【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24年１月27日
【計算期間】	第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）
【発行者名】	いちご不動産投資法人 （旧投資法人名 いちご不動産投資法人（注））
【代表者の役職氏名】	執行役員　髙塚 義弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目１番１号
【事務連絡者氏名】	いちごリートマネジメント株式会社 取締役財務部長　久保田 政範
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町一丁目１番１号
【電話番号】	03-3502-4891
【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）

（注）いちご不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成23年11月１日付でＦＣレジデンシャル投資法人（同日付で、商号をＦＣレジデンシャル投資法人からいちご不動産投資法人へと変更しています。以下「新いちごリート」といいます。）との合併を行いました。当該合併の方式は本投資法人を吸収合併消滅法人、新いちごリートを吸収合併存続法人とする吸収合併であり、本投資法人は同日付で解散しました。

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期別		単位	第２期 平成19年 ４月期	第３期 平成19年 10月期	第４期 平成20年 ４月期	第５期 平成20年 10月期	第６期 平成21年 ４月期
営業成績	営業収益	百万円	4,033	4,325	5,218	5,473	5,487
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,563)	(3,826)	(4,365)	(5,072)	(4,835)
	営業費用	百万円	1,838	2,203	2,399	2,862	3,565
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,400)	(1,762)	(1,925)	(2,312)	(2,171)
	営業利益	百万円	2,195	2,121	2,818	2,611	1,922
	経常利益	百万円	1,770	1,677	1,680	1,368	594
	当期純利益	百万円	1,769	1,676	1,679	1,367	594
財産等の状況	総資産額	百万円	102,010	105,243	143,454	142,152	130,326
	純資産額	百万円	48,772	48,564	62,016	61,704	62,930
	出資総額	百万円	47,002	47,002	60,336	60,336	62,336
分配の状況 （注１）	分配金総額	百万円	1,769	1,676	1,679	1,367	594
	配当性向 (注２)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
１口当たり情報	発行済投資口数	口	97,400	97,400	133,400	133,400	164,504
	１口当たり純資産額	円	500,740	498,607	464,889	462,554	382,549
	１口当たり当期純利益 (注３)	円	18,168	17,216	13,072	10,252	4,260
	１口当たり分配金額	円	18,168	17,216	12,588	10,253	3,611
	(うち１口当たり利益分配金額)	円	(18,168)	(17,216)	(12,588)	(10,253)	(3,611)
	(うち１口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
財務指標	総資産経常利益率 (注４)	%	1.7	1.6	1.4	1.0	0.4
	（年換算） (注４)	%	(3.5)	(3.2)	(2.7)	(1.9)	(0.9)
	自己資本利益率 (注４)	%	3.6	3.4	3.0	2.2	1.0
	（年換算） (注４)	%	(7.3)	(6.8)	(6.1)	(4.4)	(1.9)
	自己資本比率	%	47.8	46.1	43.2	43.4	48.3

期別		単位	第７期 平成21年 10月期	第８期 平成22年 ４月期	第９期 平成22年 10月期	第10期 平成23年 ４月期	第11期 平成23年 10月期
営業成績	営業収益	百万円	4,481	3,986	3,866	3,684	3,674
	(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4,478)	(3,986)	(3,852)	(3,672)	(3,674)
	営業費用	百万円	2,808	2,397	2,399	2,257	2,216
	(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,953)	(1,870)	(1,921)	(1,784)	(1,763)
	営業利益	百万円	1,673	1,589	1,467	1,427	1,457
	経常利益	百万円	346	570	402	378	591
	当期純利益	百万円	429	569	401	377	568
財産等の状況	総資産額	百万円	125,658	125,053	135,024	122,096	121,977
	純資産額	百万円	62,766	66,406	66,238	66,214	66,405
	出資総額	百万円	62,336	65,836	65,836	65,836	65,836
分配の状況 （注１）	分配金総額	百万円	429	569	401	377	568
	配当性向　（注２）	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
１口当たり情報	発行済投資口数	口	164,504	204,641	204,641	204,641	204,641
	１口当たり純資産額	円	381,549	324,503	323,683	323,566	324,496
	１口当たり当期純利益　（注３）	円	2,611	3,103	1,963	1,847	2,776
	１口当たり分配金額	円	2,611	2,784	1,964	1,847	2,777
	(うち１口当たり利益分配金額)	円	(2,611)	(2,784)	(1,964)	(1,847)	(2,777)
	(うち１口当たり利益超過分配金額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
財務指標	総資産経常利益率　（注４）	%	0.3	0.5	0.3	0.3	0.5
	（年換算）　（注４）	%	(0.5)	(0.9)	(0.6)	(0.6)	(1.0)
	自己資本利益率　（注４）	%	0.7	0.9	0.6	0.6	0.9
	（年換算）　（注４）	%	(1.4)	(1.8)	(1.2)	(1.2)	(1.7)
	自己資本比率	%	49.9	53.1	49.1	54.2	54.4

（注１）第11期については、分配金を合併交付金と読み替えて記載しています。

（注２）配当性向については、小数点第１位未満を切り捨てて記載しています。また、次の算式により計算しています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金総額は含まない）／当期純利益×100

（注３）１口当たり当期純利益は、期中平均投資口数（第２期：97,400口、第３期：97,400口、第４期：128,454口、第５期：133,400口、第６期：139,414口、第７期：164,504口、第８期：183,574口、第９期：204,641口、第10期：204,641口、第11期：204,641口）により算出しています。

（注４）総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２×100

自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100

年換算に際しては、実質的な運用日数（第２期：181日、第３期：184日、第４期：182日、第５期：184日、第６期：181日、第７期：184日、第８期：181日、第９期：184日、第10期：181日、第11期：184日）により算出しています。

（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。以下同じです。

② 当期の資産運用の経過

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、いちごリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年11月18日に出資金200百万円（400口）で設立され、平成17年12月８日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了し（登録番号 関東財務局長 第49号）、平成18年３月15日に発行済投資口数97,400口で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード 8983）。その後、平成19年11月に公募による投資口の追加発行及び平成21年３月、平成22年２月に第三者割当による投資口の追加発行を行い、第11期末（平成23年10月31日）現在の発行済投資口の総数は204,641口となっています。

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、５大都市圏、その他主要都市に所在する主として中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）に投資を行う特化型の不動産投資信託です。

また、本投資法人においては、資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現するため、平成23年８月８日開催の本投資法人役員会にて、新いちごリートとの合併契約の締結を承認し、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本合併契約は、平成23年10月14日開催の第５回投資主総会にて承認がなされています。

（ロ）投資環境

当期の我が国経済は、平成23年３月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に端を発した東日本大震災（以下「東日本大震災」といいます。）の影響により、依然として景気は厳しい状況が続きましたが、各種産業のサプライチェーンの立て直しや生産設備の復旧が進むとともに、緩やかではあるものの、持ち直し傾向が見られます。しかし、電力不足への長期的な対応などによる生産コストの上昇、急激な円高の進行による輸出競争力の低下等による企業業績の下振れ懸念が高まっています。また、欧州債務問題の深刻化懸念等により世界的に金融経済情勢は不安定さを増しつつあり、引き続き予断を許さない状況です。

オフィスビルの賃貸市場におきましては、東京都心部を中心に空室率が天井を打つ一方で、賃料水準は依然として低い水準にとどまり、賃貸市場全体としては軟調に推移しました。また、本投資法人が保有する物件のメインテナントである中小企業は、業績の改善が大企業に比べて相対的に遅れる傾向があることも影響し、テナント誘致は引き続き厳しい環境が続きました。

不動産投資市場におきましては、東日本大震災の影響が懸念されていましたが、J－REITにおける物件取得が継続的に行われるなど、不動産投資ファンドや不動産業者における投資意欲は引き続き強いことに加え、個人富裕層や事業法人の投資意欲も比較的強いなど一部の優良物件においては需給が逼迫している状況も散見されます。しかしながら、実体経済における景気後退懸念などを背景に、市場全般に好影響が伝播するには至らず、市場全体としては停滞状況が継続しました。

（ハ）運用実績

本投資法人は、第11期末（平成23年10月31日）現在で、合計52物件（このうち信託受益権は33物件、現物不動産は19物件です。）を保有しています。当期は、マーケット全般的に賃料水準の下方調整が進んだことにより、首都圏エリアの物件を中心に新規のテナント需要が見受けられました。このような中、本投資法人はポートフォリオ全体の稼働率の向上を図るため、個別物件におけるテナントの賃貸ニーズや条件を詳細に分析し、それぞれに応じたリーシング活動を推進、強化した結果、前期末時点で90.3%であった稼働率は、当期末時点で90.6%と改善しました。

③ 資金調達の概要

当期におきましては、平成23年６月29日に返済期限が到来したＤＢ信託ローン（2,000百万円）について、株式会社りそな銀行にて長期のリファイナンスを実施し、返済期限を平成26年４月30日としました。

この結果、借入金に占める長期借入金の比率は91%となり財務基盤の安定化へと繋がりました。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は第11期の実績として営業収益3,674百万円、営業利益1,457百万円、経常利益591百万円、当期純利益568百万円を計上しました。なお、後記「⑤ 決算日後に生じた重要な事実」に記載の新いちごリートとの合併に係る費用のうち、当期に発生した費用21百万円について特別損失として計上しています。

第11期の分配金については、後記「⑤ 決算日後に生じた重要な事実 （ニ）合併交付金」に記載の通り金銭の分配の代わり金として合併交付金を分配いたします。合併交付金については、投資法人に係る課税の特例規定（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、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの交付金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口１口当たりの交付金を2,777円としました。

⑤ 決算日後に生じた重要な事実

新いちごリートとの合併

本投資法人と新いちごリートは、平成23年11月１日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併消滅法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行い、本投資法人は同日付で解散しました。本資産運用会社との資産運用委託契約については、その内容を一部変更の上、新いちごリートにて承継しています。

また、新いちごリートは、本合併の効力発生日と同日付で、ＦＣレジデンシャル投資法人からいちご不動産投資法人へ商号の変更を行っています。

なお、本資産運用会社と新いちごリートの資産運用会社であったファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「ＦＣＲＡ」といいます。）は、本合併の効力発生日付で本資産運用会社を吸収合併存続会社、ＦＣＲＡを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

(イ)合併の目的

本投資法人と新いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年８月８日付で合併契約を締結し、平成23年11月１日付でその効力が発生しました。

(ロ)合併の方法

新いちごリートを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散しました。

(ハ)合併比率

本投資法人の投資口１口に対し、投資口分割後の新いちごリートの投資口３口を割当交付しました。新いちごリートは合併効力発生日をもって、新いちごリートの投資口１口を７口に分割する投資口の分割を行い、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、新いちごリート：本投資法人＝１：3/7となります。

(ニ)合併交付金

合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

(ホ)新いちごリートの直前期（平成23年10月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う
営業収益	787,882千円
当期純利益	236,086千円
資産合計	24,999,557千円
負債合計	9,834,647千円
純資産合計	15,164,910千円

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

以下は、平成23年10月31日現在における本投資法人の目的及び基本的性格についての記載です。

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、不動産等（後記「２ 投資方針(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行います（規約別紙１「資産運用の対象及び方針 １ 投資方針」）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社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の大要は、以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、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。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。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の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

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

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。

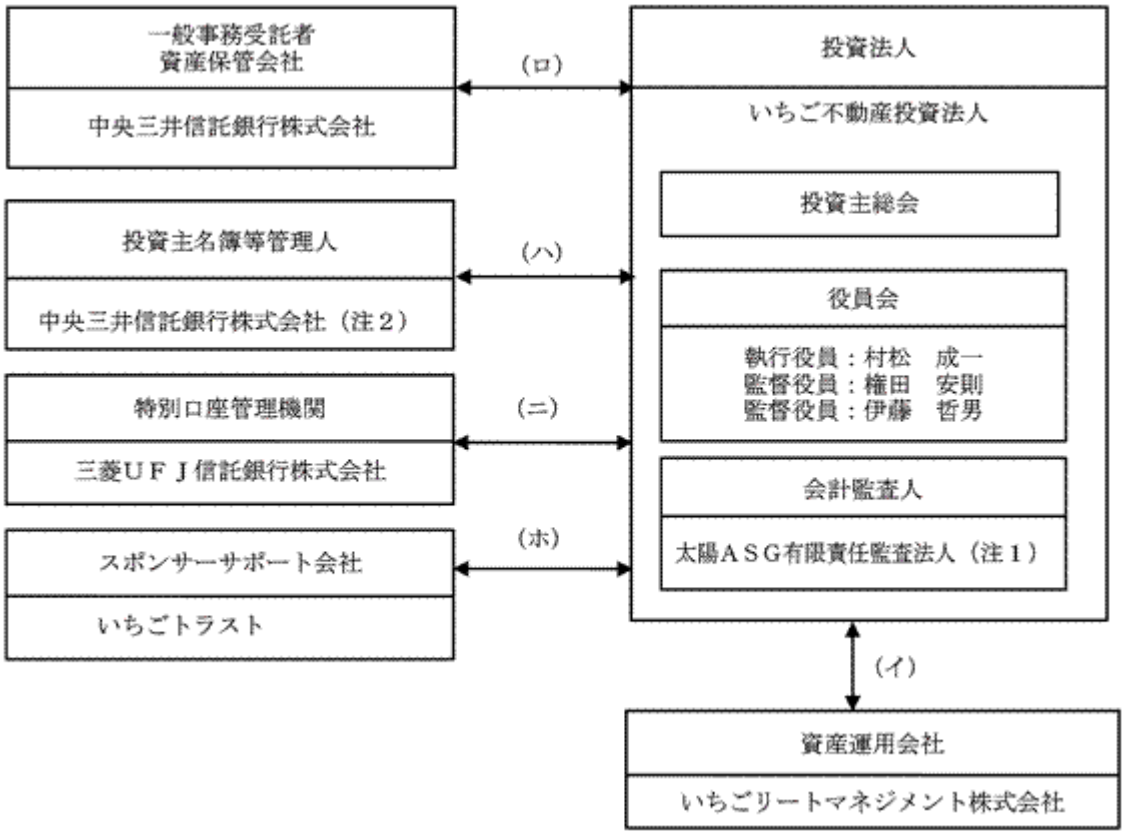
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（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。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（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。）についての記載には、本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

以下は、平成23年10月31日現在における本投資法人の仕組みについての記載です。

① 本投資法人の仕組図



（イ）　資産運用委託契約
（ロ）　一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
（ハ）　投資主名簿等管理人委託契約
（ニ）　特別口座の管理に関する契約
（ホ）　スポンサーサポート契約

（注１）平成23年３月４日開催の本投資法人第４回投資主総会において、本投資法人第11期の会計監査人として太陽ＡＳＧ有限責任監査法人が選任されました。
（注２）投資主名簿等管理人を平成23年10月15日付で住友信託銀行株式会社から中央三井信託銀行株式会社へ変更しています。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちご不動産投資法人	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	いちごリートマネジメント株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付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（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(ⅰ）本投資法人の資産の運用に係る業務、(ⅱ）本投資法人の資金調達に係る業務、(ⅲ）本投資法人への報告業務及び(ⅳ）その他本投資法人が随時委託する上記(ⅰ)から(ⅲ)に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月18日付一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(ⅰ）機関の運営に関する事務、(ⅱ）計算に関する事務、(ⅲ）会計帳簿の作成に関する事務及び(ⅳ）納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成23年10月７日付投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法117条第２号、第３号及び第６号。ただし、特別口座管理機関に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、(ⅰ）投資主名簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務、(ⅱ）本投資証券の発行に関する事務、(ⅲ）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、及び(ⅳ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主から申出の受付に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成20年12月17日付特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、(ⅰ）投資主名簿に関する事務、及び(ⅱ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごトラスト	本投資法人との間で平成21年２月24日付スポンサーサポート契約を締結しています。 本契約に規定するサポート業務の内容は(ⅰ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ⅱ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(ⅲ）本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、(ⅳ）本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、(ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般(資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない)に対するコンサルタント業務です。

（４）【投資法人の機構】

以下は、平成23年10月31日現在における本投資法人の機構についての記載です。

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は２名以内、監督役員は３名以内（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第19条）。

平成23年10月31日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び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行いますが（規約第11条）、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行わ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します（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」及び別紙１）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回開催されます（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ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（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業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します（投信法第111条第１項）。また、役員会は、上記の一定の職務執行に関する承認権限のほか、投信法及び規約に定める権限を有し、執行役員の職務執行を監督します（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項及び会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員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。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める役員の責任

について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の遂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ています（投信法第115条の６第７項、規約第22条）。

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（投信法第115条の２第１項）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

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、毎月１回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社が、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引等管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としており、各監督役員の経験、知識を活用してその遂行にあたります。また、各監督役員は、毎月１回開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について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、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、監督役員との相互連携を図っています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

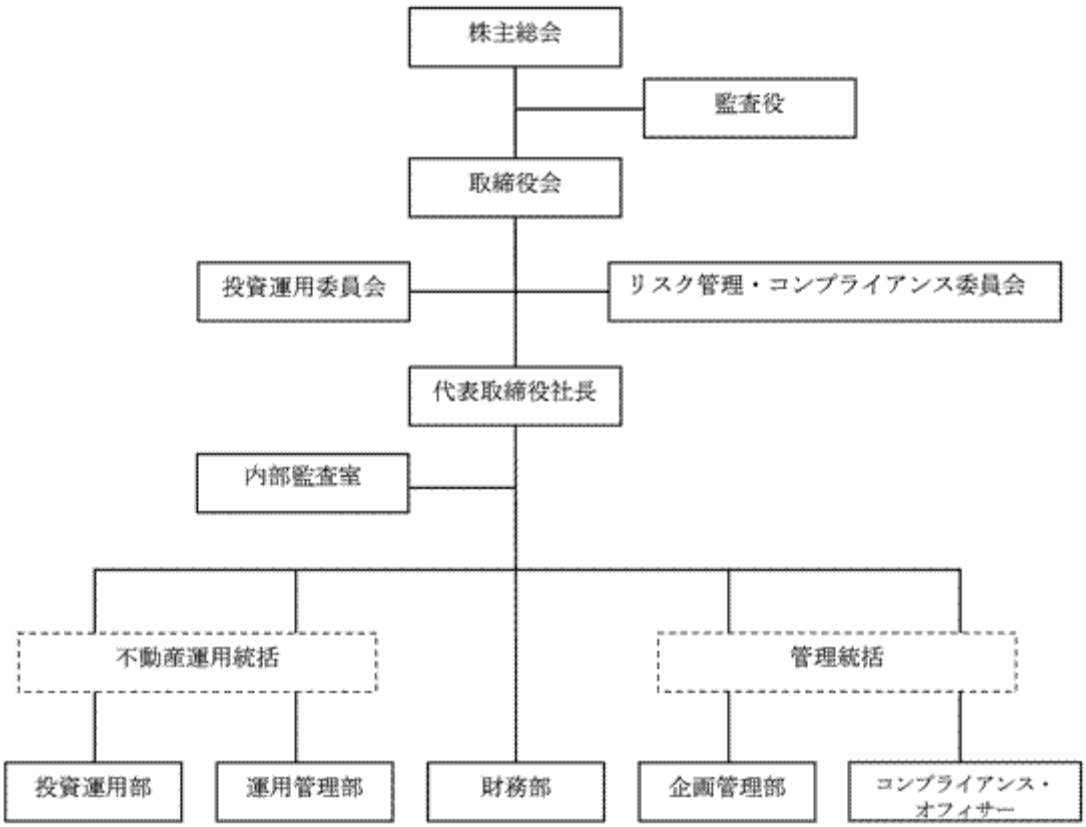
本投資法人は、役員会において、３か月に一度、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社よりそれぞれの業務執行状況に係る報告を受け、各関係法人の業務執行状況を管理する体制を整えています。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、運用管理部、財務部及び企画管理部の各部署に分掌され、それぞれの部は担当の部長が統括します。また、内部監査室及びコンプライアンス・オフィサーがそれぞれの分掌業務を行います。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク管理・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
内部監査室		・内部監査の企画、立案及び実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
不動産運用統括	投資運用部	・運用資産の取得・売却に係る基本方針・規程・計画の立案 ・運用資産の取得・売却に係る一次的な判断 ・運用資産の取得・売却に係るリスクの管理 ・その他運用資産の取得・売却に付随する業務 ・運用資産の調査・評価 ・不動産市場の調査・分析 ・投資運用委員会の事務局
	運用管理部	・運用資産の運用及び管理に関する基本方針及び規程の立案 ・運用資産の運用及び管理計画の立案 ・運用資産の管理業者の選定、指示及び監督 ・運用資産の賃貸及び修繕等に係る業務 ・運用資産の運用及び管理に係るリスクの管理 ・運用実績報告の取纏め ・その他運用資産の運用及び管理に係る業務
財務部		・本資産運用会社及び本投資法人の資金調達の立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策等の立案 ・本投資法人の予算立案・経理・会計・税務に係る業務 ・本資産運用会社及び本投資法人の財務に係るリスクの管理 ・その他本投資法人の運営業務 ・投資主からの照会・苦情等への対応 ・金融機関の窓口対応
管理統括	コンプライアンス・オフィサー	・リスク管理及びコンプライアンス全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理及びコンプライアンス体制の整備 ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの立案 ・業務全般についての法令等の遵守状況及びリスク管理状況の検証・報告 ・苦情等解決の適正性の検証 ・法人関係情報の管理 ・リスク管理上又はコンプライアンス上の不適切な行為の改善・指導 ・リスク管理・コンプライアンス委員会の事務局 ・その他リスク管理又はコンプライアンスに係る業務
	企画管理部	・本資産運用会社の運営企画 ・本資産運用会社の株主総会・取締役会及び本投資法人の投資主総会の運営 ・本資産運用会社及び本投資法人のIR・ディスクロージャー活動 ・本資産運用会社の総務・人事業務 ・本資産運用会社の経理・会計・税務業務 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・本資産運用会社の事務・システムに係るリスクの管理 ・その他当社の運営業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応

（ロ）委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a．投資運用委員会

委員	投資運用部長（委員長）、代表取締役社長、不動産運用統括取締役、管理統括取締役、運用管理部長、財務部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー
審議内容	・運用資産の取得、売却及び運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサーを除いた委員の過半数の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、出席委員の過半数の賛成によります。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサーが事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題がないことが確認されます。コンプライアンス・オフィサーは、同席できるものの議決権を有していません。ただし、投資運用委員会の議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、委員会の審議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻すか、又は投資運用委員会決議後にリスク管理・コンプライアンス委員会で審議するよう求めることができます。 投資運用委員会での少数意見を含む審議の経過及び決議結果は、委員長により取締役会に報告されます。

b．リスク管理・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）、代表取締役社長、不動産運用統括取締役、管理統括取締役、投資運用部長、運用管理部長、財務部長、企画管理部長、社外委員（注）
決議内容	・リスク管理規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの新設・改廃 ・コンプラインス・プログラムの策定及び変更 ・本資産運用会社と資産運用委託契約を締結している本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性 ・行政処分、事故・不祥事件に対する改善措置及び再発防止策 ・その他リスク管理上またはコンプライアンス上重要な事項としてコンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー又は１名以上の社外委員を含む委員の過半数の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、出席委員の全会一致によります。 リスク管理・コンプライアンス委員会での審議及び決議結果は、委員長より取締役会に報告されます。

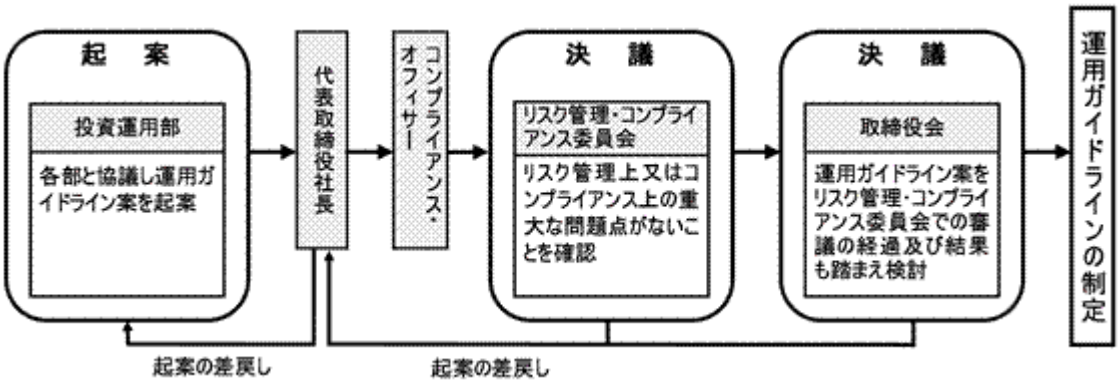
（注）社外委員として弁護士１名が選任されています。

③ 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投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針等（以下「運用ガイドライン」といいます。）を定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下の通りです。



ⅰ．投資運用部が、運用管理部、財務部及び企画管理部と協議の上、運用ガイドライン案を起案し、代表取締役社長に提出します。

ⅱ．代表取締役社長は、決裁後、コンプライアンス・オフィサーに対して運用ガイドライン案を提出します。

ⅲ．コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理・コンプライアンス委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。リスク管理・コンプライアンス委員会での審議で、運用ガイドライン案の内容にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断された場合には、代表取締役社長に差し戻されます。リスク管理・コンプライアンス委員会において運用ガイドライン案が適切であると出席委員の全員一致で決議された場合、次いで取締役会に付議されます。

