【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20年５月27日
【計算期間】	第４期（自平成19年９月１日　至平成20年２月29日）
【発行者名】	エルシーピー投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　高橋　正義
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目５番３号
【事務連絡者氏名】	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役財務部長　　久保　裕司
【連絡場所】	東京都中央区日本橋一丁目５番３号
【電話番号】	03－3272－7311
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

ａ．主要な経営指標等の推移

期別 決算年月	単位	第１期 平成18年８月	第２期 平成19年２月	第３期 平成19年８月	第４期 平成20年２月
営業収益	百万円	944	1,936	3,316	3,571
営業費用	百万円	403	937	1,572	1,584
営業利益	百万円	541	999	1,744	1,986
経常利益	百万円	344	778	1,233	1,437
当期純利益	百万円	342	777	1,232	1,435
１口当たり当期純利益	円	5,780	13,116	13,425	15,637
不動産賃貸事業収益	百万円	944	1,936	2,844	2,962
不動産賃貸事業費用	百万円	362	732	1,219	1,231
減価償却費	百万円	168	344	564	624
賃貸ＮＯＩ（注２）	百万円	751	1,548	2,189	2,355
不動産等売却益	百万円	－	－	471	608
資本的支出	百万円	10	16	95	158
ＦＦＯ（注３）	百万円	511	1,122	1,796	2,059
１口当たりＦＦＯ（注４）	円	8,627	18,923	19,572	22,437
総資産額	百万円	51,055	57,813	102,182	101,516
有利子負債額	百万円	22,932	29,393	57,815	57,074
期末総資産有利子負債比率	％	44.9	50.8	56.6	56.2
純資産額	百万円	26,547	26,982	41,555	41,758
１口当たり純資産額	円	447,675	455,011	452,675	454,888
期末自己資本比率	％	52.0	46.7	40.7	41.1
出資総額	百万円	26,204	26,204	40,323	40,323
発行済投資口数	口	59,300	59,300	91,800	91,800
分配金総額	百万円	342	777	1,232	1,435
配当性向（注５）	％	99.9	100.0	99.9	99.9
１口当たり分配金額	円	5,780	13,116	13,425	15,637
１口当たり利益分配金額	円	5,780	13,116	13,425	15,637
１口当たり利益超過分配金額	円	－	－	－	－
総資産経常利益率（注６）	％	0.7	1.4	1.5	1.4
年換算（注６）	％	2.5	2.9	3.1	2.8
自己資本利益率（注６）	％	1.3	2.9	3.6	3.4
年換算（注６）	％	4.7	5.9	7.1	6.9
ＤＳＣＲ（注７）	倍	8.5	8.4	5.6	5.3
当期運用日数	日	101	181	184	182
不動産等の帳簿価額	百万円	47,988	54,108	96,424	96,278
期末投資物件数	件	33	36	46	46
期末総賃貸可能面積	㎡	101,053.6	116,469.4	162,963.1	167,708.2
期末稼働率	％	96.3	95.1	95.9	96.2

（注１）本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヵ月間です。但し、第１期の営業期間は平成17年９月20日から平成18年８月31日までです。

（注２）賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注３）ＦＦＯ＝当期純利益＋減価償却費

（注４）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口数

（注５）配当性向については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

（注６）第１期は実質的な運用開始日（平成18年５月23日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数101日により算出しています。また、期首総資産額には、実質的な運用開始日時点での出資総額、借入金及び預り敷金保証金の合計額を使用し、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。

総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）×100

（年換算）総資産経常利益率＝（経常利益／期首・期末の平均総資産額）÷運用日数×365×100

自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均総資産額）×100

（年換算）自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均総資産額）÷運用日数×365×100

（注７）ＤＳＣＲ＝金利償却前当期純利益÷支払利息

（注８）上表中のパーセント表示の数値は、いずれも小数第二位を四捨五入して記載しています。

ｂ．当期の資産運用の経過

本投資法人は、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た資産の運用を基本方針とし、主として、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」で定義されます。以下同じです。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）に投資して運用します。当期の資産運用の経過については、以下のとおりです。

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づきエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年９月20日に出資金１億5,000万円（300口）で設立され、平成17年10月21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43号）、平成18年５月23日に発行済投資口数59,300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8980）。また、前期においては、平成19年３月29日付で、米国ＧＥ社のグループ会社であるニュー・ミッション・ファンディング株式会社（以下「ニュー・ミッション・ファンディング」又は「割当先」といいます。）を割当先とする第三者割当による新投資口（32,500口）を発行し、発行済投資口数は91,800口となりました。

本投資法人は、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た資産の運用を基本方針とし、特定地域・特定用途への集中投資に対するリスクの分散を追求した総合型ポートフォリオの構築を目指して、首都圏及び地方主要都市部の住居、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等、並びに、高齢化社会の進展にともなうマーケットの拡大とその社会的意義に着目し、上場投資法人初となる高齢者向けの居住施設（シニア物件）への投資、運用を行っています。

（ロ）運用環境

当期のわが国の経済は、堅調な企業業績に支えられ回復基調を維持しました。しかし、本年２月の政府による月例経済報告では、平成19年８月における「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」から、「景気は、このところ回復が緩やかになっている。」という表現に下方修正されており、サブプライムローン問題を背景とするアメリカ経済の減速や金融資本市場の変動、原油価格の動向等から、景気の下振れリスクが高まっていることに留意する必要があるとしています。

不動産市況については、平成20年地価公示に基づく地価動向によれば、平成19年１月以降の１年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに２年連続で上昇となり、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）においては、平均で上昇幅が拡大したものの、都心部を中心に上昇幅が縮小した地点が現れ、また、地方圏においては、下落幅は縮小したものの、依然として下落地点が大半を占めています。

三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気回復が続く中、マンション・オフィス需要等を背景として、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せたものの、昨年後半にはこれらの上昇基調はそれぞれ鈍化しました。

その他の地方圏においては、地方中心都市の市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上等が見られた地区については上昇地点が増加するとともに、下落地点についても、その半数以上で下落幅が縮小しました。しかしながら、地方圏全体では、依然として下落地点が大半です。

以上のように、平成20年地価公示に示される地価動向は、総じて見れば、地価の持ち直し傾向が引き続き見られるものの、昨年後半には三大都市圏等を中心に上昇基調の鈍化がそれぞれに見られました。

なお、地価動向の先行きについては、景気・金利動向、需給バランスの動向、内外投資家の動向の影響等に留意すべきであるとしています。

賃貸市場は概ね堅調に推移していますが、地方圏を中心に供給過剰感が見られ、また景気回復に対する減速感や金融資本市場の変調を受け、立地・環境・規模・設備等による物件の選別が進んでいます。

（ハ）運用実績

本投資法人は、平成18年５月の上場来、第１期末（平成18年８月期）で合計33物件（うち信託受益権30物件、現物不動産３物件、これらの取得価格の合計45,508百万円）、第２期末（平成19年２月期）で合計36物件（うち信託受益権32物件、現物不動産４物件、これらの取得価格の合計51,611百万円）、第３期末（平成19年８月期）で合計46物件（うち信託受益権39物件、現物不動産７物件、これらの取得価格の合計92,229百万円）と着実な運用を続けてまいりました。当期（平成20年２月期）においては「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結している全国各地域の不動産会社・デベロッパー各社（以下「パイプラインサポート会社」といいます。詳細は後記「２　投資方針　(1) 投資方針　③　成長戦略」をご参照下さい。）との協働等により、北海道に１物件（信託受益権、取得価格2,870百万円）を取得しました。また、ポートフォリオのクオリティ向上を図る観点から、当期中に１物件（信託受益権、売却価格3,350百万円）の売却を行っています。これらにより、当期末時点の保有資産（以下「保有資産」といいます。）の合計は前期比変わらず46物件、取得価格の合計は92,559百万円（前期末比約0.4％の増加）となりました。なお、取得価格に基づく用途別の割合は、住居用不動産58.8％、シニア物件7.0％、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）34.2％となっています。また、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は、96.2％（前期末95.9％）となっています。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、前記１物件の新規物件の取得及び第１個別極度ローン2,859百万円の借換えを目的として、平成19年10月26日にＧＥリアル・エステート株式会社（以下「ＧＥリアル・エステート」といいます。）から4,200百万円のタームローン（長期借入金）による借入れを行いました。また、同年11月22日に株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から第２個別極度ローン2,867百万円の借換えを目的として2,800百万円の極度ローン（短期借入金）による借入れを行いました。

また、前記１物件の売却に伴い平成19年10月５日付で合計2,013百万円の一部期限前弁済を行いました。

これらにより期末時点の借入金の残高は57,074百万円となりました。なお、タームローン（長期借入金）による借入れ（総額49,175百万円）のうち、4,200百万円については固定金利による借入れを行い、想定元本11,350百万円については、今後の金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質金利を固定しています。また、想定元本25,600百万円については、ストライク2.00％（対象金利３ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。

期末の総資産に占める有利子負債比率（後記「２　投資方針　(1) 投資方針　⑥財務方針（ハ）」で定義されます。以下同じです。）は56.2％となっています。

ｄ．業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として営業収益3,571百万円、営業利益1,986百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,435百万円を計上しました。

分配金については、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口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することにし、この結果、投資口１口当たりの分配金を15,637円としました。

ｅ．今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）運用環境の見通し

不動産市況は、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せ、不動産投資信託や不動産ファンドによる物件取得競争が激化してきたものの、昨年後半よりこれらの基調は鈍化しました。

サブプライムローン問題、原油等素材価格や建築費の高騰を受け、金融資本市場の変調や景気回復の減速感が見られるなか、東京都心部の優良物件を中心に取引価格は高止まりしていますが、競争力に懸念がある物件を中心に売却の動きも活発化しており、今後は立地・環境・規模・設備等による選別が一層進むものと思われます。

（ロ）外部成長

本投資法人は、上場後、着実な資産規模の拡大を行う一方保有資産の入れ替えを図った結果、当該期末の資産規模は約926億円の水準となっており、今後もポートフォリオのクオリティ向上を図りつつ更なる成長を目指します。

本資産運用会社は、従来のパイプラインサポート会社からの物件取得に加え、ＧＥリアル・エステートとの間で締結した事業協力契約を通じ、物件取得力の強化を図っています。また地方主要都市部の物件取得も着実に行い、資産の地域分散と収益性の確保を図っています。さらに、シニア物件についても継続的に追加取得し、シニア物件への取組みも一層積極的に行っています。

一方、建築年数の経過した資産については機会をみて入れ替えるとの方針に基づき、当期中には大塚セントコアビルを売却（売却価格：3,350百万円）しています。

（ハ）内部成長

本投資法人は、個々の保有資産の特性（立地、建物仕様、賃貸マーケット動向、テナント属性、集客力及び賃料動向等）に基づき、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、それぞれに最も適したリーシング活動を実施して稼働率の向上と賃料収入の安定・向上に努めています。

また、引き続きプロパティ・マネジメント会社・建物管理会社のサービスの質・仕様内容・コストの定期的なチェックにより、プロパティ・マネジメント会社・建物管理会社の交代を含め運営管理の品質向上とコストの低減に努めています。

（ニ）財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇に備え、借入金につきましては、必要に応じて金利の固定化を行います。また、リファイナンスリスクを軽減するために、借入先及び返済期日を分散するとともに、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめる等適切なレバレッジ管理を行いま

す。なお、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために、平成20年３月24日に株式会社格付投資情報センターより発行体格付 Ａ－（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

平成20年２月29日現在における本投資法人の借入金の残高は57,074百万円となっており、長期借入比率（注１）は69.3％、固定化比率（注２）は27.2％となっています。なお、第９期中に返済予定のタームローンについては、借入金25,600百万円を想定元本とするストライク2.00％（対象金利３ヶ月日本円LIBOR）の金利キャップを購入し、対象金利の上限をヘッジしています。本取引により借入金の合計残高のうち、72.1％が実質固定化されております。

（注１） 長期借入比率とは、長期借入（返済期限１年超の借入）と短期借入（返済期限１年以下の借入）の合計のうち、長期借入の占める割合をいい、小数点第２位を四捨五入して記載しています。なお、１年以内返済予定長期借入金は短期借入金として計算しています。

（注２） 固定化比率とは、借入金の合計残高のうち、固定金利借入（金利スワップにより金利を固定したものを含む。）の占める割合をいい、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

ｆ．決算日後に生じた重要な事実

本投資法人において、第４期末（平成20年２月29日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

（イ）資産の譲渡

本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。

Ｏ－８ バロー滝ノ水店

（譲渡の概要）

譲渡資産	：不動産を信託する信託の受益権
譲渡価格	：2,550百万円
契約締結日	：平成19年９月28日
譲渡日	：平成20年３月19日
用途	：店舗
譲渡先	：国内法人
損益に及ぼす影響	：営業収益として不動産等売却益を約210百万円計上する予定です。

Ｏ－２ 上野フジタエステート１

（譲渡の概要）

譲渡資産	：不動産を信託する信託の受益権
譲渡価格	：2,180百万円
契約締結日	：平成20年４月９日
譲渡日	：平成20年４月９日
用途	：事務所
譲渡先	：合同会社プラム
損益に及ぼす影響	：営業収益として不動産等売却益を約180百万円計上する予定です。

（参考情報）

資金の借入れ

本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行い、又は行うことを決定しています。

タームローンＣ

借入金額	：42億円
借入先	：株式会社あおぞら銀行（エージェント）
借入日	：平成20年５月23日
元本返済期日	：平成21年11月24日
元本返済方法	：元本返済期日に一括返済します。
金利	：2.17667％
資金使途	：タームローンＢの期限到来に伴う借換え（元本の一部弁済）及びそれに関連する費用の支払い
担保	：有担保

タームローンＤ

借入金額	：32億円
借入先	：株式会社新生銀行、株式会社武蔵野銀行及び中央三井信託銀行株式会社
借入日	：平成20年５月23日
元本返済期日	：平成21年５月25日
元本返済方法	：元本返済期日に一括返済します。
金利	：1.87667％
資金使途	：タームローンＢの期限到来に伴う借換え（元本の一部弁済）及びそれに関連する費用の支払い
担保	：有担保

極度ローン（第７個別極度ローン）

借入金額	：21億円
借入先	：株式会社あおぞら銀行（エージェント）
借入日	：平成20年５月21日
元本返済期日	：平成20年７月18日
元本返済方法	：元本返済期日に一括返済します。
金利	：1.77917％
資金使途	：第４個別極度ローンの期限到来に伴う借換え（元本の一部弁済）及びそれに関連する費用の支払い
担保	：有担保

極度ローン（第８個別極度ローン）

借入予定金額	：25億円
借入予定先	：株式会社あおぞら銀行（エージェント）
借入予定日	：平成20年５月30日
元本返済期日	：平成20年７月30日
元本返済方法	：元本返済期日に一括返済します。
金利	：２ヶ月日本円TIBOR＋1.0％

資金使途　　：第５個別極度ローンの期限到来に伴う借換え（元本の一部弁済）及びそれに関連する費用の支払い
担保　　：有担保

格付けの取得
本投資法人は、資金調達の機動性・多様化を企図して、平成20年３月24日に株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）より発行体格付Ａ－（格付けの方向性：安定的）を取得しております。

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
Ｒ＆Ｉ	発行体格付け	Ａ－	安定的

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

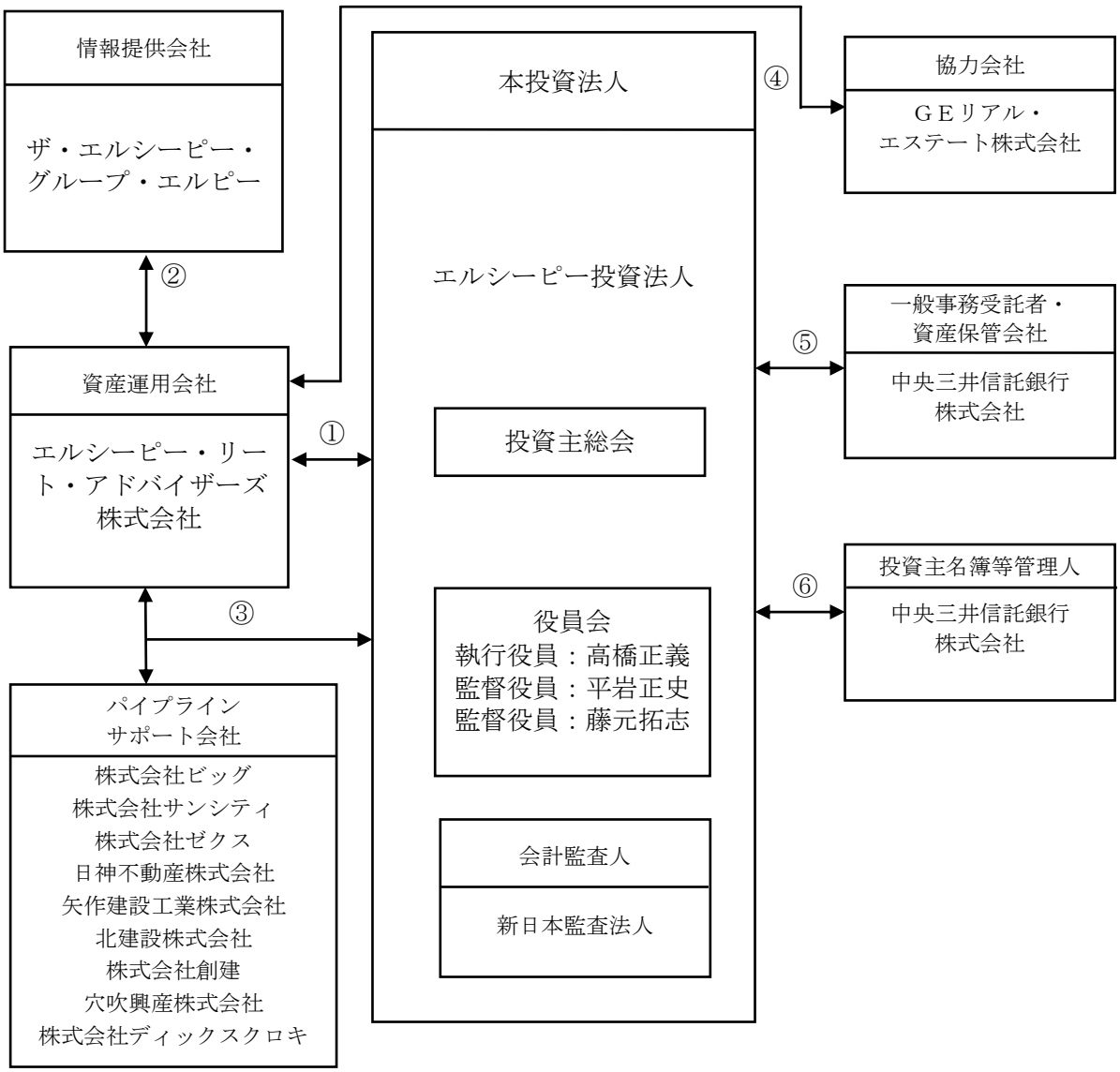
本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成17年９月21日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。

ｂ．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払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条）。

（３）【投資法人の仕組み】（本書の日付現在）

ａ．本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	事業協力契約
⑤	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑥	名義書換事務委託契約

ｂ．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の概要

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人は、平成17年９月20日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第３号）として、①投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪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、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（上記①ないし⑭の事項に関連するものに限ります。）、⑯法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項並びに⑰上記①ないし⑯に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項を行います。

ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月１日付で本資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、本資産運用会社に対して、ＬＣＰスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。その詳細については、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　②　ポートフォリオ構築方針　（ロ）ＬＣＰスタイル」をご参照下さい。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社 株式会社ディックスクロキ	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月８日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。その詳細については、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　③　成長戦略　（イ）外部成長」をご参照下さい。
協力会社	ＧＥリアル・エステート株式会社	協力会社は、平成19年３月13日付で本資産運用会社との間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね①本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるために本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、②協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。その詳細については、後記「２　投資方針　(1) 投資方針　③　成長戦略　（イ）外部成長」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の統治に関する事項及び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

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名及び執行役員、監督役員全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。

また、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

（イ）投資主総会

Ａ．本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第９条第２項）。

Ｂ．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おいて決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）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以上に当たる多数決による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）ので、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、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

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

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

Ａ．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、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の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する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

Ｂ．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行わ

れます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第21条第１項）。

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

（ハ）会計監査人

A．会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第23条）。

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

C．会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第１項、規約第24条第１項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第２項、規約第24条第２項）。

（ニ）投資法人による関係法人の管理体制の整備の状況

A．本資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行うこととされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、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) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルール（利益相反対策ルール）に従って取引を行っています。

B．資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第209条に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、３か月に１回以上、委託業務の処理状況にかかる報告を受領しています。

C．一般事務受託者への牽制等

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び第119条に定める責任に加えて、一般事務受託者が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

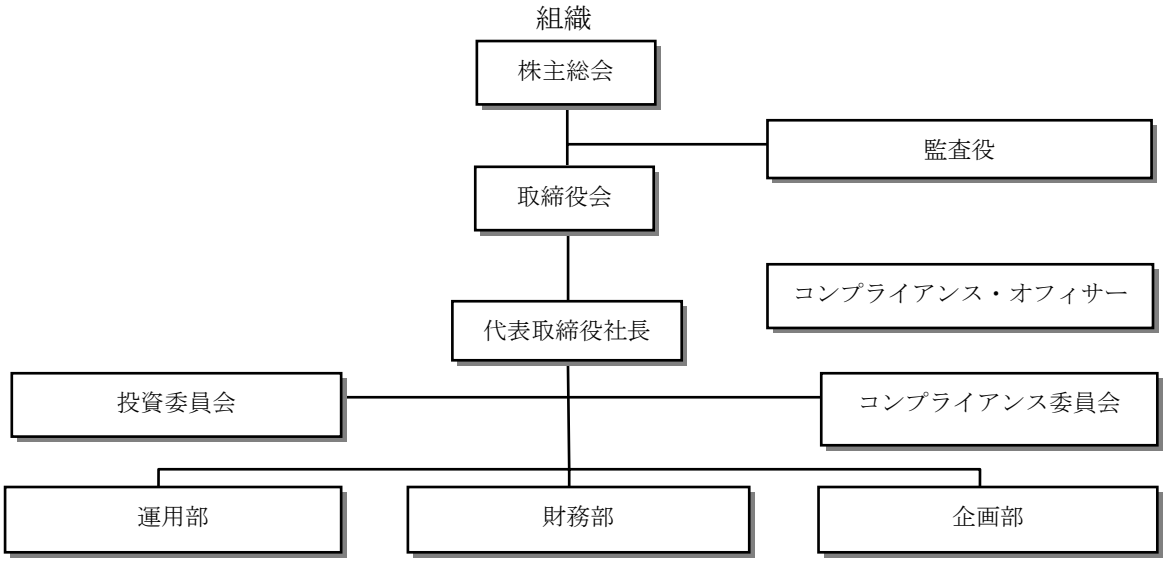
b．投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

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



（ロ）本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下のとおりです。

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

（注）スポンサー関係者（(a) 投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) 上記(b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。）との取引をいいます。

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

（ハ）委員会

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

Ａ．投資委員会

（ⅰ）構成員

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

（ⅱ）審議方法等

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

（ⅲ）決定事項

ａ．本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

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

ｃ．本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

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

ｅ．その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

Ｂ．コンプライアンス委員会

（ⅰ）構成員

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

（ⅱ）審議方法等

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

について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）決定事項

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

ｂ．投資方針にかかる審議・承認

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

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

ｅ．スポンサー関係者取引にかかる審議・承認

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

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

（ニ）コンプライアンス・オフィサー

Ａ．選任方法

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

Ｂ．業務

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

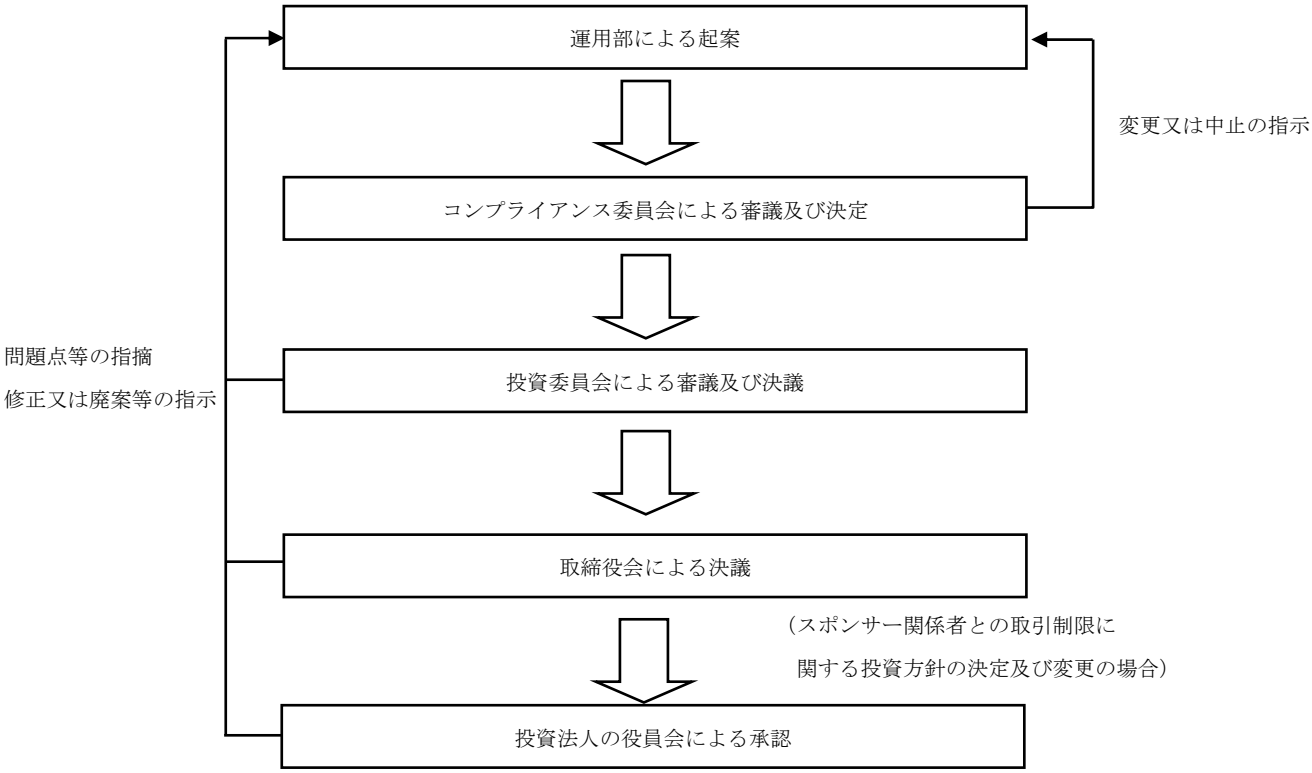
ｃ．投資運用の意思決定機構

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

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定につ

いては、本資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、本資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、本資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上決定されます。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

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



（ⅰ）運用部による起案

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

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

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

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かか

る決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

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

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

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

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

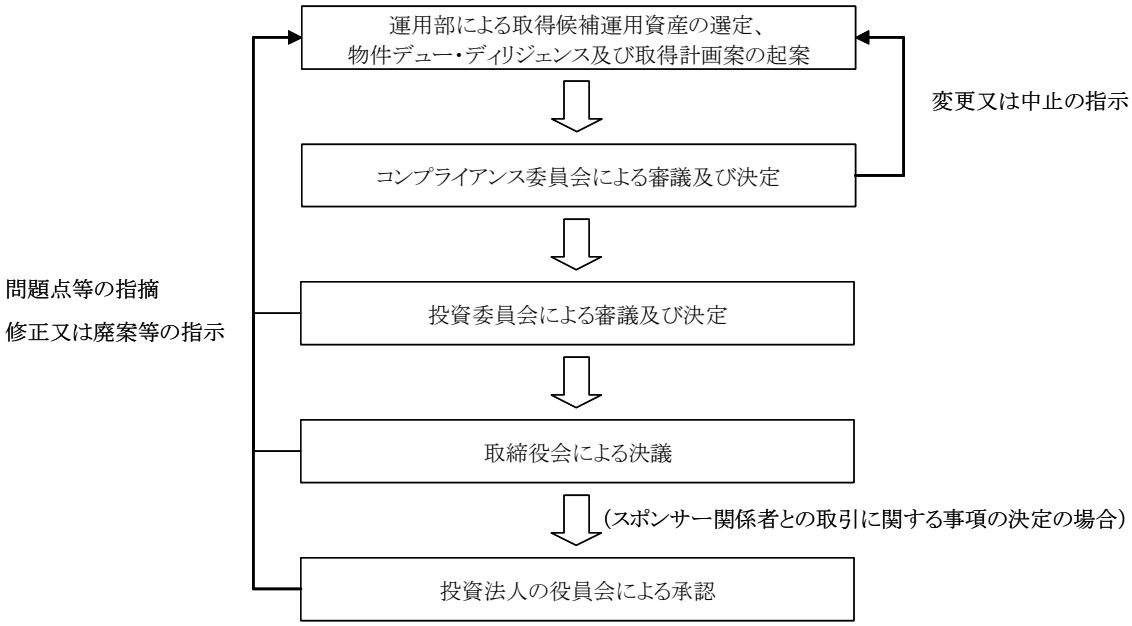
取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

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

Ｂ．個別物件取得の決定プロセス

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



（ｉ）運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

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

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

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

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

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案

の修正及び再提出又は廃案等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役会に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役会に提出します。

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

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

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

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

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

（ⅵ）取得計画の実行

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

C．運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

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

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

d．コンプライアンス体制

A．体制

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

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

B．社内規程体系

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

C．投資判断における法令等遵守

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

D．内部検査の方法

（ⅰ）主体

本資産運用会社における内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサーにより任命される、内部検査を行う担当者の総称です。

（ⅱ）内部検査の内容

内部検査の内容は以下のとおりとします。

a. 十分な牽制機能が働く独立した組織を整備するとともに適正な人員配置、人材育成のための態勢整備ができているか否かについての検査

b. 各組織の業務及び運営が適正かつ有効に行われているか否かについての検査

c. 法令等遵守についての検査

d. その他必要な事項についての検査

内部検査は、１営業期間に１回以上本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法はコンプライアンス・オフィサーが決定します。内部検査は、内部検査計画に基づき、効率的かつ実効性のある方法で行われなければならないものとします。なお、内部検査計画はコンプライアンス・オフィサーが各営業期間の初めに概要を起案し、コンプライアンス委員会で決定されるものとします。その後該当時期において具体的な実施日及び検査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、抜打ち実施を予定する内部検査の抜打ち実施の実効性の確保を図るものとします。

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

（ⅲ）内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正勧告事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役社長の承認を得た後、同勧告書を検査の対象となった部署の部長に送付するとともに、同勧告書に記載された是正勧告事項に基づく改善計画の作成を求め、さらに、改善計画及び改善状況についての報告を求めなければならないものとします。

ｅ．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	40,323,212千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	91,800口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口数の増減は、以下のとおりです。

発行日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口数（口）		備考
		増減額	残高	増減数	残高	
平成17年９月20日	私募設立	150,000	150,000	300	300	（注１）
平成18年５月23日	公募増資	26,054,400	26,204,400	59,000	59,300	（注２）
平成19年３月29日	第三者割当増資	14,118,812	40,323,212	32,500	91,800	（注３）

（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460,000円（発行価額441,600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口当たりの発行価額434,425円にて、ニュー・ミッション・ファンディングを割当先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】

ａ．平成20年２月29日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率（%）
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	32,350	35.23
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	6,434	7.00
シージーエムエル アイピービー　カスタマー　コラテラル　アカウント	Citigroup Centre. Canada Square. Canary Wharf. London E145LB	6,389	6.95
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	2,366	2.57
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	85 BROAD STREET NEW YORK. NY. USA	1,514	1.64
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目１番２号	1,481	1.61
株式会社山形銀行	山形県山形市七日町三丁目１番２号	1,142	1.24
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 WESTCHESTER AVENUE WHITE PLAINS. NEW YORK 10604.U.S.A.	1,026	1.11
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	943	1.02
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目１番７号	924	1.00
合計		54,569	59.44

（注）発行済投資口の総口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。

（ご参考）

本書の日付までに提出されている大量保有報告書及びその変更報告書に基づく、平成20年２月29日現在の上位３社の投資主の状況は以下のとおりです。

投資主名	提出日	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率（%）
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	平成19年４月４日	32,500	35.40
日興アセットマネジメント株式会社	平成19年10月５日	6,212	6.77
日興シティグループ証券株式会社		217	0.24
小計		6,429	7.00
プロスペクト・アセット・マネジメント・インク	平成20年１月21日	4,791	5.22
合計		43,720	47.63

（注１）日興アセットマネジメント株式会社及び日興シティグループ証券株式会社は共同保有者です。

（注２）各保有比率及びその小計は、各所有投資口数を発行済投資口の総口数91,800口で除した数値を記載しており、大量保有報告書又はその変更報告書の記載に基づき、記載未満の桁数を四捨五入のうえ表示し、所有比率の合計は、所有投資口数の合計を発行済投資口の総口数91,800口で除した数値を記載未満の桁

数を切り上げて表示しています。

b．所有者別状況

（平成20年２月29日現在）

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の国内法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）	－	39	29	111	56 (9)	6,613	6,848
所有投資口数（口）	－	18,749	2,452	36,594	13,411 (35)	20,594	91,800
所有投資口数の割合（%）	－	20.42	2.67	39.86	14.61 (0.04)	22.43	100.00

（注）所有投資口数の割合は、記載未満の桁数を四捨五入して記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　基本方針

本投資法人は、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た資産の運用を基本方針とし、主として、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資して運用します。本資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、本資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。なお、本資産運用会社は、平成19年３月13日に開催した取締役会において、①経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、ＬＣＰスタイル（後記「②　ポートフォリオ構築方針　（ロ）ＬＣＰスタイル」をご参照下さい。）に適合しない場合であっても取得する場合があることを明確化すること、及び、②住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限を65％未満から75％未満に引き上げることを主な内容とする運用ガイドラインの変更を決議しています。

②　ポートフォリオ構築方針

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

（イ）投資対象の選定方針

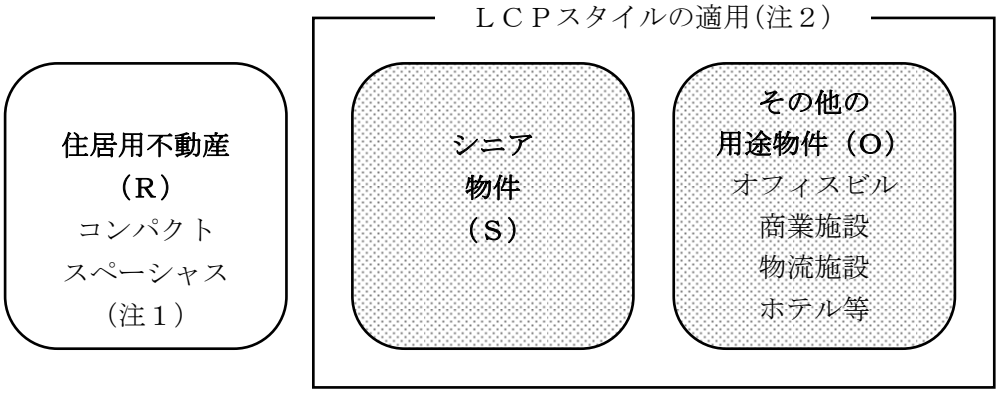
本投資法人は、主として住居の用に供される不動産又は高齢者向け居住施設若しくは宿泊施設等が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します。また、これらの投資対象のほか、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産（以下併せて「その他の用途物件」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても分散投資を行うものとします（規約第27条第２項）。なお、本書において、住居の用に供される不動産を「住居用不動産」といい、また、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を併せて「シニア物件」といいます。なお、有料老人ホーム及びシニア住宅については、後記「(ハ) 用途別分散投資　Ｂ．シニア物件」をご参照下さい。また、本書において「高齢者向け居住施設」という場合、宿泊施設等を含むものとします。本投資法人は、上記のとおり分散投資を行うことにより、それぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します。用途別投資比率については、後記「(ハ) 用途別分散投資　Ｄ．用途別投資比率」をご参照下さい。

本投資法人は、後記「(ハ) 用途別分散投資」に記載のとおり、住居用不動産については賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、また、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用が見込めるものと考えています。他方、シニア物件及びその他の用途物件については、原則として「ＬＣＰスタイル」への適合を取得の条件とすることにより、賃料収入の安定、物件管理負担の軽減等のメリットを追求するとともに、一般の住居用不動産とは異なる用途の物件への分散投資に

よるリスクの分散を図ります（ＬＣＰスタイルについては、後記「(ロ) ＬＣＰスタイル」をご参照下さい。）。

上記投資対象の選定方針を図で表すと以下のとおりです。

〈投資対象物件の概念図〉



（注１）上図において「コンパクト」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸をいいます。

（注２）経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、ＬＣＰスタイルに適合しない場合であっても取得することがあります。

