

【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22年 1 月 29 日

【計算期間】 第 8 期
(自 平成21年 5 月 1 日 至 平成21年10月31日)

【発行者名】 ラサール ジャパン投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 山 中 智

【本店の所在の場所】 東京都千代田区永田町二丁目13番10号

【事務連絡者氏名】 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
経営企画部長 吉 川 恒 太 郎

【連絡場所】 東京都千代田区永田町二丁目13番10号

【電話番号】 03-3595-6700

【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	第2期 平成18年 10月期	第3期 平成19年 4月期	第4期 平成19年 10月期	第5期 平成20年 4月期
営業収益	百万円	2,437	2,165	2,236	2,378	3,951
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,437)	(2,165)	(2,236)	(2,378)	(3,750)
営業費用	百万円	988	1,023	1,058	1,203	1,664
(うち賃貸事業費用)	百万円	(794)	(838)	(859)	(997)	(1,376)
営業利益	百万円	1,449	1,142	1,177	1,174	2,287
経常利益	百万円	1,003	973	997	903	1,664
当期純利益	(a) 百万円	1,001	972	996	902	1,663
総資産額	(b) 百万円	59,489	65,621	65,658	70,674	130,568
純資産額	(c) 百万円	31,485	31,456	31,480	31,357	54,920
出資総額	百万円	30,484	30,484	30,484	30,484	53,284
発行済投資口総数	(d) 口	63,500	63,500	63,500	63,500	120,500
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	495,841	495,385	495,750	493,823	455,768
1口当たり当期純利益	(注3)	24,419 (15,921)	15,322	15,686	14,209	14,485
分配総額	(e) 百万円	1,001	972	996	902	1,663
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,778	15,322	15,687	14,210	13,807
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,778)	(15,322)	(15,687)	(14,210)	(13,807)
(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)	1.6(3.1)	1.5(3.1)	1.3(2.6)	1.7(3.3)
自己資本利益率	(注4) %	3.2(4.9)	3.1(6.1)	3.2(6.4)	2.9(5.7)	3.9(7.8)
自己資本比率	(c)/(b) %	52.9	47.9	47.9	44.4	42.1
配当性向	(e)/(a) %	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
投資物件数	件	16	18	18	20	21
総賃貸可能面積	m ²	76,230.02	86,750.90	86,704.88	95,573.75	343,408.65
期末稼働率	(注5) %	93.0	95.1	96.1	95.3	98.8
当期減価償却費	百万円	352	346	354	388	769
当期資本的支出額	百万円	322	223	410	239	194
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	1,995	1,673	1,731	1,769	3,144

期 決算年月		第6期 平成20年 10月期	第7期 平成21年 4月期	第8期 平成21年 10月期
営業収益	百万円	3,816	3,739	3,757
(うち賃貸事業収益)	百万円	(3,816)	(3,739)	(3,757)
営業費用	百万円	1,850	1,789	1,803
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,565)	(1,509)	(1,534)
営業利益	百万円	1,965	1,950	1,953
経常利益	百万円	1,206	993	818
当期純利益	(a) 百万円	1,216	992	817
総資産額	(b) 百万円	130,145	129,510	128,464
純資産額	(c) 百万円	54,454	54,219	54,042
出資総額	百万円	53,284	53,284	53,284
発行済投資口総数	(d) 口	120,500	120,500	120,500
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	451,905	449,956	448,486
1口当たり当期純利益	(注3)	10,097	8,238	6,780
分配総額	(e) 百万円	1,216	992	817
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	10,098	8,238	6,781
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,098)	(8,238)	(6,781)
(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) %	0.9(1.8)	0.8(1.5)	0.6(1.3)
自己資本利益率	(注4) %	2.2(4.4)	1.8(3.7)	1.5(3.0)
自己資本比率	(c) / (b) %	41.8	41.9	42.1
配当性向	(e) / (a) %	100.0	99.9	100.0
投資物件数	件	21	21	21
総賃貸可能面積	m ²	343,403.52	343,403.51	343,343.58
期末稼働率	(注5) %	98.2	98.1	98.2
当期減価償却費	百万円	720	702	699
当期資本的支出額	百万円	117	110	49
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) 百万円	2,970	2,932	2,922

(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(第1期:41,030口、第2期:63,500口、第3期:63,500口、第4期:63,500口、第5期:114,862口、第6期:120,500口、第7期:120,500口、第8期:120,500口)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()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、各期の実質的な資産運用期間(第1期:236日、第2期:184日、第3期:181日、第4期:184日、第5期:182日、第6期:184日、第7期:181日、第8期:184日)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/平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2 第1期は平均総資産額=期末総資産額
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2 第1期は平均純資産額=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

ラサール ジャパン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ(現 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社)(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年5月2日に出資金1億円(200口)でイーアセット投資法人として設立され、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を完了しました(登録番号第35号)。その後、平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行(58,300口)を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8974)。また、平成17年10月4日には第三者割当による新投資口発行(5,000口)を実施しました。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、優良物件の取得に関する市場競争激化等により、外部成長戦略においてさらなる施策が必要であるとの認識のもと、本資産運用会社のスポンサー企業であったアセット・マネジャーズグループに替わり世界規模の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネジメント インク(LaSalle Investment Management Inc.)(以下「LIM」といいます。LIMは、総合不動産サービスプロバイダーであるジョーンズ ラング ラサール インク(Jones Lang LaSalle Inc.)(以下「JLL」といいます。))の全額出資子会社です。)の日本における不動産関連業務の拠点であるラサール インベストメント マネジメント株式会社(以下単に「ラサール」といいます。)が本資産運用会社のスポンサーとなることで、新たな成長戦略の推進に向けて協働することとし、平成19年11月19日付で、世界的規模で不動産投資運用を行っているLIMが運用する私募ファンド及びその他共同投資家に対する第三者割当による新投資口発行(57,000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120,500口となっています。

本投資法人は、当期末現在21物件の信託受益権を保有し、運用を行っています。

b. 投資環境と運用実績

i. 投資環境

当期における国内経済は、昨年から続く世界的な経済の悪化により雇用を中心に引き続き深刻な状況にあり、海外の景気刺激策を通じた景気の持ち直しの期待があるものの、自律性に乏しく依然として厳しい環境が継続しています。

平成21年7月に発表された基準地価は、全国の全用途平均で前年比4.4%の下落となり、地価下落が全国的に広がったことがうかがえます。昨年までの上昇の反動もあり、商業地や大都市圏での不振が目立ち、商業地の下落率は5.9%、三大都市圏では全用途平均で6.1%下落し、地方圏よりも下落率が高くなっています。

また、不動産賃貸市場については、オフィスビルの空室率は東京都心部では7.76%(平成21年10月三鬼商事調べ)と大型既存ビルの募集面積の増加により空室率が上昇しています。このような状況のもと、テナント企業の誘致競争が一段と厳しさを増し、市況の先行きに不透明感が強まっています。

ii. 運用実績

本投資法人は、不動産ファンダメンタルはなお厳しい状況が続くことを前提にマーケット賃料、マーケット稼働率を意識しながら賃貸事業利益を最大化するとともに、メガバンクを中心とする安定的なバンクフォーメーションを堅持する防衛の戦略を実践してきました。当期(平成21年10月期)においては、平成20年9月に調達した借入金の借換えに注力する一方で、環境の悪化による営業収益の減少に対しては、不動産賃貸費用の効率化を図ることで営業利益の向上に取り組んできました。大口テナントの民事再生法申立てにより稼働率が落ち込んだ「ラ・ポルト青山」のリーシングや入居テナントとのマーケットに即した各種条件交渉等、きめ細かいテナント営業を実施しました。この結果、当期末の稼働率は前期と同水準の98.2%となりました。

また、後述する理由から平成21年10月29日付で、日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。）との間で合併基本合意（以下「本基本合意」といいます。）を締結した後、平成21年12月15日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しています（以下、JRFとの合併を「本合併」といいます。）。

c. 資金調達概要

当期においては、平成21年9月30日が満期日である短期借入金（15,500百万円）について、前回借入時に確立したバンクフォーメーションを中心に短期借入金（15,297百万円）の借換えを実施しました。なお、株式会社格付投資情報センターの格付は、本基本合意書の締結の発表を受け、平成21年10月30日付で発行体格付「A-」を格上げ方向でレーティング・モニターに指定されています。

d. 当期の業績及び分配概要

当期の運用の結果、本投資法人は、平成21年10月期（第8期）の実績として営業収益3,757百万円、営業利益1,953百万円、経常利益818百万円、当期純利益817百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を6,781円としました。

(ロ) 次期の見通し

a. 投資環境

国内経済の動向は、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続している中で、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避されると考えられるものの、予断を許さない状況が続いています。

また、J-REITの資金調達環境は、平成21年4月以降最悪期を脱しつつあると判断され、また、不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながら取引量が回復していく兆しが見られてきましたが、今後の回復が堅調に推移していくか、なお注視する必要があるものと思われまます。

b. 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人はラサールグループとの協働を通じ、運用資産の更なる成長と安定的な収益の確保を図るとともに、ポートフォリオの質的向上を図るために、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資を当面行わず、ポートフォリオ構成の転換を図っていくことを基本としています。

しかしながら前述の通り、景気の低迷を受け、不動産賃貸市場は引き続き先行きの見通しが不透明であり、不動産賃貸事業収支については引き続き弱含みに推移していくことが予測され、引き続きキャッシュフローの防衛をテーマに運用を進めていく必要があるとの認識です。

他方、財務面に関し本投資法人が直面している課題は有利子負債比率の高さであり、今後のローン借換えにおける経済条件の悪化が懸念されます。また、有利子負債の圧縮に向けた保有資産の売却を企図する場合、現下の不動産市況を鑑みると売却による損失計上の恐れがあり、1口当たり利益に多大な影響を及ぼす要因となります。

財務体質の強化策としては増資も重要検討課題ではありますが、折からの投資口価格の低迷により実施時期を見出しにくい状況にあります。投資主価値の希薄化を考慮すると、現時点での増資は極めて難しい状況にあると言わざるを得ず、いわゆる伝統的な外部成長戦略を再開するには更なる時間が必要であるとの認識です。

このような課題認識の中で、新たな課題解決策として本投資法人の資産構成の約60%（取得価格ベース）を占める基幹物件（ラ・ポルト青山、イオンモールむさし村山ミュー及びイオンモール神戸北）とのポートフォリオの親和性の高いJRFとの合併が、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、信用力の増大、投資口流動性の向上等、投資主価値の向上に資することができるという認識を得、不確実なエクイティ調達環境及び物件取得環境の改善を待つよりも、確実性のある本合併が本投資法人にとって最も適切な方法であると判断するに至りました。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

a. JRFとの合併

本投資法人とJRFは、平成21年12月15日開催のそれぞれの投資法人役員会の承認を得たうえで、同日付で本合併契約を締結しました。

i. 合併の目的

本投資法人は、新たな成長機会を探るべくそれぞれのポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、本合併により、資産規模の拡大によるポートフォリオ安定性の向上、時価総額拡大による流動性の改善、信用力の向上による低廉な金融コストでの資金調達力の強化、資産規模

が増加することによる外部成長機会の拡大を獲得することで、本投資法人の投資主価値の向上に資することができるという認識を得、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信を持つに至り、本合併契約を締結しました。

ii. 合併の方法

JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式にて行います。

iii. 合併比率、合併交付金の額

JRFは、合併に際して、本合併が効力を生ずる日（以下、「合併効力発生日」といいます。）の前日のJRFの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、合併効力発生日をもって投資口4口に分割することとしています。これは、かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口1口に対してJRFの投資口0.295口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRFの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、その後、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1.18口を割当交付するものです。かかる投資口分割考慮後の合併比率に基づき、JRFは、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し、総計で最大142,190口のJRFの投資口を発行します。

このうち、本投資法人の投資主に交付される投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、取引所金融商品市場において行う取引によって端数の合計数に相当する投資口の売却を行い、その端数に応じてその売却により得られた代金を当該投資主に交付します。

	JRF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1.18
		(ご参考：投資口分割考慮前) 0.295

なお、JRFは、本投資法人における合併効力発生日の前日までの最終の営業期間（平成21年11月1日から平成22年2月28日までの4か月間）（注）に係る金銭の分配の代わりとして、合併効力発生日の前日の本投資法人の投資主名簿に記載された者に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（合併効力発生日の前日における分配可能金額に相当する額を同日現在の本投資法人の発行済投資口総数で除した額の合併交付金）を支払う予定です。

（注）規約第26条の定めによると、第9期営業期間は本来平成22年4月末日までですが、本合併により本投資法人は合併効力発生日に消滅し、法人格を失うことから、その前日である平成22年2月28日までとなります。以下「最終営業期間」といいます。

iv. 吸収合併存続法人JRFの直前期（平成21年8月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	20,503百万円
当期純利益	5,880百万円
資産額	588,500百万円
負債額	331,855百万円
純資産額	256,645百万円

v. 合併の時期

合併効力発生日は、平成22年3月1日の予定です。

b. 投資主総会の開催

平成22年1月26日開催の第5回投資主総会において以下の議案が審議され、いずれも原案通り可決承認されました。

第1号議案 合併契約承認の件

本合併契約が承認されました。詳細については、上記「a. JRFとの合併」をご参照ください。

第2号議案 本資産運用会社との資産運用委託契約の解約の件

本合併に伴い、本投資法人が現在締結している本資産運用会社との資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、合併効力発生日をもって解約することが承認されました。

なお、JRFは、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続きJRFの資産運用にあたる予定です。

c. 投資主名簿等管理人の変更

本合併に伴う、投資主名簿等管理人の事務の承継を推進するために、本投資法人の投資主名簿等管理人を平成22年1月27日付で、住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更しました。

(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。

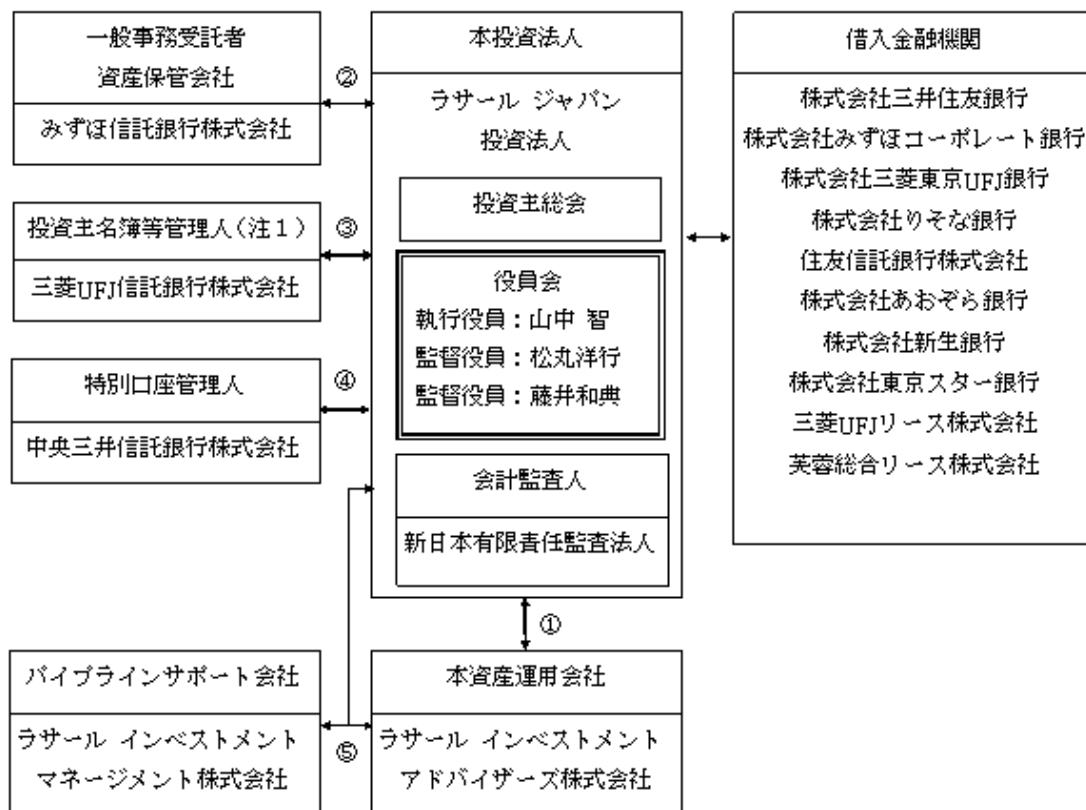
② 投資法人の特色

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。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者であるラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。以下「決済合理化法」といいます。）の施行日である平成21年1月5日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



- ① 資産運用委託契約（注2）
- ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- ③ 投資口事務代行委託契約
- ④ 特別口座の管理に関する契約（注3）
- ⑤ パイプラインサポート契約（注4）

(注1) 投資主名簿等管理人は、平成22年1月27日付で住友信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更されました。

(注2) 平成22年1月26日開催の投資主総会において、本合併の効力発生を条件として本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約の解約が承認されました。なお、JRFは三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社と資産運用委託契約を締結しており、本合併後においても同社が引き続きJRFの資産運用にあたります。

(注3) 決済合理化法の施行に伴い、同法の施行日である平成21年1月5日までに株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託されなかった投資証券に係る投資口を記録する特別口座を開設するために、平成21年1月5日付で特別口座の管理に関する契約を中央三井信託銀行株式会社（かかる立場において以下「特別口座管理人」といいます。）との間で締結しました。

(注4) パイプラインサポート契約は、本資産運用会社との間の資産運用委託契約の解約をもって自動的に終了します。

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	ラサール ジャパン投資法人	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	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社	<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>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本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	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成21年12月17日付の投資口事務代行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、第3号及び第6号。ただし、投資法人債にかかるものを除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、本振替投資口に関する①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務、④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
特別口座管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成21年1月5日付の特別口座の管理に関する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、第3号及び第6号。ただし、投資法人債にかかるものを除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、本振替投資口以外の本投資法人の投資口に関する①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</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契約	ラサール インベストメント マネージメント株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成20年6月16日付で「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 d. ラサールによるサポート体制」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

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

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、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12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。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 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」をご参照下さい。

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10条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督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、議決に加わることができる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20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、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6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の執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ます（規約第24条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任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（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、原則として3か月に1回以上開催され、執行役員は、役員会において、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況、法令違反行為がある場合におけるその事実と状況等を報告するものとされています。

本投資法人では、本投資証券の上場以降、役員会は平均して毎月1回以上開催されており、その都度、前回の役員会開催以降の本資産運用会社の主な業務執行に関する報告のほか、執行役員の役員会決議事項に係る執行状況の報告、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を受けています。また、役員会には、議案に応じて本資産運用会社の担当部が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる体制としています。これらの報告を通じて、適切な業務執行状況が確保されるよう努めています。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。監督役員の数は、執行役員の数に1を加えた数以上とし（投信法第95条第2号）、監督役員の役員会における構成が常に執行役員を上回ることで監督役員の牽制機能の有効性を保っています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

a. 監督役員による監督

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況、本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、必要に応じて役員会に臨席する本資産運用会社の役職員にこれらの事項につき報告を求めます。

また、監督役員は、いつでも執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社に対して、投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め又は必要な調査をすることができます（投信法第111条第2項）。

b. 監督役員と会計監査人との連携

会計監査人は、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を行います（投信法第115条の3第1項等）。

また、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員に報告しており、執行役員は、監査内容について監督役員に報告し、必要に応じて監督役員が対応等について報告を求めるものとしています。

(ニ) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、当該運用ガイドラインに従って委託業務を遂行することとされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して3か月に1回以上報告書を作成し、本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、利益相反取引に関して規制する内部規則を定める義務を負っており、当該内部規則の定めに従い、外部専門家を含むリスク管理・コンプライアンス委員会の審議・全員一致による決議を経てから取引を行っています。

b. 資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条、同法第209条の2に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3か月に1回、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