ⅳ．取締役会には、運用ガイドライン案とともに、リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果が同委員会委員長より報告されます。取締役会においては、運用ガイドライン案及びリスク管理・コンプライアンス委員会での審議内容が精査され、審議の上決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、代表取締役社長は投資運用部に、リスク管理・コンプライアンス委員会及び取締役会は代表取締役社長を経由して投資運用部に、運用ガイドライン案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差戻しを受けた投資運用部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

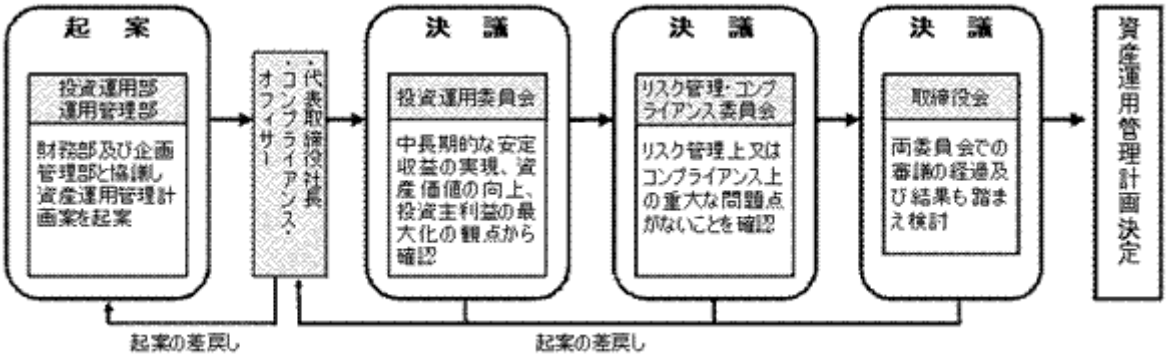
運用ガイドラインは、１年に１度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

（ロ）本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、投資運用部及び運用管理部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下の通りです。



ⅰ．投資運用部及び運用管理部が、財務部及び企画管理部と協議の上、資産運用管理計画案を起案し、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーの決裁を経て、投資運用委員会に付議します。

ⅱ．投資運用委員会では、資産運用管理計画案が中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議され、承認決議がなされた場合には、審議の経過及びその結果と共に、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。

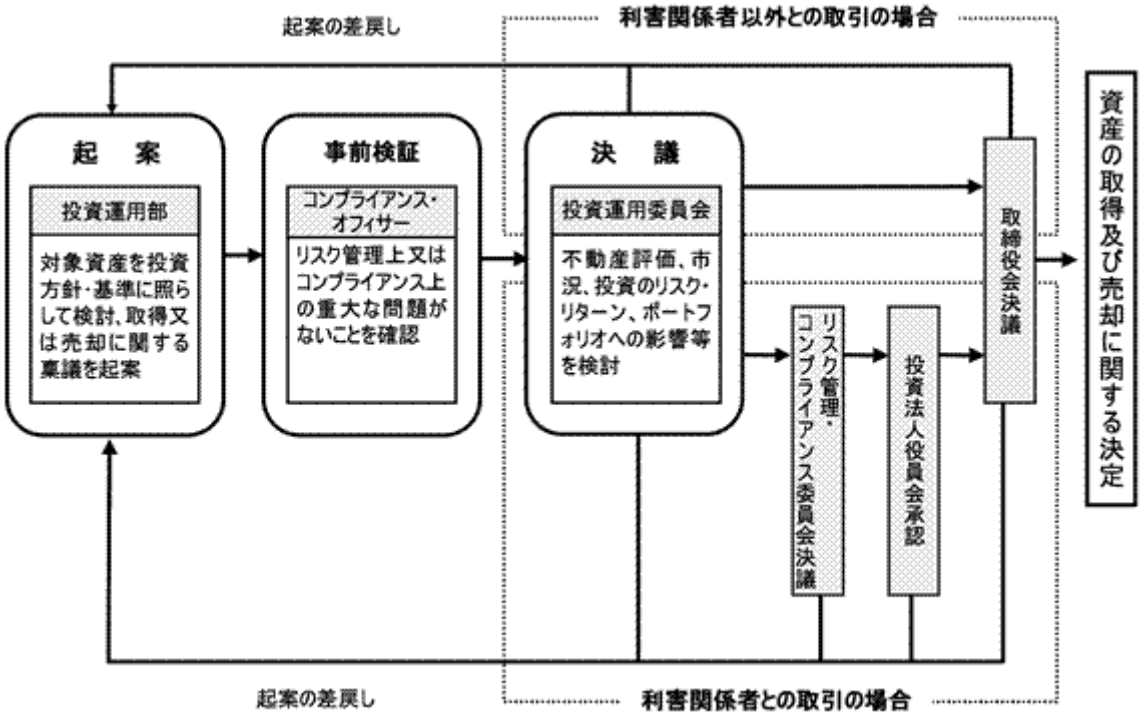
ⅲ．リスク管理・コンプライアンス委員会では、資産運用管理計画案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があるかどうかについて審議がなされます。リスク管理・コンプライアンス委員会において資産運用管理計画案が適切であると出席委員の全員一致で決議された場合には、次いで取締役会に付議されます。

ⅳ．取締役会には、資産運用管理計画案とともに、投資運用委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果が両委員会委員長より報告されます。取締役会においては、資産運用管理計画案の内容及び各委員会での審議内容が精査され、審議の上決議がなされます。

資産運用管理計画案に問題がある場合には、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは投資運用部及び運用管理部に、投資運用委員会、リスク管理・コンプライアンス委員会及び取締役会は代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーを経由して投資運用部及び運用管理部に、資産運用管理計画案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差戻しを受けた投資運用部及び運用管理部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画は、１年に１度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要が生じた場合には、随時変更することもあります。変更の手続は、上記制定と同一の手続が履践されます。

（ハ）資産の取得及び売却に関する事項



ⅰ．投資運用部は、対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得又は売却に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認の上、投資運用委員会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーに事故等があり事前に検証ができない緊急の場合には、投資運用委員会の決議後かつ取締役会付議前に、コンプライアンス・オフィサーが検証を行い、又はリスク管理・コンプライアンス委員会に付議することで、コンプライアンス・オフィサーの事前検証に代えることができます。

ⅱ．投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、１件１億円を超える資産（以下、本項において「重要な資産」ということがあります。）以外の資産については、当該決議をもって、取得又は売却が決定され、結果が取締役会に報告されます。また、重要な資産に関しては取締役会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を投資運用部に差し戻すか、又は、投資運用委員会決議後にリスク管理・コンプライアンス委員会に付議するよう求めることができます。

利害関係者を相手方とする場合には、同委員会委員長は、リスク管理・コンプライアンス委員会に対して、投資運用委員会での審議の経過及びその結果を報告するとともに、当該議案を付議します。

ⅲ．リスク管理・コンプライアンス委員会に付された議案については同委員会において、審議を行います。出席委員全員の承認が得られない場合は、当該議案を投資運用部に差し戻します。全員一致で承認決議がなされた場合は、次いで取締役会に付議されます。ただし、利害関係者を相手方とする場合には、取締役会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。

ⅳ．取締役会には、議案の付議とともに、投資運用委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に付議された場合はその審議の経過及びその結果が各委員会委員長より報告されます。取締役会において、議案及び各委員会での審議内容が精査され、審議の上承認決議がなされた場合に、当該資産の取得又は売却が決定されます。

ⅴ．上記ⅱ．乃至ⅳ．において議案が差し戻された場合には、投資運用部は資産の取得又は売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（2）利害関係者取引規程」をご参照下さい。

（ニ）資産の運用管理に関する事項

運用管理部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程及び資産運用管理計画に従って取得した資産の運用管理を適正かつ効率的に行い、その状況を取り纏め、定期的に取締役会及び投資運用委員会に対し報告します。資産の運用管理に関し、利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約等を締結又は変更する場合には、利害関係者を相手方とする物件の取得又は売却の場合に準じて、リスク管理・コンプライアンス委員会の全会一致の承認決議を必要とします。リスク管理・コンプライアンス委員会の承認決議後、取締役会に付議され決定されます。ただし、本投資法人の役員会の事前承認は必要ありません。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通して、以下のようなリスク管理体制を整備しています。

a. 本資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、リスクをレピュテーショナルリスク、不動産運用リスク、オペレーショナルリスク及びリーガルリスクに分類した上で、リスクを管理する方法や体制について定めています。

b. 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

i. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。

ii. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令、諸規則、市場ルール及び社内規程類を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（平成23年10月31日現在）

出資総額	65,836,833千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	204,641口

平成23年10月31日までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月18日	私募設立	200	200	400	400	（注１）
平成18年３月14日	公募増資	46,802	47,002	97,000	97,400	（注２）
平成19年11月26日	公募増資	13,334	60,336	36,000	133,400	（注３）
平成21年３月27日	第三者割当増資	1,999	62,336	31,104	164,504	（注４）
平成22年２月４日	第三者割当増資	3,499	65,836	40,137	204,641	（注５）

（注１）１口当たりの発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たりの発行価格500,000円（引受価額482,500円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注３）１口当たりの発行価格384,000円（引受価額370,400円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注４）１口当たりの発行価額64,300円にて、借入金の返済資金調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注５）１口当たりの発行価額87,200円にて、借入金の返済資金調達を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

① 平成23年10月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率(%)
いちごトラスト	SECOND FLOOR, COMPASS CENTRE, P. O. BOX 448, SHEDDEN ROAD, GEORGE TOWN, GRAND CAYMANKY 1-1106, CAYMAN ISLANDS	65,895	32.20
合同会社ユピテル	東京都渋谷区広尾一丁目１番31号	35,623	17.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U. K.	24,660	12.05
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	10,535	5.14
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	8,110	3.96
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	6,013	2.93
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	TRAFALGAR COURT, LES BANQUES, ST. PETER PORT, GUERNSEY CHANNEL ISLANDS, U.K.	4,635	2.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（投信口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	3,667	1.79
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	3,519	1.71
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U.S.A.	1,866	0.91
合計		164,523	80.39

（注）発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

② 平成23年10月31日現在の所有者別状況は、以下の通りです。

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）	―	8	14	78	58	6,220	6,378
所有投資口数（口）	―	29,206	1,239	36,984	111,342	25,870	204,641
所有投資口数の比率（%）	―	14.27	0.60	18.07	54.40	12.64	100.00

（注）所有投資口数の割合は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

以下は、平成23年10月31日現在における本投資法人の投資方針についての記載です。

（1）【投資方針】

① 本投資法人の基本方針

（イ）基本方針

本投資法人は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資口価値の増大を実現すべく運用を行います。本投資法人は、かかる目的を達成するため、首都圏、関西圏、５大都市圏、その他主要都市（後記「③ ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象地域」をご参照下さい。）に所在する中規模オフィスビル（賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）に主として投資を行う特化型の不動産投資信託です。

不動産については、取得や売却にあたっても、その運用管理により内部成長を図るにあたっても、不動産のタイプにより異なる知識やノウハウが必要とされますが、本投資法人は、投資対象の資産タイプを得意分野に絞ることにより、効率的かつ着実な資産運用を行うことを狙いとしています。

投資対象としてのオフィスビルは、運用管理の方法が比較的均一で標準化されていることにより効率的な運用管理が可能な上、賃貸期間中の賃料が固定されており、かつテナントの代替性が高く稼働率も安定していることから、安定した収益が見込めると考えられます。特に、中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べて絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、また、流動性が高く、市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えも容易であると、本投資法人は考えています。

中規模オフィスビルに対する需要面を見ると、テナントの大多数は中小事業所（従業員が30人未満の事業所をいいます。ただし、大企業の支店や関係会社を含みます。）であり、総務省発表の従業員規模別民営事業所数によれば、東京都区部及び８大都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市）における全事業所数1,332,270件の内約９割にあたる1,187,828件を占めています（平成18年10月１日現在）。

また、本投資法人は、こうしたテナントには今後成長の期待される新興企業も多く含まれていると分析していることもあり、中規模オフィスビルには旺盛な需要が存在し、空室が出た際にも速やかに埋まる可能性が高く、底堅い賃貸需要と安定収益が見込めると考えています。

また、供給面を見ると、主たるオフィスビル市場である東京都区部において、ここ10年程の新規供給は延床面積で10,000㎡以上の大規模オフィスビルに偏っています。このため、本投資法人は、中規模オフィスビル市場が供給過多になることによる賃料水準及び稼働率の大幅な下落のおそれは相対的に低いと考えています。また中小事業所にとり、大規模のオフィスビルを賃借することは、事業規模の観点から賃料等のコストが割高であり、またビルそのものも使い勝手が良いとはいえないため、賃借に際して考慮すべき要素として、大規模新築ビルであることは必ずしも優先順位が高いとは限りません。したがって、本投資法人は、新築の大規模オフィスビルの開発が中規模オフィスビルからの大規模なテナントのシフトを招くとは考えにくいと分析しています。実際に、直近の５年間の実績を見ると、大規模オフィスビルに比較して中規模オフィスビルの賃料水準の変動は小さく、中規模オフィスビルの稼働率は概ね安定していました。

本投資法人は、竣工から年月が経っているものを取得することがあります。多くのテナントにとって重要なのは築年数よりもむしろ交通至便で駅まで徒歩圏等といった立地環境であると、本投資法人は考えています。そして、立地環境の良好な地域は、テナントのニーズが見込めるからこそ早くから開発が行われ、オフィスエリアとしての成熟度が高く、結果として築年数が経っている物件が多くなっていると、分析しています。そうした地域にあるオフィスビルでは、適切に保守修繕を行い定期的に設備更新を実施することにより、築年数が経っても市場での競争力を十分維持できると、本投資法人は考えています。したがって、本投資法人は、好立地にあり良質の、それ故に安定した収益が見込める物件を選別し投資していく方針であり、投資物件の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル工事を、必要に応じて実施していきます。

本投資法人は、首都圏に所在する物件を中心に投資しますが、首都圏以外でも底堅いテナント需要を見込めるエリアがあります。またポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図るため、リスクとリターンを勘案しながら、物件数や地域分布においてよく分散されたポートフォリオを構築することが、安定的な収益を上げるために有益と考えています。首都圏以外のエリアにある物件については、首都圏に比べ市場が小さいので、首都圏物件以上に注意して市場の状況、市場内における当該物件の競争力、市場の将来動向等の正確な把握・予測に努めるようにします。特に、関西圏及び５大都市圏以外の主要都市の物件に投資する時には、市場規模を勘案し、その都市において確かな需要が見込める地域にある、競争力の高い良質なビルに投資していきます。本投資法人は、こうした選択的な投資を行うことによって、首都圏以外のエリアにある物件でも安定的な収益が期待できると考えています。

なお、中規模ビルの中には、オフィス以外の物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするもの（以下「その他都市型ビル」といいます。）があります。本投資法人は、投資機会の有効活用とポートフォリオ分散の観点から、こうした物件にも一定の投資比率の範囲内で投資することがあります。

本投資法人は、上記投資方針を達成するため本資産運用会社に、その運用を委託します。本資産運用会社は、

不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、投資物件の購入や売却、テナントの誘致、管理コストの削減及び物件の価値向上につながるリニューアル等の優れたノウハウを持つ役職員を中心に構成されます。

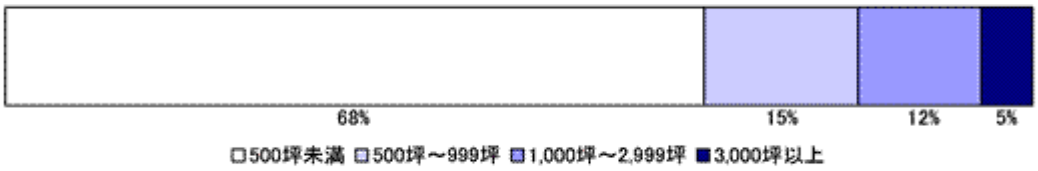
なお、中規模オフィスビルへの投資に際して、本投資法人は、その地域不動産市場内で競争力を有する物件を選別するためのポイントを定めており、中でも過去のテナントの履歴を重要な要素と考えています（後記「③ ポートフォリオ構築方針（ニ）取得基準」をご参照下さい。）。

また、本投資法人は、投資家の信頼が得られるよう強固なコンプライアンスと透明度の高い情報開示を重視した事業運営を行います。

（ロ）オフィスビルに係る市場概況

ａ．東京都区部の規模別ストック構成比 －棟数－

東京都区部の延床面積別棟数構成比は、以下の通りです。東京都区部において、棟数で見ると延べ床面積2,999坪以下のオフィスビルが全体の９割以上を占めており、本投資法人が定義している中規模オフィスビル（賃貸可能面積が1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルを指します。）は数多くマーケットに存在しています。



（出所）シービー・リチャードエリス株式会社資料

（注１）シービー・リチャードエリス株式会社は、東京都区部に所在する賃貸ビルのうち、地上階数が４階以上で主な用途がオフィスであり、かつ自用の建物ではなく一般に賃貸募集されたものの延床面積を、所有者等の協力に基づき聞取り等の方法により調査しています。ただし、当該調査は必ずしも東京都区部に所在するすべての物件を網羅するものではありません。同社は、これまで培ってきた不動産情報と実証的なノウハウを基盤として、10万棟に及ぶオフィスビルデータベースをはじめ、同社独自のデータベースに基づくオフィスマーケット指標（空室率、賃料水準等）を新聞等で公表しています。以下同じです。

（注２）上記グラフは平成23年３月末日を基準として作成しています。

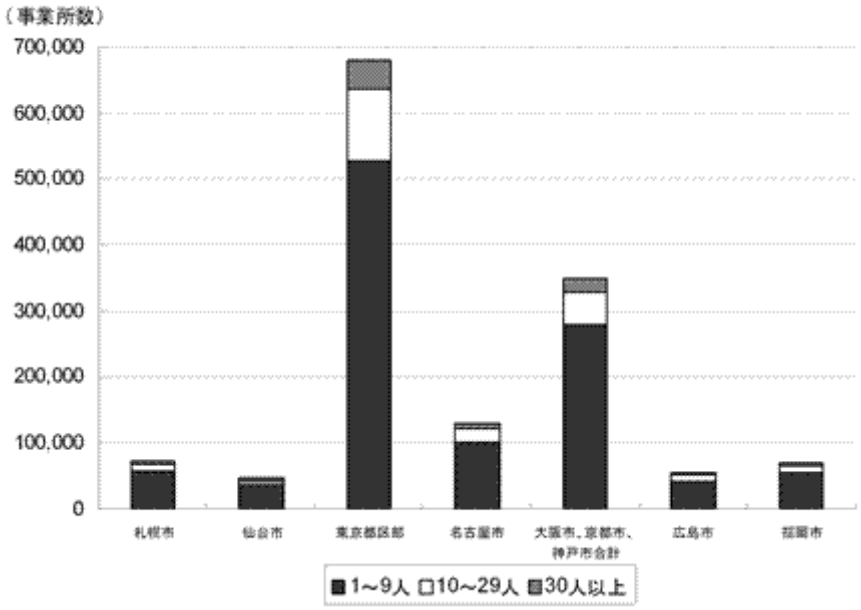
（注３）上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

（注４）１坪は、約3.3058㎡です。

b．従業者規模別民営事業所数

全国主要都市の従業者規模別民営事業所数は、以下の通りです。

投資対象地域の事業所の大多数は、従業員が10人未満の規模であり、中規模ビルに対するテナントからの潜在的なニーズは高水準で維持されています。



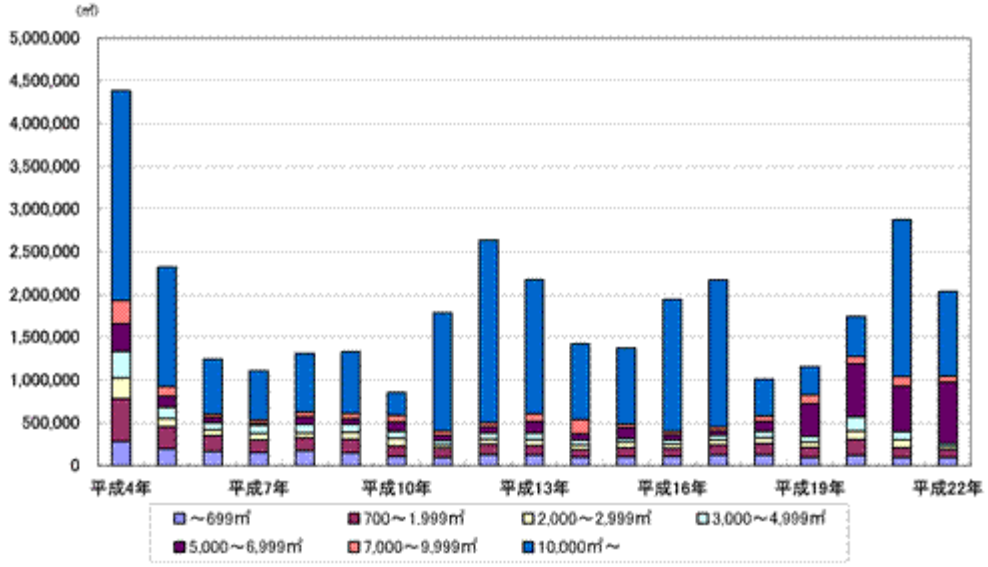
（出所）総務省「事業所・企業統計調査」資料をもとに本資産運用会社が作成

（注） 平成18年10月１日現在の数値です。

c．東京都区部の延床面積別オフィス着工量

東京都区部の延床面積別のオフィス着工量の推移は、以下の通りです。

延べ床面積10,000㎡未満の中小規模のオフィスビルについては、その供給量は平成18年以降増加傾向にあるものの、平成５年以降長期間にわたり低位で推移していました。したがって、同セクターにおいては、マーケットには相対的に築年数の古いビルが多く存在しています。



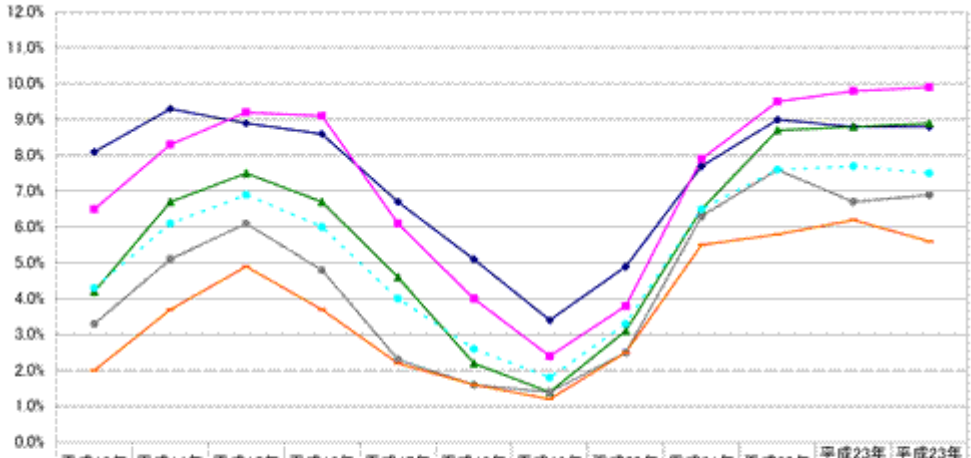
（出所）国土交通省「建築着工統計」をもとに本資産運用会社が作成

（注） 当該集計は「建築着工統計」の構造別、用途別、規模別集計の「事務所」用途を再集計したものです。「建築着工統計」にある「鉄筋コンクリート造」の床面積「5,000㎡以上」の着工量を当該集計では「5,000～6,999㎡」とみなして再集計しています。また、「建築着工統計」で規模別に集計されていない「木造」、「コンクリートブロック造」、「その他」の着工量を当該集計では「699㎡以下」とみなして再集計しています。

d．東京都区部の規模別空室率の推移

東京都区部の規模別空室率の推移は、以下の通りです。

東京都区部の空室率は、平成15年以降は低下傾向にありましたが、平成19年を境に上昇傾向に転じています。平成23年９月時点で、500坪未満の物件において、空室率は8.8%です。



	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年3月	平成23年9月
500坪未満	8.1%	9.3%	8.9%	8.6%	6.7%	5.1%	3.4%	4.9%	7.7%	9.0%	8.8%	8.8%
500-999坪	6.5%	8.3%	9.2%	9.1%	6.1%	4.0%	2.4%	3.8%	7.9%	9.5%	9.8%	9.9%
1,000-2,999坪	4.2%	6.7%	7.5%	6.7%	4.6%	2.2%	1.4%	3.1%	6.5%	8.7%	8.8%	8.9%
3,000-4,999坪	3.3%	5.1%	6.1%	4.8%	2.3%	1.6%	1.4%	2.5%	6.3%	7.6%	6.7%	6.9%
5,000坪以上	2.0%	3.7%	4.9%	3.7%	2.2%	1.6%	1.2%	2.5%	5.5%	5.8%	6.2%	5.6%
平均	4.3%	6.1%	6.9%	6.0%	4.0%	2.6%	1.8%	3.3%	6.5%	7.6%	7.7%	7.5%

