

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/>  
 代表者 執行役員 田中 政行

資産運用会社名 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 田中 政行  
 問合せ先責任者 取締役経営企画部長兼財務経理部長 横山 真人 TEL 03-3234-7800

有価証券報告書提出予定日 平成20年1月30日  
 分配金支払開始予定日 平成20年1月22日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成19年10月期の運用、資産の状況(平成19年5月1日~平成19年10月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年10月期	2,378	(6.4)	1,174	(0.2)	903	(9.4)
19年4月期	2,236	(3.3)	1,177	(3.1)	997	(2.4)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年10月期	902	(9.4)	14,209	2.9	1.3	38.0
19年4月期	996	(2.4)	15,686	3.2	1.5	44.6

## (2) 分配状況

	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	%	%
19年10月期	14,210	902	0	-	100.0	2.9
19年4月期	15,687	996	0	-	100.0	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	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年10月期	70,674	31,357	44.4	493,823
19年4月期	65,658	31,480	47.9	495,750

(参考) 自己資本 平成19年10月期 31,357百万円 平成19年4月期 31,480百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年10月期	1,061	5,139	4,003	5,084
19年4月期	1,452	321	972	5,159

## 2. 平成20年4月期の運用状況の予想(平成19年11月1日~平成20年4月30日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	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 %	百万円 %	円	円
通期	3,844 (61.6)	2,215 (88.6)	1,580 (75.0)	1,579 (75.1)	13,100	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益(通期) 13,100円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	19年4月期	63,500口	19年10月期	63,500口
期末自己投資口数	19年4月期	0口	19年10月期	0口

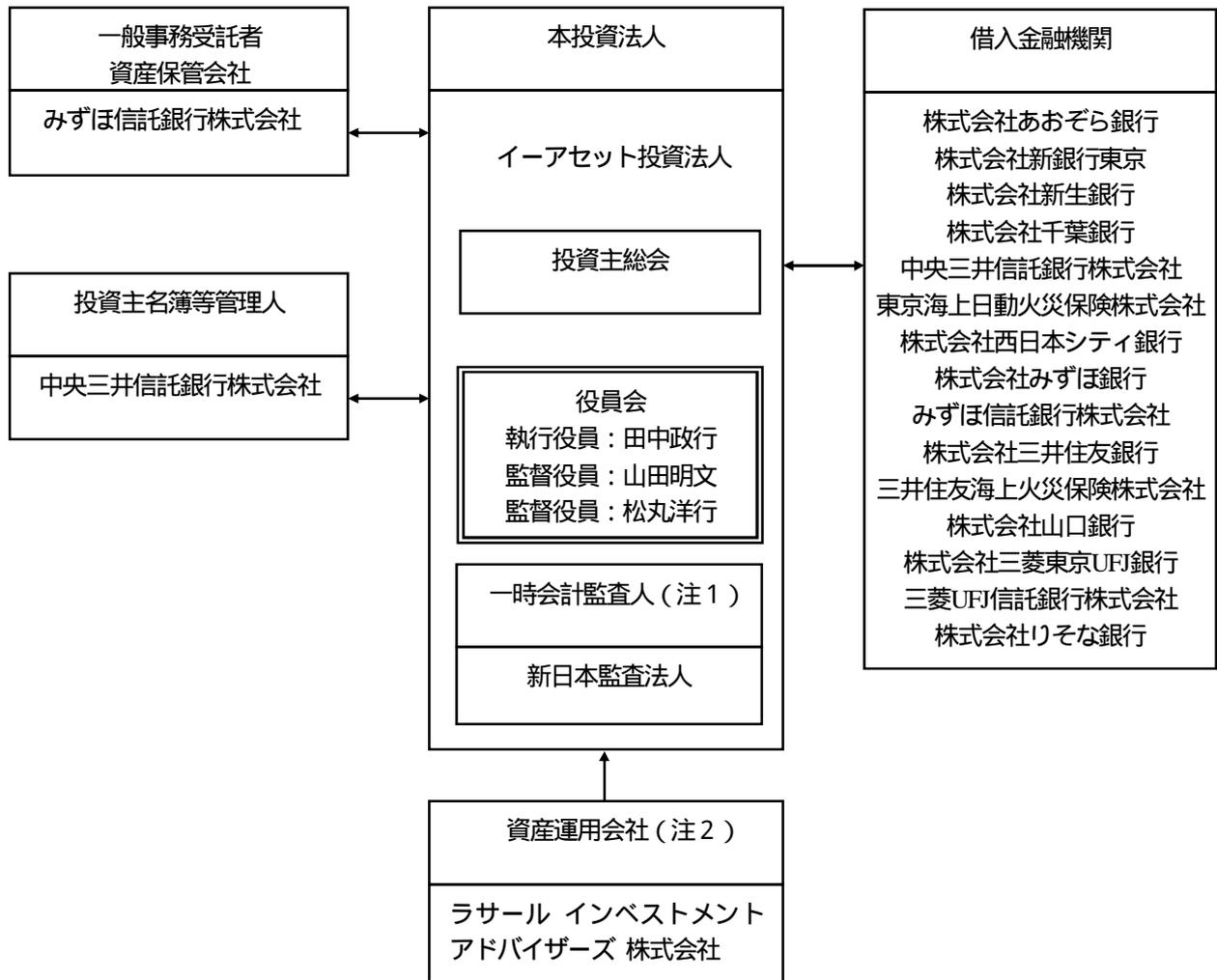
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、13ページ記載の「平成20年4月期(平成19年11月1日～平成20年4月30日)及び平成20年10月期(平成20年5月1日～平成20年10月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は、以下の通りです。



資産運用委託契約

一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約

名義書換事務委託契約

(注1) 平成19年8月1日付で、一時会計監査人に新日本監査法人を選任しました。

(注2) 平成19年11月19日付で、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズからラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に商号変更しました。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成19年7月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」について、当期は重要な変更ありませんが決算日以降に変更がありますので、後記「(2)運用状況 今後の運用方針及び対処すべき課題 (ロ)運用方針及び対処すべき課題 a.運用戦略」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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ(現 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年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、当期末現在の発行済投資口数は63,500口となっています。

本投資法人は、上場直後に15物件を取得し、その後5物件を取得し、平成19年10月31日現在で20物件に係る信託受益権を保有しています。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います。

#### (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、好調な企業業績を背景に、個人消費や設備投資も引続き堅調に推移しており、緩やかながらも景気は拡大基調にあるものの、世界経済における原油価格を始めとする資源価格の高騰に加え、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱が発生し、先行きに不安定な要素をはらんでおります。

地価動向は、平成19年都道府県地価調査によれば、三大都市圏においては住宅地・商業地ともに昨年を上回る上昇を示し、各圏域の上昇傾向が周辺地域への広がりを見せ始めております。

不動産賃貸市場についても、東京地区の賃貸オフィス市場は好調さを維持し、都心部ではビルの規模やエリアを問わず空室率が低下しており、市況改善が鮮明になるとともに、オフィス需要拡大を反映して平均賃料も上昇しております。

