

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年7月28日
【計算期間】	第1期 (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日)
【発行者名】	イーアセット投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 深田 武寛
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 取締役企画管理部長 田中 政行
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	03-3502-4827
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

###### ① 主要な経営指標等の推移

期 決算年月		第1期 平成18年4月期
営業収益	百万円	2,437
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,437)
営業費用	百万円	988
(うち賃貸事業費用)	百万円	(794)
営業利益	百万円	1,449
経常利益	百万円	1,003
当期純利益	(a) 百万円	1,001
総資産額	(b) 百万円	59,489
純資産額	(c) 百万円	31,485
出資総額	百万円	30,484
発行済投資口数	(d) 口	63,500
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	495,841
1口当たり当期純利益	(注3)	24,419(15,921)
分配総額	(e) 百万円	1,001
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	15,778
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,778)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	( - )
総資産経常利益率	(注4) %	1.7(2.6)
自己資本利益率	(注4) %	3.2(4.9)
自己資本比率	(c) / (b) %	52.9
配当性向	(e) / (a) %	99.9
投資物件数	件	16
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	76,230.02
期末稼働率	(注5) %	93.0
当期減価償却費	百万円	352
当期資本的支出額	百万円	322
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	1,995

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 金額については、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、配当性向については、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 1口当たりの当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、平成18年4月期においては、実質的な運用開始日(平成17年9月7日)を期首とみなした日数による加重平均投資口数(62,928口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、( )内には、当期は実質的な資産運用期間である平成17年9月7日からの236日間で年換算した数値を併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／期末総資産額
自己資本利益率	当期純利益／期末純資産額
賃貸NOI	当期賃貸事業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費

(注5) 期末稼働率は、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います。

## ② 事業の概況

### (イ) 当期の概況

#### a. 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（以下「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日に出資金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日を払込期日として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、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。

#### b. 投資環境と運用実績

##### i. 投資環境

当期における国内景気は、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拡大局面が継続しました。株式市場もこれを反映して右肩上がりに推移しました。こうした好調な経済情勢をうけて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に転じています。不動産賃貸市場については、こうした経済情勢を受けて東京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Aクラスビルを中心に募集賃料の上昇が見られました。この傾向は、東京都区部の近接地域や大阪・名古屋圏でも一部広がりをみせています。

##### ii. 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）の取得を平成17年9月9日に完了し、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）、当期末現在で、16物件（取得価格の合計54,028百万円）を運用しています。なお、取得価格に基づく用途毎の比率は、当期末現在でオフィス37.7%、商業施設等30.6%、住居31.7%となっています。また、安定した資産運用により、ポートフォリオの稼働率は当期末現在で93.0%の水準となっています。また、ラ・ポルト青山における売上歩合賃料は堅調に推移し、内部成長においても実績を上げました。

#### c. 資金調達の概要

本投資法人は、平成17年9月6日を払込期日として実施した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、これにより当初取得予定資産のうち7物件を取得しました。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、残りの8物件を取得しました。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ました。なお、当期末現在での借入金残高は、255億円となっています。金利上昇リスク回避の観点から255億円の長期借入金の金利についてはすべて固定金利での調達としています。

d. 当期の業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益2,437百万円、営業利益1,449百万円、経常利益1,003百万円、当期純利益1,001百万円を計上しました。

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とし、投資口1口当たりの分配金を15,778円としました。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

日本経済は、堅調な個人消費と積極姿勢に転じた企業の設備投資という民間需要の両輪に支えられ、好調さを持続するものと思われます。この好調な経済情勢をうけて日本経済はデフレ圧力からの脱却局面に入ったとの判断から、日銀は3月には量的緩和政策を解除しましたが、今後はゼロ金利の解除のタイミングを探っていく局面が予想されます。

一方で、不動産市場は、東京を中心に地価の下げ止まりまたは上昇への転換がみられ今後もこの傾向は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ます。

b. 運用方針及び対処すべき課題

i. 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。

(i) 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、賃貸市場の的確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。

(ii) 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。

ii. 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いきます。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いきます。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いきます。

### iii. 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。

## (ハ) 決算後に生じた重要な事実

### a. 資金の借入れ

本投資法人は、不動産等の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	借入方法	借入日	返済期日
株式会社新生銀行	6,000	1.05727% (変動金利) 期日一括返済・ 有担保	平成18年5月30日	平成19年5月末日

### b. 資産の取得

本投資法人は、以下の運用資産を決算日以降に取得しています。

i. 内神田ビル 取得日：平成18年5月30日

物件の名称		内神田ビル
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		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成24年7月31日
所在地	住居表示	東京都千代田区内神田一丁目14番10号
	地番	東京都千代田区内神田一丁目4番3他2筆
用途		事務所
構造		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
面積	土地	461.31㎡
	建物	5,348.62㎡
所有形態	土地	所有権（100%）
	建物	所有権（100%）
竣工年月日		昭和37年5月22日
施工会社	竣工時	株式会社長谷川工務店（現 株式会社長谷工コーポレーション）
	リニューアル工事時	大成建設株式会社
設計者	竣工時	株式会社長谷川工務店（現 株式会社長谷工コーポレーション）
	リニューアル工事時	大成建設株式会社
構造計算会社	竣工時	株式会社長谷川工務店（現 株式会社長谷工コーポレーション）
	リニューアル工事時	大成建設株式会社
建築確認機関		東京都
耐震改修についての認定書 交付年月日（注1）		平成14年6月17日
PML	PML値（注2）	13.4%
	調査機関	株式会社竹中工務店
	調査時点	平成18年3月7日
取得価格		3,323百万円
鑑定評価	鑑定評価額	3,332百万円
	価格時点	平成18年2月1日
	評価会社	株式会社中央不動産鑑定所
賃貸可能面積		3,315.07㎡
賃貸面積		3,315.07㎡（注3）
稼働率		100.0%
年間賃料総額		217百万円（注4）
敷金・保証金		123,163,019円（注5）
マスターリース種別		パス・スルー型
テナント数		9
主なテナント		財団法人漁港漁場漁村技術研究所
PM会社		株式会社アーバンコミュニティ
マスターリース会社		有限会社ARMリーシング
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1）「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律123号）に基づく「認定書」を財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターより取得（13東防材評第1271号）し、「認定通知書」が平成14年6月17日付にて千代田区長から交付（認定番号第2号）されています。

（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。

(注3) 賃貸可能面積のうち、平成18年5月末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です。

(注4) 平成18年5月末日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(賃料・共益費・駐車場収入等)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。

(注5) 平成18年5月末日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金(敷引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です。

ii. 西野ビル 取得日：平成18年5月30日

物件の名称	西野ビル	
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	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間の満了日	平成24年7月29日	
所在地	住居表示	東京都八王子市新町2番5号
	地番	東京都八王子市新町15番1他8筆
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	
構造	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階付地上7階建	
面積	土地	3,251.27㎡
	建物	9,738.89㎡
所有形態	土地	所有権(100%)
	建物	所有権(100%)
竣工年月日	平成2年7月16日	
施工会社	大成建設株式会社	
設計者	株式会社昭和設計	
構造計算会社	株式会社昭和設計	
建築確認機関	八王子市	
PML	PML値	13.4%
	調査機関	株式会社竹中工務店
	調査時点	平成18年3月7日
取得価格	2,715百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,744百万円
	価格時点	平成18年2月1日
	評価会社	株式会社中央不動産鑑定所
賃貸可能面積	7,205.81㎡	
賃貸面積	6,652.29㎡(注1)	
稼働率	92.3%	
賃貸可能戸数	52(注2)	
賃貸戸数	47(注3)	
年間賃料総額	203百万円(注4)	
敷金・保証金	137,149,956円(注5)	
マスターリース種別	バス・スルー型	
テナント数	44(注6)	
主なテナント	セントラルスポーツ株式会社	
PM会社	ベニーエステートサービス株式会社	
マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
特記事項	-	

(注1) 賃貸可能面積のうち、平成18年5月末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です。

(注2) 平成18年5月末日現在居宅として利用可能な戸数です。

(注3) 賃貸可能戸数のうち、平成18年5月末日現在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です。

(注4) 平成18年5月末日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(賃料・共益費・駐車場・駐輪場収入)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。

(注5) 平成18年5月末日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金(敷引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です。

(注6) 物件ごとのエンドテナント数です。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。

### c. 資産の取得契約

本投資法人は、決算日以降に以下の運用資産の取得に関する不動産信託受益権譲渡契約を締結しています。

#### i. (仮称) リーフコンフォート新小岩駅前

物件の名称	(仮称) リーフコンフォート新小岩駅前	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
売買契約締結日	平成18年5月30日	
取得予定日	平成19年6月30日(本投資法人と売主が別途合意した場合には当該日。)	
売主	有限会社プロネットエスコン・フォー	
取得資金	自己資金及び借入金(予定)	
決済方法	引渡し時一括決済	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(注1)	
信託期間の満了日	平成20年9月30日	
所在地	住居表示	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号
	地番	東京都葛飾区新小岩二丁目873番1号外4筆
用途	店舗・共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造・地下1階付12階建	
面積	土地	466.58㎡
	建物	3,059.21㎡(注2)
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定年月日	平成19年5月	
施工者	株式会社森組	
設計者	株式会社現代総合設計事務所	
構造計算会社	テラ設計工房	
建築確認機関	ハウスプラス住宅保証株式会社	
取得予定価格	2,320百万円	
価格調査	調査価格	2,330百万円(注3)
	価格時点	平成18年5月1日
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸可能面積	2,521.43㎡(うち1～5階店舗部分1,316.75㎡)	
賃貸面積	-	
稼働率	-	
賃貸可能戸数	32戸	
賃貸戸数	-	
年間賃料総額	-	
敷金・保証金	-	
マスターリース種別	パス・スルー型(予定)	
テナント数	-	
主なテナント	-	
PM会社	未定	

マスターリース会社	有限会社ARMリーシング（予定）
特記事項	—
その他	—

（注1）売主は、平成17年9月30日付で土地部分についてみずほ信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結しています。また、売買契約においては、売主が、建物を本投資法人が合理的に満足する仕様に従って建築・竣工させ、受託者に追加信託することが停止条件となっています。

（注2）確認済証に基づく数値であり、将来変更される可能性があります。

（注3）調査価格とは、建物が未竣工で対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものであり、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なります。

## ii. （仮称）仙台川内マンションPJ

物件の名称	（仮称）仙台川内マンションPJ	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（予定）（注1）	
売買契約締結日	平成18年6月30日	
取得予定日	平成19年5月1日（本投資法人と売主が別途合意した場合には当該日。）	
売主	株式会社アイショウ	
取得資金	自己資金及び借入金（予定）	
決済方法	引渡し時一括決済	
信託受託者	未定	
信託期間の満了日	未定	
所在地	住居表示	未定
	地番	宮城県仙台市青葉区川内澱橋通5番1
用途	共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造・9階建	
面積	土地	4,016.54㎡
	建物	9,735.81㎡（注2）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工予定年月	平成19年3月	
施工者	株式会社間組	
設計者	株式会社間組	
構造計算会社	株式会社エノア総合計画事務所	
建築確認機関	日本ERI株式会社（注3）	
取得予定価格	2,450百万円	
価格調査	調査価格	2,450百万円（注4）
	価格時点	平成18年6月1日
	調査機関	大和不動産鑑定株式会社
賃貸可能面積	6,475.68㎡（注2）	
賃貸面積	—	
稼働率	—	
賃貸可能戸数	252戸	
賃貸戸数	—	
年間賃料総額	—	
敷金・保証金	—	
マスターリース種別	パス・スルー型（予定）	
テナント数	—	
主なテナント	—	

PM会社	未定
マスターリース会社	有限会社ARMリーシング（予定）
特記事項	—
その他	—

（注1）売主が、取得予定日までに本投資法人が別途指定する信託銀行との間で、売主を当初委託者兼当初受益者とし、本物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約書を締結することを停止条件としています。

（注2）確認済証に基づく数値であり、将来変更される可能性があります。

（注3）本件建築物の確認審査機関である日本ERI株式会社は、監督官庁である国土交通省より、平成18年6月13日から3か月間、確認検査業務の一部につき業務停止命令を受けていますが、売主より本物件の竣工スケジュールに影響のないことを確認しています。また、本物件の取得に際しては、本件建物の竣工後に行われる投資法人による構造計算書の適切性の確認等のデューデリジェンスの結果、法的又は物件的に重要な瑕疵が存しないことを停止条件として取得します。

（注4）調査価格とは、建物が未竣工で対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものであり、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なります。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

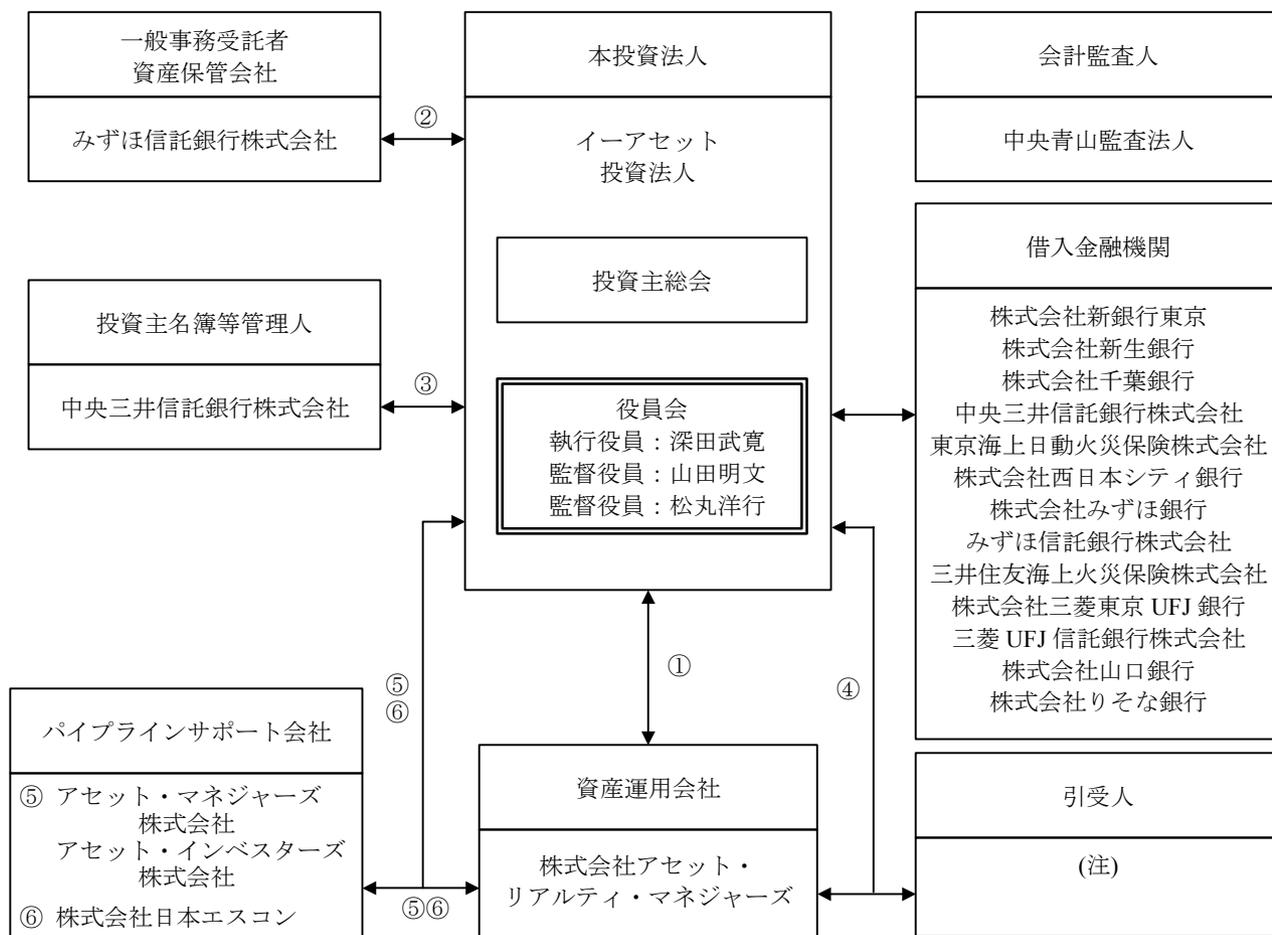
本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の着実な成長を図ることを目標とし、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等（規約別紙1第2項(1)に規定される特定資産をいいます。以下同じです。）及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券等（規約別紙1第2項(2)に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）（以下「不動産対応証券等」といいます。）の特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じです。）に投資して運用を行います。

### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズにすべて委託してこれを行います。

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### 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 新投資口引受契約（注）
- ⑤ パイプラインサポート契約
- ⑥ 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17年9月に実施した新投資口の発行に際し、本投資法人及び資産運用会社との間で、新光証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社を共同主幹事とし、その他、大和証券エヌエムビーシー株式会社、リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店、UFJつばさ証券株式会社（現：三菱UFJ証券株式会社）、東洋証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成17年8月29日付けにて締結し、引受に係る一般事務委託契約を委託しましたが、本書の日付現在委託業務は終了しています。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	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「2 投資方針 (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「2 投資方針 (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。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

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

##### (イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第13条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約別紙1「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回開催されます（規約第11条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条）。

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

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第115条の6条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6条第7項）により、規約をもって当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

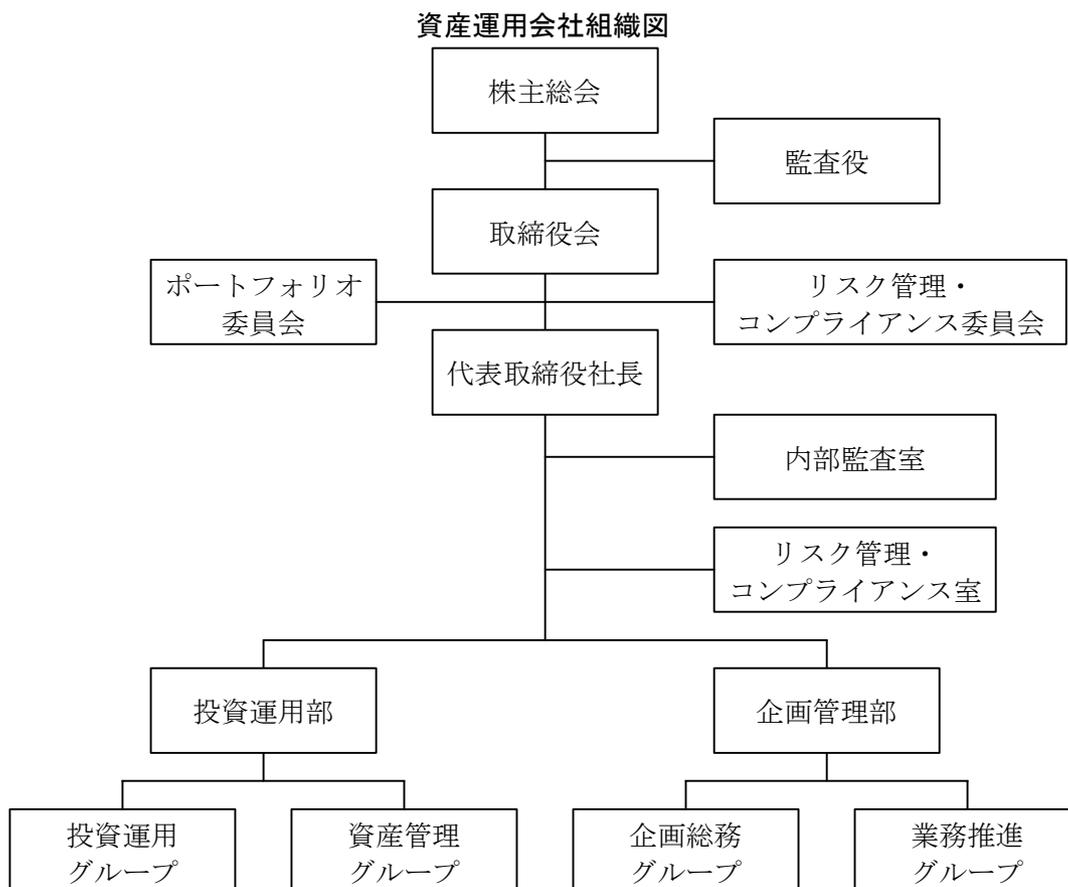
- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b.に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第25条第1号）
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第25条第2号）

#### (ハ) 会計監査人

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

## ② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、企画管理部、リスク管理・コンプライアンス室、内部監査室の各部署に分掌され、投資運用部及び企画管理部については担当の取締役部長が、リスク管理・コンプライアンス室、内部監査室については代表取締役社長がそれぞれ統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関としてポートフォリオ委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク管理・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>a. 投資運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドラインの策定及び修正に関する業務</li> <li>・経済動向・不動産マーケットの調査、それに基づく立案業務</li> <li>・投資運用資産の管理運用方針及び期間運用計画書の策定に関する業務</li> <li>・物件別事業計画書の立案、個別資産取得計画及び個別資産売却計画の策定及び実行に関する業務</li> <li>・余資の運用業務（有価証券の購入、売却の立案及び実行に関する業務）</li> <li>・運用管理規程の策定に関する業務</li> <li>・ポートフォリオ委員会事務局に関する業務</li> <li>・その他、上記に付随・関連する業務</li> </ul> <p>b. 資産管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用資産に関する入出金管理業務</li> <li>・不動産管理会社（PM会社）の監督・折衝に関する業務</li> <li>・建物の修繕、リニューアルに関する業務</li> <li>・有限会社ARMリーシング（後記「5 運用状況 (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。) が受託し又は賃借する建物の、建物管理、転借人募集に係る第三者への委託契約の締結並びに同契約に係る権利の行使及び義務の履行に関する助言に関する業務</li> <li>・その他、上記に付随・関連する業務</li> </ul>
企画管理部	<p>a. 企画総務グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人役員会の運営に関する業務</li> <li>・リスク管理・コンプライアンス委員会事務局に関する業務</li> <li>・システム開発、保守に関する業務</li> <li>・投資主総会の運営に関する業務</li> <li>・監督官庁、関係諸団体への対応に関する事項</li> <li>・苦情処理に関する業務</li> <li>・経営方針案策定等経営企画全般に関する業務</li> <li>・株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・経理業務</li> <li>・決算・配当業務及び納税業務</li> <li>・備品購入、体制の整備に関する業務</li> <li>・人事、労務面の管理業務</li> <li>・その他、上記に付随・関連する業務</li> </ul> <p>b. 業務推進グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人全体及び物件取得時の財務戦略の構築及び実行に関する業務</li> <li>・運用実績・事業収支の分析・検討に関する業務</li> <li>・財務戦略（借入金・投資法人債・新投資口の発行等）に関する金融機関、証券会社等の折衝に関する業務</li> <li>・IR関連業務</li> <li>・ディスクロージャー関連業務</li> <li>・入出金管理業務（投資運用部で担当する箇所を除く。）</li> <li>・有限会社ARMリーシングが受託し又は賃借する建物に関する以下の業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>－転借人からの賃料等の入金管理</li> <li>－建物管理に係る支出管理・請求事務</li> <li>－転借人に係る敷金・保証金管理</li> </ul> </li> <li>・その他、上記に付随・関連する業務</li> </ul>

リスク管理・コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス・プログラムの策定、進捗状況の確認</li> <li>・リスク管理・コンプライアンス関連規程（リスク管理規程、コンプライアンス・ポリシー等）の立案、マニュアルの整備</li> <li>・各所管部署が立案した各種計画及び規程の審査</li> <li>・教育、啓蒙に関する計画の策定、実行</li> <li>・コンプライアンス案件に対する判断</li> <li>・リスク管理・コンプライアンス遵守状況の情報収集、対応策の検討、改善指示</li> <li>・各種契約の精査</li> <li>・その他、上記に付随・関連する業務</li> </ul>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部監査計画の策定・実施・報告</li> <li>・内部監査報告における指摘事項実施状況の確認</li> </ul>

## (ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

### a. ポートフォリオ委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役1名、投資運用部長及び社外有識者（注1）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドラインの審議及び決議</li> <li>・期間運用計画書、物件別事業計画書、個別資産取得計画及び個別資産売却計画の審議及び決議</li> <li>・運用管理規程の審議及び決議</li> <li>・市況の変動等に伴うリスク状況の把握とパフォーマンス評価及び運用結果に関する審議及び決議</li> <li>・財務戦略の基本方針の審議及び決議</li> <li>・その他、上記に付随・関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定足数は、全委員の過半数とする。</li> <li>・決議方法は、出席委員の過半数とする。ただし、一定の事項（注2）については社外有識者の賛成を要する。</li> </ul>

（注1）本書の日付現在、社外有識者は、不動産金融工学に精通し、不動産鑑定士の資格を有する専門家（1名）です。

（注2）社外有識者の賛成を要する事項は、以下の通りです。

- ・ポートフォリオ全体に関する方針の変更をしようとするとき
- ・物件毎の立地特性及び地域性を考慮して投資基準に満たない規模の物件を取得しようとするとき
- ・個別PML値が基準に満たない場合で、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ートフォリオPMLが10%を超えない物件を取得しようとするとき
- ・利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反対策ルール ② 利害関係者」に定義されます。以下同じです。）との取引

### b. リスク管理・コンプライアンス委員会

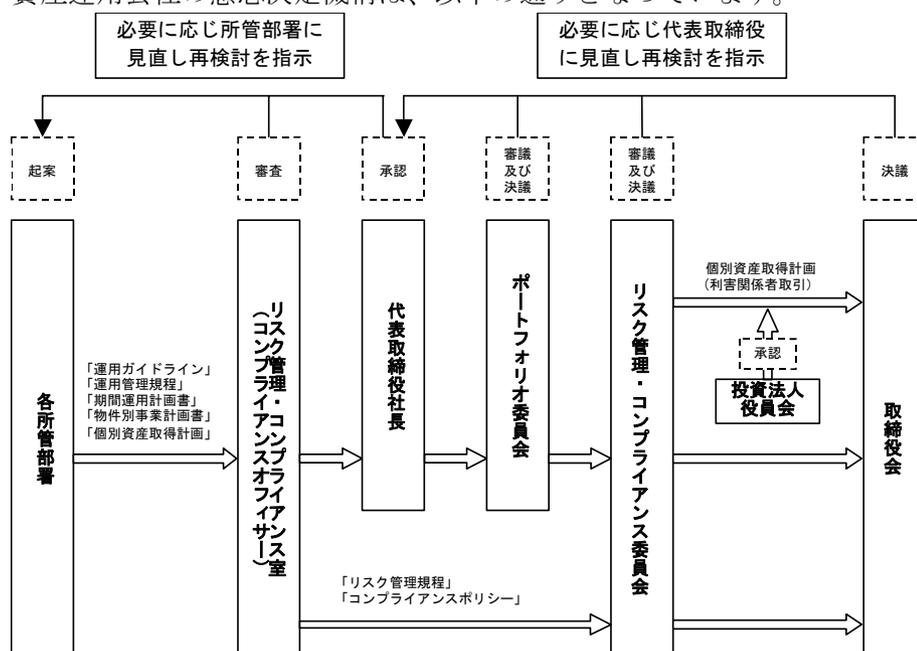
委員（注1）	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役及び社外有識者（注2）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会社業務全体における法令等遵守状況等及び業務遂行状況等の審議及び決議</li> <li>・ポートフォリオ委員会で決議された事項の審議及び決議</li> <li>・リスク管理規程及びコンプライアンス・ポリシーの審議及び決議</li> <li>・コンプライアンス・マニュアルの制定・改廃の審議及び決議</li> <li>・利害関係者との取引に係る事項の審議及び決議</li> <li>・会社経営上の関連法令、業務運営上の関連法令及び社会的規範等から発生するリスクに関する事項の審議及び決議</li> <li>・取締役会付議事項に関する法令等遵守状況の事前確認</li> <li>・特に取締役会から諮問された事項及び上記に付随・関連する事項の審議及び決議</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定足数は、全員出席とする。</li> <li>・決議方法は、全会一致とする。</li> </ul>

（注1）リスク管理・コンプライアンス委員会の委員は、ポートフォリオ委員会の委員を兼任することができません。

（注2）本書の日付現在、社外有識者は、コンプライアンスに精通し、弁護士の資格を有する専門家（1名）です。

### ③ 投資運用の意思決定機構

資産運用会社の意思決定機構は、以下の通りとなっています。



(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

#### a. 運用体制に関する規程体系

資産運用会社は、本投資法人から一任を受けた運用会社として、本投資法人の資産の運用に関する基本的な考え方に関して、規約に沿って「運用ガイドライン」を作成し、基本方針、取得方針、物件調査方針、外部委託者の選定方針を含む運用及び維持管理の方針、売却方針、財務方針、情報管理及び開示方針、利害関係者との取引方針等について定めています。また、運用担当者の行動基準として「運用管理規程」を作成し、期間運用計画書の内容及び策定方法、期間運用計画書に基づいた資産運用の具体的な実施手続等について定めます。更に、「リスク管理規程」及び「コンプライアンスポリシー」を作成し、適切な運用体制の確保を図ります。

#### b. 運用体制に関する規程の制定・変更手続

運用体制に関する規程のうち、「運用ガイドライン」及び「運用管理規程」は、投資運用部において、「リスク管理規程」及び「コンプライアンスポリシー」は、リスク管理・コンプライアンス室において、それぞれ企画管理部と協議の上立案されます。

このうち、「運用ガイドライン」及び「運用管理規程」については、リスク管理・コンプライアンス室による審査の後（審査の結果、問題が発見された場合には起案部署に差し戻します。）、代表取締役社長の承認を仰ぎます（承認しない場合には起案部署に差し戻します。）。代表取締役社長が各規程を承認した場合、当該各規程はポートフォリオ委員会において審議され、決議された後、リスク管理・コンプライアンス委員会において審議され、決議を経た上（審議の結果、問題点があると判断された場合には、代表取締役社長に差し戻します。）、取締役会において決議されることにより制定・変更されます。当該決議の後、代表取締役社長は本投資法人の役員会への報告を要します。

また、「リスク管理規程」及び「コンプライアンスポリシー」については、リスク管理・コンプライアンス委員会において審議され、決議を経た上で、取締役会において決議されることにより制定・変更されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

a. 期間運用計画書に関する事項

資産運用会社は、「運用管理規程」に基づき「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」を本投資法人の営業期間毎に作成し、投資運用部長が起案します。

「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」は、リスク管理・コンプライアンス室による審査の後（審査の結果、問題が発見された場合には起案部署に差し戻します。）、代表取締役社長の承認を仰ぎます（承認しない場合には起案部署に差し戻します。）。代表取締役社長が各計画書を承認した場合、当該各計画書はポートフォリオ委員会において審議され、決議された後、リスク管理・コンプライアンス委員会において審議され、決議を経た上（審議の結果、問題点があると判断された場合には、代表取締役社長に差し戻します。）、取締役会において決議され、作成されます。

「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」は、爾後投資法人役員会に報告され、本投資法人の年度予算に反映されます。

「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」は、本投資法人の営業期間毎に見直しを行うこととしますが、計画書期間中に変更が生じた場合には、取締役会は投資運用部長に対し「変更計画書」の作成を指示し、「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」と同様の手続で制定されます。