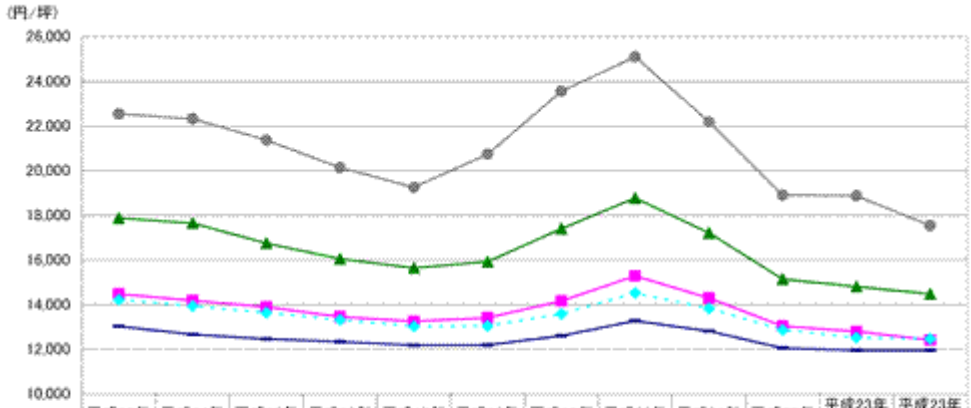
（出所）シービー・リチャードエリス株式会社資料

（注）　上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

e．東京都区部の規模別平均募集賃料の推移

東京都区部の規模別平均募集賃料の推移は、以下の通りです。

2,999坪以下の中小規模のビルにおいては、3,000坪以上の大規模ビルに比べ平均募集賃料の変動が小さくなっています。



	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年3月	平成23年9月
500坪未満	13,030	12,670	12,460	12,350	12,190	12,200	12,620	13,280	12,820	12,060	11,960	11,960
500-999坪	14,480	14,190	13,900	13,460	13,260	13,420	14,170	15,290	14,300	13,040	12,810	12,420
1,000-2,999坪	17,880	17,650	16,750	16,050	15,650	15,930	17,410	18,780	17,210	15,140	14,810	14,480
3,000坪以上	22,540	22,320	21,370	20,140	19,260	20,740	23,560	25,100	22,190	18,910	18,870	17,540
平均	14,220	13,940	13,640	13,320	13,030	13,050	13,590	14,520	13,840	12,870	12,530	12,480

（出所）シービー・リチャードエリス株式会社資料

（注）　上記グラフの面積区分は、本投資法人の定義する中規模オフィスビルの面積区分と同一ではありません。

② 本投資法人の成長戦略

（イ）外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、良質な投資情報を継続的に取得して、着実な外部成長を図ります。

本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得

本投資法人より運用の委託を受けた本資産運用会社は、不動産会社、金融機関等出身の経験豊富な人材で構成されています。本投資法人は、こうした人材の持つ、不動産の投資・運営ノウハウ、不動産ファイナンス・スキル及びネットワークを駆使し、物件取得の機会を追求します。

また、独自の物件取得ルートの充実が着実な外部成長の鍵となるとの認識のもと、有力不動産仲介会社をはじめとした仲介業者、開発業者、信託銀行などの金融機関、不動産投資ファンドの管理会社等との情報ネットワークの構築・強化に努め、より多くの良質な投資情報の取得を目指します。

（ロ）内部成長戦略

中規模オフィスビルのオーナー属性は多岐（不動産会社、事業会社、個人等）にわたるため、物件管理レベルの格差は大きいと考えられます。本投資法人の取得物件については、本資産運用会社がそのノウハウを駆使して高い管理レベルを実現し、賃料水準の向上、稼働率の向上、及び運営管理コストの削減による内部成長を目指します。実行にあたっては立地、物件用途、地域性等の物件特性に適合したプロパティ・マネジメント（以下「ＰＭ」といいます。）会社を選定し、ＰＭ会社と協働して積極的かつ効率的な運営管理を行います。

・テナント満足度の向上

既存テナントのニーズ（不満・要望等）を的確に把握するために、定期的にテナントへのヒアリングを実施します。そこで収集した情報に基づき的確かつ迅速に対応することで、テナント満足度の維持・向上を図り、既存テナントの退去防止に努めます。

・戦略的なリーシング

新規テナントのリーシングにあたっては、テナントニーズを分析し、物件の立地特性に即したきめ細かいリーシング戦略を策定・実行することで、早期のテナント確保に努めます。

・積極的な設備投資

現状のオフィス環境を維持する修繕工事はもとより、例えば、新規テナントのリーシングにあたり、施設面での快適性向上が最有効と判断される場合には、これを主眼とする改修工事も積極的に検討実施します。

・スケールメリットの追求

建物管理業務（設備保守、清掃、警備等）を複数物件で一括委託することで、スケールメリットによる運営管理コストの低減を図ります。

・外部委託業務への競争原理導入

運営管理業務（ＰＭ業務、建物管理業務、修繕工事等）の外部委託にあたっては、品質レベルの高い専門業者の中から複数の候補業者を選定した上で入札を実施する等、透明性の高い方法を採用することにより、高品質かつ低コストの物件管理を実現することができます。

③ ポートフォリオ構築方針

（イ）投資対象地域

投資対象地域は、下記の通りです。

地域区分	所在地	投資比率（注）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%～80%
関西圏	大阪府、京都府、兵庫県	20%～40%
５大都市圏	名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市	
その他主要都市	上記以外の地域の主要都市（県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市）	
合計	－	100%

（注）投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

本投資法人は、首都圏以外の主要都市への投資にあたり、その地域不動産市場の成熟度、同市場内における当該物件の立地・スペック等の位置づけ、建物の品質及び同市場の将来動向を正確に把握し、かつ予測するよう努め、競争力を有する物件に投資するものとします。

（ロ）用途区分

用途区分	投資比率（注）
オフィスビル	80%以上
その他都市型ビル	20%以下
合計	100%

（注）投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

本投資法人は、事務所（教育施設・医療施設等を含みます。）を主たる用途とするオフィスビル及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等に主として投資します。ただし、投資機会の活用及び分散投資の観点から、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするその他都市型ビル及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等にも一部投資します。

これらについては、原則として、集客力のある繁華な立地にあり、賃料負担力が高いテナントが入居中又は入居する見込みがあり、安定的収益を期待できる物件を投資対象とします。

（ハ）資産区分

本投資法人は、ポートフォリオの構築に当たり、運用資産が持つ潜在能力に着目し、将来における収益性の向上余地により運用資産をタイプＡとタイプＢに分類し運用することで、投資主利益の極大化と収益の安定的獲得を図ります。具体的には、タイプＡとは、一定の収益力は発揮できているがその収益性に向上余地がある運用資産をいい、タイプＢとは、リニューアル工事等によりその潜在能力を十分に発揮できている運用資産をいいます。本投資法人は、タイプＢを中心に柔軟かつ機動的に物件の売却を行い、内部成長の成果を実現させて収益機会の獲得を図ります。

また、運用資産の資産区分については、リニューアル工事の実施の程度、経済環境・不動産市況等の変化等を踏まえて、定期的に見直しの必要性を検討した上で、本投資法人の判断により変更することがあります。

（ニ）取得基準

ａ．物件選別ポイント

本投資法人は、中規模オフィスビルへの投資に際して、賃貸オフィスマーケット内で競争力を有する物件を選別するため、以下のポイントを重視します。

・駅からの距離
・最寄駅のグレード及びその属性分析
・築年数、建物のスペック（ＯＡ床、空調方式、天井高等）
・外観・共用部分等のグレード
・テナントの質、過去のテナント履歴
・テナントの使い勝手（貸室形状、共用部分の人の動線、トイレ等の快適性等）
・大企業が周辺にあるか否か等エリアの集積度・成熟度

特に判断材料として重視するのは過去のテナント履歴です。過去のテナント履歴からは賃料水準の推移はもちろんのこと、空室率、テナント属性、テナントの信用力の良否、フリーレントの有無等当該ビルの過去トレンドが把握でき、かつ将来動向の予測も容易となるため、選別にあたり重要な要素と本投資法人は考えています。

ｂ．基本スペック

投資対象物件の取得にあたり、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。

事項	基準	
立地	最寄駅から徒歩10分以内、前面道路の幅員が10m以上	
築年数	原則として30年以内。ただし、大規模修繕等により建物性能が向上したものについては、この限りでない。	
面積	賃貸可能面積1,000㎡以上、基準階面積150㎡以上	
天井高	2.5m以上	
空調方式	個別空調、又は将来的にその対応が可能であること。	
床	ＯＡ床対応、又は将来的にその対応が可能であること。 床荷重300kg／㎡以上	
警備方法	機械による24時間対応、又は将来的にその対応が可能であること。	
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）・建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とする。ただし、既存不適格物件、又は各種法規制に適合していない物件であっても将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがある。	
耐震性能	新耐震基準（注１）又は同等の耐震性能を有するものとする。	
地震ＰＭＬ（予想最大損失率）	非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のＰＭＬ（注２）20%以下。 ポートフォリオのＰＭＬは10%以下を維持するものとする。	
アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とする。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合には、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とする。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととする。
	ＰＣＢ	ＰＣＢが、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とする。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとする。
	その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮する。

事項	基準
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域（注３）に指定されている、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とする。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染（注４）が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとする。

（注１）新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

（注２）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。ＰＭＬには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。ＰＭＬについての統一的な定義はありませんが、本書においては、ＰＭＬとは50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する大きさの地震が１回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率（被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費（再調達価格）に対する割合）をいいます。また、ポートフォリオに関するＰＭＬとは、複数の建築物をまとめて１つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の１ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率（＝再現期間475年）で発生する地震（シナリオ地震）を想定し、それらの地震が１回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値（個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費（再調達価格）合計に対する割合の最大値）をいいます。

（注３）指定区域とは、土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）第１条の規定による改正前の土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）第５条第４項で定義される指定区域並びに土壌汚染対策法第６条第４項で定義される要措置区域及び同法第11条第２項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

（注４）土壌汚染とは、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含みます。）された土壌汚染に係る法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。

ｃ．投資金額

投資対象物件の検討にあたり、下記の点に留意し、原則として最低投資額である５億円以上の規模の物件に投資します。ただし、一つの物件への投資について、当該物件取得後のポートフォリオ総額に対する当該物件の投資額の比率の上限を25%とします。

ｉ．ポートフォリオ全体に及ぼす影響

ii．物件の属する地域不動産市場の状況及び同市場における当該物件の位置付け

iii．運用管理面からみた投資採算性

iv．テナントの質、個別賃貸借契約の内容

ｄ．開発物件

取得決議時において未竣工のいわゆる開発物件のうち、売買契約時までに下記の条件を満たす物件については、完工・引渡等のリスクが十分軽減できていると考えられるため、本投資法人はこれを取得することができるものとします。ただし、投資法人が自ら土地を購入し当該土地上に新たに建物を建築する開発型投資は行いません。

ｉ．建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付及び建物診断が行われ遵法性が確認されること、瑕疵の指摘がないこと等が売買契約の停止条件となっていること。

ii．不動産鑑定業者から不動産鑑定評価書又はこれに準ずる不動産価格調査報告書が得られること。

iii．ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、竣工後の十分な稼働率の確保が可能と見込まれること。

ｅ．その他

稼働率が低い物件や未稼働物件については、ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、購入後に十分な稼働率の確保が見込めると判断した場合に限り、本投資法人はこれを取得することができるものとします。

④ デュー・デリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては下表に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

その際に、原則として、専門性、客観性及び透明性の確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査について、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託し、その結果をもとに詳細に検討します。

調査項目	調査内容
経済的調査	（イ）投資対象物件の不動産鑑定評価（注） （ロ）テナントの信用力、過去の賃料収入状況 （ハ）過去稼動率の推移、賃料水準の動向 （ニ）投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圏分析等） （ホ）投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測 （ヘ）投資対象物件の用途・規模の適合性 （ト）鉄道等主要交通機関からの利便性 （チ）投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性 （リ）投資対象物件の敷金・保証金等の適正性 （ヌ）投資対象物件の建物管理状況の適正性 （ル）投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性
物理的調査	（イ）建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 （ロ）建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等 （ハ）賃貸可能面積・貸室形状（分割対応か否か）・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・ＯＡ床・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーター・ホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況 （ニ）耐震性能 （ホ）地震ＰＭＬ（予想最大損失率）の検証 （ヘ）長期修繕計画の検証 （ト）アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質の使用・保管状況 （チ）土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	（イ）不動産登記簿謄本・公図の調査 （ロ）土地境界確定の状況、境界紛争の調査 （ハ）賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 （ニ）区分所有建物の場合 ａ．管理規約・協定書等の調査 ｂ．敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置 （ホ）共有持分の場合 ａ．共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ｂ．共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ｃ．賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 （ヘ）借地権の場合 ａ．借地権に対する対抗要件の具備の状況 ｂ．借地権売却時の承諾料の有無及び金額 （ト）テナントとの紛争の可能性 （チ）優先交渉権の有無 （リ）前所有者の状況（否認権及び詐害行為取消権の確認）

（注）不動産鑑定評価により求める価格は、適正な投資採算価値を表す特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しないものとします。

開発物件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合は、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得するものとします。

⑤ リーシング方針

（イ）安定した収益確保を図るべく、投資不動産毎に情報を収集し、各投資不動産が所在する地域不動産市場における需給状況、賃料相場、空室率、競合物件の動向等を分析した上で、投資不動産毎にリーシング方針を策定し、テナント募集活動を行います。

（ロ）投資不動産の効率的な運営管理を行う上で合理的と判断される場合、マスターリース会社（エンドテナントに転貸することを目的として賃貸借契約＝マスターリース契約を締結する賃借会社をいいます。賃料保証型と賃料保証をしないパス・スルー型があります。）を利用することも検討します。マスターリース会社の選定にあたり、投資不動産及び地域不動産市場の特性を勘案し、マスターリース候補会社の特徴・実績等を総合判断の上決定します。

（ハ）テナントの選定・対応については、以下を基本とします。

ａ．入居予定テナントについては、以下に記載する項目に関しチェックを行います。必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果、問題がないと判断される場合、賃料水準・賃貸借契約期間・敷金金額・テナント業種・当該物件における他テナントとのバランス・要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。

ｉ．業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等

ii．賃貸借の内容（賃借の目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等）

iii．保証人の有無及びその属性

ｂ．既存テナント及び新規に賃貸借契約を締結したテナントについて、定期的にヒアリングを実施する等、そのニーズ（不満・要望等）を適切に汲み上げ、可能な限り長期的な関係を維持することを企図します。

（ニ）賃貸借契約における賃料、敷金及び契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

ａ．賃料

対象不動産の所在する地域の不動産賃貸市場における市場実勢水準及び地域内における対象不動産の競争力に鑑み、適切な賃料設定を行うことにより、機会損失を回避しテナントを確保するように努めます。ただし、適切に設定された賃料水準において、十分な賃料負担能力と信用力を持つテナントがすぐに確保できない場合には、一定期間空室が発生することもあります。

ｂ．敷金

賃貸借契約期間、物件の特性、不動産賃貸市場の状況、テナントの信用力、賃貸借の目的等に鑑み、都度適切な水準に決定します。

ｃ．契約期間

２年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性や不動産賃貸市場の状況に応じて更に長期間の契約締結が有利と判断される場合には、契約期間の長期化又は定期借家契約（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38条第１項）の導入も検討します。

⑥ 管理方針

（イ）ＰＭ会社の選定

投資不動産に係る管理業務においては、資産価値の維持向上を図りつつ、併せて不動産からの収益を拡大するよう努めるものとします。

これを実現するために、投資不動産毎にその特性を踏まえ、最適なＰＭ会社を選定し、建物運営管理、賃貸営業管理、工事・営繕管理等の管理業務を一括委託することを基本とします。

（ロ）ＰＭ会社の選定基準

ＰＭ会社の選定にあたっては、下表記載の審査項目を総合的に検討した上で、最適と判断されるＰＭ会社を、原則として個別の投資不動産毎に決定します。

審査項目	審査内容
業容	ＰＭ事業概要、人員体制、事業地域等
経験・実績	不動産用途別又は地域別の管理実績、専門とする不動産の用途又は地域
財務健全性	過去の決算内容、信用度
ＰＭ内容・能力	建物運営管理（設備保守・清掃・警備等）、工事・営繕管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事に係る管理等）、賃貸営業管理（テナントリーシング等）、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等の体制・質・スピード
報酬額	ＰＭ内容との相応性
その他	近隣競合建物の受託状況

（ハ）運営のモニタリング

ＰＭ会社と相互に綿密な連携をとることにより、円滑な管理体制を構築します。定期的（原則として毎月）に投資不動産の運営管理状況（賃貸収支状況、稼動状況、既存テナント動向、新規テナント募集状況、修繕工事実績及び今後の予定等）を報告させるとともに、必要に応じてその対応内容等についての協議を行います。

ＰＭ会社との契約期間は原則１年間とし、当該契約期間の運用実績について、日頃のモニタリング及び運営管理状況の定期報告等の内容に基づき原則として毎年パフォーマンス評価を実施し、その結果が不良の場合にはＰＭ会社の変更を検討します。

（ニ）修繕及び資本的支出に関する基本方針

ａ．修繕計画の策定

投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画を参考に、投資不動産毎に修繕計画を策定し、必要な修理、修繕、更新及び改修を行います。

修繕計画は、本投資法人の決算期までに翌営業期間及び翌々営業期間分を策定します。

ｂ．修繕

建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準、建物エンジニアリング・レポートの内容等を踏まえ、その実施時期、実施内容、実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

ｃ．資本的支出

通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴う諸対応、機能維持を目的とした各種設備の更新）の他、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル（ＯＡ床の設置、個別空調設備の導入、24時間警備装置の設置、外壁・共用部等の美観及び利便性の向上等）についても必要に応じて十分な検討を行った上で実施します。工事の実施にあたり、実施時期、実施内容、実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

ｄ．ポートフォリオ全体での検証

上記修繕工事の実施にあたり、内容の共通した工事を複数物件で実施することによりポートフォリオ全体の費用低減につながると判断した場合には、当該工事を同時期に行うことも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に留意します。

（ホ）付保方針

ａ．火災等の災害や事故等により生じる建物の損害及び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、所定の付保基準に基づき火災保険及び損害賠償保険の付保を行います。また、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険を付保します。

ｂ．地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のＰＭＬを基準に、災害による影響と地震保険料とを比較検討した上で付保の判断を行います。なお、ＰＭＬが20％を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。

ｃ．引受保険会社の選定にあたり、適当と認められる保険代理店を通じて複数の保険会社の引受条件や信用状況を比較検討の上、公正な選定を行います。

⑦ 売却方針

（イ）ポートフォリオの見直し

本投資法人は、以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、個別投資不動産を売却することがあります。なお、ポートフォリオの構成の見直し及び個別投資不動産の売却に際しては、本投資法人は、国内外の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討するものとします。本投資法人は、賃貸事業利益のみならず個別投資不動産の売却益を活用することにより、本投資法人の投資主に対する毎営業期間の金銭の分配額の安定化に努めるものとします。

（ロ）本資産運用会社は、個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討します。

ａ．各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析、物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合

ｂ．売却による債務の返済等を通じて財務体質の強化や資金の再調達リスクの軽減を図ることが、本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合

ｃ．実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望者が現れる等、売却を行うことが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合

ｄ．経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損・劣化等により当初想定した収益の確保が困難となり、追加的措置によっても回復の見込みがないと判断した場合

ｅ．タイプＢに分類される運用資産につき、市場タイミング等を見計らいながら、未実現含み益の実現を図ることが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合

（ハ）売却にあたり、より高い価格での売却が実現できるように、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等の方策を検討します。また、購入先の属性や購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図るものとします。

⑧ 財務方針

（イ）本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、以下の基本方針の下で計画的かつ機動的な財務戦略を立案し実行します。

ａ．調達面では、資産の取得・修繕設備投資・分配金の支払・本投資法人の運営又は債務の返済（敷金及び保証金の返還・借入金の返済・投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行います。

ｂ．運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

（ロ）投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や投資物件の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ、実行します。

（ハ）負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。

ａ．有利子負債比率は、原則として60％を上限とします。ただし、新たな投資不動産等の取得に伴い、一時的に60％を超えることがありえます。

ｂ．金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。

・全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。

・借入先の選定にあたり、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間・金利・担保提供の要否・手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項に規定する機関投資家をいいます。以下同じです。）に限るものとします。

・必要資金の機動的な調達を目的として極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討します。

ｃ．長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討します。

ｄ．資金調達のための必要に応じ投資法人の資産を担保として提供することがあります。

ｅ．デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。ただし、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともありえます。

（ニ）資金運用については、下記の基本方針に従って実施します。

ａ．本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の口座（預金保険制度により全額保護の対象となる決済用預金）又は短期債務格付が最上級格若しくはその次格である銀行の預金口座に預け入れます。

規約上は安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

ｂ．投資物件の賃貸に際し収受した敷金又は保証金等の預り金の運用についても、原則として上記ａ．に準じて取扱います。

⑨ 情報開示方針

本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速・正確かつ公平な情報開示とともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　３．資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲」）

（イ）不動産等

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．地役権

ｅ．不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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。）

ｆ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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

ｇ．当事者の一方が相手方の行う上記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のみ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「不動産等に関する匿名組合出資持分」といいます。）

ｈ．信託財産を主として不動産等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）本投資法人は、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするもので次に掲げる資産に投資することができます。

ａ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に規定する特定目的会社の優先出資証券

ｂ．投信法に規定する受益証券

ｃ．投信法に規定する投資証券

ｄ．資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券

（ハ）本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げるもののほか、次に掲げる資産に投資することができます。

ａ．預金

ｂ．有価証券（上記（イ）ｅ.乃至ｈ.、（ロ）ａ.乃至ｄ.、本（ハ）ｅ.、下記（ニ）ｄ.及びｅ.に該当するものを除きます。）

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

ｄ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。）

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

（ニ）本投資法人は、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．資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

ｂ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）

ｃ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第２条第１項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

ｄ．信託財産を上記ｂ．及びｃ．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｅ．会社法に規定する持分会社の出資持分

ｆ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｇ．不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 利益の分配（規約第34条第１号）

ａ．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、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い計算される利益とします。

ｂ．分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。

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

② 利益を超えた金銭の分配（規約第34条第２号）

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

③ 分配金の分配方法（規約第34条第３号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第34条第４号）

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

⑤ 社団法人投資信託協会規則（規約第34条第５号）

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

（４）【投資制限】

本投資法人の規約及び法令に基づく投資制限は以下の通りです。

① 投資制限（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　４．投資制限」）

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）ｂ．」に掲げる有価証券及び同ｄ．に掲げる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。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）ｃ．」に掲げる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。

（ハ）本投資法人は、国外に所在する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。）への投資は行わないものとします。

（ニ）本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

（ホ）本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします。

② 組入資産の貸付（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　５．組入資産の貸付の目的及び範囲」）

（イ）本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、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を行うことを原則とします。

（ロ）本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記投資方針に従い運用します。

（ハ）本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

③ 借入金及び投資法人債発行（規約第32条）

（イ）借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、設備投資、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、借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等とします。

（ロ）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。

（ハ）借入先

資金を借り入れる場合は、機関投資家からの借入れに限るものとします。

（ニ）担保の提供

上記(イ)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ます。

④ 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、次の通りです。

（イ）金融商品取引法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社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。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して金融商品取引法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下の通りです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

ａ．自己取引等

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

ｂ．運用財産相互間の取引

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

ｃ．第三者の利益を図る取引

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

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為。

（ロ）投信法に基づく投資制限

ａ．同一株式の取得制限

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

ｂ．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、原則として、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません（投信法第80条第１項）。

ｃ．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません（投信法第81条）。

3【投資リスク】

以下は、平成23年10月31日現在における投資リスクについての記載です。

（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、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況（2）投資資産 ② 投資不動産物件（ニ）個別不動産及び個別信託不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券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る分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券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。

① 本投資証券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）投資対象を単一用途に限定していることによるリスク
（ロ）地域的な偏在に関するリスク
（ハ）不動産を取得又は売却できないリスク
（ニ）本投資法人のポートフォリオ構築方針及び売却方針に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）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
（ハ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ニ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（ホ）敷金及び保証金に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・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、滅失及び劣化等のリスク
（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）マスターリース会社に関するリスク
（リ）転貸に関するリスク
（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ル）共有物件に関するリスク
（ヲ）区分所有建物に関するリスク
（ワ）借地物件に関するリスク
（カ）借家物件に関するリスク
（ヨ）開発物件に関するリスク
（タ）有害物質に関するリスク
（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

⑤ 税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他
（イ）専門家報告書等に関するリスク
（ロ）統計情報の正確性・客観性に関するリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク
（イ）本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投資口の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、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況、構造計算書問題等、不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会事象等その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。
そのため、投資主は、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）本投資証券の市場での取引に関するリスク
本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、本投資証券の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

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

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。
一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。
このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を単一用途に限定していることによるリスク

本投資法人は、投資対象のほとんどを中規模オフィスビルとしています。経済動向が良好なときは、中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルや商業施設と比べた場合にはそのメリットを享受する度合いが少なく、本投資法人は、高い収益性をあげることができない可能性があります。一方で、経済動向が悪化したときは、中規模オフィスビルの主たるテナントとなる中小企業はその影響を受け易く、結果として需要が停滞し、本投資法人は、安定した収益を確保できない可能性があります。また、居住施設と比べた場合には、中規模オフィスビルへの投資による収益は、安定性に劣る可能性があります。こうした可能性等が顕在化した場合には、中規模オフィスビルへの集中的な投資をしている本投資法人は、他の用途に集中投資するか又は多様な用途に分散投資する投資法人に比べて、収益の水準や安定性において劣ることがあります。

