【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23年12月27日
【計算期間】	第12期（自　平成23年４月１日　至　平成23年９月30日）
【発行者名】	積水ハウス・ＳＩ 投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　坂本　光司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区麹町二丁目12番地
【事務連絡者氏名】	積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社 管理部長　　浅本　誠
【連絡場所】	東京都千代田区麹町二丁目12番地
【電話番号】	03－5215－8973（代表）
【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		単位	第３期 平成19年３月	第４期 平成19年９月	第５期 平成20年３月	第６期 平成20年９月	第７期 平成21年３月
営業収益	（注１）	百万円	2,662	2,972	3,486	3,362	3,432
（うち賃貸事業収入）		百万円	(2,662)	(2,891)	(3,127)	(3,362)	(3,432)
営業費用		百万円	1,196	1,405	1,521	1,667	1,733
（うち賃貸事業費用）		百万円	(931)	(1,094)	(1,185)	(1,314)	(1,372)
営業利益		百万円	1,465	1,566	1,965	1,694	1,698
経常利益		百万円	1,122	1,121	1,508	1,167	1,140
当期純利益	(a)	百万円	1,120	1,120	1,507	1,166	574
総資産額	(b)	百万円	89,553	90,259	98,569	105,848	104,739
純資産額	(c)	百万円	43,418	43,417	50,211	49,870	49,278
出資総額		百万円	42,297	42,297	48,704	48,704	48,704
発行済投資口総数	(d)	口	86,000	86,000	104,670	104,670	104,670
１口当たり純資産額	(c)／(d)	円	504,866	504,855	479,713	476,458	470,795
分配総額	(e)	百万円	1,121	1,119	1,507	1,166	574
１口当たり当期純利益	（注２）	円	13,513	13,023	14,759	11,147	5,484
１口当たり分配金額	(e)／(d)	円	13,035	13,023	14,402	11,147	5,485
（うち１口当たり利益分配金）		円	(13,035)	(13,023)	(14,402)	(11,147)	(5,485)
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	（注３）	%	1.4（2.9）	1.2（2.5）	1.6（3.2）	1.1（2.3）	1.1（2.2）
自己資本利益率	（注３）	%	3.1（6.2）	2.6（5.1）	3.2（6.4）	2.3（4.7）	1.2（2.3）
自己資本比率	(c)／(b)	%	48.5	48.1	50.9	47.1	47.0
配当性向	（注４）	%	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0

［その他参考情報］

投資物件数	（注５）	件	38	42	48	52	53
総賃貸可能面積		㎡	213,804.93	219,759.71	245,550.98	262,340.62	263,196.70
期末稼働率	（注５）	%	97.4	97.6	98.5	96.2	97.3
当期減価償却費		百万円	406	456	526	597	607
当期資本的支出額		百万円	11	5	20	55	83
賃貸ＮＯＩ (Net Operating Income)	（注３）	百万円	2,137	2,253	2,468	2,645	2,667
ＦＦＯ (Funds from Operation)	（注３）	百万円	1,528	1,577	2,034	1,765	1,182
１口当たりＦＦＯ	（注３）	円	17,772	18,344	19,438	16,864	11,293
有利子負債総額	（注３）	百万円	42,382	43,090	44,523	52,181	51,639
ＬＴＶ（Loan to Value）	（注３）	%	47.3	47.7	45.2	49.3	49.3
有利子負債比率	（注３）	%	50.1	50.5	47.8	51.7	51.5
ＤＳＣＲ (Debt Service Coverage Ratio)	（注３）	倍	5.4	4.5	5.0	4.1	3.0

期 決算年月		単位	第８期 平成21年９月	第９期 平成22年３月	第10期 平成22年９月	第11期 平成23年３月	第12期 平成23年９月
営業収益	（注１）	百万円	3,391	3,402	3,334	3,462	3,533
（うち賃貸事業収入）		百万円	(3,391)	(3,402)	(3,334)	(3,462)	(3,533)
営業費用		百万円	1,705	1,714	1,757	1,806	1,911
（うち賃貸事業費用）		百万円	(1,358)	(1,383)	(1,401)	(1,487)	(1,564)
営業利益		百万円	1,685	1,688	1,576	1,655	1,622
経常利益		百万円	1,075	1,053	956	1,144	1,156
当期純利益	(a)	百万円	1,074	1,052	938	1,126	1,155
総資産額	(b)	百万円	105,001	104,750	104,422	107,352	109,664
純資産額	(c)	百万円	49,778	49,756	51,462	51,650	51,679
出資総額		百万円	48,704	48,704	50,523	50,523	50,523
発行済投資口総数	(d)	口	104,670	104,670	115,070	115,070	115,070
１口当たり純資産額	(c)／(d)	円	475,573	475,363	447,227	448,860	449,112
分配総額	(e)	百万円	1,074	1,052	938	1,126	1,155
１口当たり当期純利益	（注２）	円	10,262	10,052	8,164	9,793	10,045
１口当たり分配金額	(e)／(d)	円	10,262	10,052	8,160	9,793	10,045
（うち１口当たり利益分配金）		円	(10,262)	(10,052)	(8,160)	(9,793)	(10,045)
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	（注３）	%	1.0 (2.0)	1.0 (2.0)	0.9 (1.8)	1.1 (2.2)	1.1(2.1)
自己資本利益率	（注３）	%	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	1.9 (3.7)	2.2 (4.4)	2.2(4.5)
自己資本比率	(c)／(b)	%	47.4	47.5	49.3	48.1	47.1
配当性向	（注４）	%	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0