##### b. 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売届出目論見書(平成17年8月)において「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」といいます。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。その後第1期及び第2期において3物件取得し、本年5月1日にフォレスト・ヒル山台青葉、9月21日にリーフコンフォート新小岩を取得し、これにより当期末時点において保有資産取得価格の合計は、64,836百万円となりました。なお、平成19年4月25日に第5期取得予定物件として1物件(仮称)アーバニス梅田豊崎PJ)について、利害関係者取引に準じ、不動産鑑定評価額を取得価格とした停止条件付取得契約を締結しましたが、本投資法人の契約金額を上回る第三者による購入意向表明が出されたことにより、平成19年10月19日に合意解約しております。

また、期末時点の取得価格に基づく用途毎の比率は、オフィス36.5%、商業施設等33.3%、住居30.2%となっています。ポートフォリオ全体の稼働率については、前期末時点の96.1%から当期末時点で95.3%となりました。

## (八) 資金調達概要

本投資法人は、上場時の15物件の取得にあたって、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)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投資口の追加発行(5,000口)により調達した24億円の資金を第1期に取得したホテル日航茨木 大阪の取得に充当し、第2期に取得した2物件の取得にあたっては60億円の短期借入を行いました。当期においては5月1日に短期借入金のリファイナンス及びフォレスト・ヒル仙台青葉の取得資金に充当するための短期借入を行うとともに、9月21日に上記短期借入金のリファイナンス及びリーフコンフォート新小岩の取得資金に充当するための長期借入を実行し、当期末時点での借入金残高は、365億円となりました。金利の固定化への取組みとしては、上場時に借入れた255億円は固定金利とし、追加借入の110億円のうち85億円はキャップ取引による実質固定金利としております。

## (二) 当期の業績及び分配概要

当期の運用の結果、本投資法人は、第4期(平成19年10月期)の実績として営業収益2,378百万円、営業利益金額1,174百万円、経常利益金額903百万円、当期純利益金額902百万円を計上しました。

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14,210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、原油価格の高騰やサブプライム問題による米国経済の減速等の懸念はあるものの、今後も景気回復基調が持続すると見込まれます。

一方で、不動産市場は、三大都市圏や地方中核都市を中心に依然として、地価は上昇トレンドにあり、景気回復局面の長期化とともに優良物件の取得競争の激化傾向は全国的に厳しさを増すものと思われま

## (ロ) 運用方針及び対処すべき課題

## a. 運用戦略

本投資法人は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、多様な物件取得機会の確保を図りながら、スポンサーとのパイプラインサポートを中心としたソーシングラインを整備し、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、投資主価値の最大化を目指してきましたが、折からの優良物件の取得に関する市場競争激化等により、外部成長戦略においてさらなる施策が必要であると認識しております。

このため、本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社のスポンサー企業であったアセット・マネジャーズグループに替わり、世界規模の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク(以下「LIM」といいます。LIMは、総合不動産サービスプロバイダーであるジョーンズ ラング ラサール インク(Jones Lang LaSalle Inc.)(以下「JLL」といいます。))の全額出資子会社です。)の日本における不動産関連業務の拠点であるラサール インベストメント マネージメント株式会社(以下単に「ラサール」といいます。))が本資産運用会社のスポンサーとなることで、新たな成長戦略の推進に向けて協働することとしました。

また、本投資法人は、昨今の不動産市場における取得競争の激化や環境変化に対応し、かつJLLグループ<sup>(注)</sup>との協働を通じて質の高い不動産への取得機会の拡大を図り、中長期的に安定した資産運用を行っていくために、投資方針の変更を行うこととしました。

(注)JLLグループとは、JLLを中心とするグループをいい、JLLの子会社及び関連会社を含みます。

## . 用途別アロケーション方針の見直し

本投資法人は、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる

住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資を当面行わず、ポートフォリオ構成の転換を図っていきます。

<用途別アロケーション方針>

用途	目標組入レンジ(注)
オフィス	10～80%
商業施設等	10～80%
住居	0～20%

(注) 目標組入レンジとは、許容されるべき組入比率の幅をいし、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。

・地域別アロケーション方針の撤廃

経済基盤が最も強固と考えられる東京都を中心とする首都圏を主要投資地域としながら、首都圏以外の地域においても、競争力がある優良物件の取得機会を機動的に確保するために、地域別アロケーションの枠組みを撤廃しました。

・投資基準の見直し - 1物件当たりの投資額

ポートフォリオの質的な側面での一層の充実と収益性や成長性を適切に保つために、1物件当たりの最低投資額についての基準を全用途において原則として20億円以上に一律引き上げました。かかる見直しに伴い、投資資産の1物件当たりの投資金額を、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以内とする制限については、今後取得する物件大型化の可能性を考慮し、撤廃しました。

・ポートフォリオの見直し

ポートフォリオ全体に関する方針については、従前は、運用資産規模の拡大に応じて本投資法人のリスク許容度の視点から見直しを行うものとしていましたが、今後は、資産規模の視点ではなく経済環境及び市場環境等の変化に対応しながら必要に応じて見直しを行い、柔軟性のある資産運用を行っていくものとします。今後、日本以外に所在する不動産等への投資についての規制が見直され、投資対象としての制限が緩和された場合等においては、関係機関と協議の上、ポートフォリオ構成の見直しを適切に行うことができるものとします。

・投資判断指標

地域別アロケーション方針の撤廃に伴い、これまで用途毎及び地域毎に定めていた投資判断指標を用途毎に定めるものとしました。また、投資判断指標の見直しについては、機動性及び柔軟性を高めるために、期間運用計画により定期的実施することとしました。

・売上歩合制賃料の積極的導入

ポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%を上限とする導入制限を撤廃しました。

・同一のエンドテナントから収受する賃料のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率

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。)に占める比率を原則として20%未満とする制限は、エンドテナントの信用力を考慮し、総合的に判断するために、撤廃しました。

b. 財務戦略

本投資法人は、金利上昇リスクに備えて長期借入金については原則として金利を固定化させた調達としています。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いきます。

決算後に生じた重要な事実

(イ) ラサールによる本資産運用会社の全株式取得

a. 本資産運用会社の株主の異動

本投資法人は、資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズに運用を委託し、本資産運用会社独自のソーシングによる物件取得の機会を活用しながら、運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、投資主価値の最大化を目指してきました。また、本資産運用会社の主要株主であるアセット・マネジャーズ株式会社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との協働体制を作り上げ、両社からの多様な物件取得機会の確保を図ってきました。

今般、アセット・マネジャーズ株式会社は、同社の事業戦略の見直しに伴い、同社を除く本資産運用会社の株主から本資産運用会社の株式を譲り受けて本資産運用会社の発行済株式のすべてを一旦取得した上で、平成19年11月19日付で、本資産運用会社の発行済株式のすべてをラサールに譲渡しました。かかる譲渡の実行により本資産運用会社は、平成19年11月19日付でラサールの完全子会社となりました。

なお、上記の本資産運用会社の株式譲渡に伴い、本投資法人、本資産運用会社、アセット・マネジャーズ株式会社及びアセット・インベスターズ株式会社との間の平成17年7月15日付パイプラインサポート契約は、平成19年11月19日付で合意解約され、また、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社エスコンの間の平成17年7月15日付開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書は、平成19年11月8日付で合意解除されました。

b. 本資産運用会社の新しい商号

本資産運用会社は、ラサールの完全子会社となることに伴い、その商号を「ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社」に変更しました。