また、本資産運用会社からの資産運用委託契約に関わる各種指図等について、毎月次毎に、すべての指図結果を本資産運用会社へフィードバックすることにより、指図の結果確認を実施しています。

c. 一般事務受託者への牽制等

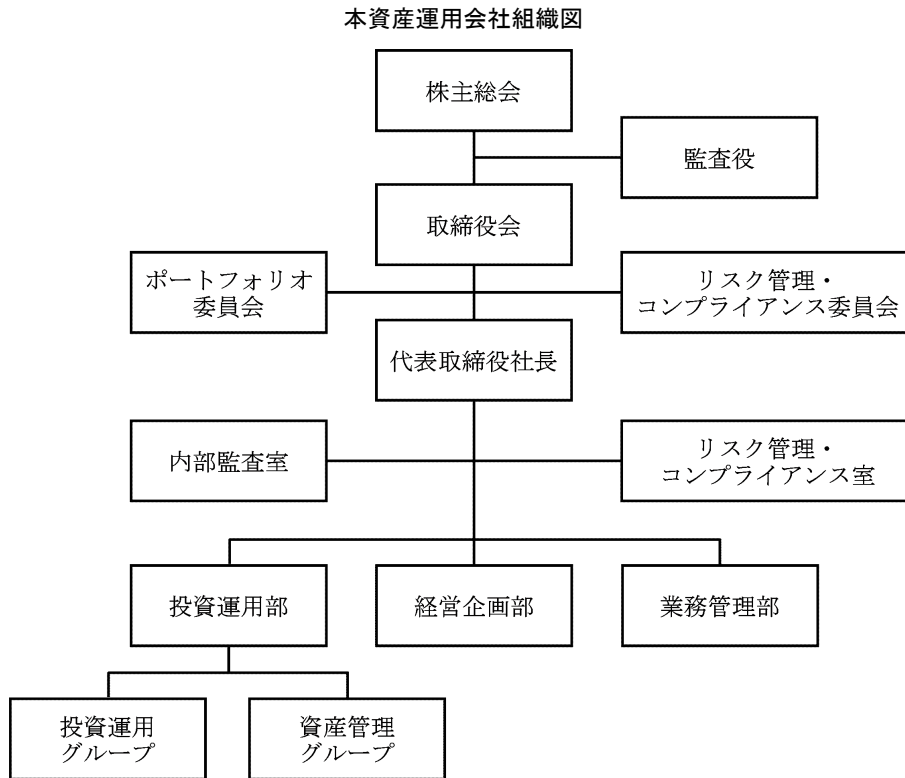
本投資法人と一般事務受託者との間で締結された、それぞれの一般事務受託委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託者が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を本資産運用会社へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



本資産運用会社は、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。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、経営企画部、業務管理部、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、経営企画部及び業務管理部については各部長が、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) 本資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>a. 投資運用グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 不動産等（信託不動産を含みます。以下同じです。）の管理運用方針及び計画の策定 ・ 不動産等の購入、売却の立案及び実行に関する業務 ・ ポートフォリオ委員会事務局に関する業務 ・ その他、上記に付随・関連する業務 <p>b. 資産管理グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産等に関する賃貸借管理業務 ・ 不動産管理会社（PM）の監督・折衝に関する業務 ・ 建物の修繕、リニューアルに関する業務 ・ 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 v. 関係者 (ii)」をご参照下さい。）が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義務の履行に関する助言 ・ その他、上記に付随・関連する業務
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営方針案策定等経営企画全般に関する業務（投資法人期間運用計画の編成、本資産運用会社の予算編成） ・ IR関連業務 ・ 運用実績・事業収支の分析・検討に関する業務 ・ 本投資法人全体及び物件取得時等の財務戦略の構築及び実行に関する業務 ・ 財務戦略（借入金・社債・増資等）に関する関与者の監督・折衝に関する業務 ・ 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） ・ 特命業務 ・ その他、上記に付随・関連する業務
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用業者としての内部管理態勢の整備に関する業務 ・ 各関与者の監督・折衝に関する業務（投資運用部、経営企画部で担当する関与者を除きます。） ・ 役員会の運営に関する業務 ・ 取締役会、リスク管理・コンプライアンス委員会、開示会議、部門連絡会事務局に関する業務 ・ システム開発、保守に関する業務 ・ 投資主総会の運営に関する業務 ・ 苦情処理に関する業務 ・ ディスクロージャー資料作成業務 ・ 本投資法人の決算・配当業務及び納税業務 ・ 本投資法人の入出金管理業務（投資運用部で担当する箇所を除きます。） ・ 有限会社ARMリーシングが賃借する建物に関する転借人からの賃料等の入金管理、転借人に係る敷金・保証金管理 ・ 本資産運用会社の経理業務 ・ 備品購入、体制の整備に関する業務 ・ 人事、労務面の管理業務 ・ その他、上記に付随・関連する業務
リスク管理・コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンスプログラムの策定、進捗状況の確認 ・ リスク管理・コンプライアンス関連規程、マニュアルの整備 ・ 教育、啓蒙に関する計画の策定、実行 ・ コンプライアンス案件に対する判断 ・ 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 ・ 各種契約の精査 ・ その他、上記に付随・関連する業務

部署名	分掌業務
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> 内部監査計画の策定・実施・報告 内部監査報告における指摘事項実施状況の確認

(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）、投資運用部長（注1）、経営企画部長及び社外有識者（注2）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインの審議及び決議 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 運用管理規程の審議及び決議 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 財務戦略の基本方針の審議及び決議 その他、上記に付随・関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 定足数は、全委員の過半数とします。 決議方法は、出席委員の過半数とします。ただし、一定の事項(注3)については社外有識者の賛成を要します。

(注1) 代表取締役社長が投資運用部長を兼任している場合、投資運用部より1名選任し委員とします。

(注2) 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3) 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
「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。
- ・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

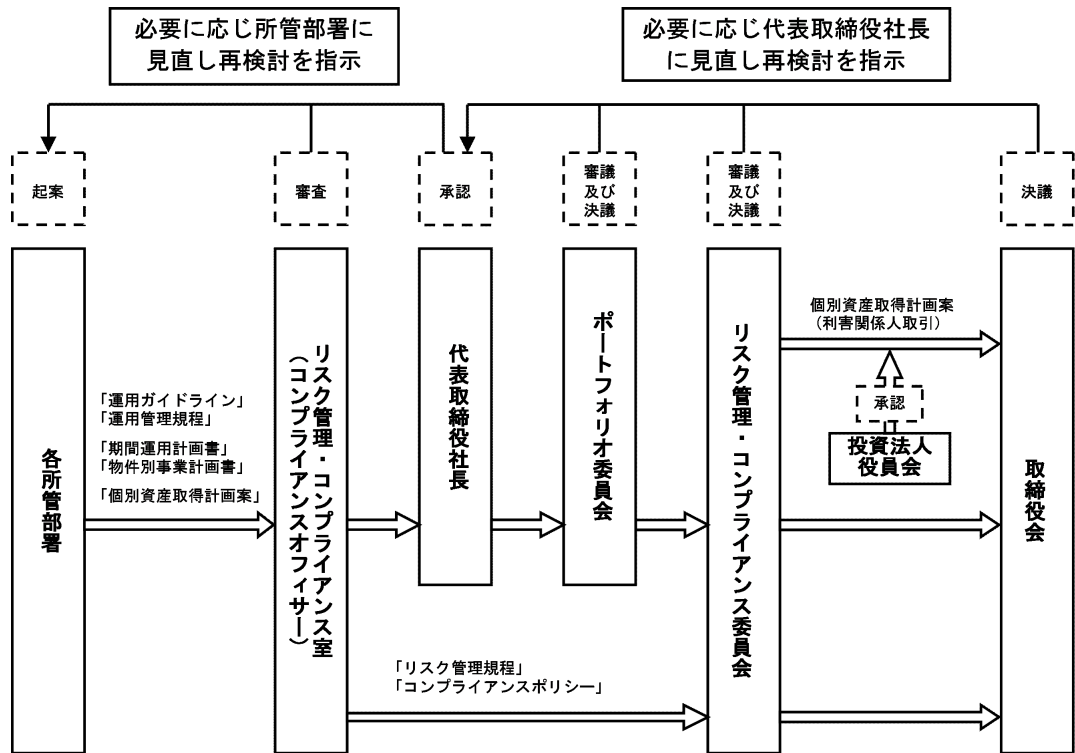
委員(注1)	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役及び社外有識者(注2)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 会社業務全体における法令等遵守状況等及び業務遂行状況等の監視及び審議 ポートフォリオ委員会で決議された事項の審議及び決議 リスク管理規程及びコンプライアンス・ポリシーの審議及び決議 コンプライアンス・マニュアルの制定・改廃の審議及び決議 利害関係者との取引に係る事項の審議及び決議 会社経営上の関連法令、業務運営上の関連法令及び社会的規範等から発生するリスクに関する事項の審議及び決議 取締役会付議事項に関する法令等遵守状況の事前確認 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

(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

本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

本資産運用会社は、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、それぞれ経営企画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

本資産運用会社は、「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

本資産運用会社は、「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、リスクの種類に応じて、当該リスク毎に「リスク管理規程」に定めるリスク管理基本方針により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。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、後記「3 投資リスク」に記載の内容が本投資法人が負担する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。

(イ) 運用管理規程及び運用ガイドライン

本資産運用会社は、法令等の遵守、忠実義務等の本資産運用会社の基本的義務、資産管理計画書の策定並びに運用資産の取得、管理及び処分に関する事項等を定める運用管理規程及び、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、分配方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、社内手続において、運用管理規程及び運用ガイドラインに合致しているか審議・確認を行い、同規程及びガイドラインを遵守することにより投資運用に係るリスクの管理に努めています。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む委員からなるポートフォリオ委員会を設置し、運用方針並びに資産の取得、処分及び運用管理に関する事項を審議及び決議することとしています。利害関係者取引、ポートフォリオ全体に関する方針の変更等については、外部専門家の賛成を要するものとし、投資運用の透明性を確保しています。更に、本資産運用会社は、外部専門家を含む委員からなるリスク管理・コンプライアンス委員会を設置し、利害関係者との取引に該当する取引等の事項や、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等について、リスク管理・コンプライアンス委員会の審議及び全会一致の決議を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えて

います。

(ハ) 内部者取引規程

本資産運用会社では、内部者取引の管理等に関する規程を定めており、役職員が、その業務に関して取得した未公表の法人関係情報の管理及び役職員の服務等について定め、適正な業務運営を行うものとしています。

本資産運用会社は、法人関係情報の適切な管理を行うため法人関係情報管理責任部署をリスク管理・コンプライアンス室と定め、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(ニ) コンプライアンス規程

本資産運用会社は、法令等を遵守して運用資産の運用を行うことを確保するため、コンプライアンス規程を制定しており、適切な運用業務の確保に努めています。本資産運用会社は、同規程に基づき、コンプライアンス・マニュアルを取締役ににより整備し、コンプライアンス・マニュアルに則り、コンプライアンス・オフィサーは、課題の洗い出しを行い、良好なコンプライアンス態勢を実現するための具体的かつ全社的な実践計画としてコンプライアンス・プログラムの原案を策定し、取締役会承認の上で、定められたスケジュールに基づき、コンプライアンス・オフィサーが定期的な研修の実施及び社内規程の整備・改廃の管理を実施しています。

(ホ) 内部監査規程

本資産運用会社は、本資産運用会社における内部監査についての基本的事項を定め、これを適切に運用することにより、経営の合理化・効率化と業務の適正な遂行を図るとともに、あわせて監査役の行う監査の円滑な遂行に寄与し、本資産運用会社の健全な発展に資することを目的として、内部監査規程を制定しています。本資産運用会社は、当該規程に基づき内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その軽減に努めます。内部監査の実施のため社長直轄の組織である内部監査室を置き、内部監査室における監査責任者を内部監査室長としています。

(ヘ) リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理の基本方針、リスクの種類・管理方法及び管理運用体制について定めるリスク管理規程を制定しています。当該規程に基づき、本資産運用会社の各部において、業務毎のマニュアルを整備するとともに、代表取締役社長又は取締役会への報告フローを整備し、リスクの早期の把握及び適切な管理に努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	53,284,000,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	120,500口

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の増減は、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)
平成19年11月19日	第三者割当増資	57,000	120,500	22,800	53,284	(注4)

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

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

(注4) 1口当たり発行価格400,000円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成21年10月31日現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合(注) (%)
倫敦プロパティ-特定目的会社	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	27,800	23.07
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	9,447	7.83
エウロペプロパティ-特定目的 会社	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	9,000	7.46
TAMWEEVIEW SOCIETE ANONYME (常任代理人 UBS証券会社)	2 RUE JOSEPH HACKIN L-1746 LUXEMBOURG (常任代理人：東京都千代田区大手町一丁 目5番1号)	6,000	4.97
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	5,903	4.89
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (常任代理人：東京都港区六本木六丁目10 番1号)	4,026	3.34
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	3,066	2.54
FINVENTURES UK LIMITED (常任代理人 UBS証券会社)	1 ALDERMANBURY SQUARE, LONDON, EC2V 7SB, U.K (常任代理人：東京都千代田区大手町一丁 目5番1号)	3,000	2.48
LASALLE ASIA OPPORTUNITY II SARL (常任代理人 UBS証券会社)	CENTRE PLACE DE PARIS, 41 AVENUE DE LA LIBERTE, LUXEMBOURG L-1931, LUXEMBOURG (常任代理人：東京都千代田区大手町一丁 目5番1号)	2,200	1.82
アセット・マネジャーズ・ホー ルディングス株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	2,000	1.65
合計		72,442	60.11

(注) 発行済投資口総数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】

以下に記載した投資方針は、本書の日付現在の本投資法人の投資方針です。本合併により本投資法人は消滅し、本投資法人の権利・義務の全部が合併効力発生日にJRFに承継されることとなるため、合併効力発生日以降は、JRFの投資方針に従って運用が継続されることとなります。これに伴い、JLLグループ（以下に定義します。）との協働体制は解消されます。

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

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(注)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本資産運用会社には、一級建築士、不動産証券化協会認定マスター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。本資産運用会社は、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。

(注) 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県をいいます。

(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. 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。
- iv. 本投資法人は、成長性が見込めるオフィス、商業施設等を主要な投資対象と位置づけ、それらへの投資配分を強化する一方で、運営効率及び成長可能性が相対的に低いと考えられる住居を補完的な投資対象とし、住居への新規投資は当面行いません。
用途別アロケーションは、以下の通りとします。

<用途別アロケーション方針>

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

(注) 目標組入レンジとは、許容されるべき組入比率の幅をいい、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。

c. 特定不動産の割合等

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。

② 成長戦略

- (イ) 本投資法人は、本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、JLLグループ（注）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。

(注) 平成19年11月19日付で本資産運用会社の親会社となりましたラサール インベストメント マネージメント株式会社は、ラサール インベストメント マネージメント インクの全額出資子会社であるLIMの日本における不動産関連業務の拠点として、事業を展開しています。また、JLLグループとは、JLLを中心とするグループをいい、JLLの子会社及び関連会社を含みます。

(ロ) 外部成長

本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークに加え、JLLグループが有するネットワークを積極的に活用し、かつ、JLLグループからそのノウハウを承継した人材を受け入れることにより、多様な物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの早期拡大を目指します。

- a. 本投資法人は、オフィス及び商業施設等を主要な投資対象とし、住居を補完的な投資対象とします。
オフィスについては、流通市場規模が最も大きく、今後も大規模再開発を通じて比較的安定した供給が期待できる東京都を中心とする首都圏に投資の軸足を置きます。これまでの運用実績に加え、JLLグループが持つリサーチ機能と投資戦略ノウハウを活用することにより、築年数が比較的浅く、利便性に優れた、より大型の競争力に優れた物件取得を目指します。
また、商業施設等については、都心好立地の都市型商業施設から全国に点在する郊外型ショッピング・モールまで様々なタイプの商業施設を投資対象とします。対象物件の業態や特性に応じて長期間にわたるマスターリース契約を締結することにより、安定的な収益が追求できるマスターリース型と、マスターリースを介さず個々のテナントと賃貸借契約を締結し、テナントマネジメントや店舗企画により収益の拡大が見込めるマルチテナント型の複合的なリスク・リターン・プロファイルを持つ、バランスが取れたポートフォリオの構築を目指します。
- b. ネットワークの積極活用
本資産運用会社は、JLLグループが持つリサーチネットワーク（リサーチアナリスト約300名、世界50か国、約150都市をカバー）を共有し、金融資本市場、不動産売買市場及び不動産賃貸市場に関する市場調査、分析及び報告を利用することができます。これを積極的に活用することにより、運用資産の着実な成長を図ります。

c. ラサールからの人材の受入れ

本資産運用会社は、ラサールの不動産運用管理のノウハウを継承し発展させるために、本投資法人及び本資産運用会社の成長のために必要とされる人材の提供（ラサールからの人材の出向・転籍を含みます。）について随時協力を求める予定です。

d. ラサールによるサポート体制

本投資法人、本資産運用会社及びラサールは、本投資法人の現在又は将来における不動産等への投資機会を拡大させ、本投資法人の運用資産の着実な成長を図ることを主たる目的として、平成20年6月16日付でパイプラインサポート契約を締結しました。

パイプラインサポート契約の概要は以下の通りです。

i. 不動産情報の提供

(i) 第三者保有不動産等に係る情報の提供

ラサールは、本契約当事者以外の第三者（売主、仲介業者を含むみますがこれらに限られません。）により保有又は運用される不動産等の売却情報のうち本投資法人に提供することが適当であるとラサールが判断したもの（以下「第三者保有不動産情報」といいます。）を取得した場合は、当該第三者保有不動産情報を本資産運用会社に対して優先的に提供します。ただし、本資産運用会社に対する第三者保有不動産情報の提供がラサール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。第三者保有不動産情報の提供を受けた場合、本資産運用会社は、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、一定期間内に、その検討結果をラサールに対して通知します。ラサールは、本資産運用会社に対して第三者保有不動産情報を提供した場合、かかる通知があるまで、当該第三者保有不動産情報を本資産運用会社以外の第三者に提供することができません。ただし、一定の期間内に本資産運用会社からの通知がない場合はこの限りではありません。

(ii) 第三者売却仲介不動産等に係る優先交渉権の提供等

ラサールは、第三者より売却の仲介業務を受託した不動産等のうち、ラサールが本投資法人に取得させることが適当であると判断したものについては、当該売却に係る情報（以下「第三者売却仲介不動産情報」といいます。）を本資産運用会社に対して優先的に提供します。ただし、本資産運用会社に対する第三者売却仲介不動産情報の提供がラサール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。第三者売却仲介不動産情報の提供を受けた場合、本資産運用会社は、当該第三者売却仲介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、一定期間内に、その検討結果をラサールに対し通知します。ラサールは、かかる通知があるまで、当該第三者売却仲介不動産情報を本資産運用会社以外の第三者に提供することができません。ただし、一定の期間内に本資産運用会社からの通知がない場合はこの限りではありません。

本資産運用会社が提供を受けた第三者売却仲介不動産情報に係る不動産等の取得を希望する旨通知した場合、ラサールは、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。

ラサールは、本資産運用会社から第三者売却仲介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受けた場合、本資産運用会社から検討の結果の通知を所定の期間内に受領しなかった場合、又は、本資産運用会社から第三者売却仲介不動産情報に係る不動産等の取得を希望する旨の通知した後、交渉を行った結果、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、本資産運用会社に通知した上で、本資産運用会社以外の第三者に第三者売却仲介不動産情報を提供することができます。

ii. ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を円滑に推進することを目的として、本契約当事者以外の第三者である売主（以下、本ii.において「売主」といいます。）により保有又は運用される不動産等（以下「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有にかかるアレンジを希望する場合には、ラサールにその旨通知することができます。この場合、本資産運用会社は、当該取得予定不動産等の本投資法人による取得予定時期（別途合意する場合を除き、依頼する日から2年を超えないものとします。）及び取得するまでの当該取得予定不動産等に係る事業収支予想を併せて提示しなければなりません。ラサールは、本資産運用会社から依頼の通知を受領した場合は、これを誠実に検討したうえで（ただし、ラサールがアレンジできるウェアハウジングは適用法令上可能な範囲に限られるものとし、かつ、ラサールはかかる依頼を応諾する義務を負わないものとし、）、一定の期間内に、これを応諾するか否かを本資産運用会社に対し通知します。

ラサールによる取得及び一時的な保有にかかるアレンジは、①現状では本投資法人の投資基準に合致しないものの、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本資産運用会社が合理的に判断する場合、②開発中又は開発予定の不動産等であって、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と本資産運用会社が合理的に判断する場合、③現状でも本投資法人の投資基準に合致するものの、財務

戦略上の理由から、本投資法人が直ちに取得することが適切ではない場合に行うことができます。

ラサールは、本資産運用会社からの依頼に応諾した場合、ラサールが自ら又は間接的に保有、運営または投資助言等を行うSPCその他の投資ビークル（以下「指定法人」といいます。）において取得予定不動産等を取得させ保有させるものとします。この場合、ラサールは、取得予定時期を経過するまでの間、当該指定法人をして、本資産運用会社以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをさせてはならず、処分をさせてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じさせなければなりません。

本資産運用会社が取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難であるときは、本資産運用会社は、ラサールの承諾を得て取得予定時期をさらに1年間延長することができます。ただし、かかる延長期間においては、上記にかかわらず、ラサールは、当該指定法人をして、本資産運用会社以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分をさせることができるものとします。

