

平成 18 年 10 月期 (平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 年 10 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 12 月 15 日

不動産投信発行者名 イーアセット投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8974 (URL <http://www.easset-reit.com/>.) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ  
 責任者役職名 取締役財務経理部長  
 氏名 田中 政行 TEL 03-3234-7800

決算役員会開催日 平成 18 年 12 月 15 日  
 分配金支払開始日 平成 19 年 1 月 16 日 (予定)

1. 平成 18 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 年 10 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 10 月期	2,165	11.2	1,142	21.2	973	3.0	972	2.9
18 年 4 月期	2,437	-	1,449	-	1,003	-	1,001	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	
18 年 10 月期	15,322	3.1	(6.1)	1.6	(3.1)	45.0	
18 年 4 月期	24,419	3.2	(4.9)	1.7	(2.6)	41.2	

(注) 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成 18 年 10 月期 63,500 口 平成 18 年 4 月期 41,030 口

会計処理の方法の変更 無

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における百分率は対前期増減率であり、小数第 2 位以下を四捨五入しています。

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 × 365 日 なお、平成 18 年 4 月期については、実質的な運用期間 236 日により換算しています。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は期首と期末の平均値を使用しています。なお、平成 18 年 4 月期については、期末金額を使用しています。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18 年 10 月期	15,322	972	-	-	99.9	3.1
18 年 4 月期	15,778	1,001	-	-	99.9	3.2

(注) 配当性向については小数第 1 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 10 月期	65,621	31,456	47.9	495,385
18 年 4 月期	59,489	31,485	52.9	495,841

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 10 月期 63,500 口 平成 18 年 4 月期 63,500 口

2. 平成 19 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 11 月 1 日 ~ 平成 19 年 4 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 4 月期	2,198	947	946	14,900	-

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 14,900 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記【投資法人の関係法人】をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

後記【投資法人の運用に関する基本方針】をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### (イ) 投資法人の主な推移

イーアセット投資法人(以下「本投資法人」といいます)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます)に基づき、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズを設立企画人として、平成17年5月2日出資金1億円(200口)で設立され、平成17年6月6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ました(登録番号第35号)。その後、本投資法人は、平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行(58,300口)を実施し、翌日、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8974)。また、本投資法人は、平成17年10月4日に第三者割当による新投資口発行(5,000口)を実施しました。これらにより、当期末時点の発行済投資口数は63,500口となっております。

本投資法人は、上場直後に15物件を取得し、その後第1期に1物件、第2期に2物件の取得をし、第2期末現在で18物件に係る信託受益権を保有しております。本投資法人は投資対象の用途と地域を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求しております。これにより成長性を確保し、中長期にわたる安定的な収益の確保を図ると共に投資主価値の最大化を目指しております。

#### (ロ) 投資環境と運用実績

##### a. 投資環境

当期における国内景気は、前期に引続き堅調な個人消費と企業部門の設備投資という民間需要に支えられ、いざなぎ景気を超える戦後最長の拡大局面が継続いたしております。日銀は日本経済のデフレ圧力からの脱却との判断から、3月には量的緩和政策を解除し、そして、7月14日にはゼロ金利政策も解除いたしました。その後追加利上げは見送られ、これを受けて短期金利は概ね横ばいの推移となり、長期国債利回りも1.6~1.8%程度のレンジで推移いたしました。

地価動向は、全国平均では依然下落基調は変わらないものの、東京都区部では上昇傾向が続いております。不動産賃貸市場につきましても、東京地区の賃貸オフィス市場は好調さを維持し、空室率が低下すると共に募集賃料の上昇傾向が続きました。この傾向は、東京都区部の近接地域や大阪・名古屋圏等の地方でも広がりをみせております。

##### b. 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成17年8月)に「取得予定資産」と記載された15物件(以下「当初取得予定資産」という。取得価格の合計51,518百万円)を平成17年9月9日に取得完了し、運用を開始しました。その後平成18年3月28日に1物件(ホテル日航茨木 大阪)を取得し(取得価格2,510百万円)、第1期末を終え、第2期の期首は、16物件(取得価格の合計54,028百万円)で運用をスタート致しました。当期につきましては、平成18年5月30日に2物件(内神田ビル、西野ビル、取得価格はそれぞれ3,323百万円、2,715百万円)を取得いたしました。この結果、当期末における本投資法人の保有資産は18物件となり、取得価格の合計は60,066百万円、賃貸可能面積の合計は86,750.90㎡となりました。尚、期末時点の取得価格に基づく用途毎の比率は、オフィス39.5%、商業施設等32.0%、住宅28.5%となっております。ポートフォリオ全体の稼働率につきましては、第1期末時点の93.0%から当期末時点で95.1%に上昇し内部成長についても着実な実績を達成いたしました。

## (八) 資金調達概要

本投資法人は、上場時の15物件の取得にあたりましては、平成17年9月6日の公募による投資口の追加発行(58,300口)により、27,984百万円の資金を調達し、また、平成17年9月9日に13の適格機関投資家から総額255億円の借入れを行いました。その後、本投資法人は、平成17年10月4日の第三者割当による新投資口発行(5,000口)により2,400百万円の資金を調達し、第1期に取得したホテル日航茨木 大阪の取得に充当しましたが、当期に取得しました2物件の取得に当たりましては60億円の短期借入を行いました。この結果、当期末時点での借入金残高は、315億円(内255億円は固定金利での長期借入金)となり、総資産に占める有利子負債比率は48.0%となりました。

## (二) 当期の業績及び分配概要

本投資法人は、第2期の実績として営業収益2,165百万円、営業利益金額1,142百万円、経常利益金額973百万円、当期純利益金額972百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を15,322円としました。

## 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (イ) 投資環境

日本経済は、今後想定される米国経済の減速の影響を受ける懸念はあるものの、比較的堅調な個人消費と企業の旺盛な設備投資という民間需要の両輪に支えられ、いざなぎ景気を超える拡大局面が持続するものと思われれます。堅調な経済情勢をうけてゼロ金利を解除した日銀は、今後の日本経済の情勢を見極めつつ追加の利上げのタイミングを探っていくことが予想されます。

一方で、不動産市場は、東京を中心として見られる地価の下げ止まりまたは上昇への転換の傾向は安定した経済環境を背景に今後も継続するものと見込まれます。また、景気回復局面の長期化とともにここ数年特に東京圏において顕著に見られる物件の取得競争の激化傾向は継続していくものと思われれます。

### (ロ) 運用方針及び対処すべき課題

#### a. 運用不動産の運営管理

本投資法人が運用資産の中長期的な収益の安定成長性を維持していくためには以下の点に留意した運用管理の方針をとる方針です。

#### ・ 厳格なPM(プロパティ・マネジメント)会社<sup>(注)</sup>管理によるリーシング戦略

オフィス・商業施設等・住居の用途毎にそれぞれの用途と地域の特性に応じた専門能力の高いPM会社を選定し、賃貸市場的な確かな把握と適切な賃料設定によるリーシングを行うことで運用資産の稼働率向上を目指します。

(注) PM会社とは、不動産の所有者等から委託を受けて、建物保守・管理、テナント管理(特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定及び入出金管理等の業務を行う者をいいます。以下同じです。

#### ・ 効率的なバリューアップ投資による物件競争力の維持・向上

建物の基本性能の維持と競争力の確保、テナントニーズに即した機能の付与という二つの観点から計画的なバリューアップ投資を行います。テナントニーズに即した効率的な投資を行うべくテナント満足度調査を定期的に行います。

b. 新規物件の取得戦略

本投資法人は、投資対象の用途と投資地域を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求します。これにより、成長性を確保し、運用資産残高の伸長を追求し、中長期的に安定的な収益の確保を図るとともに、投資主価値の最大化を目指します。こうした基本方針を実現するため、資産運用会社独自のネットワークに加え、アセット・マネジャーズグループからの物件情報サポートを活用することで多様な物件取得機会を確保してまいります。また、アセット・マネジャーズ・グループの行っているM&A事業との協働により物件取得機会をさらに多様化してまいります。また、資産運用会社の株主でもある株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）との間におきまして結ばれている、「開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書」に基づき開発案件への取り組みも強化してまいります。

c. 財務戦略

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備えて長期借入れについてはすべて固定金利での調達としております。今後は、リファイナンス・リスクの軽減のため返済期日を分散化するとともに有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。また、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格付の取得を検討してまいります。

## 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 運用状況の見通し

第3期(平成18年11月1日~平成19年4月30日)及び第4期(平成19年5月1日~平成19年10月31日)の運用状況につきましては、以下の通り見込んでいます。

前提条件につきましては、下記第3期(平成18年11月1日~平成19年4月30日)及び第4期(平成19年5月1日~平成19年10月31日)の運用状況予想の前提条件をご参照下さい。

### 第3期(平成18年11月1日~平成19年4月30日)

営業収益	2,198百万円
経常利益金額	947百万円
当期純利益金額	946百万円
1口当たり分配金	14,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

### 第4期(平成19年5月1日~平成19年10月31日)

営業収益	2,273百万円
経常利益金額	883百万円
当期純利益金額	882百万円
1口当たり分配金	13,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注)上記の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益金額、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第3期（平成18年11月1日～平成19年4月30日）及び第4期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第3期】平成18年11月1日～平成19年4月30日（181日） 【第4期】平成19年5月1日～平成19年10月31日（184日）
運用資産	・第3期は、平成18年10月31日現在で保有している18物件、第4期は、取得予定2物件（（仮称）リーフコンフォート新小岩駅前、（仮称）仙台川内マンションPJ）を追加した20物件を前提としています。なお、実際にはその他の物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成18年10月31日現在の63,500口を前提としており、平成19年10月31日まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	・賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、算出しています。 ・物件の取得時に前所有者と期間按分計算で精算を行なった固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません。なお、保有する物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、各営業期間において期間按分して計上しています。 ・物件の修繕費については、各物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があることから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費については、第3期に359百万円、第4期に385百万円を想定しています。
営業外費用	・支払利息等は、第3期に194百万円、第4期に235百万円を想定しています。
借入金	・第3期は、第2期末現在の借入金残高31,500百万円を前提とし、第4期は、取得予定2物件（（仮称）リーフコンフォート新小岩駅前、（仮称）仙台川内マンションPJ）の取得金額4,770百万円を追加した36,270百万円を前提としています。
1口当たり分配金の額	・本投資法人の規約（以下「規約」といいます）に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行なう予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、前記の予想数値に影響を与える改正が行なわれないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等  
 (1) 財務諸表  
 貸借対照表

区分	注記 番号	第 1 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)			第 2 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		
		金 額		構成比	金 額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
資産の部							
・流動資産							
現金及び預金			1,383,554			1,606,139	
信託現金及び信託預金	*1		2,941,166			3,394,074	
営業未収入金			38,795			48,606	
未収消費税等			662,952			2,466	
前払費用			19,698			52,987	
繰延税金資産			38			18	
その他流動資産			5,751			-	
流動資産合計			5,051,956	8.5		5,104,292	7.8
・固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物	*1	14,514,275			15,922,603		
減価償却累計額		314,772	14,199,503		629,414	15,293,188	
信託構築物	*1	73,671			79,310		
減価償却累計額		1,076	72,595		2,081	77,228	
信託機械及び装置	*1	303,782			308,441		
減価償却累計額		26,538	277,243		48,029	260,411	
信託工具器具備品	*1	64,483			66,258		
減価償却累計額		6,537	57,945		12,278	53,979	
信託土地	*1		39,740,175			44,630,734	
信託建設仮勘定	*1		1,018			128,566	
有形固定資産合計			54,348,481	91.4		60,444,108	92.1
2. 投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,047			10,047	
長期前払費用			79,039			62,587	
投資その他の資産合計			89,086	0.1		72,635	0.1
固定資産合計			54,437,568	91.5		60,516,744	92.2
資産合計			59,489,525	100.0		65,621,036	100.0

区分	注記 番号	第 1 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)			第 2 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		
		金 額		構成比	金 額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
負債の部							
・流動負債							
営業未払金			274,017			142,640	
短期借入金	* 1		-			6,000,000	
未払金			236,743			180,406	
未払費用			17,151			24,949	
未払法人税等			1,882			917	
前受金			272,621			332,626	
その他流動負債			196			1,787	
流動負債合計			802,612	1.4		6,683,329	10.2
・固定負債							
長期借入金	* 1		25,500,000			25,500,000	
信託預り敷金保証金			1,700,984			1,980,726	
固定負債合計			27,200,984	45.7		27,480,726	41.9
負債合計			28,003,596	47.1		34,164,055	52.1
出資の部	* 3						
・出資総額							
出資総額	* 2		30,484,000	51.2		-	-
・剰余金							
当期末処分利益			1,001,928			-	
剰余金合計			1,001,928	1.7		-	-
出資合計			31,485,928	52.9		-	-
負債・出資合計			59,489,525	100.0		-	-
純資産の部	* 3						
・投資主資本							
1.出資総額	* 2		-	-		30,484,000	46.4
2.剰余金							
当期末処分利益			-			972,981	
剰余金合計			-	-		972,981	1.5
投資主資本合計			-	-		31,456,981	47.9
純資産合計			-	-		31,456,981	47.9
負債・純資産合計			-	-		65,621,036	100.0

## 損益計算書

区分	注記 番号	第 1 期 〔自平成17年5月2日〕 〔至平成18年4月30日〕			第 2 期 〔自平成18年5月1日〕 〔至平成18年10月31日〕		
		金 額		百分比	金 額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益							
貸貸事業収入	*1	2,196,468			1,975,558		
その他貸貸事業収入	*1	241,324	2,437,792	100.0	190,082	2,165,641	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	*1	794,170			838,011		
資産運用報酬		104,769			99,465		
資産保管委託報酬		10,783			8,923		
一般事務委託報酬		30,766			27,220		
役員報酬		4,800			2,400		
その他営業費用		42,746	988,036	40.5	47,065	1,023,085	47.2
営業利益又は営業利益金額			1,449,756	59.5		1,142,555	52.8
3. 営業外収益							
受取利息		12			326		
その他営業外収益		-	12	0.0	5,734	6,060	0.3
4. 営業外費用							
支払利息		133,781			133,053		
融資関連手数料		104,703			41,603		
投資口公開関連費用		156,503			-		
創業費償却		51,005	445,994	18.3	-	174,657	8.1
経常利益又は経常利益金額			1,003,774	41.2		973,958	45.0
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額			1,003,774	41.2		973,958	45.0
法人税、住民税及び事業税		1,884			983		
法人税等調整額		38	1,845	0.1	19	1,002	0.1
当期純利益又は当期純利益金額			1,001,928	41.1		972,955	44.9
前期繰越利益			-			25	
当期末処分利益			1,001,928			972,981	

## 投資主資本等変動計算書

区分		第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕	
		金 額 ( 千 円 )	
<b>投資主資本</b>			
出資総額	前期末残高		30,484,000
	当期変動額		-
	当期末残高		30,484,000
剰余金	前期末残高		1,001,928
当期末処分利益	当期変動額	分配金	1,001,903
		当期純利益金額	972,955
	当期末残高		972,981
剰余金合計	前期末残高		1,001,928
	当期変動額		28,947
	当期末残高		972,981
投資主資本合計	前期末残高		31,485,928
	当期変動額		28,947
	当期末残高		31,456,981
純資産合計	前期末残高		31,485,928
	当期変動額		28,947
	当期末残高		31,456,981

### 金銭の分配に係る計算書

区分	第 1 期	第 2 期
	〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
当期末処分利益	1,001,928,515 円	972,981,493 円
分配金の額	1,001,903,000 円	972,947,000 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	( 15,778 円)	( 15,322 円)
次期繰越利益	25,515 円	34,493 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 29 条第 2 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を越えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を越えない額で発行投資口数 63,500 口の整数倍数の最大値となる 1,001,903,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第 29 条第 4 項に定める利益を越えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第 29 条第 2 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を越えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を越えない額で発行投資口数 63,500 口の整数倍数の最大値となる 972,947,000 円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第 29 条第 4 項に定める利益を越えた金銭の分配は行ないません。</p>

## キャッシュ・フロー計算書

区 分	第 1 期	第 2 期
	〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
	金額 (千円)	金額 (千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額	1,003,774	973,958
減価償却費	352,171	346,080
受取利息	12	326
支払利息	133,781	133,053
投資口公開関連費用	156,503	-
営業未収入金の増加・減少	38,795	9,810
未収消費税等の増加・減少	662,952	660,485
前払費用の増加・減少	98,737	16,837
営業未払金の増加・減少	58,788	2,939
未払金の増加・減少	179,620	40,152
前受金の増加・減少	272,621	60,005
その他	7,448	13,284
小 計	1,364,212	2,116,801
利息の受取額	12	326
利息の支払額	116,630	125,255
法人税等の支払額	2	1,947
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,247,592	1,989,924
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	54,441,304	6,598,871
差入敷金保証金の支出	10,047	-
信託預り敷金保証金の支出	113,995	65,327
信託預り敷金保証金の収入	1,814,980	345,069
投資活動によるキャッシュ・フロー	52,750,367	6,319,130
・ 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	-	6,000,000
長期借入金の借入による収入	25,500,000	-
投資口の発行による収入	30,327,496	-
分配金の支払額	-	995,301
財務活動によるキャッシュ・フロー	55,827,496	5,004,698
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,324,720	675,493
・ 現金及び現金同等物の期首残高	-	4,324,720
・ 現金及び現金同等物の期末残高	* 1 4,324,720	5,000,213

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	第 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>33～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～7年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	3～45年	信託構築物	33～45年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～7年	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 同左</p>	信託建物	3～45年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～10年
信託建物	3～45年																	
信託構築物	33～45年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～7年																	
信託建物	3～45年																	
信託構築物	10～45年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～10年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>—————</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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等相当額は、105,291千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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等相当額は、17,488千円であります。</p>																
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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）は以下のものを対象としております。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 手許現金及び信託現金</li> <li>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金</li> <li>(3) 容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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</li> </ol>	<p>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）は以下のものを対象としております。</p> <p>同左</p>																

<p style="text-align: right;">期 別</p> <p>項 目</p>	<p style="text-align: center;">第 1 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>c 信託預り敷金保証金</li> </ul> <p>投資口公開関連費用</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年9月6日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年9月6日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,166,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口公開関連費用として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口公開関連費用は、1,166,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし固定資産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。</p>	<p>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</p> <p>同左</p> <p>投資口公開関連費用</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし固定資産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。</p>

## ( 会計方針の変更に関する注記 )

期 別 項 目	第 1 期 ( 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 )	第 2 期 ( 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 )
	1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	_____