## (ロ)資産の取得

本投資法人は、平成19年11月8日付で以下の資産の取得の決定を行い、第三者割当による新投資口の発行および資金の借入により調達した資金により、LIMの運用する私募ファンドである武蔵村山プロパティ-特定目的会社および北神戸プロパティ-特定目的会社から平成19年11月20日に取得しました。

## a.イオンモールむさし村山ミュー

物件概要			鑑定評価サマリー(千円)	
物件名	イオンモール むさし村山ミュー		鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス 株式会社
所在地	住居表示	東京都武蔵村山市榎 一丁目1番地3	価格時点	平成19年9月30日
	地番	東京都武蔵村山市榎 一丁目1番3外2筆	鑑定評価額	37,300,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	31,900,000
	地積(㎡)	137,507.50	土地価格	14,900,000
	用途地域	工業地域	建物価格	17,021,712
	容積率/建蔽率(%)	200/60	直接還元法による収益価格	37,900,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	37,300,000
	用途	店舗・駐車場・映画館	割引率	3.9%
	延床面積(㎡)	137,466.97	最終還元利回り	4.1%
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格(百万円)	38,400	調査機関(注)	株式会社ハイ国際コンサル タント 株式会社竹中工務店	
取得日	平成19年11月20日	調査時点	平成19年8月9日 平成19年9月18日	
賃貸借の状況(平成19年11月20日現在)			再調達価格(千円)	15,245,600
賃貸可能面積(㎡)	137,466.97	長期修繕費(11年)(千円)	75,362	
賃貸面積(㎡)	137,466.97	PML(%)	15.2%	
賃貸可能戸数	-	関係者		
賃貸戸数	-	不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社	
稼働率(%)	100.0	PM会社	イオンモール株式会社	
年間賃料総額(百万円)	1,968	マスターリース会社	-	
敷金・保証金等(円)	1,861,961,145	設計者	株式会社フジター級建築士 事務所、株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	
マスターリース種別	-	構造設計者	株式会社フジター級建築士 事務所	
テナント数	1	施工者	フジタ・竹中建設共同企業体 (構成員:株式会社フジタ、 株式会社竹中工務店)	
主なテナント	イオンモール株式会社	確認検査機関	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) PML調査の調査機関は株式会社竹中工務店です。				

b. イオンモール神戸北

物件概要			鑑定評価サマリー(千円)	
物件名	イオンモール神戸北		鑑定評価機関	シーピー・リチャードエリス株式会社
所在地	住居表示	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	価格時点	平成19年9月30日
	地番	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番1外5筆	鑑定評価額	18,800,000
土地	権利形態(注1)	所有権及び賃借権	積算価格	18,600,000
	地積(m <sup>2</sup> )	173,565.50	土地価格	3,630,000
	用途地域	準工業地域	建物価格	14,962,440
	容積率/建蔽率(%)	200/60	直接還元法による収益価格	19,000,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	18,800,000
	用途	店舗・駐車場	割引率	4.3%
	延床面積(m <sup>2</sup> )	128,031.55	最終還元利回り	4.6%
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成18年11月15日	調査機関(注2)	株式会社ハイ国際コンサルタント 株式会社竹中工務店	
取得価格(百万円)	19,200	調査時点	平成19年8月10日 平成19年9月18日	
取得日	平成19年11月20日	再調達価格(千円)	13,441,000	
賃貸借の状況(平成19年11月20日現在)			長期修繕費(11年)(千円)	61,137
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	128,031.55	PML(%)	9.9%	
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	128,031.55	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	株式会社ジオ・アカマツ	
稼働率(%)	100.0	マスターリース会社	-	
年間賃料総額(百万円)	1,157	設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
敷金・保証金等(円)	578,820,000	構造設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
マスターリース種別	-	施工者	株式会社竹中工務店	
テナント数	1	確認検査機関	財団法人日本建築総合試験所	
主なテナント	イオンモール株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注1) 本物件の土地の一部(2筆)は神戸市が所有し、不動産信託受託者が事業用転借地権設定契約に基づき転々借地権(満了日:平成38年2月28日)の設定を受けています。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路(現状未供用)であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、不動産信託受託者は借地上的道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。				
(注2) PML調査の調査機関は株式会社竹中工務店です。				

(八) 資産の譲渡(契約締結)

本投資法人は平成19年11月8日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

a. 譲渡の概要

譲渡予定資産	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	ホテル日航茨木 大阪
譲渡予定価格	2,600,000,000円(但し、譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。)
売買契約締結日	平成19年11月8日
譲渡予定日	平成19年12月25日又は当事者が同年12月26日以降平成20年4月24日までの間で別途合意する日
譲渡予定先	株式会社アセット・オペレーターズ

b. 譲渡予定資産の概要

物件の名称	ホテル日航茨木 大阪	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成26年3月31日	
所在地	住居表示	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号
	地番	大阪府茨木市中穂積一丁目2番8外4筆
用途	ホテル・駐車場	
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
面積	土地	7,168.66 m <sup>2</sup>
	建物	17,652.11 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月日	平成4年5月31日	
取得年月日	平成18年3月28日	
取得価格	2,510,000,000円	
価格調査	鑑定価格	2,530,000,000円
	価格時点	平成19年10月15日
	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸可能面積	17,652.11 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	17,652.11 m <sup>2</sup> (平成19年10月末日時点)	
稼働率	100%(平成19年10月末日時点)	
テナント数	1	
主なテナント	株式会社アセット・オペレーターズ	

c. 売却予定先の概要

商号	株式会社アセット・オペレーターズ
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者	代表取締役 杉浦 康夫
資本の額	4億円(平成19年10月末日現在)
大株主	アセット・インベスターズ株式会社
主な事業の内容	宿泊業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	売却予定先の株式会社アセット・オペレーターズは、投信法上の利害関係人等(投信法第201条第1項)に該当するほか、本資産運用会社の議決権の10%以上を保有している株主が過半数以上の議決権を有する会社であることから、本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者にも該当します。

(二) 第三者割当による新投資口の発行

平成19年11月8日開催の投資法人役員会において、第三者割当による新投資口発行を決定され、下記の割当先より平成19年11月19日に払込が完了しました。

新投資口発行要領

発行新投資口数 57,000口  
 払込金額(発行価額) 1口当たり金 400,000円  
 発行価額の総額 22,800,000,000円  
 申込期間(申込期日) 平成19年11月19日  
 払込期日 平成19年11月19日

割当先及び投資口数

割当先の氏名又は名称	払込金額	割当口数
倫敦プロパティ-特定目的会社	12,000,000,000円	30,000口
エウロペプロパティ-特定目的会社	3,800,000,000円	9,500口
タムウィールビュー・ソシエテ・アノニム	2,400,000,000円	6,000口
スタンダード・チャータード・イステイスマー・	2,400,000,000円	6,000口
アジア・リアル・エステート・オポチュニティー・		
ファンド ピーティーイー・リミテッド		
ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店	2,200,000,000円	5,500口