投資運用部は、取締役会で決定された「期間運用計画書」及び「物件別事業計画書」に従って、資産の売買及び資産の運用を行います。

b. リスク管理に関する事項

資産運用会社は、「リスク管理規程」に基づき、資産運用業務に内包された各種リスクを認識し、適正な業務遂行に努めるものとします。

リスク管理方法については、「リスク管理規程」の定めるリスクの種類に応じて、当該リスク毎に適切な対応を図るものとし、リスク管理・コンプライアンス室がこれを行い、重要な事項については速やかに、また、一般的な事項については定期的にリスク管理・コンプライアンス委員会に報告し、審議されるものとします。また、リスク管理状況を把握するために内部監査室は監査を実施し、実効性の確認を実施します。

c. 資産の取得及び売却に関する事項

投資運用部は、資産の取得のために、「運用ガイドライン」の物件選定方針及び物件調査方針に基づき、投資適格物件を選定し、「個別資産取得計画」を策定し、起案します。

「個別資産取得計画」は、リスク管理・コンプライアンス室による審査の後（審査の結果、問題が発見された場合には起案部署に差し戻します。）、代表取締役社長の承認を仰ぎます（承認しない場合には起案部署に差し戻します。）。

代表取締役社長が、「個別資産取得計画」を承認した場合、ポートフォリオ委員会の審議を経て、決議された後、リスク管理・コンプライアンス委員会において審議・決議の上（審議の結果、問題点があると判断された場合には、代表取締役社長に差し戻します。）、取締役会へ上程し、取締役会において決議されます。

なお、「個別資産取得計画」において、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引が発生する場合は、取締役会への上程に先立ち、投資法人役員会の承認を必要とします（承認しない場合には代表取締役社長に差し戻します。）。

また、資産の売却においては、「運用ガイドライン」の売却方針に基づき、資産の取得の手続と同様の手続で決議されます。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	30,484,000,000円
投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	63,500口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口 総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年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。

## (6) 【主要な投資主の状況】

平成18年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資 口に対する 所有投資口 数の割合 (注)(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,778	5.94
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,169	4.99
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,784	4.38
アセット・マネジャーズ 株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	2,700	4.25
ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決裁業務室	2,566	4.04
イーバンク銀行株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,500	3.93
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人株式会社みずほコーポレート銀行 兜町証券決裁業務室	1,768	2.78
モルガン・スタンレーアンドカ ンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー 常任代理人モルガン・スタンレー証券株式会社	1,661	2.61
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイラン ドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	1,054	1.65
株式会社七十七銀行	宮城県仙台市青葉区中央三丁目3番20号	1,000	1.57
合 計		22,980	36.18

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 基本方針

本投資法人は、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・マネジャ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。

なお、アセット・マネジャーズグループから投資資産を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利益相反対策ルール」をご参照下さい。）を遵守します。

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

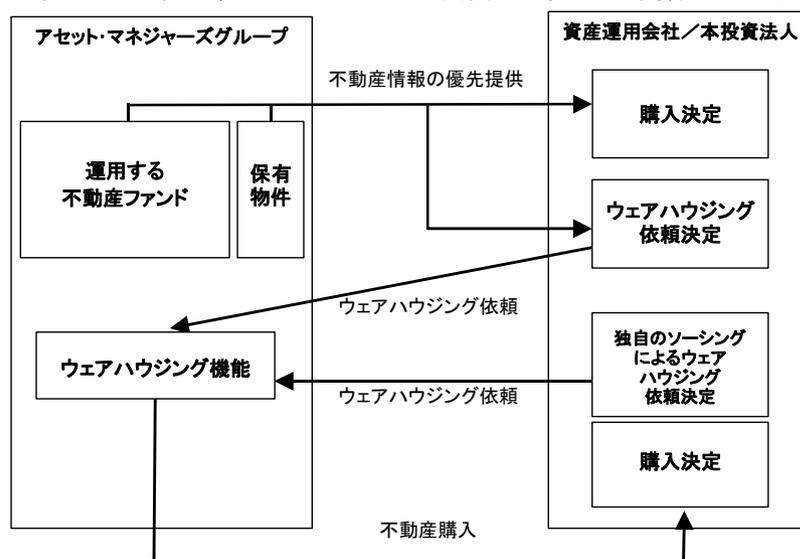
- i. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とします。
- ii. 本投資法人は、資産の総額に占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託するものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限ります。））の価額の割合として財務省令で定める割合が75%以上となるように運用します。

## 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

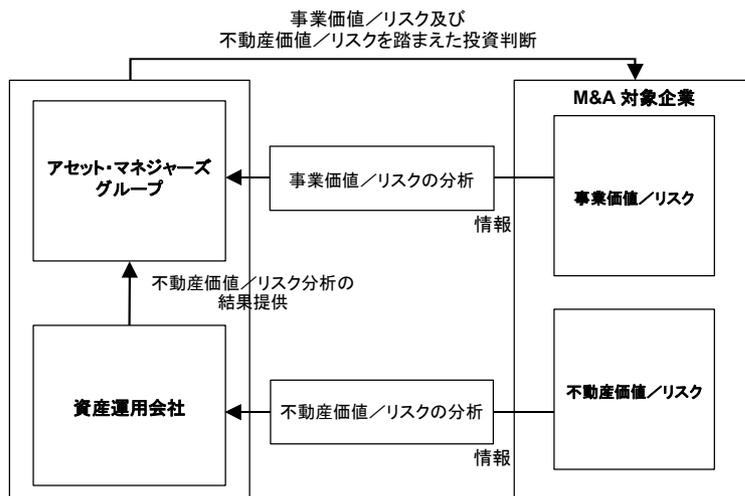
アセット・マネジャーズグループは、パイプラインサポート契約により、資産運用会社に対して、第三者及びアセット・マネジャーズグループが保有する不動産の情報を優先的に提供することとなっています。これにより、本投資法人は、運用資産の着実な成長を図ります。

#### 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。

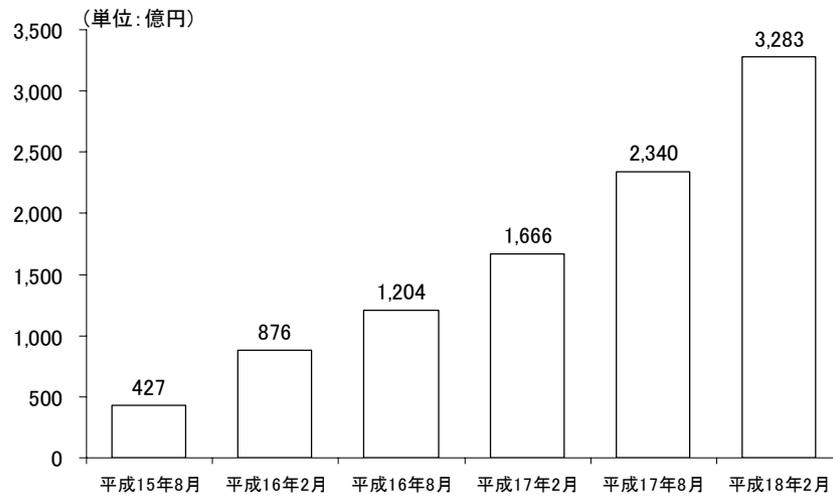
アセット・マネジャーズにおいて平成15年8月末日現在427億円の受託資産残高であった不動産ファンド事業は、平成18年2月末日現在において3,283億円の受託資産残高へと増加しています。

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<sup>(注)</sup>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17年9月1日から平成18年2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	4	19	1,512
保有型等 (注2)	13	7	27	1,770
合計	18	11	46	3,283

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と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

■ 事業再生型

・ 松久総合開発株式会社

松久総合開発株式会社は、松戸市総合卸売市場の運営、管理等の事業を営んでおり、民設公営市場のさきがけ企業です。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しています。

・ 株式会社キムラヤ

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しています。

・ 異住宅株式会社及びオール興発株式会社

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。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（以下「アセット・オペレーターズ」といいます。）にて行っています。

・ 旧いばらき京都ホテル（現ホテル日航茨木 大阪）

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月に開業しています。

■ 企業投資型

・ 株式会社自然堂

株式会社自然堂は、全国で大規模温浴施設「極楽湯」の直営店とフランチャイズ展開を行っており、中長期的な経営戦略として直営店の出店を積極的に強化しています。このような戦略展開をしている中、直営店の物件開発及び出店に伴う資金調達力の強化を目的として、アセット・マネジャーズが資本出資を行い、平成16年3月に同社の持分法適用会社となっています。

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せんが、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。

当該不動産等の取得の条件は、資産運用会社が取得の申し出を行い、アセット・

マネジャーズグループがこれに応じた後に両者の個別交渉によって決定されますが、アセット・マネジャーズグループは利益相反対策ルールに定義される利害関係者に該当するため同ルール上の行為基準を遵守する必要があります（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反対策ルール」をご参照下さい。）。

(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ます。

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1)</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<sup>(注2)</sup>。

(注1) 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。

(注2) 売上歩合制賃料につきましては、商業施設に限り、かつ、各商業施設の賃貸可能面積の30%以内を上限として導入しましたが、建物全体の用途が「オフィス」又は「住居」とされている物件についても賃室部分の一部が商業施設として利用されている場合が存在することから、当該賃室部分に係るエンドテナント等との賃貸条件交渉時における選択肢を広げることがを目的として、平成18年5月25日付で資産運用会社の社内規程を改定し、導入範囲を上記の通りに変更しています。

b. 質の高い物件管理業務を行うPM会社<sup>(注)</sup>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

商圈の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圈の人口、人口動態、世帯数、

平均所得等多岐にわたる商圈分析を行い、当該商圈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圈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㎡以上、かつ基準階の専有面積250㎡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㎡以上、それ以外の地域においては賃貸可能面積3,000㎡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㎡以上、かつ一戸当たり平均賃貸面積20㎡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、ポート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、2,500mm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ートフォリオ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、ポート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、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発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「③ 投資基準 (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、後記「5 運用状況 (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。

### 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項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せん。）

## 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。

### (3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第29条、第30条）。

#### ① 利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算される利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した額をいいます。）とします。

(ロ) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（ただし、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

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

#### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、投信法第137条第1項に定めるところにより、上記「① 利益の分配（ロ）」に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。

#### ③ 分配金の分配方法

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します。

#### ④ 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、その支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息はつけないものとします。

#### ⑤ 投信協会規則

本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

### (4) 【投資制限】

#### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 資産運用の対象とする資産についての制限（規約別紙1第4項）

- a. 投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません。
  - b. 資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とします。
- (ロ) 組入資産の貸付 (規約別紙1第5項)
- a. 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、前記「(2) 投資対象① 投資対象とする資産の種類」に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権について、貸付(駐車場、看板等の設置を含みます。)を行うことができるものとします。
  - b. 上記a. の不動産、不動産の賃借権及び地上権の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、規約別紙1の運用方針に基づき運用します。
  - c. 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権以外の資産の貸付は行いません。
- (ハ) 借入れに係る制限 (規約第34条)
- a. 借入れの目的  
資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために借入れを行います。  
資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。
  - b. 借入金の限度額  
借入金の限度額は1兆円とします。ただし、後記(ニ)の投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。
  - c. 借入先  
資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします。
  - d. 担保の提供  
借入れを行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。
- (ニ) 投資法人債の発行 (規約第35条)
- a. 投資法人債の発行目的  
資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために投資法人債の発行を行います。
  - b. 投資法人債発行の限度額  
投資法人債発行の限度額は1兆円とします。ただし、前記(ハ)の借入れと併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします。
  - c. 投資法人債の発行により調達した資金の用途に関する事項  
資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済(敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等に用います。
  - d. 担保の提供  
投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、資産を担保として提供することができるものとします。

## ② その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が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、後記「5 運用状況 (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」を併せてご参照下さい。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

#### ① 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

#### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) パイプラインサポート会社からの物件取得が想定通り行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 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
- (ニ) 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

#### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズへの依存、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及び大量保有報告書制度に関する規制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

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (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

#### ⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 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

#### ⑥ その他

不動産の鑑定評価等に関するリスク

#### ① 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せん。

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。

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

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、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「④不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該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。

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

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の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。

## **② 本投資法人の運用方針に関するリスク**

### **(イ) パイプラインサポート会社からの物件取得が想定通り行えないリスク**

本投資法人は、パイプラインサポート会社であるアセット・マネジャーズグループ及び日本エスコンとの間で、それぞれ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を締結しています。しかし、これらの契約書等は、本投資法人に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、各パイプラインサポート会社は、本投資法人に対して、物件を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、これらの契約書等により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で各パイプラインサポート会社から取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

### **(ロ) 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別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は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、投資採算の視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。

#### (ハ) 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。

#### (ニ) 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つたり、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つたり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制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。

### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

#### (イ) アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズへの依存、利益相反に関するリスク

アセット・マネジャーズは、本書の日付現在本投資法人の主要な投資主であるとともに、今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、本書の日付現在、アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズは本投資法人の資産運用会社の株式の多くを保有しています。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する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アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズとの間で、本書の日付現在における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、アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズ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、アセット・マネジャーズ及びアセット・インベスターズが、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イーバンク銀行株式会社や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及び大量保有報告書制度に関する規制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、役職員の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。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他の意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

## (二) 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。

## ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(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す。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

貸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。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（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。

#### (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）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

義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (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

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。

### (ウ) 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転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### **(コ) 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、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。

## ⑤ 税制に関するリスク

### (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

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、後記(ニ)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つた場合においても、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、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

### (ロ) 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適格機関投資家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（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口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られると考えています。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られ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。

## ⑥ 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。

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。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

### ① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

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

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引規程を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

### ② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、それぞれのリスクを理解した上で、以下のような体制を整備し、原則としてレベルの異なる実効性のあるリスク管理を行っています。

- (イ) 資産運用会社は、投資法人資産運用業務に内包される各種リスクの認識、また、これらの審査、モニタリング、分析等の管理が適切に行われることにより、当該リスクの極小化に努め、本投資法人の運用資産の適切な運用業務に資することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、リスクを分類（運用リスク・事務リスク・システムリスク）した上で、それぞれのリスクに応じた管理の方法を定めるとともに、リスクを監視、管理する体制について定めています。
- (ロ) 資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「内部者取引規程」、コンプライアンス関連規程その他各種の事務規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの極小化に努めるものとします。
- a. 運用ガイドライン等
- 資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、基本方針、取得方針、物件調査方針、運用及び維持管理の方針、売却方針、財務方針、情報管理及び開示方針、利害関係者との取引方針等について定めた「運用ガイドライン」及び期間運用計画書の内容及び策定方法、期間運用計画書に基づいた運用資産の具体的な実施手続きについて定めた「運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続、開示の方法について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めます。詳細については、前記「2 投資方針」をご参照下さい。
- b. 内部者取引規程
- 資産運用会社は、資産運用会社の役職員によるインサイダー類似取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の本投資法人関係情報の管理及び役職員の服務等について定めた「内部者取引規程」を遵守することにより、内部者取引の未然防止に努めます。
- c. コンプライアンス関連規程
- 資産運用会社は、コンプライアンスを「法令、諸規則及び社会的規範の遵守」と定義した上で、「倫理規程」、「コンプライアンスポリシー」、「コンプライアンス・マニュアル」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、資産運用会社の役職員は当該各種規定を遵守することにより、投資リスクの管理に努めます。
- d. その他
- 資産運用会社は、役職員及び外部委託業者による事務処理、苦情処理、各種システムの管理に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を監視することで、不正、誤謬の未然防止、業務活動の改善向上を図り、投資法人資産運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めます。