(ハ) 内部成長

本資産運用会社は、JLLグループに所属するラサールの完全子会社となり、ラサールの所属するJLLグループが有する不動産アセット・マネジメントのノウハウや経験を継承し、ポートフォリオの質の向上と収益力の強化を目指します。

a. 売上歩合制賃料の積極的導入

一部の商業施設等においては、収入増大機会の確保を図るため、当該商業施設等及び締結するエンドテナント（注）の属性を踏まえた上で、売上歩合制賃料による賃貸借契約の導入を行っています。マルチテナント型商業施設等の運営には専門的ノウハウが必要とされ、運営管理の巧拙が収益性に影響を及ぼします。本投資法人は、マルチテナント型商業施設等の運営実績が豊富なJLLグループが持つテナント運営能力を活用し、外資テナントを含む広範なリーシングネットワークを利用し、売上歩合制賃料の導入を可能な限り積極的に行います。

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

b. 質の高い物件管理業務を行うPM会社（注）の選定

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

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

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

c. 安定的な収益の確保

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、本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

ポートフォリオの質的な側面での一層の充実と収益性や成長性を適切に保つために、1物件当たりの最低投資額についての基準を全用途において原則として20億円以上とします。

b. 所有形態

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

c. 立地

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

- i. オフィス

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

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

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

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

 - i. オフィス

延床面積2,500㎡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（注）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）「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。

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います。）において上記 i. から iv. に定める権利が重疊的に付着している不動産については、上記 i. から iv. の定めを踏まえ、当該不動産の収益性の安定性の確保の可能性について判断を行うものとします。

h. 所有期間等

投資資産の取得に際しては、当該不動産の現状、将来にわたる収益性、リスク等について、立地、建物及び設備の保守管理状況、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質等を考慮し総合的に判断した上で、取得を行います。また、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある不動産を取得することを原則とします。

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

(ロ) 物件調査基準

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

a. 用途別判定基準

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

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

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

(ハ) 個別資産取得計画

個別の投資資産の取得に際しては、前記「(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。

(二) 保険付保方針

a. 損害保険

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

b. 地震保険

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

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

- i. 首都圏の組入比率が90%以上となったとき。
- ii. 災害による予想損害額と地震保険の損害保険料とを比較検討して必要と判断したとき。

(ホ) ポートフォリオの見直し

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

(ヘ) 投資判断指標

投資判断指標は、用途毎に定めるものとします。また、投資判断指標の見直しについては、機動性及び柔軟性を高めるために、期間運用計画により定期的を実施します。

④ ポートフォリオ運用管理の方針

本資産運用会社は、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
 - 本資産運用会社は、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、本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会社との協働による一体的な運営管理

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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に求めることにより、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、本資産運用会社、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を導入しています。引き続き業務の効率化を目指します。

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。本資産運用会社は、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（金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家をいいます。ただし、租税特別措置法施行規則第22条の19第1項に記載するものに限りません。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33条及び第34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）

本資産運用会社は、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、投資口の希薄化（投資口の追加発行による、既存投資主の投資口持分割の低下による一口当たり利益の低下）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。

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、本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、金商法、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。有価証券に表示されるべき権利について当該権利を表示する当該有価証券が発行されていないものを含むものとします（規約別紙1第2項）。

(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、不動産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。）
- 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
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記a. からe. まで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7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15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. 以下に掲げる特定資産

- i. 預金
- ii. コール・ローン
- iii. 国債証券
- iv. 地方債証券
- v. 特別の法律により法人の発行する債券（金商法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
- vi. 社債券（新株予約権付社債券を除きます。）
- vii. 特定目的会社に係る特定社債券（金商法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。）
- viii. コマーシャル・ペーパー（金商法第2条第1項第15号で定めるものをいいます。）
- ix. 貸付信託の受益証券（金商法第2条第1項第12号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。）
- x. 投資証券（金商法第2条第1項第11号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。）
- xi. 投資法人債券（金商法第2条第1項第11号で定めるものをいいます。）

- xii. オプションを表示する証券又は証書（金商法第2条第1項第19号で定めるものをいいます。）
 - xiii. 預託証券（金商法第2条第1項第20号で定めるもので、上記iii. からvi. 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。）
 - xiv. 譲渡性預金証書
 - xv. 有価証券（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号に定めるもの（ただし、上記（イ）、（ロ）及び本（ハ）a. i.乃至xiv. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - b. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
 - c. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
 - d. 上記a. からc. 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
- (二) 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します。）
 - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）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します。）
 - c. その他不動産等への投資に付随して取得することが適当と認められる権利

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。

① 利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って計算される利益（貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）上の純資産から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額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利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は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利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、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又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の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33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、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）で定めるものに限ります。）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34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（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）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。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。
 - 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) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) シングル・テナント物件及び少数テナント物件に関するリスク
- (ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ニ) 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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

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 税制等に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 過大な税負担の発生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、追加的な税金が発生するリスク及び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
- (ヌ) 資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク
- (ル) 納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

⑥ その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の合併に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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「3 投資リスク」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「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又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結されている賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、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) 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、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(ロ) シングル・テナント物件及び少数テナント物件に関するリスク

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

(ハ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、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ったり、規約の変更が制限される等の可能性があります、このような制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。

(ニ) 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ラサールとの間でパイプラインサポート契約を締結しています。しかし、かかる契約は、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、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、かかる契約により、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。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) LIM及びラサールへの依存、利益相反に関するリスク

LIMの組成するファンドである倫敦プロパティ特定目的会社及びエウロペプロパティ特定目的会社は、本書の日付現在本投資法人の主要な投資主です。また、ラサールは本投資法人の資産運用会社の全株式を保有しています。

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

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

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

この場合、LIM又はラサールが、自己又はその組成する不動産ファンドに対して資金を提供している顧客等の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、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、本資産運用会社、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、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、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、たとえば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もあり、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もあり、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及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

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（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。）又はこれに基づく命令若しくは条例、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。）の改正、新たな立法、取用、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みなされるリスク)もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃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こととされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

(7) 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。

(ク) 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ます。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。

(ク) 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、土壤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壤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、土壤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す。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、土壤、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、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 税制等に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

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

影響を及ぼすこともあります。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) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭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、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として90%超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等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本⑤において「機関投資家」といいます。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により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等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のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数もしくは一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。）に該当し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（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、追加的な税金が発生するリスク及び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、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。また、平成21年4月1日前に終了した各営業期間については、税務上の所得を基礎として90%要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認めら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、本投資法人が当該営業期間における支払配当の損金算入が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(リ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(ヌ) 資金不足により利益の配当等が行われないうことに関するリスク

本投資法人において、債権者との関係等により、利益が発生しているにもかかわらず利益の配当等ができない場合には、利益配当等の損金算入要件を満たすことができなくなるにより、本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 納税遅延にかかる延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税額が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑥ その他

(イ) 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。

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

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

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

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値

は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 本投資法人の合併に関するリスク

本投資法人とJRFは、平成21年12月15日付で、平成22年3月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併消滅投資法人とし、JRFを吸収合併存続投資法人とする本合併契約を締結しました。本合併契約は平成22年1月26日開催の本投資法人の投資主総会において承認されています。

本合併が理由のいかなを問わず実行されない場合、本投資法人の信用力が悪化する可能性があり、その結果、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。

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

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社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、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引規程を定めて、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 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、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) 本資産運用会社は、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) 本資産運用会社は、「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

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の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

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー類似取引について、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

本資産運用会社は、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、本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

本資産運用会社は、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、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7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23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 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第35条及び別表1）

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

	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。 （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2)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	（報酬額の計算方法） 不動産等(注3)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きます。）に、0.5%を上限とする料率を乗じた額。 （支払時期） 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
運用報酬Ⅳ（第3期以降に限りです。） 当該営業期間における1口当たり経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口当たり経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	（報酬額の計算方法） 当該営業期間の1口当たり経常キャッシュフローから直近6営業期間の1口当たり経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。 （支払時期） 当該決算日後3か月以内

(注1) 「資産総額」とは、本投資法人の貸借対照表に記載された資産合計額をいいます。

(注2) 「経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控除前の経常利益に、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3) 「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4) 「1口当たり経常キャッシュフロー」とは、経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。

本書の日付において、本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

当該営業期間の経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	経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	経常キャッシュフロー × 4.5%
50億円超の部分について	経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
本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者	売買価格 × 0.2%
上記以外	売買価格 × 0.4%

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

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理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. 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、円未満の端数は切り捨てるものとします。
- b. 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.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. 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、円未満の端数は切り捨てるものとします。
- b. 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.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、下記手数料明細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、同表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については各当事者が協議のうえ、その都度手数料を定めます。

<手数料明細表>

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主 1名につき55円	<ul style="list-style-type: none"> 投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 投資口事務代行委託契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証 1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき5円	<ul style="list-style-type: none"> 取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸届受理料	諸届受理 1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入発送料	<ol style="list-style-type: none"> 封入発送料 <ol style="list-style-type: none"> 封書 <ol style="list-style-type: none"> 定型サイズの場合 封入物2種まで 1通につき25円 1種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入 1通につき15円加算 定形外サイズまたは手封入の場合 封入物2種まで 1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 書留適用分 1通につき30円加算 発送差止・送付先指定 1通につき200円 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1件につき25円加算 ラベル貼付料 1通につき 5円 	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	<ol style="list-style-type: none"> 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 不統一行使分 1通につき50円加算 	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書 1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書 1枚、又は調査1件1名義につき 800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	<ol style="list-style-type: none"> 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取 1件につき250円 情報提供請求データ受取料 情報提供請求 1件につき250円 	<ul style="list-style-type: none"> 総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

(二) 特別口座管理人の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座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に係る手数料は、その都度各当事者が協議のうえ定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難い事情が生じた場合は、随時各当事者が協議のうえ口座管理事務手数料を変更することができるものとします。

<口座管理事務手数料表>

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者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20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求1件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知

④ 会計監査人報酬（規約第32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、監査報告書受領後10日以内に支払うものとします。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 経営企画部
東京都千代田区永田町二丁目13番10号
電話番号 03(3595)6700

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します。

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

(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、本投資法人の配当等の支払に係る基準日において、その有する投資口数が本投資法人の発行済投資口の総数の5%未満である個人投資主が支払を受ける収益分配金については、以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主（発行済投資口数の5%以上を保有）は、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

- a. 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。ただし特例措置として、平成23年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の特例の選択が可能となります。
- b. 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます。ただし特例措置として、平成23年12月31日までに受取るべき申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。
- c. 平成22年1月1日以後に個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

(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(注1)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(注2)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(注3)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。

(注1)みなし配当 = 資本の払戻し額 - 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*

*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 = 投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合† × 各投資主の資本の払戻し直前の所有投資口数 / 投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数

†一定割合 =
$$\frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末簿価純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

 = (+ 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 - 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)

(注2)譲渡収入の額 = 資本の払戻し額 - みなし配当
 譲渡原価の額 = 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

†一定割合 =
$$\frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末簿価純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

 = (+ 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 - 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)

(注3)譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、上記(注1)記載のみなし配当の額及び上記(注2)記載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。）として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の方法で課税されます。

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と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。

ただし、本投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 上記の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- b. その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前にすでに控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りま）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。
- c. 上場株式等の譲渡等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に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記b.の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

- d. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内における譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等に対しては税率20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- e. 平成22年1月1日以後に金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

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23年12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。

(ニ) 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租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること。
- b. 他の法人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、租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本(イ)において「機関投資家」といいます。）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のうち租税特別措置法施行令に定めるもの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出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人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 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24年3月31日までは3%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23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19項に規定する資産運用会社が、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、地方税法施行規則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、売買により取得する土地については、税率が平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%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（ただしiiiの借入れ先は、「金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家」と読み替えます。）を満たす投資法人が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平成22年3月31日までは0.8%に軽減されています。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成21年10月31日現在)

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京23区	11,556	9.0
		その他首都圏	4,213	3.3
		地方	7,963	6.2
		小計	23,732	18.5
	商業施設等	東京23区	16,200	12.6
		その他首都圏	40,412	31.5
		地方	18,614	14.5
		小計	75,227	58.6
	住居	東京23区	16,757	13.0
		その他首都圏	—	—
		地方	2,497	1.9
		小計	19,255	14.9
	合計			118,215
預金等のその他資産			10,249	8.0
資産総額			128,464	100.0
負債総額			74,422	57.9
純資産総額			54,042	42.1

(注1) 「その他首都圏」とは東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県をいい、「地方」とは東京23区及びその他首都圏以外の地域をいいます。以下同じです。

(注2) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産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、信託不動産には信託財産内の預金及び無形固定資産は含まれていません。

(注3) 「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21年10月31日現在

物件番号	物件名称	所有形態 (信託受益権 /現物)	権利形態 (注1)		不動産信託受託者		取得日	取得価格 (注2)	
			土地	建物		信託期間 満了日		(百万円)	シェア (%)
オフィス小計 (計10物件)								23,686	19.8
オ-1	新三ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月7日	2,106	1.8
オ-2	35山京ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	4,132	3.4
オ-3	渋谷ウエストビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月7日	2,017	1.7
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27年 9月30日	平成17年 9月9日	2,367	2.0
オ-5	成田TTビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月7日	1,860	1.5
オ-6	宇都宮センタービル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月7日	2,135	1.8
オ-7	サザン水戸ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月7日	1,962	1.6
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 9月30日	平成17年 9月7日	1,885	1.6
オ-9	KYUHO江坂ビル	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	1,899	1.6
オ-10	内神田ビル	信託受益権	所有権	所有権	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成28年 5月31日	平成18年 5月30日	3,323	2.8
商業施設等小計 (計5物件)								76,659	63.9
商-1	ラ・パルト青山	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月7日	14,024	11.7
商-3	西野ビル	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成28年 5月31日	平成18年 5月30日	2,715	2.3
商-4	リーフコンフォート 新小岩	信託受益権	所有権	所有権	みずほ信託 銀行株式会社	平成29年 9月30日	平成19年 9月21日	2,320	1.9
商-5	イオンモール むさし村山ミュウ	信託受益権	所有権	所有権	住友信託 銀行株式会社	平成34年 2月28日	平成19年 11月20日	38,400	32.0
商-6	イオンモール神戸北	信託受益権	所有権 賃借権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成28年 10月31日	平成19年 11月20日	19,200	16.0
住居小計 (計6物件)								19,581	16.3
住-1	ミルーム代官山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	6,869	5.7
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27年 9月30日	平成17年 9月9日	2,680	2.2
住-3	ミルーム乃木坂	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	2,751	2.3
住-4	ミルーム南青山	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	2,575	2.2
住-5	ミルーム広尾II	信託受益権	所有権	所有権	中央三井信託 銀行株式会社	平成27年 9月30日	平成17年 9月9日	2,256	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	信託受益権	所有権	所有権	新生信託 銀行株式会社	平成29年 4月30日	平成19年 5月1日	2,450	2.0
合計 (全21物件)								119,926	100.0

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

(注2) 「取得価格」の欄には、本投資法人が各物件の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買価額(消費税等相当額を除きます。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「シェア」の欄は、小数第2位以下を四捨五入しています。また、一物件当たり平均取得価格(取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。)は、5,711百万円です(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21年10月31日現在

物件番号	用途 (注1)	物件名称	地域	所在地	地積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML (%) (注4)
オフィス小計					10,909.95	55,277.58	—	23.3	—
オ-1	オフィス	新三ビル	東京23区	東京都港区	584.73	2,833.71	SRC・6FB1	22.5	10.8
オ-2	オフィス	35山京ビル	東京23区	東京都中央区	1,216.99	6,413.60	SRC・9FB1	18.2	14.5
オ-3	オフィス	渋谷ウエストビル	東京23区	東京都目黒区	820.19	3,747.00	RC・5FB2	19.0	12.5
オ-4	オフィス	千葉ウエストビル	その他 首都圏	千葉県 千葉市	1,495.56	6,716.79	SRC・9F	13.8	13.9
オ-5	オフィス	成田TTビル	その他 首都圏	千葉県 成田市	2,117.53	4,369.69	SRC・8F	19.7	19.6
オ-6	オフィス	宇都宮センタービル	地方	栃木県 宇都宮市	1,304.60	7,089.84	S/RC・10F	23.8	10.9
オ-7	オフィス	サザン水戸ビル	地方	茨城県 水戸市	1,052.68	6,336.28	SRC・8F	24.7	13.7
オ-8	オフィス	堀川通四条ビル	地方	京都府 京都市	864.61	6,323.96	RC/S・9FB1	17.3	10.0
オ-9	オフィス	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府 吹田市	991.75	6,098.09	SRC/S・9F	16.8	10.1
オ-10	オフィス	内神田ビル	東京23区	東京都 千代田区	461.31	5,348.62	SRC・9FB3	47.5	13.9
商業施設等小計					316,063.43	284,618.42	—	3.9	—
商-1	商業施設等	ラ・ポルト青山	東京23区	東京都 渋谷区	1,272.58	6,572.29	S/SRC・ 11FB2	5.0	9.1
商-3	商業施設等	西野ビル	その他 首都圏	東京都 八王子市	3,251.27	9,738.89	SRC/RC/ S・7FB1	19.3	13.4
商-4	商業施設等	リーフコンフォート 新小岩	東京23区	東京都 葛飾区	466.58	2,808.72	RC・12FB1	2.3	13.9
商-5	商業施設等	イオンモール むさし村山ミュー	その他 首都圏	東京都 武蔵村山市	137,507.50	137,466.97	S・5F	3.0	15.2
商-6	商業施設等	イオンモール神戸北	地方	兵庫県 神戸市	173,565.50	128,031.55	SRC・5FB1	3.0	9.9
住居小計					9,708.27	27,488.54	—	5.9	—
住-1	住居	ミルーム代官山	東京23区	東京都 渋谷区	2,134.66	8,192.31	RC・6FB2	6.7	10.1
住-2	住居	ミルーム白金台	東京23区	東京都 品川区	1,279.67	2,797.66	RC・7FB1	6.1	12.9
住-3	住居	ミルーム乃木坂	東京23区	東京都 港区	957.09	3,513.53	RC・6FB1	6.8	8.4
住-4	住居	ミルーム南青山	東京23区	東京都 港区	711.68	2,416.50	RC・5FB1	5.7	9.9
住-5	住居	ミルーム広尾II	東京23区	東京都 港区	608.63	2,422.10	RC・12F	5.7	12.9
住-6	住居	フォレスト・ヒル 仙台青葉	地方	宮城県 仙台市	4,016.54	8,146.44	RC・9F	2.7	11.7
合計					336,681.65	367,384.54	—	8.1	4.7

(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おり、「延床面積」に附属建物は含まれていません。ただし、テナントへの賃貸に供することができない部分について記載を省略していることがあります。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3) 「築年数」の欄には、平成21年10月31日現在の建築時期からの経過年数を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。合計欄及び小計欄には、築年数を取得価格で加重平均した数値を小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 合計欄に記載された4.7%は、株式会社竹中工務店作成の平成21年11月6日付「21棟ポートフォリオPML建物状況調査」に基づくポートフォリオPMLを記載しています。各物件のPMLの調査時点については、後記「f. 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

c. 賃貸状況の概要

平成21年10月31日現在

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料総額 (注7)	
								(百万円)	シェア (%)
オフィス小計		42,768.28	39,886.74	—	—	93.3	118	2,019	28.8
オ-1	新三ビル	2,395.03	2,241.07	—	—	93.6	6	145	2.1
オ-2	35山京ビル	5,248.41	5,248.41	—	—	100.0	7	304	4.3
オ-3	渋谷ウエストビル	2,592.26	2,592.26	—	—	100.0	1	176	2.5
オ-4	千葉ウエストビル	5,497.38	4,817.36	—	—	87.6	18	207	3.0
オ-5	成田TTビル	3,895.39	3,788.76	—	—	97.3	7	190	2.7
オ-6	宇都宮センタービル	5,043.25	4,823.58	—	—	95.6	20	210	3.0
オ-7	サザン水戸ビル	4,933.27	4,662.00	—	—	94.5	25	203	2.9
オ-8	堀川通四条ビル	4,834.56	4,407.61	—	—	91.2	12	212	3.0
オ-9	KYUHO江坂ビル	5,013.66	4,362.10	—	—	87.0	14	161	2.3
オ-10	内神田ビル	3,315.07	2,943.59	—	—	88.8	8	206	3.0
商業施設等小計		279,315.29	278,135.86	79	71	99.6	97	3,992	57.1
商-1	ラ・ポルト青山	4,171.26	3,805.32	—	—	91.2	19	585	8.4
商-3	西野ビル	7,205.78	6,392.29	52	44	88.7	46	184	2.6
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,439.73	2,439.73	27	27	100.0	30	151	2.2
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	137,466.97	137,466.97	—	—	100.0	1	1,913	27.4
商-6	イオンモール神戸北	128,031.55	128,031.55	—	—	100.0	1	1,157	16.5
住居小計		21,260.01	19,267.16	517	452	90.6	483	983	14.1
住-1	ミルーム代官山	5,338.97	4,415.51	83	50	82.7	67	273	3.9
住-2	ミルーム白金台	2,671.96	2,432.49	37	26	91.0	33	136	2.0
住-3	ミルーム乃木坂	2,888.40	2,452.62	47	34	84.9	40	127	1.8
住-4	ミルーム南青山	1,905.13	1,653.32	45	41	86.8	42	119	1.7
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	1,983.15	1,840.82	53	49	92.8	49	132	1.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	6,472.40	6,472.40	252	252	100.0	252	193	2.8
合計		343,343.58	337,289.76	596	523	98.2	698	6,995	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年10月31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21年10月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成21年10月31日現在居宅として利用可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」の欄には、賃貸可能戸数のうち平成21年10月31日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。