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで60%～80%を首都圏に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）不動産を取得又は売却できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活況である場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを売却する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ニ）本投資法人のポートフォリオ構築方針及び売却方針に関するリスク

本投資法人は、本投資法人の投資主に対する金銭の分配額の安定化のため、賃貸事業利益のみならず、個別投資不動産の売却益を活用する方針をとっています（前記「２ 投資方針（１）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針及び⑦ 売却方針」をご参照下さい。また、本投資法人の１口当たり分配額の推移については、後記「５ 運用状況 （３） 運用実績 ② 分配の推移」をご参照下さい。）。

しかし、前記「(ハ) 不動産を取得又は売却できないリスク」に記載の通り、不動産については、希望する時期に希望する物件を売却できない可能性があり、また、売却が可能であっても、希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあり、期待した不動産等売却益の水準が確保できず、金銭の分配額の安定化が実現できない可能性があります。また、投資口１口当たりの分配額は発行済投資口数が増加した場合には希薄化するため、本投資法人が投資主に対する金銭の分配額の安定化を実現するためには、発行済投資口総数の増加に伴って売却取引の頻度を増やし、又は、取引規模の拡大等を図り、不動産等売却益の水準を拡大させていく必要があります。したがって、本投資法人が、上記のような方針をとったとしても、必ずしも１口当たりの金銭の分配額が安定するとの保証はなく、１口当たりの金銭の分配額は大きく減少する可能性があります。

本投資法人は、売却に際して、売却後のポートフォリオの資産構成が中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるか等を検討しますが、不動産市場の動向等によっては、ポートフォリオの質の低下を招く結果となる可能性があります。かかる場合、短期的には金銭の分配額を安定化させることができても、中長期的に維持することは困難となる可能性があります。

（ホ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、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ます。このような制限が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は複数の借入先金融機関との間でローン契約を締結しており、それぞれのローン契約中において、個別に担保不動産のLTV（ローントゥバリュー）やDSCR（デットサービスカバレッジレシオ）についての財務制限条項が付されています。不動産の価格下落や収益性の低下によってこれらの財務制限条項に抵触した場合には、当該契約による借入金の返済や担保差し入れ、利率の変更等の対応を迫られる結果、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

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。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）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、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。それらが失われた場合、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、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

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（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

加えて、平成23年１月11日に、本投資法人の本資産運用会社の株主（スポンサー）の異動がなされ、その結果、平成23年10月31日現在、いちごグループホールディングス株式会社が本資産運用会社の株式8,000株（株式保有割合100%）を保有しています。旧スポンサーであるいちごトラストとのスポンサーサポート契約は当面は引き続き存続しますが、今後、この株主の異動に伴うサポート体制の変更がなされる可能性があります。また、スポンサーの利益は必ずしも本投資法人又は本投資法人の投資主の利益と一致するとは限らず、利益相反の問題が生じる可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である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・財政的基盤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。

（ロ）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

平成23年10月31日現在、本投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が本投資証券の売買を行うことを禁止していますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ニ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算の手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

（ホ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、主として不動産又はこれを信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、それが取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

また、不動産登記簿の記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可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。さらに、更新料条項を定めている場合でも、裁判所によって、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情があると判断された場合、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

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、平成23年10月31日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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、滅失及び劣化等のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、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。

また、大規模な地震、津波又は環境汚染を伴う災害等が発生した場合、たとえ本投資法人の保有する不動産が滅失、劣化若しくは毀損せず、又は当該不動産に瑕疵が生じなかったとしても、所在地の周辺地域経済が多大な影響を受けることにより、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕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、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）による海岸保全区域における土地の掘削等の制限、港湾法（昭和25年法律第218号。その後の改正を含みます。）による港湾区域内における工事等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、電波法（昭和25年法律第131号。その後の改正を含みます。）に基づく高層建築物等の工事の制限、その他一定割合において住宅を付置する義務や駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。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たり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、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。）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、追加的な費用負担等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に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「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消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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みなされるリスク）もあります。

（チ）マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、本投資法人又は不動産の所有者である信託受託者がマスターリース契約を締結し、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸する場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（リ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ル）共有物件に関するリスク

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

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

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、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

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

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

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。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、建物の所有を目的としない土地の賃貸借については、借地借家法又は借地法の適用はありません。このため、当該土地に関する賃貸借契約が終了する場合、又は当該土地が他に転売される等して所有者が変わる場合には、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（ヨ）開発物件に関するリスク

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

（タ）有害物質に関するリスク

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

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託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。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。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は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のものをいいます。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託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。

加えて、不動産を信託財産とする信託において、信託内借入の方法で資金を調達した場合、信託内借入等の信託受託者の債務は、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して元利金等の返済が行われるため、信託財産である不動産の価格及び収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入の元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ⑧ 財務方針」記載の方針が適用され、有利子負債比率は、信託内借入を含めて算定されることになります。また、信託内借入の引き当てとなる財産は、信託財産に限定されるため、信託内借入においては、一般に、信託財産たる不動産の価格及び収益を基準としたLTV（ローントゥバリュー）やDSCR（デットサービスカバレッジレシオ）などの財務制限条項が付されます。これらの財務制限条項に抵触した場合には、当該信託内借入にかかる借入金の返済をするために、信託財産たる不動産売却を余儀なくされる等によって、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

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

ａ．会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

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

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｃ．借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約別紙１「資産運用の対象及び方針　２.投資態度(6)」）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（イ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の評価に関する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又は約束するものではありません。

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

（ロ）統計情報の正確性・客観性に関するリスク

本書に記載された統計情報については、政府機関の公表する資料及び情報に加えて、調査分析会社が政府機関の公表する資料及び情報をもとに分析を行って表示方法に加工をしたもの、並びに調査分析会社が一定の調査方法に基づいて収集した資料及び情報を一定の分析方法に基づいて作成及び表示したものが含まれています。これらの統計情報は、調査方法、分析方法、表示方法等により異なる可能性があり、他の第三者が作成する統計情報と一致する保証はありませんし、また、客観的な現在又は将来の市場動向に一致する保証はありません。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第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。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

（イ）本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、３か月に一回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。同時にかかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社が、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引等管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

（ロ）本資産運用会社の体制

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

ａ．本資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、主要なリスクをレピュテーショナルリスク、不動産運用リスク、オペレーショナルリスク及びリーガルリスクに分類した上で、リスクを管理する方法や体制について定めています。

ｂ．本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「内部者取引等管理規程」、コンプライアンス関連規程その他各種の事務規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めるものとします。

ｉ．運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めます。詳細については、前記「２ 投資方針」をご参照下さい。

ⅱ．内部者取引等管理規程

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引類似行為について、役職員がその業務に関して取得した未公表の法人関係情報の管理及び役職員の服務等について定めた「内部者取引等管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めます。

ⅲ．コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンスを「当社業務に関連するあらゆる法令、諸規則、市場ルール及び社内規程類を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」とコンプライアンス規程で定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンスプログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程を遵守することにより、投資リスクの管理に努めます。

ⅳ．その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めます。

４【手数料等及び税金】

以下は、平成23年10月31日現在の手数料等及び税金についての記載です。

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

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

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第21条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとします。

（イ）各執行役員の報酬は、１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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、１人当たり月額35万円を上限とし、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した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第35条及び別紙３「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下の通りとします。

なお、本投資法人は、当該報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社の指定する銀行口座に入金する方法で支払うものとします。

（イ）運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の翌日から３か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.25%を上限とする料率を乗じて得た金額の２分の１に相当する金額（１円未満切捨て）。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が規約第６章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等又は不動産対応証券の特定資産（以下「特定資産」といいます。）を取得又は処分した場合には、取得した特定資産の売買価格（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じです。）の合計と処分した特定資産の直近の貸借対照表額の合計の差額を加減した額。

支払時期は、計算期間Ⅰの末日及び計算期間Ⅱの末日から３か月以内とします。

（ロ）運用報酬Ⅱ

本投資法人の各決算期の経常キャッシュフローに3.00%を上限とする料率を乗じて得た金額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「ＣＦ」といいます。）。また、運用報酬Ⅱの計算に際しては、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及びインセンティブ報酬控除前のＣＦを基準とします。

支払時期は、本投資法人の各決算期から３か月以内とします。

（ハ）取得報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を取得した場合において、その売買価格に0.5%の料率を乗じて得た金額。ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その売買価格に0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から１か月以内とします。

（ニ）譲渡報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を譲渡した場合において、その売買価格に0.5%の料率を乗じて得た金額。ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者への特定資産の譲渡については、その売買価格に0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から１か月以内とします。

（ホ）インセンティブ報酬

ｉ．投資口１口当たりのＣＦが(ｉ）直近の６営業期間（インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同様とします。なお、平成20年10月31日に終了する第５期の営業期間までは、「直近の６営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。）連続で前期間と同額か増加し、かつ(ⅱ）インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口１口当たりのＣＦが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算により求められた金額。

＜計算式＞

（当該営業期間に係る決算期の投資口１口当たりＣＦ－前営業期間に係る決算期の投資口１口当たりＣＦ）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×30.0%

ⅱ．上記ｉ．(ｉ)の条件を満たせなかった場合であっても、投資口１口当たりのＣＦが直近の６営業期間（なお、平成20年10月31日に終了する第５期の営業期間までは、「直近の６営業期間」ではなく「直近の全ての営業期間」とします。）の単純平均を上回り、かつ上記ｉ．(ⅱ)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。

＜計算式＞

（当該営業期間に係る決算期の投資口１口当たりＣＦ－当該営業期間を含む直近の６営業期間の単純平均の投資口１口当たりＣＦ）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×30.0%

ⅲ．上記ｉ．及びⅱ．とも、投資口１口当たりＣＦは、ＣＦを各営業期間末時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のＣＦを基準とします。支払時期は、各営業期間に係る決算期後３か月以内とします。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

（イ）資産保管会社の報酬

本投資法人は、委託業務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限とす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、資産保管会社は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

（ロ）一般事務を行う一般事務受託者の報酬

本投資法人は、委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限とす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、一般事務受託者は各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、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）投資主名簿等管理人の報酬

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。委託事務手数料について、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。本投資法人が合併その他の組織再編により解散し、これを理由として投資主名簿等管理人委託契約が終了した場合であって、投資主名簿等管理人委託契約に基づく本投資法人の投資主名簿等管理人に対する委託事務の委託の期間が１ヶ月を下回るときには、委託事務手数料は無償とします。なお、本投資法人が合併その他の組織再編により解散しない場合、委託事務手数料については別途協議するものとします。

委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位および計算方法	事務範囲
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、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 （２）除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 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
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。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 （２）指定振込払いの取扱 １件につき　150円 （３）ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 （４）特別税率の適用 １件につき　150円 （５）分配金計算書作成 １件につき　15円	分配金の計算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
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 １枚につき　450円 （２）毎月末現在における未払の分配金領収証　および郵便振替支払通知書 １枚につき　3円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	（１）諸届　１件につき　300円 （２）調査　１件につき　1,200円 （３）証明　１件につき　600円 （４）投資口異動証明　１件につき　1,200円 （５）個別投資主通知　１件につき　300円 （６）情報提供請求　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理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

手数料項目	手数料計算単位および計算方法	事務範囲
諸通知発送 手 数 料	（１）封入発送料 封入物２種まで （機械封入） １通につき 25円 １種増すごとに５円加算 （２）封入発送料 封入物２種まで （手封入） １通につき 40円 １種増すごとに10円加算 （３）葉書発送料 １通につき 8円 （４）宛名印書料 １通につき 15円 （５）照 合 料 １照合につき 10円 （６）資料交換等送付料 １通につき 60円	封入発送料…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 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換および投信資料等の宛名印書、封入、発送
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
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）投資主総会受付事務補助等 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
投資主一覧表 作成手数料	（１）全投資主を記載する場合 １名につき 20円 （２）一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成

手数料項目	手数料計算単位および計算方法	事務範囲
ＣＤ-ＲＯＭ 作成手数料	（１）全投資主対象の場合 １名につき　15円 （２）一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 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）ＣＤ-ＲＯＭ複写料 １枚につき　27,500円	ＣＤ-ＲＯＭの作成
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
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
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
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

（ニ）特別口座管理機関の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度各当事者が協議の上決定します。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理機関の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

項 目	料 率	対 象 事 務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名まで　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とする ２．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない (1) 総投資主報告料 報告１件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理１件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理１件につき250円 (4) 諸届受理料 受理１件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次１件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき 1,600円 ２．発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき 800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

④ 会計監査人報酬（規約第29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か月以内に支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、本投資証券の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します（規約第37条）。

① 投資口の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付等に係る費用を含みます。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用
④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 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
⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑦ 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、印刷及び交付等に係る費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、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）
いちごリートマネジメント株式会社 財務部
東京都千代田区内幸町一丁目１番１号
電話番号 03-3502-4893

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の３％以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

（ｉ）平成25年12月31日までは10%（所得税７％、住民税３％）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５％）の源泉徴収税率が適用されます（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます）。

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

（iii）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税７％、住民税３％）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５％）です（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます）。

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

（ｖ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

（ｉ）みなし配当

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

（ii）みなし譲渡収入

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

（注１）投資口の譲渡原価は、次のように計算されます。

譲渡原価の額 ＝ 従前の取得価額 × 純資産減少割合※

※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

（注２）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

譲渡損益の額 ＝ みなし譲渡収入金額 － 譲渡原価の額

（注３）投資口の取得価額の調整（減額）は、次のように計算されます。

調整後の取得価額 ＝ 従前の取得価額 － 譲渡原価の額

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

（ｉ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）となります（平成25年１月１日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます）。

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

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

（iv）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税５%）となります（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます）。

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

（vi）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成25年12月31日までは７%、平成26年１月１日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます）。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります）。

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、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

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

（ii）みなし譲渡収入

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

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

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

ｂ．他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

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

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

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

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

ｂ．不動産取得税

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

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	用 途 （注１）	地 域 （注２）	第11期 （平成23年10月31日） 保有総額 （百万円） （注３）	投資比率 （%） （注４）
不動産	オフィス	首都圏（注５）	16,616	13.6
		５大都市圏	17,217	14.1
		その他主要都市	4,539	3.7
	その他都市型ビル	首都圏（注５）	3,282	2.7
		５大都市圏	790	0.6
	小 計		42,447	34.8
信託不動産	オフィス	首都圏（注５）	47,067	38.6
		関西圏	859	0.7
		５大都市圏	6,663	5.5
		その他主要都市	8,806	7.2
	その他都市型ビル	首都圏（注５）	6,671	5.5
	小 計		70,068	57.4
預金等のその他資産			9,461	7.8
資産総額計			121,977	100.0

（注１）「用途」は、前記「２ 投資方針（1）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（ロ）用途区分」に基づいて記載しています。

（注２）「地域」は、前記「２ 投資方針（1）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象地域」に基づいて記載しています。

（注３）「保有総額」は決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注４）「投資比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

	第11期 （平成23年10月31日） 金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	55,571	45.6
純資産総額	66,405	54.4
資産総額	121,977	100.0

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、平成23年10月31日現在、52物件の不動産を信託する信託受益権及び不動産を保有しています。

（イ）保有不動産の賃貸借の概要

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
A-1	首都圏	オフィスビル	COI新橋ビル	5,519.98	5,519.98	9	163,756
A-2	首都圏	オフィスビル	COI西参道ビル	4,863.79	4,679.43	14	134,514
A-4	首都圏	オフィスビル	MTCビル	4,097.63	4,097.63	8	110,409
A-7	首都圏	オフィスビル	COI南平台ビル	1,925.24	1,925.24	12	65,179
A-8	首都圏	オフィスビル	ジョワレ半蔵門	2,080.37	1,590.44	6	46,819
A-12	首都圏	オフィスビル	COI聖坂ビル	1,947.65	1,947.65	6	57,679
A-18	首都圏	オフィスビル	COI渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	4	51,556
A-19	首都圏	オフィスビル	COI赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	7	30,032
A-20	首都圏	オフィスビル	COI芝園橋ビル	1,602.29	1,602.29	7	44,548
A-21	首都圏	オフィスビル	COI恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	5	65,987
A-22	首都圏	オフィスビル	COI銀座612	1,395.58	1,319.76	25	57,735
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷	1,220.02	1,220.02	10	66,658
A-24	首都圏	オフィスビル	COI内神田ビル	1,379.33	1,379.33	12	42,056
A-25	首都圏	オフィスビル	COI九段南ビル	490.91	446.91	10	12,603
A-26	首都圏	オフィスビル	COI四谷四丁目ビル	780.64	780.64	11	19,324
A-27	首都圏	オフィスビル	COI赤坂溜池ビル	494.14	398.50	5	19,585
A-28	首都圏	オフィスビル	DSM神保町ビル	1,931.48	1,931.48	6	62,166
A-29	首都圏	オフィスビル	DSM日本橋蛎殻町ビル	2,379.80	2,121.34	4	47,623
A-30	首都圏	オフィスビル	COI九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	1	26,820
A-31	首都圏	オフィスビル	COI九段三丁目ビル	1,318.80	1,318.80	5	36,671
B-1	首都圏	オフィスビル	COI五反田ビル	5,346.76	5,095.25	11	188,080
B-2	首都圏	その他都市型ビル	ブルク大森	5,358.25	4,667.52	37	158,077
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	4,183.11	3,242.99	11	88,961
B-5	首都圏	その他都市型ビル	パゴダ浅草	2,091.27	2,091.27	6	71,109
B-6	首都圏	オフィスビル	COI南池袋ビル	1,490.31	1,490.31	10	55,463
B-7	首都圏	その他都市型ビル	REGALOビル	2,183.65	2,183.65	9	63,360
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール296	1,282.92	1,282.92	9	39,768
B-10	首都圏	オフィスビル	テクノス中野ビル	1,250.85	1,250.85	6	38,499
B-11	首都圏	オフィスビル	COI永代ビル	2,602.31	2,602.31	7	78,695
B-12	首都圏	オフィスビル	COI横須賀ベイサイドビル	2,186.73	1,710.80	7	59,868
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	6	81,123
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	1	22,265
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	1,311.21	1,311.21	6	27,567
B-16	首都圏	オフィスビル	TK吉祥寺ビル	4,146.86	3,567.02	13	98,599
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	2,186.41	1,611.67	4	43,939

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント総数（注５）	当期総賃料収入（千円）（注６）
D-1	5大都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	5,675.73	4,813.37	17	106,219
D-2	5大都市圏	オフィスビル	COI広島紙屋町ビル	2,893.29	2,366.67	23	61,713
D-3	5大都市圏	オフィスビル	COI名駅ビル	2,063.52	2,063.52	8	37,198
D-4	5大都市圏	オフィスビル	COI名古屋プラザビル	3,928.12	3,579.21	19	188,899
D-5	5大都市圏	オフィスビル	エルセントロ札幌	1,199.43	1,040.12	7	30,703
D-6	5大都市圏	オフィスビル	COI仙台中央ビル	2,378.07	2,077.35	15	29,611
D-7	5大都市圏	オフィスビル	ソロンけやき通りビル	1,969.05	780.42	8	22,629
D-8	5大都市圏	その他都市型ビル	大名バルコニー	765.61	765.61	6	33,810
D-9	5大都市圏	オフィスビル	CRD丸の内	8,009.11	7,873.33	19	250,878
E-1	その他主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	8,601.71	8,507.18	13	121,315
E-2	その他主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	3,247.03	3,013.66	18	72,965
E-3	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス佐賀	2,786.37	2,547.16	17	48,743
E-5	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス金沢駅前	2,454.09	1,800.28	8	37,605
E-6	その他主要都市	オフィスビル	COI高松ビル	6,329.33	6,122.35	11	149,854
E-7	その他主要都市	オフィスビル	COI富山新桜町ビル	2,089.68	1,476.03	7	34,759
E-8	その他主要都市	オフィスビル	秋田山王21ビル	3,512.36	1,943.66	9	34,111
E-9	その他主要都市	オフィスビル	COI新潟ビル	6,577.22	5,030.94	23	136,245
合計				141,957.63	128,617.69	538	3,674,376

（注１）「地域」は、前記「２ 投資方針（1）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象地域」に基づいて記載しています。

（注２）「用途」は、前記「２ 投資方針（1）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（ロ）用途区分」に基づいて記載しています。

（注３）「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。

（注４）「賃貸面積」は、平成23年10月31日現在、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注５）「テナント総数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして、複数の物件にわたる場合には、複数のテナントとする方法で延べテナント数を記載しています。

（注６）「当期総賃料収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

（ロ）保有不動産の稼働率の推移

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）									
				第２期	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
A-1	首都圏	オフィスビル	COI新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	48.1	48.1	63.8	100.0
A-2	首都圏	オフィスビル	COI西参道ビル	96.9	100.0	100.0	100.0	88.8	86.2	87.3	93.5	90.1	96.2
A-4	首都圏	オフィスビル	MTCビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.0	77.9	100.0	100.0
A-7	首都圏	オフィスビル	COI南平台ビル	100.0	100.0	100.0	90.0	94.6	94.6	90.0	100.0	100.0	100.0
A-8	首都圏	オフィスビル	ジョワレ半蔵門	100.0	100.0	85.0	86.8	100.0	85.0	86.3	86.3	89.6	76.4
A-12	首都圏	オフィスビル	COI聖坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-18	首都圏	オフィスビル	COI渋谷神山町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	87.9	87.9	100.0	100.0	100.0	100.0
A-19	首都圏	オフィスビル	COI赤坂五丁目ビル	76.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-20	首都圏	オフィスビル	COI芝園橋ビル	100.0	100.0	85.3	85.3	71.7	86.2	86.3	100.0	100.0	100.0
A-21	首都圏	オフィスビル	COI恵比寿西ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	71.8	85.9	85.9	94.7	100.0
A-22	首都圏	オフィスビル	COI銀座612	—	92.2	92.6	91.0	87.5	91.1	98.2	96.2	96.1	94.6
A-23	首都圏	その他都市型ビル	フィエスタ渋谷	—	100.0	90.1	89.3	89.7	78.7	89.1	100.0	100.0	100.0
A-24	首都圏	オフィスビル	COI内神田ビル	—	60.0	68.7	88.9	91.2	88.8	81.8	90.5	100.0	100.0
A-25	首都圏	オフィスビル	COI九段南ビル	—	0.0	82.0	100.0	100.0	100.0	89.0	100.0	91.0	91.0
A-26	首都圏	オフィスビル	COI四谷四丁目ビル	—	—	72.6	90.8	90.8	63.5	72.7	90.9	90.9	100.0
A-27	首都圏	オフィスビル	COI赤坂溜池ビル	—	—	52.1	52.1	52.1	87.6	87.7	100.0	100.0	80.6
A-28	首都圏	オフィスビル	DSM神保町ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	91.8	83.8	84.0	92.0	100.0
A-29	首都圏	オフィスビル	DSM日本橋蛎殻町ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	71.7	83.7	89.1
A-30	首都圏	オフィスビル	COI九段二丁目ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-31	首都圏	オフィスビル	COI九段三丁目ビル	—	—	100.0	100.0	79.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-1	首都圏	オフィスビル	COI五反田ビル	91.9	89.9	97.3	97.3	100.0	92.7	94.7	95.3	95.3	95.3
B-2	首都圏	その他都市型ビル	ブルク大森	97.1	100.0	99.3	91.3	91.3	86.2	99.3	94.1	88.9	87.1
B-3	首都圏	オフィスビル	BENEX S-2	82.4	94.4	94.4	94.4	89.3	81.3	79.4	79.4	90.4	77.5
B-5	首都圏	その他都市型ビル	パゴダ浅草	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-6	首都圏	オフィスビル	COI南池袋ビル	100.0	88.8	88.8	100.0	100.0	100.0	88.9	100.0	100.0	100.0
B-7	首都圏	その他都市型ビル	REGALOビル	100.0	100.0	100.0	85.0	85.0	85.0	100.0	87.7	100.0	100.0
B-9	首都圏	オフィスビル	レスポアール296	100.0	100.0	100.0	100.0	76.9	94.8	94.9	94.1	100.0	100.0
B-10	首都圏	オフィスビル	テクノス中野ビル	88.8	100.0	75.1	84.3	100.0	100.0	88.9	90.8	100.0	100.0
B-11	首都圏	オフィスビル	COI永代ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-12	首都圏	オフィスビル	COI横須賀ベイサイドビル	100.0	95.6	100.0	91.4	95.6	95.6	95.6	95.6	95.6	78.2
B-13	首都圏	オフィスビル	千歳ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-14	首都圏	オフィスビル	ルート池袋ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-15	首都圏	オフィスビル	西五反田アクセス	—	—	87.5	89.2	78.4	78.4	67.1	67.1	100.0	100.0
B-16	首都圏	オフィスビル	TK吉祥寺ビル	—	—	100.0	97.3	97.3	94.6	91.3	91.2	95.3	86.0