## ( 貸借対照表に関する注記 )

第 1 期 (平成18年4月30日現在)	第 2 期 (平成18年10月31日現在)																																										
<p>* 1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">( 単位 : 千円 )</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,941,166</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">14,199,503</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">72,595</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">277,243</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">57,945</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,740,175</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">1,018</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">57,289,648</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,941,166	信託建物	14,199,503	信託構築物	72,595	信託機械及び装置	277,243	信託工具器具備品	57,945	信託土地	39,740,175	信託建設仮勘定	1,018	合計	57,289,648	長期借入金	25,500,000	合計	25,500,000	<p>* 1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">( 単位 : 千円 )</p> <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,394,074</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">15,293,188</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">77,228</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">260,411</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">53,979</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">44,630,734</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">128,566</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">63,838,182</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">31,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,394,074	信託建物	15,293,188	信託構築物	77,228	信託機械及び装置	260,411	信託工具器具備品	53,979	信託土地	44,630,734	信託建設仮勘定	128,566	合計	63,838,182	短期借入金	6,000,000	長期借入金	25,500,000	合計	31,500,000
信託現金及び信託預金	2,941,166																																										
信託建物	14,199,503																																										
信託構築物	72,595																																										
信託機械及び装置	277,243																																										
信託工具器具備品	57,945																																										
信託土地	39,740,175																																										
信託建設仮勘定	1,018																																										
合計	57,289,648																																										
長期借入金	25,500,000																																										
合計	25,500,000																																										
信託現金及び信託預金	3,394,074																																										
信託建物	15,293,188																																										
信託構築物	77,228																																										
信託機械及び装置	260,411																																										
信託工具器具備品	53,979																																										
信託土地	44,630,734																																										
信託建設仮勘定	128,566																																										
合計	63,838,182																																										
短期借入金	6,000,000																																										
長期借入金	25,500,000																																										
合計	31,500,000																																										
<p>* 2 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">63,500口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	63,500口	<p>* 2</p> <p>_____</p> <p>当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。</p>																																						
発行する投資口の総数	2,000,000口																																										
発行済投資口数	63,500口																																										
<p>* 3 . 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>* 3 . 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																										

## ( 損益計算書に関する注記 )

第 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 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
A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)	A. 不動産賃貸事業収益 (単位：千円)
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 1,771,810	賃料収入 1,616,271
共益費収入 318,012	共益費収入 265,836
駐車場収入 89,594	駐車場収入 85,630
その他賃貸収入 17,050	その他賃貸収入 7,819
2,196,468	1,975,558
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料 175,835	附加使用料 166,318
解約違約金 35,030	解約違約金 2,340
原状回復費相当額収入 1,757	原状回復費相当額収入 5,254
その他雑収入 28,700	その他雑収入 16,168
241,324	190,082
不動産賃貸事業収益合計 2,437,792	不動産賃貸事業収益合計 2,165,641
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 235,340	外注委託費 195,151
公租公課 2,581	公租公課 92,641
水道光熱費 143,988	水道光熱費 142,713
損害保険料 4,398	損害保険料 5,155
修繕費 34,515	修繕費 37,850
減価償却費 352,171	減価償却費 346,080
その他賃貸事業費用 21,173	その他賃貸事業費用 18,418
794,170	838,011
不動産賃貸事業費用合計 794,170	不動産賃貸事業費用合計 838,011
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,643,621	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,327,629

## ( 投資主資本等変動計算書に関する注記 )

第 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
1 . 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	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 63,500口

## ( キャッシュ・フロー計算書に関する注記 )

第 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年4月30日現在) (単位：千円)	* 1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,383,554	現金及び預金 1,606,139
信託現金及び信託預金 2,941,166	信託現金及び信託預金 3,394,074
現金及び現金同等物 4,324,720	現金及び現金同等物 5,000,213

## (リース取引に関する注記)

第 1 期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕	第 2 期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕
1. オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料  (貸主側) 未経過リース料 1年内 2,972,655 1年超 5,328,472 <hr/> 合計 8,301,127	1. オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料  (貸主側) 未経過リース料 1年内 3,258,303 1年超 5,723,457 <hr/> 合計 8,981,760

## (税効果会計に関する注記)

第 1 期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕	第 2 期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 38 <hr/> 繰延税金資産計 38 <hr/> 繰延税金資産の純額 38	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 18 <hr/> 繰延税金資産計 18 <hr/> 繰延税金資産の純額 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  (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 0.11 <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.18	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.35 その他 0.06 <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10

( 関連当事者との取引に関する注記 )

第 2 期 ( 自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日 )

( 1 ) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

( 2 ) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及びその近親者	深田武寛	本投資法人 執行役員 兼株式会社アセット・リアル ティ・マネジャーズ 代表取締役社長		株式会社アセット・リアル ティ・マネジャーズへの資産運 用報酬の支払(注1)(注2)	111,541	未払金	104,438

( 注 1 ) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。

( 注 2 ) 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しております。

( 注 3 ) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

( 3 ) 子会社等

該当事項はありません。

( 4 ) 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 1 期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)

( 1 ) 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。

( 2 ) 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	深田武寛	本投資法人 執行役員 兼株式会社アセット・リアル ティ・マネジャーズ 代表取締役社長		株式会社アセット・リアル ティ・マネジャーズへの資産運 用報酬の支払(注1)(注2)	212,825	未払金	110,008
				株式会アセット・リアルテ ィ・マネジャーズへの設立企 画人報酬の支払	50,000		
<p>(注1) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しております。</p> <p>(注2) 取引金額には不動産の取得にあたり支払った資産運用報酬も含まれており、当該金額は不動産の取得価額に算入しております。</p> <p>(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれておりま す。</p>							

( 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 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 495,841 円 1口当たり当期純利益 24,419 円	1口当たり純資産額 495,385 円 1口当たり当期純利益金額 15,322 円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 17 年 9 月 7 日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。また、潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕
当期純利益又は当期純利益金額 (千円)	1,001,928	972,955
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又は当期純利益金額 (千円)	1,001,928	972,955
期中平均投資口数 (口)	41,030	63,500

(重要な後発事象に関する注記)

第 1 期 (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日)	第 2 期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
<p>1.資産の取得</p> <p>(1)規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成18年5月30日付で以下の資産の取得を行ないました。</p> <p>西野ビル (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価額：2,715百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都八王子市新町2番5号 用途：共同住宅、店舗、事務所等 面積：土地3,251.27㎡、建物9,738.89㎡ 構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺地下1階付 地上7階建 建築時期：平成2年7月16日 総賃貸可能面積：7,205.81㎡</p> <p>内神田ビル (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価額：3,323百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都千代田区内神田一丁目14番10号 用途：事務所 面積：土地461.31㎡、建物5,348.62㎡ 構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根屋上3階地下3階付9階建 建築時期：昭和37年5月22日 総賃貸可能面積：3,315.07㎡</p> <p>(2)規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成18年5月30日付及び平成18年6月30日付で以下の不動産信託受益権譲渡契約を締結致しました。</p> <p>(仮称)リーフコンフォート新小岩駅前 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価額：2,320百万円 取得予定日：平成19年6月30日 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号 用途：店舗・共同住宅 面積：土地466.58㎡、建物3,059.21㎡ 構造・規模：鉄筋コンクリート造・地下1階付12階建 竣工予定：平成19年5月 総賃貸可能面積：2,521.43㎡</p>	<hr/>

<p style="text-align: center;">第 1 期 〔 自 平成 17 年 5 月 2 日 〕 〔 至 平成 18 年 4 月 30 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 日 〕</p>
<p>(仮称) 仙台川内マンションPJ (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価額：2,450百万円 取得予定日：平成19年5月1日 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：宮城県仙台市青葉区川内澗橋通5番1 用途：共同住宅 面積：土地4,016.54㎡、建物9,735.81㎡ 構造・規模：鉄筋コンクリート造・9階建 竣工予定：平成19年3月 総賃貸可能面積：6,475.68㎡</p> <p>2. 資金の借入 平成18年5月30日付にて、西野ビル・内神田ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先       ： 株式会社新生銀行 借入金額    ： 6,000百万円 利率         ： 1.05727% 借入実行日   ： 平成18年5月30日 返済方法    ： 期日一括弁済 返済期日    ： 平成19年5月31日 摘要         ： 有担保・無保証・変動金利</p>	

## (2) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年9月6日	公募増資	58,300	58,500	27,984	28,084	(注2)
平成17年10月4日	第三者割当増資	5,000	63,500	2,400	30,484	(注3)

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円(引受価額480,000円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格480,000円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

## 4. 役員の変動

当期中の役員の変動はありませんでした。

なお、平成18年10月31日現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	深田武寛	昭和57年4月	株式会社日本長期信用銀行(現:株式会社新生銀行) 入行 証券投資部、マーケット営業部他、長銀投資顧問株式会社、長銀ニューヨーク信託株式会社、グリニッチキャピタル社、長期信用投信株式会社 出向	40
		平成10年12月	住友ライフ・インベストメント株式会社(現:三井住友アセットマネジメント株式会社) 入社 国内株式チーフ・ファンドマネージャー	
		平成16年4月	アセット・マネジャーズ株式会社 入社 マーチャントバンキンググループ	
		平成16年4月	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 代表取締役就任(アセット・マネジャーズ株式会社から出向)	
		平成17年4月	同 代表取締役	
		平成17年4月	(アセット・マネジャーズ株式会社から転籍) イーアセット投資法人 執行役員就任(現任)	
監督役員	山田明文	平成3年10月	司法試験合格	0
		平成6年4月	弁護士登録(第二東京弁護士会)	
			森田法律事務所 入所	
		平成15年4月	森田・山田法律事務所に名称変更し、パートナー弁護士に就任(現任)	
		平成17年4月	イーアセット投資法人 監督役員就任(現任)	
監督役員	松丸洋行	昭和63年10月	太田昭和監査法人(現 新日本監査法人) 入所	0
		平成3年3月	公認会計士登録	
		平成4年9月	有限会社原木中山ゴルフセンター 監査役就任(現任)	
		平成4年11月	センチュリー監査法人(現 新日本監査法人) 入所	
		平成15年5月	税理士登録	
		平成15年7月	クリア会計事務所 開業	
		平成17年2月	有限会社クリア会計事務所 取締役就任(現任)	
		平成17年4月	イーアセット投資法人 監督役員就任(現任)	

(注) 深田武寛は、資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年3月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

## 5. 参考情報

### (1) 【投資状況】

平成 18 年 10 月 31 日現在

資産の種類	用途	地域	第 2 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		第 1 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
信託不動産	オフィス	首都圏	15,913	24.2	12,544	21.1
		地方	8,122	12.4	8,031	13.5
		小計	24,035	36.6	20,575	34.6
	商業施設等	首都圏	16,783	25.6	14,065	23.6
		地方	2,520	3.8	2,551	4.3
		小計	19,304	29.4	16,616	27.9
	住居	首都圏	17,104	26.1	17,156	28.9
		地方	—	—	—	—
		小計	17,104	26.1	17,156	28.9
	合計		60,444	92.1	54,348	91.4
預金等のその他資産			5,176	7.9	5,141	8.6
資産総額			65,621	100.0	59,489	100.0
負債総額			34,164	52.1	28,003	47.1
純資産総額			31,456	47.9	31,485	52.9

(注 1) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産等については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金及びその他の無形固定資産は含まれていません。

(注 2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

### (2) 【投資資産】

#### ① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ② 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

### ③ 【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要

a. 信託受益権の概要

平成 18 年 10 月 31 日現在

物件 番号	物件名称	所有形態 (信託受益権 ／現物)	権利形態(注 1)		不動産信託受託者		取得日	取得価格 (注 2)	
			土地	建物		信託期間 満了日		(百万円)	シェア (%)
オフィス (計 10 物件)								23,686	39.5
オ- 1	新三ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	2,106	3.5
オ- 2	35 山京ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	4,132	6.9
オ- 3	渋谷ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	2,017	3.4
オ- 4	千葉ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	2,367	3.9
オ- 5	成田 TT ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	1,860	3.1
オ- 6	宇都宮センタービル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	2,135	3.6
オ- 7	サザン水戸ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	1,962	3.3
オ- 8	堀川通四条ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	1,885	3.1
オ- 9	KYUHO 江坂ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	1,899	3.2
オ- 10	内神田ビル	信託受益権	所有権	所有権	三菱 UFJ 信託 銀行株式会社	平成 28 年 5 月 31 日	平成 18 年 5 月 30 日	3,323	5.5
商業施設等 (計 3 物件)								19,249	32.0
商- 1	ラ・ポルト青山	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 7 日	14,024	23.3
商- 2	ホテル日航茨木 大阪	信託受益権	所有権	所有権	新生信託銀行 株式会社	平成 26 年 3 月 31 日	平成 18 年 3 月 28 日	2,510	4.2
商- 3	西野ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 28 年 5 月 31 日	平成 18 年 5 月 30 日	2,715	4.5
住居 (計 5 物件)								17,131	28.5
住- 1	ミルーム代官山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	6,869	11.4
住- 2	ミルーム白金台	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	2,680	4.5
住- 3	ミルーム乃木坂	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	2,751	4.6
住- 4	ミルーム南青山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	2,575	4.3
住- 5	ミルーム広尾Ⅱ	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成 27 年 9 月 30 日	平成 17 年 9 月 9 日	2,256	3.7
合計 (全 18 物件)								60,066	100.0

(注 1) 土地及び建物の「権利形態」の欄には、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注 2) 「取得価格」の欄には、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した平成 17 年 7 月 22 日及び平成 18 年 3 月 28 日付不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買価額（消費税等相当額を除きます。）を百万円未満切捨てて記載しています。なお、「シェア」の欄は、小数第 2 位以下を四捨五入しています。また、一物件当たり平均取得価格（取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。）は、3,337 百万円です（百万円未満を四捨五入しています。）。

b. 運用資産の概要

平成 18 年 10 月 31 日現在

物件 番号	用途 (注 1)	物件名称	地域 (注 2)	所在地	地積 (㎡) (注 3)	延床面積 (㎡) (注 3)	構造・階数 (注 3)	築年数 (年) (注 4)	PML (%) (注 5)
オフィス小計					10,909.95	55,277.58	—	20.3	—
オ- 1	オフィス	新三ビル	首都圏	東京都港区	584.73	2,833.71	SRC・6FB1	19.5	10.8
オ- 2	オフィス	35 山京ビル	首都圏	東京都中央区	1,216.99	6,413.60	SRC・9FB1	15.2	14.5
オ- 3	オフィス	渋谷ウエストビル	首都圏	東京都目黒区	820.19	3,747.00	RC・5FB2	16.0	12.5
オ- 4	オフィス	千葉ウエストビル	首都圏	千葉県千葉市	1,495.56	6,716.79	SRC・9F	10.8	13.9
オ- 5	オフィス	成田 TT ビル	首都圏	千葉県成田市	2,117.53	4,369.69	SRC・8F	16.7	19.6
オ- 6	オフィス	宇都宮センタービル	地方	栃木県宇都宮市	1,304.60	7,089.84	S/RC・10F	20.8	10.9
オ- 7	オフィス	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,052.68	6,336.28	SRC・8F	21.7	13.7
オ- 8	オフィス	堀川通四条ビル	地方	京都府京都市	864.61	6,323.96	RC/S・9FB1	14.3	10.0
オ- 9	オフィス	KYUHO 江坂ビル	地方	大阪府吹田市	991.75	6,098.09	SRC/S・9F	13.8	10.1
オ- 10	オフィス	内神田ビル	首都圏	東京都千代田区	461.31	5,348.62	SRC・9FB3	44.5	13.4
商業施設等小計					11,692.51	33,963.29	—	5.6	—
商- 1	商業施設等	ラ・ポルト青山	首都圏	東京都渋谷区	1,272.58	6,572.29	S/SRC・11FB2	2.0	9.1
商- 2	商業施設等	ホテル日航茨木 大阪	地方	大阪府茨木市	7,168.66	17,652.11	S/SRC・8FB1	14.4	12.5
商- 3	商業施設等	西野ビル	首都圏	東京都八王子市	3,251.27	9,738.89	SRC/RC/S・7FB1	16.3	13.4
住居小計					5,691.73	19,342.10	—	3.3	—
住- 1	住居	ミルーム代官山	首都圏	東京都渋谷区	2,134.66	8,192.31	RC・6FB2	3.7	10.1
住- 2	住居	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	1,279.67	2,797.66	RC・7FB1	3.1	12.9
住- 3	住居	ミルーム乃木坂	首都圏	東京都港区	957.09	3,513.53	RC・6FB1	3.8	8.4
住- 4	住居	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	711.68	2,416.50	RC・5FB1	2.7	9.9
住- 5	住居	ミルーム広尾Ⅱ	首都圏	東京都港区	608.63	2,422.10	RC・12F	2.7	12.9
合計					28,294.19	108,582.97	—	10.8	3.5

(注 1) 「用途」の欄には、本投資法人の用途別アロケーションにおける分類を記載しています(後記「投資法人の運用に関する基本方針 (1) 投資方針 ①基本方針 (ロ) アロケーション b. 用途別アロケーション方針」をご参照下さい)。

(注 2) 「地域」の欄には、本投資法人の地域別アロケーションにおける分類を記載しています(後記「投資法人の運用に関する基本方針 (1) 投資方針 ①基本方針 (ロ) アロケーション c. 地域別アロケーション方針」をご参照下さい)。

(注 3) 「地積」、「延床面積」及び「構造・階数」の各欄は、登記簿上の数値等を記載しています。なお、「構造・階数」における SRC は鉄骨鉄筋コンクリート造、RC は鉄筋コンクリート造、S は鉄骨造、F は階、B は地下階を表しています。

(注 4) 「築年数」の欄には、平成 18 年 10 月 31 日現在の建築時期からの経過年数を小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。合計欄及び小計欄には、築年数を取得価格で加重平均した数値を小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

(注 5) 「PML (Probable Maximum Loss) 値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML 値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML 値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中に想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる大地震＝50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。なお、合計欄に記載された 3.5% は、株式会社竹中工務店作成の「18 棟ポートフォリオ PML 建物状況調査」に基づくポートフォリオ PML を記載しています。

c. 賃貸状況の概要

平成 18 年 10 月 31 日現在

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注 3)	賃貸 戸数 (戸) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	テナント数 (注 6)	年間賃料総額 (注 7)	
								(百万円)	シェア (%)
オフィス小計		42,906.86	39,671.48	—	—	92.5	122	2,027	49.6
オ- 1	新三ビル	2,460.19	2,460.19	—	—	100.0	4	157	3.9
オ- 2	35 山京ビル	5,248.41	5,248.41	—	—	100.0	7	319	7.8
オ- 3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	—	—	100.0	1	136	3.3
オ- 4	千葉ウエストビル	5,496.35	5,015.97	—	—	91.3	20	223	5.5
オ- 5	成田 TT ビル	3,895.39	3,575.50	—	—	91.8	7	179	4.4
オ- 6	宇都宮センタービル	5,042.86	4,236.13	—	—	84.0	21	193	4.7
オ- 7	サザン水戸ビル	4,928.08	4,506.60	—	—	91.4	25	201	4.9
オ- 8	堀川通四条ビル	4,840.73	4,484.81	—	—	92.6	13	224	5.5
オ- 9	KYUHO 江坂ビル	5,087.52	4,236.54	—	—	83.3	15	174	4.3
オ-10	内神田ビル	3,315.07	3,315.07	—	—	100.0	9	216	5.3
商業施設等小計		29,029.18	28,509.59	52	48	98.2	64	1,136	27.8
商- 1	ラ・ポルト青山	4,171.26	4,171.26	—	—	100.0	18	707	17.3
商- 2	ホテル日航茨木 大阪	17,652.11	17,652.11	—	—	100.0	1	224	5.5
商- 3	西野ビル	7,205.81	6,686.22	52	48	92.8	45	204	5.0
住居小計		14,814.86	14,360.92	265	256	96.9	243	920	22.6
住- 1	ミルーム代官山	5,353.82	5,173.73	83	80	96.6	80	359	8.8
住- 2	ミルーム白金台	2,672.85	2,572.68	37	36	96.3	35	145	3.6
住- 3	ミルーム乃木坂	2,888.37	2,842.62	47	46	98.4	34	150	3.7
住- 4	ミルーム南青山	1,905.13	1,809.73	45	42	95.0	44	135	3.3
住- 5	ミルーム広尾Ⅱ	1,994.69	1,962.16	53	52	98.4	50	130	3.2
合計		86,750.90	82,541.99	—	—	95.1	429	4,083	100.0