新投資口募集事務受託者 UBS証券会社

UBS証券会社に対し、投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託し、完了しました。

(ホ) 資金の借入

本投資法人は平成19年11月20日に下記の借入を行いました。

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	362億円
利率等	1.61917%(変動金利)
借入実行日	平成19年11月20日
返済期日	平成20年11月20日
返済方法	返済予定期日における一括弁済
担保	「イオンモールむさし村山ミュー」、「イオンモール神戸北」の計2物件に係る不動産信託受益権に第一順位の質権を設定します。

運用状況の見通し

第5期(平成20年4月期 平成19年11月1日~平成20年4月30日)及び第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20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5期(平成20年4月期 平成19年11月1日~平成20年4月30日)及び第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20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5期(平成20年4月期 平成19年11月1日~平成20年4月30日)	
営業収益	3,844百万円
経常利益金額	1,580百万円
当期純利益金額	1,579百万円
1口当たり分配金	13,100円
1口当たり利益超過分配金	0円

第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20年10月31日)	
営業収益	3,794百万円
経常利益金額	1,266百万円
当期純利益金額	1,265百万円
1口当たり分配金	10,500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5期(平成20年4月期 平成19年11月1日~平成20年4月30日)及び第6期(平成20年10月期 平成20年5月1日~平成20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5期】平成19年11月1日~平成20年4月30日(182日) 【第6期】平成20年5月1日~平成20年10月31日(184日)
運用資産	・平成19年10月31日現在で保有している20物件に、平成19年11月20日取得物件(イオンモールむさし村山ミュ-、イオンモール神戸北)を追加し、平成19年11月8日付で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に基づき、ホテル日航茨木 大阪を除いた21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19年10月31日現在の63,500口に、平成19年11月19日に行ないました第三者割当による新投資口発行57,000口を合わせた120,500口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。 ・第5期に平成19年11月8日付で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に基づき、ホテル日航茨木 大阪の売却益186百万円を見込んでいます。
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、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5期に751百万円、第6期に738百万円を想定しています。
営業外費用	・支払利息等は、第5期に634百万円、第6期に700百万円を想定しています。
借入金	・借入金は、平成19年10月31日現在の借入金残高36,500百万円に、平成19年11月20日取得(イオンモールむさし村山ミュ-、イオンモール神戸北)に伴う借入額36,200百万円を追加した72,700百万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) 投資リスク

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、最近の有価証券報告書(平成19年7月27日提出 以下「参照有価証券報告書」という。)第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの f. 個別信託不動産の概要を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

以下では参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

## 投資証券の商品性に関するリスク

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

## 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) シングル・テナント物件及び少数テナント物件に関するリスク
- (ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

## 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) LIM及びラサールへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

## 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) マスターリース契約に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

## 税制等に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
  - (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
  - (リ) 減損会計の適用に関するリスク
- その他  
不動産の鑑定評価等に関するリスク

#### 投資証券の商品性に関するリスク

##### (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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

##### (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(3) 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

##### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該不動産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結されている賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

##### (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランス

が影響を受ける可能性があります。

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

##### (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

##### (ロ) シングル・テナント物件及び少数テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の一部には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件及び少数のテナントへのみ賃貸されている物件も含まれています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

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

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

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

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

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

##### (イ) LIM及びラサールへの依存、利益相反に関するリスク

LIMの組成するファンドである倫敦プロパティ特定目的会社及びエウロプロパティ特定目的会社は、平成19年11月19日の第三者割当による新投資口の発行後本投資法人の主要な投資主となり、その後も主要な投資主であり続けることが見込まれており、また、平成19年11月19日付で、ラサール インベストメント マネージメント株式会社は本投資法人の資産運用会社の全株式を保有しました。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、LIM及びラサールと密接な関係を有することとなり、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社がLIM及びラサールとの間で、上記の関係と同等の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、LIM及びラサールはこれらの組成する不動産ファンドとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、LIM又はラサールが、自己又はその組成する不動産ファンドに対し

て資金を提供している顧客等の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び資産運用会社の一部の役職員は本投資法人の発行する投資証券を保有しています。本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員が行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続きも定めていますが、本投資法人及び資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

可能性があります。

#### 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

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

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

##### b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額

が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 売上歩合制のリスク

一部のエンドテナントとの賃貸借契約においては、売上歩合制賃料が導入されており、また、今後も導入される場合がありますが、当該エンドテナントの売上高が減少すれば当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。この

ような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ハ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本項において「買主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

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

(リ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産について、マスターリース会社が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸しており、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリース会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターリース会社から信託受託者への賃料の支払が滞る可能性

があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

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

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

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

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

(ロ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

#### (ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する  
建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものでは  
なく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者  
が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。  
また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあ  
ります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、  
旧借地法第4条第2項)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなけ  
ればなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が  
認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建  
物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証は  
ありません。

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

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

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

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

#### (カ) 借家物件に関するリスク

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

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

じです。

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

(ヨ) 開発物件に関するリスク

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

(タ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

#### 税制等に関するリスク

##### (イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、投資口の募集方法等によっては実質的に海外で募集されたものとみなされて、国内における募集が発行する投資口の発行価額の総額の50%を超えていないと指摘された場合、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

##### (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

##### (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める適格機関投資家(以下、本 において「適格機関投資家」といいます。)のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

##### (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと(上位3位以内の投資主グループ等によって発行済投資口の総数等の50%を超える投資口等を保有されていないこと)とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク  
 税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク  
 本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク  
 本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク  
 不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。
- (リ) 減損会計の適用に関するリスク  
 固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。  
 「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

#### その他

##### 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

建築物環境調査報告書、土壤環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、取得予定資産に関して特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果を得ていますが、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況調査報告書の作成者並びに確認検査機関からは特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果が記載された報告書を得ていますが、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年4月30日現在)			当 期 (平成19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			1,637,328			1,318,770	
信託現金及び信託預金	*1		3,522,376			3,766,033	
営業未収入金			48,088			64,163	
未収消費税等			-			27,810	
前払費用			26,043			41,222	
繰延税金資産			19			19	
その他流動資産			27			725	
流動資産合計			5,233,884	8.0		5,218,745	7.4
・固定資産							
1.有形固定資産							
信託建物	*1	16,301,803			18,706,300		
減価償却累計額		950,449	15,351,353		1,293,541	17,412,759	
信託構築物	*1	92,617			138,508		
減価償却累計額		3,249	89,367		4,944	133,564	
信託機械及び装置	*1	313,150			370,321		
減価償却累計額		69,654	243,495		93,248	277,073	
信託工具器具備品	*1	67,521			73,724		
減価償却累計額		18,092	49,429		24,099	49,625	
信託土地	*1		44,630,734			47,308,241	
信託建設仮勘定	*1		3,794			-	
有形固定資産合計			60,368,174	91.9		65,181,263	92.2
2.投資その他の資産							
差入敷金保証金			10,000			10,000	
長期前払費用			46,589			195,409	
デリバティブ資産			-			50,200	
繰延税金資産			-			18,562	
投資その他の資産合計			56,589	0.1		274,172	0.4
固定資産合計			60,424,763	92.0		65,455,435	92.6
資産合計			65,658,647	100.0		70,674,181	100.0