#### 4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第24条）

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

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条及び別表1）

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

	報酬額（報酬額の計算方法）／支払時期
運用報酬Ⅰ	(報酬額) 直前の営業期間の決算日における資産総額(注1)に、年率0.10%を上限とする料率を乗じた額。ただし、第1期に限り、第1期の決算日において本投資法人が所有する不動産等(注2)の取得価格（売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用等は除く。）に対し0.10%を乗じた金額に、各不動産等の取得日から第1期の決算日までの経過日数を乗じ365で除した額（1円未満切捨て）の合計額とする。 (支払時期) 当該決算日後3か月以内
運用報酬Ⅱ	(報酬額の計算方法) 当該営業期間の経常キャッシュフロー(注3)に、10%を上限とする料率を乗じた額。 (支払時期) 当該決算日後3か月以内

運用報酬Ⅲ	<p>(報酬額の計算方法)</p> <p>不動産等を取得又は売却したとき、その売買価格（売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに取得又は売却に伴う費用等は除く。）に、0.5%を上限とする料率を乗じた額。</p> <p>(支払時期)</p> <p>取得又は売却した不動産等の引渡しが行われた日の翌月末日まで</p>
<p>運用報酬Ⅳ（第3期以降に限る。）</p> <p>当該営業期間における1口当たり經常キャッシュフロー（注4）が直近6営業期間（注5）の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における1口当たり經常キャッシュフローが直前の営業期間よりも増加した場合</p>	<p>(報酬額の計算方法)</p> <p>当該営業期間の1口当たり經常キャッシュフローから直近6営業期間の1口当たり經常キャッシュフローの単純平均額を控除し、これに当該営業期間の決算日における発行済投資口の総口数の30%を上限とする投資口数を乗じた額。</p> <p>(支払時期)</p> <p>当該決算日後3か月以内</p>

(注1) 「資産総額」とは、本投資法人の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された資産合計額をいいます。

(注2) 「不動産等」とは、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ)」に規定する特定資産をいいます。

(注3) 「經常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬Ⅱ及びⅣ控除前の經常利益に、減価償却費及び繰延資産償却額を加え、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を控除した金額をいいます。

(注4) 「1口当たり經常キャッシュフロー」とは、經常キャッシュフローを各営業期間の決算日における発行済投資口総数で除した金額をいいます。

(注5) 「直近6営業期間」とは、当該営業期間を含む直近の6営業期間をいいます。なお、第5期までは「設立後の全営業期間」とします。

本書の日付において、資産運用会社との間の報酬水準は以下の通りです。

#### 運用報酬Ⅰ

直前の営業期間の決算日における資産総額	報酬額の計算方法（年率）
1,000億円以下の部分について	資産総額×0.10%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額×0.09%
2,000億円超の部分について	資産総額×0.08%

#### 運用報酬Ⅱ

当該営業期間の經常キャッシュフロー	報酬額の計算方法
25億円以下の部分について	經常キャッシュフロー×5.0%
25億円超50億円以下の部分について	經常キャッシュフロー×4.5%
50億円超の部分について	經常キャッシュフロー×4.0%

### 運用報酬Ⅲ

不動産等の取得先又は売却先	報酬額の計算方法
資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者	売買価格×0.2%
上記以外	売買価格×0.4%

### ③ 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りで、指定口座への振込の方法により支払われます。

#### (イ) 資産保管業務に係る報酬

各営業期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）相当額を加算した金額とします。

- a. 契約締結日から、平成18年4月末日までについて、1年を365日として年1,500万円を日割計算した金額。ただし、契約締結日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額がはじめて5億円を超えた日（投資口追加発行の際の払込期日であり、以下本①で「基準日」といいます。）の前日までは年300万円、基準日以降は年1,500万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- b. 平成18年5月1日以降について、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、各当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として各当事者が合意した金額と上記a.及びb.に定める金額との合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、各当事者は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

#### (基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0150%

#### (ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

各営業期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税等相当額を加算した金額とします。

- a. 契約締結日から、平成18年4月末日までについて、1年を365日として年3,000万円を日割計算した金額。ただし、契約締結日における本投資法人の出資総額が5億円以下である

場合は、本投資法人の出資総額がはじめて5億円を超えた日（投資口追加発行の際の払込期日であり、以下本②で「基準日」といいます。）の前日までは年700万円、基準日以降は年3,000万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

- b. 平成18年5月1日以降について、当該営業期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- c. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として各当事者が合意した金額と上記a.及びb.に定める金額との合計額に消費税等相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、各当事者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	9,000,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0300%

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務手数料は、その都度各当事者が協議のうえ定めます。



		行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入……招集通知、決議通知等 の封入、発送、選別及 び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名……諸通知等発送のための 印書料 宛名印書 照合料……2種以上の封入物につ いての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状)1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状)1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 15円 ただし、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄

#### ■保管振替制度関係手数料表

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

④ 会計監査人報酬（規約第33条）

会計監査人の報酬は、1 営業期間につき1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、監督報告書受領後10日以内に支払うものとします。

⑤ 設立企画人報酬（規約第39条）

設立企画人は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領しました。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用として、設立登記の登録免許税、金融機関の取扱手数料及びその他設立事務に必要な費用を負担し、その金額は500万円を上限とします。

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主

(イ) 収益分配金に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。また、本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ、収益分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人の事業年度終了の日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済み投資口の総数の5%未満である個人投資主が平成20年3月31日までに支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%及び地方税3%に軽減されており、収益分配金の額にかかわらず、申告不要の選択をすることが認められています。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については下記<sup>(注1)</sup>をご参照下さい。）として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記<sup>(注2)</sup>のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額<sup>(注3)</sup>は、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)と同様の課税を受けます。

資本の払戻しに係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

$$\text{(注1) みなし配当} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分*}$$

$$\text{* 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分} = \text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額} \times \text{一定割合}^\dagger \times \frac{\text{各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数}}$$

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \\
 \dagger \text{一定割合} & = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \\
 & \quad \times \left( \text{+前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額} \right) \\
 \\
 (\text{注2}) \text{ 譲渡収入の額} & = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当} \\
 \text{譲渡原価の額} & = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} \dagger
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ}) \\
 \dagger \text{一定割合} & = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \\
 & \quad \times \left( \text{+前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額} \right) \\
 \\
 (\text{注3}) \text{ 譲渡損益の額} & = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}
 \end{aligned}$$

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

#### (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡に係る事業所得の金額、譲渡所得の金額及び雑所得の金額（以下「株式等の譲渡に係る譲渡所得等」といいます。）として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の方法で課税されます。ただし、平成19年12月31日までに本投資口を証券業者若しくは銀行を通じて、又は証券業者に対して譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税7%、地方税3%に軽減されます。また、特定口座制度が設けられており、個人投資主が証券業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等についてその年の最初の譲渡の時までに証券業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、譲渡対価の支払の際に源泉徴収され、申告不要の選択をすることが認められています。源泉徴収は、本投資口の譲渡益に相当する金額に対して、所得税15%、地方税5%の税率により行われます。ただし、平成19年12月31日までの譲渡については10%（所得税7%、地方税3%）の税率に軽減されています。

本投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、特定口座制度において源泉徴収を選択し、かつ申告をしないことを選択した場合を除いて、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の損益通算が認められます。しかしながら、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得との損益通算はできません。本投資口を譲渡したことにより生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受けるためには、譲渡損失が生じた年分の当該譲渡損失の金額の計算に関する明細書等を添付した確定申告書を提出し、かつ、その後、連続して確定申告書を提出していることが必要となります。

## ② 法人投資主

### (イ) 収益分配金に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る収益分配金は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。本投資法人の投資口は証券取引所に上場されている株式等として取り扱われ収益分配金を受け取る際には原則として15%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、平成20年3月31日までの期間に支払を受ける収益分配金については、上記の源泉徴収税率が所得税7%に軽減されています。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

### (ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における収益分配金と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額から、みなし配当を差引いた金額は本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

### (ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として資本の部に計上）の適用があります。

### (二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

## ③ 本投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件（いわゆる導管性要件）は次の通りです。

- a. その事業年度に係る配当等の額（投信法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額（みなし配当の額を含みます。））の支払額がその事業年度の配当可能所得金額の90%超（又は投信法第136条第1項の規定による金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人（一定のものを除く。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみからのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社<sup>(注)</sup>に該当していないこと。

e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の売価額の占める割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。

f. 設立時における本投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は本投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

(注) 同族会社とは会社の株主等（その会社が自己の株式又は出資を有する場合のその会社を除く。）の3人以下並びにこれらと政令で定める特殊の関係のある個人及び法人がその会社の発行済株式又は出資（その会社が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額の50%を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合その他政令で定める場合におけるその会社のことをいいます。

## (ロ) 不動産流通税の軽減措置

### a. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、住宅以外の家屋の取得については平成18年4月1日から平成20年3月31日までの2年間に限り3.5%となります。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。

i 規約に資産の運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、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。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。

ii 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者が、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。）第50条の2第1項の認可を受けていること。

iii 資金の借入れをする場合には、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

iv 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。

イ 特定不動産の割合が75%以上であること。

ロ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。

v 投信法第187条の登録を受けていること。

### b. 特別土地保有税

平成15年度以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

### c. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価額の2%の税率により課されます。ただし、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに登記される土地については、税率が1%に軽減されています。また、上記a.のiからvに掲げる要件等を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産については、当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が0.8%に軽減されています。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

(平成18年4月30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	12,544	21.1
		地方	8,031	13.5
		小計	20,575	34.6
	商業施設等	首都圏	14,065	23.6
		地方	2,551	4.3
		小計	16,616	27.9
	住居	首都圏	17,156	28.9
		地方	—	—
		小計	17,156	28.9
		合計	54,348	91.4
預金等のその他資産			5,141	8.6
資産総額			59,489	100.0
負債総額			28,003	47.1
純資産総額			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4月30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	信託期間満了日	取得日	取得価格(注2)	
			土地	建物				(百万円)	シェア(%)
オフィス (計9物件)								20,363	37.7
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26年6月28日	平成17年9月7日	2,106	3.9
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26年12月31日	平成17年9月9日	4,132	7.7
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2月28日	平成17年9月7日	2,017	3.7
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22年1月31日	平成17年9月9日	2,367	4.4
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22年5月27日	平成17年9月7日	1,860	3.4
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26年7月6日	平成17年9月7日	2,135	4.0
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2月28日	平成17年9月7日	1,962	3.6
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2月28日	平成17年9月7日	1,885	3.5
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3月30日	平成17年9月9日	1,899	3.5
商業施設等 (計2物件)								16,534	30.6
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20年4月25日	平成17年9月7日	14,024	26.0
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	4.6
住居 (計5物件)								17,131	31.7
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20年9月28日	平成17年9月9日	6,869	12.7
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20年9月28日	平成17年9月9日	2,680	4.9
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20年9月28日	平成17年9月9日	2,751	5.1
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21年3月24日	平成17年9月9日	2,575	4.8
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21年3月24日	平成17年9月9日	2,256	4.2
合計 (全16物件)								54,028	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現受益者との間で締結した平成17年7月22日付及び平成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で記載しています。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、3,377百万円です(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4月30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					10,448.64	49,928.96	—	15.8	—
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	19.0	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	14.7	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	15.5	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	10.3	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	16.2	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	20.3	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	21.2	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	13.8	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	13.3	10.1
商業施設等小計					8,441.24	24,224.40	—	3.4	—
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	1.5	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	13.9	12.5
住居小計					5,691.73	19,353.51	—	2.8	—
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	3.2	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	2.6	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	3.2	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	2.2	9.9
住-5	住居	ミルーム広尾Ⅱ	首都圏	東京都港区	608.63	2,433.51	RC・12F	2.2	12.9
合計					24,581.61	93,506.87	—	7.9	4.0

(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(前記「2 投資方針 (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(前記「2 投資方針 (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4月30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4.0%は、株式会社竹中工務店作成の「イーアセット投資法人 16物件ポートフォリオとしての予想最大損失率(2006年5月)」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4月30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		39,591.79	35,019.08	—	—	88.5	108	1,768	49.2
オ-1	新三ビル	2,460.19	2,460.19	—	—	100.0	5	160	4.5
オ-2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	—	—	100.0	7	316	8.8
オ-3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	—	—	100.0	1	136	3.8
オ-4	千葉ウエストビル	5,496.35	5,108.43	—	—	92.9	21	227	6.3
オ-5	成田TTビル	3,895.39	3,575.50	—	—	91.8	7	178	5.0
オ-6	宇都宮センタービル	5,042.86	3,869.27	—	—	76.7	19	181	5.1
オ-7	サザン水戸ビル	4,928.08	4,115.65	—	—	83.5	24	184	5.1
オ-8	堀川通四条ビル	4,840.73	4,484.81	—	—	92.6	13	225	6.3
オ-9	KYUHO江坂ビル	5,087.52	3,564.56	—	—	70.1	11	156	4.3
商業施設等小計		21,823.37	21,823.37	—	—	100.0	19	918	25.5
商-1	ラ・ポルト青山	4,171.26	4,171.26	—	—	100.0	18	694	19.3
商-2	ホテル日航茨木 大阪	17,652.11	17,652.11	—	—	100.0	1	224	6.2
住居小計		14,814.86	14,086.16	265	253	95.1	236	908	25.3
住-1	ミルーム代官山	5,353.82	4,767.36	83	75	89.0	73	338	9.4
住-2	ミルーム白金台	2,672.85	2,672.85	37	37	100.0	36	150	4.2
住-3	ミルーム乃木坂	2,888.37	2,888.37	47	47	100.0	35	152	4.3
住-4	ミルーム南青山	1,905.13	1,868.29	45	44	98.1	46	140	3.9
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	1,994.69	1,889.29	53	50	94.7	46	126	3.5
合計		76,230.02	70,928.61	—	—	93.0	363	3,595	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年4月30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4月30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4月30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4月30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18年4月30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4月30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	2,360	1,900	2,390	5.1	2,330	4.8	5.4	2,106	129	6.1
オ-2	35山京ビル	4,159	2,563	4,063	5.4	4,159	5.1	5.9	4,132	225	5.4
オ-3	渋谷ウエストビル	2,220	1,332	2,317	5.6	2,220	5.3	6.1	2,017	136	6.7
オ-4	千葉ウエストビル	2,480	1,520	2,500	6.2	2,460	6.1	6.4	2,367	157	6.6
オ-5	成田TTビル	1,937	659	1,977	7.3	1,937	7.0	7.8	1,860	150	8.0
オ-6	宇都宮センタービル	2,260	1,560	2,260	6.5	2,250	6.4	6.7	2,135	159	7.4
オ-7	サザン水戸ビル	2,030	868	2,030	6.5	2,030	6.4	6.7	1,962	142	7.2
オ-8	堀川通四条ビル	1,970	1,310	1,940	6.8	1,990	6.7	7.0	1,885	138	7.3
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,910	1,280	1,920	6.5	1,900	6.4	6.7	1,899	128	6.8
商業施設等											
商-1	ラ・ポルト青山	14,300	8,544	15,260	4.0	14,300	3.7	4.5	14,024	608	4.3
商-2	ホテル日航茨木 大阪	2,510	4,460	2,500	5.2	2,510	5.0	5.5	2,510	156	6.3
住居											
住-1	ミルーム代官山	6,927	4,959	7,102	4.5	6,927	4.2	5.0	6,869	324	4.7
住-2	ミルーム白金台	2,685	1,611	2,840	4.7	2,685	4.4	5.2	2,680	135	5.0
住-3	ミルーム乃木坂	2,760	1,949	2,838	4.6	2,760	4.3	4.9	2,751	136	5.0
住-4	ミルーム南青山	2,581	1,707	2,675	4.4	2,581	4.1	4.7	2,575	119	4.6
住-5	ミルーム広尾II	2,259	1,380	2,337	4.7	2,259	4.4	5.2	2,256	112	5.0