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）									
				第２期	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
C-3	関西圏	オフィスビル	茨木恒和ビル	72.5	72.5	58.6	58.6	80.3	73.7	73.7	73.7	73.7	73.7
D-1	5大都市圏	オフィスビル	仙台一番町ビル	88.3	83.8	85.4	91.4	88.0	88.8	87.4	85.9	90.5	84.8
D-2	5大都市圏	オフィスビル	COI広島紙屋町ビル	86.8	92.0	76.6	78.6	74.8	71.7	75.4	88.5	83.9	81.8
D-3	5大都市圏	オフィスビル	COI名駅ビル	100.0	79.1	68.7	58.3	47.9	58.3	68.8	89.6	89.6	100.0
D-4	5大都市圏	オフィスビル	COI名古屋プラザビル	100.0	100.0	100.0	88.9	88.9	88.9	87.5	88.9	88.9	91.1
D-5	5大都市圏	オフィスビル	エルセントロ札幌	75.2	74.7	87.3	100.0	100.0	87.0	87.0	87.0	86.7	86.7
D-6	5大都市圏	オフィスビル	COI仙台中央ビル	66.5	71.8	67.0	74.3	74.3	68.3	66.9	73.7	69.2	87.4
D-7	5大都市圏	オフィスビル	ソロンけやき通りビル	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0	39.6
D-8	5大都市圏	その他都市型ビル	大名バルコニー	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D-9	5大都市圏	オフィスビル	CRD丸の内	—	—	53.1	74.3	76.6	88.5	90.5	98.3	98.3	98.3
E-1	その他主要都市	オフィスビル	富山駅西ビル	89.5	84.3	84.3	90.8	90.8	90.8	91.9	100.0	98.9	98.9
E-2	その他主要都市	オフィスビル	第百・みらい信金ビル	93.6	93.6	91.3	89.8	89.8	89.8	89.9	92.8	88.1	92.8
E-3	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス佐賀	80.7	78.2	70.1	72.7	69.8	58.7	78.9	95.4	95.4	91.4
E-5	その他主要都市	オフィスビル	カーニープレイス金沢駅前	76.0	93.3	93.3	71.8	62.3	68.9	69.0	69.0	69.0	73.4
E-6	その他主要都市	オフィスビル	COI高松ビル	—	—	100.0	94.0	94.0	97.2	97.3	97.3	94.0	96.7
E-7	その他主要都市	オフィスビル	COI富山新桜町ビル	—	—	81.2	75.3	75.3	78.2	70.4	70.4	70.4	70.6
E-8	その他主要都市	オフィスビル	秋田山王21ビル	—	—	60.7	64.9	78.3	62.8	60.7	62.8	55.3	55.3
E-9	その他主要都市	オフィスビル	COI新潟ビル	—	—	83.3	82.2	81.1	79.2	77.5	78.4	77.1	76.5
合計				93.3	93.9	90.2	90.8	89.5	88.1	86.7	88.5	90.3	90.6

(注１) 「地域」は、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象地域」に基づいて記載しています。

(注２) 「用途」は、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針（ロ）用途区分」に基づいて記載しています。

(注３) 「稼働率」は、期末日時点の個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位を、第７期以前は切り捨てて、第８期以降は四捨五入して記載しています。また、稼働率の合計は、平成23年10月31日現在において売却済みの物件を含んだ数値を記載しています。

（ハ）保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（注３）
A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,110	7,261	6.5
A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	3,254	4,561	4.1
A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,740	2,748	2.4
A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,920	2,036	1.8
A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,550	2,061	1.8
A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,200	1,292	1.2
A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,505	1,393	1.2
A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	735	873	0.8
A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100	1,442	1.3
A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,917	3,072	2.7
A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,773	2,757	2.5
A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970	3,282	2.9
A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,140	2,067	1.8
A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	387	565	0.5
A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	550	826	0.7
A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	580	996	0.9
A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,820	2,654	2.4
A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	不動産信託受益権	1,150	1,925	1.7
A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	763	1,135	1.0
A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	844	1,234	1.1
B-1	COI五反田ビル(注４)	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,060	5,396	4.8
B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	3,218	3,317	3.0
B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,816	2,286	2.0
B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,640	1,749	1.6
B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,460	1,508	1.3
B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,310	1,604	1.4
B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	903	1,063	0.9
B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	764	930	0.8
B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,490	1,609	1.4
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	971	1,456	1.3
B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,030	2,777	2.5
B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	639	926	0.8
B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	765	1,316	1.2
B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,160	3,503	3.1
C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	604	859	0.8
D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	不動産信託受益権	1,384	2,193	2.0
D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	885	1,675	1.5
D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	837	1,308	1.2

物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（注３）
D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	4,705	5,973	5.3
D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	558	1,006	0.9
D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	510	961	0.9
D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産信託受益権	788	1,486	1.3
D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	638	790	0.7
D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,710	9,276	8.2
E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,650	2,100	1.9
E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,100	1,671	1.5
E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	659	1,090	1.0
E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	533	1,009	0.9
E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,010	2,933	2.6
E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	367	693	0.6
E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	560	882	0.8
E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	1,830	2,963	2.6
合 計				84,562	112,515	100.0

（注１）「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

（注２）「期末帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

（注３）「投資比率」は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）COI五反田ビルの期末帳簿価額には、本投資法人名義の６百万円の広告塔鉄骨が含まれています。

（ニ）個別不動産及び個別信託不動産等の概要

本投資法人が平成23年10月31日現在保有する不動産及び信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

・「取得価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
・「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地及び建物の「所有形態」には、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積（借地がある場合には、借地面積を含みます。）を記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。なお、当該物件が２つの用途地域に跨る場合には、該当する２つの用途地域を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第１項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。
・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
・建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
・建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
ＲＣ造：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ造：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｓ造：鉄骨造、Ｆ：階、Ｂ：地下
・建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
・「ＰＭ会社」は、平成23年10月31日現在において、各不動産及び信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているＰＭ会社を記載しています。
・「特記事項」は、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

A-1 COI新橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	7,162百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	東京都港区新橋一丁目９番６号	
土地	所有形態	所有権
	面積	730.67㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	7,906.41㎡
	構造・階数	SRC造 B２F／９F
	建築時期	昭和35年11月22日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	１．本件建物は建築後の法令の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。 ２．北側隣地（地番６番11）の建物の一部が本件土地内に越境しています。かかる被越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来所有建物を再建築等する場合には、越境状態を解消することを内容とする確認書が存在します。 ３．本物件の屋上に設置された検査済証未取得の看板について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本ERI株式会社より取得しております。	

A-2 COI西参道ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,579百万円	
取得年月日	平成18年３月15日（一部土地は平成22年４月８日）	
所在地	東京都渋谷区代々木三丁目28番６号、７号	
土地	所有形態	所有権
	面積	2,106.52㎡
	用途地域	第２種住居地域、第２種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	60%／400%、60%／300%
建物	所有形態	①②所有権
	用途	①事務所、駐車場 ②事務所
	延床面積	①5,862.13㎡ ②456.93㎡
	構造・階数	①SRC造 B１F／８F ②RC造 ２F
	建築時期	①②昭和63年10月19日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	本物件に設置された土留擁壁が東側隣地（地番28番３）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来土留擁壁の作り替え等を行う場合には、本物件所有者の責任と負担において越境物を撤去し、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

A-4 MTCビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,690百万円	
取得年月日	平成18年３月16日	
所在地	東京都港区芝五丁目13番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	912.22㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	①②所有権
	用途	①事務所、店舗、車庫 ②倉庫
	延床面積	①5,346.17㎡ ②31.04㎡
	構造・階数	①SRC／RC造 Ｂ１Ｆ／９Ｆ ②S造 ２Ｆ
	建築時期	①昭和57年７月９日（平成10年１月30日増築） ②平成17年12月20日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

A-7 COI南平台ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,120百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	東京都渋谷区南平台町１番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	434.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%、80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	3,008.95㎡
	構造・階数	S／RC造 Ｂ１Ｆ／10F
	建築時期	平成５年７月16日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	本物件の北側に設置された検査済証未取得の看板について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本ERI株式会社より取得しております。	

A-8 ジョワレ半蔵門

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,076百万円	
取得年月日	平成18年３月16日	
所在地	東京都千代田区隼町２番19号	
土地	所有形態	所有権
	面積	492.39㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、倉庫、車庫
	延床面積	2,509.35㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／８F
	建築時期	平成３年１月10日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	１．本物件に設置されたマンホール等が、西側隣地（地番１番６）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移設すること等を内容とする合意がなされています。 ２．本物件に設置されたコンクリート土留めが、南側隣地（地番５番９）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、①将来本件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移設すること、②将来隣地所有者がその建物の建替又は解体等を行う場合には、本物件の所有者が築造又は移動すること等を内容とする覚書が存在します。	

A-12 COI聖坂ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,270百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	東京都港区三田三丁目４番２号	
土地	所有形態	所有権
	面積	557.63㎡
	用途地域	商業地域、第１種住居地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%、60%／300%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	2,452.66㎡
	構造・階数	RC造 ７F
	建築時期	昭和57年３月31日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	１．本物件北西側道路は都市計画道路（昭和21年４月25日決定）の対象となっています。当該計画が実施された場合の本件土地の後退概算面積は約40㎡であり、この場合、本件建物は、容積、高さ超過等について既存不適格建築物となる可能性があります。 ２．本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、信託受託者は専有部分のすべてを所有しています。 ３．本物件の受変電設備更新工事に伴い、廃棄予定であったコンデンサに微量PCBが含まれていることが判明したため、保管届出を東京都に提出の上、本物件管理倉庫内において、適法な管理を行っています。	

A-18 COI渋谷神山町ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,460百万円	
取得年月日	平成18年５月16日	
所在地	東京都渋谷区神山町７番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	497.95㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,524.95㎡
	構造・階数	S造 Ｂ１Ｆ／５Ｆ
	建築時期	平成18年３月15日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-19 COI赤坂五丁目ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	850百万円	
取得年月日	平成18年５月16日	
所在地	東京都港区赤坂五丁目４番９号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	119.16㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	791.97㎡
	構造・階数	SRC造 Ｂ１Ｆ／８Ｆ
	建築時期	昭和63年５月17日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-20 COI芝園橋ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,420百万円	
取得年月日	平成19年２月22日	
所在地	東京都港区芝三丁目12番１号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	396.71㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%、80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、給油所
	延床面積	1,695.68㎡
	構造・階数	S／SRC造　８F
	建築時期	平成５年１月11日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	本件建物の一部及び本物件敷地内南西側に設置されたマンホール並びに本物件南西側に設置されたネットフェンスが西側道路に越境しています。かかる越境は本建物の竣工後における官民境界の再確定が行われたことに起因するものです。本件について、現在の建物が存在している間は是正する必要が無い事を行政との間で確認しています。	

A-21 COI恵比寿西ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	3,000百万円	
取得年月日	平成19年12月12日	
所在地	東京都渋谷区恵比寿西二丁目７番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	350.21㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,047.32㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／９F
	建築時期	平成４年６月10日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	１．隣地との境界確定が一部未了です。 ２．北側隣地（地番７番４）及び西側隣地（地番７番10、７番11）との境界付近に存在する塀及びブロック等は、それぞれの隣地所有者との間で相互に越境している可能性があります。	

A-22 COI銀座612

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,641百万円	
取得年月日	平成19年７月27日	
所在地	東京都中央区銀座六丁目12番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	236.09㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	1,601.97㎡
	構造・階数	SRC／RC造 Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	昭和57年３月27日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	該当事項はありません。	

A-23 フィエスタ渋谷

特定資産の種類	不動産	
取得価格	3,155百万円	
取得年月日	平成19年８月１日	
所在地	東京都渋谷区宇田川町３番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	204.62㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、診療所、事務所
	延床面積	1,399.74㎡
	構造・階数	SRC造 Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	昭和54年11月20日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	該当事項はありません。	

A-24 COI内神田ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	2,000百万円	
取得年月日	平成19年９月４日	
所在地	東京都千代田区内神田三丁目２番８号	
土地	所有形態	所有権
	面積	201.54㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%、80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,571.77㎡
	構造・階数	SRC造 Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	建築時期	平成元年10月31日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

A-25 COI九段南ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	576百万円	
取得年月日	平成19年10月４日	
所在地	東京都千代田区九段南三丁目８番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	79.33㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	535.05㎡
	構造・階数	RC造 Ｂ１Ｆ／11Ｆ
	建築時期	平成19年３月30日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	該当事項はありません。	

A-26 COI四谷四丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	840百万円	
取得年月日	平成19年12月４日	
所在地	東京都新宿区四谷四丁目３番地20号	
土地	所有形態	所有権
	面積	123.79㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅、店舗
	延床面積	868.47㎡
	構造・階数	S造 11Ｆ
	建築時期	平成18年10月４日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	本件土地には、鉛の土壌含有量が基準値を超える濃度で検出されていますが、土壌汚染対策法に基づいたコンクリート舗装措置を実施しています。	

A-27 COI赤坂溜池ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	981百万円	
取得年月日	平成19年11月29日	
所在地	東京都港区赤坂二丁目12番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	155.63㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	601.63㎡
	構造・階数	S／RC造 Ｂ１Ｆ／５Ｆ
	建築時期	平成19年９月18日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	該当事項はありません。	

A-28 DSM神保町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,630百万円	
取得年月日	平成20年３月31日	
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番１	
土地	所有形態	所有権
	面積	399.73㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	2,586.94㎡
	構造・階数	S／RC造 B２F／11F
	建築時期	平成６年３月30日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-29 DSM日本橋蛎殻町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,930百万円	
取得年月日	平成20年３月31日	
所在地	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目36番５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	480.23㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	3,466.99㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／９F
	建築時期	昭和63年７月５日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-30 COI九段二丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,137百万円	
取得年月日	平成20年３月31日	
所在地	東京都千代田区九段南二丁目８番４号	
土地	所有形態	所有権
	面積	322.74㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,664.79㎡
	構造・階数	RC造 B１F／７F
	建築時期	平成９年11月６日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

A-31 COI九段三丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,227百万円	
取得年月日	平成20年３月31日	
所在地	東京都千代田区九段南三丁目２番７号	
土地	所有形態	所有権
	面積	454.27㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	1,789.64㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B１F／５F
	建築時期	平成３年11月25日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

B-1 COI五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,208百万円	
取得年月日	平成18年３月16日	
所在地	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積	692.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	6,943.23㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／11F
	建築時期	昭和47年11月１日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	１．本件建物は、建築後の法令の改正により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。 ２．本物件に設置された進入防止柵が北側隣地（地番13番10）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間において①進入防止柵が境界に跨って設置されていることを確認すること、②進入防止扉は旧所有者が所有し、旧所有者の責任と負担にて管理すること等を内容とする覚書が存在します。 ３．本物件のうち、屋上に設置された広告塔鉄骨は本投資法人が直接所有しています。	

B-2 ブルク大森

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,370百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	東京都大田区大森北一丁目１番２号、５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,210.70㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	7,411.31㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B３F／８F
	建築時期	昭和43年６月１日（平成２年８月１日増築）
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	本件土地(地番１番２)に設置されたコンクリート基礎ネットフェンスが南東側隣地（地番１番12）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件土地所有者の都合により、本件土地所有者の費用と負担において当該越境物を撤去し、本件土地所有者の敷地内に塀・フェンス等を新設する場合には、当該隣地所有者はこれを承諾すること等を内容とする覚書が存在します。	

B-3 BENEX S－2

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,438百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地５	
土地	所有形態	所有権
	面積	641.00㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	5,448.19㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B２F／９F
	建築時期	平成４年３月９日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

B-5 パゴダ浅草

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,871百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	東京都台東区雷門二丁目16番９号	
土地	所有形態	所有権
	面積	421.75㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗
	延床面積	2,785.59㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／９F
	建築時期	平成５年５月25日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	本物件に設置された進入防止扉が東側隣地（地番11番３）内に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。	

B-6 COI南池袋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,600百万円	
取得年月日	平成18年３月16日	
所在地	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積	308.39㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積	1,884.21㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／９F
	建築時期	平成10年５月１日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

B-7 REGALOビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,664百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	東京都町田市原町田四丁目５番８号	
土地	所有形態	所有権
	面積	505.71㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,530.16㎡
	構造・階数	RC／S造 B１F／７F
	建築時期	平成元年５月２日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社スペーストラスト	
特記事項	本物件の北東側道路は「町田市市街地道路拡幅整備要綱」において計画幅員12mの計画道路となっています。それに伴い、本件敷地内の負担部分を含めて上記道路に一部重なる形で、幅員６mの位置指定道路となっている部分が存在します（負担面積は新築工事図面によれば約51㎡です。）。	

B-9 レスポアール296

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,074百万円	
取得年月日	平成18年３月16日	
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積	289.65㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,315.19㎡
	構造・階数	SRC造 ８F
	建築時期	昭和59年１月26日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	１．本件建物に設置された外階段の外構部分等が北西側隣地（地番13番１）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物の取壊しの場合には、撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。 ２．本件建物の一部が、南側隣地（地番13番14）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物の当該部分に変更を加える場合には、当該越境状態を解消すること等を内容とする合意がなされています。 ３．本物件の北東側および屋上に設置された検査済証未取得の看板（テナント資産）について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本ERI株式会社より取得しています。	

B-10 テクノス中野ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	979百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	東京都中野区新井一丁目26番６号	
土地	所有形態	所有権
	面積	381.80㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、車庫
	延床面積	1,599.08㎡
	構造・階数	RC造 Ｂ１F／６F
	建築時期	平成４年11月26日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

B-11 COI永代ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,650百万円	
取得年月日	平成18年６月１日	
所在地	東京都江東区永代二丁目31番１号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	611.65㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,025.44㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／８F
	建築時期	平成４年６月25日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

次へ

B-12 COI横須賀ベイサイドビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,545百万円	
取得年月日	平成18年５月16日	
所在地	神奈川県横須賀市若松町一丁目21番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	800.32㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	3,310.85㎡
	構造・階数	SRC／RC造 Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	昭和56年12月７日（昭和57年４月14日増築）
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は専有部分のすべてを所有しています。	

B-13 千歳ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	2,770百万円	
取得年月日	平成19年12月４日	
所在地	東京都目黒区大橋二丁目22番８号	
土地	所有形態	所有権
	面積	674.71㎡
	用途地域	商業地域、第２種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%、60%／300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	2,750.08㎡
	構造・階数	S／SRC造 B１F／10F
	建築時期	平成５年９月16日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

B-14 ルート池袋ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	927百万円	
取得年月日	平成19年12月４日	
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番７号	
土地	所有形態	所有権
	面積	213.49㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	1,423.86㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／９F
	建築時期	昭和63年11月25日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	本物件を対象に含む土地区画整理ブロックの建築協定が存在し、それにより、本物件は、①敷地境界線より外壁面までの距離、②道路に沿った通路部分（歩道上空地）の確保、③左記通路部分の一般歩行者の通行及び利用の確保、④建築物の形態、外装等の主色及び仕上材、⑤植栽部分の維持管理並びに⑥一定の容積率の各事項に関し適正な状態を保つ旨の制限を受けます。	

B-15 西五反田アクセス

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,270百万円	
取得年月日	平成19年12月５日	
所在地	東京都品川区西五反田三丁目６番20号	
土地	所有形態	所有権
	面積	254.66㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%、60%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	1,515.50㎡
	構造・階数	S造　９F
	建築時期	平成２年３月31日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート	
特記事項	該当事項はありません。	

B-16 TK吉祥寺ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,480百万円	
取得年月日	平成20年３月31日	
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目５番10号	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	974.85㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積	5,484.18㎡
	構造・階数	SRC造　B１F／８F
	建築時期	平成元年８月１日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	
特記事項	本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。 なお、借地部分の面積は174.12㎡です。	

C-3 茨木恒和ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	789百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	大阪府茨木市永代町７番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	608.78㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%、80%／300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	3,111.78㎡
	構造・階数	S／SRC造 B１F／９F
	建築時期	昭和44年12月11日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	本件土地には里道敷及び水路敷が存在しています。現況の水路敷は茨木町耕地整理組合の許可を得て本件敷地北側に付け替えているため、公図と現況に相違があります。	

D-1 仙台一番町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,480百万円	
取得年月日	平成18年３月17日	
所在地	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,545.67㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	8,600.59㎡
	構造・階数	SRC／S造 11F
	建築時期	平成５年４月22日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

D-2 COI広島紙屋町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,709百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	広島県広島市中区基町12番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	525.85㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／900%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	4,265.11㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／９F
	建築時期	昭和49年12月14日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	１．本物件に設置されたブロック塀が西側隣地（地番14番２）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物を取り壊す場合には、自らの費用と責任において撤去すること等を内容とする覚書が存在します。 ２．本件建物と西側隣接ビル屋上との間に渡り（避難梯子）が架設されています。かかる渡りに関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物又は隣接地の建物の取壊しを行う者が自らの費用と責任において撤去すること等を内容とする覚書が存在します。	

D-3 COI名駅ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,474百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目30番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	374.39㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、診療所、店舗
	延床面積	2,716.21㎡
	構造・階数	S造 10F
	建築時期	平成13年３月22日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

D-4 COI名古屋プラザビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	5,807百万円	
取得年月日	平成18年４月24日	
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	666.74㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	5,398.32㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／11F
	建築時期	昭和57年４月23日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

D-5 エルセントロ札幌

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,030百万円	
取得年月日	平成18年５月16日	
所在地	北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番１号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	200.36㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	区分所有権
	用途	店舗、診療所
	延床面積	1,396.39㎡
	構造・階数	SRC造 B１F／７F
	建築時期	平成２年６月５日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	１．本件建物は、区分所有建物として登記されていますが、本投資法人は専有部分のすべてを所有しています。 ２．エントランス外壁装飾物の一部が前面道路に僅かに越境しています。かかる越境に関して、速やかに適切な是正措置を行う予定です。	

D-6 COI仙台中央ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	786百万円	
取得年月日	平成18年６月30日	
所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目４番12号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	568.73㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	3,696.53㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B２F／８F
	建築時期	昭和56年10月９日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	本物件の敷地の一部（87.74㎡）について、仙台市を区分地上権者として、仙台市の高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とする無償の区分地上権が設定されています。	

D-7 ソロンけやき通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,450百万円	
取得年月日	平成19年７月３日	
所在地	福岡県福岡市中央区警固二丁目17番30号	
土地	所有形態	所有権
	面積	685.12㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、駐車場
	延床面積	2,786.09㎡
	構造・階数	RC造 ７F
	建築時期	平成元年９月14日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	該当事項はありません。	

D-8 大名バルコニー

特定資産の種類	不動産	
取得価格	798百万円	
取得年月日	平成20年３月19日	
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番39号	
土地	所有形態	所有権
	面積	208.63㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗
	延床面積	830.21㎡
	構造・階数	S造 ７F
	建築時期	平成19年６月４日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	野村ビルマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

D-9 CRD丸の内

特定資産の種類	不動産	
取得価格	9,520百万円	
取得年月日	平成20年３月27日	
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目17番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,298.51㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	10,373.52㎡
	構造・階数	S造 11F
	建築時期	平成19年12月21日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	プロパティパートナーズ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

E-1 富山駅西ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,345百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	富山県富山市神通本町一丁目１番19号	
土地	所有形態	所有権
	面積	3,718.62㎡
	用途地域	近隣商業地域、商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／300%、80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積	15,868.61㎡
	構造・階数	S／RC造 B１F／11F
	建築時期	平成12年１月８日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	北西側道路は都市計画道路です（牛島蜷川線）（計画決定：平成17年４月27日）。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の北西側は現在の道路境界線より約３m後退します。	

E-2 第百・みらい信金ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,892百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	①大分県大分市荷揚町３番１号 ②大分県大分市都町一丁目２番22号	
土地	所有形態	①②所有権
	面積	①1,027.74㎡ ②230.24㎡
	用途地域	①②商業地域
	建ぺい率／容積率	①②80%／500%
建物	所有形態	①区分所有権 ②所有権
	用途	①事務所 ②駐車場
	延床面積	①5,591.20㎡ ②105.96㎡
	構造・階数	①S／RC造 ８F ②S造 １F
	建築時期	①平成６年２月10日 ②平成６年10月21日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	１．本物件は、オフィスビルと隔地駐車場の２物件からなります。①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しています。 ２．本件建物は区分所有建物であり、区分所有専有面積部分の持分割合は83.33%（4,409.37㎡／5,291.27㎡）、敷地権割合は82.971%となっています。なお、他の区分所有者は一名です。 ３．当初委託者（前々所有者）と大分みらい信用金庫とは本件建物一棟の建物、敷地及び付属施設の管理・使用に関し「規約」を定めています。「規約」の規定により区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、それぞれの相手方に対して第三者に優先して譲渡の申込みをするものとされています。 ４．本物件に設置されたブロック塀が、南側隣地（地番30番１）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来建替え等を行う場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

E-3 カーニープレイス佐賀

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,200百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目９番38号	
土地	所有形態	所有権
	面積	817.01㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	4,139.09㎡
	構造・階数	S／RC造　８F
	建築時期	平成４年１月23日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	該当事項はありません。	

E-5 カーニープレイス金沢駅前

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,071百万円	
取得年月日	平成18年３月15日	
所在地	石川県金沢市堀川新町２番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	878.22㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	3,449.43㎡
	構造・階数	SRC造　８F
	建築時期	平成２年４月27日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	該当事項はありません。	