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

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

(注7) 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成21年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り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21年10月31日現在

物件番号	物件名称	評価額 (百万円)	積算価格 (百万円) (注1)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			(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1)	直接還元法 NOI 利回り (%) (注4)
オフィス小計		25,324	15,774	25,676	—	25,274	—	—	23,686	1,574	—
オ-1	新三ビル	2,410	2,120	2,440	5.0	2,370	4.7	5.3	2,106	128	6.1
オ-2	35山京ビル	4,364	2,872	4,474	5.2	4,364	4.9	5.7	4,132	235	5.7
オ-3	渋谷ウエストビル	2,824	1,684	2,950	5.6	2,824	5.3	6.1	2,017	168	8.3
オ-4	千葉ウエストビル	2,330	1,610	2,340	6.3	2,320	6.2	6.5	2,367	154	6.5
オ-5	成田TTビル	1,994	646	1,971	7.6	1,994	7.3	8.1	1,860	152	8.2
オ-6	宇都宮センタービル	2,170	1,360	2,190	6.4	2,160	6.3	6.6	2,135	148	6.9
オ-7	サザン水戸ビル	2,100	838	2,090	6.6	2,100	6.5	6.7	1,962	144	7.3
オ-8	堀川通四条ビル	2,020	1,460	2,000	6.1	2,030	6.1	6.3	1,885	130	6.9
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,760	1,290	1,750	6.6	1,760	6.5	6.8	1,899	123	6.5
オ-10	内神田ビル	3,352	1,894	3,471	5.5	3,352	5.1	6.0	3,323	192	5.8
商業施設等小計		64,399	57,842	65,077	—	64,399	—	—	76,659	3,426	—
商-1	ラ・ポルト青山	13,860	10,650	14,620	4.1	13,860	3.8	4.4	14,024	598	4.3
商-3	西野ビル	2,029	1,622	2,437	6.9	2,029	6.6	7.4	2,715	176	6.5
商-4	リーフコンフォート 新小岩	2,310	1,270	2,320	5.3	2,310	5.1	5.5	2,320	124	5.3
商-5	イオンモール むさし村山ミュー	30,600	27,000	30,100	5.2	30,600	4.8	5.3	38,400	1,597	4.2
商-6	イオンモール神戸北	15,600	17,300	15,600	5.7	15,600	5.3	5.8	19,200	931	4.8
住居小計		16,592	15,285	17,614	—	16,582	—	—	19,581	939	—
住-1	ミルーム代官山	5,421	6,051	6,005	4.9	5,421	4.6	5.4	6,869	302	4.4
住-2	ミルーム白金台	2,223	1,694	2,338	5.2	2,223	4.9	5.7	2,680	127	4.7
住-3	ミルーム乃木坂	2,355	2,236	2,466	5.1	2,355	4.8	5.4	2,751	131	4.8
住-4	ミルーム南青山	2,341	2,005	2,463	4.8	2,341	4.5	5.1	2,575	122	4.7
住-5	ミルーム広尾II	1,982	1,649	2,062	5.1	1,982	4.8	5.6	2,256	110	4.9
住-6	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,270	1,650	2,280	6.2	2,260	6.0	6.4	2,450	147	6.0
合計		106,315	88,901	108,367	—	106,255	—	—	119,926	5,939	—

(注1) 「積算価格」及び「直接還元法NOI」の欄は、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、「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。

(注2) 「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といいます。

(注3) 「DCF法」とは、(注2)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割引率とといいます。

(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。

(注5) 合計欄及び小計欄は、百万円未満の端数を処理した金額を合計して記載しています。

e. ポートフォリオの分散

平成21年10月31日現在

アロケーション (注1)		取得価格ベース (注2)		総賃貸可能面積ベース (注3)		総年間賃料ベース (注4)	
		(百万円)	シェア (%) (注5)	(㎡)	シェア (%) (注5)	(百万円)	シェア (%) (注5)
用途	オフィス	23,686	19.8	42,768.28	12.5	2,019	28.8
	商業施設等	76,659	63.9	279,315.29	81.3	3,992	57.1
	住居	19,581	16.3	21,260.01	6.2	983	14.1
	合計	119,926	100.0	343,343.58	100.0	6,995	100.0
地域	東京23区	45,053	37.6	34,949.37	10.2	2,359	33.7
	その他首都圏	45,342	37.8	154,065.52	44.9	2,496	35.7
	地方	29,531	24.6	154,328.69	44.9	2,139	30.6
	合計	119,926	100.0	343,343.58	100.0	6,995	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」、「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」、「注記」及び「収支の状況」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に記載された各信託受益権の売買価額（消費税等相当額を除きます。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

ii. 賃貸借の状況

- (i) 「賃貸可能面積」は、平成21年10月31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借人が本物件の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。
- (ii) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成21年10月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。
- (iii) 「賃貸可能戸数」は、平成21年10月31日現在居宅として利用可能な戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」は、「賃貸可能戸数」のうち平成21年10月31日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。
- (v) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (vi) 「年間賃料総額」は、各運用資産に係る平成21年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（売上歩合制賃料を除く賃料、共益費、駐車場収入、トランクルーム収入及び看板設置収入）を12倍した金額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (vii) 「敷金・保証金等」は、各運用資産に係る平成21年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に規定する敷金（敷引きがある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額を記載しています。
- (viii) 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものには「パス・スルー型」、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結しているものについては「-」と表示しています。
- (ix) 「テナント数」は、物件毎のエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算しています。
- (x) 「主なテナント」は、「オフィス」、「商業施設等」のエンドテナントのうち、賃貸借の状況に記載されている時点における、貸室面積（同一のテナントが同一の物件に重複して入居している場合はその面積の合計）が最大のエンドテナント名を記載しています。

iii. 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、大和不動産鑑定株式会社及びシービー・リチャードエリス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。

iv. 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、有限会社マスターデザイナーズ級建築士事務所、株式会社ハイ国際コンサルタント及びエヌエス環境株式会社（以下、それぞれ「竹中工務店」、「マスターデザイナーズ」、「ハイ国際コンサルタント」及び「エヌエス環境」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。

v. 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、本資産運用会社に委託し、本資産運用会社が行っています。当該業務を行うために、本資産運用会社は、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。

vi. 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。

vii. 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。

viii. 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の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。

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21年10月31日
	地番	東京都港区新橋三丁目 9番2外4筆	鑑定評価額	2,410,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,120,000
	地積 (㎡)	584.73	土地価格	1,700,000
	用途地域	商業地域	建物価格	419,000
	容積率/建蔽率 (%)	700/80	直接還元法による収益価格	2,440,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,370,000
	用途	事務所	割引率 (%)	4.7
	延床面積 (㎡)	2,833.71	最終還元利回り (%)	5.3
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付6階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	昭和62年5月18日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,106	調査時点	①平成20年6月16日 ②平成17年5月18日	
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	803,820	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	81,000
賃貸可能面積 (㎡)	2,395.03	PML (%)	10.8	
賃貸面積 (㎡)	2,241.07	関係者		
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-	PM会社	三幸エステート株式会社	
稼働率 (%)	93.6	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	145	設計者	入江三宅設計事務所	
敷金・保証金等 (円)	113,192,560	構造設計者	株式会社青木豊建築設計事務所	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	大成建設株式会社	
テナント数	6	確認検査機関	特定行政庁 (港区)	
主なテナント	日本エヌエスシー株式会社			
特記事項				
<p>1. 本物件は、建築後の法令の改正により、防火区画 (建築基準法施行令第112条) に関して、いわゆる既存不適格の状態にあります。</p> <p>2. 本物件の北東側隣接地 (9番16) との境界において、当該隣接地上の建物に付属する設備 (配管、換気扇、及び土間) の一部が本物件の土地に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の土地の元所有者との間で平成9年11月18日付で覚書が締結されています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p> <p>3. 本物件の北東側隣接地 (9番22) との境界において、当該隣接地上の建物の外壁の一部、及び量水器等の設備が本物件の土地及び本物件の土地の地中に越境しています。また、当該隣接地所有者は、当該隣接地上の建物の厨房に出入りするための通路として、本物件の土地の一部を無償で使用しています。本物件の建物の確認通知書では本物件の北東側隣接地 (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、当該隣接地上の建物が存在する場合に限り、本物件の土地の一部の無償使用を承認しています。当該覚書では、覚書当事者の所有する不動産が新所有者に譲渡された場合に、当該新所有者にも覚書の合意事項を承継させる義務を負う旨が定められています。</p>				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況（千円）

運用期間（日数）	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 （184日）	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 （182日）	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 （184日）	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 （181日）	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 （184日）
不動産賃貸収入計	88,276	88,032	89,812	90,835	90,243
賃貸料収入	78,517	78,585	78,082	81,637	79,270
その他収入	9,759	9,446	11,730	9,197	10,973
不動産賃貸費用計	33,379	32,214	33,387	31,993	30,005
外注委託費	11,142	9,715	10,217	10,628	8,873
水道光熱費	5,277	4,927	5,328	5,576	5,455
修繕費	174	781	419	557	31
保険料	175	176	183	172	165
公租公課	6,008	6,008	6,010	6,010	6,318
減価償却費	9,685	9,810	10,004	8,253	8,279
その他	916	794	1,224	794	880
賃貸事業損益	54,896	55,817	56,425	58,842	60,238

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21年10月31日
	地番	東京都中央区入船三丁目13番3	鑑定評価額	4,364,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,872,000
	地積 (㎡)	1,216.99	土地価格	2,251,000
	用途地域	商業地域	建物価格	621,000
	容積率/建蔽率 (%)	500/80	直接還元法による収益価格	4,474,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	4,364,000
	用途 (注1)	事務所・共同住宅・駐車場	割引率 (%)	4.9
	延床面積 (㎡)	6,413.60	最終還元利回り (%)	5.7
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成3年8月7日	調査機関 (注2)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	4,132	調査時点	①平成20年6月16日 ②平成17年5月18日	
取得日	平成17年9月9日	再調達価格 (千円)	1,820,110	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	100,220
賃貸可能面積 (㎡)	5,248.41	PML (%)	14.5	
賃貸面積 (㎡)	5,248.41	関係者		
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-	PM会社	三幸エステート株式会社	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	304	設計者	株式会社石川正義建築事務所	
敷金・保証金等 (円)	207,115,820	構造設計者	有限会社創建設計事務所	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	鹿島建設株式会社	
テナント数	7	確認検査機関	特定行政庁 (東京都)	
主なテナント	株式会社トランスコンテナ			
特記事項				
<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. 建築基準法による非常用エレベーター設置義務の免除要件を一部充足していないことが判明したことから、関係当局と相談の上、是正に向けた手続を進めています。</p>				
注記				
<p>(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。</p> <p>(注2) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。</p>				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	177,173	177,189	176,852	171,446	167,799	
賃貸料収入	161,501	162,852	160,987	157,793	153,061	
その他収入	15,672	14,336	15,864	13,653	14,738	
不動産賃貸費用計	59,110	60,395	62,051	50,732	51,259	
外注委託費	11,676	12,087	10,871	10,242	9,941	
水道光熱費	13,952	12,992	15,063	14,595	13,277	
修繕費	448	2,909	3,237	75	1,908	
保険料	359	362	347	315	303	
公租公課	10,884	10,884	10,863	10,863	11,144	
減価償却費	20,537	19,892	19,938	13,261	13,261	
その他	1,251	1,267	1,729	1,378	1,421	
賃貸事業損益	118,062	116,794	114,801	120,714	116,539	

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21年10月31日
	地番	東京都目黒区青葉台四丁目555番1外4筆	鑑定評価額	2,824,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,684,000
	地積 (㎡) (注1)	820.19	土地価格	1,304,000
	用途地域	商業地域、第一種住居地域	建物価格	380,000
	容積率/建蔽率 (%)	600/80、300/60	直接還元法による収益価格	2,950,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,824,000
	用途	事務所・駐車場	割引率 (%)	5.3
	延床面積 (㎡)	3,747.00	最終還元利回り (%)	6.1
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成2年11月7日	調査機関 (注2)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,017	調査時点	①平成20年6月19日 ②平成17年5月18日	
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	1,053,060	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	74,900
賃貸可能面積 (㎡)	2,592.26	PML (%)	12.5	
賃貸面積 (㎡)	2,592.26	関係者		
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
賃貸戸数	—	PM会社	三幸エステート株式会社	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	176	設計者	株式会社東急設計 コンサルタント	
敷金・保証金等 (円)	93,023,040	構造設計者	株式会社東急設計 コンサルタント	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	鹿島・南海・東急建設 共同事業体	
テナント数	1	確認検査機関	特定行政庁 (目黒区)	
主なテナント	株式会社テクノロジーネットワ ークス			
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になります。また、南西側道路 (私道) は、42条2項道路となるため、本物件のうち、道路境界線より当該道路の中心線から2m以内の部分 (42.78㎡) が道路として扱われます。本物件の建物の敷地は、私道負担部分を除いた土地を敷地として建築確認申請をし、検査済証の交付を受けています。また、本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。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	96,795	99,126	114,735	113,272	118,647
賃貸料収入	68,405	73,388	88,154	88,154	88,154
その他収入	28,389	25,737	26,581	25,118	30,493
不動産賃貸費用計	40,276	36,411	39,331	37,843	37,384
外注委託費	9,882	6,499	6,830	7,554	7,042
水道光熱費	15,316	14,597	17,379	18,037	17,286
修繕費	201	840	594	468	1,127
保険料	207	208	211	196	188
公租公課	4,255	4,255	4,264	4,264	4,370
減価償却費	9,855	9,422	9,093	6,762	6,762
その他	557	587	958	559	607
賃貸事業損益	56,519	62,715	75,404	75,428	81,262

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21年10月31日
	地番	千葉県千葉市中央区新町24番9外2筆	鑑定評価額	2,330,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,610,000
	地積 (㎡)	1,495.56	土地価格	448,728
	用途地域	近隣商業地域	建物価格	1,161,056
	容積率/建蔽率 (%)	400/80	直接還元法による収益価格	2,340,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,320,000
	用途	事務所	割引率 (%)	6.2
	延床面積 (㎡)	6,716.79	最終還元利回り (%)	6.5
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成8年1月31日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,367	調査時点	①平成20年6月23日 ②平成17年5月17日	
取得日	平成17年9月9日	再調達価格 (千円)	2,095,240	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	135,350
賃貸可能面積 (㎡)	5,497.38	PML (%)	13.9	
賃貸面積 (㎡)	4,817.36	関係者		
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-	PM会社	三幸エステート株式会社	
稼働率 (%)	87.6	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	207	設計者	株式会社日建設計	
敷金・保証金等 (円)	138,855,798	構造設計者	株式会社日建設計	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	株式会社長谷工コーポレーション	
テナント数	18	確認検査機関	特定行政庁 (千葉市)	
主なテナント	アサヒビール株式会社、リコー販売株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	115,294	110,989	111,786	111,961	111,631	
賃貸料収入	106,573	103,894	104,131	104,714	104,306	
その他収入	8,721	7,094	7,655	7,246	7,324	
不動産賃貸費用計	61,334	60,954	63,796	63,074	66,064	
外注委託費	12,276	12,774	12,085	13,088	12,133	
水道光熱費	10,647	9,313	10,984	10,350	8,945	
修繕費	243	474	1,698	484	3,713	
保険料	387	390	371	335	323	
公租公課	7,692	7,690	7,574	7,574	7,607	
減価償却費	29,291	29,510	29,943	30,434	32,547	
その他	795	799	1,138	807	794	
賃貸事業損益	53,960	50,034	47,990	48,886	45,566	

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 T T 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21年10月31日
	地番	千葉県成田市花崎町801番 1	鑑定評価額	1,994,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	645,500
	地積 (㎡)	2,117.53	土地価格	256,200
	用途地域	準工業地域	建物価格	389,300
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	1,971,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	1,994,000
	用途	事務所・店舗	割引率 (%)	7.3
	延床面積 (㎡)	4,369.69	最終還元利回り (%)	8.1
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 8 階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	1,860	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得日	平成17年 9 月 7 日	調査時点	①平成20年 6 月 23 日 ②平成17年 5 月 17 日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	1,175,525
賃貸可能面積 (㎡)	3,895.39		長期修繕費 (10年) (千円)	75,600
賃貸面積 (㎡)	3,788.76		PML (%)	19.6
賃貸可能戸数	-		関係者	
賃貸戸数	-		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
稼働率 (%)	97.3		PM会社	三幸エステート株式会社
年間賃料総額 (百万円)	190		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
敷金・保証金等 (円)	131,378,608		設計者	東急建設株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型		構造設計者	東急建設株式会社
テナント数	7		施工者	東急建設株式会社
主なテナント	第一生命保険相互会社		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。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第 4 期 自：平成19年 5 月 1 日 至：平成19年10月31日 (184日)	第 5 期 自：平成19年11月 1 日 至：平成20年 4 月 30 日 (182日)	第 6 期 自：平成20年 5 月 1 日 至：平成20年10月31日 (184日)	第 7 期 自：平成20年11月 1 日 至：平成21年 4 月 30 日 (181日)	第 8 期 自：平成21年 5 月 1 日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	104,987	106,469	105,400	105,069	102,442
賃貸料収入	96,643	97,586	97,586	96,936	95,168
その他収入	8,343	8,882	7,813	8,133	7,273
不動産賃貸費用計	68,746	30,347	30,405	29,385	28,899
外注委託費	10,448	8,987	9,123	9,141	9,028
水道光熱費	5,527	5,427	5,377	5,824	4,913
修繕費	37,528	530	90	50	642
保険料	235	238	237	219	210
公租公課	3,818	3,820	3,820	3,818	3,892
減価償却費	10,327	10,485	10,880	9,413	9,426
その他	860	858	876	919	785
賃貸事業損益	36,240	76,121	74,995	75,684	73,542

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21年10月31日
	地番	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番25外7筆	鑑定評価額	2,170,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,360,000
	地積 (㎡)	1,304.60	土地価格	452,141
	用途地域	商業地域	建物価格	904,687
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,190,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,160,000
	用途	事務所	割引率 (%)	6.3
	延床面積 (㎡)	7,089.84	最終還元利回り (%)	6.6
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,135	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得日	平成17年9月7日	調査時点	①平成20年6月24日 ②平成17年5月17日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	2,036,330
賃貸可能面積 (㎡)	5,043.25		長期修繕費 (10年) (千円)	137,795
賃貸面積 (㎡)	4,823.58		PML (%)	10.9
賃貸可能戸数	—		関係者	
賃貸戸数	—		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
稼働率 (%)	95.6		PM会社	三幸エステート株式会社
年間賃料総額 (百万円)	210		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
敷金・保証金等 (円)	116,040,922		設計者	株式会社横河建築設計事務所
マスターリース種別	パス・スルー型		構造設計者	株式会社横河建築設計事務所
テナント数	20		施工者	日本国土開発株式会社
主なテナント	株式会社整理回収機構		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。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	112,888	112,599	111,391	112,559	112,656
賃貸料収入	104,973	104,540	103,524	104,945	104,933
その他収入	7,914	8,058	7,867	7,614	7,722
不動産賃貸費用計	62,092	70,762	62,294	57,019	55,172
外注委託費	12,732	12,893	13,187	12,656	13,097
水道光熱費	11,605	10,170	10,353	11,096	9,508
修繕費	816	10,685	1,405	790	216
保険料	372	376	361	328	316
公租公課	7,355	7,354	7,374	7,372	7,290
減価償却費	27,865	27,884	27,864	23,306	23,446
その他	1,344	1,396	1,748	1,468	1,297
賃貸事業損益	50,796	41,837	49,096	55,540	57,483

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21年10月31日		
	地番	茨城県水戸市城南一丁目1番8外2筆	鑑定評価額	2,100,000		
土地	権利形態	所有権	積算価格	838,000		
	地積 (㎡)	1,052.68	土地価格	160,909		
	用途地域	商業地域	建物価格	676,681		
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,090,000		
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,100,000		
	用途	事務所・店舗	割引率 (%)	6.5		
	延床面積 (㎡)	6,336.28	最終還元利回り (%)	6.7		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	建物状況調査報告書の概況			
取得価格 (百万円)	1,962	取得日	平成17年9月7日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	1,663,220	調査時点	①平成20年6月17日 ②平成17年5月17日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	122,290	PML (%)	13.7
賃貸可能面積 (㎡)	4,933.27	賃貸面積 (㎡)	4,662.00	関係者		
賃貸可能戸数	-	賃貸戸数	-	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
稼働率 (%)	94.5	年間賃料総額 (百万円)	203	PM会社	三幸エステート株式会社	
敷金・保証金等 (円)	98,303,834	マスターリース種別	パス・スルー型	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
テナント数	25	テナント	東電用地株式会社	設計者	株式会社久米建築事務所	
特記事項			構造設計者	株式会社久米建築事務所	施工者	大成建設株式会社
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。			確認検査機関	特定行政庁 (水戸市)		
2. 本物件の受電設備の改修 (変圧器絶縁油交換、引込みケーブル交換等) のための調査時に、変圧器絶縁油に微量のPCBが混入していることが判明したため、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」に基づき適正に保管の届出を行った上で、改修工事を行っていましたが、平成19年10月に本件改修工事が完了したため、同法の規定に従いPCB廃棄物として適切に保管するとともに、所轄官庁に対し、PCB廃棄物の届出を行っています。						
注記			(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。			