(注 1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成 18 年 10 月 31 日現在の各取得資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。

(注 2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成 18 年 10 月 31 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

(注 3) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成 18 年 10 月 31 日現在居宅として利用可能な戸数を記載しています。

(注 4) 「賃貸戸数」の欄には、賃貸可能戸数のうち平成 18 年 10 月 31 日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。

(注 5) 「稼働率」の欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

(注 6) 「テナント数」の欄には、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは 1 として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、複数テナントとする方法で延テナント数を記載しております。

(注 7) 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成 18 年 10 月 31 日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(売上歩合賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入)を 12 倍した金額を記載しており、百万円未満は切り捨てています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の年間賃料総額を合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「シェア」の欄は、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

d. 鑑定評価書の概要

平成 18 年 10 月 31 日現在

物件 番号	物件名称	評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			(A)	(B)	(B)/(A)
				直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)	取得 価格 (百万円)	直接還元法 NOI (百万円) (注3)	直接還元法 NOI 利回り (%) (注4)
オフィス											
オ-1	新三ビル	2,450	1,930	2,480	5.0	2,410	4.7	5.3	2,106	131	6.2
オ-2	35 山京ビル	4,154	2,572	4,048	5.4	4,154	5.1	5.9	4,132	224	5.4
オ-3	渋谷ウエストビル	2,230	1,438	2,435	5.6	2,230	5.3	6.1	2,017	142	7.0
オ-4	千葉ウエストビル	2,550	1,510	2,570	6.1	2,530	6.0	6.3	2,367	159	6.7
オ-5	成田 TT ビル	2,054	659	2,021	7.3	2,054	7.0	7.8	1,860	153	8.2
オ-6	宇都宮センタービル	2,270	1,500	2,270	6.4	2,260	6.3	6.6	2,135	157	7.4
オ-7	サザン水戸ビル	2,130	846	2,120	6.4	2,130	6.3	6.6	1,962	145	7.4
オ-8	堀川通四条ビル	2,050	1,380	2,020	6.6	2,070	6.5	6.8	1,885	139	7.4
オ-9	KYUHO 江坂ビル	2,000	1,200	2,000	6.5	1,990	6.4	6.7	1,899	134	7.0
オ-10	内神田ビル	3,325	1,773	3,589	5.4	3,325	5.0	5.9	3,323	199	6.0
商業施設等											
商-1	ラ・ポルト青山	14,330	9,321	15,200	4.0	14,330	3.7	4.5	14,024	604	4.3
商-2	ホテル日航茨木 大阪	2,530	4,500	2,520	5.4	2,550	5.2	5.7	2,510	162	6.5
商-3	西野ビル	2,722	1,672	2,900	6.1	2,722	5.8	6.6	2,715	191	7.0
住居											
住-1	ミルーム代官山	6,927	5,621	7,283	4.5	6,927	4.2	5.0	6,869	332	4.8
住-2	ミルーム白金台	2,686	1,643	2,836	4.7	2,686	4.4	5.2	2,680	135	5.0
住-3	ミルーム乃木坂	2,767	2,083	2,844	4.6	2,767	4.3	4.9	2,751	137	5.0
住-4	ミルーム南青山	2,597	1,927	2,729	4.4	2,597	4.1	4.7	2,575	122	4.7
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	2,263	1,459	2,378	4.7	2,263	4.4	5.2	2,256	114	5.1

(注1) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といいます。

(注2) 「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といいます。

(注3) 「直接還元法 NOI」には、敷金・保証金に係る運用益は含んでいません。また、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「直接還元法 NOI 利回り」の欄は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

e. ポートフォリオの分散

平成 18 年 10 月 31 日現在

アロケーション (注 1)		取得価格ベース (注 2)		総賃貸可能面積ベース (注 3)		総年間賃料ベース (注 4)	
		(百万円)	シェア (%) (注 5)	(㎡)	シェア (%) (注 5)	(百万円)	シェア (%) (注 5)
用途	オフィス	23,686	39.5	42,906.86	49.4	2,027	49.6
	商業施設等	19,249	32.0	29,029.18	33.5	1,136	27.8
	住居	17,131	28.5	14,814.86	17.1	920	22.6
	合計	60,066	100.0	86,750.90	100.0	4,083	100.0
地域	首都圏	49,675	82.7	49,199.60	56.7	3,066	75.1
	地方	10,391	17.3	37,551.30	43.3	1,017	24.9
	合計	60,066	100.0	86,750.90	100.0	4,083	100.0

- (注 1) 「アロケーション」の欄に記載された「用途」及び「地域」の区分は、前記「b. 運用資産の概要」に記載された区分に基づいています。
- (注 2) 「取得価格ベース」の欄には、前記「a. 信託受益権の概要」に記載された取得価格を「用途」及び「地域」の区分毎に合計したものを記載しています。
- (注 3) 「総賃貸可能面積ベース」の欄には、前記「c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「用途」及び「地域」の区分毎に合計したものを記載しています。
- (注 4) 「総年間賃料ベース」の欄には、前記「c. 賃貸状況の概要」の(注 7)による切捨て前の各運用資産の年間賃料総額を「用途」及び「地域」の区分毎に合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 5) 「取得価格ベース」、「総賃貸可能面積ベース」及び「総年間賃料ベース」の各々における「シェア」の欄は、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

f. 個別信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

以下に記載する各資産に関する「物件概要」、「賃貸借の状況」、「収支の状況」、「鑑定評価サマリー」、「建物状況調査報告書の概況」、「関係者」、「特記事項」及び「注記」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

i. 物件概要

- (i) 所在地の「住居表示」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載し、所在地の「地番」は、不動産登記法(平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。)第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号をいい、本記載においては、当該物件の所在する土地の地番のうち、代表的な部分の地番及びその他の土地の筆数を土地が所在する都道府県、郡、市、区、町村及び字とともに記載しています。
- (ii) 土地及び建物の「権利形態」は、所有権、区分所有権等の不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (iii) 土地の「地積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- (iv) 土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。) (以下「都市計画法」といいます。) 第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (v) 土地の「容積率」は、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。) 第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、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しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- (vi) 土地の「建蔽率」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、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値(指定建蔽率)を記載しています。指定建蔽率は、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しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- (vii) 建物の「用途」は、登記簿上の建物の種類を記載しています。
- (viii) 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- (ix) 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。
- (x) 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (xi) 「取得価格」は、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約(平成17年7月22日付、平成18年3月28日付)に記載された各信託受益権の売買価額(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切捨てて記載しています。

ii. 賃貸借の状況

- (i) 「賃貸可能面積」は、平成18年10月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。
- (ii) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成18年10月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。
- (iii) 「賃貸可能戸数」は、平成18年10月31日現在住居として利用可能な戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」は、「賃貸可能戸数」のうち平成18年10月31日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。
- (v) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載し

ており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

- (vi) 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成18年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (vii) 「敷金・保証金等」は、各運用資産に係る平成18年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金（敷引きがある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額を記載しています。
- (viii) 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものには「パス・スルー型」、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結しているものについては「－」と表示しています。
- (ix) 「テナント数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算しています。
- (x) 「主なテナント」は、「オフィス」、「商業施設等」のエンドテナントのうち、賃貸借の状況に記載されている時点における、貸室面積（同一のテナントが同一の物件に重複して入居している場合はその面積の合計）が最大のエンドテナント名を記載しています。

### iii. 収支の状況

「収支の状況」における情報の記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、単位未満を切り捨てて記載しています。

- (i) 「賃貸料収入」は、売上歩合制賃料を含む賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入が計上されています。
- (ii) 「その他収入」は、水道光熱費収入等が計上されています。
- (iii) 「外注委託費」は、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び仲介手数料等が計上されています。
- (iv) 「水道光熱費」は、電気料、水道料等が計上されています。
- (v) 「修繕費」は、建物の維持管理に必要な修繕として会計処理上費用認識する小規模な修繕工事代が計上されています。なお、年度による差異が大きいこと及び定期的には発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が本投資法人が運用資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- (vi) 「保険料」は、信託不動産に係る損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。
- (vii) 「公租公課」は、信託不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が計上されています。
- (viii) 「その他」は、信託報酬、有線放送使用料、消耗品費、電話料及びリース料金等が計上されています。

### iv. 鑑定評価サマリー

「鑑定評価サマリー」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みません。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社不動産投資研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に運用資産の鑑定評価を委託し作成された各鑑定評価書の概要を記載しています。また、金額については、千円未満を四捨五入して記載しています。

なお、積算価格の計算において、その内訳項目である土地価格及び建物価格は1円単位で記載されているものの、その合計である積算価格は、鑑定評価書上、端数を処理した金額にて計上されているため、土地価格と建物価格の合計と一致しないことがあります。

v. 建物状況調査報告書の概況

「建物状況調査報告書の概況」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社竹中工務店及び有限会社マスターデザイナーズ一級建築士事務所（以下、それぞれ「竹中工務店」、「マスターデザイナーズ」と略称します。）が、運用資産に関する建物劣化診断調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。

なお、建物状況調査のうち、PML、土壌環境調査については、原則として、竹中工務店が実施しています。

vi. 関係者

(i) 「PM 会社」は、各運用資産について、本書の日付現在において効力を有する物件の運営管理を委託している契約を締結している会社を記載しています。

(ii) 「マスターリース会社」は、各運用資産について、本書の日付現在において効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

なお、マスターリース会社のうち有限会社 ARM リーシングは、本投資法人が信託受益権を取得した場合に、エンドテナントとの賃貸借契約の締結及びそれに付随する業務を迅速に行い、効率的な運営を果たすためマスターレシーとして設立された会社（SPC）です。有限会社 ARM リーシングは SPC であるため、かかる業務に関しては、資産運用会社に委託し、資産運用会社が行っております。当該業務を行うために、資産運用会社は、平成 17 年 4 月 27 日に金融庁より投信法第 34 条の 11 第 1 項但書の承認を受けています。

vii. 特記事項

「特記事項」には、各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

viii. 注記

「注記」には、各信託不動産の概要の各項目の記載に当たり、必要な補足説明を記載しています。

オ-1. 新三ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)		
物件名	新三ビル		鑑定評価機関	株式会社不動産投資研究所	
所在地	住居表示	東京都港区新橋三丁目5番10号	価格時点	平成18年10月31日	
	地番	東京都港区新橋三丁目9番2外4筆	鑑定評価額	2,450,000	
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,930,000	
	地積 (㎡)	584.73		土地価格	1,560,000
	用途地域	商業地域	建物価格	370,000	
	容積率/建蔽率 (%)	700/80	直接還元法による収益価格	2,480,000	
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,410,000	
	用途	事務所	割引率	4.7	
	延床面積 (㎡)	2,833.71		最終還元利回り	5.3
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付6階建	建物状況調査報告書の概況		
建築時期	昭和62年5月18日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店		
取得価格 (百万円)	2,106		調査時点	①平成17年6月15日 ②平成17年5月18日	
取得日	平成17年9月7日		再調達価格 (千円)	762,570	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	85,634	
賃貸可能面積 (㎡)	2,460.19		PML (%)	10.8	
賃貸面積 (㎡)	2,460.19		関係者		
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-		PM会社	株式会社ザイマックス	
稼働率 (%)	100.0		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	157		設計者	入江三宅設計事務所	
敷金・保証金等 (円)	90,083,710		構造設計者	株式会社青木豊建築設計事務所	
マスターリース種別	バス・スルー型		施工者	大成建設株式会社	
テナント数	4		確認検査機関	特定行政庁 (港区)	
主なテナント	日本エヌエスシー株式会社				
特記事項					
<p>1. 本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>2. 本物件の北東側隣接地 (9番16) との境界において、当該隣接地上の建物に付属する設備 (配管、換気扇、及び土間) の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の土地の元所有者との間で平成9年11月18日付で覚書が締結されています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p> <p>3. 本物件の北東側隣接地 (9番22) との境界において、当該隣接地上の建物の外壁の一部、及び量水器等の設備が本物件の土地及び本物件の土地の地中に越境しています。また、当該隣接地所有者は、当該隣接地上の建物の厨房に出入りするための通路として、本物件の土地の一部を無償で使用しています。本物件の建物の確認通知書では本物件の北東隣接地 (9番22) の一部を含む敷地面積が対象とされています。なお、本物件の土地の元所有者は、当該隣接地所有者との間で、当該越境及び本件土地の一部の無償使用等に関する覚書を締結しており、当該越境について確認するとともに、隣地上の建物が存在する場合に限り、本物件の土地の一部の無償使用を承認しています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p>					
注記					
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。					

収支の状況（千円）		
運用期間（日数）	第1期 自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)	第2期 自：平成18年5月1日 至：平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	116,294	83,481
賃貸料収入	104,276	74,284
その他収入	12,017	9,197
不動産賃貸費用計	33,999	36,375
外注委託費	14,342	10,775
水道光熱費	6,820	5,686
修繕費	1,059	4,639
保険料	171	145
公租公課	—	6,027
減価償却費	10,661	8,227
その他	943	873
賃貸事業損益	82,295	47,106

オ-2. 35 山京ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)		
物件名	35山京ビル		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
所在地	住居表示	東京都中央区入船三丁目7番2号	価格時点	平成18年10月31日	
	地番	東京都中央区入船三丁目13番3	鑑定評価額	4,154,000	
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,572,000	
	地積 (㎡)	1,216.99		土地価格	1,911,000
	用途地域	商業地域	建物価格	661,000	
	容積率/建蔽率 (%)	500/80	直接還元法による収益価格	4,048,000	
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	4,154,000	
	用途	事務所・共同住宅・駐車場(注1)	割引率	5.1	
	延床面積 (㎡)	6,413.60		最終還元利回り	5.9
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建物状況調査報告書の概況		
	建築時期	平成3年8月7日	調査機関(注2)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得価格(百万円)	4,132		調査時点	①平成17年6月15日 ②平成17年5月18日	
取得日	平成17年9月9日		再調達価格(千円)	1,665,100	
賃貸借の状況(平成18年10月31日現在)			長期修繕費(10年)(千円)	95,775	
賃貸可能面積(㎡)	5,248.41		PML (%)	14.5	
賃貸面積(㎡)	5,248.41		関係者		
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-		PM会社	山京ビル株式会社	
稼働率 (%)	100.0		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額(百万円)	319		設計者	株式会社石川正義建築事務所	
敷金・保証金等(円)	251,633,300		構造設計者	有限会社創建設計事務所	
マスターリース種別	バス・スルー型		施工者	鹿島建設株式会社	
テナント数	7		確認検査機関	特定行政庁(東京都)	
主なテナント	株式会社トランスコンテナ		特記事項		
本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画(建築基準法施行令第112条)に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。					
注記					
(注1) 本物件については、平成16年5月19日付で中央区長との間で、定住型住宅の確保について「無し」と合意しています。					
(注2) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。					

収支の状況 (千円)		
運用期間(日数)	第1期 自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	227,623	177,102
賃貸料収入	202,871	159,626
その他収入	24,751	17,476
不動産賃貸費用計	65,904	62,057
外注委託費	16,195	13,346
水道光熱費	16,553	14,881
修繕費	3,310	874
保険料	366	308
公租公課	-	10,908
減価償却費	26,288	20,484
その他	3,189	1,252
賃貸事業損益	161,719	115,044

オ-3. 渋谷ウエストビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	渋谷ウエストビル		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都目黒区青葉台四丁目555番1外4筆	鑑定評価額	2,230,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,438,000
	地積 (㎡)	820.19 (注1)	土地価格	1,025,000
	用途地域	商業地域、第一種住居地域	建物価格	413,000
	容積率/建蔽率 (%)	600/80、300/60	直接還元法による収益価格	2,435,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,230,000
	用途	事務所・駐車場	割引率	5.3
	延床面積 (㎡)	3,747.00	最終還元利回り	6.1
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,017	調査機関 (注2)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得日	平成17年9月7日	調査時点	①平成17年6月16日 ②平成17年5月18日	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	955,800
賃貸可能面積 (㎡)	2,592.26	関係者	長期修繕費 (10年) (千円)	75,620
賃貸面積 (㎡)	2,592.26	不動産信託受託者	PML (%)	12.5
賃貸可能戸数	—	PM会社	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	—	マスターリース会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	
稼働率 (%)	100.0	設計者	株式会社東急設計 コンサルタント	
年間賃料総額 (百万円)	136	構造設計者	株式会社東急設計 コンサルタント	
敷金・保証金等 (円)	83,983,620	施工者	鹿島・南海・東急建設 共同事業体	
マスターリース種別	バス・スルー型	確認検査機関	特定行政庁 (目黒区)	
テナント数	1	特記事項		
主なテナント	アットネットホーム株式会社	本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。		
注記				
(注1) 本物件の土地の北東側道路 (区道) は、建築基準法第42条第2項に定める道路 (以下「42条2項道路」といいます。) に該当するため、本物件の土地のうち道路境界線より当該道路の中心線から2m以内の部分 (12.03㎡) については、道路として扱われることになります。また、南西側道路 (私道) は、42条2項道路となるため、本物件のうち、道路境界線より当該道路の中心線から2m以内の部分 (42.78㎡) が道路として扱われます。本物件の建物の敷地は、私道負担部分を除いた土地を敷地として建築確認申請をし、検査済証の交付を受けています。また、資産運用会社の知る限り、本件私道負担に関し他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。				
(注2) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	122,425	97,673
賃貸料収入	88,927	68,405
その他収入	33,498	29,267
不動産賃貸費用計	40,926	36,101
外注委託費	8,287	6,360
水道光熱費	17,278	12,679
修繕費	2,728	2,736
保険料	208	175
公租公課	—	4,260
減価償却費	11,707	9,039
その他	715	849
賃貸事業損益	81,499	61,572