区 分	注記 番号	前 期 (平成19年4月30日現在)			当 期 (平成19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			108,204			157,139	
短期借入金	*1		6,000,000			-	
一年以内返済予定長期借入金	*1		-			25,500,000	
未払金			158,659			168,434	
未払費用			25,484			35,454	
未払法人税等			680			653	
未払消費税等			46,128			-	
前受金			304,389			355,787	
その他流動負債			13,606			20,374	
流動負債合計			6,657,153	10.2		26,237,844	37.1
・固定負債							
長期借入金	*1		25,500,000			11,000,000	
信託預り敷金保証金			2,021,340			2,078,549	
固定負債合計			27,521,340	41.9		13,078,549	18.5
負債合計			34,178,493	52.1		39,316,394	55.6
純資産の部	*2						
・投資主資本							
1.出資総額			30,484,000	46.4		30,484,000	43.1
2.剰余金							
当期末処分利益			996,154			902,348	
剰余金合計			996,154	1.5		902,348	1.3
投資主資本合計			31,480,154	47.9		31,386,348	44.4
・評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益			-			28,561	
評価・換算差額等合計			-			28,561	0.0
純資産合計			31,480,154	47.9		31,357,786	44.4
負債・純資産合計			65,658,647	100.0		70,674,181	100.0

(2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕			当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 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	2,056,597			2,163,601		
その他貸貸事業収入	*1	179,586	2,236,183	100.0	214,964	2,378,566	100.0
2. 営業費用							
貸貸事業費用	*1	859,598			997,127		
資産運用報酬		107,605			101,074		
資産保管委託報酬		9,843			9,848		
一般事務委託報酬		30,803			26,415		
役員報酬		2,400			2,400		
その他営業費用		48,356	1,058,607	47.3	66,807	1,203,673	50.6
営業利益金額			1,177,576	52.7		1,174,892	49.4
3. 営業外収益							
受取利息		1,711			3,327		
その他営業外収益		5,836	7,548	0.3	0	3,327	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		143,113			158,985		
融資関連手数料		44,895	188,008	8.4	115,928	274,914	11.5
経常利益金額			997,115	44.6		903,305	38.0
税引前当期純利益金額			997,115	44.6		903,305	38.0
法人税、住民税及び事業税		995			986		
法人税等調整額		0	995	0.1	0	987	0.1
当期純利益金額			996,120	44.5		902,318	37.9
前期繰越利益			34			30	
当期未処分利益			996,154			902,348	

(3) 投資主資本等変動計算書

区 分	前 期 〔自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日〕		当 期 〔自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日〕	
	金 額(千円)		金 額(千円)	
投資主資本				
出資総額	前期末残高	30,484,000	前期末残高	30,484,000
	当期変動額	-	当期変動額	-
	当期末残高	30,484,000	当期末残高	30,484,000
剰余金				
当期未処分利益	前期末残高	972,981	前期末残高	996,154
	当期変動額	972,947	分配金	996,124
		996,120	当期純利益金額	902,318
	当期末残高	996,154	当期末残高	902,348
剰余金合計	前期末残高	972,981	前期末残高	996,154
	当期変動額	23,173	当期変動額	93,805
	当期末残高	996,154	当期末残高	902,348
投資主資本合計	前期末残高	31,456,981	前期末残高	31,480,154
	当期変動額	23,173	当期変動額	93,805
	当期末残高	31,480,154	当期末残高	31,386,348
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益	前期末残高	-	前期末残高	-
	当期変動額	-	当期変動額	28,561
	当期末残高	-	当期末残高	28,561
評価・換算差額等合計	前期末残高	-	前期末残高	-
	当期変動額	-	当期変動額	28,561
	当期末残高	-	当期末残高	28,561
純資産合計	前期末残高	31,456,981	前期末残高	31,480,154
	当期変動額	23,173	当期変動額	122,367
	当期末残高	31,480,154	当期末残高	31,357,786

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期	当 期
	〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
当期末処分利益	996,154,856 円	902,348,900 円
分配金	996,124,500 円	902,335,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,687 円)	(14,210 円)
次期繰越利益	30,356 円	13,900 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28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996,124,500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28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28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902,335,000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28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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	前 期	当 期
	(自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	(自 平成19年5月1日 至 平成19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		
税引前当期純利益金額	997,115	903,305
減価償却費	354,826	388,232
受取利息	1,711	3,327
支払利息	143,113	158,985
営業未収入金の増加・減少	517	16,075
未収消費税等の増加・減少	2,466	27,810
前払費用の増加・減少	42,941	163,998
営業未払金の増加・減少	7,376	33,402
未払金の増加・減少	11,651	9,982
未払消費税等の増加・減少	46,128	46,128
前受金の増加・減少	28,237	51,398
デリバティブ資産の増加・減少	-	97,325
その他	18,826	17,680
小 計	1,595,016	1,208,321
利息の受取額	1,711	3,327
利息の支払額	142,578	149,015
法人税等の支払額	1,260	1,318
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,452,889	1,061,314
. 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	362,051	5,197,093
差入敷金保証金の返還による収入	47	-
信託預り敷金保証金の支出	73,471	116,120
信託預り敷金保証金の収入	114,085	173,329
投資活動によるキャッシュ・フロー	321,390	5,139,883
. 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	-	8,000,000
短期借入金の返済による支出	-	14,000,000
長期借入金の借入による収入	-	11,000,000
分配金の支払額	972,008	996,332
財務活動によるキャッシュ・フロー	972,008	4,003,667
. 現金及び現金同等物の増加・減少額	159,491	74,901
. 現金及び現金同等物の期首残高	5,000,213	5,159,705
. 現金及び現金同等物の期末残高	*1 5,159,705	5,084,804

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 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>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 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	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	<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>3～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～49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	3～46年	信託構築物	10～49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	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	3～46年																	
信託構築物	10～49年																	
信託機械及び装置	3～15年																	
信託工具器具備品	3～10年																	
2. 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。</p> <p>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、ありません。</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。</p> <p>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、1,910千円であります。</p>																
3. ヘッジ会計の方法	<p>_____</p>	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p>																

<p style="text-align: right;">期 別</p> <p>項 目</p>	<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>(1)手許現金及び信託現金</p> <p>(2)随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(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</p>	<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>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> <p>a 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>c 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税の処理方法</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>消費税の処理方法</p> <p>同左</p>

