアへのアクセスに優れ、汐留再開発エリアにも隣接した将来性の高いエリアです。都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩 2 分、J R 山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩 4 分に位置する 1 K タイプ中心のサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ピーサイト浜松町）との賃貸借契約は、平成26年 1 月18 日までです。

物件番号 A - 8 物件名称：フォレシティ秋葉原

特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番 1 号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	敷地面積	487.62㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	3,452.29㎡	建築時期	平成15年 4 月	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階・地下 1 階			
	賃貸可能戸数	114戸			
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
サブリース会社	エイブル保証株式会社	サブリース種別	固定賃料型		
現受益者	F C レジデンシャル投資法人				
損益状況等					
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）			
運用期間	自：平成22年 5 月 1 日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1		
(A) 賃貸事業収入 小計	69,842	賃貸可能戸数	114		
貸室賃料・共益費	68,542	賃貸戸数	114		
その他収入	1,299	賃貸可能面積（㎡）	3,452.29		
(B) 賃貸事業費用 小計	8,686	賃貸面積（㎡）	3,452.29		
管理業務費	1,818	月額賃料（千円）	10,890		
修繕費	1,905	敷金等（千円）	25,000		
公租公課	3,507	稼働率（％）	100.0		
水道光熱費	725	価格等 （単位：百万円）			
損害保険料	163	取得価格	2,520		
その他賃貸事業費用	565	取得時の不動産鑑 定	評価額	2,520	
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	61,156	期末評価	価格時点	平成17年 6 月	
(D) 減価償却費	9,599		評価額	1,990	
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	51,557		価格時点	平成22年10月	
物件特性					
物件環境：中高層の共同住宅、事務所ビルの混在する地域です。東京駅周辺や銀座等の都心部へのアクセスに優れ、近隣には秋葉原電気街があり、周辺には教育施設、医療施設もあり、利便性に優れています。東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩2分、ＪＲ山手線・京浜東北線・総武線・つくばエクスプレス線「秋葉原」駅徒歩3分に立地する１Ｋ中心の賃貸住宅です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号 A - 9 物件名称：スイート・ワン・コート

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区入船二丁目2番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	169.88㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,123.27㎡	建築時期	平成15年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	31戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	日本ハウズイング株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数		1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,663	賃貸可能戸数		31
貸室賃料・共益費	23,430	賃貸戸数		30
その他収入	1,233	賃貸可能面積（㎡）		1,030.63
(B) 賃貸事業費用 小計	6,138	賃貸面積（㎡）		1,000.30
管理業務費	3,218	月額賃料（千円）		4,108
修繕費	689	敷金等（千円）		9,233
公租公課	1,215	稼働率（％）		97.1
水道光熱費	307	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	60	取得価格		786
その他賃貸事業費用	647	取得時の不動産鑑 定	評価額	786
(C) 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	18,525		価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	3,519	期末評価	評価額	635
(E) 賃貸事業損益＝（C）－（D）	15,005		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の業務ビル及び共同住宅の建ち並ぶ路面商業地域です。商業中心地である銀座から徒歩圏であり、日本橋等ビジネス街へのアクセスも良好、近隣には教育施設や医療施設もあり、利便性の高い地域です。東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩4分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩3分に立地する全戸1Kの店舗付賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 10 物件名称：ピーサイト銀座イースト

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区新富二丁目7番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	191.28㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,332.87㎡	建築時期	平成14年7月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階・地下1階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	29,040	賃貸可能戸数	48	
貸室賃料・共益費	29,040	賃貸戸数	48	
その他収入	-	賃貸可能面積（㎡）	1,332.87	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,075	賃貸面積（㎡）	1,332.87	
管理業務費	-	月額賃料（千円）	4,840	
修繕費	108	敷金等（千円）	14,520	
公租公課	1,406	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	-	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	59	取得価格	946	
その他賃貸事業費用	501	取得時の不動産鑑 定	評価額	946
(C) 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	26,964	期末評価	価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	3,406		評価額	732
(E) 賃貸事業損益＝（C）－（D）	23,557		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の業務ビル、共同住宅が混在する住商混在地域で、商業中心地である銀座も徒歩圏内であり、日本橋ビジネス街へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩1分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩5分に立地する全戸1Kのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ピーサイト銀座イースト）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A - 12 物件名称：フォレシティ笹塚

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	243.10㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,452.61㎡	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	53戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	30,075	賃貸可能戸数	53	
貸室賃料・共益費	29,196	賃貸戸数	53	
その他収入	879	賃貸可能面積（㎡）	1,452.61	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,864	賃貸面積（㎡）	1,452.61	
管理業務費	1,159	月額賃料（千円）	4,770	
修繕費	1,204	敷金等（千円）	10,000	
公租公課	1,451	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	297	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	68	取得価格	1,050	
その他賃貸事業費用	680	取得時の不動産鑑定	評価額	1,050
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	25,211	定	価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	3,678	期末評価	評価額	870
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	21,533		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の共同住宅、店舗兼事務所ビル等が混在する路線商業地域で幹線道路に面し、ビジネス、商業の中心である新宿へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好であり、周辺には小売店舗等の商業施設も多数集積しており、生活利便性の高い地域です。京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分に立地する賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 13 物件名称：グランプレッソ河田町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都新宿区河田町 3 番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	254.71㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	785.13㎡	建築時期	平成17年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 6 階		
	賃貸可能戸数	35戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	17,016	賃貸可能戸数	35	
貸室賃料・共益費	16,471	賃貸戸数	34	
その他収入	544	賃貸可能面積（㎡）	667.16	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,896	賃貸面積（㎡）	648.02	
管理業務費	2,177	月額賃料（千円）	2,978	
修繕費	602	敷金等（千円）	5,490	
公租公課	765	稼働率（％）	97.1	
水道光熱費	192	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	35	取得価格	592	
その他賃貸事業費用	1,122	取得時の不動産鑑定	評価額	605
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	12,119	定	価格時点	平成17年 6 月
(D) 減価償却費	2,182	期末評価	評価額	472
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,937		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の共同住宅、大学、病院等が混在する業務・住宅地域にあります。新宿へのアクセスに優れ、また大手町をはじめ都心へのアクセスも良好であり、周辺には、商業施設も充実しており、利便性の高い地域です。都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅徒歩 5 分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩 7 分に立地する 1 K タイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）敷地面積のうち、東京都新宿区河田町 7 番 5（58.38㎡）は、持分 4 分の 1 を有する共有地の私道部分です。

物件番号 A - 14 物件名称：フォレシティ桜新町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	618.74㎡	容積率／建ぺい率	200％／60％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83㎡	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階		
	賃貸可能戸数	26戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	24,792	賃貸可能戸数	26	
貸室賃料・共益費	24,182	賃貸戸数	24	
その他収入	609	賃貸可能面積（㎡）	1,182.96	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,009	賃貸面積（㎡）	1,095.51	
管理業務費	3,202	月額賃料（千円）	4,208	
修繕費	772	敷金等（千円）	8,942	
公租公課	983	稼働率（％）	92.6	
水道光熱費	324	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	55	取得価格	932	
その他賃貸事業費用	670	取得時の不動産鑑	評価額	932
(C) 賃貸純収益（NOI＝(A)－(B)）	18,783	定	価格時点	平成17年6月
(D) 減価償却費	3,562	期末評価	評価額	736
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,221		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：商業中心地の渋谷へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好です。「桜新町」駅の周辺には小売店舗等の商業施設が集積しているほか、対象不動産の北隣にもスーパーマーケットが存し利便性の高い住環境が形成されています。東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分に立地する1LDK～2LDKタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 16 物件名称：フォレシティ新蒲田

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	840.16㎡	容積率／建ぺい率	300%（指定）／60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡	建築時期	平成14年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 9 階		
	賃貸可能戸数	46戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所リアルエステートサービス株式会社			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	FCレジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	37,249	賃貸可能戸数	46	
貸室賃料・共益費	34,781	賃貸戸数	46	
その他収入	2,468	賃貸可能面積（㎡）	1,756.33	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,134	賃貸面積（㎡）	1,756.33	
管理業務費	3,778	月額賃料（千円）	5,742	
修繕費	1,106	敷金等（千円）	11,260	
公租公課	1,987	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	485	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	127	取得価格	1,040	
その他賃貸事業費用	648	取得時の不動産鑑定	評価額	1,040
(C) 賃貸純収益（NOI＝（A）－（B））	29,115	定	価格時点	平成17年 6 月
(D) 減価償却費	5,169	期末評価	評価額	900
(E) 賃貸事業損益＝（C）－（D）	23,945		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：共同住宅や戸建住宅が連担する住宅地に立地します。駅周辺は、駅ビルを中心として繁華性のある商業地域を形成しており生活利便性が高く、また「品川」駅まで約10分、「東京」「横浜」駅まで約20分と交通利便性が良好です。」R京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分に立地する1K、1LDKタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
信託不動産にかかる容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は217.2%となっています。				