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日 (184日)	第5期 自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日 (182日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	105,952	106,819	100,859	107,494	104,965	
賃貸料収入	99,998	101,359	96,060	101,121	100,451	
その他収入	5,954	5,460	4,799	6,373	4,514	
不動産賃貸費用計	44,523	43,556	45,238	45,382	43,433	
外注委託費	10,349	8,667	9,525	8,616	8,638	
水道光熱費	7,796	7,789	7,906	8,571	7,307	
修繕費	657	574	134	1,752	607	
保険料	302	305	298	273	263	
公租公課	4,876	4,971	5,063	5,358	5,488	
減価償却費	19,596	20,236	21,334	19,873	20,008	
その他	945	1,011	975	936	1,120	
賃貸事業損益	61,428	63,263	55,620	62,112	61,531	

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	価格時点	平成21年10月31日
	地番	鑑定評価額	2,020,000
土地	権利形態	積算価格	1,460,000
	地積 (㎡)	土地価格	574,182
	用途地域	建物価格	884,403
	容積率/建蔽率 (%)	直接還元法による収益価格	2,000,000
建物	権利形態	DCF法による収益価格	2,030,000
	用途	割引率 (%)	6.1
	延床面積 (㎡)	最終還元利回り (%)	6.3
	構造・階数	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	1,885	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得日	平成17年9月7日	調査時点	①平成20年6月20日 ②平成17年5月18日
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)		再調達価格 (千円)	1,720,730
賃貸可能面積 (㎡)	4,834.56	長期修繕費 (10年) (千円)	140,840
賃貸面積 (㎡)	4,407.61	PML (%)	10.0
賃貸可能戸数	—	関係者	
賃貸戸数	—	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
稼働率 (%)	91.2	PM会社	三幸エステート株式会社
年間賃料総額 (百万円)	212	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
敷金・保証金等 (円)	149,129,440	設計者	竹中工務店
マスターリース種別	パス・スルー型	構造設計者	竹中工務店
テナント数	12	施工者	竹中工務店
主なテナント	株式会社日新システムズ	確認検査機関	特定行政庁 (京都市)
特記事項			
<p>1. 本物件南側の塀一部が隣接地 (422番3及び422番4) に越境し、本物件南側に位置する鉄製扉に付帯する鉄柱支柱の一部が隣接地 (422番3) に越境しています。なお、当該隣接地所有者とは、本物件の信託受託者との間で平成17年3月7日付で覚書を締結しています。</p> <p>2. 本物件の南側隣接地 (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> <p>5. 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>			
注記			
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。			

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	121,900	118,812	122,064	119,664	116,301
賃貸料収入	111,416	110,444	112,202	111,415	107,310
その他収入	10,483	8,368	9,862	8,248	8,990
不動産賃貸費用計	57,474	54,238	54,457	51,608	51,745
外注委託費	11,302	10,069	10,497	10,040	10,014
水道光熱費	11,444	9,074	10,407	9,158	9,151
修繕費	881	2,377	1,202	—	46
保険料	331	333	322	294	283
公租公課	7,320	7,320	7,316	7,314	7,353
減価償却費	25,207	24,044	23,789	23,841	24,001
その他	985	1,018	922	959	896
賃貸事業損益	64,425	64,574	67,607	68,055	64,555

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21年10月31日
	地番	大阪府吹田市江坂町二丁目1番16外1筆	鑑定評価額	1,760,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,290,000
	地積 (㎡)	991.75	土地価格	422,549
	用途地域	商業地域	建物価格	866,281
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	1,750,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	1,760,000
	用途	事務所・車庫	割引率 (%)	6.5
	延床面積 (㎡)	6,098.09	最終還元利回り (%)	6.8
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根9階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	1,899	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店	
取得日	平成17年9月9日	調査時点	①平成20年6月20日 ②平成17年5月18日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	1,766,910
賃貸可能面積 (㎡)	5,013.66	長期修繕費 (10年) (千円)	129,840	
賃貸面積 (㎡)	4,362.10	PML (%)	10.1	
賃貸可能戸数	-	関係者		
賃貸戸数	-	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
稼働率 (%)	87.0	PM会社	三幸エステート株式会社	
年間賃料総額 (百万円)	161	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
敷金・保証金等 (円)	124,445,754	設計者	高島満一級建築士事務所	
マスターリース種別	パス・スルー型	構造設計者	高島満一級建築士事務所	
テナント数	14	施工者	清水建設・紙谷工務店 共同事業体	
主なテナント	コダック株式会社	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. 本物件の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。なお、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日付で締結しております。当該覚書では、不動産が第三者に譲渡された場合に、当該第三者にも覚書の内容を承継させ、効力が及ぶものとする旨の確認がなされています。</p>				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	101,018	101,735	106,588	102,696	100,011
賃貸料収入	85,712	89,600	91,186	91,046	84,647
その他収入	15,306	12,135	15,402	11,650	15,364
不動産賃貸費用計	59,763	64,021	69,824	58,445	59,895
外注委託費	9,899	9,830	9,836	9,683	9,999
水道光熱費	9,102	8,213	9,408	8,395	8,691
修繕費	851	5,979	10,249	372	1,205
保険料	324	326	314	286	275
公租公課	8,225	8,224	8,115	8,114	8,163
減価償却費	30,681	30,740	30,773	30,807	30,828
その他	679	706	1,125	787	731
賃貸事業損益	41,255	37,714	36,764	44,250	40,116

オ-10. 内神田ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)		
物件名	内神田ビル		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
所在地	住居表示	東京都千代田区内神田一丁目14番10号	価格時点	平成21年10月31日	
	地番	東京都千代田区内神田一丁目4番3外2筆	鑑定評価額	3,352,000	
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,894,000	
	地積 (㎡)	461.31	土地価格	1,699,000	
	用途地域	商業地域	建物価格	195,000	
	容積率/建蔽率 (%)	800/80	直接還元法による収益価格	3,471,000	
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	3,352,000	
	用途	事務所	割引率 (%)	5.1	
	延床面積 (㎡)	5,348.62	最終還元利回り (%)	6.0	
	構造・階数	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	建物状況調査報告書の概況		
取得価格 (百万円)	3,323	調査機関 (注1)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店		
取得日	平成18年5月30日	調査時点	①平成18年2月4日 ②平成18年3月7日		
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	1,373,780	
賃貸可能面積 (㎡)	3,315.07	長期修繕費 (10年) (千円)	84,940	PML (%)	13.9
賃貸面積 (㎡)	2,943.59	関係者			
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
賃貸戸数	-	PM会社	三幸エステート株式会社		
稼働率 (%)	88.8	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング		
年間賃料総額 (百万円)	206	設計者	竣工時	株式会社長谷川工務店 (注2)	
敷金・保証金等 (円)	114,595,435		リニューアル工事時	大成建設株式会社一級建築士事務所	
マスターリース種別	パス・スルー型	構造設計者	竣工時	株式会社長谷川工務店 (注2)	
テナント数	8		リニューアル工事時	大成建設株式会社一級建築士事務所	
主なテナント	財団法人漁港漁場漁村技術研究所	施工者	竣工時	株式会社長谷川工務店 (注2)	
			リニューアル工事時	大成建設株式会社	
特記事項			確認検査機関	特定行政庁 (東京都)	
<p>1. 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) 及び特別避難階段 (建築基準法施行令第122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. 本物件の東南側隣接地 (4番6) との境界において、当該隣接地上の建物に付属するダクト及びその土台が本物件の土地に越境しています。また、当該隣接地上の建物との間にブロック塀が存在します。この越境物とブロック塀に関して、本物件前所有者と隣接地・建物所有者との間で平成16年10月19日付で「越境物等に関する覚書」が締結されています。</p> <p>3. 本物件の西南側隣接地 (4番2) との境界において、本物件に付属するマンホールが隣接地に越境しています。この越境に関して本物件前所有者と隣接地・建物所有者との間で平成16年10月19日付で「越境物等に関する覚書」が締結されています。</p>					
注記					
(注1) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。					
(注2) 株式会社長谷川工務店は、株式会社長谷工コーポレーションに商号を変更しています。					

収支の状況（千円）

運用期間（日数）	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 （184日）	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 （182日）	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 （184日）	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 （181日）	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 （184日）
不動産賃貸収入計	116,418	116,268	123,980	123,587	120,657
賃貸料収入	108,767	110,299	116,895	117,329	114,161
その他収入	7,650	5,969	7,084	6,258	6,496
不動産賃貸費用計	35,811	51,577	35,211	36,827	32,850
外注委託費	7,710	8,725	6,889	9,066	7,093
水道光熱費	7,519	6,760	7,146	7,743	6,667
修繕費	963	16,096	901	67	997
保険料	295	295	287	262	252
公租公課	6,520	6,520	6,525	6,525	7,020
減価償却費	11,706	12,012	12,026	12,026	9,628
その他	1,096	1,167	1,434	1,135	1,189
賃貸事業損益	80,607	64,690	88,769	86,759	87,807

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21年10月31日
	地番	東京都渋谷区神宮前五丁目51番19外8筆	鑑定評価額	13,860,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	10,650,000
	地積 (㎡)	1,272.58	土地価格	8,819,000
	用途地域	商業地域、第二種住居地域	建物価格	1,831,000
	容積率/建蔽率 (%)	700/80、300/60	直接還元法による収益価格	14,620,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	13,860,000
	用途	店舗・事務所	割引率 (%)	3.8
	延床面積 (㎡)	6,572.29	最終還元利回り (%)	4.4
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付11階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成16年11月12日	調査機関	竹中工務店
	取得価格 (百万円)	14,024	調査時点	平成20年6月18日
取得日	平成17年9月7日	再調達価格 (千円)	2,128,000	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (12年) (千円)	124,430
賃貸可能面積 (㎡)	4,171.26	PML (%)		
賃貸面積 (㎡)	3,805.32	高層棟8.5/低層棟13.5 全体9.1		
賃貸可能戸数	—	関係者		
賃貸戸数	—	不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
稼働率 (%)	91.2	PM会社 (注)	株式会社ラ・ブラス	
年間賃料総額 (百万円)	585	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
敷金・保証金等 (円)	332,030,174	設計者	株式会社日本設計	
マスターリース種別	パス・スルー型	構造設計者	株式会社日本設計	
テナント数	19	施工者	鹿島建設株式会社	
主なテナント	株式会社OGIブノア	確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人日本建築センター)	
特記事項				
<p>本物件の賃借人であった株式会社アーバンコーポレイション (以下「アーバンコーポレイション」といいます。) との賃貸借契約は、同社が民事再生手続の開始決定を受けたことから、平成20年9月28日付で解除されました。しかし、本物件のマスターリース会社である有限会社ARMリーシング (以下「ARMリーシング」といいます。) が届出を行った賃貸借契約に基づく中途解約違約金等がアーバンコーポレイションにより一部否認されたため、ARMリーシングは東京地方裁判所に届出額の査定申立てを行いました。同裁判所からもARMリーシングの主張の一部しか認めない決定を受けました。そこで、同社はこの決定を不服とし異議訴訟を提起しましたが、再生債権の一部を認めることにより、当該再生債権及び共益債権と預かり敷金との相殺、当該残再生債権に対する配当金受領、残余の再生債権に対する請求放棄等の和解条件により、平成21年10月23日付でアーバンコーポレイションとの間で和解しています。</p>				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日 (184日)	第5期 自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日 (182日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	425,423	391,236	400,009	363,595	382,476	
賃料収入	377,794	355,934	336,385	271,343	292,060	
その他収入	47,628	35,302	63,624	92,251	90,416	
不動産賃貸費用計	123,542	124,790	123,245	116,742	129,619	
外注委託費	29,338	32,867	31,228	31,086	39,057	
水道光熱費	36,096	31,804	33,133	27,965	30,510	
修繕費	292	2,274	505	—	1,402	
保険料	383	386	467	462	444	
公租公課	24,138	24,017	23,877	23,876	24,903	
減価償却費	30,117	30,362	30,424	30,377	30,401	
その他	3,175	3,077	3,609	2,973	2,898	
賃貸事業損益	301,880	266,445	276,764	246,853	252,857	

商-3. 西野ビル

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	西野ビル		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
所在地	住居表示	東京都八王子市新町2番5号	価格時点	平成21年10月31日
	地番	東京都八王子市新町15番1外8筆	鑑定評価額	2,029,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,622,000
	地積 (㎡)	3,251.27	土地価格	940,000
	用途地域	近隣商業地域	建物価格	682,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/80	直接還元法による収益価格	2,437,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,029,000
	用途	共同住宅・店舗・事務所・駐車場・スポーツセンター・診療所	割引率 (%)	6.6
	延床面積 (㎡)	9,738.89	最終還元利回り (%)	7.4
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成2年7月16日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,715		調査時点	①平成18年2月4日 ②平成18年3月7日
取得日	平成18年5月30日		再調達価格 (千円)	2,380,070
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	167,420
賃貸可能面積 (㎡)	7,205.78		PML (%)	13.4
賃貸面積 (㎡)	6,392.29		関係者	
賃貸可能戸数	52		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
賃貸戸数	44		PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社
稼働率 (%)	88.7		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	184		設計者	株式会社昭和设计
敷金・保証金等 (円)	119,630,056		構造設計者	株式会社昭和设计
マスターリース種別	パス・スルー型		施工者	大成建設株式会社
テナント数	46		確認検査機関	特定行政庁 (八王子市)
主なテナント	セントラルスポーツ株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) PML・土壌環境調査のみ調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	110,571	109,424	101,089	99,897	98,579	
賃料収入	100,705	99,428	91,250	89,791	89,369	
その他収入	9,866	9,995	9,838	10,105	9,210	
不動産賃貸費用計	52,948	53,072	61,297	56,065	49,791	
外注委託費	6,623	8,180	7,779	8,301	8,680	
水道光熱費	9,148	9,093	9,695	9,746	8,449	
修繕費	5,332	3,496	10,786	4,794	2,865	
保険料	471	474	444	399	384	
公租公課	8,290	8,445	8,342	8,340	8,159	
減価償却費	22,089	22,318	23,062	23,274	20,013	
その他	992	1,063	1,185	1,208	1,238	
賃貸事業損益	57,623	56,352	39,791	43,832	48,788	

商-4. リーフコンフォート新小岩

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	リーフコンフォート新小岩		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号	価格時点	平成21年10月31日
	地番	東京都葛飾区新小岩二丁目873番1号外4筆	鑑定評価額	2,310,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,270,000
	地積 (㎡)	466.58	土地価格	574,000
	用途地域	商業地域	建物価格	692,761
	容積率/建蔽率 (%)	600/80	直接還元法による収益価格	2,320,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,310,000
	用途	店舗・共同住宅	割引率 (%)	5.1
	延床面積 (㎡)	2,808.72	最終還元利回り (%)	5.5
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成19年7月31日	調査機関 (注)	①マスターデザイナーズ ②エヌエス環境 ③竹中工務店
取得価格 (百万円)	2,320		調査時点	①平成19年8月30日 ②平成19年7月21日 ③平成19年8月30日
取得日	平成19年9月21日		再調達価格 (千円)	718,060
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	27,870
賃貸可能面積 (㎡)	2,439.73		PML (%)	13.9
賃貸面積 (㎡)	2,439.73		関係者	
賃貸可能戸数	27		不動産信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸戸数	27		PM会社	住友不動産建物サービス株式会社
稼働率 (%)	100.0		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
年間賃料総額 (百万円)	151		設計者	株式会社現代総合設計事務所
敷金・保証金等 (円)	68,288,000		構造設計者	株式会社テラ設計工房
マスターリース種別	パス・スルー型		施工者	株式会社森組
テナント数	30		確認検査機関	指定確認検査機関 (ハウスプラス住宅保証株式会社)
主なテナント	株式会社よしみつ			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) 土壌環境調査の調査機関はエヌエス環境、PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年9月21日 至：平成19年10月31日 (41日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	21,011	79,227	81,196	81,010	82,441	
賃貸料収入	14,318	74,350	74,929	75,049	74,378	
その他収入	6,693	4,877	6,267	5,960	8,063	
不動産賃貸費用計	9,026	23,582	26,386	26,602	27,764	
外注委託費	4,428	4,462	4,124	4,478	5,260	
水道光熱費	59	5,296	5,904	5,855	5,710	
修繕費	—	194	78	—	464	
保険料	35	158	172	165	158	
公租公課	—	—	2,622	2,621	2,589	
減価償却費	3,639	10,926	10,961	10,961	10,972	
その他	863	2,544	2,522	2,520	2,608	
賃貸事業損益	11,984	55,645	54,810	54,407	54,676	

商-5. イオンモールむさし村山ミュー

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名		イオンモール むさし村山ミュー	鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社
所在地	住居表示	東京都武蔵村山市榎一丁目1番地3	価格時点	平成21年10月31日
	地番	東京都武蔵村山市榎一丁目1番3外2筆	鑑定評価額	30,600,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	27,000,000
	地積 (㎡)	137,507.50	土地価格	11,200,000
	用途地域	工業地域	建物価格	15,827,760
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	30,100,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	30,600,000
	用途	店舗・駐車場・映画館	割引率 (%)	4.8
	延床面積 (㎡)	137,466.97	最終還元利回り (%)	5.3
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成18年10月16日	調査機関(注)	①ハイ国際コンサルタント ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	38,400	調査時点	①平成19年8月9日 ②平成19年9月18日	
取得日	平成19年11月20日	再調達価格 (千円)	15,245,600	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (11年) (千円)	828,980
賃貸可能面積 (㎡)	137,466.97	PML (%)	15.2	
賃貸面積 (㎡)	137,466.97	関係者		
賃貸可能戸数	-	不動産信託受託者	住友信託銀行株式会社	
賃貸戸数	-	PM会社	イオンモール株式会社	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	-	
年間賃料総額 (百万円)	1,913	設計者	株式会社フジター級建築士事務所、株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所	
敷金・保証金等 (円)	1,861,961,145	構造設計者	株式会社フジター級建築士事務所、株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所	
マスターリース種別	-	施工者	フジタ・竹中建設共同企業体 (構成員: 株式会社フジタ、竹中工務店)	
テナント数	1	確認検査機関	指定確認検査機関 (ビューローベリタスジャパン株式会社)	
主なテナント	イオンモール株式会社			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)				
運用期間 (日数)	第5期 自:平成19年11月20日 至:平成20年4月30日 (163日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	838,077	935,157	935,157	953,987
賃貸料収入	838,077	935,157	935,157	953,285
その他収入	-	-	-	701
不動産賃貸費用計	211,926	346,319	346,553	368,088
外注委託費	5,366	6,000	6,000	6,000
水道光熱費	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-
保険料	4,848	5,750	5,694	5,768
公租公課	-	132,753	132,743	154,504
減価償却費	200,800	200,800	200,800	200,800
その他	910	1,014	1,315	1,014
賃貸事業損益	626,150	588,837	588,603	585,899

商-6. イオンモール神戸北

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	イオンモール神戸北		鑑定評価機関	シービー・リチャードエリス株式会社
所在地	住居表示	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番地1	価格時点	平成21年10月31日
	地番	兵庫県神戸市北区上津台八丁目2番1外5筆	鑑定評価額	15,600,000
土地	権利形態(注1)	所有権及び賃借権	積算価格	17,300,000
	地積 (㎡)	173,565.50	土地価格	4,480,000
	用途地域	準工業地域	建物価格	13,714,900
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	15,600,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	15,600,000
	用途	店舗・駐車場	割引率 (%)	5.3
	延床面積 (㎡)	128,031.55	最終還元利回り (%)	5.8
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
	建築時期	平成18年11月15日	調査機関(注2)	①ハイ国際コンサルタント ②竹中工務店
取得価格 (百万円)	19,200	調査時点	①平成19年8月10日 ②平成19年9月18日	
取得日	平成19年11月20日	再調達価格 (千円)	13,441,000	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (11年) (千円)	672,510
賃貸可能面積 (㎡)	128,031.55	PML (%)	9.9	
賃貸面積 (㎡)	128,031.55	関係者		
賃貸可能戸数	—	不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	—	PM会社	株式会社ジオ・アカマツ	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	—	
年間賃料総額 (百万円)	1,157	設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
敷金・保証金等 (円)	578,820,000	構造設計者	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	
マスターリース種別	—	施工者	竹中工務店	
テナント数	1	確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人日本建築総合試験所)	
主なテナント	イオンモール株式会社	特記事項		
該当事項はありません。				
注記				
(注1) 本物件の土地の一部(2筆)は神戸市が所有し、不動産信託受託者が事業用転借地権設定契約に基づき転々借地権(満了日:平成38年2月28日)の設定を受けています。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路(現状未供用)であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、不動産信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。				
(注2) PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)				
運用期間 (日数)	第5期 自:平成19年11月20日 至:平成20年4月30日 (163日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	517,618	578,833	578,827	578,878
賃料収入	517,618	578,820	578,820	578,820
その他収入	—	13	7	58
不動産賃貸費用計	185,462	295,922	300,396	299,639
外注委託費	2,683	3,000	3,000	3,000
水道光熱費	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—
保険料	3,889	4,664	4,544	4,590
公租公課	—	108,719	113,014	112,509
減価償却費	173,402	173,402	173,402	173,402
その他	5,487	6,135	6,435	6,135
賃貸事業損益	332,155	282,911	278,431	279,239