(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たします。

(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割引率といたします。

(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4月30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	20,363	37.7	39,591.79	52.0	1,768	49.1
	商業施設等	16,534	30.6	21,823.37	28.6	918	25.5
	住居	17,131	31.7	14,814.86	19.4	912	25.4
	合計	54,028	100.0	76,230.02	100.0	3,598	100.0
地域	首都圏	43,637	80.8	38,678.72	50.7	2,626	73.0
	地方	10,391	19.2	37,551.30	49.3	972	27.0
	合計	54,028	100.0	76,230.02	100.0	3,598	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日付及び平成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4月30日現在の各運用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。）する面積は除きます。
- (ii) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成18年4月30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4月30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4月30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4月30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4月30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、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す。）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。

また、直接還元法による収益価格の計算において、各内訳項目について、鑑定評価書上1円単位で記載されているものを千円単位で四捨五入した金額を計上しているため、合計値が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並びに株式会社テスト（以下、それぞれ「竹中工務店」、「マスターデザイナーズ」及び「テスト」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、資産運用会社が行うことを予定しています。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4月30日
	地番	東京都港区新橋三丁目9番2外4筆	鑑定評価額	2,360,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,900,000
	地積 (㎡)	584.73	土地価格	1,520,000
	用途地域	商業地域	建物価格	380,000
	容積率/建蔽率 (%)	700/80	直接還元法による収益価格	2,390,000
建物	権利形態	所有権	総収益	169,684
	用途	事務所	可能貸室賃料収入	113,071
	延床面積 (㎡)	2,833.71	可能共益費収入	43,835
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付6階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	昭和62年5月18日	その他の収入	18,685
取得価格 (百万円)	2,106	空室等損失相当額	△5,907	
取得日	平成17年9月7日	総費用	41,053	
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	27,005
賃貸可能面積 (㎡)	2,460.19	公租公課	12,510	
賃貸面積 (㎡)	2,460.19	その他の費用	1,538	
賃貸可能戸数	—	純収益 (NOI)	128,631	
賃貸戸数	—	大規模修繕費年間積立金	△8,563	
稼働率 (%)	100.0	敷金等の運用金	1,730	
年間賃料総額 (百万円)	160	純収益 (NCF)	121,798	
敷金・保証金等 (円)	107,712,970	還元利回り	5.1%	
マスターリース種別	パス・スルー型	DCF法による収益価格	2,330,000	
テナント数	5	割引率	4.8%	
主なテナント	日本エヌエスシー株式会社	最終還元利回り	5.4%	
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	116,294		調査時点	①平成17年6月15日 ②平成17年5月18日
賃料収入	104,276		再調達価格 (千円)	762,570
その他収入	12,017		長期修繕費 (10年) (千円)	85,634
不動産賃貸費用計	33,999		PML (%)	10.8
外注委託費	14,342		関係者	
水道光熱費	6,820		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
修繕費	1,059		PM会社	株式会社ザイマックス
保険料	171		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	—		設計者	入江三宅設計事務所
減価償却費	10,661		構造設計者	榊青木豊建築設計事務所
その他	943		施工者	大成建設㈱
賃貸事業損益	82,295		確認検査機関	特定行政庁 (港区)

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> <p>4. 本物件は、自主調査によりアスベストを含む吹付け材の使用がエレベーター機械室で発見されました。損傷もなく飛散の恐れがないため現状問題なしと確認しておりますが、将来的にも安全を確保するため、第2期中に除去予定です。</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。

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4月30日
	地番	東京都中央区入船三丁目13番3	鑑定評価額	4,159,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,563,000
	地積 (㎡)	1,216.99	土地価格	1,850,000
	用途地域	商業地域	建物価格	713,000
	容積率/建蔽率 (%)	500/80	直接還元法による収益価格	4,063,000
建物	権利形態	所有権	総収益	305,844
	用途	事務所・共同住宅・駐車場(注1)	可能貸室賃料収入	190,512
	延床面積 (㎡)	6,413.60	可能共益費収入	76,207
	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	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成3年8月7日	その他の収入	62,084
取得価格 (百万円)	4,132		空室等損失相当額	△22,959
取得日	平成17年9月9日		総費用	80,912
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	54,568
賃貸可能面積 (㎡)	5,248.41		公租公課	23,787
賃貸面積 (㎡)	5,248.41		その他の費用	2,557
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	224,932
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△9,485
稼働率 (%)	100.0		敷金等の運用金	3,937
年間賃料総額 (百万円)	316		純収益 (NCF)	219,384
敷金・保証金等 (円)	250,493,300		還元利回り	5.4%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	4,159,000
テナント数	7		割引率	5.1%
主なテナント	株式会社トランスコンテナ		最終還元利回り	5.9%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)		調査機関 (注2)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	227,623		調査時点	①平成17年6月15日 ②平成17年5月18日
賃料収入	202,871		再調達価格 (千円)	1,665,100
その他収入	24,751		長期修繕費 (10年) (千円)	95,775
不動産賃貸費用計	65,904		PML (%)	14.5
外注委託費	16,195		関係者	
水道光熱費	16,553		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
修繕費	3,310		PM会社	山京ビル株式会社
保険料	366		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	榑石川正義建築事務所
減価償却費	26,288		構造設計者	(有)創建設計事務所
その他	3,189		施工者	鹿島建設㈱
賃貸事業損益	161,719		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、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。				

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4月30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	2,220,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,332,000
	地積 (㎡)	820.19 (注1)	土地価格	919,000
	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	2,317,000
建物	権利形態	所有権	総収益	190,754
	用途	事務所・駐車場	可能貸室賃料収入	96,924
	延床面積 (㎡)	3,747.00	可能共益費収入	32,974
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成2年11月7日	その他の収入	60,856
取得価格 (百万円)	2,017		空室等損失相当額	0
取得日	平成17年9月7日		総費用	55,204
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	45,144
賃貸可能面積 (㎡)	2,592.26		公租公課	9,257
賃貸面積 (㎡)	2,592.26		その他の費用	803
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	135,550
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△7,479
稼働率 (%)	100.0		敷金等の運用金	1,680
年間賃料総額 (百万円)	136		純収益 (NCF)	129,751
敷金・保証金等 (円)	83,983,620		還元利回り	5.6%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,220,000
テナント数	1		割引率	5.3%
主なテナント	アットネットホーム株式会社		最終還元利回り	6.1%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)		調査機関 (注2)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	122,425		調査時点	①平成17年6月16日 ②平成17年5月18日
賃料収入	88,927		再調達価格 (千円)	955,800
その他収入	33,498		長期修繕費 (10年) (千円)	75,620
不動産賃貸費用計	40,926		PML (%)	12.5
外注委託費	8,287		関係者	
水道光熱費	17,278		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
修繕費	2,728		PM会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
保険料	208		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	㈱東急設計コンサルタント
減価償却費	11,707		構造設計者	㈱東急設計コンサルタント
その他	715		施工者	鹿島・南海・東急建設共同事業体
賃貸事業損益	81,499		確認検査機関	特定行政庁 (目黒区)
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となります。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。				

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4月30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	2,480,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,520,000
	地積 (㎡)	1,495.56	土地価格	355,991
	用途地域	近隣商業地域	建物価格	1,165,640
	容積率/建蔽率 (%)	400/80	直接還元法による収益価格	2,500,000
建物	権利形態	所有権	総収益	224,414
	用途	事務所	可能貸室賃料収入	155,611
	延床面積 (㎡)	6,716.79	可能共益費収入	53,865
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成8年1月31日	その他の収入	32,389
取得価格 (百万円)	2,367		空室等損失相当額	△17,451
取得日	平成17年9月9日		総費用	67,645
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	48,759
賃貸可能面積 (㎡)	5,496.35		公租公課	15,790
賃貸面積 (㎡)	5,108.43		その他の費用	3,095
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	156,769
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△4,902
稼働率 (%)	92.9		敷金等の運用金	2,885
年間賃料総額 (百万円)	227		純収益 (NCF)	154,752
敷金・保証金等 (円)	153,108,985		還元利回り	6.2%
マスターリース種別	-		DCF法による収益価格	2,460,000
テナント数	21		割引率	6.1%
主なテナント	アサヒビール株式会社		最終還元利回り	6.4%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	154,383		調査時点	①平成17年6月14日 ②平成17年5月17日
賃料収入	144,022		再調達価格 (千円)	1,900,500
その他収入	10,360		長期修繕費 (10年) (千円)	49,020
不動産賃貸費用計	71,161		PML (%)	13.9
外注委託費	17,525		関係者	
水道光熱費	12,054		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	1,927		PM会社	東京建物株式会社
保険料	406		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	㈱日建設計
減価償却費	38,261		構造設計者	㈱日建設計
その他	986		施工者	㈱長谷工コーポレーション
賃貸事業損益	83,222		確認検査機関	特定行政庁 (千葉市)
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。				

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4月30日
	地番	千葉県成田市花崎町801番1	鑑定評価額	1,937,000
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	1,977,000
建物	権利形態	所有権	総収益	189,271
	用途	事務所・店舗	可能貸室賃料収入	140,232
	延床面積 (㎡)	4,369.69	可能共益費収入	35,339
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成2年3月8日	その他の収入	23,812
取得価格 (百万円)	1,860		空室等損失相当額	△10,112
取得日	平成17年9月7日		総費用	39,700
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	29,222
賃貸可能面積 (㎡)	3,895.39		公租公課	8,522
賃貸面積 (㎡)	3,575.50		その他の費用	1,956
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	149,571
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△8,131
稼働率 (%)	91.8		敷金等の運用金	2,864
年間賃料総額 (百万円)	178		純収益 (NCF)	144,304
敷金・保証金等 (円)	122,039,608		還元利回り	7.3%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	1,937,000
テナント数	7		割引率	7.0%
主なテナント	第一生命保険相互会社		最終還元利回り	7.8%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	127,353		調査時点	①平成17年6月14日 ②平成17年5月17日
賃料収入	117,878		再調達価格 (千円)	1,063,150
その他収入	9,474		長期修繕費 (10年) (千円)	81,310
不動産賃貸費用計	30,733		PML (%)	19.6
外注委託費	11,809		関係者	
水道光熱費	5,809		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	114		PM会社	生駒ティビーエム株式会社
保険料	236		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	東急建設㈱
減価償却費	11,755		構造設計者	東急建設㈱
その他	1,007		施工者	東急建設㈱
賃貸事業損益	96,619		確認検査機関	特定行政庁 (千葉県)
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。				

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4月30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	2,260,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,560,000
	地積 (㎡)	1,304.60	土地価格	519,893
	用途地域	商業地域	建物価格	1,040,691
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,260,000
建物	権利形態	所有権	総収益	226,703
	用途	事務所	可能貸室賃料収入	141,588
	延床面積 (㎡)	7,089.84	可能共益費収入	54,915
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	昭和61年1月31日	その他の収入	47,824
取得価格 (百万円)	2,135		空室等損失相当額	△17,625
取得日	平成17年9月7日		総費用	68,020
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	49,902
賃貸可能面積 (㎡)	5,042.86		公租公課	15,356
賃貸面積 (㎡)	3,869.27		その他の費用	2,762
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	158,682
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△13,894
稼働率 (%)	76.7		敷金等の運用金	2,285
年間賃料総額 (百万円)	181		純収益 (NCF)	147,074
敷金・保証金等 (円)	108,488,996		還元利回り	6.5%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,250,000
テナント数	19		割引率	6.4%
主なテナント	株式会社整理回収機構		最終還元利回り	6.7%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	137,286		調査時点	①平成17年6月16日 ②平成17年5月17日
賃料収入	124,953		再調達価格 (千円)	1,804,666
その他収入	12,332		長期修繕費 (10年) (千円)	138,942
不動産賃貸費用計	76,535		PML (%)	10.9
外注委託費	18,232		関係者	
水道光熱費	13,213		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
修繕費	14,531		PM会社	三幸エステート株式会社
保険料	395		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	榊横河建築設計事務所
減価償却費	28,240		構造設計者	榊横河建築設計事務所
その他	1,923		施工者	日本国土開発(株)
賃貸事業損益	60,751		確認検査機関	特定行政庁 (宇都宮市)
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。				

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4月30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	2,030,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	868,000
	地積 (㎡)	1,052.68	土地価格	165,115
	用途地域	商業地域	建物価格	702,488
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,030,000
建物	権利形態	所有権	総収益	192,826
	用途	事務所・店舗	可能貸室賃料収入	138,512
	延床面積 (㎡)	6,336.28	可能共益費収入	53,719
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	昭和60年2月19日	その他の収入	22,551
取得価格 (百万円)	1,962		空室等損失相当額	△21,956
取得日	平成17年9月7日		総費用	50,839
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	37,881
賃貸可能面積 (㎡)	4,928.08		公租公課	10,702
賃貸面積 (㎡)	4,115.65		その他の費用	2,256
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	141,987
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△11,894
稼働率 (%)	83.5		敷金等の運用金	2,091
年間賃料総額 (百万円)	184		純収益 (NCF)	132,184
敷金・保証金等 (円)	96,295,540		還元利回り	6.5%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,030,000
テナント数	24		割引率	6.4%
主なテナント	東電不動産管理株式会社		最終還元利回り	6.7%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	128,120		調査時点	①平成17年6月16日 ②平成17年5月17日
賃料収入	121,355		再調達価格 (千円)	1,423,000
その他収入	6,765		長期修繕費 (10年) (千円)	118,940
不動産賃貸費用計	44,983		PML (%)	13.7
外注委託費	10,718		関係者	
水道光熱費	9,892		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	437		PM会社	三幸エステート株式会社
保険料	315		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	2,558		設計者	憚久米建築事務所
減価償却費	19,696		構造設計者	憚久米建築事務所
その他	1,365		施工者	大成建設㈱
賃貸事業損益	83,136		確認検査機関	特定行政庁 (水戸市)
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。				

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4月30日
	地番	京都府京都市下京区醜ヶ井通綾小路下る要法寺町422番外11筆	鑑定評価額	1,970,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,310,000
	地積 (㎡)	864.61	土地価格	368,324
	用途地域	商業地域	建物価格	944,958
	容積率/建蔽率 (%)	700/80	直接還元法による収益価格	1,940,000
建物	権利形態	所有権	総収益	193,536
	用途	事務所・駐車場	可能貸室賃料収入	115,096
	延床面積 (㎡)	6,323.96	可能共益費収入	60,623
	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	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成4年7月6日	その他の収入	38,522
取得価格 (百万円)	1,885		空室等損失相当額	△20,704
取得日	平成17年9月7日		総費用	55,807
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	38,397
賃貸可能面積 (㎡)	4,840.73		公租公課	15,373
賃貸面積 (㎡)	4,484.81		その他の費用	2,037
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	137,729
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△7,795
稼働率 (%)	92.6		敷金等の運用金	2,072
年間賃料総額 (百万円)	225		純収益 (NCF)	132,005
敷金・保証金等 (円)	154,069,940		還元利回り	6.8%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	1,990,000
テナント数	13		割引率	6.7%
主なテナント	株式会社日新システムズ		最終還元利回り	7.0%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月7日 至:平成18年4月30日 (236日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②テスト
不動産賃貸収入計	156,334		調査時点	①平成17年6月21日 ②平成17年5月18日
賃料収入	145,204		再調達価格 (千円)	1,564,500
その他収入	11,130		長期修繕費 (10年) (千円)	77,950
不動産賃貸費用計	59,158		PML (%)	10.0
外注委託費	13,214		関係者	
水道光熱費	11,757		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	262		PM会社	生駒ティビーエム株式会社
保険料	346		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	15		設計者	榊竹中工務店
減価償却費	32,551		構造設計者	榊竹中工務店
その他	1,010		施工者	榊竹中工務店
賃貸事業損益	97,176		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テストです。				