物件番号 A - 18 物件名称：フォレシティ中落合

特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産			
所在地（住居表示）	東京都新宿区中落合四丁目 1 番17号			
土地	所有形態	所有権（注 1）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積	283.92㎡（注 2）	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	599.30㎡	建築時期	平成18年 7 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 5 階		
	賃貸可能戸数	27戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社	サブリース種別	賃料固定型	
損益状況等				
損益状況等（単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	13,022	賃貸可能戸数	27	
貸室賃料・共益費	12,712	賃貸戸数	27	
その他収入	309	賃貸可能面積（㎡）	599.30	
(B) 賃貸事業費用 小計	1,938	賃貸面積（㎡）	599.30	
管理業務費	837	月額賃料（千円）	2,026	
修繕費	309	敷金等（千円）	2,164	
公租公課	596	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	172	価格等（単位：百万円）		
損害保険料	21	取得価格	435	
その他賃貸事業費用	-	取得時の不動産鑑	評価額	437
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	11,084	定	価格時点	平成18年 8 月
(D) 減価償却費	1,641	期末評価	評価額	351
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,442		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅より徒歩 7 分、都営地下鉄大江戸線・西武新宿線「中井」駅より徒歩 8 分、中層の共同住宅、一般住宅等が立ち並ぶ住宅地域に立地しています。「新宿」駅までの所要時間が10分程度と、主要ビジネス街及び商業中心地への接近性が良好であることから、都心居住の利便性を選好する单身者等の需要が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注 1）敷地の東側部分2.28㎡には、都営地下鉄大江戸線の施設保持を目的とした地上権が設定されています。

（注 2）建築基準法第42条第 2 項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分0.32㎡が道路となります。

物件番号 A-19 物件名称：フォレシティ富ヶ谷

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番14号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	672.82	容積率 / 建ぺい率	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,747.83	建築時期	平成18年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地下1階付地上7階建		
	賃貸可能戸数	42戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	日本ハウズイング株式会社			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	50,752	賃貸可能戸数	42	
貸室賃料・共益費	47,894	賃貸戸数	40	
その他収入	2,858	賃貸可能面積（㎡）	2,105.94	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,973	賃貸面積（㎡）	1,998.98	
管理業務費	6,776	月額賃料（千円）	8,326	
修繕費	1,761	敷金等（千円）	16,164	
公租公課	-	稼働率（％）	94.9	
水道光熱費	628	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	132	取得価格	1,341	
その他賃貸事業費用	675	取得時の不動産鑑定	評価額	1,560
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	40,779		価格時点	平成22年 3 月
(D) 減価償却費	7,414	期末評価	評価額	1,520
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,364		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：渋谷区松濤や神山町などと並び、旧来から名声が高い住宅地として知られており、大規模な画地を有する低層住宅や高級マンションなどが建ち並び閑静な住宅地に立地します。都心部及び都内主要地域へのアクセスも極めて良好であり、鉄道交通の利便性にも優れる地域です。東京メトロ千代田線「代々木公園」駅、小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10分に立地します。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 B - 1 物件名称：フォレシティ両国

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都墨田区緑一丁目28番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	286.80㎡	容積率 / 建ぺい率	600%,400%(指定) / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,572.39㎡	建築時期	平成18年 2 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	67戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
サブリース会社	エイブル保証株式会社	サブリース種別	賃料固定型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	33,785	賃貸可能戸数	67	
貸室賃料・共益費	33,488	賃貸戸数	67	
その他収入	297	賃貸可能面積（㎡）	1,572.39	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,490	賃貸面積（㎡）	1,572.39	
管理業務費	1,270	月額賃料（千円）	5,546	
修繕費	256	敷金等（千円）	7,694	
公租公課	1,775	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	475	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	95	取得価格	1,080	
その他賃貸事業費用	616	取得時の不動産鑑定	評価額	1,080
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	29,295	定	価格時点	平成18年 8 月
(D) 減価償却費	5,157	期末評価	評価額	993
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,138		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が立ち並ぶ清澄通り沿いの商住混在地域に立地します。都営地下鉄大江戸線「両国」駅より徒歩 1 分、ＪＲ総武線「両国」駅より徒歩 5 分と駅近で、「大手町」や「新宿」などの主要ビジネス街へ所要時間20分とアクセスも良好です。				
特記事項				
信託不動産の土地全体で加重平均した容積率は550.38%となっています。				

物件番号 B - 2 物件名称：フォレシティ豊洲

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都江東区東雲一丁目1番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	783.34㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,058.24㎡	建築時期	平成18年 8 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階建		
	賃貸可能戸数	99戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社長谷工ライブネット	サブリース種別	賃料固定型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	52,653	賃貸可能戸数	99	
貸室賃料・共益費	51,621	賃貸戸数	99	
その他収入	1,031	賃貸可能面積（㎡）	3,058.24	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,863	賃貸面積（㎡）	3,058.24	
管理業務費	1,560	月額賃料（千円）	8,415	
修繕費	2,501	敷金等（千円）	8,415	
公租公課	-	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	795	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	145	取得価格	1,349	
その他賃貸事業費用	1,859	取得時の不動産鑑	評価額	1,530
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	45,790	定	価格時点	平成22年 3 月
(D) 減価償却費	8,638	期末評価	評価額	1,520
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,151		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境： 本物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「豊洲」駅より徒歩約9分、近年の豊洲駅前を中心とする再開発等により住商ともにエリアの高度利用化が図られた地域に立地する地上11階建、総戸数99戸、各戸の専有面積が20㎡程度の賃貸住宅です。本物件の所在する地域は、「豊洲」駅から「大手町」駅まで約20分弱、「有楽町」駅まで約10分弱と、都心部及び都内主要地域へのアクセスは極めて良好であり、都心生活の利便性を重視し、都心部へ通勤する単身者等の需要が見込めます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 D - 1 物件名称：ファルコン心斎橋

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,276.87㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	6,169.33㎡	建築時期	平成14年 9 月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造・地上11階・地下 1 階		
	賃貸可能戸数	204戸（198室（客室）、6戸（店舗））		
プロパティ・マネジメント業務受託者	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（注 1）	サブリース種別	パス・スルー（注 2）	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	142,222	賃貸可能戸数	204	
貸室賃料・共益費	115,355	賃貸戸数	204	
その他収入	26,867	賃貸可能面積（㎡）	5,759.84	
(B) 賃貸事業費用 小計	45,958	賃貸面積（㎡）	5,759.84	
管理業務費	8,339	月額賃料（千円）	18,266	
修繕費	39	敷金等（千円）	222,881	
公租公課	11,341	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	23,086	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	429	取得価格	3,410	
その他賃貸事業費用	2,722	取得時の不動産鑑定	評価額	3,410
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	96,264	定	価格時点	平成17年 6 月
(D) 減価償却費	19,382	期末評価	評価額	3,040
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	76,882		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：大阪のビジネス・繁華街の中心である「ミナミ」エリア、心斎橋周辺の一画にあり、繁華性の高い地域です。新大阪方面へのアクセスも良好です。大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅徒歩 6 分、同堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩 6 分に位置し、ビジネス、観光、中長期滞在とあらゆる目的に合わせて利用できる利用価値の高い宿泊特化型ホテルです。下層階には店舗が入居し、隣接して敷地内に立体機械駐車場があります。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注 1）サブリース会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォートホテル心斎橋）との賃貸借契約は、平成34年 4 月 1 日までです。

（注 2）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に定められた賃料は、いずれも売上歩合によるものではなく、一定の金額でとりきめられています。