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21年10月31日
	地番	東京都渋谷区猿楽町9番1	鑑定評価額	5,421,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	6,051,000
	地積 (㎡)	2,134.66	土地価格	4,590,000
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	建物価格	1,461,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	6,005,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	5,421,000
	用途	共同住宅・駐車場・店舗	割引率 (%)	4.6
	延床面積 (㎡)	8,192.31	最終還元利回り (%)	5.4
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付6階建		
		建築時期	平成15年2月10日	
取得価格 (百万円)	6,869		建物状況調査報告書の概況	
取得日	平成17年9月9日		調査機関	竹中工務店
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			調査時点	平成20年6月17日
賃貸可能面積 (㎡)	5,338.97		再調達価格 (千円)	1,961,000
賃貸面積 (㎡)	4,415.51		長期修繕費 (12年) (千円)	190,460
賃貸可能戸数	83		PML (%)	10.1
賃貸戸数	50		関係者	
稼働率 (%)	82.7		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
年間賃料総額 (百万円)	273		PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社
敷金・保証金等 (円)	75,931,400		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
マスターリース種別	パス・スルー型		設計者	清水建設株式会社
テナント数	67		構造設計者	清水建設株式会社
主なテナント	-		施工者	清水建設株式会社
特記事項			確認検査機関	指定確認検査機関 (日本ERI株式会社)
本物件の東南側隣接地 (9番2) との境界付近において、隣接地からブロック塀の一部が越境しています。なお、受託者と隣接地所有者との間でブロック塀の処置に関し、確認書を締結しています。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日 (184日)	第5期 自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日 (182日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	187,698	183,424	180,478	141,352	146,775
賃貸料収入	175,188	178,164	150,359	134,366	138,197
その他収入	12,509	5,259	30,118	6,986	8,578
不動産賃貸費用計	59,257	59,640	71,222	61,788	63,704
外注委託費	20,827	21,915	32,038	22,818	21,537
水道光熱費	4,668	4,163	4,552	3,926	3,785
修繕費	749	351	547	1,265	1,921
保険料	168	168	309	339	326
公租公課	6,515	6,214	6,607	6,174	9,427
減価償却費	25,134	25,321	25,325	25,368	25,389
その他	1,193	1,507	1,841	1,896	1,317
賃貸事業損益	128,440	123,784	109,256	79,563	83,070

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21年10月31日
	地番	東京都品川区上大崎一丁目537番5外4筆	鑑定評価額	2,223,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,694,000
	地積 (㎡)	1,279.67	土地価格	1,120,000
	用途地域	第一種住居地域	建物価格	574,000
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	2,338,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,223,000
	用途	共同住宅	割引率 (%)	4.9
	延床面積 (㎡)	2,797.66	最終還元利回り (%)	5.7
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,680		調査機関	竹中工務店
取得日	平成17年9月9日		調査時点	平成20年6月18日
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	782,500
賃貸可能面積 (㎡)	2,671.96		長期修繕費 (12年) (千円)	111,990
賃貸面積 (㎡)	2,432.49		PML (%)	北棟11.0/南棟13.4 全体12.9
賃貸可能戸数	37		関係者	
賃貸戸数	26		不動産信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
稼働率 (%)	91.0		PM会社	住友不動産建物サービス株式会社
年間賃料総額 (百万円)	136		マスターリース会社	有限会社ARMリーシング
敷金・保証金等 (円)	22,341,382		設計者	株式会社遠藤剛生建築事務所
マスターリース種別	パス・スルー型		構造設計者	株式会社遠藤剛生建築事務所
テナント数	33		施工者	清水建設株式会社
主なテナント	-		確認検査機関	指定確認検査機関 (株式会社東京建築検査機構)
特記事項				
該当事項はありません。				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日 (184日)	第5期 自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日 (182日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	75,373	76,127	75,149	67,294	70,299	
賃貸料収入	70,022	72,512	72,708	64,810	69,696	
その他収入	5,351	3,614	2,441	2,483	603	
不動産賃貸費用計	26,460	23,426	23,976	23,857	22,480	
外注委託費	14,138	10,934	11,172	11,036	9,454	
水道光熱費	602	634	629	680	600	
修繕費	62	174	566	-	-	
保険料	183	181	179	165	159	
公租公課	2,511	2,514	2,454	2,458	3,334	
減価償却費	8,203	8,271	8,276	8,270	8,283	
その他	759	715	698	1,246	649	
賃貸事業損益	48,913	52,701	51,172	43,436	47,819	

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21年10月31日
	地番	東京都港区赤坂八丁目419番 2外1筆	鑑定評価額	2,355,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,236,000
	地積 (㎡) (注)	957.09	土地価格	1,589,000
	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	647,200
	容積率/建蔽率 (%)	400/60、300/60	直接還元法による収益価格	2,466,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,355,000
	用途	共同住宅	割引率 (%)	4.8
	延床面積 (㎡)	3,513.53	最終還元利回り (%)	5.4
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ 鋼板葺地下1階付6階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,751	調査機関	竹中工務店	
取得日	平成17年9月9日	調査時点	平成20年6月18日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	876,900
賃貸可能面積 (㎡)	2,888.40	関係者	長期修繕費 (12年) (千円)	105,660
賃貸面積 (㎡)	2,452.62	不動産信託受託者	PML (%)	8.4
賃貸可能戸数	47	PM会社	住友不動産建物サービス株式会社	
賃貸戸数	34	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
稼働率 (%)	84.9	設計者	株式会社類設計室	
年間賃料総額 (百万円)	127	構造設計者	株式会社類設計室	
敷金・保証金等 (円)	19,319,000	施工者	株式会社熊谷組	
マスターリース種別	パス・スルー型	確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人 日本建築センター)	
テナント数	40	特記事項		
主なテナント	-	本物件の北西側隣接地 (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接地所有者にあり、ブロック塀が本物件の土地に越境している旨確認し、ブロック塀を再建造する場合は414番及び415番上にもみ建造する旨の確認書が平成14年4月9日付で締結されています。		
注記				
(注) 本物件の建物は419番2を敷地として建築確認を申請をし、検査済証の交付を受けています。419番1 (地目: 公衆用道路 面積: 80.62㎡) は私道として負担をしています。本件私道負担に関し他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。				

収支の状況 (千円)						
運用期間 (日数)	第4期 自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日 (184日)	第5期 自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日 (182日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)	
不動産賃貸収入計	69,843	75,278	74,711	73,702	63,242	
賃貸料収入	62,024	72,161	73,228	72,457	59,882	
その他収入	7,819	3,117	1,483	1,244	3,359	
不動産賃貸費用計	29,916	24,745	24,394	23,031	30,128	
外注委託費	14,566	9,253	8,762	7,400	13,483	
水道光熱費	776	767	793	829	822	
修繕費	-	333	448	63	294	
保険料	129	130	172	175	168	
公租公課	2,633	2,638	2,591	2,592	3,663	
減価償却費	10,848	10,852	10,864	10,870	10,870	
その他	961	770	761	1,099	823	
賃貸事業損益	39,927	50,533	50,317	50,671	33,113	

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21年10月31日
	地番	東京都港区南青山四丁目479番外1筆	鑑定評価額	2,341,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	2,005,000
	地積 (㎡) (注)	711.68	土地価格	1,516,000
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物価格	488,900
	容積率/建蔽率 (%)	300/60	直接還元法による収益価格	2,463,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,341,000
	用途	共同住宅・店舗	割引率 (%)	4.5
	延床面積 (㎡)	2,416.50	最終還元利回り (%)	5.1
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下1階付5階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,575	調査機関	竹中工務店	
取得日	平成17年9月9日	調査時点	平成20年6月17日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	573,000
賃貸可能面積 (㎡)	1,905.13	関係者	長期修繕費 (12年) (千円)	80,330
賃貸面積 (㎡)	1,653.32	不動産信託受託者	PML (%)	9.9
賃貸可能戸数	45	PM会社	三井不動産住宅リース株式会社	
賃貸戸数	41	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
稼働率 (%)	86.8	設計者	株式会社類設計室	
年間賃料総額 (百万円)	119	構造設計者	株式会社類設計室	
敷金・保証金等 (円)	33,314,000	施工者	株式会社鴻池組	
マスターリース種別	パス・スルー型	確認検査機関	指定確認検査機関 (イーホームズ株式会社)	
テナント数	42	特記事項		
主なテナント	-	本物件の土地の東南側に隣接地 (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が平成12年4月7日付で締結されています。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、本資産運用会社の知る限り、本件私道負担に関し他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	74,065	73,319	72,201	70,067	70,813
賃貸料収入	69,236	69,246	66,820	65,879	61,687
その他収入	4,828	4,073	5,380	4,188	9,126
不動産賃貸費用計	21,649	19,890	24,073	23,184	21,314
外注委託費	8,558	6,978	9,944	8,961	7,597
水道光熱費	2,323	2,255	2,495	2,608	2,111
修繕費	75	-	31	58	102
保険料	145	146	147	136	130
公租公課	1,110	1,110	2,001	2,000	1,969
減価償却費	8,421	8,421	8,421	8,421	8,421
その他	1,014	978	1,031	998	981
賃貸事業損益	52,415	53,429	48,127	46,882	49,498

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21年10月31日
	地番	東京都港区南麻布五丁目79番46	鑑定評価額	1,982,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,649,000
	地積 (㎡) (注)	608.63	土地価格	1,083,000
	用途地域	第一種住居地域	建物価格	566,000
	容積率/建蔽率 (%)	400/60	直接還元法による収益価格	2,062,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	1,982,000
	用途	共同住宅・店舗	割引率 (%)	4.8
	延床面積 (㎡)	2,422.10	最終還元利回り (%)	5.6
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	建物状況調査報告書の概況	
取得価格 (百万円)	2,256	調査機関	竹中工務店	
取得日	平成17年9月9日	調査時点	平成20年6月17日	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			再調達価格 (千円)	656,700
賃貸可能面積 (㎡)	1,983.15	関係者	長期修繕費 (12年) (千円)	103,930
賃貸面積 (㎡)	1,840.82	不動産信託受託者	PML (%)	12.9
賃貸可能戸数	53	PM会社	中央三井信託銀行株式会社	
賃貸戸数	49	マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	
稼働率 (%)	92.8	設計者	株式会社類設計室	
年間賃料総額 (百万円)	132	構造設計者	株式会社類設計室	
敷金・保証金等 (円)	49,529,860	施工者	株式会社熊谷組	
マスターリース種別	パス・スルー型	確認検査機関	指定確認検査機関 (財団法人日本建築センター)	
テナント数	49	特記事項		
主なテナント	-	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、本件私道負担に関しては、平成19年12月17日付で、本物件と同様の私道負担をしている南側所有者との間で、双方が負担する私道部分に掘削等の必要が生じた場合は相手方に相談する旨を合意しています。当該合意では、当事者が所有する私道部分等を第三者に譲渡した場合、当該新所有者にも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。他の私道の所有者及び私道利用者との合意事項はありません。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日 (184日)	第5期 自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日 (182日)	第6期 自：平成20年5月1日 至：平成20年10月31日 (184日)	第7期 自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日 (181日)	第8期 自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	65,676	64,189	58,339	71,517	67,549
賃貸料収入	63,886	60,891	55,600	68,708	66,710
その他収入	1,790	3,297	2,738	2,809	838
不動産賃貸費用計	22,313	19,255	23,056	20,167	19,149
外注委託費	11,684	8,451	11,299	8,383	7,765
水道光熱費	801	844	1,021	827	799
修繕費	-	73	34	328	13
保険料	437	440	242	148	142
公租公課	1,156	1,158	2,205	2,206	2,157
減価償却費	7,713	7,713	7,713	7,748	7,748
その他	520	573	539	524	522
賃貸事業損益	43,363	44,933	35,282	51,350	48,400

住-6. フォレスト・ヒル仙台青葉

物件概要			鑑定評価サマリー (千円)	
物件名	フォレスト・ヒル仙台青葉		鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区 川内澗橋通5番地1	価格時点	平成21年10月31日
	地番	宮城県仙台市青葉区 川内澗橋通5番1	鑑定評価額	2,270,000
土地	権利形態	所有権	積算価格	1,650,000
	地積 (㎡)	4,016.54	土地価格	341,004
	用途地域	第2種住居地域	建物価格	1,308,386
	容積率/建蔽率 (%)	200/60	直接還元法による収益価格	2,280,000
建物	権利形態	所有権	DCF法による収益価格	2,260,000
	用途	共同住宅	割引率 (%)	6.0
	延床面積 (㎡)	8,146.44	最終還元利回り (%)	6.4
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	建物状況調査報告書の概況	
建築時期	平成19年3月8日	調査機関(注)	①マスターデザイナーズ ②エヌエス環境 ③竹中工務店	
取得価格 (百万円)	2,450	調査時点	①平成19年4月9日 ②平成19年3月30日 ③平成19年3月30日	
取得日	平成19年5月1日	再調達価格 (千円)	1,414,130	
賃貸借の状況 (平成21年10月31日現在)			長期修繕費 (10年) (千円)	40,170
賃貸可能面積 (㎡)	6,472.40	PML (%)	南棟11.5/西棟11.7/ 東棟12.0 全体11.7	
賃貸面積 (㎡)	6,472.40	関係者		
賃貸可能戸数	252	不動産信託受託者	新信託銀行株式会社	
賃貸戸数	252	PM会社	株式会社アイショウ	
稼働率 (%)	100.0	マスターリース会社	有限会社ARMリーシング	
年間賃料総額 (百万円)	193	設計者	株式会社間組東北支店一級建築 士事務所	
敷金・保証金等 (円)	14,662,300	構造設計者	株式会社エノア総合計画事務所	
マスターリース種別	パス・スルー型	施工者	株式会社間組	
テナント数	252	確認検査機関	指定確認検査機関 (日本ERI株 式会社)	
主なテナント	-			
特記事項				
該当事項はありません。				
注記				
(注) 土壌環境調査の調査機関はエヌエス環境、PML調査の調査機関は竹中工務店です。				

収支の状況 (千円)					
運用期間 (日数)	第4期 自:平成19年5月1日 至:平成19年10月31日 (184日)	第5期 自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日 (182日)	第6期 自:平成20年5月1日 至:平成20年10月31日 (184日)	第7期 自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日 (181日)	第8期 自:平成21年5月1日 至:平成21年10月31日 (184日)
不動産賃貸収入計	96,084	96,840	95,929	98,442	96,608
賃貸料収入	95,806	95,844	95,699	94,872	96,097
その他収入	277	995	229	3,569	510
不動産賃貸費用計	39,077	38,704	50,056	49,036	46,005
外注委託費	11,479	10,840	10,731	13,441	11,008
水道光熱費	740	1,078	1,000	1,155	944
修繕費	-	-	94	178	-
保険料	412	377	363	331	319
公租公課	-	-	11,453	7,469	7,286
減価償却費	25,326	25,326	25,338	25,369	25,416
その他	1,119	1,082	1,074	1,091	1,030
賃貸事業損益	57,006	58,135	45,873	49,406	50,602

g. 担保提供の状況

(平成21年10月31日現在)

物件番号	物件名称	担保状況	担保種類	担保権者	直近鑑定評価額 (百万円)
オ-1	新三ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,410
オ-2	35山京ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	4,364
オ-3	渋谷ウエストビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,824
オ-4	千葉ウエストビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,330
オ-5	成田TTビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	1,994
オ-6	宇都宮センタービル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,170
オ-7	サザン水戸ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,100
オ-8	堀川通四条ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,020
オ-9	KYUHO江坂ビル	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	1,760
オ-10	内神田ビル	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	3,352
商-1	ラ・ポルト青山	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	13,860
商-3	西野ビル	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,029
商-4	リーフコンフォート新小岩	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,310
商-5	イオンモールむさし村山ミュー	有担保	質権	株式会社三井住友銀行、シ団	30,600
商-6	イオンモール神戸北	有担保	質権	株式会社三井住友銀行、シ団	15,600
住-1	ミルーム代官山	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	5,421
住-2	ミルーム白金台	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,223
住-3	ミルーム乃木坂	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,355
住-4	ミルーム南青山	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	2,341
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	有担保	質権	シ団、株式会社あおぞら銀行、 株式会社三井住友銀行	1,982
住-6	フォレスト・ヒル仙台青葉	有担保	質権	株式会社あおぞら銀行	2,270
合 計 (21物件)					106,315

(注1) 直近鑑定評価額は、当該第8期末評価額を記載しています。

(注2) 「シ団」とは、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社東京スター銀行、三菱UFJリース株式会社及び芙蓉総合リース株式会社により組成されるシンジケート団を表します。

(注3) 本書の日付現在のシ団を担保権者とする被担保債権額は25,297百万円です。

(注4) 本書の日付現在の株式会社あおぞら銀行を担保権者とする被担保債権額は8,500百万円です。

(注5) 本書の日付現在の株式会社三井住友銀行を担保権者とする被担保債権額は35,210百万円です。

(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、最終営業期間の末日までに計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間 (注)	工事予定金額 (注) (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	空調設備更新工事	平成22年1月～平成22年3月	20	—	—
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	受変電設備更新工事	平成22年1月～平成22年2月	14	—	—
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	共用部改修工事	平成21年11月～平成21年12月	22	—	—
西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	内装設備改修工事	平成21年11月	12	—	—

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

b. 期中の資本的支出

第8期において、本投資法人が運用資産に対して実施した資本的支出の概要は以下の通りです。

また、当期の資本的支出の総額は49百万円であり、当期費用に区分された修繕費17百万円と合わせて67百万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 (注) (百万円)
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	空調設備更新工事	平成21年6月～平成21年9月	41
その他の資本的支出				8
合計				49

(注) 工事金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
前期末積立金残高	238	250	303	199	220	574
当期積立額	350	182	149	166	394	325
当期積立金取崩額	338	129	253	145	40	419
次期繰越額	250	303	199	220	574	481

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 上位テナント及び主なテナントへの賃貸状況等

a. 上位テナントの一覧

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

平成21年10月31日現在

	テナント名 (注1)	業種 (注2)	入居物件名	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 シェア (%) (注4)
1	イオンモール株式会社	不動産賃貸業・管理業	イオンモールむさし村山ミュージオンモール神戸北	265,498.52	78.7
2	セントラルスポーツ株式会社	その他の教育、学習支援業	西野ビル	3,740.18	1.1
3	株式会社テクノロジーネットワークス	通信業	渋谷ウエストビル	2,592.26	0.8
4	株式会社日新システムズ	情報サービス業	堀川通四条ビル	1,446.28	0.4
5	第一生命保険相互会社	保険業（保険媒介代理業、保健サービス業を含む）	成田TTビル	1,310.69	0.4
6	株式会社トランスコンテナ	水運業	35山京ビル	1,283.92	0.4
7	リコーテクノシステムズ株式会社	情報サービス業	35山京ビル 千葉ウエストビル	1,166.27	0.3
8	ヤマトロジスティクス株式会社	航空運輸業	35山京ビル	1,151.34	0.3
9	NECファシリティーズ株式会社	設備工事業	サザン水戸ビル 堀川通四条ビル	1,040.83	0.3
10	株式会社AZホールディングス	専門サービス業	35山京ビル	1,014.85	0.3

(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19年11月改訂）の中分類に基づいて記載しています。

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

(注4) 「総賃貸面積シェア」の欄には、該当するエンドテナントの賃貸面積を前記「(イ) 信託受益権及び信託不動産の概要 c. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸面積の合計で除した割合の小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

b. テナントに関する情報

i. 投資不動産全体

延べテナントの総数	698	
総賃貸面積の合計 (㎡)	337,289.76	
総賃貸可能面積の合計 (㎡)	343,343.58	
最近5年の稼働率の推移 (%)	第1期（平成18年4月30日）	93.0
	第2期（平成18年10月31日）	95.1
	第3期（平成19年4月30日）	96.1
	第4期（平成19年10月31日）	95.3
	第5期（平成20年4月30日）	98.8
	第6期（平成20年10月31日）	98.2
	第7期（平成21年4月30日）	98.1
	第8期（平成21年10月31日）	98.2