(7) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (平成19年4月30日現在)	当 期 (平成19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 style="width: 100%;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,522,376</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">15,351,353</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">89,367</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,495</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">49,429</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;">3,794</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">63,890,551</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,000,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">-</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	3,522,376	信託建物	15,351,353	信託構築物	89,367	信託機械及び装置	243,495	信託工具器具備品	49,429	信託土地	44,630,734	信託建設仮勘定	3,794	合計	63,890,551	短期借入金	6,000,000	一年以内返済予定長期借入金	-	長期借入金	25,500,000	合計	31,500,000	<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 style="width: 100%;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,766,033</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,412,759</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">133,564</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">277,073</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">49,625</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">47,308,241</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">68,947,296</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">36,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,766,033	信託建物	17,412,759	信託構築物	133,564	信託機械及び装置	277,073	信託工具器具備品	49,625	信託土地	47,308,241	信託建設仮勘定	-	合計	68,947,296	短期借入金	-	一年以内返済予定長期借入金	25,500,000	長期借入金	11,000,000	合計	36,500,000
信託現金及び信託預金	3,522,376																																																
信託建物	15,351,353																																																
信託構築物	89,367																																																
信託機械及び装置	243,495																																																
信託工具器具備品	49,429																																																
信託土地	44,630,734																																																
信託建設仮勘定	3,794																																																
合計	63,890,551																																																
短期借入金	6,000,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	-																																																
長期借入金	25,500,000																																																
合計	31,500,000																																																
信託現金及び信託預金	3,766,033																																																
信託建物	17,412,759																																																
信託構築物	133,564																																																
信託機械及び装置	277,073																																																
信託工具器具備品	49,625																																																
信託土地	47,308,241																																																
信託建設仮勘定	-																																																
合計	68,947,296																																																
短期借入金	-																																																
一年以内返済予定長期借入金	25,500,000																																																
長期借入金	11,000,000																																																
合計	36,500,000																																																
<p>* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>* 2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																

(損益計算書に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
<p>* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,677,282</p> <p>共益費収入 277,381</p> <p>駐車場収入 88,804</p> <p>その他賃貸収入 13,128 <u>2,056,597</u></p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 144,909</p> <p>解約違約金 1,945</p> <p>原状回復費相当額収入 4,326</p> <p>その他雑収入 28,404 <u>179,586</u></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,236,183</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 201,414</p> <p>公租公課 92,307</p> <p>水道光熱費 138,019</p> <p>損害保険料 5,870</p> <p>修繕費 47,661</p> <p>減価償却費 354,826</p> <p>その他賃貸事業費用 19,498</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>859,598</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,376,584</p>	<p>* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 1,776,513</p> <p>共益費収入 284,993</p> <p>駐車場収入 88,491</p> <p>その他賃貸収入 13,602 <u>2,163,601</u></p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>附加使用料 170,160</p> <p>解約違約金 941</p> <p>原状回復費相当額収入 7,145</p> <p>その他雑収入 36,716 <u>214,964</u></p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,378,566</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 233,536</p> <p>公租公課 141,489</p> <p>水道光熱費 153,407</p> <p>損害保険料 6,456</p> <p>修繕費 52,972</p> <p>減価償却費 388,232</p> <p>その他賃貸事業費用 21,033</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 <u>997,127</u></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,381,438</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
<p>1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 63,500口</p>	<p>1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 63,500口</p>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕												
<p>* 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19年4月30日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,637,328</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,522,376</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,159,705</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,637,328	信託現金及び信託預金	3,522,376	現金及び現金同等物	5,159,705	<p>* 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19年10月31日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,318,770</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,766,033</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,084,804</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,318,770	信託現金及び信託預金	3,766,033	現金及び現金同等物	5,084,804
現金及び預金	1,637,328												
信託現金及び信託預金	3,522,376												
現金及び現金同等物	5,159,705												
現金及び預金	1,318,770												
信託現金及び信託預金	3,766,033												
現金及び現金同等物	5,084,804												

(リース取引に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕																				
<p>1. オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(貸主側)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">3,348,330</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,393,453</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,741,784</td> </tr> </table>	(貸主側)		未経過リース料		1年内	3,348,330	1年超	5,393,453	合計	8,741,784	<p>1. オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(貸主側)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">3,531,526</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">5,971,392</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,502,918</td> </tr> </table>	(貸主側)		未経過リース料		1年内	3,531,526	1年超	5,971,392	合計	9,502,918
(貸主側)																					
未経過リース料																					
1年内	3,348,330																				
1年超	5,393,453																				
合計	8,741,784																				
(貸主側)																					
未経過リース料																					
1年内	3,531,526																				
1年超	5,971,392																				
合計	9,502,918																				

(デリバティブ取引関係)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
_____	<p>(1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利市場における利率上昇によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3)取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ会計の処理方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p style="padding-left: 4em;">ヘッジ手段 金利キャップ取引</p> <p style="padding-left: 4em;">ヘッジ対象 借入金金利</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p style="padding-left: 2em;">ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は金利市場の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクは極めて小さいと認識しています。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p>

(税効果会計に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕																				
<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	-	繰延税金資産計	19	繰延税金資産の純額	19	<p>1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">18,562</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,581</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,581</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	18,562	繰延税金資産計	18,581	繰延税金資産の純額	18,581				
法人事業税損金不算入額	19																				
繰延ヘッジ損益	-																				
繰延税金資産計	19																				
繰延税金資産の純額	19																				
法人事業税損金不算入額	19																				
繰延ヘッジ損益	18,562																				
繰延税金資産計	18,581																				
繰延税金資産の純額	18,581																				
<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.10</td> </tr> </table>	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	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	<p>2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.35</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.07</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.11</td> </tr> </table>	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	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11
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																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10																				
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	0.07																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11																				

( 関連当事者との取引に関する注記 )

前期(自平成18年11月1日 至平成19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)	107,605	未払金	112,986
<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 ) 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。

当期(自平成19年5月1日 至平成19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	田中政行	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(注1) 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2)	120,154	未払金	106,127
<p>( 注 1 ) 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズは、平成19年11月19日付でラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に商号変更しております。</p> <p>( 注 2 ) 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 3 ) 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算入しております。</p> <p>( 注 4 ) 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)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
1口当たり純資産額 495,750 円	1口当たり純資産額 493,823 円
1口当たり当期純利益金額 15,686 円	1口当たり当期純利益金額 14,209 円
<p>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。</p> <p>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。</p>	同左

(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。

	前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
当期純利益金額(千円)	996,120	902,318
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金額(千円)	996,120	902,318
期中平均投資口数(口)	63,500	63,500

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
<p>1. 資産の取得</p> <p>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19年5月1日付で以下の資産の取得を行いました。</p> <p>フォレスト・ヒル仙台青葉 (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番地1</p> <p>用途：共同住宅 面積：土地4,016.54㎡、建物8,146.44㎡ 構造・規模：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成19年3月8日 総賃貸可能面積：6,472.40㎡</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成19年11月8日開催の役員会において、不動産の取得を目的として、第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成19年11月19日に払込が完了しました。この結果、出資総額は53,284,000,000円、発行済投資口数は120,500口となっています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行新投資口数：57,000口</li> <li>・発行価額：1口当たり400,000円</li> <li>・発行価額の総額：22,800,000,000円</li> <li>・割当先： <ul style="list-style-type: none"> <li>倫敦プロパティ－特定目的会社</li> <li>エウロペプロパティ－特定目的会社</li> <li>タムウィールヴュー・ソシエテ・アノニム</li> <li>スタンダード・チャータード・イスティスマー・</li> <li>アジア・リアル・エステート・オポチュニティ</li> <li>ー・ファンド ピーティーイー・リミテッド</li> <li>ユービーエス・エイ・ジー ロンドン支店</li> </ul> </li> <li>・払込期日：平成19年11月19日</li> </ul>