物件番号 D - 2 物件名称：フォレシティ西本町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区西本町一丁目14番20号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	391.96㎡	容積率 / 建ぺい率	800% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,675.88㎡	建築時期	平成20年 1 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階建		
	賃貸可能戸数	住戸84戸、店舗 1 戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社長谷工ライブネット			
信託受託者	D B 信託株式会社			
サブリース会社	株式会社長谷工ライブネット	サブリース種別	賃料固定型	
現受益者	F C レジデンシャル投資法人			
損益状況等				
損益状況等 （単位：千円）		賃貸借の概要 （平成22年10月31日現在）		
運用期間	自：平成22年 5 月1日 至：平成22年10月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	38,993	賃貸可能戸数	85	
貸室賃料・共益費	38,949	賃貸戸数	85	
その他収入	44	賃貸可能面積（㎡）	2,675.88	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,645	賃貸面積（㎡）	2,675.88	
管理業務費	976	月額賃料（千円）	6,454	
修繕費	24	敷金等（千円）	7,294	
公租公課	-	稼働率（％）	100.0	
水道光熱費	363	価格等 （単位：百万円）		
損害保険料	119	取得価格	927	
その他賃貸事業費用	1,161	取得時の不動産鑑定	評価額	1,010
(C) 賃貸純収益（NOI = (A) - (B)）	36,348	定	価格時点	平成22年 2 月
(D) 減価償却費	7,464	期末評価	評価額	978
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,884		価格時点	平成22年10月
物件特性				
物件環境：本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線・中央線・四つ橋線「本町」駅より徒歩 5 分、同中央線・千日前線「阿波座」駅より徒歩約 7 分、大阪のビジネス中心地である船場エリアの西部に立地する地上13階建、総戸数85戸（ 1 階店舗含）、店舗部分の専有面積が58㎡程度、住宅部分の専有面積が25㎡程度の賃貸店舗及び住宅です。本物件の所在する地域は、同四つ橋線「本町」駅から「西梅田」駅まで約 5 分、「なんば」駅まで約 4 分の所在時間と、都心部及び市内主要地域へアクセスは良好であり、都心居住の利便性を選好する単身者等の需要が見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(ヘ) 建物状況報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況評価				地震リスク診断		
		委託 調査 会社 (注1)	調査時点より 12年間で想定される 修繕費 (千円)	再調達価格 (千円)	調査時点	委託 調査 会社 (注1)	PML値 (%)	調査時点
A - 1	フォレシティ六本木		37,510	399,900	平成20年11月		6.22	平成19年10月
A - 2	フォレシティ麻布十番		37,080	281,700	平成21年12月		10.52	平成19年10月
A - 3	フォレシティ麻布十番 式番館		28,850	319,400	平成21年12月		6.24	平成19年10月
A - 5	ピュロー高輪台		42,480	378,300	平成21年12月		8.49	平成19年10月
A - 6	フォレシティ白金台		27,140	258,900	平成21年7月		9.37	平成19年10月
A - 7	ピーサイト浜松町		33,570	193,600	平成21年12月		10.09	平成19年10月
A - 8	フォレシティ秋葉原		73,220	753,900	平成21年12月		7.23	平成19年10月
A - 9	スイート・ワン・コート		28,420	274,600	平成21年12月		7.36	平成19年10月
A - 10	ピーサイト銀座イースト		47,010	264,100	平成21年12月		7.96	平成19年10月
A - 12	フォレシティ笹塚		31,220	279,000	平成21年12月		8.95	平成19年10月
A - 13	グランプレッソ河田町		17,280	156,400	平成21年12月		7.33	平成19年10月
A - 14	フォレシティ桜新町		21,220	273,000	平成21年12月		8.24	平成19年10月
A - 16	フォレシティ新蒲田		43,860	421,700	平成21年12月		9.79	平成19年10月
A - 18	フォレシティ中落合		(注2) 5,100	121,000	平成22年1月		6.11	平成19年10月
A - 19	フォレシティ富ヶ谷		31,670	630,000	平成22年3月		10.47	平成22年3月
B - 1	フォレシティ両国		28,780	396,900	平成21年12月		7.13	平成19年10月
B - 2	フォレシティ豊洲		68,900	702,000	平成22年3月		6.30	平成22年3月
D - 1	ファルコン心斎橋		273,480	1,344,500	平成22年1月		6.48	平成19年10月
D - 2	フォレシティ西本町		33,880	575,000	平成22年3月		13.27	平成22年1月
ポートフォリオPML		—	—	—	—	—	6.76	平成22年4月

(注1) 委託調査会社 株式会社ハイ国際コンサルタント 株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

株式会社あばろ建築舎 日本ERI株式会社

(注2) 調査時点より10年間で想定される修繕費

(ト) ポートフォリオの分散状況

平成22年10月31日現在における本投資法人の投資不動産物件のa. 地域別、b. 用途別の分散状況は以下の通りです。

a. 地域別

地域	取得価格(百万円)	比率(%)
都心6区及び城南4区	16,649	71.1
東京都のその他の地域	2,429	10.4
上記を除く首都圏	-	-
上記を除く政令指定都市等	4,337	18.5
合計	23,415	100.0

b. 用途別

用途	取得価格(百万円)	比率(%)
賃貸住宅(サービスアパートメントを含みます。)	20,005	85.4
ホテル	3,410	14.6
その他	-	-
合計	23,415	100.0

(チ) 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定について

既存保有物件に関し、本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは下記の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既払総額
フォレシティ麻布十番 式番館(東京都港区)	屋上パラペット等クラック補修	自 平成22年11月 至 平成22年11月	1,500	-	-

B. 期中に行った資本的支出について

既存保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に関する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は3,118千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費16,048千円と合わせ合計19,166千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額(千円)
フォレシティ白金台 (東京都港区)	屋上パラペット等補修	平成22年10月	588
スイート・ワン・コート (東京都中央区)	I H ヒーター交換	平成22年 5 月	123
スイート・ワン・コート (東京都中央区)	1 階エレベーター横ミラー交換	平成22年 5 月	133
ビーサイト銀座イースト (東京都中央区)	防犯カメラレコーダー交換	平成22年10月	105
フォレシティ新蒲田 (東京都大田区)	エアコン交換	平成22年 9 月	153
フォレシティ中落合 (東京都新宿区)	防犯合せ型ガラス設置	平成22年 9 月	241
フォレシティ富ヶ谷 (東京都渋谷区)	フローリング張替	平成22年 6 月	194
フォレシティ富ヶ谷 (東京都渋谷区)	外部改修及び補修	平成22年10月	1,147
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	ラインファン取替工事	平成22年 7 月	230
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	温水ポンプ取替	平成22年 9 月	200
合計			3,118

C．修繕積立金

本投資法人は、物件別に策定しています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工事等の資金支払に充当することを目的として、以下の通り修繕積立金を積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第 6 期 自 平成20年 5 月 1 日 至 平成20年 10月31日	第 7 期 自 平成20年 11月 1 日 至 平成21年 4 月30日	第 8 期 自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年 10月31日	第 9 期 自 平成21年 11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年 10月31日
前期末積立金残高	103,993	111,855	140,726	170,175	201,879
当期積立額	19,790	32,294	32,294	42,746	42,746
当期積立金取崩額	11,928	3,423	2,845	11,042	-
次期繰越額	111,855	140,726	170,175	201,879	244,625

【その他投資資産の主要なもの】

上記「投資不動産物件」記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額(円)
第5期計算期間末 (平成20年4月30日)	26,207 (25,329)	15,808 (14,930)	483,446 (456,600)
第6期計算期間末 (平成20年10月31日)	21,929 (21,144)	15,713 (14,928)	480,536 (456,539)
第7期計算期間末 (平成21年4月30日)	21,375 (21,114)	15,190 (14,928)	464,538 (456,539)
第8期計算期間末 (平成21年10月31日)	21,326 (21,073)	15,181 (14,928)	464,272 (456,539)
第9期計算期間末 (平成22年4月30日)	25,146 (24,977)	15,097 (14,928)	461,703 (456,539)
第10期計算期間末 (平成22年10月31日)	25,127 (24,921)	15,134 (14,928)	462,832 (456,538)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

(本投資証券の取引所価格の推移)

各計算期間の最 高・最低投資口 価格	期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	決算 年月	平成20年 4月	平成20年 10月	平成21年 4月	平成21年 10月	平成22年 4月	平成22年 10月
	最高 (円)	477,000	459,000	172,800	218,600	304,000	259,900
	最低 (円)	343,000	129,900	130,100	166,000	166,000	220,100

第10期の月別最 高・最低投資口 価格	月別	平成22年 5月	平成22年 6月	平成22年 7月	平成22年 8月	平成22年 9月	平成22年 10月
	最高 (円)	259,900	258,000	253,000	243,000	245,000	245,000
	最低 (円)	220,100	242,300	228,600	229,000	225,000	224,400

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託市場の終値によります。

(注2) 本投資証券は、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	一口当たり分配金 (円)
第5期	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	877,864	26,846
第6期	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	784,734	23,998
第7期	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	261,600	8,000
第8期	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	252,901	7,734
第9期	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	168,862	5,164
第10期	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	205,813	6,294