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

本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散に加え、投資対象不動産の用途に応じてＬＣＰスタイルによる補完を行うことを通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図ります。

なお、本投資法人は、昨今の不動産投資市場の動向に鑑み、規約の一部を変更し、住宅（シニア物件を含みます。）を主とした総合型ＲＥＩＴから、オフィスビル、住宅、商業施設等にバランスよく投資を行う総合型ＲＥＩＴへと投資方針を変更することを計画しており、平成20年８月８日を会日として第４回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催すること、及び、本投資主総会において議決権を行使すべき投資主を確定するため、平成20年５月31日を基準日とすることを決定しています。

（ロ）ＬＣＰスタイル

Ａ．ＬＣＰスタイルの内容

「ＬＣＰスタイル」とは、本資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー（Ｔｈｅ ＬＣＰ Ｇｒｏｕｐ Ｌ．Ｐ．）（以下「米国ＬＣＰ」といいます。）及びＬＸＰが培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的・安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した以下の４手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいいます。なお、ＬＸＰはオフィス、商業施設、物流施設等を主としてネットリース方式にて運用する米国のＲＥＩＴで、平成５年10月に米国ニューヨーク証券取引所にその株式を上場し、平成19年12月31日現在の資産総額は5,265百万米ドル（百万米ドル未満切り捨て）であり、米国の中小型株の代表的な指数であるS&P Small Cap 600 Indexにも採用されています。

区分	採用手法
契約内容	（ⅰ）ネットリース （ⅱ）長期契約（注）
契約形態	（ⅲ）賃料固定型マスターリース （ⅳ）一括貸し

（注）原則として契約期間が10年以上の契約のことをいいます。以下同じです。

（ⅰ）ネットリース

ネットリースとは、賃料だけでなく、固定資産税、保険料及び修繕費・資本的支出等賃貸にかかわる管理費支出の一部又は全部を実質的にテナントに負担させる内容を有する賃貸借契約を指し、これによりかかる費用及び管理にかかる負担を外部化ないし不要化することができます。ネットリースは、主に商業施設や物流施設等で用いられます。

ネットリースを長期契約で締結する場合、貸主にとって賃貸事業収益の見通しが容易かつより確実となり、投資にかかるリスクが減少するメリットが考えられます。他方、ネットリースを長期契約で締結する借主にとっては、自らの必要性に応じて建物管理を行うことが可能になり、管理費支出を賃料に含めて賃貸借条件を決定する場合に比べ、管理費を含む総費用を抑えやすいというメリットがあります。このため、結果的に貸主にとってもテナント獲得上のメリットが得られる場合があります。

以上の観点から、本投資法人は、ネットリースについては原則として長期契約を締結することにより、安定したキャッシュフローの確保を図ります。

（ⅱ）長期契約（解約禁止特約付又は定期建物賃貸借契約）

解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約や定期建物賃貸借契約（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条に定める定期建物賃貸借にかかる契約をいいます。以下同じです。）は、一般的な賃貸借契約と比べてテナントの退去リスクや賃料の下落リスクが低いと考えられます。なお、ＬＣＰスタイルとしての長期契約については、原則として契約期間が10年以上の契約をいうものとします。

（ⅲ）賃料固定型マスターリース

マスターリースとは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約のことで、一般に商業施設やオフィスビル等に対して用いられます。この契約形態のうち、マスターリース契約上の賃借人から受け取る賃料を物件の稼働状況等にかかわらず定額とするものを賃料固定型マスターリースといいます。これにより、物価等の経済変動や

その他の環境変化に対応した賃料変動が約定される場合があるものの、貸主が直接エンドテナントに賃貸する場合と比べて、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられます。

（ⅳ）一括貸し

一括貸しとは、転貸を伴わない建物全体の一括賃貸借契約のことで、企業の本社ビル等に対して用いられます。一般に複数のテナントが入居する物件と比べて、賃料固定型マスターリースと同様、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられます。

Ｂ．ＬＣＰグループとのノウハウの共有

本資産運用会社は米国ＬＣＰとの間で「情報提供契約（Information Advisory Agreement）」を平成17年11月１日付で締結しており、米国ＬＣＰからＬＣＰスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けています。また、米国ＬＣＰのマネージング・パートナーであるロバート・ラスキン氏は、ＬＸＰの受託者委員会副会長を務めており、また本資産運用会社の非常勤取締役に就任しています。本資産運用会社は、これらの米国ＬＣＰとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国ＬＣＰ及びＬＸＰが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用しています。

Ｃ．テナントの選定基準

一括貸しや賃料固定型マスターリースのような単独テナントの物件は、一般的に多数のテナントが入居する物件と比較して、リスク分散の観点からリスクが高いと考えられることがあります。本投資法人ではこのようなリスクを極小化するため、一括貸しや賃料固定型マスターリース等のＬＣＰスタイルを採用する物件のテナントの選定に当たっては、①テナントの本社機能や事業戦略上の重要性を有する施設である等、テナントにとって対象物件が一定の重要性を持ち退出リスクが低いと判断されること、及び、②下記調査項目等に重点を置いたテナント選定を行い、テナント信用力が一定の基準を満たしていると判断されること等を総合的に検討します。

＜テナント選定に当たっての重点調査項目＞

定量的事項	財務内容、資本構成
定性的事項	業歴、営業基盤、業界動向
その他	格付、株価の動向

Ｄ．ＬＣＰスタイル採用物件

本投資法人の保有資産のうち、上記ＬＣＰスタイルを採用する物件の賃貸借契約の内容及び形態は以下のとおりです。

＜ＬＣＰスタイル採用物件＞

物件番号	物件名	用途	ネットリース	長期契約	賃料固定型マスターリース	一括貸し
Ｓ－１	ボンセジュール千歳船橋	シニア	○	○		○（注１）
Ｓ－２	ボンセジュール四つ木	シニア	○	○		○（注１）
Ｓ－３	ボンセジュール日野	シニア	○	○		○（注１）
Ｓ－４	ボンセジュール武蔵新城	シニア	○	○		○（注１）
Ｓ－５	ボンセジュール小牧	シニア	○	○		○（注１）
Ｓ－６	ボンセジュール秦野渋沢	シニア	○	○		○（注１）
Ｓ－７	ボンセジュール伊丹	シニア	○	○		○（注１）
Ｏ－２	上野フジタエステート１（注２）	事務所		○	○	
Ｏ－３	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	事務所			○	
Ｏ－４	レキシントン・プラザ八幡	商業		○		
Ｏ－５	大木青葉ビル	事務所		○	○	
Ｏ－６	ロックタウン須賀川	商業	○	○	○	
Ｏ－８	バロー滝ノ水店（注２）	商業	○	○	○	
Ｏ－９	レキシントン・プラザ広島大手町	ホテル		○		○

（注１）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

（注２）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（ハ）用途別分散投資

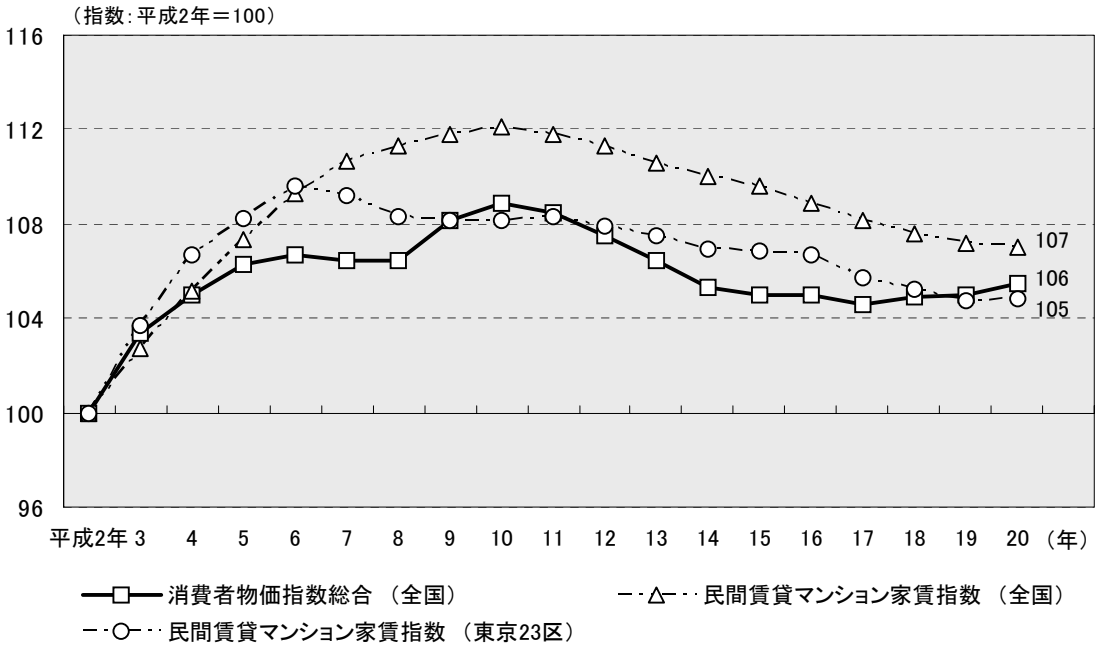
Ａ．住居用不動産

（ｉ）住居用不動産の特徴

本投資法人は、住居用不動産及びシニア物件を投資対象の主体とします。一般に、住居用不動産は、各テナントとの賃貸借契約期間が２年程度と比較的短期間ではあるものの、テナントの大部分が個人であり、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、経済情勢の変動の影響を受けにくく、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えています。

下記のグラフは、下記に示す期間における消費者物価と民間賃貸マンション家賃（全国及び東京）につき、平成２年を100とした場合の推移をそれぞれ指数で表したものです。

＜消費者物価と民間賃貸マンション家賃の推移（指数）＞



（出所）総務省「消費者物価指数（平成17年基準）」に基づき、株式会社都市未来総合研究所が作成。

（注）上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、平成２年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

上記のグラフによれば、民間賃貸マンションの家賃は消費者物価の推移と同様の動向を示しますが、比較的安定的に推移しており、特に民間賃貸マンション（全国）の家賃は、より安定しているといえます。

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

（ⅱ）住居タイプ分類

本投資法人は、住居用不動産に対する投資において、種々のタイプの住居用不動産に分散して投資します。これにより、本投資法人は、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図ります。かかる観点から、住居用不動産については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握します。

＜住居タイプ分類＞

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

B．シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設のうち、シニア物件を主な投資対象の一つとして投資しています。

なお、シニア物件については以下の特徴を有するものと考えています。

＜シニア物件の特徴＞

シニア物件	＜想定される入居者＞ 60歳以上の単身者・夫婦 ＜重視される立地環境＞ 住宅街に近く、良好な周辺住環境 ＜物件特性＞ 老齢人口（後記「(ⅱ)シニアマーケットの拡大」で定義されます。）の増加を受けて首都圏や地方主要都市での需要は増加傾向にあります。

（ⅰ）投資対象とするシニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（シニア物件）への投資を行うこととします。シニア物件についての定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。 有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。
シニア住宅	シニア住宅とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「高齢者居住法」といいます。）上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指します。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。 ・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 ・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 ・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用

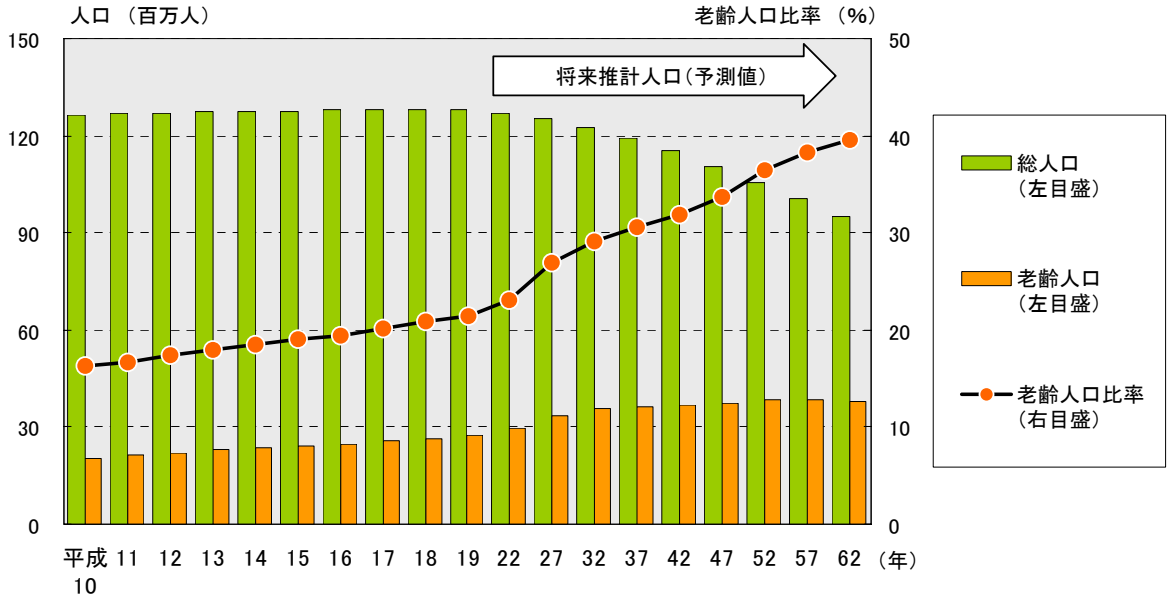
なお、高齢者向けの居住施設としては、上記のほかに、老人福祉法上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成９年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含みま

す。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者居住法上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては原則として投資対象とは致しません。

（ⅱ）シニアマーケットの拡大

総務省統計局によると、わが国では65歳以上の老人の人口（以下「老齢人口」といいます。）が年々増加しており、平成19年には27,523千人、総人口の21.5％となっています。総人口及び老齢人口比率の推移及び今後の予想を図で示すと以下のとおりであり、総人口は将来的に減少していき、老齢人口比率は増加していくものと予想されています。

＜総人口及び老齢人口比率の推移及び予想＞



（出所）平成19年分までは総務省統計局「国勢調査」及び「人口推計」各年版に基づく実績値、平成22年分以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成18年12月推計）」による予想値に基づき、株式会社都市未来総合研究所が作成。

老齢人口の増加を受けて、高齢者向けの居住施設に対する需要は高まっており、有料老人ホームの設置施設数も下表のとおり増加しています。

＜全国の有料老人ホーム設置施設数の推移＞

	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
設置施設数	298	350	400	508	694	1,045	1,406	1,968

（出所）厚生労働省「社会福祉施設等調査（平成18年）」

また、財団法人高齢者住宅財団によると、シニア住宅については、その認定が開始された平成７年以後平成20年４月までに８件（認定の更新を行わなかったものを除きます。）が認定されています。老齢人口の今後のさらなる増加を受け、シニア物件への需要は拡大していくものと考えられます。シニア物件を含む高齢者向け居住施設の運営管理には独自のノウハウが必要ですが、本資産運用会社は、高齢者向け居住施設の運営管理のノウハウを有するパイプラインサポート会社である株式会社ゼクスとの協働を通じて、拡大の見込まれるシニア物件の取得機会を確保することができるものと考えています。また、シニア物件への投資については、以下のとおり原則としてＬＣＰスタイルへ

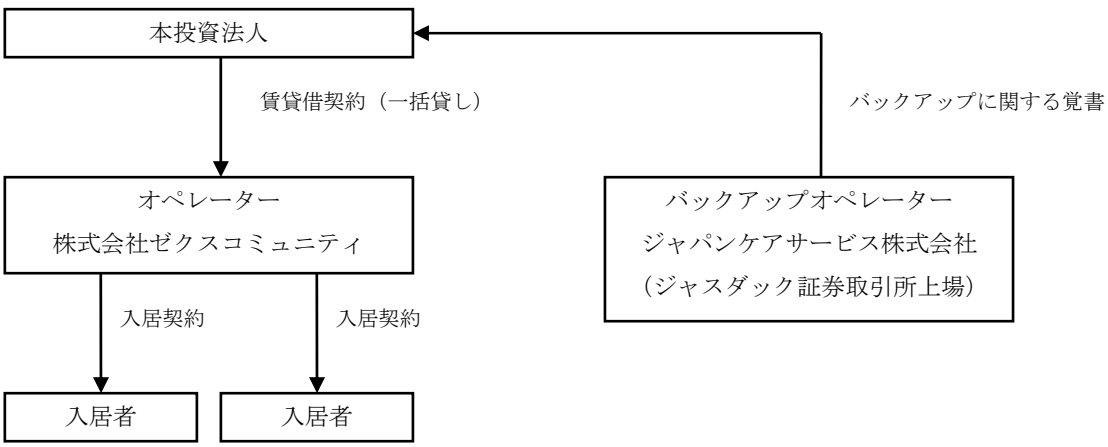
の適合性を条件として投資することによって、安定したキャッシュフローを確保することが可能であると考えています。

（ⅲ）シニア物件の管理方針と物件の特性

シニア物件の運営に当たっては本資産運用会社の株主である株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメントの親会社であり、シニア物件の運営に実績のある株式会社ゼクスのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。なお、平成20年２月29日現在、株式会社ゼクスは、その連結子会社を通じて、要介護者向け有料老人ホームである「ボンセジュール・シリーズ」25物件、健常高齢者向けシニア住宅である「チャーミング・シリーズ」４物件及びその他13物件のシニア物件計42物件の運営を行っています。また、本投資法人ではシニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供できるものと考えています。なお、保有資産中のシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、いずれもジャパンケアサービス株式会社との間で締結された覚書に基づき、同社がバックアップオペレーターとなっています。

なお、ジャパンケアサービス株式会社は、ジャスダック証券取引所に上場しています。

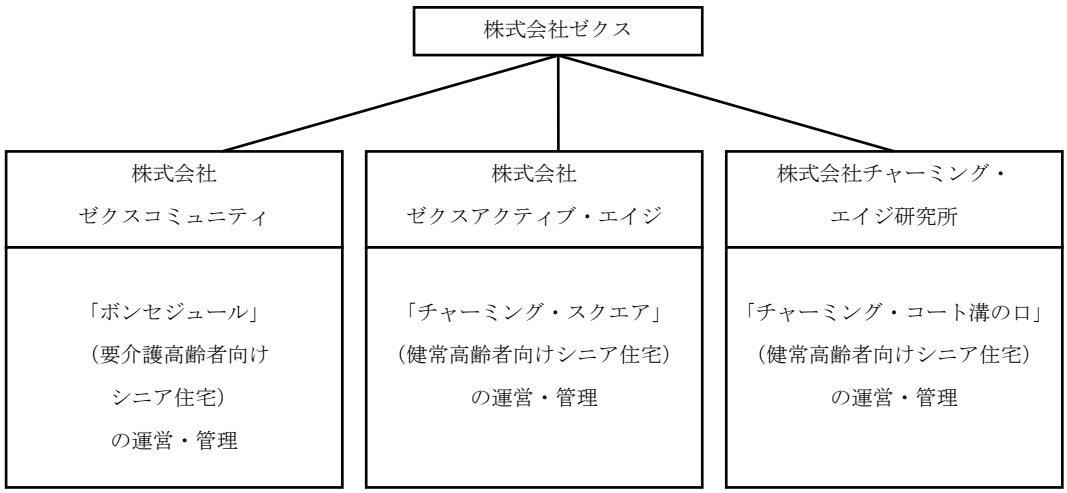
＜シニア物件管理概要図＞



（ⅳ）株式会社ゼクスによる運営体制

株式会社ゼクスコミュニティは、要介護高齢者向けシニア住宅である「ボンセジュール・シリーズ」の運営及び管理を行っています。また、株式会社ゼクスアクティブ・エイジは、「チャーミング・スクエア」（健常高齢者向けシニア住宅）の運営及び管理を、株式会社チャーミング・エイジ研究所は、「チャーミング・コート溝の口」（健常高齢者向けシニア住宅）の運営・管理をそれぞれ行っています。なお、株式会社ゼクスコミュニティ、株式会社ゼクスアクティブ・エイジ及び株式会社チャーミング・エイジ研究所は、いずれも株式会社ゼクスの100％出資子会社です。

＜ゼクス・グループ（会社）概要＞



ゼクス・グループにおける運営及び管理物件数は以下のとおりです。

＜平成20年２月29日現在＞

要介護高齢者向けシニア住宅 「ボンセジュール・シリーズ」等	25物件
健常高齢者向けシニア住宅 「チャーミング・シリーズ」	４物件
その他	13物件
総計	42物件

a．ボンセジュール・シリーズの概要

ゼクス・グループは、要介護高齢者向け有料老人ホームである「ボンセジュール・シリーズ」の開発・運営を行っています。同シリーズの施設内共用部には、食堂、機能訓練室（介護予防室）、ラウンジ、ファミリールーム、一般浴室、機械浴室、健康管理室等を備えています。また、専用部には、寝具一式、エアコン、洗面台、トイレ、引き戸式ドア、ナースコール等を備えています。

また、訪問介護事業所・居宅介護支援事業所等のケアセンターを構え、24時間ヘルパー常駐による居住者への介護サービスを実施すると共に、近隣医療機関への無料送迎を行っています。

ゼクス・グループは、ボンセジュール・シリーズについて1,500室以上の開発・運営実

績を有しています。

「ボンセジュール・シリーズ」の仕様例
・入居金（350万円～）
・月額管理費の水準（15万円前後～（３食込））
・１施設の部屋数（50～100室前後）
・居室の広さ（約15～30㎡）

b．チャーミング・シリーズの概要

ゼクス・グループは、健常高齢者を対象としたシニア住宅である「チャーミング・シリーズ」の開発・運営を行っています。同シリーズの施設内共用部には、レストラン、大浴場、ラウンジ等を備えています。また、シアター、アスレチックルーム、カラオケ、理美容室、ビリヤードコーナー等の設備を有し、居住者へ幅広いサービスを提供しています。また、専用部には、ＩＨキッチン、バスルーム、エアコン、床暖房、バルコニー、引き戸式ドア、ナースコール、生活リズムセンサー等を備えています。

ゼクス・グループは、チャーミング・スクエア豊洲（注）、チャーミング・スクエア芦屋（注）、チャーミング・スクエア白金（注）等、健常高齢者向けシニア住宅について1,000室以上の開発・運営実績を有しています。

「チャーミング・シリーズ」の仕様例
・入居一時金（2,000万円台～）
・月額管理費の水準（15万円前後～（３食込））
・１施設の部屋数（79～578室）
・居室の広さ（40～100㎡前後）

（注）本書の日付現在、本投資法人において上記の物件を取得する予定はありません。

Ｃ．その他の用途物件

本投資法人は、住居用不動産及びシニア物件とは異なるその他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産）等へ投資を行うことにより、住居用不動産及びシニア物件に対する賃貸需要や賃料相場が何らかの理由により減少又は下落するリスクを分散させるメリットが得られると考えています。一方、その他の用途物件のテナントは基本的に企業であり、その数は比較的少数となることから、景気変動の影響等を受け易いという特徴がありますが、本投資法人は、その他の用途物件の取得については、原則としてＬＣＰスタイルへの適合性を条件とすることとしており、これにより安定したキャッシュフローを確保することが可能と考えています。但し、経済環境、不動産市場動向などを勘案のうえ、賃料の増額が見込まれると判断できる場合には、ＬＣＰスタイルに適合しない場合であっても取得することがあります。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、その他の用途物件についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資を行います。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします。但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。

（ｉ）オフィスビル

テナント退去リスクを極小化するため、①テナントの本社機能が入居している、又はテナントの事業戦略上重要である施設であること等、テナントにとって対象物件が一定の重要性を持ち、退出リスクが低いと判断されること、②定期建物賃貸借契約を取り入れる等テナントとの契約関係の安定化が確保されていること、又は③賃料固定型マスターリース契約を締結することが可能であることを原則として投資対象とします。

（ⅱ）商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象としますが、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたもので、かつ、10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約の契約形態にあるものを原則とします。

（ⅲ）物流施設

消費地、生産地への近接性や高速道路、港湾、空港へのアクセスを考慮して投資対象を検討しますが、10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約の契約形態にあるものを原則とします。

（ⅳ）ホテル

10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約を締結することが可能であり、ホテルの経営・運営に伴うリスクを回避できる物件のみに投資するものとします。またホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮します。

Ｄ．用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。本資産運用会社は、平成19年３月13日付で運用ガイドラインを変更し、住居用不動産にかかる用途別投資比率の上限を65％未満から75％未満に引き上げています。

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

＜用途別投資比率＞

不動産関連資産の用途	組入比率 （取得価格ベース）
住居用不動産（Ｒ）	35％以上75％未満
シニア物件（Ｓ）	35％未満
その他の用途物件 （オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）（Ｏ）	50％未満

（ニ）地域的分散投資

本投資法人は、その規約により、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺地域をその投資対象地域とします（規約第27条第３項）。

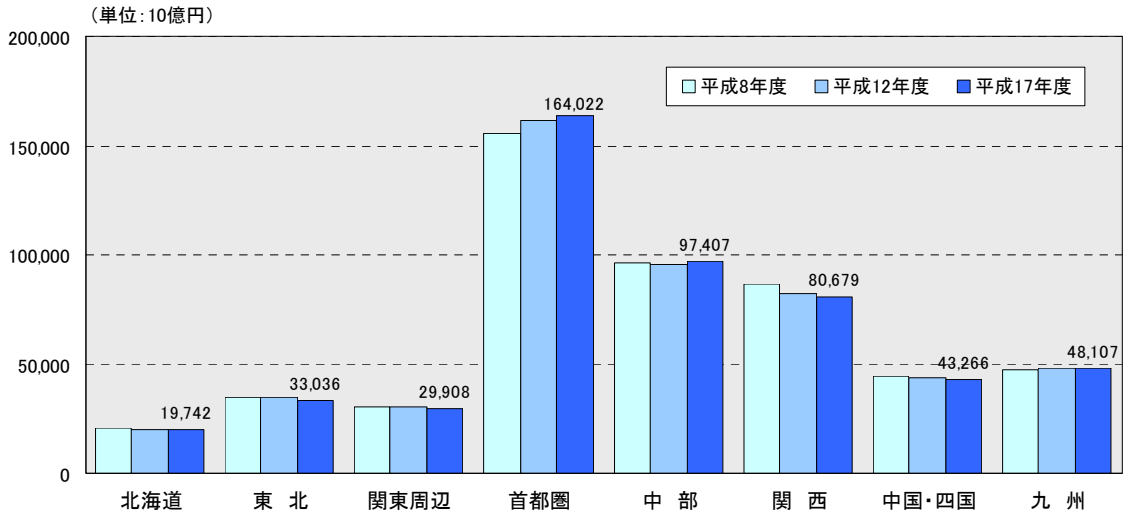
本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。各地域及び各地域におけるパイプラインサポート会社については、後記「③　成長戦略　（イ）外部成長　Ａ．パイプラインサポート会社との協働」をご参照下さい。

また、本投資法人は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社と本資産運用会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指します。

協力会社たるＧＥリアル・エステートについては、後記「③　成長戦略　（イ）外部成長　Ｂ．協力会社との協働」をご参照下さい。

以下の図は、県内総生産を地域毎に合算してグラフにしたものです。総生産額で見た場合、首都圏以外の地域においても、相当程度の経済規模があるということができ、首都圏以外の地域に分散投資を行う意義が認められると考えられます。

＜各地域における総生産の推移＞



（出所）内閣府経済社会総合研究所「平成17年度県民経済計算」（平成20年２月５日公表）に基づき、株式会社都市未来総合研究所が作成。

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

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

＜地域別投資比率＞

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	50％以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	50％未満 １地域（注）当たりの投資額：25％以下

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

③　成長戦略

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

（イ）外部成長

Ａ．パイプラインサポート会社との協働

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

＜地域毎のパイプラインサポート会社＞

（本書の日付現在）

地域（注１）	パイプラインサポート会社
北海道地域	株式会社ビッグ 本社所在地　：札幌市中央区 代表者氏名　：代表取締役　村上　幸三 設立　：昭和62年１月 上場の有無　：非上場 概要　：札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業 （平成19年11月30日現在又は同日に終了した決算期）（注２） 資本金　：48百万円　売上　：7,225百万円 総資産　：4,420百万円　経常利益　：461百万円 純資産　：843百万円
東北地域	株式会社サンシティ 本社所在地　：仙台市青葉区 代表者氏名　：代表取締役社長　小出　泰啓 設立　：平成４年２月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力。 （平成19年12月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：7,508百万円　売上　：69,591百万円 総資産　：79,882百万円　経常利益　：5,245百万円 純資産　：21,239百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
首都圏及びその他関東地域	株式会社ゼクス 本社所在地　：東京都千代田区 代表者氏名　：代表取締役　平山　啓行 設立　：平成８年６月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力 （平成19年５月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：5,228百万円　売上　：58,906百万円 総資産　：146,713百万円　経常利益　：3,755百万円 純資産　：18,853百万円
	日神不動産株式会社 本社所在地　：東京都新宿区 代表者氏名　：代表取締役会長兼社長　神山　和郎 設立　：昭和50年３月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開 （平成20年３月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：10,111百万円　売上　：40,447百万円 総資産　：82,860百万円　経常利益　：2,794百万円 純資産　：38,436百万円
中部地域	矢作建設工業株式会社 本社所在地　：名古屋市東区 代表者氏名　：取締役社長　山田　文男 設立　：昭和24年５月 上場の有無　：東京証券取引所第一部上場 概要　：愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注力。 （平成20年３月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：6,808百万円　売上　：77,825百万円 総資産　：90,220百万円　経常利益　：3,716百万円 純資産　：24,092百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
関西地域	北建設株式会社 本社所在地　：大阪府吹田市 代表者氏名　：代表取締役　北　靖久 設立　：昭和39年11月 上場の有無　：非上場 概要　：大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開 （平成19年９月30日現在又は同日に終了した決算期）（注２） 資本金　：80百万円　売上　：2,577百万円 総資産　：25,326百万円　経常利益　：852百万円 純資産　：6,775百万円
	株式会社創建 本社所在地　：大阪市淀川区 代表者氏名　：代表取締役　吉村　孝文 設立　：昭和61年９月 上場の有無　：非上場 概要　：関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開 （平成19年５月31日現在又は同日に終了した決算期） 資本金　：80百万円　売上　：22,433百万円 総資産　：54,893百万円　経常利益　：993百万円 純資産　：3,765百万円
中国・四国地域	穴吹興産株式会社 本社所在地　：香川県高松市 代表者氏名　：代表取締役社長　穴吹　忠嗣 設立　：昭和39年５月 上場の有無　：大阪証券取引所第一部上場 概要　：中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力 （平成19年６月30日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：755百万円　売上　：56,861百万円 総資産　：46,872百万円　経常利益　：2,145百万円 純資産　：6,131百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
九州地域	株式会社ディックスクロキ 本社所在地　：福岡市中央区 代表者氏名　：代表取締役社長　板倉　雅明 設立　：平成３年３月 上場の有無　：ジャスダック証券取引所上場 概要　：福岡市を中心にマンション等賃貸不動産の企画・開発・販売及び管理運営を展開 （平成20年３月31日現在又は同日に終了した決算期）（注３） 資本金　：350百万円　売上　：26,801百万円 総資産　：27,936百万円　経常利益　：1,525百万円 純資産　：3,486百万円

（注１）本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方６県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方９県を、「関西地域」とは近畿地方２府４県を、「中国・四国地域」とは中国地方５県及び四国地方４県を、「九州地域」とは九州地方８県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがあります。以下同じです。

（注２）株式会社ビッグ及び北建設株式会社の資本金、売上、総資産、経常利益及び純資産の記載数値につき、各社は公認会計士又は監査法人による監査を受けていません。

（注３）株式会社サンシティ、株式会社ゼクス、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社及び穴吹興産株式会社の資本金、売上、総資産、経常利益及び純資産の記載数値は連結決算数値を記載しており、その他のパイプラインサポート会社は単体決算数値を記載しています。

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

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

（情報提供サービス）

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

（マーケットリサーチサービス）

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

とされています。

B．協力会社との協働

協力会社は、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務を本資産運用会社に提供するものとされています。協力会社であるＧＥリアル・エステートは、全世界に９兆円超の総資産を有するGE Real Estate（米国ＧＥ社の不動産ビジネス部門）のグループ会社であり、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っています。本資産運用会社は、協力会社との住居用不動産にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指します。

（人材確保に関する協力）

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

（パイプラインサポート）

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

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

＜協力会社の概要＞

ＧＥリアル・エステート株式会社

本社所在地　　：東京都港区赤坂一丁目12番32号

代表者氏名　　：代表取締役社長　吉田　奉行

設立　　：平成10年４月７日

上場の有無　　：非上場

事業の概要　　：米国ＧＥ社の不動産ビジネス部門であるGE Real Estate（本社、米国コネチカット州）の日本におけるグループ会社。同社は、世界各地に拠点を持つGE Real Estateと協力し、グローバルなアセットマネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域ごとの深い専門性や知識とを組み合わせて、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメント等の包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指しており、本書の日付現在、日本において約160棟のオフィスビル及び約13,000戸の住居用不動産を保有し、延べ投融資実績は6,600億円を超えています。

（平成19年12月31日現在又は同日に終了した決算期）

資本金	：	21,241百万円	売上	：	88,419百万円
総資産	：	669,618百万円	経常利益	：	3,738百万円
純資産	：	44,014百万円			

Ｃ．パイプラインサポート会社及び協力会社との協働による取得実績

上記のとおり、本投資法人はパイプラインサポート会社及び協力会社との協働を通じて、物件の取得機会の確保を図ります。なお、保有資産のうち、パイプラインサポート会社及び協力会社又はそれらの親会社、子会社若しくは関連会社又はこれらが運用を受託する特別目的会社やこれらの役員等から取得した物件（但し、本投資法人が資産を取得するに当たり、本投資法人に譲渡する目的で当該資産を一時的に保有する場合は含みません。）は以下のとおりです。

＜パイプラインサポート会社及び協力会社との協働による保有資産＞

パイプラインサポート会社及び協力会社	物件名	取得価格（百万円）	保有資産に占める比率（%）（注）
株式会社ビッグ	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	1,400	1.6
	ビッグタワー南３条	2,870	3.2
	小計	4,270	4.8
株式会社サンシティ	レキシントン・スクエア萩野町	411	0.5
	レキシントン・プラザ八幡	4,760	5.4
	小計	5,171	5.8
株式会社ゼクス	モンセラート四谷	557	0.6
	ホメスト池尻	806	0.9
	ボンセジュール千歳船橋	791	0.9
	ボンセジュール四つ木	765	0.9
	ボンセジュール日野	699	0.8
	ボンセジュール武蔵新城	610	0.7
	ボンセジュール小牧	1,940	2.2
	ボンセジュール秦野渋沢	962	1.1
	ボンセジュール伊丹	748	0.8
	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	1,038	1.2
	大木青葉ビル	847	1.0
	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2.8
	小計	12,213	13.8
日神不動産株式会社	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1.2
	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	0.6
	小計	1,544	1.7
矢作建設工業株式会社	ヴィスコンティ覚王山	397	0.5
	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3.4
	小計	3,387	3.8

パイプラインサポート会社及び協力会社	物件名	取得価格（百万円）	保有資産に占める比率（%）（注）
株式会社創建	ルナコート塚本	632	0.7
	小計	632	0.7
ＧＥリアル・エステート株式会社	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	8.7
	スペーシア恵比寿	9,140	10.3
	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,780	2.0
	サンテラス代々木上原	1,570	1.8
	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,390	1.6
	ニュー江戸橋ビル	8,770	9.9
	秀和　西五反田ビル	7,160	8.1
	小計	37,470	42.3
パイプラインサポート会社及び協力会社との協働による保有資産　合計		64,687	73.1
保有資産　合計		88,489	100.0

（注）「保有資産に占める比率」欄には、本投資法人のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する上記各資産の取得価格の占める比率を記載しています。但し、バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については、平成20年４月９日で売却を完了しているため、保有資産に含めていません。なお、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（ロ）内部成長

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

Ａ．収入の維持・向上

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

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

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

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

Ｂ．運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

（ⅰ）妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直

しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。

（ⅱ）ネットリースを積極的に導入することによる運営・管理負担の極小化を推進します。

（ⅲ）全国に分散した多数のプロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを導入し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

C．プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い全国に分散した多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域毎にその地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定し、原則として当該会社に集中してプロパティ・マネジメント業務を委託する方針です。

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

また、本資産運用会社は、首都圏地域等独自に十分な情報を収集できる地域を除き、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、これにより、正確かつ適切な情報を収集することができるものと考えています。