(注) 「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

ii. 主要な物件

「主要な物件」とは、当期の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計の10%以上を占める物件をいい、イオンモールむさし村山ミュー（25.4%）、イオンモール神戸北（15.4%）及びラ・ポルト青山（10.2%）がこれに該当します。

イオンモールむさし村山ミュー		最近5年の稼働率の推移（%）	
テナント数	1	第1期（平成18年4月30日）	—
総賃貸面積（㎡）	137,466.97	第2期（平成18年10月31日）	—
総賃貸可能面積（㎡）	137,466.97	第3期（平成19年4月30日）	—
不動産賃貸事業収益	第8期 953百万円	第4期（平成19年10月31日）	—
		第5期（平成20年4月30日）	100.0
		第6期（平成20年10月31日）	100.0
		第7期（平成21年4月30日）	100.0
		第8期（平成21年10月31日）	100.0

イオンモール神戸北		最近5年の稼働率の推移（%）	
テナント数	1	第1期（平成18年4月30日）	—
総賃貸面積（㎡）	128,031.55	第2期（平成18年10月31日）	—
総賃貸可能面積（㎡）	128,031.55	第3期（平成19年4月30日）	—
不動産賃貸事業収益	第8期 578百万円	第4期（平成19年10月31日）	—
		第5期（平成20年4月30日）	100.0
		第6期（平成20年10月31日）	100.0
		第7期（平成21年4月30日）	100.0
		第8期（平成21年10月31日）	100.0

ラ・ポルト青山		最近5年の稼働率の推移（%）	
テナント数	19	第1期（平成18年4月30日）	100.0
総賃貸面積（㎡）	4,171.26	第2期（平成18年10月31日）	100.0
総賃貸可能面積（㎡）	3,805.32	第3期（平成19年4月30日）	100.0
不動産賃貸事業収益	第8期 382百万円	第4期（平成19年10月31日）	100.0
		第5期（平成20年4月30日）	100.0
		第6期（平成20年10月31日）	74.4
		第7期（平成21年4月30日）	80.0
		第8期（平成21年10月31日）	91.2

(注) 「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

iii. 主なテナントへの賃貸条件

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

平成21年10月31日現在

テナント名	イオンモール株式会社	テナント賃貸面積 (注1)	①137,466.97㎡ ②128,031.55㎡
業種	不動産賃貸業・管理業	総賃貸面積シェア (注2)	①40.8% ②38.0%
入居物件名	①イオンモールむさし村山ミュー、②イオンモール神戸北		
契約期間(注3)(注4) (開始日～満了日)	①開始日：平成18年11月13日 満了日：平成33年11月13日 ②開始日：平成18年11月15日 満了日：平成38年1月31日	賃貸面積(注3)	①137,466.97㎡ ②128,031.55㎡
年間賃料・共益費(注3)	①1,913,823,456円 ②1,157,640,000円	敷金・保証金(注3)	①1,861,961,145円 ②578,820,000円
賃料改定条件(注3)	①賃貸借開始日の翌日から10年間は賃料改定ができません。その後は、2年毎に諸般の経済情勢の変化等を考慮し、改定を協議することができます。 ②賃貸借開始日から10年間は賃料改定ができません。その後は、3年毎に公租公課等賃貸人が負担する運営諸費用の増減等を勘案して、賃料改定を行うことができます。		
契約更新条件(注3)	①賃貸借期間満了の1年前までに相手方に対し書面による更新拒絶又は解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて2年間更新され、以降も同様となります。 ②賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面による更新を拒絶する旨の意思表示をしないときは、本契約は同一契約内容にて10年間更新され、以降も同様となります。		
特記事項(注3)	①賃貸借開始日後10年経過以降は、1年前の予告をもって各相手方に対し書面による解約の申入れをしたときは、本契約はその期限の到来により終了します。 ②賃借人は賃貸借開始日より10年を経過するまでの期間は、本契約を解約することができませんが、当該期間において、解約する日から当該10年を経過するまでの期間に係る賃料全額を支払うことで解約することができます。また、その後は、15か月前に賃貸人に対して書面による通知をして(又は15か月分の賃料相当額を支払うことによって即時に)、解約を申し入れることができます。		

(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各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、各運用資産ごとに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21年10月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づき記載しています。

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

c. 売上歩合制による賃貸借契約の導入状況

平成21年10月31日現在において、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積のうち、売上歩合制による賃貸借契約を締結しているエンドテナントの賃貸面積の合計(以下「売歩テナント賃貸面積」といいます。)は、以下の通りです。

物件名	総賃貸可能面積 (A)	売歩テナント 賃貸面積(B)	(B) / (A) (注)
商-1 ラ・ポルト青山	343,343.58㎡	1,691.69㎡	0.5%
商-5 イオンモールむさし村山ミュー		137,466.97㎡	40.0%

(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】

各計算期間末日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通りです。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、各月末日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3期計算期間末 (平成19年4月末日)	65,658,647 (64,662,523)	31,480,154 (30,484,030)	495,750 (480,063)
第4期計算期間末 (平成19年10月末日)	70,674,181 (69,771,846)	31,357,786 (30,455,451)	493,823 (479,613)
第5期計算期間末 (平成20年4月末日)	130,568,342 (128,904,598)	54,920,092 (53,256,349)	455,768 (441,961)
第6期計算期間末 (平成20年10月末日)	130,145,162 (128,928,353)	54,454,666 (53,237,857)	451,905 (441,807)
第7期計算期間末 (平成21年4月末日)	129,510,079 (128,517,400)	54,219,733 (53,227,054)	449,956 (441,718)
第8期計算期間末 (平成21年10月末日)	128,464,947 (127,647,837)	54,042,657 (53,225,546)	448,486 (441,705)

(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通りです。

直近6計算期間 の計算期間別最 高・最低投資口 価格	期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	決算年月	平成19年 4月	平成19年 10月	平成20年 4月	平成20年 10月	平成21年 4月	平成21年 10月
	最高(円)	706,000	724,000	447,000	368,000	134,700	150,000
	最低(円)	477,000	423,000	340,000	65,000	52,600	111,800

月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	月別	平成21年 5月	平成21年 6月	平成21年 7月	平成21年 8月
	最高(円)	133,000	150,000	143,800	148,800
	最低(円)	113,500	111,800	122,300	126,900
	売買高 (口)	6,213	9,575	7,976	6,319
	月別	平成21年 9月	平成21年 10月	平成21年 11月	平成21年 12月
	最高(円)	149,600	135,700	130,000	121,400
	最低(円)	128,100	114,100	95,300	109,500
	売買高 (口)	5,944	12,001	11,851	10,250

(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3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	996,124	15,687
第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	902,335	14,210
第5期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	1,663,743	13,807
第6期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	1,216,809	10,098
第7期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	992,679	8,238
第8期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	817,110	6,781

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3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	3.2%	(6.4%)
第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	2.9%	(5.7%)
第5期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	3.9%	(7.8%)
第6期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	2.2%	(4.4%)
第7期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	1.8%	(3.7%)
第8期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	1.5%	(3.0%)

(注) 自己資本利益率=当期純利益/平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2

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（現 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人（当時商号：イーアセット投資法人）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	第三者割当による投資口発行
平成19年4月5日	規約の変更
平成19年11月19日	第三者割当による投資口発行
平成20年1月16日	規約の変更（「ラサール ジャパン投資法人」への商号変更を含む。）
平成20年12月19日	規約の変更
平成21年12月15日	JRFとの本合併契約の締結
平成22年1月26日	本合併契約の承認

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	山中 智	昭和53年4月 昭和62年7月 平成6年4月 平成9年10月 平成12年4月 平成13年5月 平成13年6月 平成18年4月 平成19年1月 平成20年9月 平成20年10月 平成20年12月 平成21年1月 平成21年8月	住友生命保険相互会社入社 スミトモライフリアルティ（ニューヨーク） 副社長 ロサンゼルス支店長 住友生命保険相互会社 不動産部長代理 同社 個人ローン部（本社）個人ローン課長 同社 不動産部上席部長代理 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社 取締役運営本部長就任 住友生命保険相互会社 不動産部担当部長 株式会社ニューシティコーポレーション 執行役員上席副社長就任 ラサール インベストメント マネージメント株式会社入社 REIT企画室 ディレクター ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社出向 代表取締役社長就任 ラサール ジャパン投資法人 執行役員就任（現任）（注） ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長兼投資運用部長就任 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長就任（現任）	0
監督役員	松丸洋行	昭和63年10月 平成4年3月 平成4年9月 平成4年11月 平成15年5月 平成15年7月 平成17年2月 平成17年4月 平成20年12月 平成21年9月	太田昭和監査法人（現：新日本有限責任監査法人）入所 公認会計士登録 有限会社原木中山ゴルフセンター監査役就任（現任） センチュリー監査法人（現：新日本有限責任監査法人）入所 税理士登録 クリア会計事務所開業 有限会社クリア会計事務所（現：有限会社クリア会計）設立 取締役就任 イーアセット投資法人（現：ラサール ジャパン投資法人） 監督役員就任（現任） 有限会社クリア会計事務所（現：有限会社クリア会計） 代表取締役就任（現任） 税理士法人クリア会計 代表社員就任（現任）	0
監督役員	藤井和典	昭和60年4月 平成16年4月 平成18年10月 平成18年10月 平成20年1月 平成21年10月	住友商事株式会社入社 司法研修所 弁護士登録（第一東京弁護士会） 成和共同法律事務所（現：成和明哲法律事務所）入所 ラサール ジャパン投資法人 監督役員就任（現任） 藤井法律事務所開業	0

(注) 山中智氏は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、金融庁長官への兼職の届出をしています。

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第17条）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第18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18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。

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

平成21年12月15日付で、JRFとの間で平成22年3月1日を合併効力発生日として本合併契約を締結しました。同契約は平成22年1月26日開催の投資主総会で承認されています。詳細は前記「第1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 ② 事業の概況 (ハ) 決算後に生じた重要な事実 a. JRFとの合併」及び「同 b. 投資主総会の開催」をご参照下さい。

(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

上記のほか、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、金融商品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】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7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、金融商品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、原則として次の通り運用資産の種類毎に定めます（規約第27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、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（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。）、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慣行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

・ 金融商品取引所に上場されている不動産対応証券等

金融商品取引所が開設する取引所金融商品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。

・ 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

・ 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品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. デリバティブ取引に係る権利

・ 金融商品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。

・ 金融商品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。

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

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慣行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、原則として下記のように評価するものとします(規約第27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、地上権又は不動産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慣行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27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(三菱UFJ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】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(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(規約第26条)。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です(規約第9条)。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします(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6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。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程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該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商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。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

① 本資産運用会社：ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

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、本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ます。）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 本投資法人又は本資産運用会社は、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、本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できないものとします。</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 本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、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>b 契約に定める本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 本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、本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。）（注1）でなくなったとき。</p> <p>(2) 投信法第200条各号（注2）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	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

(注1) 投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）」と読み替えられるものとします。

(注2) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の規定によります。

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	以下に掲げる場合には、契約を解除することができます。 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。 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。 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。
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	以下に掲げる場合には、契約を解除することができます。 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。 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。 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。 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。
変更等	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。

③ 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社
投資口事務代行委託契約

期間	契約の効力発生日である平成22年1月27日から1年間とします。
更新	契約の有効期間満了の2か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から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1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本契約は、以下に定めるところによりその効力を失うものとします。</p> <p>i 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、本契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii 以下のa.乃至c.に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、b.の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。</p> <p>a. 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続及び特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>b. 本投資法人の責めに帰すべき事由により本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠り、投資主名簿等管理人の是正を求める旨の通知の後30日以内にかかる届出が行われなかった場合</p> <p>c. 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止</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が本契約に定める義務の重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、本契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p>
変更等	本契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえこれを改定することができます。

④ 特別口座管理人：中央三井信託銀行株式会社
特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> i 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ii 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 iii 本投資法人又は特別口座管理人のいずれか一方が契約に違反し、かつその違反が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ときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に終了します。 iv 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は本投資法人若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、本投資法人又は特別口座管理人が契約の解約を相手方に文書で通知した場合。この場合における契約の終了日については上記iii後段の規定を準用します。
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議の上速やかに変更します。

⑤ 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第30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31条第1項及び第2項）。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ヘ) 公告方法

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

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の見積りの条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、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267条）。
- a. 通常の見積りの条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の見積りの条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

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、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203条）。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203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、i. その執行役員又は監督役員、ii. その資産運用会社、iii. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、iv. その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- 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. 不動産の管理の委託
- f. 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201条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

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、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

本資産運用会社は、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201条第1項に規定される利害関係人等、(ロ) 本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年間に於いて利害関係者の役員、使用人又は顧問となつ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（調査報告書を含みます。）の110%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（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。
 - (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
- 本資産運用会社は、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順に加え、以下の手順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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

該当事項はありません。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権（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、第106条）
 - (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約（ただし、成立時の資産運用会社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205条、第206条第1項）
 - (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
 - (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12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1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第14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14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) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。
 - (ホ) 上記(ニ)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13条第2項）。
 - (ヘ) 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又は登録投資口質権者とするものとします（投信法第77条の3第2項、規約第12条第2項）。
 - (ト) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条、規約第13条の2第1項）。
 - (チ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2、規約第13条の2第2項）。
 - (リ) 上記(ト)及び(チ)の定めに基づき、書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条及び第92条の2、規約第13条の2第3項）。

(2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条第1項、第3項）
- 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、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- ② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第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回復することができな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 投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）
投資主は、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、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投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- ⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の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 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）
発行済投資口の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、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。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。
- ⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）
発行済投資口の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。
- ⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）
発行済投資口の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。
- ⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）
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。
- ⑩ 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。

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

（4）残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

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

（5）払戻請求権（規約第7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。

ただし、本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

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

投資主は、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。

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

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計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、理由を明らかにしてしなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

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

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

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社

② 資本金の額

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（当時商号：株式会社エルトレジャー、平成16年4月商号変更：株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ、平成19年11月商号変更：ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社）
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
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第302号）

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数（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年間における資本金の額の増減
平成16年1月24日 資本金の額を1,000万円から1億1,500万円に増資
平成17年6月17日 資本金の額を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

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権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年内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員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、補欠として選任され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。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

- (ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
 本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約は、本合併の効力発生を条件として合併効力発生日をもって、解約されます。
 上記のほか、本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
 (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
 (ハ) 本投資法人への報告業務
 (ニ) その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	出資比率 (%) (注)
ラサール インベストメント マネージメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	6,200	100.0

(注) 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	山中 智	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 (非常勤)	中嶋康雄	平成3年4月	株式会社リクルートコスモス入社 エステートアプリケーション事業部	0
		平成3年7月	株式会社リクルートビルマネジメント (株式会社リクルートコスモスから出向)	
		平成3年10月	同社 (株式会社リクルートコスモスから転籍)	
		平成5年10月	株式会社リクルートコスモス 東京支社 建築監理部 (株式会社リクルートビルマネジメントから転籍)	
		平成12年1月	プロスペクト・ディベロップメント・コーポレーション設立 共同創立者、マネージング・ディレクター	
		平成14年6月	ラサール インベストメント マネージメント株式会社入社	
		平成19年1月	同社 CEO就任	
		平成21年1月	同社 代表取締役兼CEO就任 (現任)	
		平成21年1月	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 取締役就任 (現任 非常勤)	
取締役 (非常勤)	中村修次	平成2年4月	住友信託銀行株式会社入社 銀座支店	0
		平成8年7月	同社 総合資金部	
		平成13年8月	UBS証券会社入社 プライベートクライアント本部	
		平成14年9月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社入社	
		平成16年6月	株式会社東京スター銀行入社 インベストメントバンキング部	
		平成17年10月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社入社 財務部長	
		平成20年2月	ラサール インベストメントマネージメント株式会社入社 ストラクチャーード ファイナンス部 ディレクター (現任)	
		平成20年10月	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 取締役就任 (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入所	0
		昭和60年11月	監査法人中央会計事務所入所	
		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 (非常勤)	
		平成10年7月	税理士登録	
		平成14年12月	マルマン株式会社 監査役就任 (非常勤)	
		平成15年6月	アセット・インベスターズ株式会社 (現: マーチャント・バンカーズ株式会社) 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 (現: ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社) 監査役就任 (現任 非常勤)	
		平成19年6月	佐藤食品工業株式会社 社外取締役就任	
		平成19年7月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 監査役就任 (非常勤)	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年9月30日現在 247,260百万円

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

(2) 【関係業務の概要】

① 一般事務受託者としての業務

(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、第3号及び第6号関係（投資法人債に係るものを除きます。））

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年9月30日現在 324,279百万円

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

(イ) 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は、本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。）

(ロ) 上記(イ)に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

a. 分配利益明細簿

b. 投資証券台帳

c. 投資証券不発行管理簿

d. 投資証券払戻金額帳

e. 未払分配利益明細簿

f. 未払払戻金明細簿

g. 上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意する帳簿

(ハ) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限りません。）

(ニ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

- (ホ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本（２）において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- (ヘ) 上記（イ）から（ホ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (ト) 投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の発送並びに議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- (チ) 投資主等に対して分配する金銭（以下、本（２）において「分配金」といいます。）の支払いに関する事務
- (リ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヌ) 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ル) 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- (ヲ) 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- (ワ) 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記（イ）から（ワ）の事務に関連するものに限り、）
- (カ) 上記（イ）から（ワ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- (ヨ) 上記（イ）から（カ）に掲げる事項に付随する事務
- (タ) その他本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 特別口座管理人（投信法第117条第2号関係（投資法人債に係るものを除きます。））

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
中央三井信託銀行株式会社
- ② 資本金の額
平成21年9月30日現在 399,697百万円
- 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

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- (ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事項
- (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
- (ニ) 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への通知及び届出に関する事項
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- (リ) 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事項
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事項
- (ヲ) 上記（イ）から（ル）に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又はそれらの者の常任代理人をいいます。以下本②において同じです。）による請求に関する事項
- (ワ) 上記（イ）から（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (タ) 上記（イ）から（ヨ）に掲げる事項に付随する事項

- (レ) 上記 (イ) から (タ) に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理人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。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

財務諸表に記載している金額は千円単位で表示し、千円未満は切り捨てています。

2. 監査証明について

本投資法人は、第7期計算期間（平成20年11月1日から平成21年4月30日まで）及び第8期計算期間（平成21年5月1日から平成21年10月31日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1 【財務諸表】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,363,209	1,985,582
信託現金及び信託預金	※1 7,402,555	※1 7,360,957
営業未収入金	75,896	37,669
前払費用	119,955	274,961
繰延税金資産	19	37,934
その他	15,307	4,581
流動資産合計	9,976,944	9,701,687
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,711,233	43,756,967
減価償却累計額	△3,093,505	△3,746,344
信託建物（純額）	※1 40,617,727	※1 40,010,623
信託構築物	2,091,413	2,091,413
減価償却累計額	△66,495	△88,100
信託構築物（純額）	※1 2,024,917	※1 2,003,313
信託機械及び装置	363,781	366,698
減価償却累計額	△151,543	△169,383
信託機械及び装置（純額）	※1 212,238	※1 197,315
信託工具、器具及び備品	167,407	168,625
減価償却累計額	△47,250	△54,758
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 120,156	※1 113,867
信託土地	※1 75,890,329	※1 75,890,329
有形固定資産合計	118,865,369	118,215,449
無形固定資産		
ソフトウェア	5,239	4,537
無形固定資産合計	5,239	4,537
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	532,550	472,479
デリバティブ債権	65,026	48,789
繰延税金資産	36,943	—
投資その他の資産合計	644,520	531,269
固定資産合計	119,515,128	118,751,256
繰延資産		
投資口交付費	18,005	12,003
繰延資産合計	18,005	12,003
資産合計	129,510,079	128,464,947

(単位：千円)

	前期 (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	150,432	63,756
短期借入金	※1 15,500,000	※1 15,297,000
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 8,500,000
未払金	249,534	289,038
未払費用	124,769	147,984
未払法人税等	654	704
未払消費税等	10,281	26,564
前受金	375,025	378,740
その他	111,222	46,592
流動負債合計	16,521,921	24,750,382
固定負債		
長期借入金	※1 54,200,000	※1 45,210,000
信託預り敷金及び保証金	4,568,424	4,461,908
固定負債合計	58,768,424	49,671,908
負債合計	75,290,345	74,422,290
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,284,000	53,284,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	992,721	817,145
剰余金合計	992,721	817,145
投資主資本合計	54,276,721	54,101,145
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△56,987	△58,488
評価・換算差額等合計	△56,987	△58,488
純資産合計	※2 54,219,733	※2 54,042,657
負債純資産合計	129,510,079	128,464,947