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注)	年換算値 (%) (注)
第5期	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	5.7	11.4
第6期	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	5.0	10.0
第7期	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	1.7	3.4
第8期	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	1.7	3.3
第9期	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	1.1	2.2
第10期	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	1.4	2.7

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 () × 100

() 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

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17年 6 月17日	設立企画人（ F C リート・アドバイザーズ株式会社 ）による投信法第69条第 1 項に基づく 本投資法人の設立に係る届出
平成17年 6 月23日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年 7 月 5 日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年 8 月 4 日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務 局長 第39号）
平成17年10月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
平成17年10月17日	本店を東京都港区六本木六丁目10番 1 号に移転
平成21年 7 月 6 日	本店を東京都港区六本木六丁目15番 1 号六本木ヒルズけやき坂テラス 6 階に移転

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	高塚 義弘 （注１）	昭和53年4月 昭和60年4月 平成8年12月 平成12年12月 平成19年8月 平成22年7月 平成22年9月	株式会社東京銀行入行 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社入社 チェース証券株式会社入社 日興シティグループ証券株式会社入社 クレディ・スイス証券株式会社入社 アールズ・コンサルティング株式会社設立代表取締役就任（現任） F C レジデンシャル投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	五十嵐 メルビン （注２）	平成4年1月 平成10年8月 平成12年2月 平成14年1月 平成14年10月 平成21年3月 平成22年9月	K P M G ホノルル事務所入所 K P M G 東京事務所入所 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン入社 M S I C o n s u l t i n g , L L C 入社 グローバル・アクセス・アドバイザー・パートナーズ・エル・エル・シー東京事務所入所 T M F J a p a n 株式会社取締役就任（現任） F C レジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	福永 隆明 （注２）	平成10年10月 平成16年10月 平成17年10月 平成21年11月 平成22年9月	K P M G 東京事務所入所 福永公認会計士事務所設立代表（現任） グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社代表取締役就任（現任） みらい株式会社取締役就任（現任） F C レジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0

（注１） 前執行役員である比留田雅哉の辞任に伴い、平成22年9月16日に開催された第5回投資主総会において、高塚義弘が新執行役員として選任されました。

（注２） 前監督役員である斎藤宏、吉田光一郎の辞任に伴い、平成22年9月16日に開催された第5回投資主総会において、五十嵐メルビン、福永隆明の両名が新監督役員として選任されました。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第19条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とします（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第106条）。執行役員及び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及び監督役員を解任することを否決した場合には、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か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員及び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）。

(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

規約の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（5）その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年6月23日、平成17年8月24日、平成19年6月20日、平成21年6月22日及び平成22年9月16日開催の投資主総会において、規約の変更を行いました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

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

訴訟事件

該当事項はありません。

エスジェイによる投資主総会の招集請求について

本投資法人は、平成22年11月24日付で、本投資法人の投資主であるエスジェイより、本投資法人を解散し、本投資法人の全資産を売却する手続きを通じて、本投資法人の投資主に対して、早期に投下資本回収の機会を与えることは、全投資主との関係においても唯一最善の策であることを理由として、本投資法人の解散の件を総会の目的たる事項とする本投資法人の投資主総会の招集を請求する旨の書面を受領しました。

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】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。本書の日付現在、本投資法人は、東京証券取引所に上場しています。本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認することができます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

投資口の1口当たりの純資産額

$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$

本投資法人の資産評価の方法（規約第34条）

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

資産評価の基準日は、各決算期（毎年4月末日と10月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）、（ハ）及び（二）」に定める資産であって市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第3項及び第5項）。

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（4）その他の手数料等」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

（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、該当する事項はありません。

（3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

（5）【その他】

増減資に関する制限

（イ）最低純資産額（規約第7条）

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

（ロ）発行可能投資口総口数（規約第5条第1項）

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。

（ハ）国内における募集（規約第5条第2項）

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

（二）投資口の追加発行（規約第5条第3項）

本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- (イ) 投資主総会の決議
- (ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- (ハ) 破産手続開始の決定
- (ニ) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、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以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

本投資証券の上場日以降に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。

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

- (イ) 本資産運用会社：ファンドクリエーション不動産投信株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	各当事者は、相手方に対し6か月前までに書面により解約の通知をし、本投資法人の場合は事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 本投資法人は、資産運用会社の契約上の義務違反等の場合、役員会の決議により、資産運用委託契約を解約することができます。
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(ロ) 機関の運営に関する一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関：中央三

井信託銀行株式会社

機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	契約締結日（平成21年8月1日）から2年間とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までとします。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は機関の運営に関する一般事務受託者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2年間延長するものとし、その後も同様です。
解約	委託契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、機関の運営に関する一般事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関の運営に関する一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が機関の運営に関する一般事務受託者以外の委託業務を受託する者（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するまで、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することができるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。 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機関の運営に関する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機関の運営に関する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日間経過時に委託契約が終了するものとします。ただし、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機関の運営に関する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機関の運営に関する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、機関の運営に関する一般事務受託者は、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するものとします。 本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者は、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、直ちに委託契約を解約することができます。 a 委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き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てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき 上記及びの通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。 機関の運営に関する一般事務受託者は、委託契約の終了にあたり、委託事務の引継ぎに必要な事務を行うなど、委託契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。
変更等	委託契約は、本投資法人及び機関の運営に関する一般事務受託者の書面による合意により変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	契約締結日（平成17年6月23日）から2年間です。延長により本書の日付現在、有効に継続しています。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の3か月前までに契約当事者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2年間延長するものとし、その後も同様です。
解約	委託契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が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に鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任資産保管会社」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するまで、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することができるものとし、具体的には以下のとおり取り扱います。 a 解約日時点で本投資法人と後任資産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資産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日間経過時に委託契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任資産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、 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、直ちに委託契約を解約することができます。 a 委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き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てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき
変更等	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協議のうえ、改定することができます。

投資主名簿等管理人委託契約

期間	契約締結日（平成21年1月5日）から効力を生じるものとし、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び投資主名簿等管理人は、合意した場合及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	契約締結日（平成21年1月5日）から効力を生じるものとし、期限は定めのないものとし ます。
更新	該当事項はありません。
解約	委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合、次に定める時に終了するものとします。 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了した時に終了します。 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合、特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了した時に終了します。 当事者のいずれか一方が委託契約に違反し、かつその違反が引き続きこの契約の履行に重大なる支障をおよ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週間経過後もしくは当該通知において指定された日に終了します。
変更等	法令の変更又は監督官庁及び株式会社証券保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、速やかに変更します。

(八) 会計事務等に関する一般事務受託者：税理士法人平成会計社

会計事務等に関する業務委託契約

期間	平成21年8月1日から平成22年10月末日までです。延長により本書の日付現在、有効に継続 しています。
更新	期間満了の3か月前までに契約当事者のいずれから文書による別段の申し出がないとき は、従前と同一の条件にて更に1年間自動的に延長される。
解約	委託契約を解約する場合は、契約当事者のいずれか一方から相手方に対し、その3か 月前までに文書により通知します。ただし、会計事務等に関する一般事務受託者が委託契 約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計事務等に関する一般事務の委託 を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者 以外の者との間で会計事務等に関する一般事務の委託に関する契約を締結し、会計事 務等に関する一般事務が引き継がれるまで、委託契約は引き続き効力を有するものと します。 本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、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、直ちに委託契約を解 約することができます。 a 委託契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が委託契約の継続に重大 な支障を及ぼすと認められる場合 b 破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされ たとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき 会計事務等に関する一般事務受託者は、本投資法人に対し、委託契約の終了にあたり、会 計事務等に関する一般事務の引継ぎに必要な事務を行うなど、委託契約終了後の業務 の移行に関して最大限協力する義務を負うものとします。
変更等	本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託契約の 各条項の定めを変更することができます。

(二) 会計監査人：三優監査法人

本投資法人は、三優監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第1項、第2項、規約第27条）。

関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通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）。

- （イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- （ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- （ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資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、投信法第223条の3第3項）。
- （二）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。
 - a. 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。
 - b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）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。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の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等に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。

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118条）

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d. その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、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません。

- （イ）有価証券の取得又は譲渡
- （ロ）有価証券の貸借
- （ハ）不動産の取得又は譲渡
- （二）不動産の貸借
- （ホ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係人」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