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4月30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	1,910,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,280,000
	地積 (㎡)	991.75	土地価格	342,154
	用途地域	商業地域	建物価格	941,159
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	1,920,000
建物	権利形態	所有権	総収益	185,435
	用途	事務所・車庫	可能貸室賃料収入	110,262
	延床面積 (㎡)	6,098.09	可能共益費収入	64,319
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根9階建	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成5年1月31日	その他の収入	30,545
取得価格 (百万円)	1,899		空室等損失相当額	△19,690
取得日	平成17年9月9日		総費用	56,962
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	38,130
賃貸可能面積 (㎡)	5,087.52		公租公課	17,170
賃貸面積 (㎡)	3,564.56		その他の費用	1,661
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	128,474
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△5,668
稼働率 (%)	70.1		敷金等の運用金	2,048
年間賃料総額 (百万円)	156		純収益 (NCF)	124,853
敷金・保証金等 (円)	112,255,064		還元利回り	6.5%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	1,900,000
テナント数	11		割引率	6.4%
主なテナント	サンデン株式会社		最終還元利回り	6.7%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	108,761		調査時点	①平成17年6月21日 ②平成17年5月18日
賃料収入	96,111		再調達価格 (千円)	1,558,211
その他収入	12,650		長期修繕費 (10年) (千円)	56,680
不動産賃貸費用計	63,485		PML (%)	10.1
外注委託費	12,755		関係者	
水道光熱費	8,117		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
修繕費	905		PM会社	三幸エステート株式会社
保険料	331		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	1		設計者	高島満一級建築士事務所
減価償却費	40,181		構造設計者	高島満一級建築士事務所
その他	1,193		施工者	清水建設・紙谷工務店共同事業体
賃貸事業損益	45,276		確認検査機関	特定行政庁 (吹田市)
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。				

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4月30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	14,300,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	8,544,000
	地積 (㎡)	1,272.58	土地価格	6,897,000
	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(%)	700/100、300/70	直接還元法による収益価格	15,260,000
建物	権利形態	所有権	総収益	755,550
	用途	店舗・事務所	可能貸室賃料収入	662,844
	延床面積 (㎡)	6,572.29	可能共益費収入	45,474
	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	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成16年11月12日	その他の収入	83,897
取得価格 (百万円)	14,024		空室等損失相当額	△36,665
取得日	平成17年9月7日		総費用	147,720
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	100,379
賃貸可能面積 (㎡)	4,171.26		公租公課	41,381
賃貸面積 (㎡)	4,171.26		その他の費用	5,960
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	607,830
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△2,156
稼働率 (%)	100.0		敷金等の運用金	4,854
年間賃料総額 (百万円)	694		純収益 (NCF)	610,528
敷金・保証金等 (円)	294,330,115		還元利回り	4.0%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	14,300,000
テナント数	18		割引率	3.7%
主なテナント	株式会社アーバンコーポレイション		最終還元利回り	4.5%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月7日 至：平成18年4月30日 (236日)		調査機関	竹中工務店
不動産賃貸収入計	527,817		調査時点	平成17年4月21日
賃料収入	444,890		再調達価格 (千円)	1,893,000
その他収入	82,927		長期修繕費 (12年) (千円)	8,810
不動産賃貸費用計	132,281		PML (%)	高層棟8.5/低層棟13.5 全体9.1
外注委託費	50,348		関係者	
水道光熱費	32,487		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
修繕費	7,744		PM会社	株式会社アーバンコーポレイション
保険料	439		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	1		設計者	(株)日本設計
減価償却費	37,963		構造設計者	(株)日本設計
その他	3,297		施工者	鹿島建設(株)
賃貸事業損益	395,535		確認検査機関	(財)日本建築センター
特記事項				
該当事項はありません。				

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4月30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	2,510,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	4,460,000
	地積 (㎡)	7,168.66	土地価格	1,261,684
	用途地域	準工業地域	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	2,500,000
建物	権利形態	所有権	総収益	224,220
	用途	ホテル・駐車場	可能貸室賃料収入	224,220
	延床面積 (㎡)	17,652.11	可能共益費収入	0
	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	礼金・更新料等収入	0
	建築時期	平成4年5月31日	その他の収入	0
取得価格 (百万円)	2,510		空室等損失相当額	0
取得日	平成18年3月28日		総費用	68,147
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	3,363
賃貸可能面積 (㎡)	17,652.11		公租公課	61,807
賃貸面積 (㎡)	17,652.11		その他の費用	2,977
賃貸可能戸数	-		純収益 (NOI)	156,073
賃貸戸数	-		大規模修繕費年間積立金	△25,980
稼働率 (%)	100.0		敷金等の運用金	0
年間賃料総額 (百万円)	224		純収益 (NCF)	130,093
敷金・保証金等 (円)	-		還元利回り	5.2%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,510,000
テナント数	1		割引率	5.0%
主なテナント	株式会社アセット・オペレーターズ		最終還元利回り	5.5%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成18年3月28日 至:平成18年4月30日 (34日)		調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
不動産賃貸収入計	21,100		調査時点	①平成18年2月4日 ②平成18年3月7日
賃料収入	21,095		再調達価格 (千円)	5,953,550
その他収入	4		長期修繕費 (10年) (千円)	259,800
不動産賃貸費用計	18,078		PML (%)	12.5
外注委託費	208		関係者	
水道光熱費	-		不動産信託受託者	新生信託銀行株式会社
修繕費	653		PM会社	株式会社アセット・オペレーターズ
保険料	180		マスターリース会社	-
公租公課	-		設計者	大成建設㈱
減価償却費	17,032		構造設計者	大成建設㈱
その他	3		施工者	大成建設㈱
賃貸事業損益	3,021		確認検査機関	特定行政庁 (茨木市)
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が、宿泊者が利用するという施設特性を考慮の上、第2期中に改善工事を完了する予定です。</p> <p>2. 本物件の敷地西側に、所有者不明の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、売主からは、当該ホテルの旧称であるいばらき京都ホテルの建設時に農業任意団体との間で小屋に関する協議が行われて設置されたものであるとの説明を受けています。本投資法人は、当該農業任意団体との間で小屋の管理に関する覚書を締結するか、又は、当該農業任意団体と協議の上、小屋を撤去するよう努めます。</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。				

住-1. ミルーム代官山

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)		
物件名	ミルーム代官山		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4月30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	4,959,000	
	地積 (㎡)	2,134.66	土地価格	3,373,000	
	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	7,102,000	
建物	権利形態	所有権	総収益	377,135	
	用途	共同住宅・駐車場・店舗	可能貸室賃料収入	358,392	
	延床面積 (㎡)	8,192.31	可能共益費収入	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	礼金・更新料等収入	12,370	
	建築時期	平成15年2月10日	その他の収入	23,025	
取得価格 (百万円)	6,869		空室等損失相当額	△16,652	
取得日	平成17年9月9日		総費用	53,427	
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	28,988	
賃貸可能面積 (㎡)	5,353.82		公租公課	18,668	
賃貸面積 (㎡)	4,767.36		その他の費用	5,771	
賃貸可能戸数	83		純収益 (NOI)	323,708	
賃貸戸数	75		大規模修繕費年間積立金	△6,782	
稼働率 (%)	89.0		敷金等の運用金	2,683	
年間賃料総額 (百万円)	338		純収益 (NCF)	319,609	
敷金・保証金等 (円)	87,789,000		還元利回り	4.5%	
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	6,927,000	
テナント数	73		割引率	4.2%	
主なテナント	-		最終還元利回り	5.0%	
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況		
運用期間 (日数)	自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)		調査機関	竹中工務店	
不動産賃貸収入計	237,735		調査時点	平成17年2月24日	
賃料収入	225,187		再調達価格 (千円)	1,777,600	
その他収入	12,548		長期修繕費 (12年) (千円)	85,030	
不動産賃貸費用計	60,100		PML (%)	10.1	
外注委託費	20,167		関係者		
水道光熱費	5,186		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
修繕費	300		PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社	
保険料	400		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
公租公課	-		設計者	清水建設㈱	
減価償却費	32,359		構造設計者	清水建設㈱	
その他	1,685		施工者	清水建設㈱	
賃貸事業損益	177,635		確認検査機関	日本イーアールアイ㈱	
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。					

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4月30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	2,685,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,611,000
	地積 (㎡)	1,279.67	土地価格	1,088,000
	用途地域	第一種住居地域	建物価格	523,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	2,840,000
建物	権利形態	所有権	総収益	156,565
	用途	共同住宅	可能貸室賃料収入	147,540
	延床面積 (㎡)	2,797.66	可能共益費収入	0
	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	礼金・更新料等収入	6,572
	建築時期	平成15年9月16日	その他の収入	6,480
取得価格 (百万円)	2,680		空室等損失相当額	△4,027
取得日	平成17年9月9日		総費用	21,368
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	11,836
賃貸可能面積 (㎡)	2,672.85		公租公課	7,002
賃貸面積 (㎡)	2,672.85		その他の費用	2,530
賃貸可能戸数	37		純収益 (NOI)	135,197
賃貸戸数	37		大規模修繕費年間積立金	△2,192
稼働率 (%)	100.0		敷金等の運用金	492
年間賃料総額 (百万円)	150		純収益 (NCF)	133,497
敷金・保証金等 (円)	24,956,000		還元利回り	4.7%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,685,000
テナント数	36		割引率	4.4%
主なテナント	-		最終還元利回り	5.2%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月9日 至：平成18年4月30日 (234日)		調査機関	竹中工務店
不動産賃貸収入計	99,800		調査時点	平成17年2月24日
賃料収入	94,511		再調達価格 (千円)	730,000
その他収入	5,288		長期修繕費 (12年) (千円)	29,410
不動産賃貸費用計	24,507		PML (%)	北棟11.0/南棟13.4/ 全体12.9
外注委託費	12,118		関係者	
水道光熱費	695		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	147		PM会社	住友不動産建物サービス株式会社
保険料	162		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	(株)遠藤剛生建築事務所
減価償却費	10,515		構造設計者	(株)遠藤剛生建築事務所
その他	868		施工者	清水建設(株)
賃貸事業損益	75,293		確認検査機関	(株)東京建築検査機構
特記事項				
該当事項はありません。				

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4月30日
	地番	東京都港区赤坂八丁目419番2外1筆	鑑定評価額	2,760,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,949,000
	地積 (㎡)	957.09 (注)	土地価格	1,321,000
	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	2,838,000
建物	権利形態	所有権	総収益	157,064
	用途	共同住宅	可能貸室賃料収入	149,040
	延床面積 (㎡)	3,513.53	可能共益費収入	0
	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	礼金・更新料等収入	6,638
	建築時期	平成15年1月31日	その他の収入	5,592
取得価格 (百万円)	2,751		空室等損失相当額	△4,206
取得日	平成17年9月9日		総費用	20,647
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	10,188
賃貸可能面積 (㎡)	2,888.37		公租公課	7,882
賃貸面積 (㎡)	2,888.37		その他の費用	2,577
賃貸可能戸数	47		純収益 (NOI)	136,417
賃貸戸数	47		大規模修繕費年間積立金	△6,381
稼働率 (%)	100.0		敷金等の運用金	497
年間賃料総額 (百万円)	152		純収益 (NCF)	130,533
敷金・保証金等 (円)	26,444,300		還元利回り	4.6%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,760,000
テナント数	35		割引率	4.3%
主なテナント	-		最終還元利回り	4.9%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自:平成17年9月9日 至:平成18年4月30日 (234日)		調査機関	竹中工務店
不動産賃貸収入計	93,475		調査時点	平成17年2月23日
賃料収入	92,154		再調達価格 (千円)	807,300
その他収入	1,320		長期修繕費 (12年) (千円)	36,870
不動産賃貸費用計	24,471		PML (%)	8.4
外注委託費	8,231		関係者	
水道光熱費	947		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	145		PM会社	住友不動産建物サービス株式会社
保険料	181		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	㈱類設計室
減価償却費	13,991		構造設計者	㈱類設計室
その他	973		施工者	㈱熊谷組
賃貸事業損益	69,003		確認検査機関	(財)日本建築センター
特記事項				
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番上にの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。				

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4月30日
	地番	東京都港区南青山四丁目479番外1筆	鑑定評価額	2,581,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,707,000
	地積 (㎡)	711.68 (注)	土地価格	1,181,000
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物価格	526,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	2,675,000
建物	権利形態	所有権	総収益	150,413
	用途	共同住宅・店舗	可能貸室賃料収入	144,156
	延床面積 (㎡)	2,416.50	可能共益費収入	0
	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	礼金・更新料等収入	4,394
	建築時期	平成16年3月3日	その他の収入	5,429
取得価格 (百万円)	2,575		空室等損失相当額	△3,566
取得日	平成17年9月9日		総費用	31,221
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	12,790
賃貸可能面積 (㎡)	1,905.13		公租公課	15,656
賃貸面積 (㎡)	1,868.29		その他の費用	2,775
賃貸可能戸数	45		純収益 (NOI)	119,192
賃貸戸数	44		大規模修繕費年間積立金	△2,589
稼働率 (%)	98.1		敷金等の運用金	1,086
年間賃料総額 (百万円)	140		純収益 (NCF)	117,689
敷金・保証金等 (円)	41,373,000		還元利回り	4.4%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,581,000
テナント数	46		割引率	4.1%
主なテナント	-		最終還元利回り	4.7%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月9日 至：平成18年4月30日 (234日)		調査機関	竹中工務店
不動産賃貸収入計	95,354		調査時点	平成17年2月23日
賃料収入	90,701		再調達価格 (千円)	522,400
その他収入	4,653		長期修繕費 (12年) (千円)	35,080
不動産賃貸費用計	24,734		PML (%)	9.9
外注委託費	10,092		関係者	
水道光熱費	2,240		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	144		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
保険料	117		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	-		設計者	㈱類設計室
減価償却費	10,941		構造設計者	㈱類設計室
その他	1,197		施工者	㈱鴻池組
賃貸事業損益	70,620		確認検査機関	イーホームズ㈱
特記事項				
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。				
注記				
(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。				

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4月30日
	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46	鑑定評価額	2,259,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,380,000
	地積 (㎡)	608.63 (注)	土地価格	895,000
	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	2,337,000
建物	権利形態	所有権	総収益	134,495
	用途	共同住宅・店舗	可能貸室賃料収入	132,420
	延床面積 (㎡)	2,433.51	可能共益費収入	0
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	礼金・更新料等収入	5,157
	建築時期	平成16年2月23日	その他の収入	3,000
取得価格 (百万円)	2,256		空室等損失相当額	△6,082
取得日	平成17年9月9日		総費用	22,358
賃貸借の状況 (平成18年4月30日現在)			維持管理費等	12,123
賃貸可能面積 (㎡)	1,994.69		公租公課	7,695
賃貸面積 (㎡)	1,889.29		その他の費用	2,540
賃貸可能戸数	53		純収益 (NOI)	112,137
賃貸戸数	50		大規模修繕費年間積立金	△3,152
稼働率 (%)	94.7		敷金等の運用金	854
年間賃料総額 (百万円)	126		純収益 (NCF)	109,839
敷金・保証金等 (円)	37,644,000		還元利回り	4.7%
マスターリース種別	パス・スルー型		DCF法による収益価格	2,259,000
テナント数	46		割引率	4.4%
主なテナント	-		最終還元利回り	5.2%
収支の状況 (千円)			建物状況調査報告書の概況	
運用期間 (日数)	自：平成17年9月9日 至：平成18年4月30日 (234日)		調査機関	竹中工務店
不動産賃貸収入計	83,924		調査時点	平成17年2月23日
賃料収入	82,323		再調達価格 (千円)	608,900
その他収入	1,600		長期修繕費 (12年) (千円)	42,660
不動産賃貸費用計	23,109		PML (%)	12.9
外注委託費	11,092		関係者	
水道光熱費	933		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
修繕費	107		PM会社	三井不動産住宅リース株式会社
保険料	137		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
公租公課	5		設計者	㈱類設計室
減価償却費	10,021		構造設計者	㈱類設計室
その他	811		施工者	㈱熊谷組
賃貸事業損益	60,815		確認検査機関	(財)日本建築センター
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。				