④　投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとします（規約第27条第５項）。

⑤　運用方針

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

（イ）取得基準

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

A．規模

（住居用不動産・シニア物件）

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

（その他）

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

B．投資金額

（ⅰ）投資金額の下限

原則として１物件当たりの投資金額は３億円以上とします。

（ⅱ）投資金額の上限

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

C．設備施設

（住居用不動産・シニア物件）

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

（その他）

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

D．耐震性能

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

（注）予想最大損失率（地震ＰＭＬ値）については、後記「５　運用状況　(2) 投資資産　②　投資不動産物件　（へ）建物状況調査報告書等の概要」をご参照下さい。

E．環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

（ⅰ）アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況

（ⅱ）地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

F．築年数

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

G．未稼働物件への投資

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

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

H．開発案件への投資

パイプラインサポート会社及び協力会社によるサポートを得ることが可能な物件を中心に、第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資

することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

Ⅰ．権利関係

（ⅰ）共有の場合

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

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

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

（ⅱ）区分所有の場合

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

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

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

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

（ⅲ）借地の場合

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

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

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

（ⅳ）担保権・用益権の場合

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

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

（ロ）投資不動産のデュー・ディリジェンス

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

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

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

	評価項目	調査事項
物理的調査	立地要因	①　街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ②　利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③　周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④　日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤　地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥　都市計画及び地域計画 ⑦　前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ
	建築・設備・仕様概要	＜各用途共通＞ ①　意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②　内外装の部材のグレード ＜住居用不動産・シニア物件＞ 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 ＜その他＞ 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等
	耐震性能診断（注）	①　新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ②　地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断（注）	①　関係法規（消防法（昭和22年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規）の遵守状況等 ②　建物状況調査報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み ③　管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・土壌等	①　アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況 ②　地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

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

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

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

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

（ハ）保有期間

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

なお、本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な運用効率を勘案し、ポートフォリオの入替の観点からバロー滝ノ水店及び上野フジタエステート１につき、以下のとおり譲渡を完了しています。バロー滝ノ水店及び上野フジタエステート１の詳細については、後記「５ 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 （リ）各物件の概要」をご参照下さい。

＜バロー滝ノ水店譲渡の概要＞

譲渡価格　　：2,550百万円

（ご参考　本投資法人による取得価格　　：2,230百万円

鑑定評価額（平成20年２月29日現在）：2,230百万円）

譲渡契約締結日　　：平成19年９月28日

譲渡日　　：平成20年３月19日

＜上野フジタエステート１譲渡の概要＞

譲渡価格　　：2,180百万円

（ご参考　本投資法人による取得価格　　：1,840百万円

鑑定評価額（平成20年２月29日現在）：1,680百万円）

譲渡契約締結日　　：平成20年４月９日

譲渡日　　：平成20年４月９日

（注）上記２物件の譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と利害関係を有しない第三者です。

（ニ）物件の管理運営方針

Ａ．基本方針

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

Ｂ．テナント営業

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

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

Ｃ．リーシング活動の展開

（周辺地域又は商圏の動向）

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

（重点営業先の選定）

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

（最適な賃貸条件の検討）

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

（既存テナント動向の把握）

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

D．リーシング方針

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

・優良テナントを選別すること。

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

（ｉ）テナントの審査基準

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

＜審査項目＞

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

E．テナント管理方針

（ｉ）テナント管理

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

・テナントへの入居指導・管理を行うことにより、物件を常に良好な管理状態に保ち、テナントの満足度の向上に努めます。

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

（ⅱ）賃料回収保全策

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

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

F．建物管理方針

（ｉ）日常の建物管理

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

（ⅱ）修繕計画

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

G．プロパティ・マネジメント会社（ＰＭ会社）を通じた管理運営

（ⅰ）プロパティ・マネジメント会社の利用

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い全国に分散した多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域毎にその地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定し、原則として当該会社に集中してプロパティ・マネジメント業務を委託する方針です。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

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

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

また、本資産運用会社は、首都圏地域等独自に十分な情報を収集できる地域を除き、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定です。

（ⅲ）物件の管理運営状況の把握

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

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

（ⅳ）プロパティ・マネジメント会社の評価

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

（ホ）付保の方針

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

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

（ヘ）売却方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としていますが、本資産運用会社による定期的なポートフォリオの見直し等により、以下のＡ．ないしＦ．の各事項を考慮の上、以下のａ．ないしｃ．の場合に個別不動産の売却の検討をすることがあります。

Ａ．中長期的な不動産市況

Ｂ．将来における収益予測

Ｃ．資産価値の上昇・下落の見通し

Ｄ．所在立地地域の将来性・安定性

Ｅ．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み

Ｆ．ポートフォリオの構成における重要性

ａ．戦略的重要性が失われた場合

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

ｂ．魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

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

ｃ．戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合

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

⑥　財務方針

（イ）基本方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行します。但し、借入金と投資法人債をあわせた限度額は１兆円を超えないこととします。

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

済期限の分散に努めます。

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

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

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

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

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

⑦　開示方針

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

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

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

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第28条）を示します。

（イ）不動産等

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

Ａ．不動産

Ｂ．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」といい、不動産と不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。）

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

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

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

Ｃ．裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの

（ⅰ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ）受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（上記Ｂ．(ⅲ)、(ⅳ)又は(ⅵ)に掲げる資産に該当するものを除きます。）

（ロ）その他の特定資産

本投資法人は、上記に掲げる特定資産のほか、以下の資産に投資します。

Ａ．次に掲げる特定資産

（ⅰ）預金

（ⅱ）コールローン

（ⅲ）有価証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ⅴ）信託財産を主として上記(ⅰ)ないし(ⅳ)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

Ｂ．デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）特定資産以外の資産

本投資法人は、実質的に不動産等への投資を目的とする場合又は不動産等への投資に付随するものに限り、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。

Ａ．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
Ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
Ｃ．資産流動化法において定める特定出資
Ｄ．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上の組合の出資持分
Ｅ．民法上の動産
Ｆ．信託財産として上記Ａ．ないしＥ．を信託する信託の受益権
Ｇ．上記Ａ．ないしＦ．のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要となるその他の権利

②　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合
（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針　⑤　運用方針」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針　②　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、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第34条第１項第１号）。

（ロ）利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」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、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします（規約第34条第１項第２号）。

（ハ）利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第34条第１項第３号）。

② 利益を超えた金銭の分配

（イ）本投資法人は、利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により役員会において適切と判断した場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第１項第４号）。

（ロ）本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、金銭の分配金額が投資法人にかか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で役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第１項第４号）。

（ハ）本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が租税特別措置法第67条の15に規定される課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第34条第１項第５号）。

④　金銭の分配の除斥期間等

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第34条第２項）。

⑤　投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第34条第１項第６号）。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）その他の特定資産　Ａ．」に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（イ）不動産等　Ｂ．」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第１項）。

（ロ）前記「(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ロ）その他の特定資産　Ｂ．」に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。その場合、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（規約第35条第２項）。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、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第３項）。

②　金融商品取引法及び投信法による制限

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

（イ）本資産運用会社による運用の制限

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

Ａ．自己取引等

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

Ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産（本投資法人から運用の委託を受けた資産を含みます。）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認められる以下の場合を除きます（業府令第129条）。

（ｉ）次に掲げる要件の全てを満たす取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

ａ．次のいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．一の運用財産の運用を終了させるために行うものである場合

Ⅱ．投信法に規定する投資信託若しくは外国投資信託の受益証券にかかる解約金又は投信法に規定する投資証券、投資法人債券若しくは外国投資証券若しくは金融商品取引法第２条第８項第15号イからハまでに掲げる権利にかかる払戻金の支払いに応じるために行うものである場合

Ⅲ．法令、資産運用委託契約その他の法律行為に定められている投資の対象とする資産の保有額又は保有割合にかかる制限を超えるおそれがある場合において、当該制限を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．双方の運用財産について、運用の方針、運用財産の額及び市場の状況に照らして当該取引を行うことが必要かつ合理的と認められ場合

ｂ．業府令で定める対象有価証券売買取引等であって、同府令で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（ⅱ）次に掲げる要件の全てを満たす取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

ａ．個別の取引ごとに双方の運用財産の全ての投資主に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由の説明を行い、当該全ての投資主の同意を得たものであること。

ｂ．取引所金融商品市場又は店頭売買有価証券市場における有価証券の売買等、業府令で定める取引のいずれかに該当するものであること。

（ⅲ）その他投資主の保護に欠け、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がないと認められるものとして所管金融庁長官等の承認を受けた取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

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．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

（ｉ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

Ｆ．その他業府令で定める取引

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

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

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

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

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

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

（ⅵ）その他業府令に定められる運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式にかかる議決権の総数が、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

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

Ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

Ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

Ｃ．その他投信法施行規則で定める場合。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項及び第２項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

Ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

Ｂ．投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するため必要かつ不可欠であるとき。

Ｃ．その他投信法施行規則で定める場合。

③　その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

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

（ハ）他のファンドへの投資

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

３【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人の保有資産である個別の不動産及び不動産信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、前記「１　投資法人の概況　(1) 主要な経営指標等の推移　ｆ．決算日後に生じた重要な事実　（ハ）資産の取得」及び後記「５　運用状況　(2) 投資資産　②　投資不動産物件　（リ）各物件の概要」を併せてご参照下さい。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「３　投資リスク」を含む本書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「３　投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　一般的なリスク

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

②　商品設計及び関係者に関するリスク

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

③　不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ヘ）不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令等の変更に関するリスク
（チ）区分所有物件に関するリスク
（リ）共有物件に関するリスク
（ヌ）借地物件に関するリスク
（ル）専門家報告書等に関するリスク
（ヲ）賃貸借契約に関するリスク
（ワ）賃料の減額に関するリスク
（カ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ヨ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（タ）不動産の毀損等に関するリスク
（レ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ソ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク
（ツ）有害物質にかかるリスク
（ネ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
（ナ）テナントの支払能力に関するリスク
（ラ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（ム）転貸・マスターリースに関するリスク
（ウ）借家物件に関するリスク
（ヰ）開発物件に関するリスク
（ノ）テナントの集中に関するリスク
（オ）テナントの業種の偏りに関するリスク
（ク）オペレーターに関するリスク

④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク
（ハ）信託受託者にかかるリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件にかかるリスク
（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かかるリスク

⑥　その他
（イ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資口及び投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

（ロ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の売却が困難となった場合、特に本投資証券が金融商品取引所に上場されなくなった場合には、本投資証券を希望する時期及び条件で換価することが困難となります。

（ハ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、上記特例に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に取引されるかも予測できません。さらに、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

本投資証券の上場市場における売却が困難若しくは不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対取引による売却によるほかなく、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ニ）本投資証券の価格変動に関するリスク

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

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

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

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総口数に対する割合は希薄化する可能性があります。

また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配がなされることから、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口あたりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ヘ）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い、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（ト）有利子負債比率に関するリスク

本投資法人の有利子負債比率の上限は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60％としますが、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的にこの数値を超えることがあります。有利子負債比率の値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており（投信法第187条）、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ（投信法第143条第７号）、清算手続に入ることになります（投信法第150条の２第１号）。

②　商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの入居時に支払能力又は信用状態を審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該物件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。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

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

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

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額は減少する可能性があります。

税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家（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。）に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

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

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合、借入先による担保の解除手続の遅延その他の事情により、希望どおりの時期に売却できず、又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。

さらに、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現はこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの関係者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法及び投信法上の善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本資産運用会社は米国ＬＣＰを含む株主より人材を受け入れ、また米国ＬＣＰとの間で締結した情報提供契約に基づき、同社より不動産運用にかかるノウハウ、情報、アドバイスの提供を受けています。また、本投資法人は物件の取得機会の拡大を図るために、本資産運用会社の株主等でもあるパイプラインサポート会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結しています。さらに、本資産運用会社は、協力会社としてのＧＥリアル・エステートとの間で、住居用不動産の取得機会の拡大を目的とした物件情報提供及び優先交渉権の付与並びに不動産運営管理の支援を目的とした出向による人材供給等を内容とする事業協力契約を締結しています。このように、本投資法人の資産運用は、これらの関係者に依存している側面を有しています。本資産運用会社の株主がその株式を売却することなどにより、期待どおりに人材やノウハウ等の供給・提供を受けることができなくなり、あるいはパイプラインサポート会社若しくは協力会社との契約が解除され若しくは更新されず、又は期待どおりの成果をあげない場合や、これらの関係者がその期待される業務遂行に必要な人的・財政的基盤を失うような場合には、本投資法人の収益及び存続にも悪影響が出るおそれがあります。

（ニ）資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保し、これを適切に運用するためには、特に本資

産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます（投信法第206条第１項）。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか（同条第２項）、資産運用会社が投信法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています（投信法第207条）。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産の態様に応じて、当該不動産につきプロパティ・マネジメント会社を選定することがあります。

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

(ヘ) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人に対する善管注意義務及び忠実義務を負っているほか、通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、本投資法人の利益を害することとなる取引を内容とした運用を行うことが明示的に禁止されています。

また、金融商品取引法において本資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定され、さらに社内規程に基づく自主的なルールも定めています。

本資産運用会社の株主は、本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。そのため、本資産運用会社が、株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、株主の利益を図るおそれがあり、また、本投資法人と株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸

借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、株主又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害するおそれがあります。

金融商品取引法では、損害が生じた場合に本資産運用会社の責任を追及できるよう、本資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、本資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

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

（チ）本投資法人や本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成17年９月及び平成16年３月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価し、将来の運用成果等を予測することは困難であるといえます。

（リ）インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社は、社内規程においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規程は法令に基づかないものであり、刑事罰の対象とならないため、法令と同程度の実効性が確保されるわけではありません。

（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じたときは、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。

（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に規定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、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、投資方針の詳細が変更される可能性があります。

（ヲ）運用不動産の取得方法に関するリスク

本投資法人は、税制上の軽減措置を受けるために必要な場合など、信託受益権の形式ではなく、直接に不動産を取得することがあります。本投資法人が直接に土地を取得する場合、また、当該土地を信託受益権の形式によらずに有償で譲渡する場合には、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。以下「公有地の拡大の推進に関する法律」といいます。）の適用対象となる場合があります。この場合、一定期間、当該土地の取得又は譲渡をすることができなくなる場合があり、また、当該土地の購入を地方公共団体が希望する場合には当該土地を取得できず、又は、当該地方公共団体に売却することとなる可能性があります。

また、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。

③　不動産関連資産－不動産に関するリスク

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」に記載の不動産又は不動産信託受益権です。不動産信託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、不動産信託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「④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特徴の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、一般的に流動性が相対的に低い資産と考えられています。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンドを含む様々な投資家等による不動産投資は活発化しており、物件取得の競争は激化しています。このような状況下にあって、投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、特定の不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等の競争条件の変化により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

また、オフィスビルや商業施設等の住居以外の用に供される不動産については、一般の賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、その地域や商圏も限定されていることから、テナント獲得競争が相対的に激しい傾向にあります。特に周辺地域ないし商圏において他のオフィスビルや商業施設が新設された場合等には、これらとの競合によって本投資法人の保有する物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下し、その結果賃料減額を余儀なくされ、あるいは既存テナントが退去するおそれがあります。また、商業施設においては、周辺商業施設に入居するテナントとの競合により本投資法人の保有する商業施設のテナントの業績が急激に悪化し、賃料支払いの遅延又は不払いが生ずるおそれがあります。また、既存テナントが退去した場合には、これらの不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、代替テナントの利用目的のための転用が容易でない場合もあり、代替テナント入居までの空室期間が長期化するおそれがあり、その間不動産の稼働率が大きく低下する可能性があるため、各テナントからの賃料への依存が賃貸住宅に比べて高いこととあいまって、本投資法人の賃料収入を大幅に低下させる可能性があります。また、企業をテナントとすることから、経済情勢の変化等により需要が大きく減少し、稼働率や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

シニア物件については、老齢人口の増加に伴い今後も需要が伸びるものと考えられますが、ａ）高齢者向け居住施設に対する参入も増加傾向にあり、また、その提供する設備・サービスも多様化していること、ｂ）介護保険制度の改正により、オペレーターの受け取る介護報酬減による収益性の悪化、入居者の負担金額増による入居者（利用者）減が生じる可能性があること、及びｃ）高齢者向け居住施設に関する新しい制度が創設され既存よりも設備等に関する基準や補助金等の面で優良な物件が出現する可能性があることなどから、需要の伸びにかかわらず、これらの競争環境の変化によっては、本投資法人の保有するシニア物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下するおそれがあります。

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤・地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が、瑕疵や欠陥となる可能性もあります。さらに、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有し、あるいは不適正な設計施工等が存在しないとの保証はありません。そこで、本資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況調査報告書等を取得し、また、構造設計についても、第三者専門家に確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能に照らして問題がないか等につき、確認を行います。さらに、原則として当該不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。

しかし、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されることもあります。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負

担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません）。

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

本投資法人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（宅地建物取引業法第77条の２第２項）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。したがって、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かか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おそれがあります。

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

（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク

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

（ヘ）不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築確認取得時点においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。

その他、不動産は、消防法や都市計画法等の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規

則等による種々の規制に服します。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地面積が減少し、その結果、建蔽率・容積率の規制において悪影響が生ずることもあります。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がる可能性があります。

また、本投資法人が取得を予定する資産のうちには、地方公共団体の定める条例上の駐車場の付置義務を満たしていないものが存在します。これらにつき本投資法人は、売主の負担と責任において上記付置義務を満たした上で引渡しを行うよう要請し、又は各地方公共団体との協議を通じて義務の緩和等の措置を要請する等、可能な限りの対応を行う所存ですが、引渡しまでに上記義務を満たせないおそれがあります。また、本投資法人としては、少なくとも上記義務違反がテナント及び近隣の居住者の迷惑とならないよう配慮します。その他、かかる義務を満たせない場合、多くの条例では特に制裁を定めていないことがありますが、違反への措置については予め慎重な検討を行います。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用や用途に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等が行われ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（ト）法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的に不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産に関する権利が制限され、あるいは、一定の負担金等の負担を求められる可能性があります。さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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

（チ）区分所有物件に関するリスク

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（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有法及び区分

所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。

また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。したがって、本投資法人又は信託受託者が議決権の４分の３を有していない場合はもとより、これを保有している場合でも頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

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

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

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。

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

（リ）共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため、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、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者は、法令上、共有物の分割を請求する権利があり、これにより分割後の不動産の単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所に

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に他の共有者と優先的に売却交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

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

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

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

（ヌ）借地物件に関するリスク

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

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。本投資法人が借地権者である場合には、借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている

場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地にかかる借地権もともに譲渡することとなるため、原則として借地権設定者の承諾が必要となります。かかる承諾が適時に得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

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

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上記のような制限やリスクを伴うことから、減価要因となり、また、売却が困難となるおそれがあります。

また、借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記による当該借地権にかかる第三者対抗要件の具備や、借地権について仮登記を経る等の順位保全策等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象としますが、仮登記等に関し借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、転借地上の建物の所有権登記等、転借地の転借地権を地権者に対抗できない可能性のあるような場合であっても、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件及び仮登記等を経ずに投資の対象とすることがあります。この場合、想定を超えるリスクが顕在化した場合には、第三者対抗要件その他の権利保全策が有効に機能せず、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

その他、地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法（昭和22年法律第67号、その後の改正を含みます。）第238条の５第４項）。したがって、地方公共団体から普通財産である土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）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ます。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、これを行う不動産鑑定士等や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又は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が可能であることを保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵等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地震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。地震ＰＭＬ値は、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ヲ）賃貸借契約に関するリスク

賃貸用住居やオフィスビル等の建物賃貸借契約では、契約期間を２年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約において敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引の規定や、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金、かかる違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があり、敷引の金額、違約金や敷金・保証金の没収の金額によっては本投資法人の収益が大幅に変動するおそれがあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

（ワ）賃料の減額に関するリスク

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

上記のような通常の建物賃貸借に対して、定期建物賃貸借は、一定の要件を満たすことにより、契約有効期間中、賃料増減額請求権に服さないものとすることができます。なお、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物

賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

（カ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

一方で、不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（ヨ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、入居者所有資産の設置、その他の入居者による建物の使用方法により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。なお、資産の種類又は設置の経緯により、建物所有者の資産であるか、入居者の資産であるか不明なものもあるため、入居者の建物使用による違反と思われるものであっても、実際は建物所有者による違反とみなされる可能性もあります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人又は信託受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により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。

（タ）不動産の毀損等に関するリスク

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

（レ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収

入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

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

（ソ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク

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

本投資法人は、不動産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ツ）有害物質にかかるリスク

取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され又は地下水が汚染されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本投資法人は、取得を検討する物件については専門家に依頼して環境調査を行います。土地や地下水に有害物質が含まれているか否かは、当該土地の使用歴の確認、土壌や地下水のサンプリング等で調査しますが、調査が完全であるとの保証はなく、例えば、環境調査にて汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合でも、後日汚染の存在が判明することがあります。

また、取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。保有資産には、アスベスト等を使用している若しくは使用している可能性のある建物が含まれています。

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

（ネ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　(1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、その投資対象とする不動産が一定の地域に偏在する場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結

果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

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

（ナ）テナントの支払能力に関するリスク

賃借人（テナント）の財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ラ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買若しくは完成建物の移転又はそれらについての対抗要件具備が当該売主又は建築請負業者の管財人等により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、又は、財産状態が健全でない建築請負業者が建物の建築を請け負っていた場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は当該建物の請負が当該売主又は建築請負業者の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

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

（ム）転貸・マスターリースに関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に投資対象不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、投資対象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ります。

また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。

一方、ＬＣＰスタイルの契約形態の一つである賃料固定型マスターリース契約においては、投資対象不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結するマスターリース会社が、エンドテナントに対して当該不動産を転貸することになり、

本投資法人の保有する資産のうち、一部の物件についてはかかる賃料固定型マスターリース契約が締結されています。この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、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いが滞る可能性があります。

加えて、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定される場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

（ウ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は（信託受益権の場合は）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・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて結んだ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、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ヰ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　⑤　運用方針　（イ）取得基準　H. 開発案件への投資」に記載のとおり、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可能性があります。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に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。ａ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。ｂ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。ｃ）開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。ｄ）天変地異により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。ｅ）行政上の許認可手続きにより、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。ｆ）開発過程において事故が生じ、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。ｇ）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性。ｈ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。

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、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（ノ）テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナントの信用力について厳格に審査するとともに、投資対象及びテナントが過度に集中することのないよう適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（オ）テナントの業種の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、特定の業態に偏った場合には、当該業態全般の収益が悪化したような場合には、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があるなど、当該テナントの業種にかかる事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。

（ク）オペレーターに関するリスク

投資対象不動産の中には、シニア物件をはじめとして、物件の特性上、その物件の運用に当たり利用者又はエンドテナントに対し、そのオペレーターが一定のサービスを提供することが必要とされる物件があります。このような物件については、当該物件の運営管理に適するオペレーターに対して賃貸し、かかるオペレーターによりその運営管理がなされますが、その運営管理が適切に行われなかった場合、本投資法人のレピュテーションを害し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。加えて、かかるオペレーターに倒産事由その他の一定の事由が生じた場合には、本投資法人や受託者等がサービスの提供を行うことが業法規制上困難であり、あるいは、十分な経験及びノウハウを有していないことなどから、当該物件の運営管理が一時的に停止し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。このような悪影響を回避又は軽減するため、本投資法人は、シニア物件については、オペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わってシニア物件の運営に当たることを目的とするバックアップオペレーターを予め選定し、これに関してバックアップオペレーターとの間で覚書等を締結することを原則としています。しかしながら、バックアップオペレーターによる承継が円滑に行われる保証はなく、また、当該物件の運営管理に特有の経験及びノウハウが必要とされる場合には、バックアップオペレーターによる業務の承継がなされたとしても、当該バックアップオペレーターが当該物件の運営管理を従前のオペレーターと同等に行うことができない可能性があります。

④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

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

（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等と比較すると流動性は極めて低いといえます。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

なお、信託業法に基づき、信託の受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています。

（ハ）信託受託者にかかるリスク

Ａ．信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上、受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、信託財産は信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属しないものとされています。また、信託法によれば、信託財産をもって履行すべき債務等にかかる債権者以外の債権者による信託財産に対する差押えは禁止されています。但し、不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産信託受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

Ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産信託受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、かかる処分行為の相手方が権限に属しない処分であることを知らず、また知らなかったことについて重大な過失がない場合には取り消すことができず、また、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、

ａ）信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、ｂ）信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていること、との要件が満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件にかかるリスク

税法上、「投資法人にかかる課税の特例規定」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、本投資法人の投資主の異動（投資法人の同族会社化等）、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義にかかる不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に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。

（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、非同族会社要件等の各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税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（ニ）一般的な税制の変更にかかるリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解

釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「５　運用状況　(2) 投資資産　②　投資不動産物件　（リ）各物件の概要」記載の過去の収支状況は、取得済資産の前所有者から取得した賃貸事業収支にかかる情報をもとに作成した情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全であるおそれがあります。したがって、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産及び不動産信託受益権を取得した後、一般に公正妥当と認められる会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報と大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した様々なリスクに鑑み、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守すると共に、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、実効性のあるリスク管理体制を構築し、かつ、かかる管理体制が最大限の効力を発揮するよう努めています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

① 本投資法人の体制

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

② 本資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬

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時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

（イ）執行役員の報酬は、１人当たり月額100万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第19条）。

② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬１ないし３からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

（イ）運用報酬１

各計算期間内において本投資法人が保有する各物件の保有期間に応じて、当該各物件の資産額に年率0.35％を上限とする料率を乗じた金額（１年を365日とする実日数による日割計算。１円未満切捨て。）を、運用報酬１とします。なお、ここでの「計算期間」とは、本投資法人の決算期の翌日（同日を含みます。）から３ヶ月目の月末日（同日を含みます。）まで、及び、当該末日の翌日（同日を含みます。）から決算期（同日を含みます。）までの各期間を意味します。但し、最初の計算期間は、本投資法人の設立日（同日を含みます。）から最初に到来する決算期の３ヶ月前の月末日（同日を含みます。）までとします。また、各物件の「資産額」とは、計算期間中に本投資法人が取得した物件については取得時の当該物件にかかる鑑定評価額を、それ以外の物件については直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を、それぞれ意味します。

運用報酬１は、各計算期間の終了日から１ヶ月以内に支払うものとします。

（ロ）運用報酬２

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬２控除前の処分可能金額に3.0％を上限

とする料率を乗じた金額（１円未満切捨て。）を運用報酬２とします。なお「処分可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を意味するものとします。

運用報酬２は、当該営業期間にかかる決算書類の確定後１ヶ月以内に支払うものとします。

（ハ）運用報酬３

（ⅰ）本投資法人が特定資産を取得した場合において、(a) スポンサー関係者から取得した場合はその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。）の0.7％を上限とする料率を乗じた金額を、(b) スポンサー関係者以外の者から取得した場合はその取得価額の1.0％を上限とする料率を乗じた金額を、また、（ⅱ）本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、(a) スポンサー関係者に対して譲渡した場合はその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。以下同じです。）の0.4％を上限とする料率を乗じた金額を、(b) スポンサー関係者以外の者に対して譲渡した場合はその譲渡価額の0.7％を上限とする料率を乗じた金額を、それぞれ運用報酬３とします。

運用報酬３は、本投資法人が当該特定資産を取得した日又は譲渡した日が属する月の翌月末日までに支払うものとします。

③　一般事務受託者への支払報酬

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

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務
（ロ）計算に関する事務
（ハ）会計帳簿の作成に関する事務
（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

④　投資主名簿等管理人への支払報酬

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

（イ）投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
（ハ）実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
（ニ）投資証券不所持の取扱に関する事項
（ホ）投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
（ヘ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ト）投資証券の交付に関する事項
（チ）投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項

（リ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
（ヌ）金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ル）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
（ヲ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
（ワ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（カ）新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
（ヨ）投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（上記(イ)ないし(カ)の事項に関連するものに限ります。）
（タ）法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（レ）上記(イ)ないし(タ)に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1．基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 １件につき 70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理
2．名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券１枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数１口につき 120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
３．投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券１枚につき　80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券１枚につき　80円	投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
４．分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱１件につき　150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 １枚につき　100円 (4) 特別税率の適用　１件につき　150円 (5) 分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
５．投資証券分合交換手数料	(1) 回収投資証券　１枚につき　80円 (2) 交付投資証券　１枚につき　80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付
６．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
７．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届　１件につき　600円 (2) 調査　１件につき　600円 (3) 証明　１件につき　600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
８．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	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料　…２種以上の封入物についての照合
９．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、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書（委任状）作成料 行使書（委任状）　１枚につき　15円 (2) 議決権行使書（委任状）集計料 行使書（委任状）　１枚につき　70円 但し、最低料金は70,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者１名につき　10,000円	議決権行使書（又は委任状）の作成 議決権行使書（又は委任状）の集計 投資主総会受付事務補助
11．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
12．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13．分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14．投資証券廃棄手数料	投資証券１枚につき　15円 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

Ⅱ．保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は50,000円とする。 5,000名まで　50円 10,000名まで　45円 30,000名まで　40円 50,000名まで　30円 50,001名以上　25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知にかかる処理
２．新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ１件につき　200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
３．投資主通知データ処理手数料	実質投資主通知データ１件につき　150円	データの入力及び実質投資主名簿への登録

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

Ｃ．投資主名簿等管理人は、上記Ａ．の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中に投資主名簿等管理人が別途指定する口座に振込により支払うものとします。

Ｄ．上記Ａ．の記載にかかわらず、本投資法人の発行する投資証券が上場される日の属する月（以下本Ｄ．において「上場月」といいます。）の末日（但し、上場月が本投資法人の期末の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日）までの間については、名義書換事務委託契約の締結日の属する月については月額０円とし、同契約締結日の属する月の翌月から月額10,000円とするものとします。但し、公募による新投資口発行及び売出しに関する事務手数料はこの適用範囲外とし、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意された金額が本投資法人から投資主名簿等管理人に別途支払われるものとします。

⑤　資産保管会社への支払報酬

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

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

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

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

⑥　会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、１営業期間につき金1,500万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第25条）。

（４）【その他の手数料等】

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

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

①　投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）

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

③　目論見書の作成及び交付にかかる費用

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

⑤　本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用

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

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

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

⑨　借入金及び投資法人債にかかる利息

⑩　本投資法人の運営に要する費用

⑪　その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

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。但し、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、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の５％以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

（ｉ）平成20年12月31日までに受け取るべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10％（所得税７％、住民税３％）の軽減税率が適用されます。個人投資主は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

定申告不要の選択ができます。

（ⅱ）平成21年１月１日以後受け取るべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年１月１日から平成22年12月31日までは経過措置による10％（所得税７％、住民税３％）の軽減税率、そして平成23年１月１日以後は20％（所得税15％、住民税５％）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税が選択できます。また、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択もできます。ただし、経過措置により、平成21年１月１日から平成22年12月31日までに受け取るべき利益の分配に対しては、この各年において受け取るべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払いを受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が１万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に受け取るべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10％（所得税７％、住民税３％）、100万円を超える部分については20％（所得税15％、住民税５％）となります。

なお、平成22年１月１日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となります（下記Ｃ．（ⅲ）の後段をご参照下さい）。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記Ｃ．の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則として同様になります。

Ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の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、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社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20年12月31日までの譲渡等に関しては10％（所得税７％、住民税３％）、そして経過措置により平成21年１月１日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10％（所得税７％、住民税３％）、500万円を超える部分については20％（所得税15％、住民税５％）となります。

（ⅱ）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、申告を要件に、この損失を翌年以降３年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りま

す。）から控除することが認められます。また、平成21年１月１日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降３年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することが認められます。

（ⅲ）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10％（所得税７％、住民税３％）、そして平成23年１月１日以後の譲渡等に対しては20％（所得税15％、住民税５％）となります。ただし、経過措置に係る期間である平成21年１月１日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

なお、平成22年１月１日以後において、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

（ロ）法人投資主の税務

Ａ．利益の分配にかかる税務

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。但し、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、この所得税の源泉徴収税率は平成21年３月31日までに受け取るべきものに関しては７％、平成21年４月１日以後に受け取るべきものに関しては15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益（注４）の額を計算します。

C．投資口の譲渡にかかる税務

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

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

みなし配当の金額＝出資の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額

（注２）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額＝出資の払戻し額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \ ※$$

※この割合は、小数点第三位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

A．配当等の額が配当可能所得の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及び議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

A．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して２％の税率により課されますが、土地に対しては平成21年３月31日までは１％、平成21年４月１日から平成22年３月31日までは1.3％、平成22年４月１日から平成23年３月31日までは1.5％とされています。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「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平成21年３月31日までに取得する不動産に対しては0.8％、平成21年４月１日から平

成22年３月31日までに取得する不動産に対しては0.9％に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

Ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して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18年４月１日から平成21年３月31日までは３％とされています。但し、規約において、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21年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます）。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途	地域	第４期（平成20年２月29日）	
			貸借対照表計上額（百万円）（注１）	対総資産比率（%）
信託不動産	住居用不動産	首都圏	45,814	45.1
		地方	10,687	10.5
		小計	56,501	55.6
	その他の用途物件	首都圏	19,614	19.3
		地方	13,385	13.2
		小計	32,999	32.5
不動産	シニア	首都圏	3,999	4.0
		地方	2,777	2.7
		小計	6,776	6.7
預金その他の資産			5,238	5.2
資産総額合計（注２）			101,516	100.0
			(96,278)	(94.8)

（注１）貸借対照表計上額は不動産等については、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注２）「資産総額合計」の括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	第４期（平成20年２月29日現在）	
	金額（百万円）	総資産に対する比率（%）
負債総額	59,758	58.9
純資産額	41,758	41.1
資産総額	101,516	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】

（イ）保有資産について

本投資法人は、平成20年２月29日現在、以下の39物件の不動産を信託する信託受益権及び７物件の不動産を取得し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

物件番号	物件名称	資産形態	物件番号	物件名称	資産形態
Ｒ－１	シティハウス東京新橋	信託受益権	Ｒ－26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	信託受益権
Ｒ－３	ウィンベル神楽坂	信託受益権	Ｒ－27	レキシントン・スクエア白金高輪	信託受益権
Ｒ－４	西早稲田クレセントマンション	信託受益権	Ｒ－28	スペーシア恵比寿	信託受益権
Ｒ－５	レキシントン・スクエア曙橋	信託受益権	Ｒ－29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	信託受益権
Ｒ－６	モンセラート四谷	信託受益権	Ｒ－30	サンテラス代々木上原	信託受益権
Ｒ－７	カーザエルミタッジオ	信託受益権	Ｒ－31	レキシントン・スクエア新宿御苑	信託受益権
Ｒ－９	レキシントン・スクエア下北沢	信託受益権	Ｒ－32	ビッグタワー南３条	信託受益権
Ｒ－10	ホメスト池尻	信託受益権	Ｓ－１	ボンセジュール千歳船橋	不動産
Ｒ－11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	信託受益権	Ｓ－２	ボンセジュール四つ木	不動産
Ｒ－12	藤和シティコープ飛鳥山公園	信託受益権	Ｓ－３	ボンセジュール日野	不動産
Ｒ－13	ビクセル武蔵関	信託受益権	Ｓ－４	ボンセジュール武蔵新城	不動産
Ｒ－14	レクセルマンション上野松が谷	信託受益権	Ｓ－５	ボンセジュール小牧	不動産
Ｒ－15	コスモ西大島グランステージ	信託受益権	Ｓ－６	ボンセジュール秦野渋沢	不動産
Ｒ－16	藤和シティコープ浅間町	信託受益権	Ｓ－７	ボンセジュール伊丹	不動産
Ｒ－17	ロイヤルパーク大町	信託受益権	Ｏ－２	上野フジタエステート１（注）	信託受益権
Ｒ－18	レキシントン・スクエア萩野町	信託受益権	Ｏ－３	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	信託受益権
Ｒ－19	ヴィスコンティ覚王山	信託受益権	Ｏ－４	レキシントン・プラザ八幡	信託受益権
Ｒ－20	レキシントン・スクエア北堀江	信託受益権	Ｏ－５	大木青葉ビル	信託受益権
Ｒ－21	レキシントン・スクエア新町	信託受益権	Ｏ－６	ロックタウン須賀川	信託受益権
Ｒ－22	ルナコート塚本	信託受益権	Ｏ－８	バロー滝ノ水店（注）	信託受益権
Ｒ－23	レキシントン・スクエア伏見	信託受益権	Ｏ－９	レキシントン・プラザ広島大手町	信託受益権
Ｒ－24	レキシントン・スクエア代田橋	信託受益権	Ｏ－10	ニュー江戸橋ビル	信託受益権
Ｒ－25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	信託受益権	Ｏ－11	秀和　西五反田ビル	信託受益権