基本原則

利害関係人と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

利害関係人

「利害関係人」とは、投信法第201条第1項に規定する利害関係人等のほか、以下に定める者をいいます。

(イ) 本資産運用会社の株式を15%以上有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）

(ロ) 利害関係人等又は利害関係株主に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

(ハ) 利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）が管理する投資信託（外国籍を含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社

(ニ) 利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネージャーとして任命している特別目的会社

(ホ) 上記の他、コンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者

利益相反回避のための個別ルール

(イ) 利害関係人から運用資産を取得する場合の「投資額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本投資法人は、それ以上の金額で運用資産を取得してはならないものとします。

ただし、「投資額」は、物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

また、本投資法人の投資適格物件を利害関係人が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、「投資額」に、利害関係人が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めないこととします。

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b. その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ロ) 利害関係人に対して運用資産を売却する場合の「売却額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。本投資法人は、それ以下の金額で運用資産を売却してはならないものとします。

ただし「売却額」は物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含まないものとします。

a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b. その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ハ) 利害関係人へ運用資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(ニ) 利害関係人に運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行う場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委託の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。

(ホ) 利害関係人が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係人に対して支払われる報酬は、売買価格の3% + 6万円（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、利害関係人が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係人に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

- (ヘ) 利害関係人に対し、運用資産に係る工事を発注する場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、工事の難易度、工事期間及び各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に、費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。
- (ト) 利害関係人に対し、本投資法人の一般事務を委託する場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、委託事務の内容、業務量及び委託期間等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委託の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。
- (チ) 利害関係人に対し、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託する場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、保管資産の種類及び量、保管期間並びに保管の方法等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較検討し、合理的な判断に基づき決定することとします。
- (リ) 利害関係人が受託者となっている不動産信託受益権を購入する場合には、受託者の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬及び財務の健全性を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。また、当該不動産信託受益権に係る信託契約が、受託者の受託事務の内容、業務量、委任期間等を勘案の上、合理的な契約条件となっているものでなければならないものとします。
- (ヌ) 本投資法人は、上記（ハ）に該当する者との間で運用資産の取得又は売却の取引を行う場合は特に慎重に行い、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは当該案件のコンプライアンスの状況を常に確認することとします。

議決権

利害関係人との取引を行うことにつき、本資産運用会社の投資政策委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会において審議を行う場合には、利害関係人の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有せず、審議に参加することはできないものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況

利害関係人等との取引状況表

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

利害関係人等への支払手数料等の状況表

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）投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- （イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- （ロ）資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除く。））

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第3号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）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）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

（イ）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います。（規約第11条）

（ロ）書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使する為の書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条）

（ハ）上記（ロ）の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）

（ニ）電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

（ホ）上記（ニ）の規定により、電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

（ヘ）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

（ト）上記（ヘ）の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

（チ）決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とし（規約第16条第1項）。

（リ）上記（チ）のほか、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者として行うことができます（規約第16条第2項）。

（２）その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除く。））

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

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

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

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

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

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か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

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か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

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

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、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。

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

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

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

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

解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（3）分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（3）分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

（4）残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

（5）払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

（６）投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。

（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、本投資法人が投資口を発行した日以後、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（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（８）帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

（９）少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

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】

名称

ファンドクリエーション不動産投信株式会社

資本金の額

本書の日付現在 2億円

事業の内容

本資産運用会社は、本書の日付現在、投資運用業及びこれに付帯関連する業務を行っています。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年2月27日	会社設立
平成16年4月30日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83078号)
平成17年1月13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29号)
平成17年3月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第39号)
平成17年10月17日	本店を東京都港区六本木六丁目10番1号に移転
平成18年4月1日	商号を「ファンドクリエーション不動産投信株式会社」に変更
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（登録番号 関東財務局長（金商）第385号）
平成21年7月6日	本店を東京都港区六本木六丁目15番1号六本木ヒルズけやき坂テラス6階に移転

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

a．発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

b．発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

c．最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

（ハ）その他

a．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のもの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、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、増員又は補欠として選任された取締役の任期は、他の在任取締役又は退任した取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の残存期間と同一とします。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、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

b．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 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通りです。

- a．本投資法人の資産の運用に係る業務
- b．本投資法人の資金調達に係る業務
- c．本投資法人への報告業務
- d．その他本投資法人が随時委託する上記 a．から c．に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ファンドクリエーショングループ	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階	4,000	100.0
合計		4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（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	比留田 雅哉	昭和59年 4 月 昭和61年 7 月 平成元年 8 月 平成14年 4 月 平成15年 4 月 平成17年 1 月 平成17年 6 月 平成21年 2 月 平成22年 3 月 平成22年 4 月 平成22年 4 月	京王帝都電鉄株式会社 人事部 京王不動産株式会社 管理部 営業部 日興証券株式会社 日興ビルディング株式会社（出向） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 資産運用部長 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 不動産運用マネジメント部 投信運用部 株式会社ファンドクリエーション 不動産運用部部长 FCリート・アドバイザーズ株式会社 （現ファンドクリエーション不動産投信株式会社） 取締役不動産運用部長 株式会社ファンドクリエーション プロジェクト推進室長 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 取締役 同社 代表取締役社長（現任） F C レジデンシャル投資法人 執行役員	0
取締役	長尾 賢一	平成 2 年 5 月 平成 5 年 1 月 平成15年 7 月 平成16年10月 平成19年 2 月 平成22年 3 月	メリルリンチ証券会社 証券管理部 スーパーバイザー 同社 法人顧客部門株式本部 ヴァイスプレジデント クオンティス投資顧問株式会社 取締役 同社 代表取締役社長 株式会社ファンドクリエーション 常務執行役員事業開発部長（現任） ファンドクリエーション不動産投信株式会社 取締役 （現任）	0
取締役 不動産運用部長	小林 卓矢	平成 5 年 4 月 平成 8 年 9 月 平成11年 5 月 平成13年 2 月 平成15年 2 月 平成17年 8 月 平成19年 9 月 平成21年 1 月 平成21年 2 月	三星産業株式会社 株式会社シーズサービス 株式会社ラルブ 日興証券株式会社 日興ビルディング株式会社（出向） 株式会社日興ファシリティーズ（出向） 株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部部长 ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 取締役 不動産運用部長 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 不動産運用部部长 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 取締役 不動産運用部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
非常勤取締役	田島 克洋	昭和63年 4 月 平成12年 2 月 平成14年 2 月 平成14年 3 月 平成14年 3 月 平成14年12月 平成16年 2 月 平成16年 7 月 平成17年11月 平成18年11月 平成21年 1 月 平成21年 5 月	大和証券株式会社 ブリヴェ チューリッヒ証券株式会社 取締役 株式会社ジョイント・コーポレーション 資産証券部長 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役社長 ジョイント証券株式会社 代表取締役社長 株式会社ファンドクリエーション 代表取締役社長（現任） F C リート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役（現任） 上海創喜投資諮詢有限公司 董事長 F C パートナーズ株式会社 取締役（現任） 上海創喜投資諮詢有限公司 董事（現任） ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 代表取締役社長（現任） 株式会社ファンドクリエーショングループ 代表取締役社長（現任）	0
非常勤監査役	伊藤 悠一	昭和45年 4 月 平成13年 6 月 平成14年 6 月 平成15年10月 平成16年 9 月 平成16年10月 平成19年 9 月 平成21年 1 月 平成21年 2 月 平成21年 2 月 平成21年 2 月 平成21年 5 月	田口証券株式会社 同社 取締役営業推進部長 同社 執行役員商品部長 同社 執行役員引受部長 株式会社ファンドクリエーション F C リート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社）取締役 コンプライアンス・オフィサー ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 代表取締役社長 ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 取締役 同社 監査役（現任） 株式会社ファンドクリエーション 監査役（現任） ファンドクリエーション不動産投信株式会社 監査役（現任） 株式会社ファンドクリエーショングループ 監査役（現任）	0