オ-4. 千葉ウエストビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)		
物件名	千葉ウエストビル		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区新町24番9号	価格時点	平成18年10月31日	
	地番	千葉県千葉市中央区新町24番9外2筆	鑑定評価額	2,550,000	
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,510,000	
	地積 (㎡)	1,495.56		土地価格	369,453
	用途地域	近隣商業地域	建物価格	1,140,933	
	容積率/建蔽率 (%)	400/80	直接還元法による収益価格	2,570,000	
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,530,000	
	用途	事務所	割引率	6.0	
	延床面積 (㎡)	6,716.79		最終還元利回り	6.3
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建物状況調査報告書の概況		
建築時期	平成8年1月31日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店		
取得価格 (百万円)	2,367		調査時点	①平成17年6月14日 ②平成17年5月17日	
取得日	平成17年9月9日		再調達価格 (千円)	1,900,500	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	49,020	
賃貸可能面積 (㎡)	5,496.35		PML (%)	13.9	
賃貸面積 (㎡)	5,015.97		関係者		
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-		PM会社	東京建物株式会社	
稼働率 (%)	91.3		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	223		設計者	株式会社日建設計	
敷金・保証金等 (円)	151,015,785		構造設計者	株式会社日建設計	
マスターリース種別	パス・スルー型		施工者	株式会社長谷工コーポレーション	
テナント数	20		確認検査機関	特定行政庁 (千葉市)	
主なテナント	アサヒビール株式会社				
特記事項					
該当事項はありません。					
注記					
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。					

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	154,383	123,041
賃貸料収入	144,022	112,836
その他収入	10,360	10,204
不動産賃貸費用計	71,161	65,500
外注委託費	17,525	14,195
水道光熱費	12,054	11,276
修繕費	1,927	2,513
保険料	406	338
公租公課	-	7,294
減価償却費	38,261	28,889
その他	986	991
賃貸事業損益	83,222	57,541

オ-5. 成田 TT ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	成田TTビル		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	千葉県成田市花崎町801番 1	価格時点	平成18年10月31日
	地番	千葉県成田市花崎町801番 1	鑑定評価額	2,054,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	659,000
	地積 (㎡)	2,117.53	土地価格	235,000
	用途地域	準工業地域	建物価格	424,000
	容積率/建蔽率(%)	200/60	直接還元法による収益価格	2,021,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,054,000
	用途	事務所・店舗	割引率	7.0
	延床面積 (㎡)	4,369.69	最終還元利回り	7.8
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 8階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成2年3月8日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得価格 (百万円)	1,860	調査時点	①平成17年6月14日 ②平成17年5月17日	
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	1,063,150	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	81,310
賃貸可能面積 (㎡)	3,895.39	PML (%)	19.6	
賃貸面積 (㎡)	3,575.50	関係者		
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	—	PM会社	生駒ティビーエム株式会社	
稼働率 (%)	91.8	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	179	設計者	東急建設株式会社	
敷金・保証金等 (円)	122,129,608	構造設計者	東急建設株式会社	
マスターリース種別	バス・スルー型	施工者	東急建設株式会社	
テナント数	7	確認検査機関	特定行政庁 (千葉県)	
主なテナント	第一生命保険相互会社	特記事項		
本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	127,353	97,242
賃貸料収入	117,878	89,538
その他収入	9,474	7,703
不動産賃貸費用計	30,733	30,085
外注委託費	11,809	8,878
水道光熱費	5,809	5,276
修繕費	114	969
保険料	236	198
公租公課	—	3,834
減価償却費	11,755	10,122
その他	1,007	804
賃貸事業損益	96,619	67,156

オ-6. 宇都宮センタービル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)		
物件名	宇都宮センタービル		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	住居表示	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	価格時点	平成18年10月31日	
	地番	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番25外7筆	鑑定評価額	2,270,000	
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,500,000	
	地積 (㎡)	1,304.60		土地価格	519,897
	用途地域	商業地域	建物価格	975,121	
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,270,000	
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,260,000	
	用途	事務所	割引率	6.3	
	延床面積 (㎡)	7,089.84		最終還元利回り	6.6
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	建物状況調査報告書の概況		
	建築時期	昭和61年1月31日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得価格 (百万円)	2,135	調査時点	①平成17年6月16日 ②平成17年5月17日		
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	1,804,666		
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	138,942	
賃貸可能面積 (㎡)	5,042.86	PML (%)	10.9		
賃貸面積 (㎡)	4,236.13	関係者			
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
賃貸戸数	—	PM会社	三幸エステート株式会社		
稼働率 (%)	84.0	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング		
年間賃料総額 (百万円)	193	設計者	株式会社横河建築設計事務所		
敷金・保証金等 (円)	119,404,862	構造設計者	株式会社横河建築設計事務所		
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	日本国土開発株式会社		
テナント数	21	確認検査機関	特定行政庁 (宇都宮市)		
主なテナント	株式会社整理回収機構				
特記事項					
本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。					
注記					
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。					

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	137,286	99,798
賃貸料収入	124,953	90,749
その他収入	12,332	9,049
不動産賃貸費用計	76,535	71,589
外注委託費	18,232	14,793
水道光熱費	13,213	10,596
修繕費	14,531	14,870
保険料	395	325
公租公課	—	7,298
減価償却費	28,240	22,549
その他	1,923	1,155
賃貸事業損益	60,751	28,208

オ-7. サザン水戸ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	サザン水戸ビル		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	茨城県水戸市城南一丁目1番8外2筆	鑑定評価額	2,130,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	846,000
	地積 (㎡)	1,052.68		土地価格
	用途地域	商業地域	建物価格	683,989
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,120,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,130,000
	用途	事務所・店舗	割引率	6.3
	延床面積 (㎡)	6,336.28		最終還元利回り
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	昭和60年2月19日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	1,962	調査時点	①平成17年6月16日 ②平成17年5月17日	
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	1,423,000	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	118,940
賃貸可能面積 (㎡)	4,928.08	PML (%)	13.7	
賃貸面積 (㎡)	4,506.60	関係者		
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	—	PM会社	三幸エステート株式会社	
稼働率 (%)	91.4	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	201	設計者	株式会社久米建築事務所	
敷金・保証金等 (円)	100,537,224	構造設計者	株式会社久米建築事務所	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	大成建設株式会社	
テナント数	25	確認検査機関	特定行政庁 (水戸市)	
主なテナント	東電不動産管理株式会社			
特記事項				
本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)	第2期 自：平成18年5月1日 至：平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	128,120	96,466
賃貸料収入	121,355	91,819
その他収入	6,765	4,647
不動産賃貸費用計	44,983	42,750
外注委託費	10,718	9,993
水道光熱費	9,892	7,764
修繕費	437	1,156
保険料	315	261
公租公課	2,558	4,896
減価償却費	19,696	17,731
その他	1,365	946
賃貸事業損益	83,136	53,716

オ-8. 堀川通四条ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	堀川通四条ビル		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町293番地1	価格時点	平成18年10月31日
	地番	京都府京都市下京区醍ヶ井通綾小路下る要法寺町422番外11筆	鑑定評価額	2,050,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,380,000
	地積 (㎡)	864.61	土地価格	496,936
	用途地域	商業地域	建物価格	882,378
	容積率/建蔽率 (%)	700/80	直接還元法による収益価格	2,020,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,070,000
	用途	事務所・駐車場	割引率	6.5
	延床面積 (㎡)	6,323.96	最終還元利回り	6.8
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付9階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	1,885	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得日	平成17年9月7日	調査時点	①平成17年6月21日 ②平成17年5月18日	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	1,564,500
賃貸可能面積 (㎡)	4,840.73	長期修繕費 (10年) (千円)	77,950	
賃貸面積 (㎡)	4,484.81	PML (%)	10.0	
賃貸可能戸数	—	関係者		
賃貸戸数	—	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
稼働率 (%)	92.6	PM会社	生駒ティビーエム株式会社	
年間賃料総額 (百万円)	224	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
敷金・保証金等 (円)	154,009,940	設計者	竹中工務店	
マスターリース種別	バス・スルー型	構造設計者	竹中工務店	
テナント数	13	施工者	竹中工務店	
主なテナント	株式会社日新システムズ	確認検査機関	特定行政庁 (京都市)	
特記事項				
<p>1. 本物件南側の塀一部が隣接地 (422番3及び422番4) に越境し、本物件南側に位置する鉄製扉に付帯する鉄柱支柱の一部が隣接地 (422番3) に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。</p> <p>2. 本物件南側の隣接地 (422番3及び422番4) の建物の一部 (庇) が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。</p> <p>3. 本物件北側の塀の一部が隣接地 (74番) に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の前信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。なお、当該覚書については現信託受託者がその地位を継承しています。</p> <p>4. 本物件北側の塀の一部が隣接地 (72番地) に越境して、当該隣接地の建物の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月14日付で覚書を締結しています。</p>				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)	第2期 自：平成18年5月1日 至：平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	156,334	121,783
賃貸料収入	145,204	112,596
その他収入	11,130	9,186
不動産賃貸費用計	59,158	55,761
外注委託費	13,214	10,063
水道光熱費	11,757	10,710
修繕費	262	1,747
保険料	346	287
公租公課	15	7,439
減価償却費	32,551	24,510
その他	1,010	1,003
賃貸事業損益	97,176	66,022

オ-9. KYUHO 江坂ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	KYUHO江坂ビル		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	大阪府吹田市江坂町二丁目1番16外1筆	鑑定評価額	2,000,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,200,000
	地積 (㎡)	991.75		土地価格
	用途地域	商業地域	建物価格	839,357
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,000,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	1,990,000
	用途	事務所・車庫	割引率	6.4
	延床面積 (㎡)	6,098.09		最終還元利回り
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成5年1月31日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得価格 (百万円)	1,899		調査時点	①平成17年6月21日 ②平成17年5月18日
取得日	平成17年9月9日		再調達価格 (千円)	1,558,211
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	56,680
賃貸可能面積 (㎡)	5,087.52		PML (%)	10.1
賃貸面積 (㎡)	4,236.54		関係者	
賃貸可能戸数	-		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸戸数	-		PM会社	三幸エステート株式会社
稼働率 (%)	83.3		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	174		設計者	高島満一級建築士事務所
敷金・保証金等 (円)	122,723,114		構造設計者	高島満一級建築士事務所
マスターリース種別	バス・スルー型		施工者	清水建設・紙谷工務店 共同事業体
テナント数	15		確認検査機関	特定行政庁 (吹田市)
主なテナント	サンデン株式会社			
特記事項				
<p>1. 本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>2. 本物件東側隣接地との境界に設置されているコンクリート塀の一部が本物件に越境していますが、当該隣接地所有者との間で越境について確認するとともに今後当該コンクリート塀の改修等が行われる場合には当該隣接地所有者の費用負担で越境を解消する旨の覚書を平成17年8月12日付けで締結しております。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。</p>				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期	第2期
	自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	108,761	99,231
賃貸料収入	96,111	83,913
その他収入	12,650	15,317
不動産賃貸費用計	63,485	60,456
外注委託費	12,755	10,239
水道光熱費	8,117	8,551
修繕費	905	2,015
保険料	331	279
公租公課	1	8,379
減価償却費	40,181	30,289
その他	1,193	702
賃貸事業損益	45,276	38,774

オ-10. 内神田ビル

物件概要		鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	内神田ビル	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	価格時点	平成18年10月31日
	地番	鑑定評価額	3,325,000
土地	権利形態	積算価格	1,773,000
	地積 (㎡)	土地価格	1,528,000
	用途地域	建物価格	245,000
	容積率/建蔽率 (%)	直接還元法による収益価格	3,589,000
建物	権利形態	DCF法による収益価格	3,325,000
	用途	割引率	5.0
	延床面積 (㎡)	最終還元利回り	5.9
	構造・階数	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	調査機関 (注1)	① マスターデザイナーズ ② 竹中工務店
取得価格 (百万円)	3,323	調査時点	① 平成18年2月4日 ② 平成18年3月7日
取得日	平成18年5月30日	再調達価格 (千円)	1,373,780
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)		長期修繕費 (10年) (千円)	84,940
賃貸可能面積 (㎡)	3,315.07	PML (%)	13.4
賃貸面積 (㎡)	3,315.07	関係者	
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
賃貸戸数	—	PM会社	株式会社アーバンコミュニテイ
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	216	設計者 (注2) 竣工時	株式会社長谷川工務店 (注3)
敷金・保証金等 (円)	123,213,019	リニューアル工事時	大成建設株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型	構造設計者 (注2) 竣工時	株式会社長谷川工務店 (注3)
テナント数	9	リニューアル工事時	大成建設株式会社
主なテナント	財団法人漁港漁場漁村技術研究所	施工者 (注2) 竣工時	株式会社長谷川工務店 (注3)
		リニューアル工事時	大成建設株式会社
		確認検査機関	特定行政庁 (東京都)
特記事項			
本物件は、建築後の法令の改正により、許容容積率 (建築基準法第52条)、防火区画 (建築基準法施行令第112条) 及び排煙設備の設置義務 (建築基準法施行令第126条の2) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。			
注記			
(注1) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。			
(注2) リニューアル工事時の欄には、平成14年2月に耐震補強工事を含むリニューアル工事を行なった際の会社を記載しています。			
(注3) 株式会社長谷川工務店は、株式会社長谷工コーポレーションに商号を変更しています。			

収支の状況 (千円)	
運用期間 (日数)	第2期 自：平成18年5月30日 至：平成18年10月31日 (155日)
不動産賃貸収入計	97,671
賃貸料収入	91,559
その他収入	6,112
不動産賃貸費用計	23,626
外注委託費	5,390
水道光熱費	5,085
修繕費	582
保険料	230
公租公課	—
減価償却費	11,420
その他	917
賃貸事業損益	74,045

商-1. ラ・ポルト青山

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ラ・ポルト青山		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都渋谷区神宮前五丁目51番19外8筆	鑑定評価額	14,330,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	9,321,000
	地積 (㎡)	1,272.58		土地価格
	用途地域	商業地域、第二種住居地域	建物価格	1,647,000
	容積率/建蔽率 (%)	700/80、300/60	直接還元法による収益価格	15,200,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	14,330,000
	用途	店舗・事務所	割引率	3.7
	延床面積 (㎡)	6,572.29		最終還元利回り
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付11階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成16年11月12日	調査機関	竹中工務店	
取得価格 (百万円)	14,024	調査時点	平成17年4月21日	
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	1,893,000	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (12年) (千円)	8,810
賃貸可能面積 (㎡)	4,171.26	PML (%)	高層棟8.5/低層棟13.5 全体9.1	
賃貸面積 (㎡)	4,171.26	関係者		
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	—	PM会社	株式会社アーバンコーポレイション	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	707	設計者	株式会社日本設計	
敷金・保証金等 (円)	297,872,590	構造設計者	株式会社日本設計	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	鹿島建設株式会社	
テナント数	18	確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人日本建築センター)	
主なテナント	株式会社アーバンコーポレイション	特記事項		
該当事項はありません。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	527,817	396,220
賃貸料収入	444,890	349,464
その他収入	82,927	46,756
不動産賃貸費用計	132,281	120,839
外注委託費	50,348	30,113
水道光熱費	32,487	33,707
修繕費	7,744	—
保険料	439	353
公租公課	1	24,165
減価償却費	37,963	29,788
その他	3,297	2,709
賃貸事業損益	395,535	275,381

商-2. ホテル日航茨木 大阪

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ホテル日航茨木 大阪		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	大阪府茨木市中穂積一丁目2番8外4筆	鑑定評価額	2,530,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	4,500,000
	地積 (㎡)	7,168.66		土地価格
	用途地域	近隣商業地域	建物価格	3,203,010
	容積率/建蔽率 (%)	300/80	直接還元法による収益価格	2,520,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,550,000
	用途	ホテル・駐車場	割引率	5.2
	延床面積 (㎡)	17,652.11		最終還元利回り
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成4年5月31日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,510	調査時点	①平成18年2月4日 ②平成18年3月7日	
取得日	平成18年3月28日	再調達価格 (千円)	5,953,550	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	259,800
賃貸可能面積 (㎡)	17,652.11	PML (%)	12.5	
賃貸面積 (㎡)	17,652.11	関係者		
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	新生信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-	PM会社	株式会社アセット・オペレーターズ	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	-	
年間賃料総額 (百万円)	224	設計者	大成建設株式会社	
敷金・保証金等 (円)	-	構造設計者	大成建設株式会社	
マスターリース種別	-	施工者	大成建設株式会社	
テナント数	1	確認検査機関	特定行政庁 (茨木市)	
主なテナント	株式会社アセット・オペレーターズ			
特記事項				
<p>本物件の敷地西側に、農業任意団体の管理する農業用水のポンプ小屋 (以下「小屋」といいます) が設置されております。なお、当該農業任意団体とは、本物件の信託受託者との間で平成18年9月8日付にて覚書を締結し、小屋に起因して第三者に損害が生じたときは、当該農業任意団体が一切の責任を負うこと、及び小屋の撤去が必要な場合は当該農業任意団体が自らの責任で撤去することを条件に、小屋の敷地 (約1.82㎡) を無償使用することを承諾しております。また、当該覚書では、本物件が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p>				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成18年3月28日 至:平成18年4月30日 (34日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	21,100	112,110
賃貸料収入	21,095	112,110
その他収入	4	-
不動産賃貸費用計	18,078	58,853
外注委託費	208	1,110
水道光熱費	-	-
修繕費	653	4,056
保険料	180	1,009
公租公課	-	-
減価償却費	17,032	51,486
その他	3	1,190
賃貸事業損益	3,021	53,256

商-3. 西野ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	西野ビル		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都八王子市新町2番5号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都八王子市新町15番1他8筆	鑑定評価額	2,722,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,672,000
	地積 (㎡)	3,251.27	土地価格	818,000
	用途地域	近隣商業地域	建物価格	854,000
	容積率/建蔽率(%)	300/80	直接還元法による収益価格	2,900,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,722,000
	用途	共同住宅・店舗・事務所・駐車場・スポーツセンター・診療所	割引率	5.8
	延床面積 (㎡)	9,738.89	最終還元利回り	6.6
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成2年7月16日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,715		調査時点	①平成18年2月4日 ②平成18年3月7日
取得日	平成18年5月30日		再調達価格 (千円)	2,380,070
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	167,420
賃貸可能面積 (㎡)	7,205.81		PML (%)	13.4
賃貸面積 (㎡)	6,686.22		関係者	
賃貸可能戸数	52		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
賃貸戸数	48		PM会社	ベニーエステートサービス株式会社
稼働率 (%)	92.8		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	204		設計者	株式会社昭和設計
敷金・保証金等 (円)	137,265,956		構造設計者	株式会社昭和設計
マスターリース種別	パス・スルー型		施工者	大成建設株式会社
テナント数	45		確認検査機関	特定行政庁 (八王子市)
主なテナント	セントラルスポーツ株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)	
運用期間 (日数)	第2期 自：平成18年5月30日 至：平成18年10月31日 (155日)
不動産賃貸収入計	93,737
賃貸料収入	86,600
その他収入	7,137
不動産賃貸費用計	35,914
外注委託費	5,643
水道光熱費	6,692
修繕費	831
保険料	373
公租公課	-
減価償却費	21,555
その他	818
賃貸事業損益	57,823