(ロ) 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	110	—	—
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 5月～6月	10	—	—
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	平成19年 3月～4月	16	—	—
成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	屋上防水工事	平成18年 5月～6月	10	—	—
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 7月～8月	34	—	—
		外部塗装工事等	7月～8月	12		
		空調システム更新工事	8月～12月	190		
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	トイレ更新工事	平成18年 5月～7月	62	—	—
		給排水管更新工事	7月～9月	10		
		共用部内装工事	平成19年 1月～2月	43		
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	トイレ更新工事	平成18年 8月～9月	27	—	—
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	内装変更工事	平成18年5月	26	—	—
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	防災設備工事	平成18年 5月～7月	15	—	—
ミルーム代官山	東京都渋谷区猿樂町7番1号	内装変更工事	平成18年7月	12	—	—

(注) 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1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とおりです。

また、当期の資本的支出の総額は322百万円であり、当期費用に区分された修繕費34百万円と合わせて357百万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）
成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	トイレ改修工事 空調設備工事	平成18年 2月～4月	16 63
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	空調設備工事 機械式駐車場整備工事	平成18年 1月～4月	23 20
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	外壁工事 空調設備工事	平成17年11月～ 平成18年4月	63 102

(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1期
前期末積立金残高	—
当期積立額	110
当期積立金取崩額	53
次期繰越額	56

(注) 工事金額は、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4月30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	24.9
2	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	3.7
3	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	2.0
4	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	1,310.69	1.8
5	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	1.8
6	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	1.6
7	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	1.6
8	日本エヌエスシー株式会社	化学工業	新三ビル	1,159.75	1.6
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	1.6
10	株式会社アレフ・ゼロ	印刷・同関連業	35山京ビル	1,014.85	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、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)	24.9%
	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	0円
	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17年6月1日 満了日：平成19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18年4月30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4月30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	76,230.02㎡	1,671.61㎡	2.2%

(注) 小数第2位以下を四捨五入しています。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

第1期計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成18年4月末日)	59,489,525	31,485,928	495,841 (480,063)

(注) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

(単位：円)

直近6計算期間 の計算期間別最 高・最低投資口 価格	期	第1期
	決算年月	平成18年4月
	最高	504,000
	最低	422,000

月別最高・最低 投資口価格及び 本投資証券売買 高	月別	平成17年 9月	平成17年 10月	平成17年 11月	平成17年 12月	平成18年 1月	平成18年 2月
	最高	498,000	504,000	500,000	454,000	472,000	494,000
	最低	485,000	484,000	451,000	422,000	437,000	464,000
	売買高	9,934口	10,443口	4,280口	7,413口	3,961口	4,739口
	月別	平成18年 3月	平成18年 4月	平成18年 5月	平成18年 6月		
	最高	499,000	495,000	476,000	480,000		
	最低	477,000	469,000	438,000	436,000		
	売買高	3,932口	2,913口	2,195口	4,472口		

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

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)	1,001,903	15,778

③【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期(自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)	3.2%	(4.9%)

(注) 自己資本利益率=当期純利益/期末純資産額

なお、第1期は平成17年9月7日より運用を開始したため、実質的な運用日数236日により年換算した数値を記載しています。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成17年4月25日	設立企画人（株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年5月2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年5月9日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年6月6日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第35号）
平成17年7月25日	規約の変更
平成17年9月6日	日本国内における公募による新投資口発行
平成17年9月7日	東京証券取引所に上場
平成17年10月4日	第三者割当による新投資口発行

#### 2【役員 の 状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	深田武寛	昭和57年4月	株式会社日本長期信用銀行（現：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 （アセット・マネジャーズ株式会社から転籍）	
		平成17年4月	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。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第18条本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる設立時執行役員及び設立時監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第18条但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第19条第1項）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までとします（規約第19条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、平成17年7月25日開催の第1回投資主総会において、投資法人の設立に関する規定の削除等の規約の変更を行いました。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はあ

りません。

## **第2【手続等】**

### **1【申込（販売）手続等】**

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

### **2【買戻し手続等】**

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

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

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り運用資産の種類毎に定めます（規約第28条第1項）。

##### a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算出します。ただし、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

##### b. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）、不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は不動産に関する匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合は上記a. に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価します。

##### c. 不動産対応証券等

###### ・ 証券取引所に上場されている不動産対応証券等

証券取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じです。）に基づき算出した価格により評価します。

###### ・ 店頭売買の不動産対応証券等

証券業協会（店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ・ 上記以外の不動産対応証券等

市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。ただし、優先出資証券については、市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には取得原価で評価します。

##### d. 有価証券

###### ・ 証券取引所に上場されている有価証券

証券取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ・ 店頭売買有価証券

証券業協会（店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える店頭売買有価証券登録原

簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。)が開設する店頭売買有価証券市場における最終価格に基づき算出した価格により評価します。

- ・ 上記以外の有価証券  
市場価格に基づく価額又は合理的に算定された価額により評価します。

e. 金銭債権

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

f. 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

- ・ 取引所に上場している各取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
- ・ 取引所の相場がない非上場の各取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。公正な評価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

g. その他

上記に定めのない資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価します。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第28条第2項)。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額。

b. 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は上記a.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(ニ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として各決算期(毎年4月末日及び10月末日)とします。ただし、前記「(ロ)c.及びd.」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第28条第3項)。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人計算規則第58条、第68条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が投資主に提供されます(投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者(中央三井信託銀行株式会社)の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

## (2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高証明書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

## (3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年5月2日）から平成18年4月末日までとします（規約第27条）。

## (5) 【その他】

### (イ) 増減資に関する制限

#### a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第10条）。

#### b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行することができる投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。この場合において、投資口の発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条第1項及び第2項）。

#### c. 国内における募集

本投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第7条）。

### (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

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

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

① 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  
資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、その有効期間は、効力の発生の日から1年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに当事者のいずれかから書面による契約終了の申し入れ（ただし、本投資法人においては投資主総会の決議を得たもの、資産運用会社においては本投資法人の同意を得たものに限り、）がない限り、契約は、自動的に更新され、更に1年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>i 本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、3か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることはしないものとします。</p> <p>ii 本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、契約を解約することができます。</p> <p>a 資産運用会社が契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>b 契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>c 資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>d 上記に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iii 本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければならないものとします。</p> <p>(1) 投資信託委託業者（投信法に規定されます。）でなくなったとき。</p> <p>(2) 投信法第200条各号のいずれかに該当することになったとき。</p> <p>(3) 解散したとき。</p>
変更等	本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

② 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対して有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって契約は終了します。
解約	<p>以下に掲げる場合には、契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、契約は本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。</li> <li>ii 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</li> <li>iii 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は契約を直ちに解除することができます。</li> </ul>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	委託契約締結日から3年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって契約は終了します。
解約	<p>以下に掲げる場合には、契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。</li> <li>ii 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、この場合、契約は当該30日間の経過後に解除することができます。</li> <li>iii 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があった</li> </ul>

	<p>とき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方について、契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。なおこの場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより契約を直ちに解除することができます。</p>
変更等	<p>本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p>

③ 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社  
 名義書換事務委託契約

期間	<p>委託契約締結日から効力を生じ、平成20年4月末日まで効力を有するものとします。</p>
更新	<p>契約の終了日の3か月前までに各当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に3年間延長されるものとし、その後も同様とします。</p>
解約	<p>契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>i 本投資法人及び投資主名簿等管理人の文書による解約の合意。この場合には契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>ii 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって定める日に終了します。</p> <p>iii 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>iv 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	<p>本投資法人及び投資主名簿等管理人は、互いに協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p>

④ 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第31条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとし

ます。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第32条第1項及び第2項）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者

c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者

d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客

f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者

g. 上記a. からf. までに掲げる者の他、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

a. 証券会社等

b. 登録金融機関

c. 宅地建物取引業者

d. 上記a. からc. までに掲げる者の他、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共

同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

## ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

## ③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、i. その執行役員又は監督役員、ii. その資産の運用を行う投資信託委託業者、iii. その執行役員又は監督役員の親族、iv. その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含む。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a. 有価証券の取得又は譲渡

b. 有価証券の貸借

c. 不動産の取得又は譲渡

d. 不動産の貸借

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

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

#### ④ 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係者以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

## (2) 利益相反対策ルール

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

### ① 基本原則

資産運用会社は、自己又は「利害関係者」の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行いません。

### ② 利害関係者

「利害関係者」とは、(イ) 投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等、(ロ) 資産運用会社の議決権の10%以上若しくは発行済株式数の10%以上の株式を保有している株主及び当該株主が過半数以上の議決権を有する会社等、又は(ハ) (イ) 若しくは(ロ) に該当する者が50%を超えて出資しているか若しくはアセット・マネジメント契約を締結している特別目的会社等をいいます。

### ③ 利害関係者との取引における行為基準

上記②に定める利害関係者との間で行われる次に掲げる取引等を行う際には、それぞれ以下に定める行為基準に従うものとします。

(イ) 利害関係者からの特定資産（投信法第2条第1項及び投信法施行令第3条に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）の取得

- a. 投資運用不動産（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じです。）の場合

1 物件当たりの取得価格（当該投資運用不動産の売買契約書に記載された金額とし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）は、独立した不動産鑑定士（過去5年間において利害関係者の役員、使用人又は顧問となった者でない不動産鑑定士をいいます。以下同じです。）による不動産鑑定評価額以下とします。

- b. その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

(ロ) 利害関係者への特定資産の譲渡

- a. 投資運用不動産の場合

1 物件当たりの譲渡価格（当該投資運用不動産の売買契約書に記載された金額とし、消

費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。)は、独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上とします。

b. その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

(ハ) 投資運用不動産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

a. 取得

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

b. 譲渡

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

c. 賃貸

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とします（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）。

(ニ) 利害関係者への投資運用不動産の管理の委託

事前に実績、信用度、テナントとの関係性等を調査するとともに、委託料については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。また、選定後においても継続的な評価を行い、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、委託の有無を判断します。

なお、マスターリース会社として有限会社ARMリーシングを活用する場合は、有限会社ARMリーシングが委託契約を締結する相手先を対象とします。

(ホ) 利害関係者との投資運用不動産の賃貸借契約の締結

賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の投資運用資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件で行うものとします。

なお、マスターリース会社として有限会社ARMリーシングを活用する場合は、有限会社ARMリーシングが賃貸借契約を締結する相手先を対象とします。

(ヘ) 利害関係者への工事の発注

投資運用不動産に係る1,000万円以上の工事の発注の際には、利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

(ト) 利害関係者からの借入れ、融資枠の設定等

市場における標準的な水準を勘案し、適正と判断される条件で行うものとします。

④ 利害関係者との取引に関する手続

資産運用会社は、利害関係者との間で上記③(イ)から(ト)に掲げる取引等を行おうとする際には、利害関係者以外との間での取引等に係る手続に加え、以下の手続を経なければならないものとします。

(イ) 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における審議

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は、担当部署による以下の提出書類の内容を踏まえ、審議を行います。

a. 取引に係る事項を記載した書面

b. 利害関係者を選定する理由を記載した書面

c. 当該取引等の価格又は金額の決定に至る経緯を記載した書面

d. 第三者作成の不動産鑑定評価書又は価格若しくは金額が適正であることの根拠を示す資

料又は意見書

e. その他、リスク管理・コンプライアンス委員会が必要と判断した資料

この際、当該取引等の取締役会への上程には、社外有識者の出席・同意を要件とします。

(ロ) 投資法人の役員会での承認

当該取引等の実行には、事前の本投資法人の役員会での承認を必要とすることとし、この承認については監督役員の過半数の同意を要件とします。

### (3) 利害関係人等との取引状況等

#### ① 取引状況

区分	売買金額等 (百万円)	
	買付額等	売付額等
総額	54,028	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等からの売付額
	1,899	—

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等です。なお、上記の利害関係人等の内訳はアセット・マネージャーズ株式会社となっています。

#### ② 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	235,340千円	株式会社 アセット・オペレーターズ	208千円	0.1%

## 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

### (1) 投資主総会における議決権 (投信法第77条第2項第3号)

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

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任 (ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。) と解任 (投信法第96条、第104条乃至第106条)

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約 (ただし、成立時の投資信託委託業者となるべき者と締結するものを除きます。) の締結及び解約の承認又は同意 (投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項)

(ハ) 投資口の併合 (投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項)

(ニ) 投資法人の解散 (投信法第143条第3号)

(ホ) 規約の変更 (投信法第140条)

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項 (投信法第89条)

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います (規約第13条第1項)。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます (規約第15条第1項)。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません (投信法第

94条第1項、会社法第310条第1項、規約第15条第2項)。

- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます(投信法第90条の2第2項、第92条第1項)。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項)。
- (ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなします(投信法第93条第1項、規約第14条第1項)。
- (ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第14条第2項)。
- (ト) 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じです。)に記載又は記録された投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とするものとします(投信法第77条の3第2項、規約第13条第2項)。

## (2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権(投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条)  
6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- ② 投資主総会決議取消訴権(投信法第94条第2項、会社法第831条)  
投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。
- ③ 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)  
執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- ④ 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項)  
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- ⑤ 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号)  
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- ⑥ 設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号)  
投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立

の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）

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

⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

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

⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

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

⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

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

⑪ 解散請求権（投信法第143条の3）

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

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

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

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### ① 名称

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ

##### ② 資本の額

本書の日付現在 1億6,450万円

##### ③ 事業の内容

(イ) 投資信託及び投資法人に関する法律に係る下記の業務

- a. 投資法人資産運用業として投資法人の資産の運用を行う業務
- b. 投資法人の資産に関する不動産の管理に関する業務

(ロ) 宅地建物取引業

(ハ) その他前各号に附帯する一切の業務

##### ④ 会社の沿革

年月日	事項
平成14年3月18日	会社設立
平成16年5月31日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第82959号)
平成16年11月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第26号)
平成17年3月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第40号)
平成17年4月27日	投資法人の資産に関する不動産の管理に関する業務の兼業承認

##### ⑤ 株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数 (本書の日付現在)

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数 (本書の日付現在)

6,200株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

平成16年1月24日 資本の額を1,000万円から1億1,500万円に増資

平成17年6月17日 資本の額を1億1,500万円から1億6,450万円に増資

##### ⑥ その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当る株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ま

す（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

## ⑦ 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人への報告業務

(ニ) その他本投資法人が随時委託する上記(イ) から(ハ) に関連又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	出資比率 (%) (注1)	議決権比率 (%) (注2)
イーバンク銀行株式会社(注3)	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,400	38.71	5.00
アセット・マネジャーズ株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	1,800	29.03	45.00
アセット・インベスターズ株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	600	9.68	15.00
株式会社日本エスコ	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号	200	3.23	5.00
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	200	3.23	5.00
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	200	3.23	5.00
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	200	3.23	5.00
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	200	3.23	5.00
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	200	3.23	5.00
日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	100	1.61	2.50
株式会社日本プロパティソリューションズ	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	100	1.61	2.50

(注1) 出資比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

(注2) 議決権比率とは、総議決権数に対する保有議決権数の比率をいいます。

(注3) イーバンク銀行株式会社の所有株式数には2,200株の議決権制限株式が含まれています。なお、イーバンク銀行株式会社は、金銭信託以外の金銭の信託(特定運用)を通じて、本投資法人の運用資産のうちオフィス9物件及び商業施設等3物件について、前受益者であ