E-6 COI高松ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,208百万円	
取得年月日	平成19年12月10日	
所在地	香川県高松市寿町二丁目２番７号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,499.46㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%、80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	8,313.68㎡
	構造・階数	S造　８F
	建築時期	平成19年５月31日
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	株式会社アーバンレック	
特記事項	該当事項はありません。	

E-7 COI富山新桜町ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	708百万円	
取得年月日	平成19年12月４日	
所在地	富山県富山市新桜町６番24号	
土地	所有形態	所有権
	面積	626.69㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	3,263.81㎡
	構造・階数	SRC造　９F
	建築時期	平成元年１月30日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	該当事項はありません。	

E-8 秋田山王21ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	895百万円	
取得年月日	平成19年12月４日	
所在地	秋田県秋田市山王二丁目１番53号	
土地	所有形態	所有権
	面積	863.29㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,217.01㎡
	構造・階数	SRC／S造　８F
	建築時期	平成４年３月１日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
ＰＭ会社	三幸エステート株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

E-9 COI新潟ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	3,075百万円	
取得年月日	平成20年２月１日	
所在地	①新潟県新潟市中央区東大通一丁目４番２号 ②新潟県新潟市中央区東大通一丁目10番１号	
土地	所有形態	①②所有権
	面積	①1,089.58㎡ ②1,718.38㎡
	用途地域	①②商業地域
	建ぺい率／容積率	①②80%／600%
建物	所有形態	①②所有権
	用途	①②事務所
	延床面積	①9,571.05㎡ ②1,327.90㎡
	構造・階数	①SRC造 B２F／12F ②S造　１F
	建築時期	①昭和40年６月７日 ②平成５年９月29日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックスアクシス	
特記事項	１．本物件は、オフィスビルと隔地駐車場の２物件からなります。①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しています。 ２．②の隔地駐車場は壁のない簡易な鉄骨造の自走式駐車場のため、建物登記がされていません。このため、登記簿上は駐車場１階に所在する管理室（建物種類：事務所、建物構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）の用途のみが表示されています。 ３．②の隔地駐車場の延床面積は、検査済証記載の面積を記載しています。また、隔地駐車場の延床面積には、管理室の床面積（19.44㎡）を含んでいます。	

次へ

（ホ）主要なテナント

「主要テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいますが、「主要テナント」に該当するテナントはありません。

（へ）資本的支出の状況

ａ．資本的支出の予定

既存保有物件に関し、平成23年10月31日現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出のうち、主なものは、以下の通りです。なお、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等資産の名称（所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
TK吉祥寺ビル（東京都武蔵野市）	空調設備更新工事	自 平成24年２月 至 平成24年３月	33	―	―
カーニープレイス佐賀（佐賀県佐賀市）	空調設備更新工事	自 平成24年２月 至 平成24年３月	30	―	―
テクノス中野ビル（東京都中野区）	空調設備更新工事	自 平成24年２月 至 平成24年３月	25	―	―
COI南平台ビル（東京都渋谷区）	空調設備更新工事	自 平成24年１月 至 平成24年３月	17	―	―
COI南池袋ビル（東京都豊島区）	外壁改修工事	自 平成24年１月 至 平成24年３月	17	―	―

ｂ．期中の資本的支出

保有物件に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下の通りです。

当期の資本的支出は325百万円であり、費用に区分された修繕費129百万円と合わせ、合計455百万円の工事を実施しています。

不動産等資産の名称（所在地）	目 的	実施期間	工事金額（百万円）
COI新橋ビル（東京都港区）	3,4階貸室整備工事等	自 平成23年５月 至 平成23年10月	51
BENEX S-2（神奈川県横浜市）	空調設備更新工事等	自 平成23年４月 至 平成23年９月	36
COI銀座612（東京都中央区）	外壁・共用部改修工事	自 平成23年４月 至 平成23年７月	29
カーニープレイス金沢駅前（石川県金沢市）	空調設備更新工事等	自 平成23年８月 至 平成23年９月	20
千歳ビル（東京都目黒区）	空調設備更新工事等	自 平成23年３月 至 平成23年９月	20
その他			166
合 計			325

c．長期修繕計画のため積み立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
当期首積立金残高	195百万円	339百万円	265百万円	360百万円	474百万円
当期積立額	466百万円	373百万円	382百万円	332百万円	280百万円
当期積立金取崩額	323百万円	447百万円	287百万円	218百万円	219百万円
次期繰越額	339百万円	265百万円	360百万円	474百万円	535百万円

営業期間	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
当期首積立金残高	535百万円	522百万円	599百万円	605百万円	540百万円
当期積立額	409百万円	312百万円	326百万円	296百万円	475百万円
当期積立金取崩額	422百万円	234百万円	320百万円	361百万円	476百万円
次期繰越額	522百万円	599百万円	605百万円	540百万円	539百万円

（ト）担保提供の状況　　（平成23年10月31日現在）

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	期末評価額（注１）	
					担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A-1	COI新橋ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	6,110
A-2	COI西参道ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	3,254
A-4	MTCビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	2,740
A-7	COI南平台ビル	有担保	抵当権	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	－	1,920
A-8	ジョワレ半蔵門	有担保	質権	AIGエジソン生命保険株式会社	－	1,550
A-12	COI聖坂ビル	有担保	抵当権	オリックス銀行株式会社	－	1,200
A-18	COI渋谷神山町ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	1,505
A-19	COI赤坂五丁目ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	735
A-20	COI芝園橋ビル	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	1,100
A-21	COI恵比寿西ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	1,917
A-22	COI銀座612	有担保	抵当権	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	－	1,773
A-23	フィエスタ渋谷	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	1,970
A-24	COI内神田ビル	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	1,140
A-25	COI九段南ビル	有担保	抵当権	オリックス銀行株式会社	－	387
A-26	COI四谷四丁目ビル	有担保	抵当権	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	－	550

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	期末評価額（注１）	
					担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A-27	COI赤坂溜池ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	580
A-28	DSM神保町ビル	有担保	質権	株式会社りそな銀行	－	1,820
A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	有担保	質権	株式会社りそな銀行	－	1,150
A-30	COI九段二丁目ビル	有担保	質権	株式会社りそな銀行	－	763
A-31	COI九段三丁目ビル	有担保	抵当権	オリックス銀行株式会社	－	844
B-1	COI五反田ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	5,060
B-2	ブルク大森	有担保	質権	日本GE株式会社	－	3,218
B-3	BENEX S-2	有担保	質権	日本GE株式会社	－	1,816
B-5	パゴダ浅草	有担保	質権	日本GE株式会社	－	1,640
B-6	COI南池袋ビル	有担保	質権	AIGエジソン生命保険株式会社	－	1,460
B-7	REGALOビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	1,310
B-9	レスポアール296	有担保	質権	日本GE株式会社	－	903
B-10	テクノス中野ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	764
B-11	COI永代ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	1,490
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	971
B-13	千歳ビル	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	2,030
B-14	ルート池袋ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	639
B-15	西五反田アクセス	有担保	抵当権	オリックス銀行株式会社	－	765
B-16	TK吉祥寺ビル	有担保	抵当権	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	－	2,160
C-3	茨木恒和ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	604
D-1	仙台一番町ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	1,384
D-2	COI広島紙屋町ビル	有担保	質権	日本GE株式会社	－	885
D-3	COI名駅ビル	有担保	質権	AIGエジソン生命保険株式会社	－	837
D-4	COI名古屋プラザビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	4,705
D-5	エルセントロ札幌	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	558
D-6	COI仙台中央ビル	有担保	抵当権	日本GE株式会社	－	510
D-7	ソロンけやき通りビル	有担保	抵当権	オリックス銀行株式会社	－	788
D-8	大名バルコニー	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	638
D-9	CRD丸の内	有担保	抵当権	株式会社東京スター銀行	－	6,710

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	期末評価額（注１）	
					担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
E-1	富山駅西ビル	有担保	質権	AIGエジソン生命保険株式会社	－	1,650
E-2	第百・みらい信金ビル	有担保	質権	AIGエジソン生命保険株式会社	－	1,100
E-3	カーニープレイス佐賀	有担保	質権	日本GE株式会社	－	659
E-5	カーニープレイス金沢駅前	有担保	質権	日本GE株式会社	－	533
E-6	COI高松ビル	有担保	質権	株式会社香川銀行	－	3,010
E-7	COI富山新桜町ビル	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	367
E-8	秋田山王21ビル	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	560
E-9	COI新潟ビル	有担保	抵当権	株式会社あおぞら銀行	－	1,830
合計		52物件	－	－	－	84,562

(注１)「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
(注２)株式会社あおぞら銀行を担保権者とする被担保債権額は、3,910百万円です。
(注３)日本GE株式会社を担保権者とする被担保債権額は、30,000百万円です。
(注４)AIGエジソン生命保険株式会社を担保権者とする被担保債権額は、3,800百万円です。
(注５)株式会社りそな銀行を担保権者とする被担保債権額は、2,000百万円です。
(注６)オリックス銀行株式会社を担保権者とする被担保債権額は、2,050百万円です。
(注７)Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合を担保権者とする被担保債権額は、2,961百万円です。
(注８)株式会社東京スター銀行を担保権者とする被担保債権額は、2,955百万円です。
(注９)株式会社香川銀行を担保権者とする被担保債権額は、1,462百万円です。

（チ）建物エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、保有不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関する建物エンジニアリング・レポートを取得しています。

建物エンジニアリング・レポートにおける建物検査・建物評価及び関連法規の遵守等の内容については、主に建築基準法及び都市計画法等関連法令に対する遵守状況に関する指摘事項等についての検証を行うとともに、かかる指摘事項について是正措置等が必要と判断される事項に対しては適切な措置を行った上で物件を取得するよう努めています。

また、投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画及び修繕費見積額を参考に、投資不動産毎に、修繕及び資本的支出について、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努めています。

更に、地震リスク分析については、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の予想最大損失率（PML値）が算定されています。本投資法人においては当該ＰＭＬ値に基づき、ＰＭＬ値が20%を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。

本投資法人が平成23年10年31日現在取得している建物エンジニアリング・レポート等の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、建物エンジニアリング・レポート等の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

物件番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニアリング・レポート調査時点	修繕費用見積額(注１)			建物再調達価格（百万円）（注１）	予想最大損失率（PML値）報告時点（注２）	ＰＭＬ値（%）（注２）
				緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）	長期修繕費（千円）			
A-1	COI新橋ビル	清水建設株式会社	平成22年９月	－	50	297,619	1,720	平成18年１月	17.6（注３）
A-2	COI西参道ビル	清水建設株式会社	平成23年３月	－	990	381,001	1,733	平成18年１月	15.5 12.7（注４）
A-4	MTCビル	清水建設株式会社	平成21年11月	－	－	229,631	1,369	平成18年１月	12.0（注３）
A-7	COI南平台ビル	清水建設株式会社	平成20年３月	－	250	130,957	1,062	平成18年１月	13.7
A-8	ジョワレ半蔵門	清水建設株式会社	平成21年11月	－	850	127,957	646	平成18年１月	13.5
A-12	COI聖坂ビル	清水建設株式会社	平成21年３月	－	700	91,573	560	平成18年１月	14.3
A-18	COI渋谷神山町ビル	清水建設株式会社	平成23年３月	－	－	23,964	371	平成18年４月	11.9
A-19	COI赤坂五丁目ビル	清水建設株式会社	平成23年３月	－	－	66,540	261	平成18年４月	13.3
A-20	COI芝園橋ビル	清水建設株式会社	平成19年１月	1,000	1,200	75,126	448	平成19年１月	17.8
A-21	COI恵比寿西ビル	清水建設株式会社	平成23年４月	－	－	83,566	524	平成19年５月	13.7
A-22	COI銀座612	清水建設株式会社	平成22年９月	－	－	100,963	354	平成19年７月	17.7（注３）
A-23	フィエスタ渋谷	清水建設株式会社	平成19年７月	2,050	300	73,226	294	平成19年７月	17.7（注３）
A-24	COI内神田ビル	清水建設株式会社	平成19年８月	1,250	310	102,223	455	平成19年８月	16.2
A-25	COI九段南ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成22年７月	－	(130)	10,650	113	平成19年６月	14.7
A-26	COI四谷四丁目ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成22年10月	－	(230)	16,950	186	平成19年６月	11.8
A-27	COI赤坂溜池ビル	清水建設株式会社	平成22年９月	－	－	9,036	205	平成19年10月	12.0

物件番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニアリング・レポート調査時点	修繕費用見積額(注１)			建物再調達価格（百万円）（注１）	予想最大損失率（PML値）報告時点（注２）	PML値（%）（注２）
				緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）	長期修繕費（千円）			
A-28	DSM神保町ビル	清水建設株式会社	平成23年６月	－	－	88,944	642	平成20年２月	14.7
A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	清水建設株式会社	平成23年６月	－	－	168,438	936	平成20年３月	17.6
A-30	COI九段二丁目ビル	清水建設株式会社	平成23年６月	－	－	55,941	424	平成20年２月	16.6
A-31	COI九段三丁目ビル	清水建設株式会社	平成22年７月	－	－	84,748	484	平成20年２月	12.9
B-1	COI五反田ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	－	700	243,084	1,978	平成21年９月	14.2（注３）
B-2	ブルク大森	清水建設株式会社	平成21年11月	－	585	285,082	2,482	平成18年１月	16.1 14.0 （注３） （注５）
B-3	BENEX S-2	清水建設株式会社	平成21年11月	－	100	295,819	1,395	平成18年１月	18.7
B-5	パゴダ浅草	清水建設株式会社	平成21年11月	－	1,100	37,321	661	平成18年１月	15.9
B-6	COI南池袋ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	－	－	66,890	590	平成18年１月	15.9
B-7	REGALOビル	清水建設株式会社	平成23年３月	－	200	166,911	492	平成18年１月	16.5
B-9	レスポアール296	清水建設株式会社	平成22年９月	－	300	80,023	330	平成18年１月	19.4
B-10	テクノス中野ビル	清水建設株式会社	平成21年５月	－	260	78,447	569	平成18年１月	14.2
B-11	COI永代ビル	清水建設株式会社	平成23年３月	－	－	178,032	1,041	平成18年４月	15.6
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	清水建設株式会社	平成23年９月	－	1,200	224,133	608	平成18年４月	16.7 12.7 （注３） （注５）
B-13	千歳ビル	清水建設株式会社	平成19年８月	800	1,300	89,565	708	平成19年８月	16.0
B-14	ルート池袋ビル	清水建設株式会社	平成21年10月	－	550	57,639	360	平成19年８月	17.7
B-15	西五反田アクセス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年10月	－	20	96,100	313	平成19年９月	13.8
B-16	TK吉祥寺ビル	清水建設株式会社	平成22年９月	－	－	269,082	1,388	平成20年３月	17.0
C-3	茨木恒和ビル	清水建設株式会社	平成22年９月	－	－	130,919	648	平成18年１月	21.7 （注３） （注６）
D-1	仙台一番町ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年11月	－	－	327,210	2,376	平成18年１月	8.1
D-2	COI広島紙屋町ビル	株式会社竹中工務店	平成21年11月	－	(150)	286,970	1,199	平成18年１月	15.6（注３）
D-3	COI名駅ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	－	－	77,515	743	平成18年１月	13.5
D-4	COI名古屋プラザビル	清水建設株式会社	平成23年９月	－	2,750	283,042	1,223	平成18年１月	17.1（注３）
D-5	エルセントロ札幌	清水建設株式会社	平成23年10月	－	－	69,924	340	平成18年２月	1.0

物件番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニアリング・レポート調査時点	修繕費用見積額(注１)			建物再調達価格（百万円）（注１）	予想最大損失率（PML値）報告時点（注２）	PML値（%）（注２）
				緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）	長期修繕費（千円）			
D-6	COI仙台中央ビル	清水建設株式会社	平成18年６月	100	200	155,953	724	平成18年６月	17.7（注３）
D-7	ソロンけやき通りビル	清水建設株式会社	平成21年10月	―	850	106,582	663	平成19年６月	1.0
D-8	大名バルコニー	清水建設株式会社	平成20年１月	―	―	4,519	190	平成20年１月	1.5
D-9	CRD丸の内	清水建設株式会社	平成22年７月	―	120	92,435	2,538	平成20年３月	11.8
E-1	富山駅西ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	―	150	357,723	3,492	平成18年１月	13.9
E-2	第百・みらい信金ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	―	160	258,460	1,452	平成18年１月	13.7 11.7 （注７）
E-3	カーニープレイス佐賀	清水建設株式会社	平成21年５月	―	330	169,671	1,060	平成18年１月	4.7
E-5	カーニープレイス金沢駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年３月	―	―	206,460	996	平成18年１月	7.1
E-6	COI高松ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年８月	―	―	77,773	2,052	平成19年８月	3.4
E-7	COI富山新桜町ビル	清水建設株式会社	平成19年８月	―	3,690	116,244	820	平成19年８月	11.7
E-8	秋田山王21ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月	―	(5,298)	160,280	1,125	平成19年８月	10.6
E-9	COI新潟ビル	清水建設株式会社	平成19年10月	50	―	338,093	2,188	平成19年10月	13.7 6.6 （注３） （注８）
合計				5,250	19,215	7,606,954	49,535	―	7.91（注９）

（注１）「修繕費用見積額」欄及び「建物再調達価格」欄については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。なお、「修繕費用見積額」のうち、緊急修繕費は各調査時点後緊急を要する修繕費、短期修繕費は各調査時点後１年以内に日常保守に優先して必要と思われる修繕費、長期修繕費は各調査時点後１～12年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費をいいます。ただし、括弧書きの短期修繕費は１年目の費用として長期修繕費に含まれており、短期修繕費の合計値には含まれておりません。

（注２）予想最大損失率（ＰＭＬ値）は、地震動の再現期間475年に対応する地震による予想損害額の、再調達価格に対する割合をいいます。ＰＭＬ値は、清水建設株式会社作成の「建物状況評価報告書」「建物地震リスク評価報告書」に基づき、その報告時点は当該報告書の作成日付に基づき、記載しています。

（注３）旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。なお、物件番号A-1（COI新橋ビル）、A-4（MTCビル）、B-1（COI五反田ビル）及びB-2（ブルク大森）については、平成23年10月31日現在、耐震補強工事を実施しています。またA-22（COI銀座612）、B-12（COI横須賀ベイサイドビル）については、株式会社山下テクノスによる耐震診断の結果、現行基準相当の耐震性能を保有していると判定されています。

（注４）本物件については、本館部分・別館部分に分けてＰＭＬ値が算出されていることから、上段に本館部分、下段に別館部分の値を記載しています。

（注５）本物件については、事務所部分・店舗部分に分けてＰＭＬ値が算出されていることから、上段に事務所部分、下段に店舗部分の値を記載しています。

(注６)本物件については、ＰＭＬ値20%超過部分の予想損害額に対し地震保険を付保しています。なお、本物件以外の保有不動産について、地震保険を付保する予定はありません。

(注７)本物件は、ビルと立体駐車場の２つに分かれています。ビルは区分所有権の物件ですが、「修繕費用見積額」及び「建物再調達価格」について、本投資法人の持分にかかわりなく１棟の建物全体に係る金額を記載しています。また、ビル・立体駐車場の建物毎にＰＭＬ値が算出されていることから、上段にビル部分、下段に立体駐車場部分の値を記載しています。

(注８)本物件については、ビルと立体駐車場部分に分けてＰＭＬ値が算出されていることから、上段にビル部分、下段に立体駐車場部分の値を記載しています。

(注９)ＰＭＬ値の合計欄は、清水建設株式会社作成の平成22年11月２日付「地震リスク評価報告書ポートフォリオＰＭＬ」に基づき、本投資法人が、平成23年10月31日現在保有する全52物件のポートフォリオＰＭＬ値を記載しています。

（リ）保有不動産に係る設計者、施工者及び建築確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関
A-1	COI新橋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	建築主事（東京都）
A-2	COI西参道ビル	株式会社日建設計	東急建設株式会社・京王建設株式会社共同企業体	建築主事（渋谷区）
A-4	MTCビル	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会社（増築）	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会社（増築）	建築主事（港区） ／（増築）建築主事（東京都）
A-7	COI南平台ビル	株式会社木村建築設計事務所	大成建設・日産建設共同企業体	建築主事（渋谷区）
A-8	ジョワレ半蔵門	株式会社空間創造研究所	株式会社佐藤秀工務店	建築主事（千代田区）
A-12	COI聖坂ビル	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	建築主事（港区）
A-18	COI渋谷神山町ビル	株式会社IAO竹田設計	飛島建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-19	COI赤坂五丁目ビル	株式会社渡辺明設計事務所	株式会社竹中工務店	建築主事（港区）
A-20	COI芝園橋ビル	株式会社岡設計	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）
A-21	COI恵比寿西ビル	三和建物株式会社	三和建物株式会社	建築主事（渋谷区）
A-22	COI銀座612	株式会社M.S.A建築設計事務所	北野建設株式会社	建築主事（中央区）
A-23	フィエスタ渋谷	弾設計株式会社	大成建設株式会社	建築主事（渋谷区）
A-24	COI内神田ビル	有限会社福井健二設計工房	株式会社竹中工務店	建築主事（千代田区）
A-25	COI九段南ビル	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	建築主事（千代田区）
A-26	COI四谷四丁目ビル	株式会社清水建築設計事務所	風越建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
A-27	COI赤坂溜池ビル	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
A-28	DSM神保町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（千代田区）
A-29	DSM日本橋蛎殻町ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社長谷川工務店	建築主事（中央区）
A-30	COI九段二丁目ビル	株式会社園田設計	埼玉建興株式会社	建築主事（千代田区）
A-31	COI九段三丁目ビル	株式会社佐藤総合計画	飛島建設株式会社	建築主事（千代田区）
B-1	COI五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設株式会社	建築主事（東京都）
B-2	ブルク大森	株式会社第一建築事務所 株式会社新都市建築事務所（増築）	真柄建設株式会社	建築主事（東京都）（増築含）
B-3	BENEX S-2	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	建築主事（横浜市）
B-5	パゴダ浅草	野村不動産一級建築士事務所	株式会社長谷工コーポレーション	建築主事（台東区）
B-6	COI南池袋ビル	株式会社石川正義一級建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（豊島区）
B-7	REGALOビル	ユーデック株式会社	大末建設株式会社	建築主事（町田市）
B-9	レスポアール296	株式会社幸和建築事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（横浜市）
B-10	テクノス中野ビル	株式会社横峯設計事務所	西松建設株式会社	建築主事（中野区）

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関
B-11	COI永代ビル	株式会社レーモンド設計事務所	三井建設株式会社	建築主事（江東区）
B-12	COI横須賀ベイサイドビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	建築主事（横須賀市）
B-13	千歳ビル	株式会社間組	株式会社間組	建築主事（目黒区）
B-14	ルート池袋ビル	株式会社ミゾタ建築設計事務所	不動建設株式会社	建築主事（豊島区）
B-15	西五反田アクセス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（品川区）
B-16	TK吉祥寺ビル	株式会社東急設計コンサルタント	鹿島建設株式会社	建築主事（東京都）
C-3	茨木恒和ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築主事（大阪府）
D-1	仙台一番町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（仙台市青葉区）
D-2	COI広島紙屋町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（広島市）
D-3	COI名駅ビル	株式会社中村工業	株式会社中村工業	建築主事（名古屋市）
D-4	COI名古屋プラザビル	末松設計事務所	清水建設株式会社	建築主事（名古屋市）
D-5	エルセントロ札幌	株式会社札幌日総研	清水建設株式会社	建築主事（札幌市）
D-6	COI仙台中央ビル	現代建築研究所	大木建設株式会社	建築主事（仙台市）
D-7	ソロンけやき通りビル	株式会社JIN建築設計	清水建設株式会社	建築主事（福岡市）
D-8	大名バルコニー	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（福岡市）
D-9	CRD丸の内	大成建設株式会社	大成建設株式会社	財団法人日本建築センター
E-1	富山駅西ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（富山市）
E-2	第百・みらい信金ビル（オフィスビル）	株式会社レーモンド田邊設計事務所	株式会社佐藤組	建築主事（大分市）
	第百・みらい信金ビル（立体駐車場）	三菱重工株式会社	三菱重工株式会社	建築主事（大分市）
E-3	カーニープレイス佐賀	株式会社梓設計	不二建設株式会社・松尾建設株式会社共同企業体	建築主事（佐賀県）
E-5	カーニープレイス金沢駅前	株式会社レーモンド設計事務所 清水建設株式会社（改修）	清水建設株式会社	建築主事（金沢市）
E-6	COI高松ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	財団法人日本建築センター
E-7	COI富山新桜町ビル	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	建築主事（富山市）
E-8	秋田山王21ビル	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	建築主事（秋田市）
E-9	COI新潟ビル	株式会社松田平田設計事務所	鹿島建設株式会社	建築主事（新潟市）

(注)設計者、施工者及び建築確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「②投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額は、以下の通りです。なお、各月末の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することができないため、記載していません。