住-1. ミルム代官山

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ミルム代官山		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都渋谷区猿楽町7番1号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都渋谷区猿楽町9番1	鑑定評価額	6,927,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	5,621,000
	地積 (㎡)	2,134.66		土地価格
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	建物価格	1,586,000
	容積率/建蔽率(%)	300/60	直接還元法による収益価格	7,283,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	6,927,000
	用途	共同住宅・駐車場・店舗	割引率	4.2
	延床面積 (㎡)	8,192.31	最終還元利回り	5.0
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付6階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	6,869	調査機関	竹中工務店	
取得日	平成17年9月9日	調査時点	平成17年2月24日	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	1,777,600
賃貸可能面積 (㎡)	5,353.82	長期修繕費 (12年) (千円)	85,030	
賃貸面積 (㎡)	5,173.73	PML (%)	10.1	
賃貸可能戸数	83	関係者		
賃貸戸数	80	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
稼働率 (%)	96.6	PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社	
年間賃料総額 (百万円)	359	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
敷金・保証金等 (円)	97,287,000	設計者	清水建設株式会社	
マスターリース種別	バス・スルー型	構造設計者	清水建設株式会社	
テナント数	80	施工者	清水建設株式会社	
主なテナント	-	確認検査機関	指定確認検査機関 (日本イー アールアイ株式会社)	
特記事項				
東南側の隣接地 (9番2) との境界付近において、隣接地からブロック塀の一部が越境しています。なお受託者と隣接地所有者との間でブロック塀の処置に関し、確認書を締結しています。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	237,735	176,684
賃貸料収入	225,187	170,936
その他収入	12,548	5,748
不動産賃貸費用計	60,100	55,641
外注委託費	20,167	20,396
水道光熱費	5,186	5,196
修繕費	300	225
保険料	400	270
公租公課	-	3,315
減価償却費	32,359	24,959
その他	1,685	1,278
賃貸事業損益	177,635	121,042

住-2. ミルーム白金台

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ミルーム白金台		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都品川区上大崎一丁目537番5外4筆	鑑定評価額	2,686,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,643,000
	地積 (㎡)	1,279.67	土地価格	1,139,000
	用途地域	第一種住居地域	建物価格	504,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	2,836,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,686,000
	用途	共同住宅	割引率	4.4
	延床面積 (㎡)	2,797.66	最終還元利回り	5.2
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成15年9月16日	調査機関	竹中工務店	
取得価格 (百万円)	2,680		調査時点	平成17年2月24日
取得日	平成17年9月9日		再調達価格 (千円)	730,000
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (12年) (千円)	29,410
賃貸可能面積 (㎡)	2,672.85		PML (%)	北棟11.0/南棟13.4 全体12.9
賃貸面積 (㎡)	2,572.68		関係者	
賃貸可能戸数	37		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
賃貸戸数	36		PM会社	住友不動産建物サービス株式会社
稼働率 (%)	96.3		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	145		設計者	株式会社遠藤剛生建築事務所
敷金・保証金等 (円)	24,950,000		構造設計者	株式会社遠藤剛生建築事務所
マスターリース種別	パス・スルー型		施工者	清水建設株式会社
テナント数	35		確認検査機関	指定確認検査機関 (株式会社 東京建築検査機構)
主なテナント	-			
特記事項				
該当事項はありません。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	99,800	74,212
賃貸料収入	94,511	72,733
その他収入	5,288	1,479
不動産賃貸費用計	24,507	18,788
外注委託費	12,118	7,935
水道光熱費	695	582
修繕費	147	141
保険料	162	144
公租公課	-	1,203
減価償却費	10,515	8,122
その他	868	657
賃貸事業損益	75,293	55,424

住-3. ミルーム乃木坂

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ミルーム乃木坂		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都港区赤坂八丁目12番25号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都港区赤坂八丁目419番2外1筆	鑑定評価額	2,767,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,083,000
	地積 (㎡)	957.09 (注)	土地価格	1,455,000
	用途地域	第二種住居地域・第一種中高層住居専用地域	建物価格	628,000
	容積率/建蔽率 (%)	400/60、300/60	直接還元法による収益価格	2,844,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,767,000
	用途	共同住宅	割引率	4.3
	延床面積 (㎡)	3,513.53	最終還元利回り	4.9
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺地下1階付6階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,751	調査機関	竹中工務店	
取得日	平成17年9月9日	調査時点	平成17年2月23日	
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	807,300
賃貸可能面積 (㎡)	2,888.37	関係者	長期修繕費 (12年) (千円)	36,870
賃貸面積 (㎡)	2,842.62	不動産信託受託者	PML (%)	8.4
賃貸可能戸数	47	PM会社	住友不動産建物サービス株式会社	
賃貸戸数	46	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
稼働率 (%)	98.4	設計者	株式会社類設計室	
年間賃料総額 (百万円)	150	構造設計者	株式会社類設計室	
敷金・保証金等 (円)	25,538,300	施工者	株式会社熊谷組	
マスターリース種別	パス・スルー型	確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人日本建築センター)	
テナント数	34	特記事項		
主なテナント	-	北西側隣接地 (414番及び415番) 所有者のブロック塀の一部が、本物件の土地に越境しています。本件について当初委託者と当該北西側隣接地所有者との間で、ブロック塀の所有権が当該隣地所有者にあり、ブロック塀が本物件の土地に越境している旨確認し、ブロック塀を再建造する場合は414番及び415番上にもみ建造する旨の確認書を平成14年4月9日付で締結しています。		
注記				
(注)本物件の建物は419番2を敷地として建築確認を申請をし、検査済証の交付を受けています。419番1 (地目:公衆用道路 面積:80.62㎡)は私道として負担をしています。本件私道負担に関し他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	93,475	76,283
賃貸料収入	92,154	75,187
その他収入	1,320	1,095
不動産賃貸費用計	24,471	18,492
外注委託費	8,231	4,930
水道光熱費	947	647
修繕費	145	18
保険料	181	138
公租公課	-	1,227
減価償却費	13,991	10,790
その他	973	740
賃貸事業損益	69,003	57,790

住-4. ミルーム南青山

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ミルーム南青山		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都港区南青山四丁目26番16号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都港区南青山四丁目479番外1筆	鑑定評価額	2,597,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,927,000
	地積 (㎡)	711.68 (注)	土地価格	1,423,000
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物価格	504,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	2,729,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,597,000
	用途	共同住宅・店舗	割引率	4.1
	延床面積 (㎡)	2,416.50	最終還元利回り	4.7
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成16年3月3日	調査機関	竹中工務店	
取得価格 (百万円)	2,575		調査時点	平成17年2月23日
取得日	平成17年9月9日		再調達価格 (千円)	522,400
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (12年) (千円)	35,080
賃貸可能面積 (㎡)	1,905.13		PML (%)	9.9
賃貸面積 (㎡)	1,809.73		関係者	
賃貸可能戸数	45		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
賃貸戸数	42		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
稼働率 (%)	95.0		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	135		設計者	株式会社類設計室
敷金・保証金等 (円)	41,249,000		構造設計者	株式会社類設計室
マスターリース種別	パス・スルー型		施工者	株式会社鴻池組
テナント数	44		確認検査機関	指定確認検査機関 (イーホームズ株式会社)
主なテナント	-			
特記事項				
<p>本物件の土地の東南側に隣接地 (地番478番) 所有者のコンクリート擁壁の一部が越境しています。なお、本件について本物件の土地の元所有者と当該隣接地所有者との間で、隣接地所有者が建物の再建築を行う際には越境部分を撤去する旨を内容とする覚書を平成12年4月7日付で締結しています。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。</p>				
注記				
<p>(注) 本物件の土地の北東側道路 (区道) は、42条2項道路に該当するため、本物件の土地のうち道路境界線より当該区道の中心線から2m以内の部分 (6.4㎡) については、私道として扱われています。また、資産運用会社の知る限り、本件私道負担に関し他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。</p>				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)	第2期 自:平成18年5月1日 至:平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	95,354	76,574
賃貸料収入	90,701	69,550
その他収入	4,653	7,023
不動産賃貸費用計	24,734	22,988
外注委託費	10,092	9,353
水道光熱費	2,240	2,607
修繕費	144	370
保険料	117	107
公租公課	-	1,148
減価償却費	10,941	8,406
その他	1,197	993
賃貸事業損益	70,620	53,586

住-5. ミルーム広尾Ⅱ

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	ミルーム広尾Ⅱ		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都港区南麻布五丁目1番10号	価格時点	平成18年10月31日
	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46	鑑定評価額	2,263,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,459,000
	地積 (㎡)	608.63 (注)		土地価格
	用途地域	第一種住居地域	建物価格	485,000
	容積率/建蔽率 (%)	400/60	直接還元法による収益価格	2,378,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,263,000
	用途	共同住宅・店舗	割引率	4.4
	延床面積 (㎡)	2,422.10	最終還元利回り	5.2
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成16年2月23日	調査機関	竹中工務店	
取得価格 (百万円)	2,256		調査時点	平成17年2月23日
取得日	平成17年9月9日		再調達価格 (千円)	608,900
賃貸借の状況 (平成18年10月31日現在)			長期修繕費 (12年) (千円)	42,660
賃貸可能面積 (㎡)	1,994.69		PML (%)	12.9
賃貸面積 (㎡)	1,962.16		関係者	
賃貸可能戸数	53		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
賃貸戸数	52		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
稼働率 (%)	98.4		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	130		設計者	株式会社類設計室
敷金・保証金等 (円)	37,829,000		構造設計者	株式会社類設計室
マスターリース種別	バス・スルー型		施工者	株式会社熊谷組
テナント数	50		確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人日本建築センター)
主なテナント	-			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) 本物件の土地の西側道路 (私道) は42条2項道路、南側道路 (私道) は建築基準法第42条1項3号道路であり、本物件のうち、道路境界線より当該道路の中心線から2㎡以内の部分 (87.35㎡) が道路として扱われます。本物件の建物敷地は、当該私道負担部分を除いた土地を敷地として建築確認申請をし、検査済証の交付を受けています。また、資産運用会社の知る限り、本件私道負担に関し他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。				

収支の状況 (千円)		
運用期間 (日数)	第1期 自：平成17年9月9日 至：平成18年4月30日 (234日)	第2期 自：平成18年5月1日 至：平成18年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	83,924	66,324
賃貸料収入	82,323	63,646
その他収入	1,600	2,677
不動産賃貸費用計	23,109	22,188
外注委託費	11,092	11,630
水道光熱費	933	769
修繕費	107	101
保険料	137	205
公租公課	5	1,242
減価償却費	10,021	7,706
その他	811	532
賃貸事業損益	60,815	44,135

(ロ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

投資運用資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(注) (百万円)		
				総額	当期 支払額	既払 総額
新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	空調システム更新工事等	平成18年 8月～12月	113	65	65
35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	空調システム更新工事	平成19年 1月～5月	98	—	—
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	外壁改修工事等	平成19年 3月～4月	18	—	—
		空調システム更新工事	平成19年 2月～5月	41	—	—
成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	外壁改修工事	平成19年 2月～5月	51	—	—
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	トイレ更新工事	平成18年 9月～11月	30	—	—
		空調システム更新工事	平成18年 8月～12月	182	63	63
		袖看板更新工事	平成18年12月 ～平成19年3月	20	—	—
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	共用部内装工事	平成19年 5月～7月	56	—	—
堀川通四条ビル	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町293番地1	中央監視盤工事	平成19年 5月～7月	18	—	—
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	外壁改修工事	平成19年 5月～6月	66	—	—
内神田ビル	東京都千代田区内神田一丁目14番10号	エレベーター更新工事	平成19年8月	19	—	—
西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	屋根防水補修工事等	平成19年 3月～4月	23	—	—
		外壁改修工事	平成19年 4月～5月	40	—	—
		住戸内装改修工事	平成19年 5月～10月	15	—	—

(注) 工事金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、工事予定金額は概算数値であり、今後計画を進める際に変動することがあります。

b. 期中の資本的支出

第2期において、本投資法人が投資運用資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。

また、当期の資本的支出の総額は 223 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 37 百万円と合わせて 261 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
35山京ビル	東京都中央区 入船三丁目7番2号	空調システム更新工事	平成18年 4月～5月	10
成田TTビル	千葉県成田市 花崎町801番1	外壁工事	平成18年 4月～6月	21
サザン水戸ビル	茨城県水戸市 城南一丁目1番6号	トイレ等改修工事	平成18年 8月～10月	59
堀川通四条ビル	京都府京都市 下京区堀川通綾小路下 る綾堀川町293番地1	トイレ等改修工事	平成18年 8月～10月	20
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区 神宮前五丁目51番8号	内装工事	平成18年8月	11
ホテル日航茨木 大阪	大阪府茨木市 中穂積一丁目1番10号	エレベーターシャフト 遮煙システム工事	平成18年 5月～7月	13
その他の資本的支出				87
合計				223

(注) 工事金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第2期	第1期
前期末積立金残高	56	—
当期積立額	380	110
当期積立金取崩額	198	53
次期繰越額	238	56

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 上位テナント及び主なテナントへの賃貸状況等

a. 上位テナントの一覧

運用資産における上位テナントの賃貸状況は、下表の通りです。ここで「上位テナント」とは、当該テナントへの賃貸面積を賃貸面積の合計で除した割合の高いエンドテナントのうち、上位10位までのテナントをいいます。

平成18年10月31日現在

	テナント名 (注1)	業種 (注2)	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 シェア (%) (注4)
1	株式会社 アセット・オペレーターズ	宿泊業	ホテル日航茨木 大阪	17,652.11	21.4
2	セントラルスポーツ 株式会社	その他の教育、学習支援業	西野ビル	3,740.18	4.5
3	アットネットホーム 株式会社	通信業	渋谷ウエストビル	2,592.26	3.1
4	株式会社日新システムズ	情報サービス業	堀川通四条ビル	1,446.28	1.8
5	第一生命保険相互会社	保険業（保険媒介代理業、 保健サービス業を含む）	成田TTビル 西野ビル	1,382.40	1.7
6	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	1.6
7	リコーテクノシステムズ 株式会社	情報サービス業	35山京ビル 千葉ウエストビル	1,166.27	1.4
8	株式会社 アーバンコーポレイション	不動産取引業	ラ・ポルト青山	1,160.33	1.4
9	日本エヌエスシー株式会社	化学工業	新三ビル	1,159.75	1.4
10	ヤマトロジスティクス 株式会社	空運業	35山京ビル	1,151.34	1.4

(注1) 「テナント名」の欄には、エンドテナントの名称を記載しています。

(注2) 「業種」の欄には、総務省統計局日本標準産業分類（平成14年3月改訂）の中分類に基づいて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合を小数第2位以下は四捨五入して記載しています。

b. 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。ここで「主なテナント」とは、エンドテナントのうち、総賃貸面積シェアが10%以上のテナント及び利害関係者をいいます。

1	テナント名	株式会社アセット・オペレーターズ	テナント賃貸面積 (注1)	17,652.11㎡
	業種	宿泊業	総賃貸面積シェア (注2)	21.4%
	入居物件名	ホテル日航茨木 大阪		
	契約期間(注4) (開始日～満了日)	開始日：平成16年8月30日 満了日：平成26年8月29日	賃貸面積	17,652.11㎡
	年間賃料・共益費	224,220,000円	敷金・保証金	—
	賃料改定条件	平成23年3月1日以後において、両当事者で協議の上、改定することができるものとします。		
	契約更新条件	本テナントとの間の契約は定期借家契約であり、原則として期間満了により終了します。ただし、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対し書面による通知をしなければ、賃貸借の終了を主張することはできません。		
	特記事項	本契約は、平成23年3月28日までは、解約することはできません。但し、平成23年3月28日以前において、賃貸人は賃借人に契約が終了する日から平成23年3月28日までの期間に対応する賃料相当額(但し、当該期間が1年未満の場合は、1年間分の賃料相当額)を賃貸人に支払うことにより契約を解約することができます。また、平成23年3月29日以降において、契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し、契約日から1年前までに書面による通知を行う、若しくは1年分の賃料を賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができます。		

2	テナント名	アセット・マネジャーズ株式会社	テナント賃貸面積 (注1)	33.61㎡
	業種	不動産取引業	総賃貸面積シェア (注2)	0.0%
	入居物件名	ミルーム南青山		
	契約期間(注4) (開始日～満了日)	開始日：平成16年6月1日 満了日：平成20年5月31日	賃貸面積	33.61㎡
	年間賃料・共益費	2,760,000円	敷金・保証金	460,000円
	賃料改定条件	土地又は建物に対する公租公課、物価上昇等の経済状態の変化による事由が発生したときは、協議の上賃料の改定を請求することができます。		
	契約更新条件	賃貸借契約は、両当事者の合意する賃貸借条件の下、更に2年間更新することができます。		
	特記事項	本契約は普通借家契約です。		

(注1) 「テナント賃貸面積」の欄には、該当するエンドテナントが全運用資産に関して賃借している面積の合計を記載しています。

(注2) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合を小数第2位以下は四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約期間」、「賃貸面積」、「年間賃料・共益費」、「敷金・保証金」、「賃料改定条件」、「契約更新条件」及び「特記事項」の各欄は平成18年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づき記載しています。