［その他参考情報］

投資物件数	（注５）	件	53	53	53	57	58
総賃貸可能面積		㎡	263,196.30	263,196.48	262,169.15	272,273.12	276,314.61
期末稼働率	（注５）	%	96.5	96.6	96.9	96.6	97.3
当期減価償却費		百万円	610	611	612	649	672
当期資本的支出額		百万円	31	44	29	346	49
賃貸ＮＯＩ (Net Operating Income)	（注３）	百万円	2,642	2,631	2,545	2,625	2,641
ＦＦＯ (Funds from Operation)	（注３）	百万円	1,685	1,664	1,552	1,777	1,828
１口当たりＦＦＯ	（注３）	円	16,103	15,903	13,496	15,445	15,890
有利子負債総額	（注３）	百万円	51,449	51,208	49,229	51,874	54,032
ＬＴＶ (Loan to Value)	（注３）	%	49.0	48.9	47.1	48.3	49.3
有利子負債比率	（注３）	%	51.4	51.3	49.4	50.7	51.7
ＤＳＣＲ (Debt Service Coverage Ratio)	（注３）	倍	3.7	3.9	3.7	4.3	4.5

（注１）営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注２）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注３）記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を（ ）内に併記しています。

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
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
賃貸ＮＯＩ	当期賃貸事業利益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋当期減価償却費
ＦＦＯ	当期純利益＋当期減価償却費
１口当たりＦＦＯ	（当期純利益＋当期減価償却費）／発行済投資口総数
有利子負債総額	借入金＋投資法人債＋有利子の敷金及び保証金
ＬＴＶ	期末有利子負債総額／期末総資産額
有利子負債比率	期末有利子負債総額／（期末有利子負債総額＋出資総額）
ＤＳＣＲ	（当期純利益＋有利子負債にかかる当期元金分割返済額＋支払利息（投資法人債利息を含む）＋当期減価償却費）／（有利子負債にかかる当期元金分割返済額＋支払利息（投資法人債利息を含む））

（注４）配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

第７期以前	分配総額／当期純利益
第８期以降	１口当たり分配金額（利益超過分配金は含まない）／１口当たり当期純利益

（注５）投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

② 運用状況

（イ）当期の概況

Ａ．投資法人の運用の基本方針

積水ハウス・ＳＩ 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）と、国際的なファンド・マネージャーである株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といい、積水ハウスと併せて、以下「スポンサー」と総称します。）をスポンサーとする投資法人であり、「住宅中心の総合型リート」として安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、「ジョイント・リート投資法人」として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、平成17年４月20日に設立され、同年７月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（Ｊ－ＲＥＩＴ市場）に上場（銘柄コード8973）しました。その後、平成22年３月に本投資法人のスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、本投資法人のブランドイメージを確立するため、本投資法人の商号を平成22年６月30日付で「積水ハウス・ＳＩ 投資法人」に変更しました。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針として、主として東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部（各地域の詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ②ポートフォリオ構築方針 （ハ）地域別分散投資」をご参照下さい。以下同じです。）の住居（住居を主とする複合施設を含みます。以下同じです。）及び商業施設（小売、卸売、飲食、サービス業等の用に供する施設を含みます。以下同じです。）から構成される不動産を裏付けとする信託受益権に投資し、運用を行っています。

Ｂ．運用環境

当期における日本の景気は、東日本大震災による供給面の制約がほぼ解消し、持ち直し傾向がみられるものの、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念などにより依然として厳しい状況が続いています。

こうした環境のなか、平成23年８月には、東日本大震災からの立ち直り局面から物価安定の下での持続的成長経路への移行をより確かなものにする観点から、日本銀行が資産買入等の基金による不動産投資法人の投資口（Ｊ－ＲＥＩＴ投資口）の買入限度額を増額し、継続的にＪ－ＲＥＩＴ投資口の買入れを実施しましたが、一定程度の下支え効果は認められたものの、欧州債務危機の深刻化や米国債の債務上限引上げを巡る混乱及び米国債の格下げなどによる世界的な景気減速懸念の高まりから、投資家心理が大幅に冷え込み、東証ＲＥＩＴ指数は不安定な動きをみせながら下降する状況となりました。