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１期計算期間末 （平成18年10月31日）	98,999 (97,348)	48,653 (47,002)	499,527 (482,572)
第２期計算期間末 （平成19年４月30日）	102,010 (100,241)	48,772 (47,002)	500,740 (482,572)
第３期計算期間末 （平成19年10月31日）	105,243 (103,567)	48,564 (46,887)	498,607 (481,391)
第４期計算期間末 （平成20年４月30日）	143,454 (141,775)	62,016 (60,336)	464,889 (452,301)
第５期計算期間末 （平成20年10月31日）	142,152 (140,784)	61,704 (60,336)	462,554 (452,301)
第６期計算期間末 （平成21年４月30日）	130,326 (129,732)	62,930 (62,336)	382,549 (378,938)
第７期計算期間末 （平成21年10月31日）	125,658 (125,229)	62,766 (62,336)	381,549 (378,938)
第８期計算期間末 （平成22年４月30日）	125,053 (124,484)	66,406 (65,836)	324,503 (321,719)
第９期計算期間末 （平成22年10月31日）	135,024 (134,622)	66,238 (65,836)	323,683 (321,719)
第10期計算期間末 （平成23年４月30日）	122,096 (121,718)	66,214 (65,836)	323,566 (321,719)
第11期計算期間末 （平成23年10月31日）	121,977 (121,408)	66,405 (65,836)	324,496 (321,719)

（注）各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成18年３月15日以降上場されており、同所における本投資証券の取引価格（終価）の推移は、以下の通りです。なお、本投資証券は、本合併により平成23年10月27日付で上場廃止されました。

期別	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
決算年月	平成18年10月	平成19年４月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年４月
最高（円）	495,000	731,000	727,000	509,000	290,000	110,000
最低（円）	415,000	447,000	489,000	247,000	54,200	52,700

期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
決算年月	平成21年10月	平成22年４月	平成22年10月	平成23年４月	平成23年10月
最高（円）	110,300	93,900	87,100	110,500	101,800
最低（円）	89,400	80,300	76,600	78,000	80,200

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成23年５月	平成23年６月	平成23年７月	平成23年８月
	最高（円）	101,800	100,800	100,800	95,600
	最低（円）	98,000	93,300	87,000	80,200
	売買高（口）	1,854	2,313	2,133	2,620
	月別	平成23年９月	平成23年10月		
	最高（円）	93,000	90,200		
	最低（円）	84,600	81,400		
	売買高（口）	1,564	2,342		

（注）月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	１口当たりの分配金額（円）
第１期 （自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日）	1,651	16,955
第２期 （自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日）	1,769	18,168
第３期 （自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日）	1,676	17,216
第４期 （自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日）	1,679	12,588
第５期 （自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日）	1,367	10,253
第６期 （自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日）	594	3,611
第７期 （自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日）	429	2,611
第８期 （自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日）	569	2,784
第９期 （自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日）	401	1,964
第10期 （自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日）	377	1,847
第11期 （自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）	568	2,777

（注）第11期については、分配金を合併交付金と読み替えて記載しています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（%）（注１）	年換算（%）（注１）	摘要
第１期（自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日）	3.5	5.5	（注２）
第２期（自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日）	3.6	7.3	（注２）
第３期（自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日）	3.4	6.8	（注２）
第４期（自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日）	3.0	6.1	（注２）
第５期（自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日）	2.2	4.4	（注２）
第６期（自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日）	1.0	1.9	（注２）
第７期（自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日）	0.7	1.4	（注２）
第８期（自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日）	0.9	1.8	（注２）
第９期（自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日）	0.6	1.2	（注２）
第10期（自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日）	0.6	1.2	（注２）
第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）	0.9	1.7	（注２）

（注１）自己資本利益率は、以下の算式により計算し、小数点第２位を四捨五入して記載しています。
自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100
（年換算）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２÷運用日数×365×100

（注２）第１期は実質的な運用開始日（平成18年３月15日）を期首とみなして計算を行っており、期首純資産額には実質的な運用開始日時点での出資総額を使用しています。年換算に際しては、実質的な運用日数（第１期：231日、第２期：181日、第３期：184日、第４期：182日、第５期：184日、第６期：181日、第７期：184日、第８期：181日、第９期：184日、第10期：181日、第11期は184日）により算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年11月14日	設立企画人（クリード・リート・アドバイザーズ株式会社(現 いちごリートマネジメント株式会社))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11月18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11月21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12月８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49号）
平成17年12月28日	規約の変更
平成18年３月15日	投資証券を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
平成19年９月14日	規約の変更
平成21年３月６日	規約の変更、商号の変更（クリード・オフィス投資法人よりジャパン・オフィス投資法人に変更）
平成23年３月４日	規約の変更、商号の変更（ジャパン・オフィス投資法人よりいちご不動産投資法人に変更）
平成23年11月１日	本投資法人を吸収合併消滅法人、ＦＣレジデンシャル投資法人（同日付で商号をＦＣレジデンシャル投資法人よりいちご不動産投資法人に変更）を吸収合併存続法人として合併し、解散

２【役員の状況】

平成23年10月31日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	村松 成一	昭和46年９月	ファースト・ナショナル・シティ・バンク（現 シティバンク） 入行	0
		平成５年３月	スイス・ユニオン銀行（現 UBS銀行） 入行	
		平成14年７月	パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィックホールディングス株式会社） 監査役	
		平成15年３月	パシフィック・レジデンシャル株式会社 監査役	
		平成17年２月	パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 監査役	
		平成20年２月	パシフィックリアルティ株式会社 監査役	
		平成21年６月	第一化成株式会社 監査役（現任）	
		平成23年３月	いちご不動産投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	権田 安則	昭和59年４月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	0
			小松・友常法律事務所 入所	
		昭和62年11月	東京平河法律事務所 入所	
		平成２年７月	ペンシルヴァニア大学ロースクール留学	
		平成３年７月	ニューヨーク州司法試験合格	
			東京平河法律事務所 パートナー（現任）	
		平成17年11月	クリード・オフィス投資法人（現 いちご不動産投資法人） 監督役員（現任）	
監督役員	伊藤 哲男	平成９年10月	KPMGセンチュリー監査法人（現 あずさ監査法人） 入所	0
		平成13年４月	公認会計士登録	
		平成16年２月	KPMG LLP ニューヨーク事務所 入所	
		平成17年12月	伊藤哲男公認会計士事務所 開業 所長（現任）	
		平成18年９月	株式会社フェニックス・アカウンティング・グループ 設立 代表取締役社長（現任）	
		平成19年10月	表参道公認会計士共同事務所 設立 パートナー（現任）	
		平成21年３月	ジャパン・オフィス投資法人（現 いちご不動産投資法人） 監督役員（現任）	
		平成21年11月	表参道税理士法人 設立 代表社員（現任）	

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第20条第３項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第３項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の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ます。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、平成17年12月28日、平成19年９月14日、平成21年３月６日及び平成23年３月４日開催の投資主総会において、規約の変更を行いました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び及ぼすことが予想される事実

新いちごリートとの合併

本投資法人は、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 (1)主要な経営指標等の推移 ⑤決算日後に生じた重要な事実」に記載の通り、本合併契約に基づき、平成23年11月１日付で新いちごリートと合併し、同日付で解散しました。

合併の概要は以下の通りです。

① 合併の方法

新いちごリートを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散しました。

② 合併比率

本投資法人の投資口１口に対し、投資口分割後の新いちごリートの投資口３口を割当交付しました。新いちごリートは合併効力発生日をもって、新いちごリートの投資口１口を７口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、新いちごリート：本投資法人＝１：3/7となります。

③ 合併交付金

新いちごリートが、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

④ 合併効力発生日

平成23年11月１日

以上のほか、平成23年10月31日現在において、訴訟事件その他の類似事項で、本投資法人に重大な影響を及ぼした事実及び及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、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）。

第３【管理及び運営】

以下は、平成23年10月31日現在の管理及び運営についての記載です。

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（イ）本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

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

ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

ｂ．不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

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

ｃ．信託財産を主として不動産、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

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

ｄ．不動産等に関する匿名組合出資持分

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

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

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

ｆ．有価証券

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

ｇ．金銭債権

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

ｈ．デリバティブ取引に係る権利

（ｉ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

（ⅱ）金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

（ⅲ）上記（ｉ）（ⅱ）にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとします。

ｉ．金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記ａ．乃至ｈ．に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、上記ａ．乃至ｈ．に定めのない資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該金銭の信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価し

ます。

ｊ．その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計の慣行により付されるべき評価額により評価します。

(ハ）資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により評価するものとします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第２項）。

ａ．不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

ｂ．不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権のみを信託する信託の受益権及び不動産等に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記ａ．に掲げる資産については上記ａ．に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ）本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年４月末日及び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 ① 投資対象とする資産の種類(ハ)及び(ニ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第３項）。

(ホ）１口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）が、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）、役員会により承認された場合に、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提供される（投信法第131条第２項、第５項、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（注）本投資法人は、新いちごリートを吸収合併存続法人とする吸収合併により、平成23年11月１日をもって解散しました。

（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月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第33条）。

（５）【その他】

（イ）増減資に関する制限

ａ．最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

ｂ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、募集毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

ｃ．国内における募集

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（規約第５条第２項）。

（ロ）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）。

ａ．投資主総会の決議

ｂ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ｃ．破産手続開始の決定

ｄ．解散を命ずる裁判

ｅ．投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

（ハ）規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続

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。

① 本資産運用会社：いちごリートマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、６か月前に書面による通知を行い、本投資法人は事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。 ⅱ．本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅱ）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 （ⅲ）上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ⅲ．本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、同契約を解約します。 （ⅰ）資産運用会社（投信法に定義されます。）でなくなった場合 （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （ⅲ）解散した場合
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、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。

（注）資産運用委託契約は、本合併に伴い、その内容を一部変更の上、平成23年11月１日付で新いちごリートに承継されました。

② 一般事務受託者兼資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日（平成17年11月18日）から２年間です。なお、自動更新条項による延長により、平成23年10月31日現在における契約期間は、平成22年11月18日から１年間です。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は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１年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	ｉ．本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下の通り取り扱います。 （ｉ）解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。 （ii）解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本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一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。 ii．本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ｉ）本契約の各条項に違背し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ii）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

（注）本契約は、本合併に伴い、その内容を一部変更の上、平成23年11月１日付で新いちごリートに承継されました。

資産保管業務委託契約

期間	本契約は、平成23年10月７日付資産保管業務委託契約書の終了に関する覚書に基づき、平成23年10月31日をもって終了しました。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	ⅰ．本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下の通り取り扱います。 （ⅰ）解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。 （ⅱ）解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本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日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。 ⅱ．本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ⅰ）本契約の各条項に違背し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ⅱ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本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、本投資法人と資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定にあたっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

③ 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	本契約は、平成23年10月15日から効力を生ずるものとします。なお、本契約は、本合併に伴い、本契約の終了事由に該当したことから、平成23年11月１日をもって終了しました。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 ｉ．当事者間の文書による解約の合意。この場合には本契約は当事者間の合意によって定める時に終了します。 ii．当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から３か月以上経過後の当事者の合意によって定める日に終了します。 iii．当事者のいずれかに一方において、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立があったときまたは手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知において指定する日に終了します。 iv．当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引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場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。 ｖ．本投資法人がＦＣレジデンシャル投資法人との間で締結した、平成23年８月８日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併消滅投資法人とし、ＦＣレジデンシャル投資法人を吸収合併存続投資法人とし、その効力発生日を平成23年11月１日とする吸収合併の効力が発生した場合。この場合には、本契約は当該効力発生をもって終了します。
変更等	本契約の変更については、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議のうえ、これを定めるものとします。

④ 特別口座管理機関：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間	本契約は、平成21年１月５日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。 ｉ．　特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ii．　振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 iii．当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。 iv．　本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理機関が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii．後段の規定を準用します。 v．　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii．後段の規定を準用します。 vi．　本契約の失効日の属する月における口座管理事務手数料に定める手数料の算定にあたり、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ③資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料 （ニ）特別口座管理機関の報酬 口座管理事務手数料明細表」に掲げる手数料のうち「特別口座管理料」については、「月末現在」を「失効日現在」と読み替えた上で、失効日までの日割計算により算定するものとします。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人と特別口座管理機関が協議の上これを改定します。

（注）本契約は、本合併に伴い、平成23年10月14日付「特別口座の管理に関する契約書」における契約上の地位の移転に関する覚書に基づき、平成23年11月１日付で、本投資法人の地位が新いちごリートに承継されました。

⑤ 会計監査人：太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

本投資法人は、太陽ＡＳＧ有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

（ホ）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ほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（ヘ）公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

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）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資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）。

（ニ）(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ）その執行役員又は監督役員、(ロ）その資産運用会社、(ハ）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。）、(ニ）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、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

（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

（ニ）不動産の貸借

（ホ）不動産の管理の委託

（ヘ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りでありません。）（投信法第201条第１項）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第２項）。

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下の通り定めています。

① 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

② 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

（イ）投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等（資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第201条、投信法施行令第123条））

（ロ）本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員

（ハ）上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（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。以下同じです。）において定義される特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます（上記(イ)に該当するものを除きます。）。）

③ 利害関係者との取引

（イ）運用資産の取得

ａ．利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、売買契約締結日前の３か月以内に利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（建物が未竣工の場合には、不動産価格調査報告書に記載された価額）を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を利害関係者でない第三者の不動産鑑定士から取得します。

ｂ．利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記ａ．にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

ｃ．利害関係者からその他の特定資産を取得する場合には、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記ａ．及びｂ．に準ずるものとします。

（ロ）運用資産の譲渡

ａ．利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合には、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件の譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを利害関係者でない第三者の不動産鑑定士から取得します。

ｂ．利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合には、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記ａ．に準ずるものとします。

（ハ）運用資産の賃貸

利害関係者へ特定資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

（ニ）不動産管理業務等委託

ａ．利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合には、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、合理的に決定します。

ｂ．取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産管理業務等は、引き続き当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記ａ．に準じます。

（ホ）売買及び賃貸の媒介委託

ａ．利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合には、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ｂ．利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合には、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ヘ）工事等発注

利害関係者へ工事等を発注した場合には、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

④ 利害関係者との取引内容の審議

（イ）利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約、工事請負契約を締結又は変更する場合における審議の方法は以下の通りです。

ａ．当該利害関係者との間の取引内容を、リスク管理・コンプライアンス委員会で審議します。

ｂ．リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が本投資法人にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、取締役会に付議します。ただし、当該利害関係者との間の単発の取引に関しては１件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては１年の支出額が1,000万円未満である場合には、賃貸契約、管理委託契約、媒介契約の締結の場合を除いて、取締役会への付議を要さず、事後の報告で足ります。

ｃ．取締役会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認されれば契約締結が決定されます。

（ロ）利害関係者との間の不動産等の売買取引を行う場合における審議の方法は、以下の通りです。

ａ．コンプライアンス・オフィサーが事前検証によりリスク管理上及びコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認の上、投資運用委員会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーに事故等があり事前に検証できない緊急の場合には、投資運用委員会における決議後かつ取締役会付議前に行うコンプライアンス・オフィサーの事後検証又はリスク管理・コンプライアンス委員会での承認により、コンプライアンス・オフィサーの事前検証に代えることができるものとします。

ｂ．投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認された場合には、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議します。

ｃ．リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。

ｄ．本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、取締役会に付議します。

ｅ．取締役会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認されれば取引実行が決定されます。

⑤ 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係者との間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況

取引当事者	（賃貸人）みずほ信託銀行株式会社 （信託受益権者：いちご不動産投資法人） （賃借人）いちごリートマネジメント株式会社
取引の種類	賃貸借契約の締結
物件名称	COI南平台ビル
所在地	東京都渋谷区南平台町１番10号
賃借部分	４階及び６階（一部）
取引年月日	平成20年12月17日

（注）取引対象の物件は過去に賃借人の募集を行いましたが、相当期間にわたって賃貸契約に至っていませんでした。また、上記賃貸借契約における賃貸条件は、同物件における他の賃借人の賃貸条件と著しく異なるものではありません（投信法第195条第２号、投信法施行令第117条第７号、投信法施行規則第222条第２号）。

なお、いちごリートマネジメント株式会社は平成23年１月11日付で上記賃貸借契約について解約通知を提出し、平成23年４月30日付で賃借部分のうち６階（一部）の賃貸借契約を、平成23年７月11日付で賃借部分のうち４階の賃貸借契約をそれぞれ終了しており、平成23年10月31日現在においては該当となる取引はありません。

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

① 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（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（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号を除きます。））

（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）

② 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）投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、第２項、規約第12条第２項）。

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

（ニ）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。）

（ホ）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出して行います（投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項）。

（ヘ）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）。

（ト）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

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

（リ）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ている投資主をもって、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ます（規約第16条第１項）。

（ヌ）上記(リ)のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている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することができます（投信法第77条の３第２項、第３項、会社法第124条、規約第16条第２項）。

(2) その他の共益権

① 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か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、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訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権（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若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主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。

③ 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できない損害が発生するおそれがある場合には、６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

⑦ 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か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によっ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場合において、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をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

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。

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

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資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、第２項、第３項）

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

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（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。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、払込期日の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料又は電磁的記録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行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

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

(10) 投資口買取請求権（投信法第149条の３、第149条の８、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

第４【関係法人の状況】

以下は、平成23年10月31日現在における関係法人の状況についての記載です。

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

いちごリートマネジメント株式会社

② 資本金の額（平成23年10月31日現在）

400百万円

③ 事業の内容

（イ）投資運用業
（ロ）不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
（ハ）投資法人の設立企画人としての業務
（ニ）投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
（ホ）宅地建物取引業
（ヘ）不動産の管理業務
（ト）不動産特定共同事業法に基づく事業
（チ）上記各号に付帯する一切の業務

④ 会社の沿革

年月日	事項
平成16年12月15日	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成17年２月10日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(２）第84119号（現在））
平成17年７月22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42号）
平成17年10月４日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第55号）
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 （関東財務局長（金商）第318号）
平成20年12月22日	商号をジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更
平成23年１月11日	商号をいちごリートマネジメント株式会社に変更
平成23年11月１日	本資産運用会社を吸収合併存続会社、ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併消滅会社として合併

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（平成23年10月31日現在）
32,000株
（ロ）発行済株式の総数（平成23年10月31日現在）
8,000株
（ハ）最近５年間における資本金の額の増減
該当ありません。

⑥ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる議決権の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１年以内に終了する最終の事業年度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年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の満了する時までとし、補欠として選任された監査役の任期は前任監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役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は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した

場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本資産運用会社は、平成23年９月13日付で新いちごリート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と、ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併消滅会社、本資産運用会社を吸収合併存続会社とする合併契約を締結し、当該合併契約に基づき平成23年11月１日付でファンドクリエーション不動産投信株式会社と合併しました。なお、本投資法人と本資産運用会社との資産運用委託契約は、本投資法人と新いちごリートとの合併に伴い、その内容を一部変更の上、合併効力発生日である平成23年11月１日付で、新いちごリートに承継されました。

以上のほか、平成23年10月31日現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）本投資法人への報告業務
（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記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」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（平成23年10月31日現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
いちごグループホールディングス株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目１番１号 帝国ホテルタワー	8,000	100.0
合計	――――――	8,000	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】

（平成23年10月31日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役 社長	織井 渉	平成２年４月 平成10年11月 平成13年６月 平成17年12月 平成21年２月 平成22年８月 平成22年９月 平成23年１月	東急不動産株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社(現 パシフィックホールディングス株式会社） 入社 同社 取締役投資企画本部担当 同社 取締役営業本部担当 同社 代表取締役社長 アセット・マネジャーズ・ホールティングス株式会社(現 いちごグループホールディングス株式会社） 顧問 同社 常務執行役営業戦略部担当 同社 執行役副社長営業戦略部担当(現任） いちごリートマネジメント株式会社 代表取締役社長（現任）	0
常務取締役 管理統括	石原 実	平成２年４月 平成17年10月 平成19年５月 平成20年３月 平成20年10月 平成20年11月 平成21年５月 平成21年10月 平成21年11月 平成22年５月 平成22年10月 平成23年１月 平成23年４月 平成23年５月	株式会社間組 入社 株式会社クリード 入社 アセット・マネジャーズ株式会社（現 いちごグループホールディングス株式会社）入社 総務人事部長 同社 執行役総務人事部長 同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 いちご不動産投資顧問株式会社） 取締役 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社(現 いちごグループホールティングス株式会社） 取締役兼常務執行役管理部門責任者、コンプライアンス委員 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 いちご不動産投資顧問株式会社） 常務取締役管理統括 アセット・ロジスティックス株式会社（現 いちごマルシェ株式会社） 代表取締役社長（現任） アセット・マネジャーズ・ホールティングス株式会社(現 いちごグループホールディングス株式会社） 取締役兼専務執行役管理部門責任者、コンプライアンス委員 いちごソリューションズ株式会社 代表取締役社長 いちごグループホールディングス株式会社 取締役兼専務執行役管理本部長兼環境・建築ソリューション部担当、コンプライアンス委員 いちごリートマネジメント株式会社 常務取締役管理統括(現任） 株式会社宮交シティ 代表取締役社長（現任） いちごグループホールディングス株式会社 取締役兼専務執行役管理本部、環境・建築ソリューション部担当、コンプライアンス委員(現任） いちご不動産投資顧問株式会社 専務取締役 管理統括（現任）	0
取締役 財務部長	久保田 政範	平成７年４月 平成17年４月 平成21年２月 平成23年１月	株式会社大和銀行(現 株式会社りそな銀行） 入社 株式会社クリード 入社 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社(現 いちごリートマネジメント株式会社） 入社 同社 取締役財務部長(現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役 (非常勤)	福岡 米三	昭和40年４月 平成７年６月 平成10年７月 平成12年７月 平成13年７月 平成16年10月 平成17年３月 平成18年６月 平成20年２月 平成20年６月 平成20年12月 平成21年６月 平成23年５月	東京海上火災保険株式会社 入社 同社 千葉本部千葉支店長 同社 東京自動車本部自動車営業第一部長 同社 海外本部南米総括兼サンパウロ主席駐在員 アメリカ・ラティーナ保険株式会社 取締役社長 東京海上火災保険株式会社 理事（役員待遇） 株式会社東京海上日動キャリアサービス 入社 本店営業第二部長 同社 執行役員 同社 取締役 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現 いちごリートマネジメント株式会社）入社 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 コンプライアンス・オフィサー 同社 監査役（現任） いちごグループホールディングス株式会社 執行役 監査部担当（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） いちごソリューションズ株式会社 監査役（現任）	0

（注）平成23年10月31日現在、本資産運用会社の従業員数は、20名です。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、投信法に定める資産運用会社として、投資運用業を行っています。

平成23年10月31日現在、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。

２【その他の関係法人の概況】

A．一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号乃至第６号並びに第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

中央三井信託銀行株式会社

② 資本金の額

399,697百万円（平成23年９月30日現在）

③ 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、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 一般事務受託者としての業務

・本投資法人の計算に関する事務
・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
・本投資法人の納税に関する事務
・本投資法人の機関の運営に関する事務

② 資産保管会社としての業務

・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（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
・預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
・帳簿等の作成事務
・前記に関して必要となる配送及び輸送業務
・本投資法人の印鑑の保管事務
・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

③ 投資主名簿等管理人としての業務

・投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項（総投資主通知の受理、投資主名簿と振替口口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事項を含みます。）
・投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
・本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項
・投資主等の提出する届出の受理に関する事項
・投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事項
・金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
・投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
・投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事項
・個別投資主通知に関する事項
・新規記録通知に関する事項
・情報提供請求に関する事項
・委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未送達郵便物の整理保管に関する事項
・募集投資口の発行に関する事項
・投資口の併合又は分割に関する事項
・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（上記に関連するものに限ります。）
・法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成に関する事項
・投資口の追加発行及び投資法人の合併に伴う臨時事務に関する事項
・投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事項
・その他振替機関との情報の授受に関する事項
・上記に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人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．特別口座管理機関（投信法第117条第２号及び第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

② 資本金の額

324,279百万円（平成23年９月30日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
② 総投資主通知に係る報告に関する事務
③ 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
④ 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
⑤ 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
⑥ 特別口座の開設及び廃止に関する事務
⑦ 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
⑧ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
⑨ 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
⑩ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
⑪ 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
⑫ 上記①乃至⑪に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
⑬ 上記①乃至⑫に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
⑭ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
⑮ 投資口の併合・分割に関する事務
⑯ 上記①乃至⑮に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理機関が協議の上定める事務

（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。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第11期計算期間（平成23年５月１日から平成23年10月31日まで）の財務諸表について、太陽ＡＳＧ有限責任監査法人により監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第10期 (平成23年４月30日)	第11期 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,937,658	3,298,263
信託現金及び信託預金	※1 4,560,831	※1 4,537,884
営業未収入金	87,256	96,221
前払費用	422,891	421,383
繰延税金資産	85	34
預け金	※1 664,406	※1 549,424
その他	4,982	37,269
流動資産合計	8,678,112	8,940,482
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 14,296,227	※1 12,926,836
減価償却累計額	△1,733,668	△1,726,474
建物（純額）	12,562,559	11,200,361
構築物	※1 60,970	※1 57,715
減価償却累計額	△23,600	△24,229
構築物（純額）	37,369	33,485
機械及び装置	※1 384,306	※1 390,792
減価償却累計額	△113,751	△120,404
機械及び装置（純額）	270,554	270,387
工具、器具及び備品	※1 22,823	※1 22,314
減価償却累計額	△6,903	△7,289
工具、器具及び備品（純額）	15,920	15,024
土地	※1 35,413,067	※1 30,934,430
建設仮勘定	921	627
信託建物	※1 23,588,402	※1 25,140,268
減価償却累計額	△3,499,786	△3,925,099
信託建物（純額）	20,088,616	21,215,169
信託構築物	※1 11,135	※1 14,390
減価償却累計額	△6,897	△8,600
信託構築物（純額）	4,237	5,789
信託機械及び装置	※1 438,767	※1 460,963
減価償却累計額	△282,530	△301,723
信託機械及び装置（純額）	156,237	159,240
信託工具、器具及び備品	※1 43,020	※1 74,851
減価償却累計額	△9,462	△15,243
信託工具、器具及び備品（純額）	33,558	59,608
信託土地	※1 44,143,517	※1 48,622,155
信託建設仮勘定	22,361	735
有形固定資産合計	112,748,922	112,517,015