る不動産ファンドに対して直接又は間接に、社債乃至匿名組合出資の形態で各物件の購入資金を提供しています。

#### (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	深田武寛	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役	田中政行	昭和56年4月	西武都市開発株式会社入社（現：株式会社西洋環境開発） 営業部、企画室	0
		平成7年4月	同社 企画室長	
		平成12年7月	株式会社西武百貨店入社 関連事業室	
		平成16年4月	イーバンク銀行株式会社入社 投資本部	
		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（イーバンク銀行から出向）	
		平成17年3月	同社 取締役企画管理部長（イーバンク銀行から転籍）（現任）	
取締役	吉川健太郎	平成5年4月	株式会社ソニー・ミュージック・エンタテイメント入社 営業本部、SR国内第三製作本部	0
		平成7年7月	吉川建築測量事務所入所	
		平成8年11月	島村不動産総合鑑定入所	
		平成9年10月	株式会社西洋環境開発入社 総務人事部、企画室、管理部	
		平成13年7月	テンプスタッフ株式会社入社 法務部	
		平成16年2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2月	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ投資運用部（アセットマネジャーズ株式会社から出向）	
		平成17年3月	同社 取締役投資運用部長（アセット・マネジャーズ株式会社から転籍）（現任）	
取締役（非常勤）	山田貞一郎	昭和46年7月	株式会社日本長期信用銀行（現：新生銀行）入行、ニューヨーク支店、日本橋支店、営業第二部他	0
		平成11年3月	株式会社パソナ入社 理事、執行役員、営業企画部長	
		平成12年1月	日本電子決済企画株式会社（現：イーバンク銀行株式会社）取締役就任（非常勤）	
		平成13年1月	株式会社テラ・コーポレーション 取締役副社長就任	
		平成13年6月	イーバンク銀行株式会社 監査役就任（非常勤）	
		平成15年4月	イーバンク銀行株式会社 営業本部	
		平成15年6月	同社 取締役営業本部長	
		平成16年6月	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 取締役（現任 非常勤）	
		平成16年10月	イーバンク銀行株式会社 取締役 リスク管理担当（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役（非常勤）	稲葉雅昭	昭和54年4月	株式会社日本長期信用銀行（現：新生銀行） 入行、資金証券企画部、事業開発公務室、名古屋営業一部、総合企画部他	0
		平成11年4月	伊藤忠商事株式会社入社 業務部、リスクマネジメント部、金融・不動産・保険・物流カンパニー 保険部門企画統轄課、食料カンパニーCVS事業推進部	
		平成16年5月	イーバンク銀行株式会社入社 執行役員社長室長、同業務部長を経て、執行役員・財務経理担当役員（現任）	
		平成16年10月	イーバンクシステム株式会社 取締役（現任 非常勤）	
		平成17年3月	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 取締役（現任 非常勤）	
		平成18年6月	大和生命株式会社 取締役（現任 非常勤）	
監査役（非常勤）	鈴木昌也	昭和55年4月	公認会計士深山小十郎事務所	0
		昭和60年11月	監査法人中央会計事務所（現中央青山監査法人）	
		平成元年9月	公認会計士登録	
		平成9年1月	公認会計士鈴木昌也事務所開設（現任）	
		平成10年4月	株式会社SFCG 監査役就任（現任 非常勤）	
		平成10年7月	税理士登録	
		平成12年4月	株式会社イーマックス 監査役就任（現任 非常勤）	
		平成15年6月	アセット・インベスターズ株式会社 監査役就任（現任 非常勤）	
		平成16年1月	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 監査役就任（現任 非常勤）	

(注) 代表取締役社長 深田武寛は、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) 【事業の内容及び営業の概況】

### ① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

### ② 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

### ③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

#### (イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

#### (ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

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

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A 一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号関係）及び資産保管会社（投信法第208条関係）

#### (1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本の額

平成18年3月31日現在 247,231百万円

③ 事業の内容

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

#### (2) 【関係業務の概要】

① 一般事務受託者としての業務

(イ) 本投資法人の役員会の運営に関する事務

(ロ) 本投資法人の計算に関する事務

(ハ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ニ) 本投資法人の納税に関する事務

② 資産保管会社としての業務

本投資法人資産の保管に係る業務及び当該業務に付随する次の各号に関する業務

(イ) 本投資法人名義の預金口座からの振込

(ロ) 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約

(ハ) その他上記(イ)及び(ロ)に準ずる業務

#### (3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

### B 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号及び第3号関係（投資法人債に係るものを除く。））

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

中央三井信託銀行株式会社

② 資本の額

平成18年3月31日現在 356,437百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

① 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

② 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

③ 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

④ 投資証券不所持の取扱に関する事項

- ⑤ 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- ⑥ 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- ⑦ 投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
- ⑧ 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- ⑨ 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- ⑩ 金銭の分配（以下総称して「分配金」といいます。）の計算及びその支払の為の手續きに関する事項
- ⑪ 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
- ⑫ 投資口に関する照会応答、諸証明書発行及び事故届出の受理に関する事項
- ⑬ 委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- ⑭ 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- ⑮ 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- ⑯ 上記①から⑮に掲げる事務の他、名義書換事務委託契約の各当事者が協議の上定める事項

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年5月2日（設立日）から平成18年4月30日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

# 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成18年4月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部			
I. 流動資産			
現金及び預金			1,383,554
信託現金及び信託預金			2,941,166
営業未収入金			38,795
前払費用			19,698
未収消費税等			662,952
繰延税金資産			38
その他流動資産			5,751
流動資産合計			5,051,956
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	* 1	14,514,275	
減価償却累計額		314,772	14,199,503
信託構築物	* 1	73,671	
減価償却累計額		1,076	72,595
信託機械及び装置	* 1	303,782	
減価償却累計額		26,538	277,243
信託工具器具備品	* 1	64,483	
減価償却累計額		6,537	57,945
信託土地	* 1		39,740,175
信託建設仮勘定	* 1		1,018
有形固定資産合計			54,348,481
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金			10,047
長期前払費用			79,039
投資その他の資産合計			89,086
固定資産合計			54,437,568
資産合計			59,489,525
			100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年4月30日現在)		
		金額(千円)		構成比 (%)
負債の部				
I. 流動負債				
営業未払金			274,017	
未払金			236,743	
未払費用			17,151	
未払法人税等			1,882	
前受金			272,621	
その他流動負債			196	
流動負債合計			802,612	1.4
II. 固定負債				
長期借入金	*1		25,500,000	
信託預り敷金保証金			1,700,984	
固定負債合計			27,200,984	45.7
負債合計			28,003,596	47.1
出資の部	*3			
I. 出資総額				
出資総額	*2		30,484,000	51.2
II. 剰余金				
当期未処分利益			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

## (2) 【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		百分比 (%)
		金額 (千円)		
経常損益の部				
I. 営業損益の部				
1. 営業収益				
貸貸事業収入	* 1	2,196,468		
その他貸貸事業収入	* 1	241,324	2,437,792	100.0
2. 営業費用				
貸貸事業費用	* 1	794,170		
資産運用報酬		104,769		
資産保管委託報酬		10,783		
一般事務委託報酬		30,766		
役員報酬		4,800		
その他営業費用		42,746	988,036	40.5
営業利益			1,449,756	59.5
II. 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		12	12	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		133,781		
融資関連手数料		104,703		
投資口公開関連費用		156,503		
創業費償却		51,005	445,994	18.3
経常利益			1,003,774	41.2
税引前当期純利益			1,003,774	41.2
法人税、住民税及び事業税		1,884		
法人税等調整額		△38	1,845	0.1
当期純利益			1,001,928	41.1
当期未処分利益			1,001,928	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
I. 当期末処分利益	1,001,928千円
II. 分配金	1,001,903千円
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,778円)
III. 次期繰越利益	25千円

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。</p> <p>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いません。</p>
------------	--

## (4) 【キャッシュ・フロー計算書】

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
		金額(千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,003,774
減価償却費		352,171
受取利息		△12
支払利息		133,781
投資口公開関連費用		156,503
営業未収入金の増加・減少		△38,795
未収消費税等の増加・減少		△662,952
前払費用の増加・減少		△98,737
営業未払金の増加・減少		58,788
未払金の増加・減少		179,620
前受金の増加・減少		272,621
その他		7,448
小計		1,364,212
利息の受取額		12
利息の支払額		△116,630
法人税等の支払額		△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,247,592
II. 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
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
信託預り敷金保証金の収入		1,814,980
投資活動によるキャッシュ・フロー		△52,750,367
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
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
財務活動によるキャッシュ・フロー		55,827,496
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,324,720
V. 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	4,324,720

[重要な会計方針]

項目	第1期 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①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 data-bbox="598 443 1034 591"> <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>②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
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								
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>								
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。</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、105,291千円であります。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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か月以内に償還期限の到来する短期投資</li> </ol>								

項目	<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>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>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針  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。  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>②消費税等の処理方法  消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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>③投資口公開関連費用  支出時に全額費用として処理しております。  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。  「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>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

項目	第1期 (平成18年4月30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</p>	<p>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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54,348,481</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,500,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,500,000</td> </tr> </table>	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	54,348,481	長期借入金	25,500,000	合計	25,500,000
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	54,348,481																		
長期借入金	25,500,000																		
合計	25,500,000																		
<p>* 2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">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														
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（改正後の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>																		

## (損益計算書関係)

項目	第1期	
	自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
* 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)
	賃貸事業収入	
	賃料収入	1,771,810
	共益費収入	318,012
	駐車場収入	89,594
	その他賃貸収入	17,050
		<u>2,196,468</u>
	その他賃貸事業収入	
	附加使用料	175,835
	解約違約金	35,030
	原状回復費相当額収入	1,757
	その他雑収入	28,700
		<u>241,324</u>
	不動産賃貸事業収益合計	<u>2,437,792</u>
	B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	外注委託費	235,340
	公租公課	2,581
	水道光熱費	143,988
	損害保険料	4,398
	修繕費	34,515
	減価償却費	352,171
	その他賃貸事業費用	21,173
		<u>794,170</u>
	不動産賃貸事業費用合計	<u>794,170</u>
	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	
		1,643,621

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

項目	第1期	
	自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30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)
	現金及び預金	1,383,554
	信託現金及び信託預金	2,941,166
		<u>4,324,720</u>
	現金及び現金同等物	4,324,720

## (リース取引関係)

項目	第1期	
	自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
オペレーティング・リース取引	(単位：千円)	
	(貸主側)	
	未経過リース料	
	1年内	2,972,655
	1年超	5,328,472
	合計	8,301,127

## (有価証券関係)

第1期	
自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
該当事項はありません。	

## (デリバティブ取引関係)

第1期	
自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
該当事項はありません。	

## (退職給付関係)

第1期	
自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
該当事項はありません。	

## (税効果会計関係)

項目	第1期	
	自	平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	(単位：千円)	
	(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	38
	繰延税金資産計	38
	繰延税金資産の純額	38
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
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18

## (持分法損益等)

第1期 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日
該当事項はありません。

## (関連当事者との取引)

第1期 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日							
親会社及び法人主要投資主等							
該当事項はありません。							
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) (注3)
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
				株式会社アセット・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	-	-
(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。							
子会社等							
該当事項はありません。							
兄弟会社等							
該当事項はありません。							

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30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
なお、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
当期純利益 (千円)	1,001,928
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,001,928
期中平均投資口数 (口)	41,030

(重要な後発事象)

第1期  
自 平成17年5月2日  
至 平成18年4月30日

1. 資産の取得

(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。

①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・鉄骨造陸屋根亜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㎡

②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㎡

(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日及び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。

①（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㎡

②（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㎡

## 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。

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：期日一括返済

返済期日：平成19年5月31日

摘要：有担保・無保証・変動金利

(5) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末 残高	当期増加額	当期 減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期償却額			
有形 固定 資産	信託建物	—	14,530,525	16,249	14,514,275	314,772	318,019	14,199,503	(注1) (注2)
	信託構築物	—	73,671	—	73,671	1,076	1,076	72,595	(注1)
	信託機械 及び装置	—	303,782	—	303,782	26,538	26,538	277,243	(注1)
	信託工具 器具備品	—	64,483	—	64,483	6,537	6,537	57,945	(注1)
	信託土地	—	39,740,175	—	39,740,175	—	—	39,740,175	(注1)
	信託建設 仮勘定	—	1,018	—	1,018	—	—	1,018	(注3)
合 計	—	54,713,656	16,249	54,697,406	348,925	352,171	54,348,481	—	

(注1) 信託建物（建物附属設備を含む）、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地については、当期に新三ビル、35山京ビル、渋谷ウエストビル、千葉ウエストビル、成田T Tビル、宇都宮センタービル、サザン水戸ビル、堀川通四条ビル、KYUHO江坂ビル、ラ・ポルト青山、ホテル日航茨木 大阪、ミルーム代官山、ミルーム白金台、ミルーム乃木坂、ミルーム南青山、ミルーム広尾Ⅱを取得したことによるものであります。

(注2) 当期減少額は成田T Tビルとサザン水戸ビルの建物附属設備の更新によるものであります。

(注3) 新三ビルとサザン水戸ビルの資本的支出によるものであります。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	使途	摘要
株式会社新生銀行	—	2,000,000	—	2,000,000					
株式会社千葉銀行	—	1,500,000	—	1,500,000					
中央三井信託銀行 株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000					
東京海上日動火災 保険株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000					
株式会社西日本シ ティ銀行	—	3,000,000	—	3,000,000					
株式会社みずほ銀行	—	2,000,000	—	2,000,000					
みずほ信託銀行 株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000					
三井住友海上火災 保険株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000					
株式会社 三菱東京UFJ銀行 (注3)	—	3,000,000	—	3,000,000					
三菱UFJ信託銀行 株式会社(注4)	—	2,000,000	—	2,000,000					
株式会社山口銀行	—	1,000,000	—	1,000,000					
株式会社りそな銀行	—	3,000,000	—	3,000,000					
合 計	—	25,500,000	—	25,500,000					

(注1) 上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでおりません。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)です。

(注3) 株式会社UFJ銀行は、平成18年1月1日をもって株式会社東京三菱銀行と合併し、存続会社である株式会社東京三菱銀行が、株式会社三菱東京UFJ銀行に商号を変更しています。

(注4) UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併し、存続会社である三菱信託銀行株式会社が、三菱UFJ信託銀行株式会社に商号を変更しています。

(注5) 長期借入金(1年以内返済予定のものを除く)の貸借対照日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	25,500,000	—	—

⑦ 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	—	30,484,000	—	30,484,000	(注1) (注2) (注3)
出資剰余金	—	—	—	—	
合計	—	30,484,000	—	30,484,000	

(注1) 1口当たり500,000円にて、私募により投資口を200口発行し、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり500,000円(引受価額480,000円)にて、公募により新投資口を58,300口追加発行いたしました。

(注3) 1口当たり480,000円にて、第三者割当により新投資口を5,000口追加発行いたしました。

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成18年4月30日現在)

I 資産総額	59,489,525千円
II 負債総額	28,003,596千円
III 純資産総額 (I - II)	31,485,928千円
IV 発行済数量	63,500口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	495,841円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)	平成17年5月2日	200	200
	平成17年9月6日	58,300	58,500
	平成17年10月4日	5,000	63,500

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

第1期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

平成17年8月8日	有価証券届出書
平成17年8月18日	有価証券届出書の訂正届出書
平成17年8月29日	有価証券届出書の訂正届出書
平成18年5月30日	臨時報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成18年7月26日

イーアセット投資法人

役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員 公認会計士 青 山 裕 治  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 田 中 俊 之  
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているイーアセット投資法人の平成17年5月2日から平成18年4月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イーアセット投資法人の平成18年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入を行っている。

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

以 上

---

(※) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。