なお、本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
執行役員 管理部長	倉澤 伊佐夫	昭和54年4月 昭和62年8月 平成17年1月 平成17年6月 平成18年2月 平成18年9月	コンバインド保険会社日本 システム部 東京コンピュータサービス株式会社 経理財務部 シグマトロン 経理部次長（兼支店監査部次長） F C リート・アドバイザーズ株式会社（現ファンドクリエーション不動産投信株式会社） 執行役員 管理部長 株式会社ファンドクリエーション 管理部部長 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 執行役員 管理部長（現任）	0
投資管理部長	黒島 栄二郎	平成9年4月 平成13年7月 平成17年10月 平成17年12月 平成19年2月 平成19年2月 平成21年1月 平成21年7月	株式会社カワイスチール オリックス債権回収株式会社 フィンテック グローバル株式会社 ユニファイド・パートナーズ株式会社 株式会社ファンドクリエーション ファンドクリエーション不動産投信株式会社 （出向） ファンドクリエーション不動産投信株式会社 投資管理部 シニアマネージャー ファンドクリエーション不動産投信株式会社 投資管理部長（現任）	0
参与コンプライアンス・オフィサー	松井 聖 （注）	平成3年4月 平成13年3月 平成18年1月 平成19年8月 平成20年1月 平成21年4月 平成21年5月 平成22年7月 平成22年7月	日本銀行 国際証券株式会社 みずほ証券株式会社 J P B M証券株式会社 株式会社ファンドクリエーション 内部監査室付部長 ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 コンプライアンスオフィサー 株式会社ファンドクリエーショングループ 内部監査室部長（非常勤） 株式会社ファンドクリエーショングループ 参与 グループコンプライアンス統括 ファンドクリエーション不動産投信株式会社 参与コンプライアンスオフィサー（現任）	0

（注） 平成22年7月1日付で、村上隆二に代わり松井聖が新たにコンプライアンス・オフィサーに就任しています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、本投資法人の規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の内部規則に従い、本投資法人の資産の運用を行います。また、資産の運用に関し第三者により苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類する資金の調達に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(二) その他上記(イ)から(ハ)に付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A. 機関の運営に関する一般事務受託者（投信法第117条第4号）、資産保管会社（投信法第208条関係）及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号及び第3号関係）、特別口座管理機関（投信法第117条第2号及び第3号関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本金の額

平成22年3月31日現在 399,697百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

（イ）機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

- a. 役員会及び投資主総会に係る議事録の作成に関する事務
- b. その他本投資法人と中央三井信託銀行株式会社が別途合意する事務

（ロ）資産保管会社としての業務

- a. 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済証、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
- b. 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- c. 帳簿等の作成事務
- d. 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- e. 本投資法人の印鑑の保管事務
- f. その他上記 a. から e. に準ずる業務又は付随する業務

（ハ）投資主名簿等管理人としての業務

- a. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- b. 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録またはその抹消に関する事項
- c. 投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
- d. 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- e. 投資主総会の招集通知、決議通知およびこれらに付随する参考書類等の送付ならびに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事項
- f. 金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算およびその支払いのための手続きに関する事項
- g. 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およびその支払いに関する事項
- h. 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
- i. 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および未達郵便物の整理保管に関する事項
- j. 募集投資口の発行に関する事項
- k. 投資口の併合または分割に関する事項
- l. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（上記 a. から k. の事項に関連するものに限ります。）
- m. 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項
- n. その他振替機関との情報の授受に関する事項
- o. 上記 a. から n. に掲げる事項のほか、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社が協議のうえ定める事項

（ニ）特別口座管理機関としての業務

- a. 振替口座簿ならびにこれに附属する帳簿の作成・管理および備置に関する事項
- b. 総投資主報告に関する事項
- c. 新規記載または記録手続および抹消手続または全部抹消手続に関する事項

- d . 株式会社証券保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知および本投資法人の株式会社証券保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
- e . 振替口座簿への記載または記録、質権に係る記載または記録および信託の受託者ならびに信託財産に係る記載または記録に関する事項
- f . 特別口座の開設および廃止に関する事項
- g . 加入者情報および届出印鑑の登録またはそれらの変更の登録および加入者情報の機構への届出に関する事項
- h . 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- i . 振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- j . 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- k . 加入者または利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- l . 上記 a . から k . に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者およびこれらの法定代理人または以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項
- m . 上記 a . から l . に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報および届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- n . 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- o . 投資口の併合または分割に関する事項
- p . 上記 a . から o . に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項および本投資法人及び中央三井信託銀行株式会社が協議のうえ定める事項

（ 3 ）【資本関係】

該当事項はありません。

B . 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第 5 号及び第 6 号）

（ 1 ）[名称、資本金の額及び事業の内容]

名称

税理士法人平成会計社

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税理士法に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

（ 2 ）[関係業務の概要]

a . 計算に関する事務

b . 会計帳簿の作成に関する事務

c . 納税に関する事務（但し、税理士業務（税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に規定する業務をいいます。）に該当する事務を除きます。）

（ 3 ）[資本関係]

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しております。

財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切り捨てております。

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9期計算期間（平成21年11月1日から平成22年4月30日まで）及び第10期計算期間（平成22年5月1日から平成22年10月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人の監査を受けております。

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おりません。

1【財務諸表】
（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第 9 期 (平成22年 4 月30日)	第10期 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	629,117	666,436
信託現金及び信託預金	1 1,034,009	1 1,129,283
営業未収入金	20,039	6,592
未収消費税等	21,277	-
前払費用	41,252	37,333
繰延税金資産	19	18
その他	7,597	2,975
流動資産合計	1,753,314	1,842,640
固定資産		
有形固定資産		
建物	126,979	127,221
減価償却累計額	10,887	12,375
建物（純額）	116,092	114,845
構築物	2,842	2,842
減価償却累計額	318	362
構築物（純額）	2,524	2,480
工具、器具及び備品	4,827	4,827
減価償却累計額	800	909
工具、器具及び備品（純額）	4,027	3,917
土地	329,736	329,736
信託建物	7,137,718	7,146,589
減価償却累計額	630,636	722,219
信託建物（純額）	1 6,507,082	1 6,424,369
信託構築物	41,333	41,367
減価償却累計額	4,728	5,432
信託構築物（純額）	1 36,605	1 35,935
信託機械及び装置	62,920	62,977
減価償却累計額	8,439	9,617
信託機械及び装置（純額）	1 54,481	1 53,359
信託工具、器具及び備品	574,731	575,362
減価償却累計額	84,263	94,368
信託工具、器具及び備品（純額）	1 490,467	1 480,994
信託土地	1 15,784,963	1 15,787,122
有形固定資産合計	23,325,980	23,232,762
無形固定資産		
その他	48	48
無形固定資産合計	48	48
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	57,472	41,666
投資その他の資産合計	67,472	51,666
固定資産合計	23,393,501	23,284,477
資産合計	25,146,815	25,127,117

	第 9 期 (平成22年 4 月30日)	第10期 (平成22年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	1 98,000	1 98,000
未払金	12,772	11,656
未払費用	142,060	135,315
未払法人税等	950	925
前受金	75,366	72,092
その他	2,974	5,058
流動負債合計	332,124	323,048
固定負債		
長期借入金	1 9,292,000	1 9,243,000
預り敷金及び保証金	2,164	2,164
信託預り敷金及び保証金	422,832	424,282
固定負債合計	9,716,997	9,669,447
負債合計	10,049,121	9,992,496
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	168,893	205,821
剰余金合計	168,893	205,821
投資主資本合計	15,097,693	15,134,621
純資産合計	2 15,097,693	2 15,134,621
負債純資産合計	25,146,815	25,127,117

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1 647,412	1 760,535
その他賃貸事業収入	1 5,260	1 7,464
営業収益合計	652,673	768,000
営業費用		
賃貸事業費用	1 226,615	1 257,371
資産運用報酬	55,103	57,031
資産保管手数料	2,111	2,519
一般事務委託手数料	9,378	9,574
会計監査人報酬	7,000	7,000
役員報酬	2,220	4,365
その他営業費用	26,379	36,977
営業費用合計	328,809	374,839
営業利益	323,864	393,161
営業外収益		
受取利息	327	315
還付加算金	3	94
未払分配金戻入	647	256
雑収入	57	0
営業外収益合計	1,035	667
営業外費用		
支払利息	105,377	147,321
融資関連費用	36,782	16,841
創立費償却	12,855	-
営業外費用合計	155,015	164,163
経常利益	169,883	229,664
特別損失		
増資（中止）関連費用	-	22,892
特別損失合計	-	22,892
税引前当期純利益	169,883	206,772
法人税、住民税及び事業税	1,006	980
法人税等調整額	0	1
法人税等合計	1,005	981
当期純利益	168,877	205,790
前期繰越利益	16	30
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	168,893	205,821