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自	平成20年11月1日	(自	平成21年5月1日
	至	平成21年4月30日)	至	平成21年10月31日)
営業収益				
貸貸事業収入		※1 3,506,351	※1	3,511,649
その他貸貸事業収入		※1 233,101	※1	245,358
営業収益合計		3,739,452		3,757,007
営業費用				
貸貸事業費用		※1 1,509,738	※1	1,534,396
資産運用報酬		152,680		144,040
資産保管手数料		16,514		16,451
一般事務委託手数料		38,370		39,562
役員報酬		3,600		3,600
ソフトウェア償却費		580		580
その他営業費用		67,654		65,040
営業費用合計		1,789,139		1,803,672
営業利益		1,950,313		1,953,335
営業外収益				
受取利息		4,805		1,529
還付加算金		1		1
その他		1,330		14,153
営業外収益合計		6,137		15,684
営業外費用				
支払利息		782,084		788,381
融資手数料		174,668		271,525
投資口交付費償却		6,001		6,001
その他		—	※2	85,016
営業外費用合計		962,754		1,150,924
経常利益		993,695		818,095
税引前当期純利益		993,695		818,095
法人税、住民税及び事業税		1,005		991
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		1,004		992
当期純利益		992,691		817,103
前期繰越利益		30		42
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		992,721		817,145

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	53,284,000	53,284,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	53,284,000	53,284,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,216,839	992,721
当期変動額		
剰余金の分配	△1,216,809	△992,679
当期純利益	992,691	817,103
当期変動額合計	△224,117	△175,575
当期末残高	992,721	817,145
剰余金合計		
前期末残高	1,216,839	992,721
当期変動額		
当期変動額合計	△224,117	△175,575
当期末残高	992,721	817,145
投資主資本合計		
前期末残高	54,500,839	54,276,721
当期変動額		
当期変動額合計	△224,117	△175,575
当期末残高	54,276,721	54,101,145
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△46,172	△56,987
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△10,815	△1,500
当期変動額合計	△10,815	△1,500
当期末残高	△56,987	△58,488
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△46,172	△56,987
当期変動額		
当期変動額合計	△10,815	△1,500
当期末残高	△56,987	△58,488
純資産合計		
前期末残高	54,454,666	54,219,733
当期変動額		
当期変動額合計	△234,933	△177,076
当期末残高	54,219,733	54,042,657

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
I 当期末処分利益	992,721,307円	817,145,828円
II 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	992,679,000円 (8,238円)	817,110,500円 (6,781円)
III 次期繰越利益	42,307円	35,328円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28条第2項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数120,500口の整数倍数の最大値となる992,679,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>	<p>本投資法人の規約第28条第2項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行投資口数120,500口の整数倍数の最大値となる817,110,500円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第28条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	993,695	818,095
減価償却費	702,846	699,910
ソフトウェア償却費	580	580
投資口交付費償却	6,001	6,001
受取利息	△4,805	△1,529
支払利息	782,084	788,381
合併関連費用	—	62,052
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,360	38,226
前払費用の増減額 (△は増加)	△327,646	△94,935
営業未払金の増減額 (△は減少)	△12,249	2,661
未払金の増減額 (△は減少)	4,232	16,379
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△104,256	16,282
前受金の増減額 (△は減少)	△9,136	3,715
その他	3,946	△87,219
小計	2,025,933	2,268,604
利息の受取額	4,805	1,529
利息の支払額	△747,903	△752,322
合併関連費用の支払額	—	△37,012
法人税等の支払額	△561	△350
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,282,275	1,480,448
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	△21,149	△139,206
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,223	△187,145
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	183,490	111,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,117	△214,382
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	15,297,000
短期借入金の返済による支出	△36,200,000	△15,500,000
長期借入れによる収入	35,700,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△490,000
分配金の支払額	△1,215,376	△992,291
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,715,376	△1,685,291
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△363,984	△419,225
現金及び現金同等物の期首残高	10,129,749	9,765,765
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,765,765	※1 9,346,539

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31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> <p>信託建物 3～46年 信託構築物 10～59年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>②無形固定資産 社内における利用可能期間(5年)による定額法によっております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</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、ありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たす金利キャップ取引については、特例処理を適用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p>

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
	<p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。但し、金利キャップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p>	<p>③ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法</p> <p>同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1)手許現金及び信託現金</p> <p>(2)随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3)容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>a 信託現金及び信託預金</p> <p>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>c 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)																																										
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,402,555</td> </tr> <tr> <td>信託建物（純額）</td> <td style="text-align: right;">40,617,727</td> </tr> <tr> <td>信託構築物（純額）</td> <td style="text-align: right;">2,024,917</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置（純額）</td> <td style="text-align: right;">212,238</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品（純額）</td> <td style="text-align: right;">120,156</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">75,890,329</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">126,267,925</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">54,200,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,700,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	7,402,555	信託建物（純額）	40,617,727	信託構築物（純額）	2,024,917	信託機械及び装置（純額）	212,238	信託工具、器具及び備品（純額）	120,156	信託土地	75,890,329	合計	126,267,925	短期借入金	15,500,000	長期借入金	54,200,000	合計	69,700,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,360,957</td> </tr> <tr> <td>信託建物（純額）</td> <td style="text-align: right;">40,010,623</td> </tr> <tr> <td>信託構築物（純額）</td> <td style="text-align: right;">2,003,313</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置（純額）</td> <td style="text-align: right;">197,315</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品（純額）</td> <td style="text-align: right;">113,867</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">75,890,329</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">125,576,407</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,297,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">45,210,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,007,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	7,360,957	信託建物（純額）	40,010,623	信託構築物（純額）	2,003,313	信託機械及び装置（純額）	197,315	信託工具、器具及び備品（純額）	113,867	信託土地	75,890,329	合計	125,576,407	短期借入金	15,297,000	1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	長期借入金	45,210,000	合計	69,007,000
信託現金及び信託預金	7,402,555																																										
信託建物（純額）	40,617,727																																										
信託構築物（純額）	2,024,917																																										
信託機械及び装置（純額）	212,238																																										
信託工具、器具及び備品（純額）	120,156																																										
信託土地	75,890,329																																										
合計	126,267,925																																										
短期借入金	15,500,000																																										
長期借入金	54,200,000																																										
合計	69,700,000																																										
信託現金及び信託預金	7,360,957																																										
信託建物（純額）	40,010,623																																										
信託構築物（純額）	2,003,313																																										
信託機械及び装置（純額）	197,315																																										
信託工具、器具及び備品（純額）	113,867																																										
信託土地	75,890,329																																										
合計	125,576,407																																										
短期借入金	15,297,000																																										
1年内返済予定の長期借入金	8,500,000																																										
長期借入金	45,210,000																																										
合計	69,007,000																																										
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																										

(損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,128,391 共益費収入 281,559 駐車場収入 83,907 その他賃貸収入 12,493 計 3,506,351 その他賃貸事業収入 附加使用料 142,238 解約違約金 56,312 原状回復費相当額収入 13,744 その他雑収入 20,806 計 233,101 不動産賃貸事業収益合計 3,739,452	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,143,114 共益費収入 278,591 駐車場収入 77,168 その他賃貸収入 12,773 計 3,511,649 その他賃貸事業収入 附加使用料 157,087 解約違約金 61,058 原状回復費相当額収入 6,384 その他雑収入 20,828 計 245,358 不動産賃貸事業収益合計 3,757,007
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 225,627 公租公課 370,707 水道光熱費 152,944 損害保険料 15,247 修繕費 11,306 減価償却費 702,846 その他賃貸事業費用 31,057 不動産賃貸事業費用合計 1,509,738	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 228,707 公租公課 399,155 水道光熱費 144,942 損害保険料 15,177 修繕費 17,558 減価償却費 699,910 その他賃貸事業費用 28,945 不動産賃貸事業費用合計 1,534,396
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,229,714	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,222,610
	※2. その他の内訳(営業外費用) 合併関連費用59,097千円が主なものです。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 120,500口	1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 120,500口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年4月30日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,363,209	現金及び預金 1,985,582
信託現金及び信託預金 7,402,555	信託現金及び信託預金 7,360,957
現金及び現金同等物 9,765,765	現金及び現金同等物 9,346,539

(リース取引に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)	1. オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)
(貸主側)	(貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 3,027,954	1年内 3,071,463
1年超 19,399,927	1年超 18,159,424
合計 22,427,882	合計 21,230,887

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>(2)取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利市場における利率上昇によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3)取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。</p> <p>①ヘッジ会計の処理方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利キャップ取引については、特例処理を適用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュフロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフロー変動の累計を比較することにより有効性の評価を行っています。但し、金利キャップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は金利市場の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクは極めて小さいと認識しています。</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価に関する事項 全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、注記を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1)取引の内容 同左</p> <p>(2)取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3)取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の処理方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p> <p>(4)取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5)取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価に関する事項 同左</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>地方法人特別税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">36,943</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,962</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,962</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	11	地方法人特別税損金不算入額	8	繰延ヘッジ損益	36,943	繰延税金資産合計	36,962	繰延税金資産の純額	36,962	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>地方法人特別税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">37,915</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,934</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,934</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	10	地方法人特別税損金不算入額	8	繰延ヘッジ損益	37,915	繰延税金資産合計	37,934	繰延税金資産の純額	37,934
法人事業税損金不算入額	11																				
地方法人特別税損金不算入額	8																				
繰延ヘッジ損益	36,943																				
繰延税金資産合計	36,962																				
繰延税金資産の純額	36,962																				
法人事業税損金不算入額	10																				
地方法人特別税損金不算入額	8																				
繰延ヘッジ損益	37,915																				
繰延税金資産合計	37,934																				
繰延税金資産の純額	37,934																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.29</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.06</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.10</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.29	その他	0.06	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.28</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.07</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.12</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.28	その他	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.29																				
その他	0.06																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.28																				
その他	0.07																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12																				

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

(2) 関連会社等
該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等
該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	山中 智	—	—	本投資法人執行役員兼ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—	資産運用業務の委託	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	152,680	未払金	160,314
<p>(注1) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しています。また、資産運用報酬は当期の全額を記載していますが、山中智氏は平成20年12月20日に本投資法人の執行役員に就任しています。</p> <p>(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。</p>										

当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)

(1) 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

(2) 関連会社等
該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等
該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	山中 智	—	—	本投資法人執行役員兼ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—	資産運用業務の委託	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	144,040	未払金	151,242
<p>(注1) 資産運用報酬については、当事者間で協議の上、資産運用委託契約により金額を決定しています。また、資産運用報酬は当期の全額を記載しています。</p> <p>(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。</p>										

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
1口当たり純資産額 449,956円	1口当たり純資産額 448,486円
1口当たり当期純利益 8,238円	1口当たり当期純利益 6,780円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)
当期純利益 (千円)	992,691	817,103
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)	992,691	817,103
期中平均投資口数 (口)	120,500	120,500

(重要な後発事象に関する注記)

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)</p>						
	<p>日本リテールファンド投資法人との合併</p> <p>本投資法人と日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。）は、平成21年12月15日開催のそれぞれの投資法人役員会の承認を得たうえで、同日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。</p> <p>(1) 合併の目的</p> <p>本投資法人は、新たな成長機会を探るべくそれぞれのポートフォリオの属性、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、本合併により、資産規模の拡大によるポートフォリオ安定性の向上、時価総額拡大による流動性の改善、信用力の向上による低廉な金融コストでの資金調達力の強化、資産規模が増加することによる外部成長機会の拡大を獲得することで、本投資法人の投資主価値の向上に資することができるという認識を得、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信を持つに至り、本合併契約を締結しました。</p> <p>(2) 合併の方法</p> <p>JRFを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式にて行います。</p> <p>(3) 合併比率、合併交付金の額</p> <p>JRFは、合併に際して、本合併が効力を生ずる日（以下「合併効力発生日」といいます。）の前日のJRFの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、合併効力発生日をもって投資口4口に分割することとしています。これは、かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人の投資口1口に対してJRFの投資口0.295口を割り当てる場合には、交付されるJRFの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRFの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、その後、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRFの投資口1.18口を割当交付するものです。かかる投資口分割考慮後の合併比率に基づき、JRFは、合併効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し、総計で最大142,190口のJRFの投資口を発行します。</p> <p>このうち、本投資法人の投資主に交付される投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、取引所金融商品市場において行う取引によって端数の合計数に相当する投資口の売却を行い、その端数に応じてその売却により得られた代金を当該投資主に交付します。</p> <table border="1" data-bbox="833 1823 1417 1991"> <thead> <tr> <th></th> <th>JRF (吸収合併存続法人)</th> <th>本投資法人 (吸収合併消滅法人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本合併に係る割当ての内容</td> <td>1</td> <td>1.18 (ご参考:投資口分割考慮前) 0.295</td> </tr> </tbody> </table>		JRF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)	本合併に係る割当ての内容	1	1.18 (ご参考:投資口分割考慮前) 0.295
	JRF (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)					
本合併に係る割当ての内容	1	1.18 (ご参考:投資口分割考慮前) 0.295					

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)</p>												
	<p>なお、JRFは、本投資法人における合併効力発生日の前日までの最終の営業期間（平成21年11月1日から平成22年2月28日までの4か月間）（注）に係る金銭の分配の代わりとして、合併効力発生日の前日の本投資法人の投資主名簿に記載された者に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（合併効力発生日の前日における分配可能金額に相当する額を同日現在の本投資法人の発行済投資口総数で除した額の合併交付金）を支払う予定です。</p> <p>（注）規約第26条の定めによると、第9期営業期間は本来平成22年4月末日までですが、本合併により本投資法人は合併効力発生日に消滅し、法人格を失うことから、その前日である平成22年2月28日までとなります。</p> <p>(4) 吸収合併存続法人JRFの直前期（平成21年8月期）の概要</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">事業内容</td> <td>投信法に基づき、主として特定資産にして運用を行うこと</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">20,503百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">5,880百万円</td> </tr> <tr> <td>資産額</td> <td style="text-align: right;">588,500百万円</td> </tr> <tr> <td>負債額</td> <td style="text-align: right;">331,855百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td style="text-align: right;">256,645百万円</td> </tr> </table> <p>(5) 合併の時期 合併効力発生日は、平成22年3月1日の予定です。</p>	事業内容	投信法に基づき、主として特定資産にして運用を行うこと	営業収益	20,503百万円	当期純利益	5,880百万円	資産額	588,500百万円	負債額	331,855百万円	純資産額	256,645百万円
事業内容	投信法に基づき、主として特定資産にして運用を行うこと												
営業収益	20,503百万円												
当期純利益	5,880百万円												
資産額	588,500百万円												
負債額	331,855百万円												
純資産額	256,645百万円												

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約金額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	8,500,000	—	920
	金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	—(注3)
合計		18,500,000	10,000,000	—

(注1) 金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等に基づき算出した価格により評価しています。

(注3) 金利キャップ取引のうち、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしている取引については時価を記載していません。

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 (注1)	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却 累計額		差引当期末 残高	摘要
							当期償却額		
有形 固定 資産	信託建物	43,711,233	45,734	—	43,756,967	3,746,344	652,838	40,010,623	
	信託構築物	2,091,413	—	—	2,091,413	88,100	21,604	2,003,313	
	信託機械及び装置	363,781	2,917	—	366,698	169,383	17,840	197,315	
	信託工具、器具及び備品	167,407	1,218	—	168,625	54,758	7,507	113,867	
	信託土地	75,890,329	—	—	75,890,329	—	—	75,890,329	
合計		122,224,165	49,869	—	122,274,035	4,058,585	699,789	118,215,449	
無形 固定 資産	ソフトウェア	7,016	—	—	7,016	2,479	701	4,537	
	合計	7,016	—	—	7,016	2,479	701	4,537	

(注1) 「当期増加額」は、既存物件に対する資本的支出によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

(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 (%) (注2)	返済期限	使途	摘要		
										短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	株式会社りそな銀行	3,000,000	—	3,000,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	2,000,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	2,500,000	—	2,500,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	株式会社新生銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	三菱UFJリース株式会社	1,000,000	—	1,000,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	芙蓉総合リース株式会社	1,000,000	—	1,000,000	—	1.60263	平成21年9月30日				
	株式会社みずほコーポレート銀行	—	1,881,000	—	1,881,000	3.28636	平成22年9月30日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,881,000	—	1,881,000	3.28636	平成22年9月30日				
	株式会社りそな銀行	—	2,822,000	—	2,822,000	3.28636	平成22年9月30日				
	住友信託銀行株式会社	—	1,881,000	—	1,881,000	3.28636	平成22年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	—	2,351,000	—	2,351,000	3.28636	平成22年9月30日				
	株式会社新生銀行	—	1,881,000	—	1,881,000	3.28636	平成22年9月30日				
	株式会社東京スター銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	3.28636	平成22年9月30日				
	三菱UFJリース株式会社	—	300,000	—	300,000	3.28636	平成22年9月30日				
	芙蓉総合リース株式会社	—	300,000	—	300,000	3.28636	平成22年9月30日				
	小計	15,500,000	15,297,000	15,500,000	15,297,000						
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社あおぞら銀行(注4)	8,500,000	—	—	8,500,000	1.09146 (注5)	平成22年9月21日	(注3)	有担保 無保証 変動金利		
	小計	8,500,000	—	—	8,500,000						
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	4,600,000	—	—	4,600,000	2.09146 (注6)	平成23年9月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利		
	株式会社りそな銀行	1,900,000	—	—	1,900,000	2.09146 (注6)	平成23年9月30日				
	株式会社あおぞら銀行	2,500,000	—	—	2,500,000	2.09146 (注6)	平成23年9月30日				
	三菱UFJリース株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	2.09146 (注6)	平成23年9月30日				
	株式会社三井住友銀行	35,700,000	—	490,000	35,210,000	2.64625	平成23年11月4日 (注7)		有担保 無保証 固定金利		
	小計	45,700,000	—	490,000	45,210,000						
合計		69,700,000	15,297,000	15,990,000	69,007,000						

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(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	10,000,000	34,810,000	—	—

(注2) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、少数第6位を四捨五入しています。また、上記借入先に支払われた融資手数料は含まれません。

(注3) 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)又は借換資金です。

(注4) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることとなった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載されていました。

(注5) 元本8,500,000千円分について、金利キャップを購入しているため、これに基づく実質的な利率の上限は、1.50000%になります。

(注6) 元本10,000,000千円分について、金利キャップを購入しているため、これに基づく実質的な利率の上限は、2.50000%になります。

(注7) 平成21年9月30日を初回として490,000千円を返済し、以降3ヶ月毎の利払期日に各100,000千円(但し、当該期間にイオンモールむさし

村山ミューが売却された場合は54,500千円が、イオンモール神戸北が売却された場合は45,500千円がそれぞれ減額されます。)及び元本返済期日に34,410,000千円(但し、イオンモールむさし村山ミュー又はイオンモール神戸北が売却された場合は、当該売却に伴う期限前弁済額を控除します。)を返済します。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成21年10月31日現在)

I 資産総額	128,464,947千円
II 負債総額	74,422,290千円
III 純資産総額 (I - II)	54,042,657千円
IV 発行済数量	120,500口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	448,486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	販売口数 (口)	発行済口数 (口)
第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	—	—	63,500
第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	—	—	63,500
第5期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	平成19年11月19日	57,000	120,500
第6期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	—	—	120,500
第7期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	—	—	120,500
第8期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	—	—	120,500

(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8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21年6月18日	有価証券報告書(第1期:自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)の訂正報告書
平成21年6月18日	有価証券報告書(第2期:自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)の訂正報告書
平成21年6月18日	有価証券報告書(第3期:自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)の訂正報告書
平成21年6月18日	有価証券報告書(第4期:自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)の訂正報告書
平成21年6月18日	有価証券報告書(第5期:自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)の訂正報告書
平成21年6月18日	有価証券報告書(第6期:自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)の訂正報告書
平成21年7月31日	有価証券報告書(第4期:自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)の訂正報告書
平成21年7月31日	有価証券報告書(第5期:自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)の訂正報告書
平成21年7月31日	有価証券報告書(第6期:自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)の訂正報告書
平成21年7月31日	有価証券報告書(第7期:自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)

独立監査人の監査報告書

平成21年7月28日

ラサール ジャパン投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田中 俊之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小澤 裕治

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているラサール ジャパン投資法人の平成20年11月1日から平成21年4月30日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ラサール ジャパン投資法人の平成21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第7期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(※) 1. 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、その原本は当投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

(※) 2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年1月27日

ラサール ジャパン投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 小澤 裕 治
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤 志 保
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているラサール ジャパン投資法人の平成21年5月1日から平成21年10月31日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ラサール ジャパン投資法人の平成21年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第8期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人与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。

追加情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、ラサール ジャパン投資法人与日本リテールファンド投資法人は、平成21年12月15日に合併契約を締結している。

投資法人与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

(※) 1. 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、その原本は当投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

(※) 2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。