(注4) 「契約期間」の欄には、エンドテナントが該当物件に入居した日を開始日とし、本書の日付現在効力のある賃貸借契約の終了日を満了日としてそれぞれ記載しています。

c. 売上歩合制による賃貸借契約の導入状況

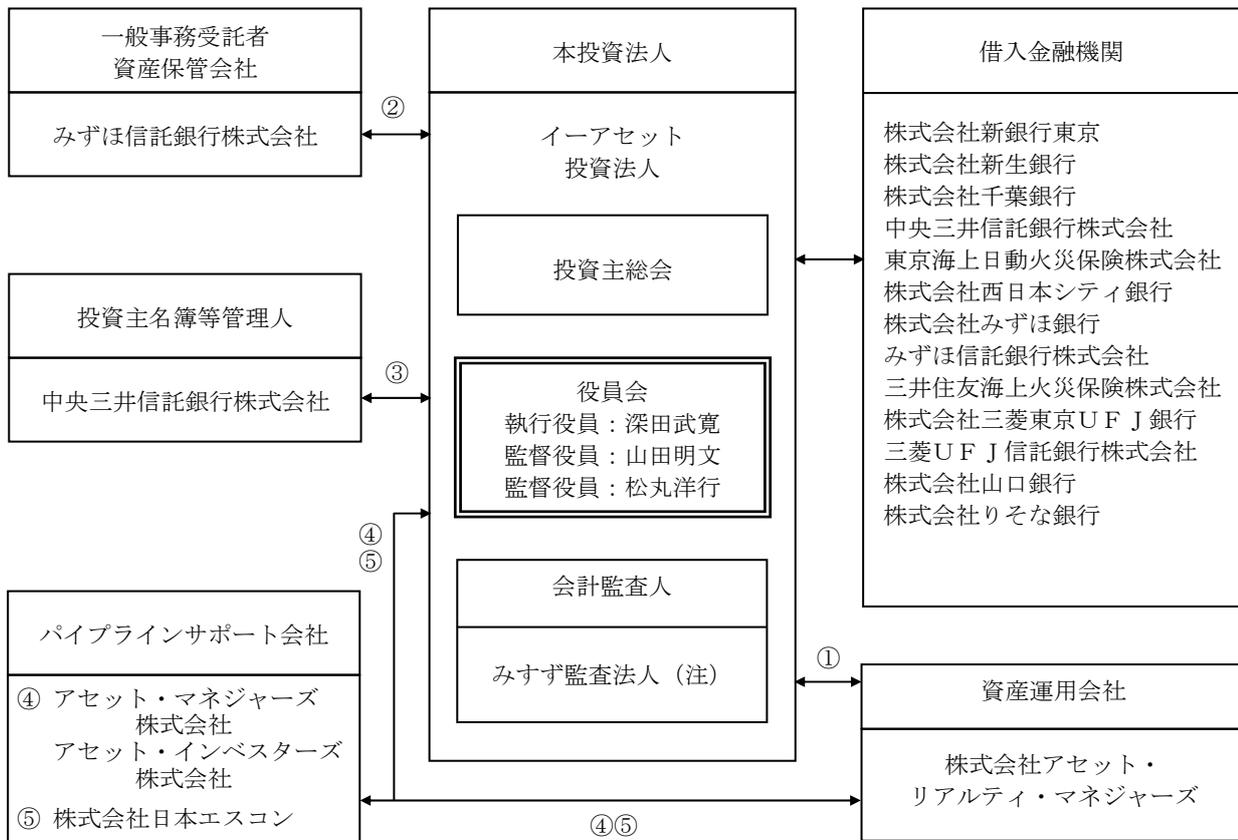
平成18年10月31日現在において、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積のうち、売上歩合制による賃貸借契約を締結しているエンドテナントの賃貸面積の合計（以下「売歩テナント賃貸面積」といいます。）は、以下の通りです。

物件名	総賃貸可能面積 (A)	売歩テナント 賃貸面積(B)	(B)／(A) (注)
商-1 ラ・ポルト青山	86,750.90㎡	1,671.61㎡	1.9%

(注) 小数第2位以下を四捨五入しています。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

① 本投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 名義書換事務委託契約
- ④ パイプラインサポート契約
- ⑤ 開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書

(注) 平成 18 年 9 月 1 日付で法人名称が中央青山監査法人からみすず監査法人に変更されました。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	イーアセット投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ	<p>本投資法人との間で平成17年5月2日付の資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務及び④ その他本投資法人が随時委託する上記①から③に関連し又は付随する業務です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月2日付の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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、① 本投資法人の役員会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及び④ 納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p>
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年5月2日付の名義書換事務委託契約を締結しています。</p> <p>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。ただし、投資法人債に係るものを除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき① 投資口の名義書換に関する事務、② 本投資証券の発行に関する事務、③ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④ 機関の運営に関する事務及び⑤ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの届出の受付に関する事務等を行います。</p>

## ③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
パイプライン サポート会社	アセット・マネジャーズ 株式会社 アセット・インベスターズ 株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年7月15日付の「パイプラインサポート契約」を締結しています。業務の内容は、後記「投資法人の運用に関する基本方針（1）投資方針 ② 成長戦略（ロ）外部成長 c. アセット・マネジャーズグループの事業概要、実績及びサポート」をご参照下さい。
	株式会社日本エスコン	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年7月15日付の「開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書」を締結しています。業務の内容は、後記「投資法人の運用に関する基本方針（1）投資方針 ② 成長戦略（ロ）外部成長 e. 日本エスコンのサポート」をご参照下さい。

## 投資法人の運用に関する基本方針（「2. 運用方針および運用状況」の参照資料）

### (1) 【投資方針】

#### ① 基本方針

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等を投資対象とします。投資及び資産運用に際しては、投資主価値の最大化を実現させるべく、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の着実な成長を図ることを目的とします。また、ポートフォリオにおける運用資産の用途が集中することによるリスクを軽減させる目的で、オフィス、商業施設等及び住居の3つに用途を分類し、それぞれの用途毎に適切な投資を実施します（規約別紙1）。

#### (イ) 総合型ポートフォリオの追求

##### a. 適切なポートフォリオバランスの確保

本投資法人は、投資対象の用途及び投資地域について限定的なアプローチを排し、投資対象を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求します。これにより、成長性を確保し、運用資産残高の伸長を追求し、中長期的に安定的な収益の確保を図るとともに、投資主価値の最大化を目指します。

不動産市場は、マクロ経済の影響を受けつつも、オフィス、商業施設等、住居という、用途毎に異なる特性と市場を有しているため、需給状況も用途毎に異なる傾向があります。したがって、本投資法人は、特定の用途に限定することなく、かかる傾向を分析しつつ、用途の異なる投資対象に幅広く柔軟に分散投資することにより、中長期的に安定的な収益を確保できると考えています。

投資地域についても、分散を図ることにより、特定地域の経済情勢や不動産市況による影響がポートフォリオとして平準化されるだけでなく、地震リスクの軽減にも寄与するものと考えています。本投資法人は、東京を中心とする首都圏（以下に定義されます。）が最も地域経済の基盤が強固であると認識しており、主要な投資対象地域と捉えています。更に、首都圏以外の地域においても、その地域毎に一定の経済規模を有していることや、今後の都市基盤整備の進展に伴い、成長が期待される地域も存在することから、一定の割合で投資を行います。

本投資法人は、このような分散投資に際して、やみくもに用途及び投資地域の分散を図るのではなく、ポートフォリオ全体のバランスを判断して投資を行います。基本方針を実現できるポートフォリオバランスは刻々と変化しますが、本投資法人は、投資対象の用途の特性やその市場、更には地域の分析を行うことにより、適切と考えるポートフォリオの構築を随時検討し、ポートフォリオバランスを適切に保つ上で必要と考える投資対象を取得する方針です（アロケーション方針）。

また、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社には、不動産鑑定士、一級建築士、証券アナリスト等の高度な専門的知識と不動産投資信託運営に必要な業務について豊富な経験を有する人材が配されています。資産運用会社は、これらの専門的知識及び豊富な業務経験を持った人材が融合することにより、総合型ポートフォリオの構築のため、ポートフォリオバランスを見極め、的確な投資判断を導き出すことができ、もって、安定的なポートフォリオの運営を目指します。

##### b. 多様な物件取得機会の確保－パイプラインサポート

本投資法人は、アセット・マネジャーズ株式会社（以下「アセット・マネジャーズ」といいます。）及びその子会社であるアセット・インベスターズ株式会社（以下「アセット・インベスターズ」といい、アセット・マネジャーズと併せて「アセット・マネジャーズグループ」と総称します。）を主要な出資者とする資産運用会社に運用を委託することにより、安定的かつ継続的で、しかも多様な物件取得機会を確保します。

アセット・マネジャーズグループは、不動産流動化や不動産ファンドの運営、事業再生ファンド、ベンチャーファンド等を活用したM&A（合併及び買収）事業等のマーチャント・バンク（投資銀行）として、事業を展開しています。こうした事業展開の中で、これらのファンドを通じて企業への投資を行い、資産流動化やファンド運営で培ったノウハウと金融技術を駆使することにより、M&A 対象企業の価値増大を図っています。本投資法人は、資産運用会社の独自のソーシングで不動産を取得することはもとより、アセット・マネジ

ヤーズグループの行う M&A 案件、不動産流動化事業案件等の不動産に関する情報を優先的に入手することにより、本投資法人固有の投資機会を増大し、成長性を確保することを目指します。かかる目的で、本投資法人と資産運用会社は、アセット・マネジャーズグループとの間で平成 17 年 7 月 15 日付でパイプラインサポート契約を締結しています。また、本投資法人と資産運用会社は、日本エスコンとの間で、開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書を締結しています。パイプラインサポート契約並びに開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書の内容については、後記「② 成長戦略 (ロ) 外部成長 c. アセット・マネジャーズグループの事業概要、実績及びサポート iii. パイプラインサポート契約の概要及び e. 日本エスコンのサポート ii. 開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書の概要」をご参照下さい。

また、本投資法人は、投資家に対する説明責任を果たすための積極的な情報開示かつ適正なコンプライアンス体制を構築することにより、透明性のある運営を目指します。

## (ロ) アロケーション

### a. アロケーションの基本方針

本投資法人は、用途や地域を総合的に勘案して適切な投資を実施します。

本投資法人の運用資産に関するアロケーション方針の決定に際して、以下に定める事項を勘案します。

- i. 各用途が有する収益の特性を効果的にポートフォリオに反映させること
- ii. 特定の用途への過度な集中による偏在リスクを軽減させること
- iii. 主として地域経済の基盤が強固な首都圏に投資を実施しつつ、一定地域への過度な集中による偏在リスクを軽減させること
- iv. 特定のテナントへの過度な集中による賃料未収リスクを軽減させること
- v. 各用途における不動産市況の動向、金利情勢等の一般的な経済情勢の動向、他の金融商品との相対的な関係、行政が実施する施策等の動向等

### b. 用途別アロケーション方針

本投資法人は、オフィス、商業施設等及び住居に投資を行います。

- i. 「オフィス」とは、主としてテナントが自己又は自己の従業員等の業務を遂行することができるように設計された建物及びその敷地をいいます。投資に際しては、広範な地域において投資を行うと同時に建物の機能的な陳腐化をカバーし得る厳選された立地の物件を取得します。
- ii. 「商業施設等」とは、主として物販施設、飲食施設、ホテルのようにテナントが不特定多数の者に対して、商品の販売、役務の提供を行うことができるように設計された建物及びその敷地をいいます。投資に際しては、テナントの業態と物件の所在地域を選別し、各物件の個別要因を十分に精査した投資を実行します。
- iii. 「住居」とは、主として居住の用に供することができるように設計された建物及びその敷地をいいます。投資に際しては、居住者の属性及び立地特性に応じた市場分析に基づく投資判断を行い、良質な居住性能を有する物件を取得します。

用途別アロケーションは、以下の通りとします。

用途	目標組入比率 (注) (目標組入レンジ)	組入下限	組入上限
オフィス	40% (±15%)	10%	70%
商業施設等	40% (±15%)	10%	70%
住居	20% (±15%)	5%	50%

(注) 目標組入比率とは、資産運用会社が目標とする組入比率をいいます。組入比率は、期末現在における不動産等及び不動産対応証券等の評価額の合計額に占める、各用途の不動産等及び不動産対応証券等の評価額の合計の割合で算出されます。以下同じです。

また、目標組入レンジとは、目標組入比率に対して許容されるべき組入比率の幅をいい、資産運用会社は実際の組入比率が当該レンジに収まるよう努めるものとします。なお、資金動向、市況動向、不動産市況の動向等の変化により、

目標組入レンジから逸脱する場合があったとしても、組入下限又は組入上限を超えることとなる運用はできないものとします。

c. 地域別アロケーション方針

本投資法人は、地域経済の基盤が強固な首都圏を主としつつ、一定地域への過度な集中による偏在リスクを軽減するよう配慮しながら投資を行います。

地域別のアロケーションは、以下の通りとします。

地域	定義	目標組入比率
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県	60%以上
地方	上記以外の地域	40%以下

d. 特定不動産の割合等

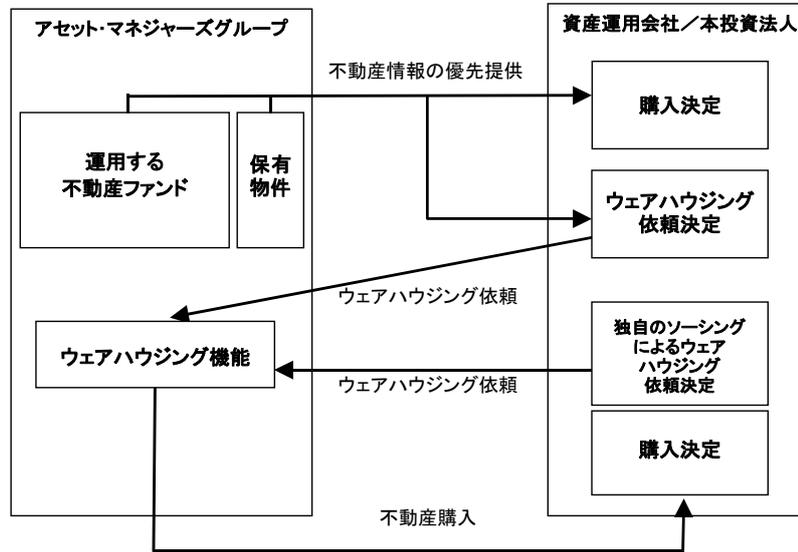
- i. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とします。
- ii. 本投資法人は、資産の総額に占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託するものに限りません。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限りません。））の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します。

## ② 成長戦略

(イ) 本投資法人は、資産運用会社に運用を委託し、その独自のソーシングによる物件取得の機会を活用するとともに、パイプラインサポート会社との協働体制を作り上げ、多様な取得機会を活かし、運用資産の着実な成長（外部成長）と安定的な収益の確保（内部成長）を図ります。

(ロ) 外部成長

a. アセット・マネジャーズグループの不動産ファンド事業からのサポート体制



i. 保有不動産情報の優先提供に基づく物件取得—物件取得のパイプライン

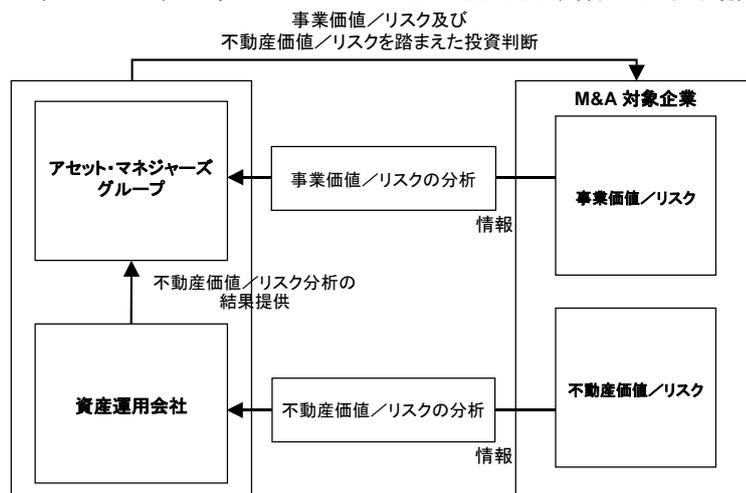
アセット・マネジャーズグループは、パイプラインサポート契約により、資産運用会社に対して、第三者及びアセット・マネジャーズグループが保有する不動産の情報を優先的に提供することとなっています。これにより、本投資法人は、運用資産の着実な成長を図ります。

ii. ウェアハウジング機能（一時的な保有機能）の提供による物件取得

資産運用会社は、パイプラインサポート契約において、本投資法人が取得を希望する物件について、取得及び一時的な所有を機動的にアセット・マネジャーズグループに依頼することができることとなっています。これにより、財務戦略上、また投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない物件について、本投資法人の取得機会の逸失を回避し、運用資産の着実な運用を行い、もって効率的に投資主資本を活用します。

ウェアハウジングの依頼と然るべきタイミングでの本投資法人による取得により、将来のパイプラインの確保と効率的な投資主資本の活用を図ります。

b. アセット・マネジャーズグループとの M&A 事業における協働



本投資法人は、資産運用会社とともに、アセット・マネジャーズグループの推進する M&A 事業において、アセット・マネジャーズグループと協力関係にあり、相互にメリットのあるビジネスモデルを共有化することで新規物件取得パイプラインの強化を実現し、本投資法人の中長期的な安定収益の確保に寄与する投資資産の取得に努めます。

アセット・マネジャーズグループが取り組む M&A 案件において、相互に協力し、事業価値評価及びリスク分析をアセット・マネジャーズグループが行い、不動産価値評価及びリスク分析を資産運用会社が行うことにより、事業リスク及び不動産リスクを分離した投資商品として再構築することを可能とします。

これにより、アセット・マネジャーズグループは、事業価値/リスク及び不動産価値/リスクの分離というメリットを得て、リスク許容度の向上による M&A 事業の促進を図ることが可能になり、本投資法人は、一般市場に出回らない不動産を、アセット・マネジャーズグループの M&A 事業を通じて取得するというメリットを得て、不動産取得競争の回避を図ることが可能になると考えます（詳細は、後記「c. アセット・マネジャーズグループの事業概要、実績及びサポート iii. パイプラインサポート契約の概要 (iii) M&A 事業に係る協働」をご参照下さい。）。

c. アセット・マネジャーズグループの事業概要、実績及びサポート

i. 概要

パイプラインサポート会社の中核であるアセット・マネジャーズは、不動産ファンドの運用事業と M&A 事業を中心とした業務展開を行っています。

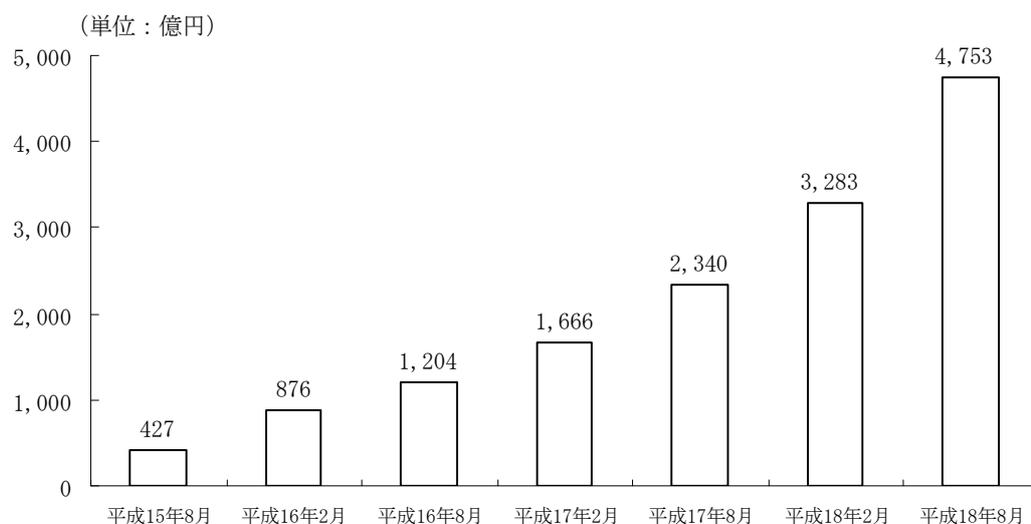
アセット・マネジャーズにおいて平成 15 年 8 月末日現在 427 億円の受託資産残高であった不動産ファンド事業は、平成 18 年 8 月末日現在において 4,753 億円の受託資産残高へと増加しています。