（注）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（ロ）保有資産の概要

物件番号	名称	所在地（注１）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	所有形態（注３）		敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）
					土地	建物		
R－1	シティハウス東京新橋（注４）	東京都港区新橋六丁目19番１号	ＳＲＣ、ＲＣ、12Ｆ	平成16年８月19日	所有権	区分所有	729.7	5,727.5
R－3	ウィンベル神楽坂（注５）	東京都新宿区新小川町６番15号	ＲＣ、６Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成16年２月13日	所有権	区分所有	2,742.6	6,695.1
R－4	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号	ＲＣ、６Ｆ	昭和62年７月１日	所有権	所有権	2,378.5	5,013.7
R－5	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町３番８号	ＲＣ、９Ｆ	平成16年12月１日	所有権	所有権	512.5	2,237.1
R－6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町７番３号	ＲＣ、７Ｆ	昭和63年３月31日	所有権	所有権	316.5	839.7
R－7	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	ＲＣ、９Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成15年12月６日	所有権	所有権	433.3	1,523.5
R－9	レキシントン・スクエア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目９番14号	ＲＣ、11Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成17年２月28日	所有権	所有権	1,694.3	5,287.2
R－10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目４番７号	ＲＣ、５Ｆ	昭和62年12月25日	所有権	所有権	865.2	1,542.6
R－11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ（注４）	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号	ＳＲＣ、11Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成５年５月24日	所有権	区分所有	440.9	2,646.8
R－12	藤和シティコープ飛鳥山公園（注４）	東京都北区滝野川一丁目63番６号	ＳＲＣ、ＲＣ、13Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成５年８月４日	所有権	区分所有	883.9	4,007.0
R－13	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番７号	ＲＣ、５Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成４年２月19日	所有権	所有権	621.2	1,515.2
R－14	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番２号	ＳＲＣ、12Ｆ	平成17年１月15日	所有権	所有権	438.6	2,196.5
R－15	コスモ西大島グランステージ（注４）	東京都江東区北砂三丁目５番20号、21号	ＳＲＣ、13Ｆ	平成８年２月22日	所有権	区分所有	6,777.7	20,663.9
R－16	藤和シティコープ浅間町（注４）	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号	ＳＲＣ、Ｓ、９Ｆ	平成４年10月16日	所有権	区分所有	1,105.5	4,229.3
R－17	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	ＳＲＣ、10Ｆ	平成５年２月25日	所有権	所有権	572.4	2,167.4
R－18	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	ＲＣ、６Ｆ	平成17年８月５日	所有権	所有権	805.0	1,500.2
R－19	ヴィスコンティ覚王山（注４）	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	ＲＣ、４Ｆ	平成15年９月18日	所有権	区分所有	608.8	1,048.9
R－20	レキシントン・スクエア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江二丁目３番26号	ＲＣ、10Ｆ	平成16年３月16日	所有権	所有権	273.1	1,488.7
R－21	レキシントン・スクエア新町	大阪府大阪市西区新町三丁目７番９号	ＲＣ、10Ｆ	平成16年１月15日	所有権	所有権	219.6	1,105.7
R－22	ルナコート塚本	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目２番６号	ＲＣ、11Ｆ	平成16年２月23日	所有権	所有権	482.6	1,495.2
R－23	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番49号	ＲＣ、15Ｆ	平成18年９月15日	所有権	所有権	1,260.8	7,884.6
R－24	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	ＲＣ、10Ｆ	平成18年11月13日	所有権	所有権	439.0	1,697.0
R－25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号	ＲＣ、12Ｆ	平成18年10月16日	所有権	所有権	200.3	952.5
R－26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ南６条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号	ＲＣ、Ｓ、21Ｆ	平成19年２月28日	所有権	所有権	599.8	5,879.7
R－27	レキシントン・スクエア白金高輪	東京都港区高輪一丁目４番３号	ＲＣ、22Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成17年12月16日	所有権	所有権	1,340.1	9,474.0
R－28	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目６番22号	ＲＣ、８Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成15年２月25日	所有権	所有権	2,707.0	10,367.0
R－29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス（注５）	東京都渋谷区上原二丁目33番１号	ＳＲＣ、11Ｆ	平成16年11月２日	所有権	区分所有	753.8	1,858.5
R－30	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区上原二丁目３番７号	ＲＣ、８Ｆ	平成11年２月26日	所有権	所有権	638.1	2,001.2
R－31	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目36番15号	ＲＣ、10Ｆ	平成17年８月３日	所有権	所有権	402.8	1,853.6

物件番号	名称	所在地（注１）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	所有形態（注３）		敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）
					土地	建物		
R-32	ビッグタワー南３条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番１	ＲＣ、31Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成19年９月28日	所有権	所有権	1,590.7	12,157.5
S-1	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番３号	ＲＣ、６Ｆ/Ｂ１Ｆ	昭和63年３月８日	所有権	所有権	1,020.9	2,342.2
S-2	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目１番11号	ＲＣ、５Ｆ	平成元年３月28日	所有権	所有権	1,106.1	1,962.9
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番１号	ＲＣ、３Ｆ	平成２年５月２日	所有権	所有権	2,211.3	1,984.2
S-4	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年773番２号	ＲＣ、４Ｆ	昭和60年２月21日	所有権	所有権	1,233.5	1,710.4
S-5	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目１番	ＳＲＣ、10Ｆ	平成３年３月13日	所有権	所有権	8,229.9	8,805.5
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目６番60号	ＲＣ、５Ｆ	平成３年７月17日	所有権	所有権	2,588.0	3,435.8
S-7	ボンセジュール伊丹（注４）	兵庫県伊丹市中央一丁目２番25号	ＳＲＣ、11Ｆ	平成元年３月３日	所有権	区分所有	1,976.1	8,512.5
O-2	上野フジタエステート１（注６）	東京都台東区上野一丁目４番８号	ＲＣ、６Ｆ/Ｂ１Ｆ	昭和61年９月８日	所有権・借地権	所有権	703.1	2,957.5
O-3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	東京都中野区中野五丁目24番21号	ＳＲＣ、10Ｆ	平成５年１月25日	所有権・借地権	所有権	639.8	2,487.8
O-4	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号	Ｓ、４Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成17年12月８日	所有権	所有権	10,990.0	15,148.5
O-5	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号	ＲＣ、７Ｆ	平成９年７月29日	所有権	所有権	653.2	3,288.0
O-6	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	Ｓ、１Ｆ	平成17年10月５日	借地権	所有権	74,076.2	18,440.6
O-8	バロー滝ノ水店（注６）	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番	Ｓ、３Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成元年11月２日	所有権	所有権	8,451.9	11,265.3
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	広島県広島市中区大手町三丁目７番９号	Ｓ、14Ｆ	平成18年８月31日	所有権	所有権	819.7	6,529.5
O-10	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目７番２号	ＳＲＣ、10Ｆ/Ｂ１Ｆ	昭和61年11月21日	所有権	所有権	924.0	8,076.4
O-11	秀和西五反田ビル	東京都品川区西五反田五丁目２番４号	ＳＲＣ、Ｓ、11Ｆ/Ｂ１Ｆ	平成５年６月30日	所有権	所有権	918.2	7,994.4
合計							149,376.2	231,998.3

（注１）「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

（注２）「構造・階数」欄、「建築時期」欄、「敷地面積」欄及び「延床面積」欄は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産又は信託不動産の現況とは一致しない場合があります。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

ＲＣ：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｓ：鉄骨造、Ｆ：階、Ｂ：地下

（注３）「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は本投資法人が保有する権利の種類を、また、信託受益権を保有する場合に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。

（注４）以下の区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。保有資産に含まれる土地の共有持分の割合及び建物の専有面積は以下のとおりです。専有面積については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
シティハウス東京新橋：	336,400／406,967	3,103.4㎡
藤和シティコープ新大塚Ⅱ：	65,981／100,000	1,484.7㎡
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816／100,000	1,253.7㎡
コスモ西大島グランステージ：	245,576／1,876,503	2,327.7㎡
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528／10,000,000	3,080.2㎡
ヴィスコンティ覚王山：	70,575／91,564	656.9㎡
ボンセジュール伊丹	24,928／100,000	2,129.9㎡

（注５）ウィンベル神楽坂及びザ・パームス代々木上原コスモテラスについては、建物にかかる区分所有権の全てが保有資産に含まれています。

（注６）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（ハ）保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要及び投資比率

用途	物件番号	名　称	地域（注１）	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額（百万円）（注２）	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）
住居	R－1	シティハウス東京新橋	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	2,940	2,790	2,882	3.0
住居	R－3	ウィンベル神楽坂	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	3,800	3,690	3,820	4.0
住居	R－4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	2,160	2,190	2,282	2.4
住居	R－5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,690	1,600	1,660	1.7
住居	R－6	モンセラート四谷	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	516	557	582	0.6
住居	R－7	カーザエルミタッジオ	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,270	1,240	1,278	1.3
住居	R－9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	2,970	2,700	2,792	2.9
住居	R－10	ホメスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	781	806	847	0.9
住居	R－11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,020	937	970	1.0
住居	R－12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	574	529	546	0.6
住居	R－13	ビクセル武蔵関	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	659	703	732	0.8
住居	R－14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,180	1,130	1,149	1.2
住居	R－15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	941	909	941	1.0
住居	R－16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,350	1,240	1,268	1.3
住居	R－17	ロイヤルパーク大町	東北	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	557	564	577	0.6
住居	R－18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	429	411	425	0.4
住居	R－19	ヴィスコンティ覚王山	中部	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	347	397	414	0.4
住居	R－20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	660	596	615	0.6
住居	R－21	レキシントン・スクエア新町	関西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	473	421	434	0.5
住居	R－22	ルナコート塚本	関西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	627	632	652	0.7
住居	R－23	レキシントン・スクエア伏見	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	3,200	2,990	3,110	3.2
住居	R－24	レキシントン・スクエア代田橋	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成39年３月31日	1,090	1,019	1,051	1.1
住居	R－25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成39年３月31日	556	525	546	0.6
住居	R－26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ南６条	北海道	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成39年３月31日	1,560	1,400	1,474	1.5
住居	R－27	レキシントン・スクエア白金高輪	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	7,680	7,660	7,982	8.3
住居	R－28	スペーシア恵比寿	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	9,220	9,140	9,523	9.9
住居	R－29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	1,730	1,780	1,858	1.9
住居	R－30	サンテラス代々木上原	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	1,570	1,570	1,640	1.7
住居	R－31	レキシントン・スクエア新宿御苑	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	1,390	1,390	1,454	1.5
住居	R－32	ビッグタワー南３条	北海道	中央三井信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,900	2,870	2,983	3.1
小計						55,840	54,386	56,501	58.8

用途	物件番号	名　称	地域（注２）	信託受託者（注１）	信託期間満了日	鑑定評価額（百万円）（注３）	取得価格（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）
シニア	S－1	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	－	－	883	791	829	0.9
シニア	S－2	ボンセジュール四つ木	首都圏	－	－	839	765	801	0.8
シニア	S－3	ボンセジュール日野	首都圏	－	－	790	699	737	0.8
シニア	S－4	ボンセジュール武蔵新城	首都圏	－	－	648	610	629	0.7
シニア	S－5	ボンセジュール小牧	中部	－	－	1,940	1,940	1,998	2.1
シニア	S－6	ボンセジュール秦野渋沢	首都圏	－	－	980	962	1,001	1.0
シニア	S－7	ボンセジュール伊丹	関西	－	－	760	748	778	0.8
小計						6,840	6,515	6,776	7.0
事務所	O－2	上野フジタエステート１（注５）	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,680	1,840	1,911	2.0
事務所	O－3	クロス・スクエアＮＡＫＡＮＯ	首都圏	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,160	1,038	1,067	1.1
商業	O－4	レキシントン・プラザ八幡	東北	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	4,150	4,760	5,046	5.1
事務所	O－5	大木青葉ビル	東北	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	873	847	868	0.9
商業	O－6	ロックタウン須賀川	東北	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,570	2,563	2,629	2.8
商業	O－8	バロー滝ノ水店（注５）	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,230	2,230	2,314	2.4
ホテル	O－9	レキシントン・プラザ広島大手町	中国・四国	中央三井信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,580	2,450	2,526	2.6
事務所	O-10	ニュー江戸橋ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	9,190	8,770	9,182	9.5
事務所	O-11	秀和　西五反田ビル	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	7,300	7,160	7,453	7.7
小計						31,733	31,658	32,999	34.2
合計						94,413	92,559	96,278	100.0

（注１）「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方６県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「中部」とは中部地方９県を、「関西」とは近畿地方２府４県を、「中国・四国」とは中国地方５県及び四国地方４県を、それぞれ表します。

（注２）鑑定評価額の価格時点は平成20年２月29日であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「取得価格」欄には、信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）「投資比率」欄には、保有資産の取得価格の総額に対する当該保有資産の取得価格の比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注５）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（ニ）保有資産の賃貸の状況

物件番号	名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）（注５）	賃貸戸数（戸）（注４）（注５）	年間賃料（千円）（注６）	稼働率（%）（注７）	テナント総数（注８）
R－1	シティハウス東京新橋	3,364.0	3,227.4	86	82	188,819	95.9	1
R－3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	3,837.0	118	113	190,932	95.1	1
R－4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,142.5	69	66	136,548	96.1	1
R－5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,917.5	88	85	98,868	96.5	1
R－6	モンセラート四谷	809.5	754.2	33	30	35,400	93.2	1
R－7	カーザエルミタッジオ	1,211.3	1,091.2	17	15	65,829	90.1	1
R－9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,643.8	116	110	163,224	93.6	1
R-10	ホメスト池尻	1,378.0	1,333.6	28	27	55,140	96.8	1
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.1	1,564.5	58	56	68,508	96.1	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,266.6	36	33	41,784	92.4	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,184.5	70	68	48,828	97.1	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,969.5	29	29	64,620	100.0	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,455.8	37	37	74,304	100.0	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	2,951.6	154	134	113,046	86.1	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,381.6	51	36	33,893	71.6	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,452.2	39	37	31,044	95.0	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	705.8	204.0	8	2	9,000	28.9	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,298.7	28	27	45,744	96.9	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	795.0	19	16	28,599	84.7	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,029.9	48	38	33,396	79.1	1
R-23	レキシントン・スクエア伏見	7,022.7	6,598.9	123	117	197,346	94.0	1
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.6	1,400.5	43	42	64,236	97.9	1
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.7	761.3	33	32	34,716	97.0	1
R-26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条（注９）	4,460.6	4,237.5	120	98	117,990	95.0	1
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	6,134.4	5,836.5	129	124	355,609	95.1	1
R-28	スペーシア恵比寿	7,794.9	7,436.2	109	104	409,468	95.4	1
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,801.2	1,609.6	30	27	82,080	89.4	1
R-30	サンテラス代々木上原	1,760.9	1,698.6	21	20	82,456	96.5	1
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,357.5	1,180.3	48	42	66,516	86.9	1
R-32	ビッグタワー南３条（注10）	8,661.2	8,407.0	179	174	188,935	97.1	1

物件番号	名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）（注５）	賃貸戸数（戸）（注４）（注５）	年間賃料（千円）（注６）	稼働率（%）（注７）	テナント総数（注８）
S－1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	41	53,150	100.0	1
S－2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	61	54,049	100.0	1
S－3	ボンセジュール日野	1,984.2	1,984.2	56	55	51,244	100.0	1
S－4	ボンセジュール武蔵新城	1,710.4	1,710.4	46	43	42,636	100.0	1
S－5	ボンセジュール小牧	8,858.5	8,858.5	123	14	134,516	100.0	1
S－6	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.8	3,435.8	100	25	70,509	100.0	1
S－7	ボンセジュール伊丹	2,129.9	2,129.9	62	19	51,368	100.0	1
O－2	上野フジタエステート１（注11）	2,535.4	2,535.4	－	－	105,664	100.0	1
O－3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	2,101.1	2,101.1	－	－	81,726	100.0	1
O－4	レキシントン・プラザ八幡	8,633.5	7,668.6	－	－	256,037	88.8	1
O－5	大木青葉ビル	2,178.4	2,178.4	－	－	75,220	100.0	1
O－6	ロックタウン須賀川	18,440.6	18,440.6	－	－	316,375	100.0	1
O－8	バロー滝ノ水店（注11）	11,265.3	11,265.3	－	－	152,760	100.0	1
O－9	レキシントン・プラザ広島大手町	6,395.5	6,395.5	－	－	174,958	100.0	2
O-10	ニュー江戸橋ビル	5,695.7	5,695.7	－	－	440,798	100.0	4
O-11	秀和　西五反田ビル	6,029.1	6,029.1	－	－	365,869	100.0	5
合計		167,708.2	161,400.8	2,458	2,079	5,553,767	96.2	54

（注１）「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、平成20年２月29日時点の情報をもとに、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成20年２月29日現在、実際に現所有者とエンド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を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積（実際の入居者との入居契約に記載の面積ではなく、マスターリース契約に記載の面積です。）を記載しています。
但し、商業施設であるロックタウン須賀川及びバロー滝ノ水店、オフィスビルである上野フジタエステート１及び大木青葉ビルについては、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
なお、駐車場の面積が契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しています。
また、記載は小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注３）「賃貸可能戸数」欄には、平成20年２月29日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

（注４）「賃貸戸数」欄には、平成20年２月29日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成20年２月29日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

（注５）以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄及び「賃貸戸数」欄には、保有資産に含まれる戸数を記載しています。
シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚Ⅱ、藤和シティコープ飛鳥山公園、コスモ西大島グランステージ、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山、ボンセジュール伊丹

（注６）「年間賃料」欄には、平成20年２月29日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料（管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注７）「稼働率」欄には、平成20年２月29日現在の各取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入して記載しています。なお、ボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、一括貸しのため、稼働率を100.0%としています。

（注８）「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は１として記載しています。

（注９）ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ南６条については、信託設定日から３年間、稼働率が95.0%を超えるまでの間、満室想定賃料の95.0%が保証されているため、「賃貸面積」欄、「年間賃料」欄及び「稼働率」欄には、全体の95.0%相当を記載していますが、「賃貸戸数」欄には実稼働戸数を記載しています。

（注10）ビッグタワー南３条については、賃貸借開始日（平成19年10月26日）から８ヶ月間、稼働率が95.0%を超えるまでの間、満室想定賃料の90.0%が保証されているため、「年間賃料」欄には、満室想定賃料全体の90.0%相当を記載しています。但し、平成20年２月末時点において当該物件の実稼働率が95.0%を超えたため、当該保証は平成20年２月末をもって解除となりました。そのため、「賃貸面積」欄、「賃貸戸数」欄及び「稼働率」欄には実稼働値を記載しています。

（注11）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（ホ）不動産鑑定評価書の概要

物件番号	名　称	取得価格（百万円）（注１）	概要（注１）						
			鑑定評価額（百万円）（注２）	収益還元法					原価法
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	ＤＣＦ価格（百万円）	割引率（%）	ターミナルキャップレート（%）	積算価格（百万円）
R－1	シティハウス東京新橋	2,790	2,940	2,960	5.1	2,910	4.9	5.3	2,930
R－3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,800	3,840	4.6	3,760	4.4	4.7	3,600
R－4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,160	2,190	4.9	2,130	4.6	5.2	2,520
R－5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,690	1,700	4.9	1,680	5.0	5.2	1,130
R－6	モンセラート四谷	557	516	525	5.0	507	4.7	5.3	404
R－7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,270	1,280	4.7	1,260	4.5	4.9	1,160
R－9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,970	2,980	4.8	2,970	4.9	5.1	2,430
R-10	ホメスト池尻	806	781	789	4.8	772	4.5	5.0	781
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	937	1,020	1,030	5.3	1,010	5.1	5.5	728
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	574	578	5.8	570	5.6	6.0	507
R-13	ビクセル武蔵関	703	659	669	5.1	648	4.8	5.4	650
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,180	1,180	5.1	1,180	5.1	5.4	804
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	941	940	5.7	942	5.9	6.0	703
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,350	1,360	5.7	1,330	5.5	6.0	1,120
R-17	ロイヤルパーク大町	564	557	563	5.9	550	5.7	6.2	443
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	429	431	5.8	426	5.6	6.0	405
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	347	355	5.3	344	5.3	5.6	336
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	660	662	5.2	657	5.0	5.4	568
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	473	475	5.2	471	5.0	5.4	417
R-22	ルナコート塚本	632	627	630	5.6	626	5.8	5.9	448
R-23	レキシントン・スクエア伏見	2,990	3,200	3,160	5.4	3,220	5.4	5.7	2,380
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1,090	1,100	4.9	1,090	5.0	5.2	617
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	556	550	5.0	558	5.0	5.3	383
R-26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	1,400	1,560	1,500	5.6	1,580	5.6	5.9	1,300
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	7,680	7,770	4.2	7,580	4.0	4.4	6,910
R-28	スペーシア恵比寿	9,140	9,220	9,330	4.4	9,110	4.2	4.6	9,330
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,780	1,730	1,750	4.6	1,700	4.4	4.8	1,570
R-30	サンテラス代々木上原	1,570	1,570	1,600	4.5	1,540	4.3	4.7	1,710
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,390	1,390	1,410	4.6	1,360	4.4	4.8	1,120
R-32	ビッグタワー南３条	2,870	2,900	2,900	5.6	2,900	5.4	5.8	2,770

物件番号	名　称	取得価格（百万円）（注１）	概要（注１）						
			鑑定評価額（百万円）（注２）	収益還元法					原価法
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	ＤＣＦ価格（百万円）	割引率（%）	ターミナルキャップレート（%）	積算価格（百万円）
S－1	ボンセジュール千歳船橋	791	883	893	5.7	872	5.4	6.0	917
S－2	ボンセジュール四つ木	765	839	848	6.0	830	5.7	6.3	715
S－3	ボンセジュール日野	699	790	798	6.0	781	5.7	6.3	785
S－4	ボンセジュール武蔵新城	610	648	655	6.1	641	5.8	6.4	627
S－5	ボンセジュール小牧	1,940	1,940	1,960	6.4	1,920	6.1	6.7	1,920
S－6	ボンセジュール秦野渋沢	962	980	988	6.7	971	6.4	7.0	925
S－7	ボンセジュール伊丹	748	760	767	6.3	752	6.0	6.6	556
O－2	上野フジタエステート１（注３）	1,840	1,680	1,710	5.0	1,650	4.7	5.3	1,230
O－3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	1,038	1,160	1,170	5.4	1,150	5.2	5.6	1,180
O－4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,150	4,140	6.0	4,160	5.3	6.3	3,010
O－5	大木青葉ビル	847	873	849	6.3	883	6.3	6.6	821
O－6	ロックタウン須賀川	2,563	2,570	2,490	6.4	2,650	5.1	6.6	1,840
O－8	バロー滝ノ水店（注３）	2,230	2,230	2,200	5.9	2,260	5.1	6.0	2,280
O－9	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2,580	2,570	6.0	2,580	6.5	6.3	2,180
O-10	ニュー江戸橋ビル	8,770	9,190	9,370	4.4	9,000	4.2	4.6	6,820
O-11	秀和　西五反田ビル	7,160	7,300	7,420	4.8	7,180	4.4	5.1	5,420
合計		92,559	94,413	95,035	－	93,661	－	－	81,400・

（注１）「取得価格」欄及び「概要」欄に記載の金額については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注２）鑑定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、本投資法人は不動産鑑定会社の財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書における鑑定評価額を記載しています。なお、各社別の内訳は下記のとおりです（物件番号で表示しております。）。

財団法人日本不動産研究所　：Ｒ－１、Ｒ－７、Ｒ-11、Ｒ-12、Ｒ16～Ｒ18、Ｒ-20、Ｒ-21、Ｒ-27、Ｒ-28
（鑑定評価）　Ｒ-32、Ｓ－１～Ｓ－７
Ｏ－３、Ｏ-10、Ｏ－11

森井総合鑑定株式会社　：Ｒ－３、Ｒ－４、Ｒ－６、Ｒ-10、Ｒ-13、Ｒ-29～Ｒ-31
（鑑定評価）　Ｏ－２、Ｏ－４、Ｏ－６、Ｏ－８

株式会社谷澤総合鑑定所　：Ｒ－５、Ｒ－９、Ｒ-14、Ｒ-15、Ｒ-19、Ｒ-22～Ｒ-26
（鑑定評価）　Ｏ－５、Ｏ－９

（注３）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（へ）建物状況調査報告書等の概要

物件番号	名　称	修繕費（千円）（注２）			建物再調達価格（百万円）（注２）	地震ＰＭＬ値（%）（注３）
		緊急（注１）	１年以内（注１）	12年間平均（注４）		
R－1	シティハウス東京新橋	－	－	9,508	1,238	13.8
R－3	ウィンベル神楽坂	－	－	5,871	1,332	12.8
R－4	西早稲田クレセントマンション	－	（注1）500	13,382	1,052	12.3
R－5	レキシントン・スクエア曙橋	－	－	3,434	506	13.5
R－6	モンセラート四谷	－	（注1）480	4,845	190	10.0
R－7	カーザエルミタッジオ	－	－	2,035	451	12.0
R－9	レキシントン・スクエア下北沢	－	－	3,858	1,031	10.2
R-10	ホメスト池尻	－	（注1）1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	－	1,330	8,012	667	8.5
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	－	250	10,183	926	11.1
R-13	ビクセル武蔵関	（注1）100	（注1）160	6,316	341	7.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	－	－	1,478	533	12.6
R-15	コスモ西大島グランステージ	－	100	26,047	4,192	14.2
R-16	藤和シティコープ浅間町	－	1,050	21,443	1,098	14.6
R-17	ロイヤルパーク大町	（注1）250	（注1）780	7,154	520	10.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	－	－	1,217	341	4.4
R-19	ヴィスコンティ覚王山	－	50	970	251	6.3
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	－	－	1,288	325	10.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	－	－	799	233	14.2
R-22	ルナコート塚本	－	－	2,141	358	13.0
R-23	レキシントン・スクエア伏見	－	－	904	1,537	6.9
R-24	レキシントン・スクエア代田橋	－	－	976	322	7.9
R-25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	－	－	734	238	11.8
R-26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	－	－	3,893	1,055	3.0
R-27	レキシントン・スクエア白金高輪	－	－	3,513	1,994	7.9
R-28	スペーシア恵比寿	－	－	5,805	2,408	10.8
R-29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	－	－	4,141	429	8.1
R-30	サンテラス代々木上原	－	－	3,750	476	10.9
R-31	レキシントン・スクエア新宿御苑	－	－	826	368	10.4
R-32	ビッグタワー南３条	－	－	6,060	2,650	2.0

物件番号	名　称	修繕費（千円）（注２）			建物再調達価格（百万円）（注２）	地震ＰＭＬ値（%）（注３）
		緊急（注１）	１年以内（注１）	12年間平均（注４）		
S-1	ボンセジュール千歳船橋	－	100	8,159	488	10.0
S-2	ボンセジュール四つ木	－	270	8,385	397	16.9
S-3	ボンセジュール日野	－	（注1）2,950	5,426	385	11.9
S-4	ボンセジュール武蔵新城	－	－	1,400	353	11.9
S-5	ボンセジュール小牧	－	－	5,401	1,787	9.6
S-6	ボンセジュール秦野渋沢	－	－	4,031	758	17.4
S-7	ボンセジュール伊丹	－	－	2,062	492	8.6
O-2	上野フジタエステート１（注５）	（注1）200	（注1）240	15,926	715	14.9
O-3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	（注1）20	（注1）590	6,575	607	6.9
O-4	レキシントン・プラザ八幡	－	－	741	1,313	7.3
O-5	大木青葉ビル	（注1）50	（注1）2,220	7,058	730	1.0
O-6	ロックタウン須賀川	－	－	1,392	1,713	10.6
O-8	バロー滝ノ水店（注５）	－	（注1）2,010	2,700	1,219	15.3
O-9	レキシントン・プラザ広島大手町	－	－	4,125	1,410	8.3
O-10	ニュー江戸橋ビル	－	－	16,881	1,858	13.1
O-11	秀和　西五反田ビル	－	－	15,619	1,745	10.5
合計		620	15,050	274,974	43,418	7.1

（注１）これらの「緊急」欄及び「１年以内」欄の修繕費については売主の負担によりその修繕工事を完了しています。

（注２）「修繕費」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記載しています。

（注３）「地震ＰＭＬ値」欄の合計欄には、ポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値を記載しています。

（注４）「12年間平均」欄については、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

（ト）運用資産の資本的支出

①　資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支出額	既支払総額
ニュー江戸橋ビル （東京都中央区）	空調更新工事	自　平成20年６月 至　平成20年８月	50	－	－
レキシントン・プラザ八幡 （宮城県仙台市）	区画変更工事	自　平成20年３月 至　平成20年４月	14	－	－
西早稲田クレセントマンション （東京都新宿区）	廊下・階段改修工事	自　平成20年５月 至　平成20年６月	9	－	－
秀和 西五反田ビル （東京都品川区）	防水工事	自　平成20年５月 至　平成20年７月	7	－	－
ロイヤルパーク大町 （宮城県仙台市）	タワーパーキング 改修工事	自　平成20年５月 至　平成20年６月	6	－	－
合計			86	－	－

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

②　期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。

当期の資本的支出は158百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、205百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （百万円）
レキシントン・プラザ八幡 （宮城県仙台市）	２階改修工事	自　平成19年９月 至　平成19年11月	104
ニュー江戸橋ビル （東京都中央区）	１階空調更新工事	自　平成20年２月 至　平成20年２月	24
秀和 西五反田ビル （東京都品川区）	屋上耐火塗装工事	自　平成19年11月 至　平成19年11月	6
秀和 西五反田ビル （東京都品川区）	蓄電池交換	自　平成19年10月 至　平成19年10月	3
その他の不動産等			20
合　　計			158

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

③　長期修繕計画のために積み立てた金銭（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、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第１期 自　平成17年９月20日 至　平成18年８月31日	第２期 自　平成18年９月１日 至　平成19年２月28日	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
前期末積立金残高	－	29	86	141
当期積立額	29	64	93	74
当期積立金取崩額	－	7	38	46
次期繰越額	29	86	141	169

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（チ）主要なテナントの概要及び主要なテナントへの賃貸条件

①　主要なテナントの概要

保有資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10％以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（％）（注２）	年間賃料総額（千円）（注３）	賃料比率（％）（注２）
株式会社ゼクスコミュニティ	老人ホーム運営	ボンセジュール千歳船橋 ボンセジュール四つ木 ボンセジュール日野 ボンセジュール武蔵新城 ボンセジュール小牧 ボンセジュール秦野渋沢 ボンセジュール伊丹	22,423.8	13.9	457,474	8.2
トータルハウジング株式会社	不動産業	ウィンベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 レキシントン・スクエア下北沢 ホメスト池尻 レクセルマンション上野松が谷 コスモ西大島グランステージ	20,053.9	12.4	819,036	14.7
ロック開発株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,440.6	11.4	316,375	5.7
主要なテナントの合計			60,918.2	37.7	1,592,887	28.7
全体ポートフォリオの合計			161,400.8	－	5,553,767	－

（注１）テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。但し、商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積（契約上で駐車場の面積が明確に区分されているものはこれを除く面積）を記載しています。なお、数値については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注２）全体ポートフォリオの合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
（注３）テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件（以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の上記物件）については、エンドテナントとの間の平成20年２月29日現在の賃貸借契約における月額賃料（管理費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、マスターリース会社との間の平成20年２月29日現在のマスターリース契約における月額賃料（管理費を含みます。）を12倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

② 主要なテナントへの賃貸条件

前記①記載の主要なテナントは、マスターリース会社であり、かかるテナントとの間の賃貸借契約は、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（マスターリース契約）です。当該マスターリース会社から収受する賃料は、以下に記載の商業施設及びシニア物件以外の各物件については、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっており（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。他方、商業施設であるロックタウン須賀川並びにシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木、ボンセジュール日野、ボンセジュール武蔵新城、ボンセジュール小牧、ボンセジュール秦野渋沢及びボンセジュール伊丹については、転借人（エンドテナント）から収受する賃料にかかわらずマスターリース会社が定額の賃料を支払うこととなっています（賃料固定型マスターリース）。

平成20年２月29日現在において、かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：株式会社ゼクスコミュニティ

物件番号	物件名称				
Ｓ－１	ボンセジュール千歳船橋	契約期間満了日	平成38年５月24日	敷金・保証金	24,600千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
Ｓ－２	ボンセジュール四つ木	契約期間満了日	平成38年５月24日	敷金・保証金	25,500千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
Ｓ－３	ボンセジュール日野	契約期間満了日	平成38年５月24日	敷金・保証金	24,000千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
Ｓ－４	ボンセジュール武蔵新城	契約期間満了日	平成38年11月23日	敷金・保証金	19,980千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
Ｓ－５	ボンセジュール小牧	契約期間満了日	平成39年５月21日	敷金・保証金	62,310千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
Ｓ－６	ボンセジュール秦野渋沢	契約期間満了日	平成39年５月21日	敷金・保証金	33,108千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		
Ｓ－７	ボンセジュール伊丹	契約期間満了日	平成39年５月21日	敷金・保証金	24,180千円
		契約更新の方法	期間満了の6ケ月前までに意思表示がなければ同一条件で5年間自動更新されます。		

テナント名：トータルハウジング株式会社

物件番号	物件名称				
Ｒ－３	ウィンベル神楽坂	契約期間満了日	平成21年１月31日	敷金・保証金（注）	30,633千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－４	西早稲田クレセントマンション	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	12,639千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－５	レキシントン・スクエア曙橋	契約期間満了日	平成22年５月24日	敷金・保証金（注）	8,136千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－６	モンセラート四谷	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	7,161千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－９	レキシントン・スクエア下北沢	契約期間満了日	平成22年５月24日	敷金・保証金（注）	13,206千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－10	ホメスト池尻	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	5,688千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－14	レクセルマンション上野松が谷	契約期間満了日	平成21年12月26日	敷金・保証金（注）	11,203千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－15	コスモ西大島グランステージ	契約期間満了日	平成22年５月24日	敷金・保証金（注）	10,272千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

テナント名：ロック開発株式会社

物件番号	物件名称				
Ｏ－６	ロックタウン須賀川	契約期間満了日	平成37年10月24日	敷金・保証金（注）	159,970千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（リ）各物件の概要

保有資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

① 「物件特性」欄に関する説明

A．「物件特性」欄の記載は、原則として個々の不動産又は信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

B．駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

② 特定資産（不動産及び信託受益権）の概要に関する説明

A．「所在地（住居表示）」欄には物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「所在地（地番）」欄には登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番をそれぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に地番を記載しています。

B．「所有形態」欄には、不動産に関して本投資法人が保有する権利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。

C．土地の「用途地域」欄には、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。

D．土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積について、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

E．土地の「容積率」欄には、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、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています（敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少している場合には、実際に適用される容積率）。

F．土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています（防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少している場合には、実際に適用される建蔽率）。

G．建物の「用途」欄には、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。

H．建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、１棟の建物の床面積を記載しています。

I．建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、１棟の建物全体の構造・階数を記載しています。また、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

ＲＣ：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｓ：鉄骨造、Ｆ：階、Ｂ：地下

J．建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

K．「前所有者」欄には、保有資産である信託受益権を平成20年２月29日現在において保

有する本投資法人の前の所有者又は平成20年２月29日現在信託されていない不動産については平成20年２月29日現在における当該不動産の所有者である本投資法人の前の所有者を記載しています。

Ｌ．「前所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれもスポンサー関係者である極東証券株式会社又は同社の関連会社が出資を行っている特別目的会社であり、本投資法人による取得に先立ち一時的に取得資産を保有するために設立されたものです。

有限会社六本木インベストメント
茅場町インベストメント有限会社
有限会社八丁堀インベストメント

また、「前所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれもスポンサー関係者である株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント又は同社と資本関係にある①株式会社ゼクス及び②株式会社ゼクスコミュニティ並びに③これらの会社又はその関連会社が出資を行っている特別目的会社又は株式会社ゼクスが運用の委託を受けている特別目的会社です。なお、有限会社東銀座インベストメント、有限会社日比谷インベストメント、有限会社銀座インベストメント及び有限会社ニューエクセレントアセットは、いずれも本投資法人による取得に先立ち一時的に取得資産を保有するために設立されたものです。

有限会社東銀座インベストメント
有限会社日比谷インベストメント
有限会社ニューエクセレントアセット

③　「ＰＭ業者」、「マスターリース会社」及び「マスターリース種別」欄に関する説明

Ａ．「ＰＭ業者」欄には、平成20年２月29日現在において、個々の不動産又は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プロパティ・マネジメント会社を記載しています。

Ｂ．「マスターリース会社」欄には、平成20年２月29日現在における、個々の不動産又は信託不動産のマスターリース会社を記載しています。

Ｃ．「マスターリース種別」欄には、平成20年２月29日現在における、個々の不動産又は信託不動産についてのマスターリース契約における賃料の収受方法を記載しています。かかる収受方法には、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている「賃料固定型」があります。

Ｄ．「ＰＭ業者」、「マスターリース会社」に記載されている株式会社サンシティ、東西アセット・マネジメント株式会社、日神住宅流通株式会社及び株式会社ビッグサービスは、いずれも本資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。また、株式会社ゼクスコミュニティは、スポンサー関係者に該当する株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメントと資本関係を有します。したがって、これらの保有資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸に当たっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。