前 期 〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕
<p>2. 資金の借入</p> <p>平成19年5月1日付にて、フォレスト・ヒル仙台青葉の取得資金、これに関連する諸費用等の一部の資金及び平成18年5月30日に借入れた短期借入金60億円の期限前弁済に充てるため、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 : 8,000百万円 利率 : 1.1350% 借入実行日 : 平成19年5月1日 返済方法 : 期日一括弁済 返済期日 : 平成20年3月31日 摘要 : 有担保・無保証・変動金利</p>	<p>2. 資産の取得</p> <p>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19年11月20日付で以下の資産の取得を行いました。</p> <p>イオンモールむさし村山ミュー (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: 38,400百万円</p> <p>(取得資産の概要) 所在地(住居表示): 東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3 用途: 店舗・駐車場・映画館 面積: 土地 137,507.50 m<sup>2</sup>、建物 137,466.97 m<sup>2</sup> 構造・規模: 鉄骨造陸屋根 5階建 建築時期: 平成18年10月16日 総賃貸可能面積: 137,466.97 m<sup>2</sup></p> <p>イオンモール神戸北 (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: 19,200百万円</p> <p>(取得資産の概要) 所在地(住居表示): 兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1 用途: 店舗・駐車場 面積: 土地 173,565.50 m<sup>2</sup>、建物 128,031.55 m<sup>2</sup> 構造・規模: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建 建築時期: 平成18年11月15日 総賃貸可能面積: 128,031.55 m<sup>2</sup></p> <p>3. 資金の借入</p> <p>平成19年11月20日付にて、上記2物件の取得資金、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 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 36,200百万円 利率 : 1.61917% 借入実行日 : 平成19年11月20日 返済方法 : 期日一括弁済 返済期日 : 平成20年11月20日 摘要 : 有担保・無保証・変動金利</p>

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">〔 自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日 〕</p>
	<p>4. 資産の譲渡（契約締結）</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産につき、不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。</p> <p>ホテル日航茨木 大阪</p> <p>譲渡予定資産：不動産を信託する信託の受益権</p> <p>譲渡予定価格：2,600百万円</p> <p>譲渡予定価格は、譲渡経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額です。</p> <p>売買契約締結日：平成19年11月8日</p> <p>譲渡予定日：平成19年12月25日又は当事者が同年12月26日以降平成20年4月24日までの間で別途合意する日</p> <p>譲渡予定先：株式会社アセット・オペレーターズ</p>

（8）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の増減は、以下のとおりです。

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)
平成19年 11月19日	第三者割当増資	57,000	120,500	22,800	53,284	(注4)

(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。

(注4) 1口当たり発行価格400,000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

平成19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	田中政行	昭和56年4月 平成7年4月 平成12年7月 平成16年4月 平成16年4月 平成17年3月 平成19年5月 平成19年8月	西武都市開発株式会社(現:株式会社西洋環境開 発)入社 営業部、企画室 同社 企画室長 株式会社西武百貨店入社 関連事業室 イーバンク銀行株式会社入社 投資本部 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ (注2)代表取締役就任 (イーバンク銀行株式会社から出向) 同社 取締役企画管理部長 (イーバンク銀行株式会社から転籍) 同社 代表取締役社長就任(現任) イーアセット投資法人 執行役員就任(現任)	0
監督 役員	山田明文	平成3年10月 平成6年4月 平成15年4月 平成17年4月	司法試験合格 弁護士登録(第二東京弁護士会) 森田法律事務所入所 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) イーアセット投資法人 監督役員就任(現任)	0
監督 役員	松丸洋行	昭和63年10月 平成3年3月 平成4年9月 平成4年11月 平成15年5月 平成15年7月 平成17年2月 平成17年4月	太田昭和监督法人(現 新日本監査法人)入所 公認会計士登録 有限会社原木中山ゴルフセンター監査役就任(現 任) センチュリー監査法人(現 新日本監査法人)入 所 税理士登録 クリア会計事務所開業 有限会社クリア会計事務所 取締役就任(現任) イーアセット投資法人 監督役員就任(現任)	0

(注1) 田中政行は、平成19年8月1日付で、本投資法人の執行役員に就任し、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(平成19年9月30日に施行された証券取引法等の一部  
を改正する法律(平成18年法律65号)による改正前のもの)に基づき、平成19年7月27日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズは、平成19年11月19日付でラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に商  
号変更しています。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

(平成19年10月31日現在)

資産の種類	用途	地域	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	15,942	22.6
		地方	8,148	11.5
		小計	24,090	34.1
	商業施設等	首都圏	19,071	27.0
		地方	2,426	3.4
		小計	21,497	30.4
	住居	首都圏	16,994	24.0
		地方	2,597	3.7
		小計	19,592	27.7
	合計			65,181
預金等のその他資産			5,492	7.8
資産総額			70,674	100.0
負債総額			39,316	55.6
純資産総額			31,357	44.4

(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

投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

投資不動産物件

該当事項はありません。

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19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	36.5
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	3.2
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	6.4
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	3.1
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	3.7
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	2.9
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	3.3
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	3.0
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	2.9
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	2.9
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	5.1
商業施設等(計4物件)								21,569	33.3
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	21.6
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	3.9
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	4.2
商-4	リーフコンフォート新小岩	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成29年9月30日	平成19年9月21日	2,320	3.6
住居(計6物件)								19,581	30.2
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	10.6
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	4.1
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	4.2
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	4.0
住-5	ミルーム広尾	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	3.5
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	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29年4月30日	平成19年5月1日	2,450	3.8
合計(全20物件)								64,836	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。)を百万円未満を切り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、3,242百万円です(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19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(m <sup>2</sup> ) (注3)	延床面積(m <sup>2</sup> ) (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	-	21.3	-
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	20.5	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	16.2	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	17.0	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	11.8	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	17.7	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	21.8	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	22.7	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	15.3	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	14.8	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	45.5	13.9
商業施設等小計					12,159.09	36,772.01	-	5.9	-
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	3.0	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	15.4	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	17.3	13.4
商-4	商業施設等	リーフコンフォート新小岩	首都圏	東京都葛飾区	466.58	2,808.72	RC・12FB1	0.3	13.9
住居小計					9,708.27	27,488.54	-	3.9	-
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	4.7	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	4.1	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	4.8	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	3.7	9.9
住-5	住居	ミルーム広尾	首都圏	東京都港区	608.63	2,422.10	RC・12F	3.7	12.9
住-6	住居	フォレスト・ヒル 仙台青葉	地方	宮城県仙台市	4,016.54	8,146.44	RC・9F	0.6	11.7
合計					32,777.31	119,538.13	-	10.9	3.3