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	<u>1 14,928,800</u>	<u>1 14,928,800</u>
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
前期末残高	252,917	168,893
当期変動額		
剰余金の配当	252,901	168,862
当期純利益	168,877	205,790
当期変動額合計	<u>84,024</u>	<u>36,927</u>
当期末残高	<u>168,893</u>	<u>205,821</u>
投資主資本合計		
前期末残高	15,181,717	15,097,693
当期変動額		
剰余金の配当	252,901	168,862
当期純利益	168,877	205,790
当期変動額合計	<u>84,024</u>	<u>36,927</u>
当期末残高	<u>15,097,693</u>	<u>15,134,621</u>
純資産合計		
前期末残高	15,181,717	15,097,693
当期変動額		
剰余金の配当	252,901	168,862
当期純利益	168,877	205,790
当期変動額合計	<u>84,024</u>	<u>36,927</u>
当期末残高	<u>15,097,693</u>	<u>15,134,621</u>

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
当期末処分利益	168,893,786円	205,821,623円
分配金の額	168,862,800円	205,813,800円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(5,164円)	(6,294円)
次期繰越利益	30,986円	7,823円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる168,862,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる205,813,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)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 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10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	169,883	206,772
減価償却費	89,441	105,212
長期前払費用償却額	8,424	15,801
創立費償却額	12,855	-
受取利息	327	315
支払利息	105,377	147,321
増資（中止）関連費用	-	22,892
未収入金の増減額（ は増加）	1,327	1,327
未収消費税等の増減額（ は増加）	23,630	25,803
前払費用の増減額（ は増加）	6,373	3,944
未払費用の増減額（ は減少）	7,875	839
前受金の増減額（ は減少）	7,246	3,274
その他	4,337	10,098
小計	365,110	536,423
利息の受取額	327	315
利息の支払額	52,932	163,402
増資（中止）関連費用の支払額	-	17,129
法人税等の支払額	989	1,004
営業活動によるキャッシュ・フロー	311,514	355,203
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	241	241
信託有形固定資産の取得による支出	3,749,370	5,762
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	44,987	13,461
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	15,345	12,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,719,970	4,554
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	5,590,000	-
長期借入れによる収入	9,390,000	-
長期借入金の返済による支出	-	49,000
長期前払費用の支払額	98,595	-
分配金の支払額	253,144	169,055
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,448,260	218,055
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	39,804	132,593
現金及び現金同等物の期首残高	1,623,322	1,663,126
現金及び現金同等物の期末残高	1,663,126 ₁	1,795,720 ₁

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
1 . 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 3～47年 構築物 10～30年 機械及び装置 10～27年 工具、器具及び備品 6～30年 長期前払費用 定額法を採用しています。	有形固定資産（信託財産を含む） 同左 長期前払費用 同左
2 . 繰延資産の処理方法	創立費 5 年間の各計算期間で均等額を償却しております。	—
3 . 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付する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。	固定資産税等の処理方法 同左
4 . 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）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りリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

項 目	第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り敷金及び保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しています。	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 同左 消費税等の処理方法 同左

(会計方針の変更)

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
該当事項はありません。	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
該当事項はありません。	同左

（貸借対照表に関する注記）

第9期 (平成22年4月30日)	第10期 (平成22年10月31日)																																								
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>913,699</td></tr> <tr> <td>信託建物</td><td>5,978,882</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>30,990</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>54,481</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>435,273</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>14,099,454</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>21,512,781</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>98,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>9,292,000</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>9,390,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	913,699	信託建物	5,978,882	信託構築物	30,990	信託機械及び装置	54,481	信託工具、器具及び備品	435,273	信託土地	14,099,454	合 計	21,512,781	1年内返済予定の長期借入金	98,000	長期借入金	9,292,000	合 計	9,390,000	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>1,000,557</td></tr> <tr> <td>信託建物</td><td>5,903,394</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>30,427</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>53,359</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>426,900</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>14,101,613</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>21,516,252</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>98,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>9,243,000</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td>9,341,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,000,557	信託建物	5,903,394	信託構築物	30,427	信託機械及び装置	53,359	信託工具、器具及び備品	426,900	信託土地	14,101,613	合 計	21,516,252	1年内返済予定の長期借入金	98,000	長期借入金	9,243,000	合 計	9,341,000
信託現金及び信託預金	913,699																																								
信託建物	5,978,882																																								
信託構築物	30,990																																								
信託機械及び装置	54,481																																								
信託工具、器具及び備品	435,273																																								
信託土地	14,099,454																																								
合 計	21,512,781																																								
1年内返済予定の長期借入金	98,000																																								
長期借入金	9,292,000																																								
合 計	9,390,000																																								
信託現金及び信託預金	1,000,557																																								
信託建物	5,903,394																																								
信託構築物	30,427																																								
信託機械及び装置	53,359																																								
信託工具、器具及び備品	426,900																																								
信託土地	14,101,613																																								
合 計	21,516,252																																								
1年内返済予定の長期借入金	98,000																																								
長期借入金	9,243,000																																								
合 計	9,341,000																																								
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9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10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
賃貸料収入 600,639	賃貸料収入 709,570
駐車場収入 10,499	駐車場収入 12,130
礼金更新料収入 7,386	礼金更新料収入 7,511
付帯収入 28,887	付帯収入 31,323
計 647,412	計 760,535
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
原状回復費収入 5,260	原状回復費収入 7,464
計 5,260	計 7,464
不動産賃貸事業収益合計 652,673	不動産賃貸事業収益合計 768,000
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
委託管理料 47,393	委託管理料 51,280
信託報酬 10,087	信託報酬 12,370
水道光熱費 25,771	水道光熱費 29,699
公租公課 34,199	公租公課 35,451
損害保険料 1,499	損害保険料 1,963
修繕費 13,783	修繕費 16,048
減価償却費 89,441	減価償却費 105,212
その他賃貸費用 4,438	その他賃貸費用 5,343
不動産賃貸事業費用合計 226,615	不動産賃貸事業費用合計 257,371
C. 不動産賃貸事業損益（A - B） 426,057	C. 不動産賃貸事業損益（A - B） 510,629

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第9期 (平成22年4月30日)	第10期 (平成22年10月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	1. 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	同左
発行済投資口数 32,700 口	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年4月30日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年10月31日現在)
現金及び預金 629,117	現金及び預金 666,436
信託現金及び信託預金 1,034,009	信託現金及び信託預金 1,129,283
現金及び現金同等物 1,663,126	現金及び現金同等物 1,795,720

（リース取引に関する注記）

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円）	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	未経過リース料
1年内 178,969	1年内 214,165
1年超 830,749	1年超 811,012
合計 1,009,719	合計 1,025,177

（金融商品に関する注記）

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10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、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。 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。 また、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがありますが、その場合には、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。 （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 営業債権である営業未収入金は顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を把握しています。 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。借入金は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の投資管理部が資金繰表を作成・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抵触しないよう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。	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 同左 （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 同左 （3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

第9期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4月30日				第10期 自 平成22年 5月 1 日 至 平成22年10月31日			
2．金融商品の時価等に関する事項 平成22年 4月30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。 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照） （単位：千円）				2．金融商品の時価等に関する事項 平成22年10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。 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（（注2）参照） （単位：千円）			
	貸借対照表計 上額	時価	差額		貸借対照表計 上額	時価	差額
（1）現金及び預 金	629,117	629,117	—	（1）現金及び 預金	666,436	666,436	—
（2）信託現金及 び信託預金	1,034,009	1,034,009	—	（2）信託現金 及び信託預金	1,129,283	1,129,283	—
（3）営業未収入 金	20,039	20,039	—	（3）営業未収 入金	6,592	6,592	—
資産合計	1,683,166	1,683,166	—	資産合計	1,802,313	1,802,313	—
（4）長期借入金 （1年内返済予定 の長期借入金を含 む）	9,390,000	9,463,840	73,840	（4）長期借入 金（1年内返済 予定の長期借入 金を含む）	9,341,000	9,411,849	70,849
負債合計	9,390,000	9,463,840	73,840	負債合計	9,341,000	9,411,849	70,849
（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（3） 営業未収入金 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。 （4）長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む） 長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新 規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定す る方法によっています。 （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）				（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（3） 営業未収入金 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。 （4）長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む） 長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新 規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定す る方法によっています。 （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			区分	貸借対照表計上額		
預り敷金及び保証金	2,164			預り敷金及び保証金	2,164		
信託預り敷金及び保証金	422,832			信託預り敷金及び保証金	424,282		
賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保 証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで の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。				賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保 証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで の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9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日				第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(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		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	629,117	—	—	現金及び預金	666,436	—	—
信託現金及び信託預金	1,034,009	—	—	信託現金及び信託預金	1,129,283	—	—
営業未収入金	20,039	—	—	営業未収入金	6,592	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
営業未収入金	—	—	—	営業未収入金	—	—	—
(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注4) 長期借入金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		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む。)	98,000	98,000	9,194,000	長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む。)	98,000	98,000	9,145,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む。)	-	-	-	長期借入金 (1年内返済予定長期借入金を含む。)	-	-	-
(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9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
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9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
該当事項はありません。	同左