④　住居用不動産にかかる「物件タイプの内訳」欄に関する説明

Ａ．「コンパクト」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸、「スペーシャス」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸、「その他」とは住居の用に供される部分以外の賃貸部分をそれぞれ指します。

B．「住戸数」欄には、コンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件中に存在する住居の個数を記載しています。

C．「住戸比率」欄には、コンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件中に存在する全住戸数に占める当該タイプの住居の個数の比率を、小数点第一位を四捨五入して記載しています。

D．「面積比率」欄にはコンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件の賃貸可能面積に占める当該タイプの住居の賃貸面積の比率を、小数点第一位を四捨五入して記載しています。

⑤　「賃貸借の状況」欄に関する説明

A．「調査時点」欄には、「賃貸借の状況」欄の記載の基準となる一定の日付を記載しています。

B．「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は１として記載しています。

C．「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

D．「賃貸戸数」欄には、調査時点においてエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については調査時点において入居者との間で入居契約が締結されている戸数を記載しています。

E．「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な面積を意味し、平成20年２月29日現在の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

F．「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、原則としてエンド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を意味し、賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載しています（但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載しています。）。なお、駐車場の面積が、契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

G．「月額賃料」欄には、原則として、調査時点において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に記載された月額賃料を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

H．「敷金・保証金」欄には、原則として、調査時点において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に基づく敷金・保証

金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。

Ｉ．「稼働率」欄には、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

Ｊ．「契約の種類」欄には、ＬＣＰスタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種別を記載しています。

⑥　「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

Ａ．「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社がそれぞれ当該物件に関して作成した「建物状況調査報告書」と題する報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てて記載しています。）。建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

Ｂ．「地震ＰＭＬ値」欄の記載については、第三者専門家が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書中の地震ＰＭＬ値の記載に基づいて記載しています。当該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。「地震ＰＭＬ値」については、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90％非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。

Ｃ．「12年間平均」の欄には、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

⑦　「損益の状況」欄に関する説明

Ａ．「損益の状況」における金額は、本投資法人の準拠すべき会計方針を元に記載しております。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。

Ｂ．金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

Ｃ．収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。

Ｄ．「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「損益の状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。

Ｅ．「賃貸事業収益」は、以下の「賃貸収入」欄及び「その他収益」欄の各金額の合計額を意味します。

「賃貸収入」欄には、賃料、共益費、駐車場収入の合計額を記載しています。

「その他収益」欄には、賃貸収入以外の賃貸事業による収入を記載しています（原状回復費用収入等が含まれています）。

Ｆ．「賃貸事業費用」は、管理委託費、公租公課、水道光熱費、信託報酬、修繕費、保険料、その他及び減価償却費の各金額の合計額を意味します。

Ｇ．「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬、管理委託料及び仲介手数料等の合計を記載しています。

Ｈ．「修繕費」欄には、運用期間における修繕費及び原状回復費を記載しています。

Ｉ．「賃貸事業損益」欄には、「賃貸事業収益」欄に記載された金額から「賃貸事業費

用」欄に記載された金額を差し引いて算出された損益の金額を記載しています。

Ｊ．「ＮＯＩ」は「賃貸事業損益」欄に記載された金額に減価償却費を加算した金額を記載しています。

Ｋ．「ＮＣＦ」は「ＮＯＩ」欄に記載された金額から資本的支出を差し引いて算出された金額を記載しています。

⑧　「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

Ａ．「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

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

Ｃ．同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行った不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

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

Ｅ．鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

Ｆ．金額は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

Ｇ．賃貸収入は、賃料、共益費及び駐車場収入の合計額であり、それらに関する空室損を控除しています。

Ｈ．その他収入には、敷金、保証金等の一時金の運用益を含みません。

Ｉ．総費用には、資本的支出を含みません。

Ｊ．純収益（ＮＣＦ）は純収益（ＮＯＩ）に敷金、保証金等の運用益を加算し資本的支出を控除した金額となります。

⑨　「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入して記載しています。

⑩　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、取得資産の権利関係や現況、利用等に関連して重要と考えられる事項の他、投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項（取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項）を記載しています。

Ａ．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

Ｂ．担保の内容その他権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

Ｃ．不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等

Ｄ．共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

物件番号：　Ｒ－１　物件名称：　シティハウス東京新橋

物件特性							
対象不動産は都営地下鉄三田線「御成門」駅から北東方へ徒歩約３分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレード感の高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において、一定の優位性を有しています。							
所在地	住居表示	東京都港区新橋六丁目19番１号					
	地番	東京都港区新橋六丁目12番13他２筆					
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有		
	用途地域	商業地域		用途	居宅		
	面積	729.7㎡		延床面積	5,727.5㎡		
	容積率	600%		構造・階数	ＳＲＣ、ＲＣ、12Ｆ		
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年８月		
前所有者	有限会社東銀座インベストメント		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率	
ＰＭ業者	東急リバブル株式会社		コンパクト	19	22%	15%	
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	67	78%	85%	
調査時点	平成20年２月29日		その他	－	－	－	
テナント総数	1		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）				
賃貸可能戸数	86		調査会社		株式会社竹中工務店		
賃貸戸数	82		調査時点		平成18年１月		
賃貸可能面積	3,364.0㎡		修繕費	緊急	－		
賃貸面積	3,227.4㎡			１年以内	－		
月額賃料	15,734			12年間平均	9,508		
敷金・保証金	32,511		地震ＰＭＬ値		13.8%		
稼働率（面積ベース）	95.9%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）				
マスターリース会社	東急リバブル株式会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成20年２月29日			
損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額				2,940
		第４期	収益価格				2,940
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格				2,960
	至	平成20年２月29日	総収益				203
運用日数		182日間	賃貸収入				193
賃貸事業収益		100,584	その他収入				11
賃貸収入		97,628	総費用				49
その他収益		2,955	純収益（ＮＯＩ）				155
賃貸事業費用		37,300	純収益（ＮＣＦ）				151
管理委託費		17,370	還元利回り				5.1%
公租公課		1,260	ＤＣＦ法による収益還元価格				2,910
水道光熱費		27	割引率				4.9%
信託報酬		1,438	ターミナルキャップレート				5.3%
修繕費		552	積算価格				2,930
保険料		127	土地価格				1,907
その他		162	建物価格				1,023
減価償却費		16,361	取得価格（単位：百万円）				2,790
賃貸事業損益		63,283					
ＮＯＩ		79,645					
資本的支出		－					
ＮＣＦ		79,645					
特記事項							
該当事項はありません。							

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

物件番号：　Ｒ－３　物件名称：　ウィンベル神楽坂

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

所在地	住居表示	東京都新宿区新小川町６番15号			
	地番	東京都新宿区新小川町111番１他４筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積	2,742.6㎡		延床面積	6,695.1㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成16年２月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	79	67%	58%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	39	33%	42%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	118	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	113	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	4,032.7㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	3,837.0㎡		１年以内	－	
月額賃料	15,911		12年間平均	5,871	
敷金・保証金	30,633	地震ＰＭＬ値		12.8%	
稼働率（面積ベース）	95.1%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		3,800
		第４期	収益価格		3,800
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格		3,840
	至	平成20年２月29日	総収益		219
運用日数		182日間	賃貸収入		204
賃貸事業収益		107,266	その他収入		15
賃貸収入		101,353	総費用		39
その他収益		5,912	純収益（ＮＯＩ）		180
賃貸事業費用		34,580	純収益（ＮＣＦ）		176
管理委託費		9,933	還元利回り		4.6%
公租公課		1,362	ＤＣＦ法による収益還元価格		3,760
水道光熱費		1,500	割引率		4.4%
信託報酬		600	ターミナルキャップレート		4.7%
修繕費		1,973	積算価格		3,600
保険料		232	土地価格		2,390
その他		238	建物価格		1,210
減価償却費		18,739	取得価格（単位：百万円）		3,690
賃貸事業損益		72,685			
ＮＯＩ		91,425			
資本的支出		－			
ＮＣＦ		91,425			

特記事項
該当事項はありません。

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

物件番号：　Ｒ－４　物件名称：　西早稲田クレセントマンション

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

所在地	住居表示	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号			
	地番	東京都新宿区西早稲田三丁目18番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積	2,378.5㎡		延床面積	5,013.7㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ
	建蔽率	70%		建築時期	昭和62年７月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	69	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	69	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	66	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	4,310.8㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	4,142.5㎡		１年以内	500	
月額賃料	11,379		12年間平均	13,382	
敷金・保証金	12,639	地震ＰＭＬ値		12.3%	
稼働率（面積ベース）	96.1%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			2,160
		第４期		収益価格		2,160
運用期間	自	平成19年９月１日		直接還元法による収益価格		2,190
	至	平成20年２月29日		総収益		150
運用日数		182日間		賃貸収入		142
賃貸事業収益		73,750		その他収入		8
賃貸収入		69,721		総費用		34
その他収益		4,029		純収益（ＮＯＩ）		116
賃貸事業費用		26,928		純収益（ＮＣＦ）		107
管理委託費		8,038		還元利回り		4.9%
公租公課		3,672		ＤＣＦ法による収益還元価格		2,130
水道光熱費		785		割引率		4.6%
信託報酬		600		ターミナルキャップレート		5.2%
修繕費		5,657		積算価格		2,520
保険料		178		土地価格		1,900
その他		296		建物価格		620
減価償却費		7,699	取得価格（単位：百万円）			2,190
賃貸事業損益		46,821				
ＮＯＩ		54,521				
資本的支出		4,347				
ＮＣＦ		50,173				

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－５　物件名称：　レキシントン・スクエア曙橋

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

所在地	住居表示	東京都新宿区余丁町３番８号			
	地番	東京都新宿区余丁町７番８			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積	512.5㎡		延床面積	2,237.1㎡
	容積率	400％／300％		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率	80％／60％		建築時期	平成16年12月

前所有者	有限会社東銀座インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	88	100％	100％
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	－	－	－
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）	
賃貸可能戸数	88	調査会社	株式会社竹中工務店
賃貸戸数	85	調査時点	平成18年１月
賃貸可能面積	1,987.9㎡	修繕費　緊急	－
賃貸面積	1,917.5㎡	修繕費　１年以内	－
月額賃料	8,239	修繕費　12年間平均	3,434
敷金・保証金	8,136	地震ＰＭＬ値	13.5％
稼働率（面積ベース）	96.5％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	1,690
		第４期	収益価格	1,690
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格	1,700
	至	平成20年２月29日	総収益	102
運用日数		182日間	賃貸収入	98
賃貸事業収益		51,017	その他収入	4
賃貸収入		49,563	総費用	17
その他収益		1,453	純収益（ＮＯＩ）	85
賃貸事業費用		13,825	純収益（ＮＣＦ）	83
管理委託費		4,005	還元利回り	4.9％
公租公課		1,369	ＤＣＦ法による収益還元価格	1,680
水道光熱費		458	割引率	5.0％
信託報酬		600	ターミナルキャップレート	5.2％
修繕費		419	積算価格	1,130
保険料		90	土地価格	632
その他		25	建物価格	498
減価償却費		6,856	取得価格（単位：百万円）	1,600
賃貸事業損益		37,191		
ＮＯＩ		44,048		
資本的支出		1,100		
ＮＣＦ		42,948		

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－６　物件名称：　モンセラート四谷

物件特性
対象不動産は東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅より徒歩約５分、また都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より徒歩約５分の距離に位置する店舗付賃貸マンションです。周辺は中低層の店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。対象不動産の大半を占める住宅部分に対する賃貸需要は堅調であり、今後も比較的安定した賃貸借関係が継続し得る物件として概ね平均的な競争力を有するものと考えられます。

所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町７番３号			
	地番	東京都新宿区荒木町７番３			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積	316.5㎡		延床面積	839.7㎡
	容積率	288%		構造・階数	ＲＣ、７Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	昭和63年３月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	27	82%	63%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	1	3%	8%
調査時点	平成20年２月29日	その他	5	15%	29%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	33	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	30	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	809.5㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	754.2㎡		１年以内	480	
月額賃料	2,950		12年間平均	4,845	
敷金・保証金	7,161	地震ＰＭＬ値		10.0%	
稼働率（面積ベース）	93.2%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	
		第４期	収益価格	516
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格	525
	至	平成20年２月29日	総収益	38
運用日数		182日間	賃貸収入	36
賃貸事業収益		18,137	その他収入	2
	賃貸収入	17,730	総費用	10
	その他収益	406	純収益（ＮＯＩ）	28
賃貸事業費用		8,319	純収益（ＮＣＦ）	26
	管理委託費	2,181	還元利回り	5.0%
	公租公課	776	ＤＣＦ法による収益還元価格	507
	水道光熱費	276	割引率	4.7%
	信託報酬	600	ターミナルキャップレート	5.3%
	修繕費	1,888	積算価格	404
	保険料	38	土地価格	289
	その他	179	建物価格	115
	減価償却費	2,378	取得価格（単位：百万円）	557
賃貸事業損益		9,817		
ＮＯＩ		12,195		
資本的支出		600		
ＮＣＦ		11,595		

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－７　物件名称：　カーザエルミタッジオ

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

所在地	住居表示	東京都目黒区中根一丁目14番15号			
	地番	東京都目黒区中根一丁目197番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗
	面積	433.3㎡		延床面積	1,523.5㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	70%		建築時期	平成15年12月

前所有者	有限会社六本木インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	アルファホームズ株式会社	コンパクト	2	12%	6%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	13	76%	74%
調査時点	平成20年２月29日	その他	2	12%	20%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	17	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	15	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	1,211.3㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	1,091.2㎡		１年以内	－	
月額賃料	5,485		12年間平均	2,035	
敷金・保証金	8,272	地震ＰＭＬ値		12.0%	
稼働率（面積ベース）	90.1%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	アルファホームズ株式会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			1,270
		第４期	収益価格			1,270
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			1,280
	至	平成20年２月29日	総収益			76
運用日数		182日間	賃貸収入			72
賃貸事業収益		35,352	その他収入			4
賃貸収入		34,471	総費用			15
その他収益		881	純収益（ＮＯＩ）			62
賃貸事業費用		16,147	純収益（ＮＣＦ）			60
管理委託費		3,381	還元利回り			4.7%
公租公課		1,779	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,260
水道光熱費		590	割引率			4.5%
信託報酬		600	ターミナルキャップレート			4.9%
修繕費		913	積算価格			1,160
保険料		86	土地価格			652
その他		161	建物価格			508
減価償却費		8,635	取得価格（単位：百万円）			1,240
賃貸事業損益		19,205				
ＮＯＩ		27,840				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		27,840				

特記事項
該当事項はありません。

（注）平成20年４月１日付でPM業者及びマスターリース会社を東急リバブル株式会社に変更しています。

物件番号：　Ｒ－９　物件名称：　レキシントン・スクエア下北沢

物件特性
対象不動産は、京王井の頭線「新代田」駅の北西方へ徒歩約６分の距離に位置する単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする賃貸マンションです。当該エリアは京王線及び井の頭線を利用することにより、新宿及び渋谷へのアクセスがそれぞれ20分程度と都心へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、近隣には教育施設や公園等の公共施設が数多く存在して生活利便性も高いため、世田谷区の中でも比較的選好性の高いエリアです。

所在地	住居表示	東京都世田谷区羽根木一丁目９番14号			
	地番	東京都世田谷区羽根木一丁目1690番１他５筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅
	面積	1,694.3㎡		延床面積	5,287.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、11Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成17年２月

前所有者	有限会社日比谷インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	77	66%	52%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	39	34%	48%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	116	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	110	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	3,892.2㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	3,643.8㎡		１年以内	－	
月額賃料	13,602		12年間平均	3,858	
敷金・保証金	13,206	地震ＰＭＬ値		10.2%	
稼働率（面積ベース）	93.6%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）		鑑定評価額		2,970
	第４期	収益価格		2,970
運用期間	自 平成19年９月１日	直接還元法による収益価格		2,980
	至 平成20年２月29日	総収益		184
運用日数	182日間	賃貸収入		169
賃貸事業収益	92,176	その他収入		15
賃貸収入	83,912	総費用		40
その他収益	8,264	純収益（ＮＯＩ）		145
賃貸事業費用	32,113	純収益（ＮＣＦ）		143
管理委託費	10,333	還元利回り		4.8%
公租公課	1,914	ＤＣＦ法による収益還元価格		2,970
水道光熱費	1,531	割引率		4.9%
信託報酬	600	ターミナルキャップレート		5.1%
修繕費	2,338	積算価格		2,430
保険料	181	土地価格		1,470
その他	162	建物価格		960
減価償却費	15,051	取得価格（単位：百万円）		2,700
賃貸事業損益	60,063			
ＮＯＩ	75,115			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	75,115			

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－10　物件名称：　ホメスト池尻

物件特性
対象不動産は東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩約11分の距離に位置し、渋谷など都心への接近性は良好です。また南方約300ｍで玉川通りに接続し、首都高速３号線へのアクセスも良好です。周辺には小規模なマンション、戸建住宅等の建ち並ぶ閑静な住宅街が形成されています。

所在地	住居表示	東京都世田谷区三宿一丁目４番７号			
	地番	東京都世田谷区三宿一丁目47番２他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積	865.2㎡		延床面積	1,542.6㎡
	容積率	240％／164％		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率	80％／60％		建築時期	昭和62年12月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	28	100％	100％
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）	
賃貸可能戸数	28	調査会社	株式会社竹中工務店
賃貸戸数	27	調査時点	平成18年１月
賃貸可能面積	1,378.0㎡	修繕費　緊急	－
賃貸面積	1,333.6㎡	修繕費　１年以内	1,970
月額賃料	4,595	修繕費　12年間平均	8,510
敷金・保証金	5,688	地震ＰＭＬ値	8.0％
稼働率（面積ベース）	96.8％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日

損益の状況（単位：千円）		第４期
運用期間	自	平成19年９月１日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		27,405
	賃貸収入	25,878
	その他収益	1,527
賃貸事業費用		11,886
	管理委託費	4,410
	公租公課	1,259
	水道光熱費	561
	信託報酬	600
	修繕費	832
	保険料	66
	その他	501
	減価償却費	3,655
賃貸事業損益		15,519
ＮＯＩ		19,174
資本的支出		115
ＮＣＦ		19,059

鑑定評価額			781
収益価格			781
	直接還元法による収益価格		789
	総収益		57
		賃貸収入	54
		その他収入	3
	総費用		15
	純収益（ＮＯＩ）		42
	純収益（ＮＣＦ）		38
	還元利回り		4.8％
	ＤＣＦ法による収益還元価格		772
	割引率		4.5％
	ターミナルキャップレート		5.0％
積算価格			781
	土地価格		546
	建物価格		235
取得価格（単位：百万円）			806

特記事項
本物件の土地については、私道に関する負担（約35.5㎡）があります。

物件番号：　Ｒ－11　物件名称：　藤和シティコープ新大塚Ⅱ

物件特性							
対象不動産は東京メトロ丸の内線「新大塚」駅より北西方に徒歩約２分の距離に位置する分譲マンション（58戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から「池袋」駅まで約５分、「東京」駅まで約15分程度と都心部へのアクセスに優れ、高い利便性を有します。							
所在地	住居表示	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号					
	地番	東京都豊島区東池袋五丁目3500番４					
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有		
	用途地域	商業地域		用途	居宅		
	面積	440.9㎡		延床面積	2,646.8㎡		
	容積率	500%		構造・階数	ＳＲＣ、11Ｆ／Ｂ１Ｆ		
	建蔽率	100%		建築時期	平成５年５月		
前所有者	茅場町インベストメント有限会社		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率	
ＰＭ業者	藤和不動産流通サービス株式会社		コンパクト	37	64%	45%	
賃貸借の状況（単位：千円）			スペーシャス	21	36%	55%	
調査時点	平成20年２月29日		その他	－	－	－	
テナント総数	1		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）				
賃貸可能戸数	58		調査会社	株式会社竹中工務店			
賃貸戸数	56		調査時点	平成18年１月			
賃貸可能面積	1,627.1㎡		修繕費	緊急	－		
賃貸面積	1,564.5㎡			１年以内	1,330		
月額賃料	5,709			12年間平均	8,012		
敷金・保証金	10,442		地震ＰＭＬ値	8.5%			
稼働率（面積ベース）	96.1%		不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）				
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所			
マスターリース種別	パススルー		価格時点	平成20年２月29日			

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			
		第４期	収益価格			1,020
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			1,030
	至	平成20年２月29日	総収益			72
運用日数		182日間	賃貸収入			67
賃貸事業収益		37,026	その他収入			5
賃貸収入		34,719	総費用			15
その他収益		2,307	純収益（ＮＯＩ）			57
賃貸事業費用		15,186	純収益（ＮＣＦ）			54
管理委託費		5,325	還元利回り			5.3%
公租公課		1,451	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,010
水道光熱費		－	割引率			5.1%
信託報酬		600	ターミナルキャップレート			5.5%
修繕費		669	積算価格			728
保険料		66	土地価格			409
その他		6	建物価格			319
減価償却費		7,066	取得価格（単位：百万円）			937
賃貸事業損益		21,840				
ＮＯＩ		28,907				
資本的支出		602				
ＮＣＦ		28,304				

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

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

物件番号：　Ｒ－12　物件名称：　藤和シティコープ飛鳥山公園

物件特性					
対象不動産はＪＲ京浜東北線及び東京メトロ南北線「王子」駅より南西方へ徒歩約８分の距離に位置する単身者及びＤＩＮＫＳ向けの分譲マンション（36戸の区分所有住戸を賃貸）です。立地条件において比較的優位性が認められ、設備面において現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、当面は安定した需要が見込まれます。					
所在地	住居表示	東京都北区滝野川一丁目63番６号			
	地番	東京都北区滝野川一丁目62番10			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		用途	居宅
	面積	883.9㎡		延床面積	4,007.0㎡
	容積率	500％／200％		構造・階数	ＳＲＣ、ＲＣ、13Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	100％／70％		建築時期	平成５年８月

前所有者	茅場町インベストメント有限会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	藤和不動産流通サービス株式会社	コンパクト	16	44％	31％
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	20	56％	69％
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	36	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	33	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	1,370.3㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	1,266.6㎡		１年以内	250	
月額賃料	3,482		12年間平均	10,183	
敷金・保証金	6,624	地震ＰＭＬ値		11.1％	
稼働率（面積ベース）	92.4％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		
		第４期		収益価格	574
運用期間	自	平成19年９月１日		直接還元法による収益価格	578
	至	平成20年２月29日		総収益	47
運用日数		182日間		賃貸収入	43
賃貸事業収益		23,572		その他収入	3
	賃貸収入	21,664		総費用	11
	その他収益	1,907		純収益（ＮＯＩ）	36
賃貸事業費用		13,172		純収益（ＮＣＦ）	34
	管理委託費	5,191		還元利回り	5.8％
	公租公課	1,194		ＤＣＦ法による収益還元価格	570
	水道光熱費	－		割引率	5.6％
	信託報酬	600		ターミナルキャップレート	6.0％
	修繕費	857		積算価格	507
	保険料	50		土地価格	251
	その他	6		建物価格	256
	減価償却費	5,272	取得価格（単位：百万円）		529
賃貸事業損益		10,400			
ＮＯＩ		15,672			
資本的支出		337			
ＮＣＦ		15,335			

特記事項
該当事項はありません。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、46,816／100,000であり、建物の登記専有面積は1,253.7㎡（36戸／65戸）です。

物件番号：　Ｒ－13　物件名称：　ビクセル武蔵関

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

所在地	住居表示	東京都練馬区関町北一丁目22番７号			
	地番	東京都練馬区関町北一丁目117番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積	621.2㎡		延床面積	1,515.2㎡
	容積率	300％／200％		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	90％／70％		建築時期	平成４年２月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	東急リロケーション株式会社	コンパクト	70	100％	100％
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	－	－	－
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）	
賃貸可能戸数	70	調査会社	株式会社竹中工務店
賃貸戸数	68	調査時点	平成18年１月
賃貸可能面積	1,220.2㎡	修繕費　緊急	100
賃貸面積	1,184.5㎡	修繕費　１年以内	160
月額賃料	4,069	修繕費　12年間平均	6,316
敷金・保証金	8,376	地震ＰＭＬ値	7.2％
稼働率（面積ベース）	97.1％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
マスターリース会社	東急リロケーション株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日

損益の状況（単位：千円）			第４期
運用期間		自	平成19年９月１日
		至	平成20年２月29日
運用日数			182日間
賃貸事業収益			24,820
	賃貸収入		22,969
	その他収益		1,851
賃貸事業費用			11,082
	管理委託費		3,049
	公租公課		1,218
	水道光熱費		520
	信託報酬		600
	修繕費		1,153
	保険料		59
	その他		41
	減価償却費		4,438
賃貸事業損益			13,738
ＮＯＩ			18,177
資本的支出			2,180
ＮＣＦ			15,997

鑑定評価額			659
収益価格			659
	直接還元法による収益価格		669
	総収益		51
		賃貸収入	48
		その他収入	3
	総費用		13
	純収益（ＮＯＩ）		38
	純収益（ＮＣＦ）		34
	還元利回り		5.1％
	ＤＣＦ法による収益還元価格		648
	割引率		4.8％
	ターミナルキャップレート		5.4％
積算価格			650
	土地価格		422
	建物価格		228
取得価格（単位：百万円）			703

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－14　物件名称：　レクセルマンション上野松が谷

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

所在地	住居表示	東京都台東区松が谷三丁目10番２号			
	地番	東京都台東区松が谷三丁目409番２			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積	438.6㎡		延床面積	2,196.5㎡
	容積率	500%		構造・階数	ＳＲＣ、12Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成17年１月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	29	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）	
賃貸可能戸数	29	調査会社	株式会社竹中工務店
賃貸戸数	29	調査時点	平成18年１月
賃貸可能面積	1,969.5㎡	修繕費　緊急	－
賃貸面積	1,969.5㎡	修繕費　１年以内	－
月額賃料	5,385	修繕費　12年間平均	1,478
敷金・保証金	11,203	地震ＰＭＬ値	12.6%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日

損益の状況（単位：千円）			第４期
運用期間		自	平成19年９月１日
		至	平成20年２月29日
運用日数			182日間
賃貸事業収益			35,283
	賃貸収入		33,916
	その他収益		1,366
賃貸事業費用			10,723
	管理委託費		3,119
	公租公課		455
	水道光熱費		544
	信託報酬		600
	修繕費		407
	保険料		90
	その他		38
	減価償却費		5,466
賃貸事業損益			24,559
ＮＯＩ			30,025
資本的支出			－
ＮＣＦ			30,025

鑑定評価額				1,180
収益価格				1,180
	直接還元法による収益価格			1,180
		総収益		76
			賃貸収入	72
			その他収入	5
		総費用		15
		純収益（ＮＯＩ）		61
		純収益（ＮＣＦ）		60
		還元利回り		5.1%
	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,180
		割引率		5.1%
		ターミナルキャップレート		5.4%
積算価格				804
	土地価格			302
	建物価格			502
取得価格（単位：百万円）				1,130

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－15　物件名称：　コスモ西大島グランステージ

物件特性
対象不動産は都営地下鉄新宿線「西大島」駅より南東方に徒歩約８分に位置する分譲マンション（37戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄りの「西大島」駅から都営地下鉄新宿線を利用することにより、都心までのアクセスが良く、交通利便性に優れています。さらに当該地域は、明治通りの背後地に位置し、北側で運河（小名木川）に接しているため交通騒音等の問題はなく、住環境としては概ね良好といえます。

所在地	住居表示	東京都江東区北砂三丁目５番20号、21号			
	地番	東京都江東区北砂三丁目１番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	準工業地域		用途	居宅
	面積	6,777.7㎡		延床面積	20,663.9㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＳＲＣ、13Ｆ
	建蔽率	70%		建築時期	平成８年２月

前所有者	有限会社八丁堀インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	37	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	37	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	37	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	2,455.8㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	2,455.8㎡		１年以内	100	
月額賃料	6,192		12年間平均	26,047	
敷金・保証金	10,272	地震ＰＭＬ値		14.2%	
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			941
		第４期	収益価格			941
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			940
	至	平成20年２月29日	総収益			71
運用日数		182日間		賃貸収入		68
賃貸事業収益		37,501		その他収入		3
	賃貸収入	36,318	総費用			16
	その他収益	1,183	純収益（ＮＯＩ）			54
賃貸事業費用		15,318	純収益（ＮＣＦ）			54
	管理委託費	4,915	還元利回り			5.7%
	公租公課	2,014	ＤＣＦ法による収益還元価格			942
	水道光熱費	－	割引率			5.9%
	信託報酬	600	ターミナルキャップレート			6.0%
	修繕費	952	積算価格			703
	保険料	89	土地価格			379
	その他	7	建物価格			324
	減価償却費	6,739	取得価格（単位：百万円）			909
賃貸事業損益		22,183				
ＮＯＩ		28,922				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		28,922				

特記事項
本物件の敷地東側駐車場の脇の植栽スペースはバイク置場として使用されており、折板屋根が設置されており、建築確認通知書及び検査済証等の記載と相違が見られますが、本物件の建蔽率、容積率は許容値の範囲内であり、その他遵法性に特段問題がないことを確認しています。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、245,576／1,876,503であり、建物の専有面積は2,327.7㎡（37戸／274戸）です。

物件番号：　Ｒ－16　物件名称：　藤和シティコープ浅間町

物件特性
対象不動産は相鉄線「天王町」駅より北東方に徒歩約９分に位置するワンルームタイプ中心の分譲マンション（154戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から市内最大の商業集積地の「横浜」駅まで約４分と都心への接近性に優れています。建物は築後約13年を経過しているものの、管理人が常駐し、適切な維持管理がなされています。

所在地	住居表示	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号			
	地番	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２他５筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域		用途	居宅、店舗、事務所
	面積	1,105.5㎡		延床面積	4,229.3㎡
	容積率	400%		構造・階数	ＳＲＣ、Ｓ、９Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成４年10月

前所有者	茅場町インベストメント有限会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	藤和不動産流通サービス株式会社	コンパクト	152	99%	98%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	－	－	－
調査時点	平成20年２月29日	その他	2	１%	2%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	154	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	134	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	3,426.4㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	2,951.6㎡		１年以内	1,050	
月額賃料	9,420		12年間平均	21,443	
敷金・保証金	17,993	地震ＰＭＬ値		14.6%	
稼働率（面積ベース）	86.1%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		
		第４期	収益価格		1,350
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格		1,360
	至	平成20年２月29日	総収益		128
運用日数		182日間	賃貸収入		122
賃貸事業収益		63,176	その他収入		6
賃貸収入		60,428	総費用		42
その他収益		2,747	純収益（ＮＯＩ）		86
賃貸事業費用		39,143	純収益（ＮＣＦ）		78
管理委託費		16,554	還元利回り		5.7%
公租公課		3,242	ＤＣＦ法による収益還元価格		1,330
水道光熱費		17	割引率		5.5%
信託報酬		620	ターミナルキャップレート		6.0%
修繕費		3,062	積算価格		1,120
保険料		140	土地価格		447
その他		5	建物価格		673
減価償却費		15,500	取得価格（単位：百万円）		1,240
賃貸事業損益		24,032			
ＮＯＩ		39,533			
資本的支出		676			
ＮＣＦ		38,857			

特記事項
該当事項はありません。

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

物件番号：　Ｒ－17　物件名称：　ロイヤルパーク大町

物件特性
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅より南西方へ徒歩約12分の距離に位置するワンルームタイプ中心の店舗付賃貸マンションです。最寄り駅から「仙台」駅まで約１分と市中心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。将来的には共同住宅の増加も予想されますが、当該地域においては中心部への利便性の高さを反映して当面は安定した需要が見込まれるものと予測されます。

所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号			
	地番	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16他２筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	面積	572.4㎡		延床面積	2,167.4㎡
	容積率	400%		構造・階数	ＳＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成５年２月

前所有者	有限会社東銀座インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	株式会社サンシティ	コンパクト	32	63%	53%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	14	27%	29%
調査時点	平成20年２月29日	その他	5	10%	18%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	51	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	36	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	1,929.6㎡	修繕費	緊急	250	
賃貸面積	1,381.6㎡		１年以内	780	
月額賃料	2,824		12年間平均	7,154	
敷金・保証金	5,108	地震ＰＭＬ値		10.6%	
稼働率（面積ベース）	71.6%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	株式会社サンシティ	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	
		第４期	収益価格	557
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格	563
	至	平成20年２月29日	総収益	51
運用日数		182日間	賃貸収入	48
賃貸事業収益		23,177	その他収入	3
	賃貸収入	21,517	総費用	15
	その他収益	1,660	純収益（ＮＯＩ）	36
賃貸事業費用		15,771	純収益（ＮＣＦ）	33
	管理委託費	2,243	還元利回り	5.9%
	公租公課	1,770	ＤＣＦ法による収益還元価格	550
	水道光熱費	1,737	割引率	5.7%
	信託報酬	600	ターミナルキャップレート	6.2%
	修繕費	1,027	積算価格	443
	保険料	88	土地価格	170
	その他	194	建物価格	273
	減価償却費	8,108	取得価格（単位：百万円）	564
賃貸事業損益		7,406		
ＮＯＩ		15,514		
資本的支出		－		
ＮＣＦ		15,514		

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－18　物件名称：　レキシントン・スクエア萩野町

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

所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号			
	地番	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積	805.0㎡		延床面積	1,500.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成17年８月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	株式会社サンシティ	コンパクト	1	3%	2%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	38	97%	98%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	39	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	37	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	1,528.6㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	1,452.2㎡		１年以内	－	
月額賃料	2,587		12年間平均	1,217	
敷金・保証金	5,028	地震ＰＭＬ値		4.4%	
稼働率（面積ベース）	95.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	株式会社サンシティ	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	
		第４期	収益価格	429
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格	431
	至	平成20年２月29日	総収益	35
運用日数		182日間	賃貸収入	33
賃貸事業収益		17,544	その他収入	2
	賃貸収入	16,526	総費用	9
	その他収益	1,017	純収益（ＮＯＩ）	26
賃貸事業費用		8,458	純収益（ＮＣＦ）	25
	管理委託費	1,525	還元利回り	5.8%
	公租公課	1,431	ＤＣＦ法による収益還元価格	426
	水道光熱費	614	割引率	5.6%
	信託報酬	600	ターミナルキャップレート	6.0%
	修繕費	207	積算価格	405
	保険料	58	土地価格	95
	その他	44	建物価格	310
	減価償却費	3,977	取得価格（単位：百万円）	411
賃貸事業損益		9,085		
ＮＯＩ		13,062		
資本的支出		－		
ＮＣＦ		13,062		

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－19　物件名称：　ヴィスコンティ覚王山

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

所在地	住居表示	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番			
	地番	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	居宅
	面積	608.8㎡		延床面積	1,048.9㎡
	容積率	200%		構造・階数	ＲＣ、４Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成15年９月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	エスビーエーマネジメント株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	8	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	8	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	2	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	705.8㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	204.0㎡		１年以内	50	
月額賃料	750		12年間平均	970	
敷金・保証金	－	地震ＰＭＬ値		6.3%	
稼働率（面積ベース）	28.9%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	エスビーエーマネジメント株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			
		第４期	収益価格			347
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			355
	至	平成20年２月29日	総収益			28
運用日数		182日間	賃貸収入			27
賃貸事業収益		6,092	その他収入			1
賃貸収入		6,034	総費用			8
その他収益		58	純収益（ＮＯＩ）			19
賃貸事業費用		7,966	純収益（ＮＣＦ）			19
管理委託費		1,235	還元利回り			5.3%
公租公課		645	ＤＣＦ法による収益還元価格			344
水道光熱費		92	割引率			5.3%
信託報酬		600	ターミナルキャップレート			5.6%
修繕費		368	積算価格			336
保険料		34	土地価格			156
その他		1,401	建物価格			180
減価償却費		3,587	取得価格（単位：百万円）			397
賃貸事業損益		-1,873				
ＮＯＩ		1,713				
資本的支出		3,725				
ＮＣＦ		-2,011				

特記事項
該当事項はありません。

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

物件番号：　Ｒ－20　物件名称：　レキシントン・スクエア北堀江

物件特性
対象不動産は大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より南方へ徒歩約４分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は最寄り駅から「梅田」駅まで、地下鉄で約13分と都心部への接近性に優れています。また、建物外観はコンクリート打放を中心にデザイン性の高い仕上げがなされており、内装グレードも高いことから、安定的・継続的な需要が見込まれます。

所在地	住居表示	大阪府大阪市西区北堀江二丁目３番26号			
	地番	大阪府大阪市西区北堀江二丁目17番２			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積	273.1㎡		延床面積	1,488.7㎡
	容積率	636%		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年３月