（単位：千円）

	第10期 (平成23年４月30日)	第11期 (平成23年10月31日)
投資その他の資産		
出資金	5	5
差入保証金	15,222	15,222
長期前払費用	653,761	504,465
投資その他の資産合計	668,988	519,692
固定資産合計	113,417,910	113,036,707
資産合計	122,096,023	121,977,190
負債の部		
流動負債		
営業未払金	298,269	255,700
短期借入金	300,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,189,000	※1 4,020,500
1年内返済予定の信託長期借入金	※1 50,972	※1 50,972
未払金	243,182	249,658
未払費用	139,429	139,470
前受金	518,702	554,551
預り金	2,869	3,484
その他	17,116	37,182
流動負債合計	3,759,542	5,611,520
固定負債		
長期借入金	※1 42,033,500	※1 40,107,500
信託長期借入金	※1 4,986,285	※1 4,960,799
預り敷金及び保証金	2,112,401	1,940,150
信託預り敷金及び保証金	2,989,377	2,952,004
固定負債合計	52,121,563	49,960,453
負債合計	55,881,106	55,571,973
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	65,836,833	65,836,833
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	378,083	568,382
剰余金合計	378,083	568,382
投資主資本合計	66,214,917	66,405,216
純資産合計	※2 66,214,917	※2 66,405,216
負債純資産合計	122,096,023	121,977,190

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第10期 (自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,336,846	※1 3,294,298
その他賃貸事業収入	※1 335,637	※1 380,078
不動産等売却益	※2 12,453	―
営業収益合計	3,684,937	3,674,376
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,784,810	※1 1,763,949
資産運用報酬	351,430	349,396
資産保管手数料	9,499	9,499
一般事務委託手数料	42,012	40,841
役員報酬	5,580	5,580
その他営業費用	64,323	47,126
営業費用合計	2,257,657	2,216,394
営業利益	1,427,279	1,457,982
営業外収益		
受取利息	1,297	729
未払分配金戻入	821	1,722
固定資産受贈益	5,150	―
助成金収入	2,446	15
その他	―	109
営業外収益合計	9,714	2,576
営業外費用		
支払利息	635,137	640,920
融資関連費用	366,186	228,576
その他	56,694	―
営業外費用合計	1,058,019	869,497
経常利益	378,975	591,061
特別損失		
合併関連費用	―	21,805
特別損失合計	―	21,805
税引前当期純利益	378,975	569,256
法人税、住民税及び事業税	1,065	933
法人税等調整額	△66	51
法人税等合計	998	985
当期純利益	377,976	568,271
前期繰越利益	107	111
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	378,083	568,382

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第10期 (自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	65,836,833	65,836,833
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	65,836,833	65,836,833
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	402,022	378,083
当期変動額		
剰余金の配当	△401,914	△377,971
当期純利益	377,976	568,271
当期変動額合計	△23,938	190,299
当期末残高	378,083	568,382
投資主資本合計		
当期首残高	66,238,855	66,214,917
当期変動額		
剰余金の配当	△401,914	△377,971
当期純利益	377,976	568,271
当期変動額合計	△23,938	190,299
当期末残高	66,214,917	66,405,216
純資産合計		
当期首残高	66,238,855	66,214,917
当期変動額		
剰余金の配当	△401,914	△377,971
当期純利益	377,976	568,271
当期変動額合計	△23,938	190,299
当期末残高	66,214,917	66,405,216

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第10期 (自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)
Ⅰ 当期未処分利益	378,083,604円	568,382,764円
Ⅱ 分配金額	377,971,927円	568,288,057円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（1,847円）	（2,777円）
Ⅲ 次期繰越利益	111,677円	94,707円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第１項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数204,641口の整数倍数となる377,971,927円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第34条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人と新いちごリートとの間で平成23年８月８日付で締結した合併契約書第９条に基づき、合併の効力発生日である平成23年11月１日の前日における本投資法人の分配可能利益を、同日における本投資法人の発行済投資口数で除して算出される金額（１円未満切捨て）を１口当たりの合併交付金とし、同日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して分配するものとします。かかる方針にしたがい、当期未処分利益568,382,764円を発行済投資口数204,641口で除して算定した１口当たり合併交付金を2,777円とし、発行済投資口数204,641口に乗じた値となる568,288,057円を合併交付金として分配することとしました。

（注）第11期については、分配金を合併交付金と読み替えて記載しています。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第10期 (自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23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	378,975	569,256
減価償却費	595,933	531,425
受取利息	△1,297	△729
支払利息	635,137	640,920
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,280	△8,964
未払消費税等の増減額（△は減少）	△55,189	22,241
前払費用の増減額（△は増加）	△303,646	1,507
信託有形固定資産の売却による減少額	1,913,689	―
長期前払費用の増減額（△は増加）	△628,483	149,295
預け金の増減額（△は増加）	△47,827	114,981
営業未払金の増減額（△は減少）	△48,761	32,922
未払金の増減額（△は減少）	△11,006	6,475
前受金の増減額（△は減少）	△34,295	35,848
その他	△1,912	△28,944
小計	2,411,594	2,066,236
利息の受取額	1,297	729
利息の支払額	△529,536	△640,880
法人税等の支払額	△971	△1,023
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,882,385	1,425,062
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	△153,745	△72,475
信託有形固定資産の取得による支出	△183,285	△308,572
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,794	185,584
預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,916	△170,224
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	204,308	120,991
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△319,784	△345,975
投資活動によるキャッシュ・フロー	△426,628	△590,672
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	300,000	―
短期借入金の返済による支出	△30,629,200	―
長期借入れによる収入	34,500,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△19,927,500	△2,094,500
信託長期借入れによる収入	3,000,000	―
信託長期借入金の返済による支出	△12,743	△25,486
分配金の支払額	△402,452	△378,335
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,171,895	△498,321
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△11,716,139	336,069
現金及び現金同等物の期首残高	19,203,605	7,487,466
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,487,466	※1 7,823,535

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の主な耐用年数は以下のとおりです。 建物　３～65年 構築物　２～20年 機械及び装置　３～15年 工具、器具及び備品　３～15年 信託建物　３～65年 信託構築物　２～20年 信託機械及び装置　３～15年 信託工具、器具及び備品　３～15年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
２．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係る固定資産税、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、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当計算期間において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
３．ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利キャップについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利キャップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
４.キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

５.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③１年内返済予定の信託長期借入金、信託長期借入金 ④信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 税抜方式によっています。 なお、固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。

（追加情報）

第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当計算期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月４日）を適用しています。

（貸借対照表に関する注記）

第10期 （平成23年４月30日）	第11期 （平成23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） 信託現金及び信託預金 4,560,831 預け金 664,406 建物 12,562,559 構築物 37,369 機械及び装置 270,554 工具、器具及び備品 15,920 土地 35,413,067 信託建物 20,088,616 信託構築物 4,237 信託機械及び装置 156,237 信託工具、器具及び備品 33,558 信託土地 44,143,517 合計 117,950,876 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金 2,189,000 1年内返済予定の信託長期借入金 50,972 長期借入金 42,033,500 信託長期借入金 4,986,285 合計 49,259,757	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金 4,537,884 預け金 549,424 建物 11,200,361 構築物 33,485 機械及び装置 270,387 工具、器具及び備品 15,024 土地 30,934,430 信託建物 21,215,169 信託構築物 5,789 信託機械及び装置 159,240 信託工具、器具及び備品 59,608 信託土地 48,622,155 合計 117,602,962 担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金 4,020,500 1年内返済予定の信託長期借入金 50,972 長期借入金 40,107,500 信託長期借入金 4,960,799 合計 49,139,771
※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 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日			第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23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		
賃料収入	2,635,889		賃料収入	2,608,624	
共益費収入	522,172		共益費収入	509,994	
駐車場収入	145,998		駐車場収入	145,295	
施設使用料	32,785	3,336,846	施設使用料	30,384	3,294,298
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	304,516		水道光熱費収入	350,921	
その他収入	31,121	335,637	その他収入	29,156	380,078
不動産賃貸事業収益合計		3,672,484	不動産賃貸事業収益合計		3,674,376
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		
外注委託費	384,517		外注委託費	385,215	
水道光熱費	317,899		水道光熱費	351,012	
減価償却費	595,881		減価償却費	531,425	
修繕費	118,328		修繕費	129,830	
公租公課	329,763		公租公課	324,346	
保険料	6,061		保険料	5,400	
その他賃貸事業費用	32,357	1,784,810	その他賃貸事業費用	36,718	1,763,949
不動産賃貸事業費用合計		1,784,810	不動産賃貸事業費用合計		1,763,949
C．不動産賃貸事業損益 （A－B）		1,887,673	C．不動産賃貸事業損益 （A－B）		1,910,427
※２．不動産等売却益の内訳　（単位：千円）			―――		
アンフィニ赤坂					
不動産等売却収入		1,927,000			
不動産等売却原価		1,913,689			
その他売却費用		857			
不動産等売却益		12,453			

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

区分	第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 204,641 口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 204,641 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日		第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23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		※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成23年４月30日現在）		（平成23年10月31日現在）
現金及び預金	2,937,658千円	現金及び預金	3,298,263千円
信託現金及び信託預金	4,560,831千円	信託現金及び信託預金	4,537,884千円
別段預金	△11,023千円	別段預金	△12,612千円
現金及び現金同等物	7,487,466千円	現金及び現金同等物	7,823,535千円

（リース取引に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日		第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	
オペレーティング・リース取引		オペレーティング・リース取引	
(借主側)		(借主側)	
未経過リース		未経過リース	
1年内	4,501千円	1年内	4,501千円
1年超	153,818千円	1年超	151,567千円
合計	158,320千円	合計	156,069千円
(貸主側)		(貸主側)	
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	2,958,709千円	1年内	3,016,029千円
1年超	－千円	1年超	－千円
合計	2,958,709千円	合計	3,016,029千円

（金融商品に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23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、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、財務方針に照らして必要な資金を主に借入れにより調達しています。また、余資の運用は余資運用方針を定めた規程に基づき、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行っています。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。	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

第10期
自　平成22年11月１日
至　平成23年４月30日

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、流動性リスクに晒されています。本投資法人では、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り表を作成、更新する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利型のものは、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利キャップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規定に基づいて行っています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23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、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注２）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,937,658	2,937,658	―
(2)信託現金及び信託預金	4,560,831	4,560,831	―
資産計	7,498,490	7,498,490	―
(3)短期借入金	(300,000)	(300,000)	―
(4)1年内返済予定の長期借入金	(2,189,000)	(2,189,000)	―
(5)1年内返済予定の信託長期借入金	(50,972)	(50,972)	―
(6)長期借入金	(42,033,500)	(42,021,052)	12,447
(7)信託長期借入金	(4,986,285)	(4,986,285)	―
負債計	(49,559,757)	(49,547,309)	12,447
(8)デリバティブ取引	―	―	―
デリバティブ取引計	―	―	―

(※)負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

第11期
自　平成23年５月１日
至　平成23年10月31日

(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

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23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、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注２）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,298,263	3,298,263	―
(2)信託現金及び信託預金	4,537,884	4,537,884	―
資産計	7,836,148	7,836,148	―
(3)短期借入金	(300,000)	(300,000)	―
(4)1年内返済予定の長期借入金	(4,020,500)	(4,020,500)	―
(5)1年内返済予定の信託長期借入金	(50,972)	(50,972)	―
(6)長期借入金	(40,107,500)	(40,101,398)	6,101
(7)信託長期借入金	(4,960,799)	(4,960,799)	―
負債計	(49,439,771)	(49,433,669)	6,101
(8)デリバティブ取引	―	―	―
デリバティブ取引計	―	―	―

(※)負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

同左

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
(3)短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。	(3)短期借入金 同左
(4)１年内返済予定の長期借入金、 (5)１年内返済予定の信託長期借入金、 (6)長期借入金、(7)信託長期借入金 固定金利による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れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利キャップの特例処理の対象としているものは（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。	(4)１年内返済予定の長期借入金、 (5)１年内返済予定の信託長期借入金、 (6)長期借入金、(7)信託長期借入金 同左
(8)デリバティブ取引 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。	(8)デリバティブ取引 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	2,112,401
信託預り敷金及び保証金	2,989,377

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・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いません。

(注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	2,937,658	－	－
信託現金及び信託預金	4,560,831	－	－
合計	7,498,490	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合計	－	－	－

(注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	1,940,150
信託預り敷金及び保証金	2,952,004

同左

(注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,298,263	－	－
信託現金及び信託預金	4,537,884	－	－
合計	7,836,148	－	－

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	－	－	－
信託現金及び信託預金	－	－	－
合計	－	－	－

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	300,000	－	－
1年内返済予定の長期借入金	2,189,000	－	－
1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	－	－
長期借入金	－	12,033,500	－
信託長期借入金	－	50,972	2,100,972
合計	2,539,972	12,084,472	2,100,972

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
1年内返済予定の信託長期借入金	－	－	－
長期借入金	30,000,000	－	－
信託長期借入金	50,972	50,972	2,732,397
合計	30,050,972	50,972	2,732,397

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	300,000	－	－
1年内返済予定の長期借入金	4,020,500	－	－
1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	－	－
長期借入金	－	8,107,500	32,000,000
信託長期借入金	－	50,972	2,100,972
合計	4,371,472	8,158,472	34,100,972

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	－	－	－
1年内返済予定の信託長期借入金	－	－	－
長期借入金	－	－	－
信託長期借入金	50,972	2,757,883	－
合計	50,972	2,757,883	－

（有価証券に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23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10期
自 平成22年11月１日
至 平成23年４月30日

１．ヘッジ会計が適用されていないもの：
該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの：
当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金 信託長期借入金	5,035,000	4,975,000	（注）	－

（注）金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記２.金融商品の時価等に関する事項」の長期借入金の時価に含めて記載しています。

第11期
自 平成23年５月１日
至 平成23年10月31日

１．ヘッジ会計が適用されていないもの：
該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの：
当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利キャップの特例処理	金利キャップ取引	長期借入金 信託長期借入金	5,005,000	4,945,000	（注）	－

（注）金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記２.金融商品の時価等に関する事項」の長期借入金の時価に含めて記載しています。

（退職給付に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第10期
自 平成22年11月１日
至 平成23年４月30日

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（繰延税金資産）

未払事業税損金不算入額	22千円
その他	63千円
繰延税金資産合計	85千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	39.33%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.23%
その他	0.16%
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.26%

第11期
自 平成23年５月１日
至 平成23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

（繰延税金資産）

未払事業税損金不算入額	12千円
その他	21千円
繰延税金資産合計	34千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

法定実効税率	39.33%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.26%
その他	0.10%
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.17%

（持分法損益等に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23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10期（自 平成22年11月１日 至 平成23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）関連会社等

該当事項はありません。

（３）兄弟会社等

該当事項はありません。

（４）役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	田崎浩友	本投資法人執行役員兼いちごリートマネジメント株式会社代表取締役社長	―	資産運用業務の委託	資産運用報酬	148,319	未払金	16,796

(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います。

(注２)取引条件及び取引条件の決定方針等

本投資法人の執行役員である田崎浩友が第三者（いちごリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。なお、田崎浩友は平成23年１月13日付でいちごリートマネジメント株式会社の代表取締役社長を辞任し、また平成23年３月５日付で本投資法人の執行役員を退任しました。

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23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）関連会社等

該当事項はありません。

（３）兄弟会社等

該当事項はありません。

（４）役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（セグメント情報等に関する注記）

第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23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、記載を省略しています。	（セグメント情報） 同左
（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、記載を省略しています。	（関連情報） １．製品及びサービスごとの情報 同左
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、記載を省略しています。	２．地域ごとの情報 （１）売上高 同左
（２）有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。	（２）有形固定資産 同左
３．主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。	３．主要な顧客ごとの情報 同左

（賃貸等不動産に関する注記）

第10期
自　平成22年11月１日
至　平成23年４月30日

本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年４月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
114,917,677	△2,168,754	112,748,922	86,662,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な減少額はアンフィニ赤坂の売却（1,913,689千円）及び減価償却費によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年４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」に記載のとおりです。

第11期
自　平成23年５月１日
至　平成23年10月31日

本投資法人は、東京都及びその他の地域において、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
112,748,922	△231,907	112,517,015	84,562,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加理由は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士によ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23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」に記載のとおりです。

（１口当たり情報に関する注記）

第10期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日		第11期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	
１口当たり純資産額	323,566円	１口当たり純資産額	324,496円
１口当たり当期純利益	1,847円	１口当たり当期純利益	2,776円
潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第10期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	第11期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日
当期純利益（千円）	377,976	568,271
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）	377,976	568,271
期中平均投資口数（口）	204,641	204,641

（重要な後発事象に関する注記）

第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日
ＦＣレジデンシャル投資法人との合併 本投資法人とＦＣレジデンシャル投資法人（以下「新いちごリート」といいます。）は、平成23年11月１日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併消滅法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行い、本投資法人は同日付で解散しました。いちごリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との資産運用委託契約については、その内容を一部変更の上、新いちごリートにて承継しています。 また、新いちごリートは、本合併の効力発生日と同日付で、ＦＣレジデンシャル投資法人からいちご不動産投資法人へ商号の変更を行っています。 なお、本資産運用会社と新いちごリートの資産運用会社であったファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「ＦＣＲＡ」といいます。）は、本合併の効力発生日付で本資産運用会社を吸収合併存続会社、ＦＣＲＡを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。 (１)合併の目的 本投資法人と新いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年８月８日付で合併契約を締結し、平成23年11月１日付でその効力が発生しました。 (２)合併の方法 新いちごリートを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散しました。 (３)合併比率 本投資法人の投資口１口に対し、投資口分割後の新いちごリートの投資口３口を割当交付しました。新いちごリートは合併効力発生日をもって、新いちごリートの投資口１口を７口に分割する投資口の分割を行い、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、新いちごリート：本投資法人＝１：3/7となります。 (４)合併交付金 合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。 (５)新いちごリートの直前期（平成23年10月期）の概要 事業内容　投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う 営業収益　787,882千円 当期純利益　236,086千円 資産合計　24,999,557千円 負債合計　9,834,647千円 純資産合計　15,164,910千円

（７）【附属明細表】

①有価証券明細表

該当事項はありません。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表　（単位：千円）

区 分	種 類	契約額等(注１)	うち１年超	時 価(注２)
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	5,005,000	4,945,000	―
合計		5,005,000	4,945,000	―

（注１）金利キャップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。

（注２）当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

③不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額 又は償却累計額（千円）	減価償却累計額 当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産	建物	14,296,227	57,247	1,426,639	12,926,836	1,726,474	174,415	11,200,361	(注1)
	構築物	60,970	―	3,255	57,715	24,229	2,022	33,485	(注1)
	機械及び装置	384,306	11,389	4,903	390,792	120,404	10,922	270,387	(注1)
	工具、器具及び備品	22,823	4,174	4,683	22,314	7,289	1,396	15,024	(注1)
	土地	35,413,067	―	4,478,637	30,934,430	―	―	30,934,430	(注1)
	建設仮勘定	921	3,163	3,457	627	―	―	627	
	信託建物	23,588,402	1,594,468	42,602	25,140,268	3,925,099	322,665	21,215,169	(注2)
	信託構築物	11,135	3,255	―	14,390	8,600	309	5,789	(注2)
	信託機械及び装置	438,767	22,195	―	460,963	301,723	14,923	159,240	(注2)
	信託工具、器具及び備品	43,020	31,831	―	74,851	15,243	4,770	59,608	(注2)
	信託土地	44,143,517	4,478,637	―	48,622,155	―	―	48,622,155	(注2)
	信託建設仮勘定	22,361	12,369	33,995	735	―	―	735	
合計		118,425,525	6,218,730	5,998,175	118,646,080	6,129,065	531,425	112,517,015	

（注１）主な当期減少額は、ＤＳＭ神保町ビル、ＤＳＭ日本橋蛎殻町ビル及びＣＯＩ九段二丁目ビルを不動産信託受益権化したことによるものであります。

（注２）主な当期増加額は、ＤＳＭ神保町ビル、ＤＳＭ日本橋蛎殻町ビル及びＣＯＩ九段二丁目ビルを不動産信託受益権化したことによるものであります。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（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（%）(注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	ニューヨークメロン信託銀行㈱	300,000	－	－	300,000	2.500	平成23年11月29日	（注８）	無担保無保証
	小　計	300,000	－	－	300,000				
長期借入金	ＤＢ信託㈱	2,000,000	－	2,000,000	－	3.200	平成23年６月29日	（注８）	有担保無保証
	㈱あおぞら銀行	3,950,000	－	39,500	3,910,500	2.589	平成24年８月31日（注３）（注４）	（注９）	
	㈱東京スター銀行	2,985,000	－	30,000	2,955,000	2.839	平成24年11月30日（注５）	（注８）	
	㈱香川銀行	1,487,500	－	25,000	1,462,500	2.339	平成24年11月30日（注６）		
	ＡＩＧエジソン生命保険㈱	3,800,000	－	－	3,800,000	2.481	平成25年３月16日	（注10）	
	㈱りそな銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	1.839	平成26年４月30日	（注８）	
	日本ＧＥ㈱	30,000,000	－	－	30,000,000	2.497	平成26年５月30日	（注９）	
	小　計	44,222,500	2,000,000	2,094,500	44,128,000				
信託長期借入金	オリックス銀行㈱（注２）	2,050,000	－	－	2,050,000	2.939	平成26年３月14日	（注８）	有担保無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,987,257	－	25,486	2,961,771	2.819	平成28年５月25日（注７）		
	小　計	5,037,257	－	25,486	5,011,771				
合　計		49,559,757	2,000,000	2,119,986	49,439,771				

（注１）平均利率は、日数による期中加重平均を小数点第４位を四捨五入して記載しています。
（注２）平成23年10月１日付にて「オリックス信託銀行株式会社」より名称変更をしています。
（注３）当期末における借入金残高は、全額１年内返済予定の長期借入金です。
（注４）平成23年５月31日を初回として、以降３ヵ月毎の最終営業日に19,750千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。
（注５）平成23年２月28日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に15,000千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には１年内返済予定の長期借入金60,000千円が含まれています。
（注６）平成23年２月28日を初回として、以降３ヶ月毎の最終営業日に12,500千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には１年内返済予定の長期借入金50,000千円が含まれています。
（注７）平成23年２月25日を初回として、以降３ヶ月毎の25日に12,743千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には１年内返済予定の信託長期借入金50,972千円が含まれています。
（注８）資金使途は、主に借入金の返済資金等です。
（注９）資金使途は、主に借入金の借換資金等です。
（注10）資金使途は、主に不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。
（注11）長期借入金及び信託長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額

（単位：千円）

	１年超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	8,107,500	32,000,000	－	－
信託長期借入金	50,972	2,100,972	50,972	2,757,883

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年10月31日現在）

Ⅰ 資産総額	121,977,190,005円
Ⅱ 負債総額	55,571,973,641円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	66,405,216,364円
Ⅳ 発行済数量	204,641口
Ⅴ １単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	324,496円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第１期 自 平成17年11月18日 至 平成18年10月31日	平成17年11月18日	400	－	400
	平成18年３月14日	97,000	－	97,400
第２期 自 平成18年11月１日 至 平成19年４月30日	－	－	－	97,400
第３期 自 平成19年５月１日 至 平成19年10月31日	－	－	－	97,400
第４期 自 平成19年11月１日 至 平成20年４月30日	平成19年11月26日	36,000 (17,960)	－	133,400 (17,960)
第５期 自 平成20年５月１日 至 平成20年10月31日	－	－	－	133,400 (17,960)
第６期 自 平成20年11月１日 至 平成21年４月30日	平成21年３月27日	31,104	－	164,504 (17,960)
第７期 自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日	－	－	－	164,504 (17,960)
第８期 自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日	平成22年２月４日	40,137	－	204,641 (17,960)
第９期 自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日	－	－	－	204,641 (17,960)
第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	－	－	－	204,641 (17,960)
第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	－	－	－	204,641 (17,960)

（注１）括弧内の数字は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。
（注２）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】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成23年７月28日 有価証券報告書（第10期：自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日）

独立監査人の監査報告書

平成24年１月20日

いちご不動産投資法人
　役員会 御中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　野辺地 勉　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　大兼 宏章　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているいちご不動産投資法人の平成23年５月１日から平成23年10月31日までの第11期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご不動産投資法人の平成23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。

強調事項
重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は平成23年11月１日を合併効力発生日として、ＦＣレジデンシャル投資法人（当該合併効力発生日と同日付けでいちご不動産投資法人へ商号変更）と合併し、解散している。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の事項
投資法人の平成23年４月30日をもって終了した第10期計算期間の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成23年７月25日付けで無限定適正意見を表明している。

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

以 上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。