また、M&A 事業として、ホテル、ディスカウントストア、スイミングスクール、スーパー銭湯等への投資やアジア地域への投資活動も行っています。

他方、アセット・インベスターズは、アセット・マネジャーズの組成する不動産証券化案件を中心とした不動産投資事業や、ファンドを通じた国内外の企業の株式投資業務を中心とした事業展開を行っています。

ii. 実績

(i) アセット・マネジャーズの不動産ファンド事業の受託資産残高 (注) 推移



出典：アセット・マネジャーズ株式会社

(注) 「受託資産残高」とは、匿名組合出資金及び社債並びに借入金の合計をいいます。また、上記「受託資産残高」には、本投資法人の受託資産も含まれます。

(ii) アセット・マネジャーズの不動産ファンド事業の内訳

	平成18年3月1日から平成18年8月末日まで			
	ファンド数			受託資産残高 (億円)
	新規	終了	末残	
開発型 (注1)	5	7	16	1,952
保有型等 (注2)	12	3	36	2,801
合計	17	10	52	4,753

出典：アセット・マネジャーズ株式会社

(注1) 「開発型」とは、不動産の開発を目的としたSPCを組成し、開発が完了した後に不動産を売却することで収益を確保するファンドをいいます。

(注2) 「保有型等」とは、「開発型」以外のファンドで、主として運用資産を選定・保有し、運用利回りを高めた上で売却することにより収益を確保するファンドをいいます。

(iii) アセット・マネジャーズグループのM&A事業投資実績

アセット・マネジャーズグループは、事業再生型及び企業投資型のM&A事業を行っています。

不動産ファンドや資産流動化のノウハウを活かしたM&A事業の主な実績は以下の通りです。

出典：アセット・マネジャーズ株式会社、アセット・インベスターズ株式会社

・ 松戸市総合卸売市場

松久総合開発株式会社は、松戸市総合卸売市場の運営、管理等の事業を営む民設公営市場のさきがけ企業であり、松戸市総合卸売市場は、東京都、千葉県及び埼玉県に跨る商圈人口約400万人を有する食料品、生活用品の卸売市場として機能していましたが、平成16年4月に会社更生手続開始決定を受け、平成17年1月にアセット・マネジャーズが管財人との間でスポンサー契約を締結し、同年5月に事業譲受契約を締結いたしました。現在、アセット・マネジャーズの子会社であるアセット・ロジスティックス株式会社が運営を行なっています。

・ 株式会社キムラヤセレクト (旧株式会社キムラヤ)

旧株式会社キムラヤは、高級ブランド品を中心としたディスカウントストア及び

ドラッグストアの経営を行っていましたが、平成16年9月に民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）に基づく再生手続開始の申立てを行い、平成17年1月にアセット・マネジャーズが事業再生支援に関するスポンサー契約を締結いたしました。現在、小売業界に精通した新経営陣のもと、再生に向けた改革を進めるとともに、地方都市での新規出店を行っています。

・八尾・松原スイミングスクール

アセット・インベスターズは、平成16年11月、民事再生手続中であった異住宅株式会社及びそのグループ会社であるオール興発株式会社の管財人とスポンサー契約を締結し、両社が所有、運営するスイミングスクール及びそれに付随する事業を、事業譲受の方法により取得しました。平成17年2月に所有する不動産を流動化し、スイミングスクールの運営管理は、アセット・インベスターズの子会社である株式会社アセット・オペレーターズにて行っています。現在、約5,000名の会員から得られる会員収入が、安定収益源としてアセット・マネジャーズグループの業績に貢献しています。

・現ホテル日航茨木 大阪（旧いばらき京都ホテル）

平成16年3月に大阪府茨木市に所在する「いばらき京都ホテル」をアセット・マネジャーズが取得しました。改装工事を実施すると同時に、運営を行う株式会社アセット・オペレーターズは、株式会社JALホテルズとホテル運営管理契約を締結し、客室数103室（定員154名）の「ホテル日航茨木 大阪」として平成16年6月に開業しました。その後、アセット・マネジャーズ及び株式会社アセット・オペレーターズとの間で、投資にふさわしい資産とするための協議を重ねた上で、本投資法人が平成18年3月28日に本物件を取得しております。

iii. パイプラインサポート契約の概要

(i) 不動産情報の提供

・ 第三者保有不動産等に係る情報の提供

アセット・マネジャーズグループは、パイプラインサポート契約における当事者以外の第三者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「第三者保有不動産情報」といいます。）を取得した場合で、かつ、自ら取得することが困難と判断した場合は、当該第三者保有不動産情報を資産運用会社に対して優先的に提供します。ただし、資産運用会社に対する第三者保有不動産情報の提供がアセット・マネジャーズグループが締結している契約若しくは合意又は法令等に違反する場合はこの限りではありません。

資産運用会社は、第三者保有不動産情報の提供を受けた場合、当該第三者保有不動産情報に係る不動産等の取得の可否について検討し、その検討結果を一定期間内にアセット・マネジャーズグループに対して通知します。アセット・マネジャーズグループは、かかる通知があるまで、当該第三者保有不動産情報を資産運用会社以外の第三者に提供しないものとされています。

・ アセット・マネジャーズグループ保有不動産等に係る優先交渉権の提供等

アセット・マネジャーズグループが自ら保有若しくは運用する不動産等又はアセット・マネジャーズグループが第三者より売却の仲介業務を受託した不動産等のうち、アセット・マネジャーズグループが本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に合致すると合理的に判断したものを売却しようとするときは、当該売却に係る情報（以下「保有不動産情報」といいます。）を資産運用会社に対して優先的に提供します。

資産運用会社は、上記の保有不動産情報の提供を受けた場合、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望するか否かを検討し、その検討結果を一定期間内にアセット・マネジャーズグループに対して通知します。アセット・マネジャーズグループは、かかる通知があるまで、当該保有不動産情報を資産運用会社以外の第三者に提供しないものとされています。

資産運用会社が提供を受けた保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望して

通知した場合、アセット・マネジャーズグループは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、誠意をもって交渉するものとし、合理的な理由なくしてかかる交渉を拒絶、留保又は遅延しないものとされています。アセット・マネジャーズグループは、資産運用会社が提供を受けた保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望しない旨の通知を行った場合、又は、上記の交渉の結果、合理的期間内に当該不動産等の売買について合意に至らなかった場合、資産運用会社に通知した上で、資産運用会社以外の第三者に保有不動産情報に係る不動産等の売却を申し入れることができるものとされています。

(ii) ウェアハウジング機能の提供

資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、① 現状では本投資法人の投資基準に合致しない不動産等につき収益・構造に関する改善余地があり、改善後には本投資法人が取得することが適切であると資産運用会社が合理的に判断する場合、② 開発中若しくは開発予定の不動産等であって、現況未稼働であり、直ちに収益が確保できない状態であっても、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微である場合、又は③ 本投資法人が直ちに不動産等を取得することはできるものの、財務戦略上の理由から直ちに取得することが適切ではない場合に、アセット・マネジャーズグループ以外の第三者である売主により保有又は運用される不動産等（以下「取得不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有をアセット・マネジャーズグループに依頼することができます。

資産運用会社は、取得不動産等の取得及び一時的な保有を依頼する場合、当該取得不動産等の本投資法人による取得時期（依頼する日から1年を超えないものとしますが、かかる取得時期に当該取得不動産等を取得することが困難であるときは、資産運用会社は、取得時期をさらに1年間延長することができます。）及び取得するまでの当該取得不動産等に係る事業収支予想を提示しなければなりません。

アセット・マネジャーズグループは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討し、一定期間内に応諾するか否かを資産運用会社に通知します。アセット・マネジャーズグループは、かかる依頼を応諾した場合には、当該不動産等を取得・保有し、一定の期間、資産運用会社以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならないものとされており、また、かかる期間内に資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければならないものとされています。

(iii) M&A 事業に係る協働

本投資法人、資産運用会社及びアセット・マネジャーズグループは、アセット・マネジャーズグループが推進する M&A 事業に参画することを通じて、それぞれに収益を生み出しうる事業機会又は資産獲得機会に与るために協働することを相互に確認しています。

アセット・マネジャーズグループが事業再生型及び企業投資型 M&A 事業を行う場合、資産運用会社はアセット・マネジャーズグループからの依頼に基づき、当該事業再生又は企業投資の対象となる企業が保有する不動産の資産価値の査定を行い、本投資法人による資産取得の可能性及びその条件をアセット・マネジャーズグループに通知します。アセット・マネジャーズグループが当該事業再生又は企業投資の対象となる企業に対する投資等の取組みを決定した場合、資産運用会社はかかる不動産の内容について精査し、その取得についてアセット・マネジャーズグループと協議するものとし、

なお、アセット・マネジャーズグループは、かかる M&A 事業を通じて取得した不動産を売却する場合、前記「(i) 不動産情報の提供 ・ アセット・マネジャーズグループ保有不動産等に係る優先交渉権の提供等」に従って、保有不動産情報を資産運用会社に提供します。

d. 資産運用会社による物件取得

本投資法人は、資産運用会社のネットワークを基に、資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

e. 日本エスコンのサポート

i. 日本エスコンの概要及び実績

日本エスコンは、住宅分譲事業を中心とする不動産デベロッパーですが、近年事業の収益性と効率性を追求することを目的に、事業の第2の柱として、不動産証券化・流動化事業を基礎とするアセット（資産）開発事業を行っています。日本エスコンは、アセット開発事業において、主として住居若しくはリスクの低い商業施設又はそれらの複合型の不動産について、同社の有する金融、流動化等の手法を駆使してアセット開発を行い、これらの物件をファンドや不動産投資法人等に売却することにより収益を得ています。

ii. 開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書の概要

(i) 土地情報の提供

資産運用会社が第三者より受領した不動産に関する情報のうち、日本エスコンの不動産分譲事業に供することが適切であると資産運用会社が合理的に判断する土地に関する情報（建物の存否を問いません。以下「土地情報」といいます。）を取得したときは、当該土地情報を日本エスコンに対して優先的に提供するよう努めるものとされています。

日本エスコンは、土地情報の提供を受けた場合、当該土地の開発について検討し、一定期間内に、資産運用会社と当該土地の開発に関する協議の開始を希望するか否かを資産運用会社に対し通知します。資産運用会社は、かかる通知があるまで、当該土地情報を日本エスコン以外の第三者に提供しないものとされています。

日本エスコンがかかる通知を行った場合、資産運用会社及び日本エスコンは、当該土地の開発について、誠実に協議します。

(ii) 日本エスコンに係る開発物件情報の提供等

日本エスコンは、本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断する開発物件に関する情報（以下「開発物件情報」という。）を有するときは、当該開発物件情報を資産運用会社に対して優先的に提供するよう努めるものとされています。

資産運用会社は、開発物件情報の提供を受けた場合、当該開発物件情報に係る不動産等の取得を検討し、一定期間内に、日本エスコンと当該開発物件の取得に関する協議の開始を希望するか否かを日本エスコンに対し通知します。日本エスコンは、かかる通知があるまで、当該開発物件情報を資産運用会社以外の第三者に提供しないものとされています。

資産運用会社がかかる通知を行った場合、資産運用会社及び日本エスコンは、本投資法人による当該開発物件の取得について、誠実に協議します。

(ハ) 内部成長

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保を図るため、収入及び費用の側面から適切な運用が行われるよう努力するものとし、具体的には、以下に掲げる事項を踏まえて運用します。

a. 売上歩合制賃料の導入

エンドテナント<sup>(注)</sup>が、賃貸借室を商業施設として利用する場合における、収入増大機会の確保を図るため、売上歩合制賃料による賃貸借契約の導入を行うこととします。この場合、投資資産等及び締結するエンドテナントの属性を踏まえた上で締結するものとし、ポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%以内を上限として導入を図ります。

(注) エンドテナントとは、投資法人の賃料収入（信託の場合は、信託配当金）の実質的な負担を負う賃借人をいい、運用資産が不動産、不動産の賃借権、地上権であるときは、投資法人の賃借人、運用資産が信託受益権であるときは、信託受託者の賃借人又は信託受託者がマスターレシーと賃貸借契約を締結しているときは、マスターレシーの賃借人をいいます。

b. 質の高い物件管理業務を行うPM会社（注）の選定

PM会社の選定に際しては、能力が一定水準を満たすPM会社への集約化を図ることにより、本投資法人のコストが削減されるように努めます。また、PM会社に対しては、継続的なモニタリングに加え、物件管理業務に関するパフォーマンスレビューを年に1回実施し、質の高い管理がなされているか否かの確認を実施します。

一方で、PM会社の選定に当たっては中長期にわたる安定的な収益の確保という観点で選定することも重要であると考えており、単にコストを削減するためではなく、質の高い物件管理業務を行うという観点に立って選定することを基本的な方針とします。

（注）PM会社とは、不動産の所有者等から委託を受けて、建物保守・管理、テナント管理（特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等の業務を行う者をいいます。以下同じです。

c. アセット・マネジャーズグループのM&A対象企業のテナント誘致

パイプラインサポート契約に基づき、アセット・マネジャーズグループがM&A事業を通じて買収した企業が、テナントの出店を計画している場合、アセット・マネジャーズグループは、出店計画に係る情報を第三者に優先して資産運用会社に提供します。また、資産運用会社は、アセット・マネジャーズグループを通じて、M&A事業を通じて買収した企業に対し、本投資法人が取得を予定し又は既に取得している不動産に対する出店を要請することができます。

d. 安定的な収益の確保

同一のエンドテナントから収受する賃料の合計（複数物件に入居している場合はその総額）のポートフォリオ全体の賃料収入（共益費、駐車料、倉庫使用料等を含みません。）に占める比率は、原則として20%未満とすることによりテナント集中リスクの排除を図ります。

運用資産の賃貸に際して、不動産投資リスクを極小化するとともに、運用資産の良好な管理に基づく既存テナントとの良好な関係の確保及びテナント信用力の的確な把握を目的として、資産運用会社においてエンドテナントとの賃貸借契約締結基準を制定し、安定的な収益の確保に努めることとします。

### ③ 投資基準

(イ) 物件選定基準

a. 1物件当たりの投資額

- 投資資産の各用途及び地域における1物件当たりの最低投資額は、下表に定めるとおりとします。

	投資額	
	首都圏	地方
オフィス	20億円以上	10億円以上
商業施設等	20億円以上	10億円以上
住居	5億円以上	5億円以上

（注）上記金額は、取得価格のみの金額を指し、取得費用等（消費税、信託設定手数料等）は含まれないものとします。

- 投資資産の1物件当たりの投資金額は、原則として当該投資時点における運用資産の合計額の1/3以内とします。ここで、「当該投資時点における運用資産の合計額」とは、前期までに取得した運用資産の評価額及び当期に取得した運用資産の購入額（取得費用等は含みません。）並びに当該投資時点における投資金額（取得費用等は含みません。）の総額をいうものとします。

b. 所有形態

投資資産の所有形態について、当該不動産を直接取得するのか、又は当該不動産について信託設定を行った上で、その不動産信託受益権を取得するのかについては、投資時点における取得費用及び取得後における管理コストを考慮して決定します。

c. 立地

立地の選定に際しては、各用途がそれぞれ生み出す収益の特性を十分に把握した上で選定を行うものとし、用途毎に次の基準に従うものとします。

- i. オフィス
 

立地する地域における、オフィス集積状況、賃貸マーケットの状況、利用鉄道駅のターミナル性及び駅からの距離等を総合的に勘案して立地の選定を行います。
- ii. 商業施設等
 

商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる商圏分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての判定を行い、また、現在の競合状況、近隣地域における今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含め、多方面にわたり調査を行った上で、総合的に勘案して立地の選定を行います。
- iii. 住居
 

居住の快適性（採光、通風等）、利便性（最寄駅及び生活利便施設等への接近性他）等の賃貸住宅に関する需要を居住者の属性毎に的確に把握した上で、近隣開発計画等の影響の程度を踏まえ、総合的に勘案して立地の選定を行います。
- d. 規模
 

建物の規模は、用途毎に少なくとも次に定める基準を満たしているものを選定します。

  - i. オフィス
 

延床面積 2,500 m<sup>2</sup>以上、かつ基準階の専有面積 250 m<sup>2</sup>以上の建物  
（「基準階」とは、2階以上で、当該建物の標準的なフロアをいいます。）
  - ii. 商業施設等
 

東京都心部においては賃貸可能面積 1,000 m<sup>2</sup>以上、それ以外の地域においては賃貸可能面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の建物  
（「東京都心部」とは、中央区、千代田区、新宿区、港区及び渋谷区をいいます。）
  - iii. 住居
 

賃貸可能面積 500 m<sup>2</sup>以上、かつ一戸当たり平均賃貸面積 20 m<sup>2</sup>以上の建物  
上記の定めに関わらず、物件毎の立地特性及び地域性を考慮して上記基準を満たしていない物件を取得することができることとしますが、この場合の取得判断に際しては、ポर्टフォリオ委員会において社外有識者の了解を得なければならないものとします。
- e. 設備
 

建物設備については、用途毎に次に定めるところに従い選定を行います。

  - i. オフィス
 

少なくとも以下に定める仕様を標準として、各地域における標準的な仕様を考慮の上、個別に判断します。

    - (i) 貸付床の形状・分割対応：原則として、整形かつ分割対応可能
    - (ii) 天井高：原則として、2,500 mm以上
    - (iii) その他：24 時間入退館可能
  - ii. 商業施設等
 

用途及び業態としての仕様を的確に把握した上で、個別の立地特性及び地域性及び商業施設等としての汎用性、転用可能性等又は来店者の交通手段等の個別要素を総合的に考慮した上で、物件毎に判断します。
  - iii. 住居
 

居住者の属性及び当該居住者の建物設備に対するニーズを正確に把握した上で、設備の状況が居住の快適性にどの程度影響を及ぼすかを総合的に勘案し、物件毎に判断します。
- f. 耐震性
 

各用途ともに、新耐震基準<sup>(注1)</sup>に適合する物件又は新耐震基準制定以前の耐震基準に基づいて建築された場合は耐震補強工事実施済の建物を選定するものとし、各物件の PML<sup>(注2)</sup>は 20%未満とします。

また、取得時点で耐震補強工事が未実施の場合であっても、取得後に工事実施が可能で、当該物件の取得後のポर्टフォリオ PML が 10%を超えない場合には取得することができますが、かかる物件を取得しようとするときは、取得判断に際して、ポर्टフォリオ委員会において社外有識者の了解を得なければならないものとします。

(注1) 「新耐震基準」とは、昭和 56 年に施行された建築基準法施行令の改正（昭和 56 年政令第 144 号）に基づき制定され

た耐震基準をいい、①RC 柱の帯筋比の規定の新設（0.2%以上）、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する2次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

(注2) 「PML (Probable Maximum Loss)」値とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML 値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML 値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

#### g. 完全所有権以外の権利形態

完全所有権以外の物件の選定に際しては、権利形態毎に以下の定めに従って判断します。

##### i. 共有

- ・ 「管理」（賃貸、改良行為等）の自由度を確保するため、本投資法人の持分割合は原則として50%超としますが、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、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内容を共有者間特約等により確認します。
- ・ 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、可能な限りの仕組み上の手当てを行います。（共有持分不分割特約の締結、登記の具備や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られません。）