前所有者	有限会社八丁堀インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	東急リバブル株式会社	コンパクト	1	4%	3%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	26	92%	89%
調査時点	平成20年２月29日	その他	1	4%	8%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	28	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	27	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	1,340.8㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	1,298.7㎡		１年以内	－	
月額賃料	3,812		12年間平均	1,288	
敷金・保証金	7,061	地震ＰＭＬ値		10.1%	
稼働率（面積ベース）	96.9%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	東急リバブル株式会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	
		第４期	収益価格	660
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格	662
	至	平成20年２月29日	総収益	45
運用日数		182日間	賃貸収入	45
賃貸事業収益		21,642	その他収入	1
	賃貸収入	20,794	総費用	9
	その他収益	847	純収益（ＮＯＩ）	36
賃貸事業費用		11,311	純収益（ＮＣＦ）	34
	管理委託費	2,832	還元利回り	5.2%
	公租公課	788	ＤＣＦ法による収益還元価格	657
	水道光熱費	308	割引率	5.0%
	信託報酬	1,100	ターミナルキャップレート	5.4%
	修繕費	287	積算価格	568
	保険料	56	土地価格	193
	その他	30	建物価格	375
	減価償却費	5,906	取得価格（単位：百万円）	596
賃貸事業損益		10,330		
ＮＯＩ		16,237		
資本的支出		－		
ＮＣＦ		16,237		

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－21　物件名称：　レキシントン・スクエア新町

物件特性
対象不動産は大阪市営地下鉄千日前線、長堀鶴見緑地線「西長堀」駅より北東方へ徒歩約４分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺は若者に人気のある「堀江」、「新町」エリアです。また、建物外観はコンクリート打放を中心にデザイン性の高い仕上げがなされており、内装グレードも高いことから、安定的・継続的な需要が見込まれます。

所在地	住居表示	大阪府大阪市西区新町三丁目７番９号			
	地番	大阪府大阪市西区新町三丁目56番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	面積	219.6㎡		延床面積	1,105.7㎡
	容積率	600%		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年１月

前所有者	有限会社八丁堀インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	東急リバブル株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	18	95%	93%
調査時点	平成20年２月29日	その他	1	5%	7%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	19	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	16	調査時点		平成18年１月	
賃貸可能面積	938.5㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	795.0㎡		１年以内	－	
月額賃料	2,383		12年間平均	799	
敷金・保証金	5,379	地震ＰＭＬ値		14.2%	
稼働率（面積ベース）	84.7%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	東急リバブル株式会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額	
		第４期	収益価格	473
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格	475
	至	平成20年２月29日	総収益	32
運用日数		182日間	賃貸収入	32
賃貸事業収益		16,181	その他収入	1
	賃貸収入	15,692	総費用	7
	その他収益	488	純収益（ＮＯＩ）	25
賃貸事業費用		8,789	純収益（ＮＣＦ）	25
	管理委託費	1,363	還元利回り	5.2%
	公租公課	594	ＤＣＦ法による収益還元価格	471
	水道光熱費	312	割引率	5.0%
	信託報酬	1,100	ターミナルキャップレート	5.4%
	修繕費	947	積算価格	417
	保険料	44	土地価格	130
	その他	51	建物価格	287
	減価償却費	4,375	取得価格（単位：百万円）	421
賃貸事業損益		7,392		
ＮＯＩ		11,767		
資本的支出		－		
ＮＣＦ		11,767		

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－22　物件名称：　ルナコート塚本

物件特性
対象不動産はＪＲ神戸線「塚本」駅より徒歩北西方約４分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当地域は、同駅からＪＲ「大阪」駅まで１駅と都心接近性に優れた立地にある他、駅周辺には金融機関、近隣店舗、ショッピングセンター、病院等の施設が整い生活利便性に恵まれた状況にあり、居住需要は旺盛です。

所在地	住居表示	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目２番６号			
	地番	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目98番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅
	面積	482.6㎡		延床面積	1,495.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、11Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成16年２月

前所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	東急リバブル株式会社	コンパクト	48	100%	100%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	－	－	－
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）	
賃貸可能戸数	48	調査会社	株式会社竹中工務店
賃貸戸数	38	調査時点	平成18年１月
賃貸可能面積	1,302.4㎡	修繕費　緊急	－
賃貸面積	1,029.9㎡	修繕費　１年以内	－
月額賃料	2,783	修繕費　12年間平均	2,141
敷金・保証金	3,942	地震ＰＭＬ値	13.0%
稼働率（面積ベース）	79.1%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
マスターリース会社	東急リバブル株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日

損益の状況（単位：千円）			第４期
運用期間		自	平成19年９月１日
		至	平成20年２月29日
運用日数			182日間
賃貸事業収益			18,890
	賃貸収入		16,826
	その他収益		2,063
賃貸事業費用			11,863
	管理委託費		2,139
	公租公課		1,442
	水道光熱費		944
	信託報酬		1,100
	修繕費		882
	保険料		61
	その他		26
	減価償却費		5,266
賃貸事業損益			7,027
ＮＯＩ			12,293
資本的支出			－
ＮＣＦ			12,293

鑑定評価額			627
	収益価格		627
	直接還元法による収益価格		630
	総収益		46
		賃貸収入	41
		その他収入	5
	総費用		10
	純収益（ＮＯＩ）		36
	純収益（ＮＣＦ）		35
	還元利回り		5.6%
	ＤＣＦ法による収益還元価格		626
	割引率		5.8%
	ターミナルキャップレート		5.9%
	積算価格		448
	土地価格		133
	建物価格		315
取得価格（単位：百万円）			632

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－23　物件名称：　レキシントン・スクエア伏見

物件特性
対象不動産は、地下鉄桜通線「国際センター」駅の南東方へ徒歩６分の距離に位置する高級賃貸マンションです。地下鉄「名古屋」駅まで徒歩12分、地下鉄東山線「伏見」駅まで徒歩７分と高い交通利便性を有しています。名古屋駅周辺には百貨店、地下街等の商業施設が充実し、更に対象不動産周辺には文化施設も集積しています。また、名古屋のもうひとつの商業の中心である栄地区へも好アクセスであり、立地条件において優位性が認められ、都心生活を希望する層に高い需要が見込まれます。

所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番49号			
	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目801番２			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積	1,260.8㎡		延床面積	7,884.6㎡
	容積率	600%		構造・階数	ＲＣ、15Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成18年９月

前所有者	豊田通商株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	エスビーエーマネジメント株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	123	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	123	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
賃貸戸数	117	調査時点		平成18年９月
賃貸可能面積	7,022.7㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	6,598.9㎡		１年以内	－
月額賃料	16,445		12年間平均	904
敷金・保証金	15,089	地震ＰＭＬ値		6.9%
稼働率（面積ベース）	94.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	エスビーエーマネジメント株式会社	鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
マスターリース種別	パススルー	価格時点		平成20年２月29日

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		3,200
		第４期	収益価格		3,200
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格		3,160
	至	平成20年２月29日	総収益		220
運用日数		182日間		賃貸収入	211
賃貸事業収益		104,986		その他収入	9
賃貸収入		100,395	総費用		46
その他収益		4,590	純収益（ＮＯＩ）		173
賃貸事業費用		44,465	純収益（ＮＣＦ）		170
管理委託費		10,336	還元利回り		5.4%
公租公課		4,284	ＤＣＦ法による収益還元価格		3,220
水道光熱費		1,065	割引率		5.4%
信託報酬		1,850	ターミナルキャップレート		5.7%
修繕費		471	積算価格		2,380
保険料		276	土地価格		860
その他		558	建物価格		1,520
減価償却費		25,623	取得価格（単位：百万円）		2,990
賃貸事業損益		62,520			
ＮＯＩ		86,143			
資本的支出		－			
ＮＣＦ		86,143			

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－24　物件名称：　レキシントン・スクエア代田橋

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

所在地	住居表示	東京都杉並区和泉一丁目33番18号			
	地番	東京都杉並区和泉一丁目221番３他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積	439.0㎡		延床面積	1,697.0㎡
	容積率	400%		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成18年11月

前所有者	日神不動産株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	日神住宅流通株式会社	コンパクト	30	70%	63%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	13	30%	37%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	43	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	42	調査時点		平成19年２月	
賃貸可能面積	1,430.6㎡	修繕費	緊急	0	
賃貸面積	1,400.5㎡		１年以内	0	
月額賃料	5,353		12年間平均	976	
敷金・保証金	8,850	地震ＰＭＬ値		7.9%	
稼働率（面積ベース）	97.9%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	日神住宅流通株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			1,090
		第４期	収益価格			1,090
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			1,100
	至	平成20年２月29日	総収益			66
運用日数		182日間		賃貸収入		62
賃貸事業収益		34,175		その他収入		4
	賃貸収入	31,970	総費用			12
	その他収益	2,204	純収益（ＮＯＩ）			54
賃貸事業費用		11,079	純収益（ＮＣＦ）			54
	管理委託費	2,864	還元利回り			4.9%
	公租公課	－	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,090
	水道光熱費	301		割引率		5.0%
	信託報酬	660		ターミナルキャップレート		5.2%
	修繕費	374	積算価格			617
	保険料	58		土地価格		297
	その他	21		建物価格		320
	減価償却費	6,797	取得価格（単位：百万円）			1,019
賃貸事業損益		23,096				
ＮＯＩ		29,893				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		29,893				

特記事項
本物件の土地については、私道に関する負担（58.8㎡）があります。

物件番号：　Ｒ－25　物件名称：　レキシントン・スクエア本所吾妻橋

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

所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号			
	地番	東京都墨田区東駒形四丁目１番10			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積	200.3㎡		延床面積	952.5㎡
	容積率	500%		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成18年10月

前所有者	日神不動産株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	日神住宅流通株式会社	コンパクト	33	100%	100%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	－	－	－
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	33	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	32	調査時点		平成19年２月	
賃貸可能面積	784.7㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	761.3㎡		１年以内	－	
月額賃料	2,893		12年間平均	734	
敷金・保証金	4,876	地震ＰＭＬ値		11.8%	
稼働率（面積ベース）	97.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	日神住宅流通株式会社	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			556
		第４期	収益価格			556
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			550
	至	平成20年２月29日	総収益			36
運用日数		182日間		賃貸収入		34
賃貸事業収益		18,053		その他収入		2
	賃貸収入	17,862	総費用			8
	その他収益	191	純収益（ＮＯＩ）			28
賃貸事業費用		7,034	純収益（ＮＣＦ）			28
	管理委託費	1,436	還元利回り			5.0%
	公租公課	－	ＤＣＦ法による収益還元価格			558
	水道光熱費	245		割引率		5.0%
	信託報酬	600		ターミナルキャップレート		5.3%
	修繕費	100	積算価格			383
	保険料	42		土地価格		146
	その他	69		建物価格		237
	減価償却費	4,540	取得価格（単位：百万円）			525
賃貸事業損益		11,018				
ＮＯＩ		15,559				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		15,559				

特記事項
本物件の土地については、私道に関する負担（22.8㎡）があります。

物件番号：　Ｒ－26　物件名称：　ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条

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

所在地	住居表示	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号			
	地番	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15他３筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積	599.8㎡		延床面積	5,879.7㎡
	容積率	800%		構造・階数	ＲＣ、Ｓ、21Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成19年２月

前所有者	株式会社アムス	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	株式会社ビッグサービス	コンパクト	80	67%	56%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	40	33%	44%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	120	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	98	調査時点		平成19年３月	
賃貸可能面積	4,460.6㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	4,237.5㎡		１年以内	－	
月額賃料	9,832		12年間平均	3,893	
敷金・保証金	9,243	地震ＰＭＬ値		3.0%	
稼働率（面積ベース）	95.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	株式会社ビッグサービス	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			1,560
		第４期	収益価格			1,560
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			1,500
	至	平成20年２月29日	総収益			119
運用日数		182日間		賃貸収入		117
賃貸事業収益		64,450		その他収入		2
賃貸収入		59,435	総費用			33
その他収益		5,015	純収益（ＮＯＩ）			86
賃貸事業費用		23,177	純収益（ＮＣＦ）			84
管理委託費		4,896	還元利回り			5.6%
公租公課		－	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,580
水道光熱費		1,027	割引率			5.6%
信託報酬		910	ターミナルキャップレート			5.9%
修繕費		1,445	積算価格			1,300
保険料		182	土地価格			250
その他		46	建物価格			1,050
減価償却費		14,669	取得価格（単位：百万円）			1,400
賃貸事業損益		41,272				
ＮＯＩ		55,942				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		55,942				

特記事項
１．マスターリース会社の株式会社ビッグサービスとの間で、信託設定日から３年間、稼働率が95%を超えるまでの間、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の95%相当額の賃料を保証するマスターリース契約を締結しています。 ２．本物件の土地の一部（38.92㎡）につき、高速鉄道構築物の所有を目的とする地上権が無償で設定されています。 (注)賃貸面積、月額賃料及び稼働率は、上記１．記載のマスターリース契約を締結しているため、それぞれ満室想定の95%相当としています。

物件番号：　Ｒ－27　物件名称：　レキシントン・スクエア白金高輪

物件特性
対象不動産は、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅に隣接する高層マンションです。「白金高輪」駅からは都営三田線を利用して「大手町」駅まで約11分と都心部へのアクセスも良好で利便性に優れた立地といえます。当該地域は住宅地として名声も高いエリアであり、かつ桜田通り沿いという高い視認性を有しているため高所得者層からの底堅い需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都港区高輪一丁目４番３号			
	地番	東京都港区高輪一丁目112番２			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積	1,340.1㎡		延床面積	9,474.0㎡
	容積率	500％／300％		構造・階数	ＲＣ、22Ｆ/Ｂ１Ｆ
	建蔽率	80％／60％		建築時期	平成17年12月

前所有者	ＧＥリアル・エステート株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	東京建物不動産販売株式会社	コンパクト	44	34％	20％
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	85	66％	80％
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	129	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
賃貸戸数	124	調査時点		平成19年２月
賃貸可能面積	6,134.4㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	5,836.5㎡		１年以内	－
月額賃料	29,634		12年間平均	3,513
敷金・保証金	62,474	地震ＰＭＬ値		7.9％
稼働率（面積ベース）	95.1％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日	

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額		7,680
		第４期	収益価格		7,680
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格		7,770
	至	平成20年２月29日	総収益		397
運用日数		182日間		賃貸収入	373
賃貸事業収益		174,158		その他収入	24
	賃貸収入	169,614	総費用		66
	その他収益	4,543	純収益（ＮＯＩ）		331
賃貸事業費用		65,699	純収益（ＮＣＦ）		326
	管理委託費	15,533	還元利回り		4.2％
	公租公課	－	ＤＣＦ法による収益還元価格		7,580
	水道光熱費	3,315	割引率		4.0％
	信託報酬	2,500	ターミナルキャップレート		4.4％
	修繕費	1,494	積算価格		6,910
	保険料	337	土地価格		4,739
	その他	256	建物価格		2,171
	減価償却費	42,262	取得価格（単位：百万円）		7,660
賃貸事業損益		108,458			
ＮＯＩ		150,720			
資本的支出		－			
ＮＣＦ		150,720			

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－28　物件名称：　スペーシア恵比寿

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

所在地	住居表示	東京都渋谷区東三丁目６番22号			
	地番	東京都渋谷区東三丁目14番６号他９筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積	2,707.0㎡		延床面積	10,367.0㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、８Ｆ/Ｂ１Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成15年２月

前所有者	有限会社さくらプロパティーズ	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	108	99%	99%
調査時点	平成20年２月29日	その他	1	1%	1%
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	109	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
賃貸戸数	104	調査時点		平成19年２月	
賃貸可能面積	7,794.9㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	7,436.2㎡		１年以内	－	
月額賃料	34,122		12年間平均	5,805	
敷金・保証金	73,129	地震ＰＭＬ値		10.8%	
稼働率（面積ベース）	95.4%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月１日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		230,590
	賃貸収入	212,619
	その他収益	17,970
賃貸事業費用		68,118
	管理委託費	11,184
	公租公課	－
	水道光熱費	1,214
	信託報酬	2,500
	修繕費	5,557
	保険料	403
	その他	241
	減価償却費	47,016
賃貸事業損益		162,471
ＮＯＩ		209,488
資本的支出		－
ＮＣＦ		209,488

鑑定評価額				9,220
	収益価格			9,220
		直接還元法による収益価格		9,330
			総収益	470
			賃貸収入	437
			その他収入	33
			総費用	54
			純収益（ＮＯＩ）	416
			純収益（ＮＣＦ）	411
			還元利回り	4.4%
		ＤＣＦ法による収益還元価格		9,110
			割引率	4.2%
			ターミナルキャップレート	4.6%
	積算価格			9,330
		土地価格		6,879
		建物価格		2,451
取得価格（単位：百万円）				9,140

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｒ－29　物件名称：　ザ・パームス代々木上原コスモテラス

物件特性
対象不動産は、小田急線「東北沢」駅の南東方約520m徒歩約７分に位置する高級マンションです。対象不動産は「東北沢」駅のほか、小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅まで徒歩約10分、京王井の頭線「池ノ上」駅まで徒歩約10分と複数駅が利用可能であり、「東北沢」駅からは「新宿」駅まで約７分、また「池ノ上」駅からは「渋谷」駅まで約５分と都心接近性に優れています。このため立地条件を重視するビジネスマンや共稼ぎ世帯からの需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目33番１号			
	地番	東京都渋谷区上原二丁目1213番２他５筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	近隣商業地域、第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積	753.8㎡		延床面積	1,858.5㎡
	容積率	300％／150％		構造・階数	ＳＲＣ、11Ｆ
	建蔽率	80％／60％		建築時期	平成16年11月

前所有者	ＧＥリアル・エステート株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	株式会社ベスト・プロパティ	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	30	100％	100％
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	30	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
賃貸戸数	27	調査時点		平成19年２月
賃貸可能面積	1,801.2㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	1,609.6㎡		１年以内	－
月額賃料	6,840		12年間平均	4,141
敷金・保証金	15,095	地震ＰＭＬ値		8.1％
稼働率（面積ベース）	89.4％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	株式会社ベスト・プロパティ	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日	

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月１日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		47,000
	賃貸収入	45,520
	その他収益	1,479
賃貸事業費用		13,417
	管理委託費	2,532
	公租公課	－
	水道光熱費	457
	信託報酬	750
	修繕費	485
	保険料	74
	その他	153
	減価償却費	8,964
賃貸事業損益		33,582
ＮＯＩ		42,547
資本的支出		－
ＮＣＦ		42,547

鑑定評価額			1,730
	収益価格		1,730
		直接還元法による収益価格	1,750
		総収益	97
		賃貸収入	91
		その他収入	6
		総費用	14
		純収益（ＮＯＩ）	83
		純収益（ＮＣＦ）	81
		還元利回り	4.6％
		ＤＣＦ法による収益還元価格	1,700
		割引率	4.4％
		ターミナルキャップレート	4.8％
	積算価格		1,570
		土地価格	1,190
		建物価格	380
取得価格（単位：百万円）			1,780

特記事項
本物件の土地については、私道に関する負担（約64.9㎡）があります。

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

物件番号：　Ｒ－30　物件名称：　サンテラス代々木上原

物件特性
対象不動産は、小田急線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅の東南方約420m徒歩約６分に位置する高級マンションです。「代々木上原」駅からは「新宿」駅まで約７分、また東京メトロ千代田線「表参道」駅約９分、同「大手町」駅約20分と都心部へのアクセスも良好で利便性に優れた立地といえます。当該地域は住宅地として人気の高いエリアであり、生活利便性や都心接近性を重視するファミリー層からの需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都渋谷区上原二丁目３番７号			
	地番	東京都渋谷区上原二丁目1139番３他12筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積	638.1㎡		延床面積	2,001.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	ＲＣ、８Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成11年２月

前所有者	ＧＥリアル・エステート株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	ケン不動産リース株式会社	コンパクト	－	－	－
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	21	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－

テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
賃貸可能戸数	21	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
賃貸戸数	20	調査時点		平成19年２月
賃貸可能面積	1,760.9㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	1,698.6㎡		１年以内	－
月額賃料	6,871		12年間平均	3,750
敷金・保証金	14,216	地震ＰＭＬ値		10.9%
稼働率（面積ベース）	96.5%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
マスターリース会社	ケン不動産リース株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日	

損益の状況（単位：千円）			鑑定評価額			1,570
		第４期	収益価格			1,570
運用期間	自	平成19年９月１日	直接還元法による収益価格			1,600
	至	平成20年２月29日	総収益			89
運用日数		182日間		賃貸収入		86
賃貸事業収益		44,990		その他収入		3
賃貸収入		42,617	総費用			15
その他収益		2,373	純収益（ＮＯＩ）			74
賃貸事業費用		17,283	純収益（ＮＣＦ）			72
管理委託費		4,023	還元利回り			4.5%
公租公課		－	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,540
水道光熱費		269	割引率			4.3%
信託報酬		750	ターミナルキャップレート			4.7%
修繕費		4,475	積算価格			1,710
保険料		80	土地価格			1,361
その他		187	建物価格			349
減価償却費		7,496	取得価格（単位：百万円）			1,570
賃貸事業損益		27,707				
ＮＯＩ		35,203				
資本的支出		456				
ＮＣＦ		34,746				

特記事項
本物件の土地については、私道に関する負担（約34.1㎡）があります。

物件番号：　Ｒ－31　物件名称：　レキシントン・スクエア新宿御苑

物件特性
対象不動産は、東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅の北方約280m徒歩約４分、また都営新宿線「新宿三丁目」駅へ徒歩約５分に位置する高級賃貸マンションです。「新宿御苑前」駅から「新宿」駅までは約３分であり、都内各所への接近性は良好で非常に利便性の高い立地です。対象不動産は、新宿の繁華街に徒歩圏でありながら緑あふれる新宿御苑にも程近く、都心接近性、利便性を重視するビジネスマンの需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都新宿区新宿一丁目36番15号			
	地番	東京都新宿区新宿一丁目36番18、19			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積	402.8㎡		延床面積	1,853.6㎡
	容積率	363%		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	90%		建築時期	平成17年８月

前所有者	ＧＥリアル・エステート株式会社	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	東急リバブル株式会社	コンパクト	42	87%	78%
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	6	13%	22%
調査時点	平成20年２月29日	その他	－	－	－
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	48	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
賃貸戸数	42	調査時点		平成19年２月	
賃貸可能面積	1,357.5㎡	修繕費	緊急	－	
賃貸面積	1,180.3㎡		１年以内	－	
月額賃料	5,543		12年間平均	826	
敷金・保証金	12,396	地震ＰＭＬ値		10.4%	
稼働率（面積ベース）	86.9%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	東急リバブル株式会社	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月１日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		40,434
	賃貸収入	36,170
	その他収益	4,264
賃貸事業費用		15,688
	管理委託費	4,480
	公租公課	4
	水道光熱費	826
	信託報酬	1,050
	修繕費	1,383
	保険料	63
	その他	256
	減価償却費	7,623
賃貸事業損益		24,746
ＮＯＩ		32,369
資本的支出		－
ＮＣＦ		32,369

鑑定評価額				1,390
	収益価格			1,390
		直接還元法による収益価格		1,410
		総収益		78
			賃貸収入	74
			その他収入	4
		総費用		13
		純収益（ＮＯＩ）		65
		純収益（ＮＣＦ）		65
		還元利回り		4.6%
		ＤＣＦ法による収益還元価格		1,360
		割引率		4.4%
		ターミナルキャップレート		4.8%
	積算価格			1,120
		土地価格		791
		建物価格		329
取得価格（単位：百万円）				1,390

特記事項
該当事項はありません。

（注）　レキシントン・スクエア新宿御苑は、平成20年２月１日付でパークハビオ新宿御苑から名称変更を行っています。

物件番号：　Ｒ－32　物件名称：　ビッグタワー南３条

物件特性
対象不動産は地下鉄東西線「バスセンター前」駅から南方へ徒歩約４分、同駅から地下鉄南北線「さっぽろ」駅までは、「大通」駅を経由し約７分であり、都心中心部へのアクセスに優れた単身者向け又は少人数世帯向けのタイプを中心とする賃貸マンションです。対象不動産は、大通地区と札幌駅前地区という中心商業地区に近く、交通利便性及び居住の利便性に優れるなどの強みをもつことから、今後とも十分な競争力を維持すると考えられます。

所在地	住居表示	ー（注）			
	地番	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積	1,590.7㎡		延床面積	12,157.5㎡
	容積率	600%		構造・階数	ＲＣ、31Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成19年９月

前所有者	株式会社ビッグ	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
ＰＭ業者	株式会社ビッグサービス	コンパクト	ー	ー	ー
賃貸借の状況（単位：千円）		スペーシャス	179	100%	100%
調査時点	平成20年２月29日	その他	ー	ー	ー
テナント総数	1	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
賃貸可能戸数	179	調査会社		株式会社竹中工務店	
賃貸戸数	174	調査時点		平成19年10月	
賃貸可能面積	8,661.2㎡	修繕費	緊急	ー	
賃貸面積	8,407.0㎡		１年以内	ー	
月額賃料	15,744		12年間平均	6,060	
敷金・保証金	15,591	地震ＰＭＬ値		2.0%	
稼働率（面積ベース）	97.1%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
マスターリース会社	株式会社ビッグサービス	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
マスターリース種別	パススルー	価格時点	平成20年２月29日		

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年10月26日
	至	平成20年２月29日
運用日数		127日間
賃貸事業収益		80,989
	賃貸収入	71,504
	その他収益	9,484
賃貸事業費用		30,782
	管理委託費	5,564
	公租公課	ー
	水道光熱費	1,361
	信託報酬	522
	修繕費	538
	保険料	330
	その他	360
	減価償却費	22,104
賃貸事業損益		50,206
ＮＯＩ		72,311
資本的支出		ー
ＮＣＦ		72,311

鑑定評価額				2,900
	収益価格			2,900
		直接還元法による収益価格		2,900
			総収益	219
			賃貸収入	217
			その他収入	2
			総費用	52
			純収益（ＮＯＩ）	167
			純収益（ＮＣＦ）	162
			還元利回り	5.6%
		ＤＣＦ法による収益還元価格		2,900
			割引率	5.4%
			ターミナルキャップレート	5.8%
	積算価格			2,770
		土地価格		636
		建物価格		2,134
取得価格（単位：百万円）				2,870

特記事項
マスターリース会社の株式会社ビッグサービスとの間で、住居部分に関して、譲渡実行日から8ヶ月間、賃料をベースとした稼働率が95%を超えるまでの間、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額、駐車場部分に関して、譲渡実行日から4ヶ月目以降9ヶ月間、賃料をベースとした稼働率が80%を超えるまでの間、満室想定月額賃料総額の80%相当額の賃料を保証するマスターリース契約を締結していましたが、平成20年２月末時点において当該物件の実稼働率が95%を超えたため、当該保証は平成20年２月末をもって解除となりました。そのため、「賃貸面積」欄、「賃貸戸数」欄及び「稼働率」欄には実稼働値を記載しています。

（注）札幌市内において、住居表示未実施地区に指定されているため住居表示はありません。

物件番号：　Ｓ－１　物件名称：　ボンセジュール千歳船橋

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

所在地	住居表示	東京都世田谷区船橋一丁目37番３号			
	地番	東京都世田谷区船橋一丁目97番13他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居地域		用途	老人ホーム
	面積	1,020.9㎡		延床面積	2,342.2㎡
	容積率	300％／200％		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	80％／60％		建築時期	昭和63年３月
前所有者		株式会社ゼクス			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
入居可能戸数	42	修繕費	緊急	－
入居戸数	41		１年以内	100
賃貸可能面積	2,342.2㎡		12年間平均	8,159
賃貸面積	2,342.2㎡	地震ＰＭＬ値		10.0％
月額賃料	4,429	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	24,600	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	100.0％	価格時点	平成20年２月29日	
マスターリース会社	－	鑑定評価額		883
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	収益価格		883
損益の状況（単位：千円）		直接還元法による収益価格		893
	第４期	総収益		60
運用期間	自　平成19年９月１日	賃貸収入		58
	至　平成20年２月29日	その他収入		2
運用日数	182日間	総費用		4
賃貸事業収益	26,898	純収益（ＮＯＩ）		56
賃貸収入	25,984	純収益（ＮＣＦ）		51
その他収益	914	還元利回り		5.7％
賃貸事業費用	8,675	ＤＣＦ法による収益還元価格		872
管理委託費	265	割引率		5.4％
公租公課	1,597	ターミナルキャップレート		6.0％
水道光熱費	－	積算価格		917
修繕費	－	土地価格		551
保険料	81	建物価格		366
その他	50	取得価格（単位：百万円）		791
減価償却費	6,679			
賃貸事業損益	18,223			
ＮＯＩ	24,903			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	24,903			

特記事項
本物件の土地は、公有地の拡大の推進に関する法律の適用対象となっています。

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｓ－２　物件名称：　ボンセジュール四つ木

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

所在地	住居表示	東京都葛飾区東四つ木三丁目１番11号			
	地番	東京都葛飾区東四つ木三丁目149番４			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	老人ホーム
	面積	1,106.1㎡		延床面積	1,962.9㎡
	容積率	200%		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成元年３月
前所有者		株式会社ゼクス			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
入居可能戸数	62	修繕費	緊急	－
入居戸数	61		１年以内	270
賃貸可能面積	1,962.9㎡		12年間平均	8,385
賃貸面積	1,962.9㎡	地震ＰＭＬ値		16.9%
月額賃料	4,504	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	25,500	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点		平成20年２月29日
マスターリース会社	－	鑑定評価額		839
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	839
損益の状況（単位：千円）			直接還元法による収益価格	848
	第４期		総収益	58
運用期間 自	平成19年９月１日		賃貸収入	58
運用期間 至	平成20年２月29日		その他収入	0
運用日数	182日間		総費用	3
賃貸事業収益	26,407		純収益（ＮＯＩ）	55
賃貸収入	26,407		純収益（ＮＣＦ）	51
その他収益	－		還元利回り	6.0%
賃貸事業費用	6,258		ＤＣＦ法による収益還元価格	830
管理委託費	270		割引率	5.7%
公租公課	1,151		ターミナルキャップレート	6.3%
水道光熱費	－		積算価格	715
修繕費	－		土地価格	376
保険料	71		建物価格	339
その他	49	取得価格（単位：百万円）		765
減価償却費	4,716			
賃貸事業損益	20,148			
ＮＯＩ	24,865			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	24,865			

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｓ－３　物件名称：　ボンセジュール日野

物件特性					
対象不動産は京王線「百草園」駅より北方へ徒歩約３分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には各種生活関連施設も揃っており、立地面の優位性が認められます。建物は平成17年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して相応の競争力を有するものと考えられます。					
所在地	住居表示	東京都日野市落川438番１号			
	地番	東京都日野市落川438番１他６筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	老人ホーム
	面積	2,211.3㎡		延床面積	1,984.2㎡
	容積率	80%		構造・階数	ＲＣ、３Ｆ
	建蔽率	40%		建築時期	平成２年５月
前所有者		株式会社ゼクスコミュニティ			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
入居可能戸数	56	修繕費	緊急	－
入居戸数	55		１年以内	2,950
賃貸可能面積	1,984.2㎡		12年間平均	5,426
賃貸面積	1,984.2㎡	地震ＰＭＬ値		11.9%
月額賃料	4,270	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	24,000	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点		平成20年２月29日
マスターリース会社	－	鑑定評価額		790
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し		収益価格	790
損益の状況（単位：千円）			直接還元法による収益価格	798
	第４期		総収益	55
運用期間 自	平成19年９月１日		賃貸収入	55
運用期間 至	平成20年２月29日		その他収入	0
運用日数	182日間		総費用	3
賃貸事業収益	25,019		純収益（ＮＯＩ）	52
賃貸収入	25,016		純収益（ＮＣＦ）	48
その他収益	2		還元利回り	6.0%
賃貸事業費用	5,068		ＤＣＦ法による収益還元価格	781
管理委託費	256		割引率	5.7%
公租公課	1,262		ターミナルキャップレート	6.3%
水道光熱費	－		積算価格	785
修繕費	－		土地価格	482
保険料	67		建物価格	303
その他	47	取得価格（単位：百万円）		699
減価償却費	3,436			
賃貸事業損益	19,950			
ＮＯＩ	23,386			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	23,386			

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｓ－４　物件名称：　ボンセジュール武蔵新城

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

所在地	住居表示	神奈川県川崎市高津区千年773番２号			
	地番	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	老人ホーム
	面積	1,233.5㎡		延床面積	1,710.4㎡
	容積率	60%		構造・階数	ＲＣ、４Ｆ
	建蔽率	200%		建築時期	昭和60年２月
前所有者		株式会社ゼクスコミュニティ			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	1	調査時点		平成18年８月
入居可能戸数	46	修繕費	緊急	－
入居戸数	43		１年以内	－
賃貸可能面積	1,710.4㎡		12年間平均	1,400
賃貸面積	1,710.4㎡	地震ＰＭＬ値		11.9%
月額賃料	3,553	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	19,980	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点		平成20年２月29日
マスターリース会社	－	鑑定評価額		648
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	収益価格		648
損益の状況（単位：千円）		直接還元法による収益価格		655
	第４期	総収益		43
運用期間 自	平成19年９月１日	賃貸収入		43
運用期間 至	平成20年２月29日	その他収入		0
運用日数	182日間	総費用		2
賃貸事業収益	20,692	純収益（ＮＯＩ）		41
賃貸収入	20,692	純収益（ＮＣＦ）		40
その他収益	－	還元利回り		6.1%
賃貸事業費用	5,752	ＤＣＦ法による収益還元価格		641
管理委託費	199	割引率		5.8%
公租公課	979	ターミナルキャップレート		6.4%
水道光熱費	－	積算価格		627
修繕費	－	土地価格		401
保険料	62	建物価格		226
その他	44	取得価格（単位：百万円）		610
減価償却費	4,466			
賃貸事業損益	14,939			
ＮＯＩ	19,406			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	19,406			

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｓ－５　物件名称：　ボンセジュール小牧

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

所在地	住居表示	愛知県小牧市城山三丁目１番			
	地番	愛知県小牧市城山三丁目１番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	老人ホーム
	面積	8,229.9㎡		延床面積	8,805.5㎡
	容積率	200%		構造・階数	ＳＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成３年３月
前所有者		株式会社ゼクスコミュニティ			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	1	調査時点		平成19年３月
入居可能戸数	123	修繕費	緊急	－
入居戸数	14		１年以内	－
賃貸可能面積	8,858.5㎡		12年間平均	5,401
賃貸面積	8,858.5㎡	地震ＰＭＬ値		9.6%
月額賃料	11,209	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	62,310	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点		平成20年２月29日
マスターリース会社	－	鑑定評価額		1,940
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	収益価格		1,940
損益の状況（単位：千円）		直接還元法による収益価格		1,960
	第４期	総収益		140
運用期間	自　平成19年９月１日	賃貸収入		140
	至　平成20年２月29日	その他収入		0
運用日数	182日間	総費用		10
賃貸事業収益	63,344	純収益（ＮＯＩ）		130
賃貸収入	63,339	純収益（ＮＣＦ）		125
その他収益	5	還元利回り		6.4%
賃貸事業費用	18,788	ＤＣＦ法による収益還元価格		1,920
管理委託費	311	割引率		6.1%
公租公課	－	ターミナルキャップレート		6.7%
水道光熱費	－	積算価格		1,920
修繕費	－	土地価格		687
保険料	293	建物価格		1,233
その他	－	取得価格（単位：百万円）		1,940
減価償却費	18,183			
賃貸事業損益	44,556			
ＮＯＩ	62,739			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	62,739			

特記事項
該当事項はありません。

（注１）建物の「延床面積」欄には、登記簿上表記されている建物の面積を、賃貸借の状況の「賃貸可能面積」欄には登記簿上表記されている建物の面積及び付属建物の面積の合計を記載しています。
（注２）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｓ－６　物件名称：　ボンセジュール秦野渋沢

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

所在地	住居表示	神奈川県秦野市渋沢上一丁目６番60号			
	地番	神奈川県秦野市渋沢上一丁目518番２他２筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	老人ホーム
	面積	2,588.0㎡		延床面積	3,435.8㎡
	容積率	200%		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成３年７月
前所有者		株式会社ゼクスコミュニティ			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	1	調査時点		平成19年４月
入居可能戸数	100	修繕費	緊急	－
入居戸数	25		１年以内	－
賃貸可能面積	3,435.8㎡		12年間平均	4,031
賃貸面積	3,435.8㎡	地震ＰＭＬ値		17.4%
月額賃料	5,875	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	33,108	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点		平成20年２月29日
マスターリース会社	－	鑑定評価額		980
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	収益価格		980
損益の状況（単位：千円）		直接還元法による収益価格		988
	第４期	総収益		75
運用期間 自	平成19年９月１日	賃貸収入		75
運用期間 至	平成20年２月29日	その他収入		0
運用日数	182日間	総費用		5
賃貸事業収益	33,531	純収益（ＮＯＩ）		70
賃貸収入	33,531	純収益（ＮＣＦ）		66
その他収益	－	還元利回り		6.7%
賃貸事業費用	11,110	ＤＣＦ法による収益還元価格		971
管理委託費	331	割引率		6.4%
公租公課	－	ターミナルキャップレート		7.0%
水道光熱費	－	積算価格		925
修繕費	－	土地価格		217
保険料	126	建物価格		708
その他	－	取得価格（単位：百万円）		962
減価償却費	10,652			
賃貸事業損益	22,421			
ＮＯＩ	33,074			
資本的支出	－			
ＮＣＦ	33,074			