（退職給付に関する注記）

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
該当事項はありません。	同左

（資産除去債務に関する注記）

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日
—	該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

第9期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	第10期 自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日												
—	（セグメント情報） 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。 （関連情報） 1．製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。 2．地域ごとの情報 （1）売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。 （2）有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。 3．主要な顧客ごとの情報 （単位：千円） <table border="1" data-bbox="767 896 1417 1124"> <thead> <tr> <th>顧客の名称</th><th>売上高</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三菱地所リアルエステートサービス株式会社</td><td>188,708</td></tr> <tr> <td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>178,291</td></tr> <tr> <td>エイブル保証株式会社</td><td>146,726</td></tr> <tr> <td>株式会社長谷工ライブネット</td><td>91,647</td></tr> <tr> <td>株式会社スペースデザイン</td><td>87,210</td></tr> </tbody> </table> （注1）上記の各顧客との取引に関連するセグメントは全て不動産賃貸事業です。 （注2）上記の各顧客はサブリース会社です。各サブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。 （追加情報） 当期より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。	顧客の名称	売上高	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	188,708	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	178,291	エイブル保証株式会社	146,726	株式会社長谷工ライブネット	91,647	株式会社スペースデザイン	87,210
顧客の名称	売上高												
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	188,708												
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	178,291												
エイブル保証株式会社	146,726												
株式会社長谷工ライブネット	91,647												
株式会社スペースデザイン	87,210												

（税効果会計に関する注記）

第9期 (平成22年4月30日)	第10期 (平成22年10月31日)
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 （繰延税金資産（流動）の純額） 19	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 流動資産 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 （繰延税金資産（流動）の純額） 18
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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 39.09 その他 0.36 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.59	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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 39.14 その他 0.29 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.47

（賃貸等不動産に関する注記）

第9期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日					第10期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日				
本投資法人は、主として都心6区、城南4区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅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）					本投資法人は、主として都心6区、城南4区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅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）				
用途	貸借対照表計上額				用途	貸借対照表計上額			
	前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高	当期末の 時価		前期末 残高	当期 増減額	当期末 残高	当期末の 時価
住宅	16,356,840	3,676,733	20,033,573	17,922,000	住宅	20,033,573	74,266	19,959,307	17,485,000
ホテル	3,308,969	16,562	3,292,406	3,080,000	ホテル	3,292,406	18,952	3,273,454	3,040,000
合計	19,665,810	3,660,170	23,325,980	21,002,000	合計	23,325,980	93,218	23,232,762	20,525,000
（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。 （注2）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 （注3）当期増減額のうち、主な増加は、フォレシティ富ヶ谷（1,383,629千円）、フォレシティ豊洲（1,392,406千円）及びフォレシティ西本町（966,843千円）の取得によるものであり、減少は減価償却によるものです。 （注4）当期末の時価は、大和不動産鑑定株式会社、財団法人不動産研究所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4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益につきましては、「注記表 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。					（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、「第1部 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（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 （注3）当期増減額のうち、増加額は、資本的支出に該当する工事および前期に取得した物件の追加付随費用によるものであり、減少は減価償却によるものです。 （注4）当期末の時価は、大和不動産鑑定株式会社、財団法人不動産研究所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10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成22年10月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」をご覧ください。				

（持分法損益等に関する注記）

第9期 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日		第10期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	
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 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30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	金子 幸司	本投資法人 前執行役員 兼 ファンドクリエー ション不動産投信株 式会社 前代表取締役	-	ファンドクリエー ション不動産投信株 式会社 への資産運用報酬の 支払 （注2）	36,184 （注1） （注3）	-	-
役員及び その近親者	比留田 雅哉	本投資法人 現執行役員 兼 ファンドクリエー ション不動産投信株 式会社 現代表取締役	-	ファンドクリエー ション不動産投信株 式会社 への資産運用報酬の 支払 （注2）	55,103 （注1）	未払費用	57,858 （注1）
（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。 （注2）取引条件及び取引条件の決定方針等 本投資法人の前執行役員である金子幸司及び現執行役員である比留田雅哉が第三者（ファンドクリエーション不動産投信株式会社） の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっております。 （注3）資産運用報酬は、不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬です。							
3．子会社等 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10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10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 該当事項はありません。							
3．子会社等 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。							

（１口当たり情報に関する注記）

第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
1 口当たり純資産額 461,703円 1 口当たり当期純利益 5,164円	1 口当たり純資産額 462,832円 1 口当たり当期純利益 6,293円
なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	なお、1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1 口当たり当期純利益算定上の基礎は以下のとおりです。

	第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
当期純利益（千円）	168,877	205,790
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）	168,877	205,790
期中平均投資口数（口）	32,700	32,700

（重要な後発事象に関する注記）

第 9 期 自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	第10期 自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日
該当事項はありません。	同左

（ 7 ）【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はございません。

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

該当事項はございません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額 (千円)		差引当期末 残高 (千円)	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形 固定 資産	建物	126,979	241	-	127,221	12,375	1,488	114,845	
	構築物	2,842	-	-	2,842	362	43	2,480	
	工具、器具及び備品	4,827	-	-	4,827	909	109	3,917	
	土地	329,736	-	-	329,736	-	-	329,736	
	小計	464,386	241	-	464,628	13,647	1,641	450,980	
	信託建物	7,137,718	8,870	-	7,146,589	722,219	91,582	6,424,369	
	信託構築物	41,333	34	-	41,367	5,432	704	35,935	
	信託機械及び装置	62,920	57	-	62,977	9,617	1,178	53,359	
	信託工具、器具及び備品	574,731	631	-	575,362	94,368	10,105	480,994	
	信託土地	15,784,963	2,159	-	15,787,122	-	-	15,787,122	
	小計	23,601,667	11,752	-	23,613,420	831,638	103,570	22,781,781	
	合計	24,066,054	11,993	-	24,078,048	845,285	105,212	23,232,762	
無形 固定 資産	その他無形固定資産	48	-	-	48	-	-	48	
	小計	48	-	-	48	-	-	48	
	合計	48	-	-	48	-	-	48	

その他特定資産の明細表

該当事項はございません。

投資法人債明細表

該当事項はございません。

借入金明細表

区 分		前期末 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
借入先										
長期 借入金 (1年内返済予 定長期借入金 を含む。)	株式会社東京スター銀行	5,590,000	—	24,000	5,566,000	3.07500 (固定)	平成25年1月29日 (注1)(注3)	分割返済 (注1)(注3)	借換資金	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	3,800,000	—	25,000	3,775,000	3.18750 (固定)	平成25年3月31日 (注2)(注3)	分割返済 (注2)(注3)	受益権 購入資金	有担保 無保証
	小 計	9,390,000	—	49,000	9,341,000					
合 計		9,390,000	—	49,000	9,341,000					

(注1) 平成22年6月15日を初回として、以降3ヶ月毎15日に12,000千円を返済し、平成25年1月29日に残額を返済します。

(注2) 平成22年6月15日を初回として、以降3ヶ月毎15日に12,500千円を返済し、平成25年3月31日に残額を返済します。

(注3) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	98,000	98,000	9,145,000	-	-

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成22年10月31日現在)

資産総額	25,127,117千円
負債総額	9,992,496千円
純資産総額（ - ）	15,134,621千円
発行済数量	32,700口
1口当たり純資産額（ / ）	462,832円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第5期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	-	-	32,700
第6期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	-	-	32,700
第7期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	-	-	32,700
第8期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	-	-	32,700
第9期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	-	-	32,700
第10期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)	-	-	32,700

(注) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第 7 【参考情報】

第10期計算期間の開始日から、本書の日付までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成22年 7 月28日 有価証券報告書（第 9 期）

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 7 月 28 日

F C レジデンシャル投資法人
役員会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 杉田 純

業務執行社員 公認会計士 瀬尾 佳之

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 F C レジデンシャル投資法人の平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 4 月 30 日までの第 9 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、F C レジデンシャル投資法人の平成 22 年 4 月 30 日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
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 1 月 28 日

F C レジデンシャル投資法人
役員会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 杉田 純

業務執行社員 公認会計士 瀬尾 佳之

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 F C レジデンシャル投資法人の平成 22 年 5 月 1 日から平成 22 年 10 月 31 日までの第 10 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、F C レジデンシャル投資法人の平成 22 年 10 月 31 日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
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。