- (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。
- (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。
- (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19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) 合計欄に記載された3.3%は、株式会社竹中工務店作成の「20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19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		42,833.42	39,995.57	-	-	93.4	119	2,042	46.0
オ-1	新三ビル	2,460.19	2,460.19	-	-	100.0	5	157	3.5
オ-2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	-	-	100.0	7	322	7.3
オ-3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	-	-	100.0	1	136	3.1
オ-4	千葉ウエストビル	5,497.38	4,573.39	-	-	83.2	18	203	4.6
オ-5	成田TTビル	3,895.39	3,895.39	-	-	100.0	8	195	4.4
オ-6	宇都宮センタービル	5,043.23	4,633.23	-	-	91.9	20	208	4.7
オ-7	サザン水戸ビル	4,933.27	4,609.46	-	-	93.4	25	204	4.6
オ-8	堀川通四条ビル	4,834.56	4,421.10	-	-	91.4	11	221	5.0
オ-9	KYUHO江坂ビル	5,013.66	4,247.07	-	-	84.7	15	176	3.9
オ-10	内神田ビル	3,315.07	3,315.07	-	-	100.0	9	217	4.9
商業施設等小計		31,468.88	30,622.84	79	65	97.3	87	1,294	29.2
商-1	ラ・ポルト青山	4,171.26	4,171.26	-	-	100.0	19	726	16.4
商-2	ホテル日航茨木 大阪	17,652.11	17,652.11	-	-	100.0	1	224	5.1
商-3	西野ビル	7,205.78	6,517.19	52	43	90.4	41	199	4.5
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,439.73	2,282.28	27	22	93.5	26	144	3.2
住居小計		21,271.45	20,490.47	517	504	96.3	498	1,100	24.8
住-1	ミルーム代官山	5,338.90	5,115.39	83	79	95.8	78	359	8.1
住-2	ミルーム白金台	2,671.96	2,508.44	37	35	93.9	34	142	3.2
住-3	ミルーム乃木坂	2,888.37	2,600.03	47	43	90.0	41	136	3.1
住-4	ミルーム南青山	1,905.13	1,870.51	45	44	98.2	46	140	3.2
住-5	ミルーム広尾	1,994.69	1,923.70	53	51	96.4	48	129	2.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	6,472.40	6,472.40	252	252	100.0	251	192	4.3
合計		95,573.75	91,108.88	-	-	95.3	704	4,437	100.0

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成19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・管理入室・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借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19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19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19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います。

（注7）「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成19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19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	2,550	2,400	2,590	4.8	2,510	4.5	5.1	2,106	131	6.2
オ-2	35山京ビル	4,543	2,871	4,522	5.1	4,543	4.8	5.6	4,132	232	5.6
オ-3	渋谷ウエストビル	2,803	1,803	2,933	5.5	2,803	5.2	6.0	2,017	164	8.1
オ-4	千葉ウエストビル	2,630	1,520	2,630	5.8	2,630	5.6	6.0	2,367	156	6.6
オ-5	成田TTビル	2,109	669	2,140	7.3	2,109	7.0	7.8	1,860	158	8.5
オ-6	宇都宮センタービル	2,420	1,440	2,440	6.0	2,410	5.8	6.2	2,135	154	7.2
オ-7	サザン水戸ビル	2,220	813	2,210	6.3	2,230	6.1	6.4	1,962	146	7.4
オ-8	堀川通四条ビル	2,150	1,520	2,140	6.1	2,160	6.0	6.3	1,885	134	7.1
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,950	1,260	1,900	6.1	1,970	5.9	6.3	1,899	119	6.2
オ-10	内神田ビル	3,453	2,074	3,605	5.4	3,453	5.0	5.9	3,323	196	5.9
商業施設等											
商-1	ラ・ポルト青山	14,670	12,210	15,750	4.0	14,670	3.7	4.5	14,024	633	4.5
商-2	ホテル日航茨木 大阪	2,530	4,580	2,520	5.4	2,540	5.2	5.7	2,510	154	6.2
商-3	西野ビル	2,634	1,781	2,926	6.1	2,634	5.8	6.6	2,715	186	6.8
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,350	1,350	2,350	5.1	2,350	4.9	5.3	2,320	121	5.2
住居											
住-1	ミルーム代官山	6,878	6,588	7,315	4.5	6,878	4.2	5.0	6,869	331	4.8
住-2	ミルーム白金台	2,684	1,850	2,839	4.7	2,684	4.4	5.2	2,680	134	5.0
住-3	ミルーム乃木坂	2,789	2,385	2,916	4.6	2,789	4.3	4.9	2,751	135	4.9
住-4	ミルーム南青山	2,642	2,280	2,819	4.4	2,642	4.1	4.7	2,575	124	4.8
住-5	ミルーム広尾	2,220	1,652	2,354	4.7	2,220	4.4	5.2	2,256	111	4.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,450	1,810	2,470	5.6	2,440	5.4	5.8	2,450	144	5.9

（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19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	36.5	42,833.42	44.8	2,042	46.0
	商業施設等	21,569	33.3	31,468.88	32.9	1,294	29.2
	住居	19,581	30.2	21,271.45	22.3	1,100	24.8
	合計	64,836	100.0	95,573.75	100.0	4,437	100.0
地域	首都圏	51,995	80.2	51,624.52	54.0	3,210	72.4
	地方	12,841	19.8	43,949.23	46.0	1,226	27.6
	合計	64,836	100.0	95,573.75	100.0	4,437	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

最近の有価証券報告書(平成19年7月27日提出)における「f. 個別信託不動産の概要」から重要な変更がないため開示を省略します。

## (口) 運用資産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

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通りです。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
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台 四丁目7番1号	屋上防水改修工事	平成20年 5月～6月	10	-	-
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区 新町24番9号	空調システム更新工事	平成20年 4月～5月	27	-	-
		共用部内装工事	平成20年 7月～10月	52		
成田T Tビル	千葉県成田市花崎町 801番1	専用部内装工事	平成20年 1月～3月	15	-	-
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20年 3月～4月	55	-	-
		屋上広告塔工事	平成20年 4月～10月	55	-	-
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	空調システム更新工事	平成19年 8月～12月	72	-	-
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町 二丁目1番43号	立体駐車場改修工事	平成20年 8～9月	10	-	-
西野ビル	東京都八王子市新町 2番5号	住戸内装改修工事	平成20年 2月～8月	33	-	-
		専用部照明改修工事	平成20年 1月～3月	25	-	-
		配管改修工事	平成20年 6月～8月	46	-	-

(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、予定期間は概算であり、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

当期において、本投資法人が運用資産に対して実施した資本的支出の概要は以下の通りです。

また、当期の資本的支出の総額は239百万円であり、当期費用に区分された修繕費52百万円と合わせて292百万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19年2月～6月	99
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	空調システム更新工事	平成19年4月～5月	19
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	共用部改修工事	平成19年9月～10月	20
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	受変電設備改修工事	平成19年6月～8月	28
内神田ビル	東京都千代田区内神田一丁目14番10号	昇降機改修工事	平成19年8月	19
その他の資本的支出				52
合計				239

（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、以下の通り積み立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期
前期末積立金残高	-	56	238	250
当期積立額	110	380	350	182
当期積立金取崩額	53	198	338	129
次期繰越額	56	238	250	303

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (八) 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19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	19.4
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	4.1
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	2.8
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	1.6
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	1.5
6	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	1.4
7	NECファシリティーズ株式会社	電気配線工事業	サザン水戸ビル 堀川通四条ビル	1,240.71	1.4
8	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	1.3
9	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	1.3
10	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	1,067.43	1.2

(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の小数第2位以下を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)	19.4%
	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	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	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	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19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。

(注5)アセット・マネジャーズ株式会社は、平成19年9月12日に賃貸借契約を解約しています。

## c. 売上歩合制による賃貸借契約の導入状況

平成19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	95,573.75m <sup>2</sup>	1,671.61m <sup>2</sup>	1.7%

(注) 小数第2位以下を四捨五入しています。