特記事項
該当事項はありません。

（注）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｓ－７　物件名称：　ボンセジュール伊丹

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

所在地	住居表示	兵庫県伊丹市中央一丁目２番25号			
	地番	兵庫県伊丹市中央一丁目６番地、５番地			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域		用途	老人ホーム
	面積	1,976.1㎡		延床面積	8,512.5㎡
	容積率	400%		構造・階数	ＳＲＣ、11Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成元年３月
前所有者		株式会社ゼクスコミュニティ			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	1	調査時点		平成19年３月
入居可能戸数	62	修繕費	緊急	－
入居戸数	19		１年以内	－
賃貸可能面積	2,129.9㎡		12年間平均	2,062
賃貸面積	2,129.9㎡	地震ＰＭＬ値		8.6%
月額賃料	4,280	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	24,180	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点		平成20年２月29日
マスターリース会社	－	鑑定評価額		760
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し	収益価格		760

損益の状況（単位：千円）						
		第４期	直接還元法による収益価格			767
運用期間	自	平成19年９月１日		総収益		53
	至	平成20年２月29日			賃貸収入	53
運用日数		182日間			その他収入	0
賃貸事業収益		24,484		総費用		3
	賃貸収入	24,484		純収益（ＮＯＩ）		50
	その他収益	－		純収益（ＮＣＦ）		48
賃貸事業費用		7,375		還元利回り		6.3%
	管理委託費	241	ＤＣＦ法による収益還元価格			752
	公租公課	－		割引率		6.0%
	水道光熱費	－		ターミナルキャップレート		6.6%
	修繕費	－	積算価格			556
	保険料	83		土地価格		196
	その他	－		建物価格		360
	減価償却費	7,050	取得価格（単位：百万円）			748
賃貸事業損益		17,108				
ＮＯＩ		24,159				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		24,159				

特記事項
該当事項はありません。

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

（注２）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

物件番号：　Ｏ－２　物件名称：　上野フジタエステート１

物件特性					
対象不動産は東京メトロ千代田線「湯島」駅より東方へ徒歩約１分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩約４分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中小規模の事務所ビル、店舗、共同住宅等が混在する商業地域です。建物の維持管理の状態も良好で、築年数の古さをさほど感じさせず、また、比較的大きな賃貸床面積を確保しています。					
所在地	住居表示	東京都台東区上野一丁目４番８号			
	地番	東京都台東区上野一丁目10番１他４筆			
土地	所有形態	所有権・借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	703.1㎡		延床面積	2,957.5㎡
	容積率	480%		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	昭和61年９月
前所有者		有限会社ニューエクセレントアセット			
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	2,535.4㎡	修繕費	緊急	200
賃貸面積	2,535.4㎡		１年以内	240
月額賃料	8,805		12年間平均	15,926
敷金・保証金	69,590	地震ＰＭＬ値		14.9%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社	価格時点	平成20年２月29日	
代表的なテナント	株式会社日立製作所	鑑定評価額		1,680

損益の状況（単位：千円）			収益価格			1,680
		第４期	直接還元法による収益価格			1,710
運用期間	自	平成19年９月1日		総収益		130
	至	平成20年２月29日			賃貸収入	117
運用日数		182日間			その他収入	13
賃貸事業収益		70,874		総費用		38
	賃貸収入	63,860		純収益（ＮＯＩ）		92
	その他収益	7,013		純収益（ＮＣＦ）		85
賃貸事業費用		32,371		還元利回り		5.0%
	管理委託費	6,859	ＤＣＦ法による収益還元価格			1,650
	公租公課	4,344		割引率		4.7%
	水道光熱費	5,143		ターミナルキャップレート		5.3%
	信託報酬	713	積算価格			1,230
	修繕費	535		土地価格		812
	保険料	123		建物価格		418
	借地料	2,203	取得価格（単位：百万円）			1,840
	その他	79				
	減価償却費	12,369				
賃貸事業損益		38,502				
ＮＯＩ		50,872				
資本的支出		－				
ＮＣＦ		50,872				

特記事項
該当事項はありません。

（注１）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は２年毎の見直し、10年契約）が締結されています。

（注２）平成20年４月９日付で売却を完了しています。

物件番号：　Ｏ－３　物件名称：　クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ

物件特性					
対象不動産はＪＲ中央線「中野」駅から徒歩約10分の距離に位置する店舗兼事務所ビルです。周辺は中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地区です。１階店舗はコンビニエンスストア、２、３階は事務所、４～10階はＳＯＨＯとして賃貸され、安定収益をあげている物件です。					
所在地	住居表示	東京都中野区中野五丁目24番21号			
	地番	東京都中野区中野五丁目183番４他３筆			
土地	所有形態	所有権・借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	事務所
	面積	639.8㎡		延床面積	2,487.8㎡
	容積率	400%		構造・階数	ＳＲＣ、10Ｆ
	建蔽率	80%		建築時期	平成５年１月
前所有者		有限会社ニューエクセレントアセット			
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	2,101.1㎡	修繕費	緊急	20
賃貸面積	2,101.1㎡		１年以内	590
月額賃料	6,810		12年間平均	6,575
敷金・保証金	31,685	地震ＰＭＬ値		6.9%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	パススルー／賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社	価格時点	平成20年２月29日	
代表的なテナント	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	鑑定評価額		1,160

損益の状況（単位：千円）			収益価格		1,160
		第４期	直接還元法による収益価格		1,170
運用期間	自	平成19年９月1日	総収益		91
	至	平成20年２月29日		賃貸収入	87
運用日数		182日間		その他収入	4
賃貸事業収益		46,845	総費用		23
	賃貸収入	44,223	純収益（ＮＯＩ）		68
	その他収益	2,622	純収益（ＮＣＦ）		63
賃貸事業費用		22,361	還元利回り		5.4%
	管理委託費	3,460	ＤＣＦ法による収益還元価格		1,150
	公租公課	3,988		割引率	5.2%
	水道光熱費	2,102		ターミナルキャップレート	5.6%
	信託報酬	600	積算価格		1,180
	修繕費	777		土地価格	863
	保険料	103		建物価格	317
	借地料	108	取得価格（単位：百万円）		1,038
	その他	1,187			
	減価償却費	10,033			
賃貸事業損益		24,483			
ＮＯＩ		34,517			
資本的支出		－			
ＮＣＦ		34,517			

特記事項
該当事項はありません。

（注）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、パススルー型のマスターリース契約が締結されています。同社はさらに、４～10階部分につき伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しています。

物件番号：　Ｏ－４　物件名称：　レキシントン・プラザ八幡

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

所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号			
	地番	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目25番２他26筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居地域		用途	店舗
	面積	10,990.0㎡		延床面積	15,148.5㎡
	容積率	300％／200％		構造・階数	Ｓ、４Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	80％／60％		建築時期	平成17年12月
前所有者		有限会社ニューエクセレントアセット			
ＰＭ業者		株式会社サンシティ			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	8,633.5㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	7,668.6㎡		１年以内	－
月額賃料	21,336		12年間平均	741
敷金・保証金（注２）	190,157	地震ＰＭＬ値		7.3％
稼働率（面積ベース）	88.8％	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	パススルー型マスターリース	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	株式会社サンシティ	価格時点	平成20年２月29日	
代表的なテナント	みやぎ生活協同組合	鑑定評価額		4,150

損益の状況（単位：千円）			収益価格			4,150
		第４期	直接還元法による収益価格			4,140
運用期間	自	平成19年９月1日	総収益			358
	至	平成20年２月29日		賃貸収入		296
運用日数		182日間		その他収入		63
賃貸事業収益		143,533	総費用			113
賃貸収入		115,589	純収益（ＮＯＩ）			245
その他収益		27,944	純収益（ＮＣＦ）			249
賃貸事業費用		82,875	還元利回り			6.0％
管理委託費		8,783	ＤＣＦ法による収益還元価格			4,160
公租公課		12,518	割引率			5.3％
水道光熱費		31,641	ターミナルキャップレート			6.3％
信託報酬		2,397	積算価格			3,010
修繕費		134	土地価格			1,770
保険料		289	建物価格			1,240
その他		2,254	取得価格（単位：百万円）			4,760
減価償却費		24,858				
賃貸事業損益		60,657				
ＮＯＩ		85,515				
資本的支出		106,600				
ＮＣＦ		-21,084				

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｏ－５　物件名称：　大木青葉ビル

物件特性					
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅より徒歩約５分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。宮城県庁、仙台市役所、合同庁舎、青葉区役所まで徒歩約５分に位置し、オフィスビルとして良好な立地環境です。					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号			
	地番	宮城県仙台市青葉区二日町９番３			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	653.2㎡		延床面積	3,288.0㎡
	容積率	500%		構造・階数	ＲＣ、７Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成９年７月
前所有者		株式会社ゼクス			
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	2,178.4㎡	修繕費	緊急	50
賃貸面積	2,178.4㎡		１年以内	2,220
月額賃料	6,268		12年間平均	7,058
敷金・保証金	31,022	地震ＰＭＬ値		1.0%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社	価格時点	平成20年２月29日	
代表的なテナント	日立アプライアンス株式会社	鑑定評価額		873

損益の状況（単位：千円）			収益価格			873
		第４期		直接還元法による収益価格		849
運用期間	自	平成19年９月1日		総収益		83
	至	平成20年２月29日			賃貸収入	83
運用日数		182日間			その他収入	0
賃貸事業収益		46,248		総費用		25
	賃貸収入	42,047		純収益（ＮＯＩ）		58
	その他収益	4,201		純収益（ＮＣＦ）		53
賃貸事業費用		30,368		還元利回り		6.3%
	管理委託費	6,241		ＤＣＦ法による収益還元価格		883
	公租公課	4,228		割引率		6.3%
	水道光熱費	5,163		ターミナルキャップレート		6.6%
	信託報酬	600	積算価格			821
	修繕費	801		土地価格		307
	保険料	133		建物価格		514
	その他	327	取得価格（単位：百万円）			847
	減価償却費	12,871				
賃貸事業損益		15,880				
ＮＯＩ		28,751				
資本的支出		550				
ＮＣＦ		28,201				

特記事項
該当事項はありません。

（注）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は２年毎の見直し、10年契約）を締結されています。

物件番号：　Ｏ－６　物件名称：　ロックタウン須賀川

物件特性					
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、予定されているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。					
所在地	住居表示	福島県須賀川市古河105番			
	地番	福島県須賀川市古河105他130筆			
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	店舗
	面積	74,076.2㎡		延床面積	18,440.6㎡
	容積率	200%		構造・階数	Ｓ、１Ｆ
	建蔽率	60%		建築時期	平成17年10月
前所有者		有限会社ニューエクセレントアセット			
ＰＭ業者		－			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	18,440.6㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	18,440.6㎡		１年以内	－
月額賃料	26,364		12年間平均	1,392
敷金・保証金	159,970	地震ＰＭＬ値		10.6%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	
マスターリース会社	ロック開発株式会社	価格時点	平成20年２月29日	
代表的なテナント	イオン株式会社	鑑定評価額		2,570

損益の状況（単位：千円）			収益価格		2,570
		第４期	直接還元法による収益価格		2,490
運用期間	自	平成19年９月1日	総収益		316
	至	平成20年２月29日		賃貸収入	316
運用日数		182日間		その他収入	0
賃貸事業収益		152,755	総費用		155
	賃貸収入	152,755	純収益（ＮＯＩ）		161
	その他収益	－	純収益（ＮＣＦ）		160
賃貸事業費用		110,011	還元利回り		6.4%
	管理委託費	－	ＤＣＦ法による収益還元価格		2,650
	公租公課	13,864	割引率		5.1%
	水道光熱費	－	ターミナルキャップレート		6.6%
	信託報酬	600	積算価格		1,840
	修繕費	－	土地価格		213
	保険料	804	建物価格		1,627
	借地料	63,425	取得価格（単位：百万円）		2,563
	その他	138			
	減価償却費	31,178			
賃貸事業損益		42,743			
ＮＯＩ		73,922			
資本的支出		－			
ＮＣＦ		73,922			

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

（注１）本物件にかかる土地は借地であるため、借地権についての積算価格となっています。

（注２）本物件については、平成18年９月27日付で、その土地の建物（Ｉ棟及びＫ棟）を取得しています。

物件番号：　Ｏ－８　物件名称：　バロー滝ノ水店

物件特性
対象不動産は名古屋市緑区に所在するショッピングセンターです。同区の人口は名古屋市全体の10.03%を占め（平成19年10月１日現在）、名古屋市内最大の人口規模を有する区であり、一世帯当たり人員は2.66人で、名古屋市内で最も多い区です。一般にスーパーマーケットの商圏といわれる半径１㎞圏で最大の商業施設であり、今後も店舗としての堅調な需要を期待できると見込まれます。

所在地	住居表示	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番			
	地番	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域		用途	店舗
	面積	8,451.9㎡		延床面積	11,265.3㎡
	容積率	80%／200%		構造・階数	Ｓ、３Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	50%／70%		建築時期	平成元年11月
前所有者		有限会社ニューエクセレントアセット			
ＰＭ業者		－			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	11,265.3㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	11,265.3㎡		１年以内	2,010
月額賃料	12,730		12年間平均	2,700
敷金・保証金	38,190	地震ＰＭＬ値		15.3%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース	鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社
マスターリース会社	株式会社バロー	価格時点		平成20年２月29日
代表的なテナント	株式会社バロー	鑑定評価額		2,230

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月1日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		76,380
	賃貸収入	76,380
	その他収益	－
賃貸事業費用		29,611
	管理委託費	－
	公租公課	11,848
	水道光熱費	－
	信託報酬	600
	修繕費	－
	保険料	214
	その他	138
	減価償却費	16,810
賃貸事業損益		46,768
ＮＯＩ		63,578
資本的支出		－
ＮＣＦ		63,578

収益価格			2,230
	直接還元法による収益価格		2,200
		総収益	153
		賃貸収入	153
		その他収入	0
		総費用	21
		純収益（ＮＯＩ）	132
		純収益（ＮＣＦ）	130
		還元利回り	5.9%
	ＤＣＦ法による収益還元価格		2,260
		割引率	5.1%
		ターミナルキャップレート	6.0%
積算価格			2,280
	土地価格		1,170
	建物価格		1,110
取得価格（単位：百万円）			2,230

特記事項
該当事項はありません。

（注１）平成16年10月に建物の大半を取壊しのうえ改修されています。
（注２）平成20年３月19日付で売却を完了しています。

物件番号：　Ｏ－９　物件名称：　レキシントン・プラザ広島大手町

物件特性
対象不動産は広島市役所、中区役所、広島中央郵便局等官庁街の中心に位置しており、広島電鉄「中電前」徒歩２分、バスセンターへ約１km と交通の便もよく、ビジネスホテルとして良好な立地といえます。また広島市の政治・経済の中心地であり、ビジネス・市内観光の利便性が良好であることから、広島市内ホテル施設の46.9%が対象不動産を含む中区に位置しており、対象不動産は、ビジネスホテルとして十分な需要があることから安定収益が確保できる物件であると考えます。

所在地	住居表示	広島県広島市中区大手町三丁目７番９号			
	地番	広島県広島市中区大手町三丁目７番地10他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	ホテル、店舗
	面積	819.7㎡		延床面積	6,529.5㎡
	容積率	800%		構造・階数	Ｓ、14Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成18年８月
前所有者		株式会社ゼクス			
ＰＭ業者		エスビーエーマネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	2	調査時点		平成18年８月
賃貸可能面積	6,395.5㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	6,395.5㎡		１年以内	－
月額賃料	14,579		12年間平均	4,125
敷金・保証金	70,581	地震ＰＭＬ値		8.3%
稼働率（面積ベース）	100%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	長期契約、一括貸し	鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社（１、２Ｆのみ）	価格時点		平成20年２月29日
代表的なテナント	株式会社グリーンズ	鑑定評価額		2,580

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月1日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		96,322
	賃貸収入	90,839
	その他収益	5,482
賃貸事業費用		43,603
	管理委託費	1,950
	公租公課	9,324
	水道光熱費	5,571
	信託報酬	1,250
	修繕費	97
	保険料	261
	借地料	－
	その他	154
	減価償却費	24,994
賃貸事業損益		52,718
ＮＯＩ		77,713
資本的支出		－
ＮＣＦ		77,713

収益価格			2,580
	直接還元法による収益価格		2,570
		総収益	180
		賃貸収入	180
		その他収入	0
		総費用	25
		純収益（ＮＯＩ）	155
		純収益（ＮＣＦ）	154
		還元利回り	6.0%
	ＤＣＦ法による収益還元価格		2,580
		割引率	6.5%
		ターミナルキャップレート	6.3%
積算価格			2,180
	土地価格		760
	建物価格		1,420
取得価格（単位：百万円）			2,450

特記事項
（注）１、２Ｆは、東西アセット・マネジメント株式会社との間で賃料保証型マスターリース契約を締結しています。ホテル部分は株式会社グリーンズと20年定期借家契約を締結しています。１、２Ｆ部分の敷金は、パススルーであり、上記の敷金はホテル部分の金額です。

物件番号：　Ｏ－10　物件名称：　ニュー江戸橋ビル

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

所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町一丁目７番２号			
	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目12番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	924.0㎡		延床面積	8,076.4㎡
	容積率	800%		構造・階数	ＳＲＣ、10Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	昭和61年11月

前所有者	ユピテル合同会社		
ＰＭ業者	株式会社エム・エス・ビルサポート		
賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）	
調査時点	平成20年２月29日	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	4	調査時点	平成19年２月
賃貸可能面積	5,695.7㎡	修繕費　緊急	－
賃貸面積	5,695.7㎡	修繕費　１年以内	－
月額賃料	36,733	修繕費　12年間平均	16,881
敷金・保証金	349,273	地震ＰＭＬ値	13.1%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
契約の種類	－	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
マスターリース会社	－	価格時点	平成20年２月29日
代表的なテナント	株式会社野村総合研究所	鑑定評価額	9,190

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月１日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		231,187
	賃貸収入	221,114
	その他収益	10,072
賃貸事業費用		60,534
	管理委託費	14,696
	公租公課	－
	水道光熱費	12,625
	信託報酬	2,500
	修繕費	831
	保険料	318
	借地料	－
	その他	608
	減価償却費	28,954
賃貸事業損益		170,652
ＮＯＩ		199,607
資本的支出		25,638
ＮＣＦ		173,969

収益価格		9,190
	直接還元法による収益価格	9,370
	総収益	514
	賃貸収入	493
	その他収入	21
	総費用	92
	純収益（ＮＯＩ）	422
	純収益（ＮＣＦ）	412
	還元利回り	4.4%
	ＤＣＦ法による収益還元価格	9,000
	割引率	4.2%
	ターミナルキャップレート	4.6%
積算価格		6,820
	土地価格	5,683
	建物価格	1,137
取得価格（単位：百万円）		8,770

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　Ｏ－11　物件名称：　秀和　西五反田ビル

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

所在地	住居表示	東京都品川区西五反田五丁目２番４号			
	地番	東京都品川区西五反田五丁目435番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	918.2㎡		延床面積	7,994.4㎡
	容積率	600%		構造・階数	ＳＲＣ、Ｓ、11Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率	100%		建築時期	平成５年６月
前所有者		ユピテル合同会社			
ＰＭ業者		株式会社エム・エス・ビルサポート			

賃貸借の状況（単位：千円）		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成20年２月29日	調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
テナント総数	5	調査時点		平成19年２月
賃貸可能面積	6,029.1㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	6,029.1㎡		１年以内	－
月額賃料	30,489		12年間平均	15,619
敷金・保証金	342,642	地震ＰＭＬ値		10.5%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	－	鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
マスターリース会社	－	価格時点		平成20年２月29日
代表的なテナント	ネスレ日本株式会社	鑑定評価額		7,300

損益の状況（単位：千円）		
		第４期
運用期間	自	平成19年９月１日
	至	平成20年２月29日
運用日数		182日間
賃貸事業収益		188,786
	賃貸収入	165,122
	その他収益	23,663
賃貸事業費用		95,175
	管理委託費	16,717
	公租公課	－
	水道光熱費	16,731
	信託報酬	2,500
	修繕費	1,108
	保険料	294
	借地料	－
	その他	563
	減価償却費	57,259
賃貸事業損益		93,610
ＮＯＩ		150,870
資本的支出		11,756
ＮＣＦ		139,114

収益価格			7,300
	直接還元法による収益価格		7,420
		総収益	461
		賃貸収入	416
		その他収入	45
		総費用	99
		純収益（ＮＯＩ）	362
		純収益（ＮＣＦ）	356
		還元利回り	4.8%
	ＤＣＦ法による収益還元価格		7,180
		割引率	4.4%
		ターミナルキャップレート	5.1%
積算価格			5,420
	土地価格		3,829
	建物価格		1,591
取得価格（単位：百万円）			7,160

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

（ヌ）稼働率の推移

物件番号	名称	平成18年８月末日	平成19年２月末日	平成19年８月末日	平成20年2月末日
R－1	シティハウス東京新橋	92.9	96.2	91.1	95.9
R－3	ウィンベル神楽坂	97.6	96.7	96.5	95.1
R－4	西早稲田クレセントマンション	92.5	94.2	97.3	96.1
R－5	レキシントン・スクエア曙橋	97.8	91.9	96.6	96.5
R－6	モンセラート四谷	85.3	86.7	97.8	93.2
R－7	カーザエルミタッジオ	80.7	90.1	93.0	90.1
R－9	レキシントン・スクエア下北沢	96.8	97.4	95.9	93.6
R－10	ホメスト池尻	80.0	84.8	89.7	96.8
R－11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	95.0	96.0	98.8	96.1
R－12	藤和シティコープ飛鳥山公園	91.6	96.5	90.9	92.4
R－13	ビクセル武蔵関	84.2	77.4	91.4	97.1
R－14	レクセルマンション上野松が谷	93.7	96.8	100.0	100.0
R－15	コスモ西大島グランステージ	80.6	96.9	100.0	100.0
R－16	藤和シティコープ浅間町	91.8	93.3	91.2	86.1
R－17	ロイヤルパーク大町	78.7	87.5	87.5	71.6
R－18	レキシントン・スクエア萩野町	100.0	97.4	94.8	95.0
R－19	ヴィスコンティ覚王山	78.3	88.6	52.9	28.9
R－20	レキシントン・スクエア北堀江	100.0	92.9	86.0	96.9
R－21	レキシントン・スクエア新町	100.0	84.7	100.0	84.7
R－22	ルナコート塚本	93.9	91.9	82.9	79.1
R－23	レキシントン・スクエア伏見	－	90.0	89.0	94.0
R－24	レキシントン・スクエア代田橋	－	－	97.1	97.9
R－25	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	－	－	97.0	97.0
R－26	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	－	－	95.0	95.0
R－27	レキシントン・スクエア白金高輪	－	－	93.4	95.1
R－28	スペーシア恵比寿	－	－	96.9	95.4
R－29	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	－	－	97.0	89.4
R－30	サンテラス代々木上原	－	－	100.0	96.5
R－31	レキシントン・スクエア新宿御苑	－	－	93.9	86.9
R－32	ビッグタワー南３条	－	－	－	97.1
S－1	ボンセジュール千歳船橋	100.0	100.0	100.0	100.0
S－2	ボンセジュール四つ木	100.0	100.0	100.0	100.0
S－3	ボンセジュール日野	100.0	100.0	100.0	100.0
S－4	ボンセジュール武蔵新城	－	100.0	100.0	100.0
S－5	ボンセジュール小牧	－	－	100.0	100.0
S－6	ボンセジュール秦野渋沢	－	－	100.0	100.0
S－7	ボンセジュール伊丹	－	－	100.0	100.0
O－2	上野フジタエステート１（注）	100.0	100.0	100.0	100.0
O－3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	100.0	100.0	100.0	100.0
O－4	レキシントン・プラザ八幡	100.0	75.6	81.4	88.8
O－5	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0
O－6	ロックタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0
O－8	バロー滝ノ水店（注）	100.0	100.0	100.0	100.0
O－9	レキシントン・プラザ広島大手町	－	100.0	100.0	100.0
O－10	ニュー江戸橋ビル	－	－	100.0	100.0
O－11	秀和　西五反田ビル	－	－	90.1	100.0

（注）バロー滝ノ水店については平成20年３月19日に、上野フジタエステート１については平成20年４月９日に売却を完了しています。

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】

第１期ないし第４期における本投資法人の純資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額は、以下のとおりです。なお、第４期計算期間末後の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できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たりの純資産額（円）
第１期計算期間末（平成18年８月31日）	51,055,975	26,547,178	447,675
第２期計算期間末（平成19年２月28日）	57,813,267	26,982,185	455,011
第３期計算期間末（平成19年８月31日）	102,182,336	41,555,638	452,675
第４期計算期間末（平成20年２月29日）	101,516,896	41,758,733	454,888

また、本投資証券は、東京証券取引所に平成18年５月23日以降上場されており、同所における計算期間別の市場相場並びに第４期後の月別の市場相場は以下のとおりです。

	決算期	第１期 平成18年８月	第２期 平成19年２月	第３期 平成19年８月	第４期 平成20年２月
計算期間別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	446,000	520,000	572,000	427,000
	最低（円）	391,000	399,000	422,000	350,000
	売買高（口）	39,079	38,602	48,991	23,728

	月別	平成18年 ５月	６月	７月	８月
第１期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	436,000	446,000	423,000	407,000
	最低（円）	423,000	406,000	391,000	392,000
	売買高（口）	10,331	20,724	3,307	4,717

	月別	平成18年 ９月	10月	11月	12月	平成19年 １月	２月
第２期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	413,000	410,000	407,000	442,000	458,000	520,000
	最低（円）	399,000	405,000	403,000	404,000	439,000	466,000
	売買高（口）	3,590	3,048	4,174	6,792	6,008	14,990

	月別	平成19年 ３月	４月	５月	６月	７月	８月
第３期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	555,000	572,000	540,000	534,000	522,000	494,000
	最低（円）	458,000	505,000	520,000	497,000	489,000	422,000
	売買高（口）	13,926	14,542	5,152	5,092	5,190	5,089

第４期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成19年９月	10月	11月	12月	平成20年１月	２月
	最高（円）	427,000	405,000	391,000	405,000	388,000	399,000
	最低（円）	376,000	372,000	370,000	376,000	350,000	354,000
	売買高（口）	3,941	4,729	3,292	4,167	4,366	3,233

第４期後の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成20年３月	４月
	最高（円）	347,000	291,000
	最低（円）	259,000	228,000
	売買高（口）	6,040	7,768

（注）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】

第１期ないし第４期における本投資法人の分配等は以下のとおりです。

計算期間	分配総額（千円）	１単位当たりの分配金額（円）
第１期（平成17年９月20日～平成18年８月31日）	342,754	5,780
第２期（平成18年９月１日～平成19年２月28日）	777,778	13,116
第３期（平成19年３月１日～平成19年８月31日）	1,232,415	13,425
第４期（平成19年９月１日～平成20年２月29日）	1,435,476	15,637

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第１期ないし第４期における本投資法人の自己資本利益損失率（収益率）は以下のとおりです。

計算期間	自己資本利益率（%）（注１）	年換算（%）（注１）	摘要
第１期（平成17年９月20日～平成18年８月31日）	1.3	4.7	（注２）
第２期（平成18年９月１日～平成19年２月28日）	2.9	5.9	
第３期（平成19年３月１日～平成19年８月31日）	3.6	7.1	
第４期（平成19年９月１日～平成20年２月29日）	3.4	6.9	

（注１）自己資本利益率は、以下の算式により計算し、小数点第二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・期末の平均純資産額）×100

（年換算）自己資本利益率＝（当期純利益／期首・期末の平均純資産額）÷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５月23日）を期首とみなして計算を行っており、年換算に際しては、実質的な運用日数101日により算出しています。また、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。

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９月８日	設立企画人（エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成17年９月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成17年９月21日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年10月21日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第43号）
平成18年５月23日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への本投資証券の上場

２【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	高橋　正義	昭和46年４月 昭和63年７月 平成３年７月 平成６年５月 平成10年８月 平成12年７月 平成16年４月 平成16年６月 平成16年９月 平成17年４月 平成18年９月 平成19年６月	三井信託銀行株式会社　入社 欧州三井信託銀行出向　副社長 三井信託銀行株式会社　国際企画部次長 欧州三井信託銀行出向　社長 三信投資顧問株式会社出向　取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社　取締役 株式会社プロスペクト入社 コンプライアンス・オフィサー 同社　取締役経営管理部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ 株式会社　取締役コンプライアンス・オフィサー 同社　代表取締役 株式会社プレフスアドバイザー　代表取締役社長 エルシーピー投資法人執行役員（現職）	0
監督役員	平岩　正史	昭和56年４月 平成元年１月 平成３年４月 平成17年９月	東京弁護士会登録・弁護士　大原法律事務所所属 米国カリフォルニア州 LILLICK ＆ McHOSE法律事務所勤務 大原法律事務所　復職（現職） エルシーピー投資法人監督役員（現職）	0
監督役員	藤元　拓志	平成８年10月 平成11年４月 平成13年８月 平成16年12月 平成17年９月	監査法人トーマツ入所 公認会計士登録 藤元公認会計士事務所開業（現職） 税理士登録 エルシーピー投資法人監督役員（現職）	0

３【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会において選任されます（投信法第72条、第96条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第17条第２項）。但し、補欠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17条第２項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときには、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成17年11月７日開催の第１回投資主総会において、執行役員の改選及び本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の変更を行いました。平成18年３月31日開催の第２回投資主総会においては、投資対象とする資産の種類を追加すること等を目的とする規約の変更を行うとともに、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）の施行を規約変更の効力発生条件として、投信法の改正に対応すること等を目的とする規約の変更を行いました。また、平成19年６月15日開催の第３回投資主総会においては、執行役員及び監督役員の改選並びに近時の会社法、投信法その他の関連法令及び東京証券取引所の上場規程の改正に対応すること等を目的とする規約の変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　(5) その他　③　規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

なお、本資産運用会社は、本投資法人の第２回投資主総会に基づく上記規約変更を受け、運用対象とする資産の種類を追加することを目的として、金融庁に対し、平成18年３月31日付で、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第10条の２に基づき業務の方法の変更認可申請を行い、平成18年６月27日付で認可を受けています。

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

（イ）第三者割当による新投資口の発行

平成19年３月29日付で、割当先をニュー・ミッション・ファンディングとする第三者割当による新投資口の発行（32,500口）を行いました。なお、第４期末時点における割当先の保有比率は35.23％となっています。

（ロ）売却・追加取得等の制限

平成19年３月13日付有価証券届出書に基づく募集にかかる割当先であるニュー・ミッ

ション・ファンディング及びＧＥリアル・エステートは、本投資法人及び本資産運用会社との間で、①本投資法人及び本資産運用会社から、本投資法人にかかる課税の特例規定におけるいわゆる導管性要件を満たすために必要であるとして、割当先による本投資証券の売却その他の処分について協議の申し入れがあった場合、その処分について、かかる申入れの趣旨を勘案したうえ誠実に協議し、合理的に対応すること、及び、②（ⅰ）割当直後における割当先の保有する本投資証券の発行済本投資証券総数に対する割合を超えて本投資証券を追加取得しようとするとき又は（ⅱ）割当先若しくはＧＥリアル・エステートが共同で本投資証券にかかる議決権を行使することを目的とする第三者（以下「共同投資家」といいます。）が本投資証券を取得しようとするときは、その目的、取得しようとする本投資証券の数及び取得の時期を事前に通知し、本投資法人及び本資産運用会社から、(a) かかる追加取得により導管性要件を満たさなくなるおそれ又は(b) その他共同投資家と併せて発行済本投資証券総口数の過半数を保有することにより本投資法人の投資主全体の利益を害するおそれがあるとして、かかるおそれを合理的に示す資料の提出と共に協議の申入れがあった場合には、その追加取得について誠実に協議し、合理的に対応することについて合意しています。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

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

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

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下同じです。）、社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第32条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第１項第１号、第２号①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額方による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第28条第１項第２号③に定めるもの）

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

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第１項第２号④に定めるもの）

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

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第１項第２号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ）ないし(ハ）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基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（ホ）不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第１項第２号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第28条第１項第３号、第２項第１号③に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ト）金銭債権（規約第28条第２項第１号④に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額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価格とします。

（チ）金銭の信託の受益権（規約第28条第２項第１号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記(ヘ）、(ト）又は(ヌ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（リ）金融デリバティブ取引に関する権利（規約第28条第２項第２号に定めるもの）

Ａ．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

基準日における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。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

Ｂ．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、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、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。

Ｃ．一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（ロ）不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④　資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第１項第３号及び第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第32条第３項）。

⑤　公表方法及び投資者による照会方法
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第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては取引残高証明書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。なお、機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

（３）【存続期間】

本投資法人には規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までとし、各計算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】

① 増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における募集投資口１口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で決定した金額とします（規約第６条第３項）。

（ロ）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を超えることとします（規約第６条第２項）。

（ハ）最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として常時保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生（なお、規約において存続期間又は解散事由の定めはありません。）

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した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、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　①　投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出

する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）本資産運用会社（エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約

Ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日（平成17年10月21日）から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ｉ）の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．上記ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ｃ．解散したとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

Ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出

が行われます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

A．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年９月20日）から２年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）一般事務委託契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議します。

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

（ハ）投資主名簿等管理人（中央三井信託銀行株式会社）との間の名義書換事務委託契約

Ａ．契約期間

名義書換事務委託契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

名義書換事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意。この場合には名義書換事務契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には名義書換事務契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には名義書換事務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名義書換事務契約に違反し、かつ引続き名義書換事務契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には名義書換事務契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

名義書換事務契約の変更その他名義書換事務契約に定めのない事項については、全て本投資法人及び名義書換等にかかる一般事務受託者が協議の上これを定めます。

Ｄ．契約の変更の開示方法

名義書換事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、投資主名簿等管理人に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

（ニ）資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

Ａ．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成17年９月20日）から２年間とします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産保管業務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

ａ．資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第23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（投信法第103条第１項、規約第24条第１項）。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（投信法第103条第２項、規約第24条第

２項）。

⑤　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利害関係人等との取引

資産運用会社の行う取引については、金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する制限として以下のものが含まれます（金融商品取引法第42条の２第１号ないし第７号、第44条の３第１項第３号）。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

（ロ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第１号）

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

（二）自己又は第三者の利害関係人等の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第２号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第４号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第５号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第９号）。

Ａ．資産運用会社の関係外国法人等

Ｂ．直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該二事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超え

る者

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、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②において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、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、ⅰ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、ⅱ）資産運用会社、ⅲ）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等内の血族及び姻族に限ります。）、ⅳ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第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かかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為としてⅰ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ⅱ）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

(2) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

① 一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者（①投信法及び投信法施行令において定義される利害関係人等に該当する者、②本資産運用会社の全ての株主及び③②に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポン

サー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

② 手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、本資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、本資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続きの実効性の確保を図っています。

③ 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額（但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額）を上限とします。

また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

（ロ）スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ハ）スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

（ホ）スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）であることを要するものとします。また、仲介手数料収受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

（ヘ）その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

(3) スポンサー関係者との取引状況等

本投資法人は、投信法上の利害関係人等に該当する売主、自主ルール上のスポンサー関係者に該当する売主、若しくはこれに準ずる関係を有する売主から資産を取得する場合、投信法又は前記(2)「投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルールに従い、以下の審議・決議を経ています。なお、平成19年３月30日付で本投資法人が取得した資産の売主であるＧＥリアル・エステート又はその完全子会社は、自主ルール上のスポンサー関係者には該当しませんが、かかる取得先と同じ米国ＧＥ社のグループ会社に属する割当先に対して、相当数の本投資証券の第三者割当を行ったこと等を勘案し、取得先との取得資産の取得にかかる公正性及び透明性を確保するとの観点から、これに準ずるものとして、上記に準じた審議・決議を経ています。

Ａ　コンプライアンス委員会による審議及び決定
Ｂ　投資委員会による審議及び決定
Ｃ　取締役会による審議及び決議
Ｄ　本投資法人の役員会による審議及び承認

また、本投資法人は、その保有資産のうち、シニア物件の全て及び住居用不動産及びその他の用途物件の不動産の一部について、本資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、プロパティ・マネジメント業務を委託しています。また、本資産運用会社の株主又はその関連会社をエンドテナントとしてこれに賃貸する場合があります。かかる取引についても、前記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、マスターリース契約その他の賃貸借契約についてはその賃料が類似不動産の賃料相場を基準として適正賃料水準に見合うことなど、また、プロパティ・マネジメント業務の委託についてはその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなどを確認しており、上記の資産の取得にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権（投信法第77条第２項第３号）