##### ii. 区分所有

- ・ 経年劣化時における大規模修繕の可能性を踏まえ、他の区分所有者の属性、当該区分所有者の信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- ・ 処分の自由度を確保するため、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内容を区分所有者間特約等により確認します。
- ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立額増減、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られません。）を講じるものとします。

##### iii. 借地

- ・ 原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「旧借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。
- ・ 底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、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等の収益性に与える影響を考慮の上、判断します。

##### iv. 底地

- ・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第24条に定める事業用借地権の設定されている土地のみを対象とします。
- ・ 選定に際しては、借地権者の属性について今後の賃料収受の可能性も踏まえた賃料負担能力の有無等を慎重に考慮し、更に当該借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえ総合的に判断するものとします。

##### v. その他

- ・ 上記i. からiv. に定めるものの他、借家権を除き、その他の担保権・用益権等の第三者の権利が付着している不動産は取得しないものとします。ただし、本投資法人の収益性に殆ど影響を及ぼさない権利であって、当該権利を存続させることが投資資産の資産価値を維持するために適切であると判断される権利（通行地役権等）については、この限りではありません。
- ・ 同一の複合不動産（建物及び土地が一体となって有機的に効用を發揮している不動産全体をいう。）においてi. からiv. の定めを踏まえ、当該不動産の収益性の安定性の確保の可能性について判断を行うものとします。

#### h. 所有期間等

投資資産の取得に際しては、当該不動産の現状、将来にわたる収益性、リスク等につい

て、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、取得を行います。また、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします。

投資資産の取得に際しては、原則として3年以上の期間保有することを前提として取得するものとします。

(ロ) 物件調査基準

投資資産の選定に際しては、不動産の収益力の源泉となる経済的要因、物理的要因、法律的要因等を総合的に勘案して的確な判断を行います。

a. 用途別判定基準

投資資産の選定に際しては、用途別判定基準を用いて調査を行います。用途別判定基準は、用途及び地域毎に経済的要因、物理的要因、法律的要因及びその他の要因から総合的に投資適格性を判断するための指標であり、本投資法人の投資方針を踏まえ、ポートフォリオ委員会において、営業期間毎に定期的に見直しを行います。なお、用途別判定基準の判定項目は、オフィス、商業施設等及び住居のそれぞれについて以下の通りです。

大項目	検討項目	判定要素		
		オフィス	商業施設等	住居
経済的要因	街路条件	街路の状態		
		街区の状態		
		系統及び連続性		
	交通接近条件	最寄駅からの距離		
		最寄駅の規模		
		通勤利便性	—	通勤利便性
		公共公益施設への接近性	—	生活利便施設への接近性
	環境条件	周辺類似業務施設集積度		採光・通風
		地域経済の動向		眺望
		—	商圏の範囲	騒音
		—	顧客購買力	近隣開発計画の有無
		—	繁華性の程度	嫌悪施設の有無
		—	顧客の通行量及び回遊性	—
		—	店舗の協業化の状態	—
		不適合施設の有無	不適合施設の有無	—
	建物条件	駐車場の整備の状況		
敷地と建物の適合の状態		—	敷地と建物の適合の状態	
貸付床の形状		—	間取り	
物理的要因	劣化陳腐化リスク	築年数		
	施工の状況	施工業者		
	耐震性	PML		
	建物規模	総賃貸可能面積	—	—
		基準階賃貸可能面積	—	—
	設備	電気設備		
		空調設備		
		外観		
		天井高	—	天井高
		防犯体制	—	防犯体制
	OA対応	—	OA対応	
	土地	画地形状		
	環境・地質	有害物質使用状況		
土壌汚染				
法律的要因	権利関係	所有形態		
	テナント	信用力・賃料収納		
		テナント数	—	—
		長期契約割合		—
	反社会的勢力の有無			
	行政的要因	都市計画法		
		建築基準法		
消防法				
その他の法令等				
その他	管理状況	PM管理能力		
	資本的支出	修繕積立状況		

b. 外部業者への委託

用途別判定基準を用いて判定するに際しては、恣意性を排除し公平に判定を実施するため、専門家によって作成された不動産鑑定評価書、賃貸市場調査報告書、建物状況調査報告書、地震 PML 評価報告書等を精査した上で判定を実施します。

(ハ) 個別資産取得計画

個別の投資資産の取得に際しては、上記「(イ) 物件選定基準」及び「(ロ) 物件調査基準」に基づき投資適格物件を選定し、「個別資産取得計画」を作成します。

(ニ) 保険付保方針

a. 損害保険

運用資産には、火災等の災害や事故等による建物の損害及び施設内で生じた事故による第三者に対する損害賠償義務の発生に備えて、運用資産の資産価値に応じた火災保険及び賠償責任保険を付保します。なお、引受保険会社の選定に際しては、保険料の不払いの可能性を考慮して、保険格付はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる A3 以上又はスタンダード・アンド・プアーズによる A- 以上とします。

b. 地震保険

地震保険の付保に関しては、各物件の PML が前記「(イ) 物件選定基準 f. 耐震性」に定める基準より高い物件で、ポートフォリオ委員会の社外有識者の了解に基づき投資の判断を行った物件について付保を検討します。

なお、個別 PML の基準を満たしている物件であっても、以下の各号に定める場合において付保を検討するものとします。

i. 首都圏の組入比率が 90% 以上となったとき。

ii. 災害による予想損害額と地震保険の損害保険料とを比較検討して必要と判断したとき。

(ホ) ポートフォリオの見直し

本投資法人は、投資方針の実現のため、資産規模の拡大に応じてポートフォリオ構成の見直しを行います。

運用資産が 1,000 億円を超えた場合、それ以降 500 億円を超える毎に、一定の規模の利益を享受することによる本投資法人のリスク許容度の高まり及び許容すべきリスクの変化に対応して、用途別アロケーション及び地域別アロケーション、1 物件当たりの最低投資額、開発物件を含めた取得不動産の方針、有利子負債比率及び有利子負債限度額の方針について、見直しを行うことがあります。また、ポートフォリオ全体に関する方針の変更に関しては、経済情勢、不動産市況の動向等を踏まえ、変更することがあります。

#### ④ ポートフォリオ運用管理の方針

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体についての「期間運用計画書」を作成するとともに、各運用資産につき「物件別事業計画書」を作成し、計画的な資産運用を行います（「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」を「運用計画」ということがあります。）。運用資産の運用及び維持管理に際しては、運用資産の取得後も資産価値及び競争力の維持・向上のために、継続的かつ効果的な設備投資を行うとともに、収入の拡大とコストの削減を行うことにより、収益の安定化と拡大を目指します。

(イ) 運用計画の策定及び管理

a. 運用計画の策定

i. 期間運用計画書

本投資法人の資産運用に当たっては、ポートフォリオ委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会で審議され、取締役会において決定された運用ガイドラインに基づき、以下の内容の「期間運用計画書」を本投資法人の営業期間毎に作成します。

- (i) 運用資産の購入、売却の計画
- (ii) 各業務委託先の決定、変更に関する事項
- (iii) 建物の修繕、リニューアルに関する計画
- (iv) 資金の借入及び返済に関する計画

ii. 物件別事業計画書

「期間運用計画書」に加えて、各運用資産について以下の内容の「物件別事業計画書」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

- (i) 月次収支予算
- (ii) リーシング計画
- (iii) 修繕及び資本的支出に関する計画

b. 運用計画の検証

i. 月次検証

資産運用会社は、規定した「期間運用計画書」については、毎月月次の収支実績との比較を行い検証するものとします。

ii. 定期検証

期中又は営業期間終了時において、計画と実績に乖離が生じたときは、当該乖離の発生した原因を究明するとともに、収益向上のための必要な措置を講じます。

(ロ) リーシング方針

a. 基本方針

運用資産の賃貸に際しては、中長期的に安定的な収益を確保することを目的として、以下の方針を踏まえ適切な運営を図ります。

- i. 運用資産の存する地域における賃貸市場及び賃料水準の的確な把握
- ii. 運用資産の用途及び物件特性を踏まえた、最適な賃貸条件の設定
- iii. 運用資産の良好な管理に基づく、既存テナントとの良好な関係の確保
- iv. テナント信用力の的確な把握
- v. 仲介業者の適切な選任

b. 賃貸借契約締結基準

エンドテナントとの賃貸借契約の締結に際しては、資産運用会社が定める賃貸借契約締結基準に基づき、エンドテナントの賃料負担能力や反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、用途毎に定める基準に基づき賃貸借契約を締結するものとします。

c. マスターリース会社の利用

本投資法人は、運用資産の効率的な運営を図るため合理的であると判断する場合、マスターリース会社を利用することがあります。マスターリース会社の選定の判断は、取得する運用資産の特性、マスターリース会社の特徴等を総合的に考慮して行います。なお、有限会社 ARM リーシング（同社の概要については、前記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 f. 個別信託不動産の概要 vi. 関係者 (ii)」をご参照下さい。）をマスターリース会社として選任し、同社との間でマスターリース契約を締結する場合には、適切な契約条件によるものとします。

(ハ) PM 会社の選定管理の方針

a. PM 会社の選定方針

オフィス・商業施設等・住居の用途毎にそれぞれの用途の特性に応じた専門能力を有する PM 会社を選定するものとし、さらに各用途における最適な PM 会社を厳選します。PM 会社の選定に当たっては、以下の形式的要件及び実質的要件に照らし、業務遂行能力を総合

的な観点から判断します。

- i. 形式的要件
    - (i) 経験及び実績
      - ・会社概要、業務内容、沿革
      - ・過去の事業実績、PM 業務受託実績
    - (ii) 組織及び体制
      - ・PM 業務を十分に遂行可能な社内組織及び社内体制並びに各業務に従事する専門スタッフの陣容
      - ・PM 業務に関連する有資格者の数
    - (iii) 財務状況
      - PM 業務を遂行するに必要十分な財務基盤・財務状況
    - (iv) 個人情報の保護体制
      - ・情報管理体制に関する外部認証の取得の有無
      - ・社内の情報管理体制
  - ii. 実質的要件
    - (i) リーシング能力
      - ・当該地域を含む賃貸マーケットへの精通度
      - ・リーシング会社に対するネットワーク
      - ・自社及び関係会社のホームページその他メディアを利用したリーシング体制
    - (ii) レポーティング能力
      - ・事業計画・報告書作成能力
      - ・レポーティングの迅速性・的確性
    - (iii) テナントリレーション能力
      - ・テナントとの良好な関係の構築能力
      - ・テナントニーズの把握・集約能力
    - (iv) クレーム対応能力
      - ・クレーム発生時における問題認識能力、報告体制
      - ・クレーム対応における迅速性・的確性
    - (v) 建物及び設備の管理能力
      - ・建物・設備管理に関するノウハウ・経験
      - ・各種外部業者との交渉能力
    - (vi) 賃貸運営管理システムへの適応性
      - 賃貸運営管理システム（後記「b. PM 会社の管理方針 iii. 賃貸運営管理システムの導入による業務の効率化」をご参照下さい。）の社内導入の可否
    - (vii) 報酬水準
      - 報酬水準の適正性
- b. PM 会社の管理方針
    - i. PM 会社との協力による一体的な運営管理
      - 資産運用会社は、PM 会社と日常より相互に緊密な連絡体制を構築するとともに、定期的（原則として毎月）に運用資産の運営及び管理状況の報告を求め、状況確認及び対応についての協議を行います。
    - ii. 運用資産の特性に合わせた運営管理体制の構築
      - 資産運用会社は、PM 会社に対し、各運用資産の特性に合わせた運営管理体制を構築するよう求めることにより、業務の効率化を図り、適切な運営管理を実行します。
    - iii. 賃貸運営管理システムの導入による業務の効率化
      - 運用資産の運営管理に必要なデータ及び情報を一元管理・共有化することにより、運営管理業務の効率化を図ることを目的とし、資産運用会社、PM 会社、一般事務受託者を一体とした賃貸運営管理システムの導入を検討します。（注）
      - （注）平成 18 年 5 月にプロパティデータバンク株式会社の賃貸管理システム「@プロパティ」を導入し、業務の効率化を図っております。

c. PM 会社の評価

PM 会社に対し、業務遂行状況につき、日々のモニタリング・定期的に行う運用資産の運営及び管理状況の報告を通じて、改善すべき点がある場合には改善を指示するとともに、定期的（原則として 1 年毎）に物件管理業務に関するパフォーマンスレビューを実施し、効率的な運用がなされているかの確認を実施します。その結果によっては、PM 会社を変更することを検討します。

(二) 修繕及び設備投資の方針

- a. 中長期にわたる安定的な収益を確保することを目的として、物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を期間運用計画書において作成し、設備更新等の修繕及び設備投資を行います。
- b. 修繕及び設備投資に際しては、原則として、個別の運用資産の減価償却費の範囲内で実施するものとします。ただし、計画的に予定されていた多額の支出及び緊急性を要する多額の支出については、必要に応じて、ポートフォリオ全体の減価償却費及び修繕積立累計額の範囲において修繕及び設備投資を行うことを検討します。また、共用部分の改修工事については、エンドテナントに対する営業政策上の観点から早期に実施することとし、耐震補強が必要なビルについては、エンドテナントの営業状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに実施します。

(ホ) 売却方針

a. 基本方針

本投資法人の運用資産について、原則として短期での売却は行わないものとします。ただし、本投資法人の運用資産について、以下の事項に該当するときは売却の検討を行います。

- i. 本投資法人の収益性の向上の観点から、戦略的な売却を行うことが、本投資法人の中長期的な成長戦略上適切であると判断した場合
- ii. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難で回復の見込みがないと判断した場合

売却の検討に際しては、投資主の価値を毀損しないよう最大限配慮するとともに、少なくとも以下の事項を踏まえた上で、慎重に検討を行います。

- ・ 今後の不動産市況の見通し
- ・ 周辺地域の開発計画による売却検討を予定する運用資産への影響の程度
- ・ 中長期的な本投資法人の収益への影響の程度
- ・ 本投資法人のアロケーション方針との乖離の可能性
- ・ 本投資法人の今後の物件取得の見込み
- ・ 売却検討を予定する投資対象不動産に対する追加的投資を踏まえた物件損益の現価の合計と売却によって得られる損益との関係
- ・ 今後の資産価値の増減見通し

b. 売却方法

- i. 運用資産の売却に際しては、売却を予定する物件について予め期間運用計画書において売却方針について定めておかなければならないものとします。
- ii. 売却に際しては、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「投資法人計算規則」といいます。）第 73 条第 1 項第 7 号ロに規定する営業期間毎に実施する直近の物件価格を下回らないようにする他、より高い金額で売却できるようにするため、競争入札方式を導入する等の必要な措置を講じるよう努めることとします。
- iii. 1 営業期間内に売却できる運用資産は、前記「a. 基本方針 ii. 」に該当するものを除き、当該営業期間の前期末時点における運用資産の合計額に対し、原則として、1 / 3 以内とします。

## ⑤ 財務方針

### (イ) 基本方針

本投資法人の財務方針は、運用資産の着実な成長並びに効率的かつ安定的な運用を行うことを基本とします。

### (ロ) デット・ファイナンス（安定性の確保）

- a. 金融商品である不動産投資信託は金利動向によって、その収益が大きく変動します。資産運用会社は、現在の我が国における低金利環境下での運用メリットを享受することが投資主価値の最大化に繋がる一要因と考えます。
- b. 低金利環境下での運用メリットを享受する一方、金利上昇局面に対応すべく、機動的返済手段を確保します。また満期分散、調達先分散、短期及び長期借入金並びに変動及び固定金利のバランスに留意しつつデット・ファイナンス（借入れ及び投資法人債の発行による資金調達をいいます。以下同じです。）を行います。
- c. 低廉な調達コストを実現するため、複数の適格機関投資家（証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に定める適格機関投資家をいいます。以下同じです。）との間で金利水準、借入期間、担保設定の有無等の諸条件に関する交渉を行った上で、上記「(イ) 基本方針」を踏まえ、最適な方法を選択するよう努めます。
- d. デット・ファイナンスにより調達した資金は、資産の取得若しくは修繕等又は債務の返済等に用います。
- e. 本投資法人の総資産に対する有利子負債（借入金及び投資法人債の合計をいいます。以下同じです。）の割合（以下「LTV」といいます。）は、70%を上限とし、有利子負債の限度額は、1 兆円を限度とします（規約第 34 条及び第 35 条）。ただし、物件の取得及び評価額の変動等により一時的に当該割合を超えるときは、この限りではありません。

### (ハ) エクイティ・ファイナンス（効率性の追求）

資産運用会社は、適切な LTV 水準による運用が投資主からの出資金を効率的に活用することになり、その結果、投資主価値の最大化に繋がると考えます。したがって、投資口の追加発行を行う場合は、以下の点に留意しつつ、資本市場動向、マクロ経済状況や不動産取得時期等を総合的に勘案して決定します。

- a. 投資口の追加発行を行う場合は、投資口の希薄化（新投資口の追加発行による、既存投資主の投資口持分割合の低下による一口当たり利益の低下）に配慮をした上で、適切に行います。
- b. 過度な希薄化を回避するため、アセット・マネジャーズグループに対して要請できるウェアハウジング機能を活用します。

## ⑥ 情報管理及び開示方針

本投資法人の資産運用業務について知り得た情報は、機密情報として認識し、資産運用会社が定める機密情報保持規程、内部者取引規程の定めに従い、適切な対応を図ります。本投資法人の情報開示に関しては、投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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他、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。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約別紙 1）。

#### (イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権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合

- わせて信託する包括契約を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に定める有価証券に該当するものを除きます。）
- e. 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を信託する信託の受益権（投信法施行令第3条第1号に定める有価証券に該当するものを除きます。）
  - f. 当事者の一方が相手方の行う上記a. からe. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- (ロ) 不動産対応証券等（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をいいます。以下同じです。）
- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
  - b. 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
  - c. 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
  - d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記イ）不動産等 d. 又はe. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記イ）不動産等及びロ）不動産対応証券等に掲げる不動産等及び不動産対応証券等の他、次に掲げる特定資産により運用することができます。
- a. 預金
  - b. コール・ローン
  - c. 以下に掲げる有価証券
    - i. 国債証券
    - ii. 地方債証券
    - iii. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号）
    - iv. 社債券（新株予約権付社債券を除きます。）
    - v. 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
    - vi. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）
    - vii. 貸付信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の3で定めるものをいいます。ただし、前記ロ）不動産対応証券等 b. 受益証券に定めるものを除きます。）
    - viii. 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。ただし、前記ロ）不動産対応証券等 c. 投資証券に定めるものを除きます。）
    - ix. 投資法人債券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）
    - x. オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）
    - xi. 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記i. からiv. までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。）
    - xii. 貸付債権信託受益権（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）
  - d. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
  - e. 金融先物取引等（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）に係る権利
  - f. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）に係る権利
  - g. 上記a. からf. に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (ニ) 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限りません。）
  - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備（不動産等への投資に付随するもの

に限ります。)

**② 投資基準及び用途別及び地域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 ③ 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 用途別及び地域別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針」  
をご参照下さい。