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第1項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第３項、会社法第124条第３項、規約第15条第１項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の２第２項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２、規約第13条）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第11条第３項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条）

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

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

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

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

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

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ト）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

（チ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

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

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が

否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の３）

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

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、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できます。

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、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく当該投資口に係る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出ることもできます。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第

２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

Ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

Ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社

（英文ではThe LCP REIT Advisors Co.,Ltd.と表示します。）

②　資本金の額

４億3,000万円（本書の日付現在）

③　事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年３月15日	会社設立
平成16年６月25日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事(1)第83288号）
平成17年５月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第36号）
平成17年６月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第48号）
平成17年９月16日	社団法人投資信託協会に入会
平成19年９月30日	金融商品取引業みなし登録　関東財務局長（金商）第314号
平成19年12月４日	金融商品取引業登録申請書類提出

（注）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日付で金融商品取引業（投資運用業）の登録を行ったものとみなされています。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

Ａ．発行可能株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

Ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,600株

Ｃ．最近５年間における資本金の額の増減

年月日	資本金の増減
平成16年３月30日	資本金の額を2,000万円から１億円に増額
平成16年８月19日	資本金の額を１億円から２億円に増額
平成17年３月10日	資本金の額を２億円から３億8,000万円に増額
平成18年３月24日	資本金の額を３億8,000万円から４億3,000万円に増額

（ハ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

Ａ．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	平成17年３月31日現在	平成18年３月31日現在	平成19年３月31日現在	平成20年３月31日現在
総資産（円）	328,101,471	157,200,569	650,588,364	581,459,132
総負債（円）	12,441,305	17,580,138	146,975,231	31,239,210
純資産（円）	315,660,166	139,620,431	503,613,133	550,219,922

Ｂ．最近の事業年度における損益の概況

	第２期 自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日	第３期 自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日	第４期 自　平成18年４月１日 至　平成19年３月31日	第５期 自　平成19年４月１日 至　平成20年３月31日
営業収益（円）	132,341,931	50,000,000	779,995,681	516,302,676
経常利益又は経常損失（円）	64,312,230	△202,422,553	436,221,411	81,992,969
当期純利益又は当期純損失（円）	64,603,930	△226,039,735	363,992,702	46,606,789

（ニ）その他

Ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です（金融商品取引法第31条の４第４項））。

Ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

Ａ．本投資法人の資産の運用にかかる業務

Ｂ．本投資法人が行う資金調達にかかる業務
Ｃ．本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
Ｄ．本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務
Ｅ．その他本投資法人が随時委託する上記Ａ．ないしＤ．に付随し又は関連する業務

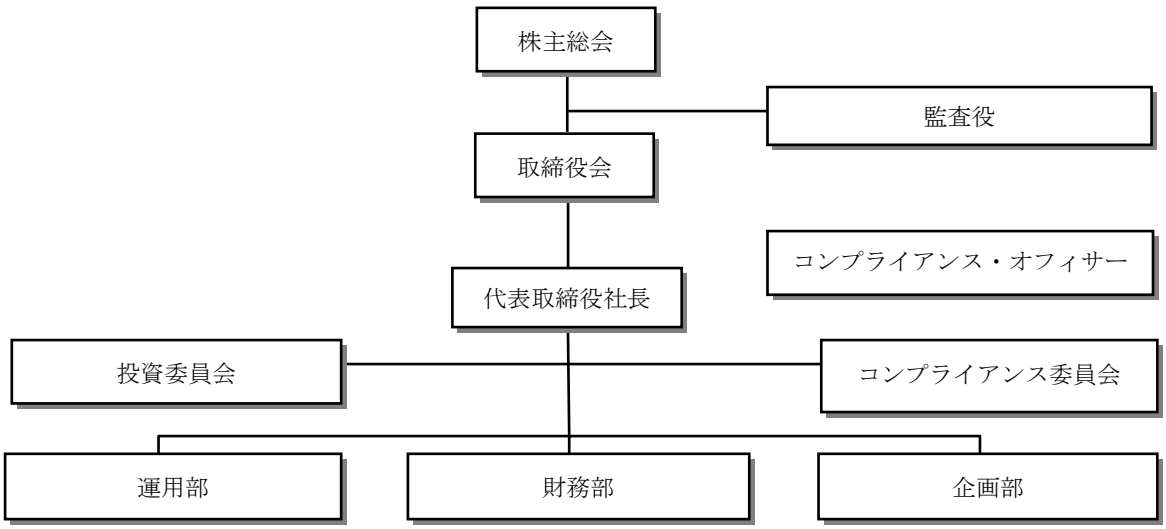
（２）【運用体制】

①　本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

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

組織



② 本資産運用会社の各部の業務の概要

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

組織名称	各組織の業務の概略
財務部	(1) 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 (2) 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 (3) 本投資法人の金銭の分配に関する業務 (4) 投資口発行に関する業務 (5) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (6) 投資法人借入金の借入れ及び返済に関する業務 (7) 本投資法人及び投資法人債券の格付取得に関する業務 (8) 経済状況及び市場動向の調査分析 (9) 投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 (11) 投資法人のＩＲ及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務
企画部	(1) 運用会社の人事に関する業務 (2) 運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 (3) 運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 (4) 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 (5) 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 (6) 経営計画策定に関する業務 (7) 官公署及び関係団体等への対応業務 (8) ＲＥＩＴ業界動向分析 (9) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (10) 法務に関する業務 (11) 各種契約の精査業務 (12) 情報システム機器の管理に関する業務 (13) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (14) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (15) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

（注）スポンサー関係者との取引をいいます。

③　委員会

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

（イ）投資委員会

Ａ．構成員

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

Ｂ．審議方法等

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

C．決定事項

（ⅰ）本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

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

（ⅲ）本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

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

（ⅴ）その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

（ロ）コンプライアンス委員会

A．構成員

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

B．審議方法等

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

C．決定事項

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

（ⅱ）投資方針にかかる審議・承認

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

（ⅳ）資金調達にかかる審議・承認（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取

引を含む年度資金調達計画に従った借入については、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

（ｖ）スポンサー関係者取引にかかる審議・承認

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

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

④　コンプライアンス・オフィサー

（イ）選任方法

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

（ロ）業務

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

⑤　本資産運用会社の意思決定手続

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

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

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

Ａ．運用部による起案

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

委員会に提出します。

B．コンプライアンス委員会による審議及び決定

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

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

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

C．投資委員会による審議及び決定

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

D．取締役会による審議及び決議

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

E．投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締

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

（ロ）個別物件取得の決定プロセス

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

A．運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

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

B．コンプライアンス委員会による審議及び決定

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

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

C．投資委員会による審議及び決定

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

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

D．取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定をした上で取締役会に

対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となります。

E．投資法人役員会による審議及び承認

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

F．取得計画の実行

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

（ハ）運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

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

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

⑥　コンプライアンス体制

（イ）体制

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

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含むコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他の

ルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

（ロ）社内規程体系

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

（ハ）投資判断における法令等遵守

前記「⑤　本資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

（ニ）内部検査の方法

Ａ．主体

本資産運用会社における内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサーにより任命される、内部検査を行う担当者の総称です。

Ｂ．内部検査の内容

内部検査の内容は以下のとおりとします。

（ⅰ）十分な牽制機能が働く独立した組織を整備するとともに適正な人員配置、人材育成のための態勢整備ができているか否かについての検査

（ⅱ）各組織の業務及び運営が適正かつ有効に行われているか否かについての検査

（ⅲ）法令等遵守についての検査

（ⅳ）その他必要な事項についての検査

内部検査は、１営業期間に１回以上本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法はコンプライアンス・オフィサーが決定します。内部検査は、内部検査計画に基づき、効率的かつ実効性のある方法で行われなければならないものとします。なお、内部検査計画はコンプライアンス・オフィサーが各営業期間の初めに概要を起案し、コンプライアンス委員会で決定されるものとします。その後該当時期において具体的な実施日及び検査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、抜打ち実施を予定する内部検査の抜打ち実施の実効性の確保を図るものとします。

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

C．内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正勧告事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役社長の承認を得た後、同勧告書を検査の対象となった部署の部長に送付するとともに、同勧告書に記載された是正勧告事項に基づく改善計画の作成を求め、さらに、改善計画及び改善状況についての報告を求めなければならないものとします。

⑦　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue, White Plains, NY 10604, U.S.A.	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	東京都千代田区内幸町一丁目１番７号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目８番１号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	名古屋市東区葵三丁目19番７号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目５番６号	304	3.53
株式会社創建	大阪市淀川区塚本二丁目８番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町７番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	仙台市青葉区一番町四丁目６番１号	228	2.65
株式会社ビッグ	札幌市中央区南十条西十五丁目１番８号	228	2.65
合計		8,600	100.00

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第三位を四捨五入して記載しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	宮崎　俊司	昭和61年４月 平成２年10月 平成５年７月 平成10年９月 平成16年３月 平成17年９月 平成17年11月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社入社　福岡支店 宅建主任者資格取得 同社　名古屋駅前支店 融資業務 同社　証券部 証券投資信託受託営業業務 中央三井アセットマネジメント株式会社出向 不動産投信向けファンド他のシニア・ファンドマネージャー業務 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向・転籍 同社　常務執行役員企画部長 同社　代表取締役社長（現職） エルシーピー投資法人　執行役員	0
取締役 財務部長	久保　裕司	昭和62年４月 平成６年６月 平成９年３月 平成12年７月 平成16年２月 平成16年４月	センチュリー・リーシング・システム株式会社 スコシア・キャピタル株式会社　東京事務所 ＢＮＰ証券株式会社東京支店　金融商品部 バンク・オブ・アメリカ証券株式会社東京支店資金・金融商品本部 極東証券株式会社本社　法人本部 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社へ出向・転籍 同社　取締役財務部長（現職）	0

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 運用部長	梅沢　芳幸	昭和48年４月 昭和53年10月 昭和61年７月 昭和62年４月 平成３年４月 平成７年４月 平成13年９月 平成16年７月 平成18年７月	伊藤忠商事株式会社入社　住宅部 マンション事業企画、販売業務 宅建主任者資格取得 同社　東京不動産開発部 大規模マンション開発企画、販売統括各業務 建設本部 米国ホテル事業融資 設備建材部 ログハウス輸入会社設立企画 建設開発２部課長 ゴルフ場開発、ホテル工事等土地買収、企画・販売 海外建設部インドネシア担当課長 同社　インドネシア合弁会社社長 伊藤忠都市開発㈱地域開発事業部長代行 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社執行役員運用部長 取締役運用部長（現職）	0
取締役 （非常勤）	イー・ ロバート・ ラスキン	昭和47年２月 昭和48年１月 平成５年10月 平成16年７月 平成19年１月	リーマン・ブラザーズ証券（米国） ルパーク・キャピタル・コーポレーション（米国） 取締役（現ザ・エルシーピーグループ・エルピーマネージング・パートナー）（現職） レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト（米国）　受託者委員会会長 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社取締役（現職） レキシントン・リアルティ・トラスト（米国）受託者委員会副会長（現職）	0
監査役 （非常勤）	青柳　舜司	昭和39年４月 平成２年１月 平成６年６月 平成10年６月 平成13年６月 平成15年６月 平成16年３月	日立キャピタル株式会社入社 極東証券株式会社入社　経理部部付部長 同社　取締役経理部長 同社　監査役 同社　参与 同社　顧問（現職） エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社監査役（現職）	0

（注）本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は23名（うち、本資産運用会社の株主等からの出向者は２名）です。

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

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
企画部長	宮崎　俊司	前記ご参照下さい。		0
コンプライアンス・オフィサー	生島　直温	昭和50年４月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社入社	0
			国内支店及び外国業務部、国際資金部勤務	
		昭和62年１月	同社　豪州現地法人、ロンドン支店　チーフ・ディーラー、融資課長	
		平成６年４月	同社　外国営業部　営業課長	
		平成７年４月	同社　証券部、受託資産運用部　証券売買室長	
			有価証券売買業務担当	
		平成12年７月	同社　静岡支店次長（内部担当）	
		平成13年７月	中央三井アセットマネジメント株式会社出向・転籍　トレーディング部長	
		平成16年６月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向・転籍	
			同社　コンプライアンス・オフィサー（現職）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、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、資産保管会社兼投資主名簿等管理人

（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

379,197百万円（平成20年３月31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。）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。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

一般事務受託者及び資産保管会社並びに投資主名簿等管理人としての業務

（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】

財務諸表の作成方法について

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

なお、第３期計算期間（平成19年３月１日から平成19年８月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第４期計算期間（平成19年９月１日から平成20年２月29日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しています。

監査証明について

本投資法人は、旧証券取引法第193条の２の規定に基づき、第３期計算期間（平成19年３月１日から平成19年８月31日まで）の財務諸表について、並びに、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第４期計算期間（平成19年９月１日から平成20年２月29日まで）の財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けています。

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】

区　分	注記番号	第３期（平成19年８月31日現在）金額（千円）		構成比（%）	第４期（平成20年２月29日現在）金額（千円）		構成比（%）
（資産の部）							
Ⅰ　流動資産							
現金及び預金			1,820,344			1,749,885	
信託現金及び信託預金	*1		3,304,617			3,159,695	
営業未収入金			74,214			87,237	
未収消費税等			246,845			－	
前払費用			105,979			117,936	
繰延税金資産			19			238	
その他の流動資産			52,686			1,848	
貸倒引当金			－			△2,257	
流動資産合計			5,604,707	5.5		5,114,584	5.1
Ⅱ　固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	*1	4,021,599			4,033,223		
減価償却累計額		64,048	3,957,551		119,047	3,914,176	
構築物	*1	1,244			1,244		
減価償却累計額		157	1,086		344	899	
土地	*1		2,857,769			2,861,905	
信託建物	*1	38,427,480			39,755,478		
減価償却累計額		918,651	37,508,828		1,423,077	38,332,401	
信託構築物	*1	69,904			85,903		
減価償却累計額		2,231	67,673		5,123	80,779	
信託機械及び装置	*1	270,318			461,232		
減価償却累計額		43,992	226,325		62,885	398,347	
信託器具及び備品	*1	11,985			24,617		
減価償却累計額		993	10,992		2,196	22,421	
信託土地	*1		51,794,558			50,667,164	
有形固定資産合計			96,424,785	94.4		96,278,097	94.8
2. 無形固定資産							
その他の無形固定資産			565			536	
無形固定資産合計			565	0.0		536	0.0
3. 投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,008			10,008	
長期前払費用			107,914			84,922	
投資その他の資産合計			117,923	0.1		94,931	0.1
固定資産合計			96,543,273	94.5		96,373,565	94.9
Ⅲ　繰延資産							
創業費			34,355			28,747	
繰延資産合計			34,355	0.0		28,747	0.0
資産合計			102,182,336	100.0		101,516,896	100.0

区　分	注記番号	第３期（平成19年８月31日現在）			第４期（平成20年２月29日現在）		
		金　　額（千円）		構成比（%）	金　　額（千円）		構成比（%）
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
営業未払金			98,657			76,734	
短期借入金	*1		11,424,300			7,899,289	
１年以内返済予定長期借入金	*1		10,349,577			9,644,902	
未払金			76,618			38,013	
未払費用			285,339			278,058	
未払法人税等			655			1,620	
未払消費税等			—			74,566	
前受金			243,312			265,244	
預り金			15,289			6,666	
その他の流動負債			—			5,381	
流動負債合計			22,493,750	22.0		18,290,477	18.0
Ⅱ　固定負債							
長期借入金	*1		36,041,166			39,530,255	
預り敷金保証金			213,678			213,678	
信託預り敷金保証金			1,878,102			1,723,752	
固定負債合計			38,132,947	37.3		41,467,685	40.9
負債合計			60,626,697	59.3		59,758,163	58.9
（純資産の部）	*2						
Ⅰ　投資主資本							
1. 出資総額			40,323,212	39.5		40,323,212	39.7
2. 剰余金							
当期未処分利益			1,232,426			1,435,520	
剰余金合計			1,232,426	1.2		1,435,520	1.4
投資主資本合計			41,555,638	40.7		41,758,733	41.1
純資産合計			41,555,638	40.7		41,758,733	41.1
負債・純資産合計			102,182,336	100.0		101,516,896	100.0

（２）【損益計算書】

区　分	注記番号	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日			第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日		
		金　　額（千円）		百分比（%）	金　　額（千円）		百分比（%）
Ⅰ　営業収益							
賃貸事業収入	*1	2,622,870			2,784,028		
その他賃貸事業収入	*1	221,934			178,352		
不動産等売却益	*2, *3	471,555	3,316,360	100.0	608,698	3,571,079	100.0
Ⅱ　営業費用							
賃貸事業費用	*1	1,219,661			1,231,593		
資産運用委託報酬		189,943			208,196		
資産保管委託報酬		10,132			8,585		
一般事務委託報酬		59,595			45,244		
役員報酬		5,414			7,500		
貸倒引当金繰入額		－			2,257		
その他営業費用		87,425	1,572,173	47.4	80,760	1,584,138	44.4
営業利益			1,744,187	52.6		1,986,941	55.6
Ⅲ　営業外収益							
受取利息		4,556			4,884		
損害保険金収入		686			2,010		
還付加算金		211			804		
その他営業外収益		175	5,630	0.2	544	8,243	0.2
Ⅳ　営業外費用							
支払利息	*3	395,979			485,548		
融資関連費用	*3	86,454			66,024		
投資口交付費		28,294			－		
創業費償却		5,669			5,607		
その他営業外費用		－	516,396	15.6	116	557,296	15.6
経常利益			1,233,420	37.2		1,437,888	40.2
税引前当期純利益			1,233,420	37.2		1,437,888	40.2
法人税、住民税及び事業税		1,003			2,597		
法人税等調整額		△1	1,001	0.0	△218	2,379	0.0
当期純利益			1,232,419	37.2		1,435,509	40.2
前期繰越利益			6			11	
当期未処分利益			1,232,426			1,435,520	

（３）【投資主資本等変動計算書】

第３期（自　平成19年３月１日　至　平成19年８月31日）　（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額＊１	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益	剰余金合計		
前期末残高	26,204,400	777,785	777,785	26,982,185	26,982,185
当期変動額					
投資口の発行	14,118,812	－	－	14,118,812	14,118,812
剰余金の分配	－	△777,778	△777,778	△777,778	△777,778
当期純利益	－	1,232,419	1,232,419	1,232,419	1,232,419
当期変動額合計	14,118,812	454,641	454,641	14,573,453	14,573,453
当期末残高	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638

第４期（自　平成19年９月１日　至　平成20年２月29日）　（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額＊１	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益	剰余金合計		
前期末残高	40,323,212	1,232,426	1,232,426	41,555,638	41,555,638
当期変動額					
剰余金の分配	－	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415	△1,232,415
当期純利益	－	1,435,509	1,435,509	1,435,509	1,435,509
当期変動額合計	－	203,094	203,094	203,094	203,094
当期末残高	40,323,212	1,435,520	1,435,520	41,758,733	41,758,733

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

区分	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
Ⅰ　当期未処分利益	1,232,426,454	1,435,520,945
Ⅱ　分配金の額	1,232,415,000	1,435,476,600
（投資口１口当たり分配金額）	(13,425)	(15,637)
Ⅲ　次期繰越利益	11,454	44,345
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第１項第２号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第１項第４号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,232,415,000円を利益分配金として分配しております。	本投資法人の規約第34条第１項第２号に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨を基本方針とし、規約第34条第１項第４号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資家が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,435,476,600円を利益分配金として分配しております。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

区　分	注記番号	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日 金　　額（千円）	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日 金　　額（千円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,233,420	1,437,888
減価償却費		564,308	624,242
創業費償却		5,669	5,607
貸倒引当金の増加・減少額		－	2,257
受取利息		△4,556	△4,884
支払利息		395,979	485,548
営業未収入金の増加・減少額		11,922	△13,023
前払費用の増加・減少額		△38,009	△14,714
未収消費税等の増加・減少額		△181,885	246,845
長期前払費用の増加・減少額		△68,799	22,991
営業未払金の増加・減少額		49,605	△26,014
未払金の増加・減少額		136,855	△1,197
未払費用の増加・減少額		106,879	△15,247
未払消費税等の増加・減少額		－	74,566
前受金の増加・減少額		163,449	21,931
預り金の増加・減少額		2,422	△8,623
信託有形固定資産の売却による減少額		3,607,932	2,716,207
その他		△58,020	△3,557
小　計		5,927,172	5,550,823
利息の受取額		5,468	4,884
利息の支払額		△372,467	△474,825
法人税等の支払額		△1,324	△1,632
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,558,848	5,079,251
Ⅱ　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		△3,830,715	△17,927
信託有形固定資産の取得による支出		△42,720,839	△3,210,104
預り敷金保証金の収入		119,598	－
信託預り敷金保証金の収入		1,050,802	245,137
信託預り敷金保証金の支出		△427,727	△339,711
投資活動によるキャッシュ・フロー		△45,808,882	△3,322,606

区　分	注記番号	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日 金　　額（千円）	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日 金　　額（千円）
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		5,650,000	2,800,000
短期借入金の返済による支出		△715,699	△6,325,011
長期借入金の借入による収入		25,800,000	4,200,000
長期借入金の返済による支出		△2,109,256	△1,415,585
分配金の支払額		△775,777	△1,231,429
投資口の発行による収入		14,118,812	－
財務活動によるキャッシュ・フロー		41,968,079	△1,972,026
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加・減少額		1,718,045	△215,382
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		3,406,917	5,124,962
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高	*1	5,124,962	4,909,580

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

区分	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
１．固定資産の減価償却の方法	①　有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　３～49年 構築物　３年 信託建物　３～65年 信託構築物　３～15年 信託機械及び装置　３～14年 信託器具及び備品　５～10年 ②　無形固定資産 定額法を採用しています。 ③　長期前払費用 定額法を採用しています。ただし、金利キャップオプション料については、契約に基づく期間を基準に償却しています。	①　有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　３～49年 構築物　３年 信託建物　３～65年 信託構築物　３～15年 信託機械及び装置　３～15年 信託器具及び備品　５～８年 ②　無形固定資産 同左 ③　長期前払費用 同左
２．繰延資産の処理方法	①　創業費 ５年間で定額法により償却しています。 ②　投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	①　創業費 同左
３．引当金の計上基準	－	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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決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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は59,581千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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決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相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は1,647千円です。

区分	第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
５．ヘッジ会計の方法	①　ヘッジ会計の方法 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 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③　ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理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方法 金利スワップ及び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。	①　ヘッジ会計の方法 同左 ②　ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③　ヘッジ方針 同左 ④　ヘッジの有効性評価方法 同左
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①　不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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、信託器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金 ②　消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産の取得に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	①　不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②　消費税等の会計処理 同左

（貸借対照表に関する注記）

第３期 （平成19年８月31日現在）	第４期 （平成20年２月29日現在）
＊１　担保に供している資産及び担保を付している債務 （単位：千円） 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金　3,304,617 建物　3,957,551 信託建物　37,508,828 構築物　1,086 信託構築物　67,673 信託機械及び装置　226,325 信託器具及び備品　10,992 土地　2,857,769 信託土地　51,794,558 合計　99,729,403 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金　11,424,300 １年以内返済予定長期借入金　10,349,577 長期借入金　36,041,166	＊１　担保に供している資産及び担保を付している債務 （単位：千円） 担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金　3,159,695 建物　3,914,176 信託建物　38,332,401 構築物　899 信託構築物　80,779 信託機械及び装置　398,347 信託器具及び備品　22,421 土地　2,861,905 信託土地　50,667,164 合計　99,437,792 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金　7,899,289 １年以内返済予定長期借入金　9,644,902 長期借入金　39,530,255
＊２　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	＊２　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同左

（損益計算書に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日			第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日		
＊１　不動産賃貸事業損益の内訳			＊１　不動産賃貸事業損益の内訳		
		（単位：千円）			（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益			Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	2,386,078		賃料収入	2,534,763	
共益費収入	142,829		共益費収入	153,801	
駐車場収入	93,963	2,622,870	駐車場収入	95,463	2,784,028
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
その他雑収入	221,934	221,934	その他雑収入	178,352	178,352
不動産賃貸事業収益合計		2,844,804	不動産賃貸事業収益合計		2,962,381
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		
管理委託費	189,021		管理委託費	233,871	
修繕費	46,977		修繕費	46,655	
水道光熱費	98,705		水道光熱費	101,459	
公租公課	111,786		公租公課	102,741	
保険料	7,115		保険料	7,105	
信託報酬	38,556		信託報酬	38,375	
減価償却費	564,304		減価償却費	624,213	
その他賃貸事業費用	163,194	1,219,661	その他賃貸事業費用	77,170	1,231,593
不動産賃貸事業費用合計		1,219,661	不動産賃貸事業費用合計		1,231,593
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ―Ｂ）		1,625,143	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ―Ｂ）		1,730,788

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
＊２　不動産等売却損益の内訳 （単位：千円） １．レキシントン・プラザ栄南 不動産等売却収入　3,050,000 不動産等売却原価　2,505,268 その他売却費用　125,912 不動産等売却益　418,819 ２．ピュアシティ六本木 不動産等売却収入　600,000 不動産等売却原価　550,647 その他売却費用　22,300 不動産等売却益　27,052 ３．ホメストイーストヒルズ 不動産等売却収入　600,000 不動産等売却原価　552,016 その他売却費用　22,300 不動産等売却益　25,683	＊２　不動産等売却損益の内訳 （単位：千円） １．大塚セントコアビル 不動産等売却収入　3,350,000 不動産等売却原価　2,716,207 その他売却費用　25,093 不動産等売却益　608,698
－	＊３　主要投資主との取引高 （単位：千円） １．営業取引による取引高 不動産等売却収入　3,350,000 ２．営業取引以外の取引による取引高 支払利息　28,862 融資関連費用　7,296

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
＊１　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　91,800口	＊１　発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
＊１　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成19年８月31日現在） 現金及び預金　1,820,344 信託現金及び信託預金　3,304,617 現金及び現金同等物　5,124,962	＊１　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） （平成20年２月29日現在） 現金及び預金　1,749,885 信託現金及び信託預金　3,159,695 現金及び現金同等物　4,909,580

（リース取引に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
オペレーティング・リース取引　（単位：千円） （借主側） 未経過リース料 １年内　126,850 １年超　3,435,538 合計　3,562,388 （貸主側） 未経過リース料 １年内　1,340,161 １年超　17,503,538 合計　18,843,700	オペレーティング・リース取引　（単位：千円） （借主側） 未経過リース料 １年内　126,850 １年超　3,372,112 合計　3,498,963 （貸主側） 未経過リース料 １年内　1,191,869 １年超　15,770,695 合計　16,962,565

（有価証券に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
１．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引の利用においてヘッジ会計を適用しています。 ① ヘッジ会計の方法 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　金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理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方法 金利スワップ及び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) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続に基づき、リスク管理を行っています。 ２．取引の時価等に関する事項 すべて特例処理が適用されているため、注記を省略しています。	１．取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 ２．取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額　19 繰延税金資産合計　19 （繰延税金資産の純額）　19	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 貸倒引当金繰入超過額　889 未払事業税損金不算入額　126 繰延税金資産小計　1,015 評価性引当額　△777 繰延税金資産合計　238 （繰延税金資産の純額）　238
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.36 その他　0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.08	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳 （単位：％） 法定実効税率　39.39 （調整） 支払分配金の損金算入額　△39.32 その他　0.10 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.17

（持分法損益等に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第３期
自　平成19年３月１日
至　平成19年８月31日

１．親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	ＧＥリアル・エステート株式会社	東京都港区	21,241,000	不動産業	被所有・間接（35.2%）	なし	出資	不動産等の購入	12,400,000	－	－
法人主要投資主	ユピテル合同会社	東京都港区	3,000	不動産業	被所有・間接（35.2%）	なし	出資	不動産等の購入	15,930,000	－	－
法人主要投資主	有限会社さくらプロパティーズ	東京都港区	3,000	不動産業	被所有・間接（35.2%）	なし	出資	不動産等の購入	9,140,000	－	－

（注１）不動産等の購入については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（注２）取引金額には消費税等が含まれておりません。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

第４期
自　平成19年９月１日
至　平成20年２月29日

１．親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	ＧＥリアル・エステート株式会社	東京都港区	21,241,000	不動産業	被所有・間接（35.2%）	なし	出資	不動産等の譲渡	3,350,000	－	－
						なし	出資	資金の借入	4,200,000	長期借入金	4,200,000

（注１）不動産等の譲渡及び資金の借入については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（注２）取引金額には消費税等が含まれておりません。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
１口当たり純資産額　452,675円 １口当たり当期純利益　14,190円 １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　454,888円 １口当たり当期純利益　15,637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。

（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３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
当期純利益（千円）	1,232,419	1,435,509
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）	1,232,419	1,435,509
期中平均投資口数（口）	86,854	91,800

（重要な後発事象に関する注記）

第３期 自　平成19年３月１日 至　平成19年８月31日	第４期 自　平成19年９月１日 至　平成20年２月29日
１．資産の譲渡 本投資法人は、平成19年10月５日付で、以下の資産を譲渡しました。 大塚セントコアビル （譲渡の概要） 譲渡資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格　3,350百万円 契約締結日　平成19年９月28日 譲渡日　平成19年10月５日 用途　事務所 譲渡先　ＧＥリアル・エステート株式会社 本投資法人は、平成19年９月28日付で、以下の資産の譲渡を決定しています。 バロー滝ノ水店 （譲渡の概要） 譲渡予定資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡予定価格　2,550百万円 契約締結日　平成19年９月28日 譲渡予定日　平成20年３月５日又は売主及び買主双方が書面で合意する日 用途　店舗 譲渡予定先　国内法人 ２．資金の借入 本投資法人は、平成19年10月26日付で、以下の資金の借入れを行いました。 タームローン 借入先　ＧＥリアル・エステート株式会社 借入金額　42億円 利率等　固定金利型（期間２年の年限に対応した円円スワップレート＋0.9%） 借入日　平成19年10月26日 元本返済方法　元本返済期日に一括返済します。 元本返済期日　平成21年10月25日（当該日が営業日でない場合は直前の営業日）	１．資産の譲渡 本投資法人は、決算日以降、以下の資産を譲渡しました。 バロー滝ノ水店 （譲渡の概要） 譲渡資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格　2,550百万円 契約締結日　平成19年９月28日 譲渡日　平成20年３月19日 用途　店舗 譲渡先　国内法人 損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益を約210百万円計上する予定です。 上野フジタエステート１ （譲渡の概要） 譲渡資産　不動産を信託する信託の受益権 譲渡価格　2,180百万円 契約締結日　平成20年４月９日 譲渡日　平成20年４月９日 用途　事務所 譲渡先　合同会社プラム 損益に及ぼす影響　営業収益として不動産等売却益を約180百万円計上する予定です。

（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

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	5,700,000	5,700,000	－
		5,650,000	－	－
	金利オプション取引 キャップ取引買建	25,600,000	25,600,000	－
合計		36,950,000	31,300,000	－

（注１）金利スワップ取引及び金利オプション取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（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おり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		前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	
有形固定資産	建物	4,021,599	11,624	－	4,033,223	119,047	54,999	3,914,176	
	構築物	1,244	－	－	1,244	344	187	899	
	土地	2,857,769	4,136	－	2,861,905	－	－	2,861,905	
	信託建物	38,427,480	2,345,140	1,017,142	39,755,478	1,423,077	543,967	38,332,401	（注）
	信託構築物	69,904	15,998	－	85,903	5,123	2,892	80,779	（注）
	信託機械及び装置	270,318	195,712	4,797	461,232	62,885	20,964	398,347	（注）
	信託器具及び備品	11,985	12,632	－	24,617	2,196	1,202	22,421	
	信託土地	51,794,558	608,489	1,735,883	50,667,164	－	－	50,667,164	（注）
	建設仮勘定	－	－	－	－	－	－	－	
	合計	97,454,860	3,193,733	2,757,822	97,890,771	1,612,673	624,213	96,278,097	
無形固定資産	その他の無形固定資産	570	－	－	570	33	28	536	
	合計	570	－	－	570	33	28	536	

（注）当期増加・減少額は、主に１物件の取得、１物件の譲渡に伴うものです。

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	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	223,484	－	223,484	－	1.265	平成19年10月31日	（注２）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	1,862,369	－	1,862,369	－				
	株式会社りそな銀行	931,184	－	931,184	－				
	株式会社あおぞら銀行	791,507	－	791,507	－	1.266	平成19年11月22日	（注２）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行	2,234,843	－	2,234,843	－				
	株式会社あおぞら銀行	1,070,862	－	56,045	1,014,816	1.335	平成20年3月28日	（注２）	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	931,184	－	48,735	882,449				
	株式会社三井住友銀行	931,184	－	48,735	882,449				
	株式会社あおぞら銀行	489,535	－	25,620	463,914	1.332	平成20年5月21日	（注２）	有担保無保証
	株式会社東京スター銀行	1,958,143	－	102,483	1,855,659				
	株式会社あおぞら銀行	－	1,300,000	－	1,300,000	1.354	平成20年5月30日	（注２）	有担保無保証
	株式会社りそな銀行	－	1,500,000	－	1,500,000				
	計	11,424,300	2,800,000	6,325,011	7,899,289				
１年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,854,226	－	330,511	4,523,715	1.312	平成20年5月23日	（注２）	有担保無保証
	株式会社新生銀行	1,831,783	－	124,721	1,707,062				
	株式会社武蔵野銀行	1,831,783	－	124,721	1,707,062				
	株式会社千葉銀行	915,891	－	62,360	853,531				
	中央三井信託銀行株式会社	915,891	－	62,360	853,531				
	計	10,349,577		704,674	9,644,902				
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	4,945,815	－	336,747	4,609,068	1.571	平成21年5月25日	（注２）	有担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	1,831,783	－	124,721	1,707,062				
	株式会社りそな銀行	1,831,783	－	124,721	1,707,062				
	株式会社西日本シティ銀行	1,831,783	－	124,721	1,707,062				
	新生信託銀行株式会社（注３）	25,600,000	－	－	25,600,000	1.961	平成22年3月30日	（注２）	有担保無保証
	GEリアル・エステート株式会社	－	4,200,000	－	4,200,000	1.948	平成21年10月25日	（注２）	有担保無保証
	計	36,041,166	4,200,000	710,911	39,530,255				
合計		57,815,043	7,000,000	7,740,597	57,074,446				

（注１）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。また、小数点第四位を四捨五入して記載しています。

（注２）資金使途は主に不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

（注３）平成19年９月21日付で行われた貸付債権の信託譲渡により、借入先はＵＢＳセキュリティーズ・ジャパン・リミテッドより新生信託銀行株式会社となっています。

（注４）長期借入金について貸借対照表日後５年以内における１年毎の返済予定額は、下記の通りです。

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金（千円）	13,930,255	25,600,000	－	－

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成20年２月29日現在）

Ⅰ　資産総額	101,516,896千円
Ⅱ　負債総額	59,758,163千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	41,758,733千円
Ⅳ　発行済数量	91,800口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	454,888円

（注）発行済数量を除く数値は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数	買戻し口数	発行済口数
第１期（平成17年９月20日～平成18年８月31日）	平成17年９月20日 （注１）	300口 （126口）	0口 （0口）	300口 （126口）
	平成18年５月23日	59,000口	0口	59,300口 （126口）
第２期（平成18年９月１日～平成19年２月28日）	－	0口	0口	59,300口 （126口）
第３期（平成19年３月１日～平成19年８月31日）	平成19年３月29日	32,500口	0口	91,800口 （126口）
第４期（平成19年９月１日～平成20年２月29日）	－	0口	0口	91,800口 （126口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第１項各号に掲げる書類は、以下のとおりです。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類
第３期有価証券報告書を平成19年11月27日に関東財務局長へ提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成２０年５月１６日

エルシーピー投資法人

役　　員　　会　　御　中

新 日 本 監 査 法 人

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　原　田　昌　平　　印

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　牧　野　明　弘　　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」に掲げられているエルシーピー投資法人の平成１９年９月１日から平成２０年２月２９日までの第４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、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エルシーピー投資法人の平成２０年２月２９日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第４期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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）　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。

独立監査人の監査報告書

平成１９年１１月２０日

エルシーピー投資法人

役　　員　　会　　御　中

新 日 本 監 査 法 人

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　原　田　昌　平　　印

指定社員
業務執行社員　　公認会計士　　牧　野　明　弘　　印

当監査法人は、旧証券取引法第１９３条の２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」に掲げられているエルシーピー投資法人の平成１９年３月１日から平成１９年８月３１日までの第３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、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、エルシーピー投資法人の平成１９年８月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第３期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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）　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。