他方、地価動向については、平成23年７月１日時点の都道府県地価調査によると、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）、大阪圏（大阪府及びその周辺地域をいいます。）及び名古屋圏（愛知県及びその周辺地域をいいます。）をいいます。以下同じです。）の地価は、住宅地・商業地ともに３年連続の下落となりましたが、下落率が２年連続で前年調査よりも縮小し、地価の上昇・横ばい地点数が大幅に増加しました。その中で、東京圏においては、地価の上昇した地点は住宅地で１地点、商業地で２地点のみで、前年調査よりも減少しており、一方、横ばい地点数は大幅に増加していることから、東日本大震災の影響は広範囲に及んだものの、必ずしも大きくはなかったものと考えられます。

（ｉ）住居（レジデンシャル）の市場動向

賃貸住宅市場においては、東日本大震災直後は、転勤を伴う異動を手控える企業の増加や外国人の帰国に伴う解約などが見受けられたものの、影響は限定的であり、一時敬遠されていた高層マンションにも徐々にテナントが戻りつつある状況となっています。

他方、供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告（平成23年９月分）によると、平成23年５月まで８ヶ月連続前年同月比で減少していた賃貸住宅の着工数がその翌月より３ヶ月連続で増加に転じ、一定の持ち直しがみられたものの、平成23年９月には再び減少がみられるなど、着工戸数は最盛期に比べ依然低位で推移しており、本投資法人は、良質な賃貸物件の供給が少ない状況にあると考えています。

東日本大震災以後は、顧客の関心が利便性や設備面などに加えて、地盤の強度及び海抜の高さといった立地条件や建物の耐震性に及んでおり、より多面的になる傾向がみられます。

（ⅱ）商業施設の市場動向

経済産業省の商業動向分析（平成23年４～６月期）によると、平成23年４～６月期の小売業販売額は、補助金が終了した影響により環境対応車の販売が大幅に減少したことに加え、東日本大震災により生産が減少したことなどを要因として３四半期連続の減少となりました。大型小売店（スーパー）は、エアコン、扇風機、ＬＥＤ電球など節電・暑さ対策商材の需要増がみられたことに加え、薄型テレビ、地デジチューナーなどの地デジ対応商品なども好調であったものの、大型小売店（百貨店）は、天候不順の影響などにより主力の婦人衣料などが不調であったことなどから、全般的に低調でした。

足元の状況としては、東日本大震災による生産・消費への影響の反動で、宝飾品や高級時計等の高額商材の売れ行きが好調となるなどの現象がみられたものの、小売動向は一進一退の状況が続いており、先行きは不透明な状況です。

Ｃ．運用実績

（ⅰ）資産規模の推移

当期は、平成23年３月期末に保有していた57物件、取得価格（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）の合計103,974百万円で運用を開始し、平成23年６月に住居１物件（取得価格2,260百万円）を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は58物件（住居50物件、商業施設８物件）、取得価格の合計は106,234百万円（住居77,176百万円、商業施設29,058百万円）となりました。

（ⅱ）リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、賃料収入を長期的かつ安定的に確保するため、不動産の立地、物件タイプ及び住居タイプ並びにテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向及びテナントの需要動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。

住居については、入居一時金の減額等をはじめとするリーシング促進キャンペーンの実施やモデルルームの設置等の施策を講じました。併せて、物件特性に応じ、適切な賃料設定を意識したリーシング活動を行った結果、長期空室区画において新規に賃貸借契約の締結を実現する等リーシング活動において一定の成果を上げ、住居全体の稼働率は平成23年９月末日現在96.8％となりました。

商業施設については、テナントとの協働による施設一体となった定期的なイベントを開催する等各物件の価値向上に努め、また、浜松プラザにおける継続的なリーシング活動により一部空区画への新規テナント誘致に成功しました。未だ全空区画の解消には至っていませんが、商業施設全体の稼働率は平成23年９月末日現在97.8％となっています。

なお、東日本大震災により生じた保有物件の軽微な損傷又は不具合について、前期に災害損失引当金（特別損失）として16,694千円を計上し、当期以降の修繕費用を見積もっていましたが、被害が生じた全ての保有物件の修繕が当期中に完了し、修繕費用の実額が15,538千円に確定しました。この結果、本投資法人は、災害損失引当金との差額1,155千円を、災害損失引当金戻入額（営業外収益）として当期に計上しました。

Ｄ．資金調達の概要

当期において本投資法人は、財務基盤を更に安定化するために、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を意識した資金調達（借換えを含みます。）を実施しました。具体的には、平成23年６月に物件取得資金に充当するため、2,300百万円を長期借入（借入期間：約２年３ヶ月）により調達し、また、平成23年５月に2,850百万円、同年７月に3,450百万円の借換え資金として、それぞれ長期借入（借入期間はそれぞれ約４年10ヶ月及び約３年７ヶ月）により調達しました。なお、これら借入れのうち、長期借入金2,850百万円は固定金利での借入れであり、変動金利である長期借入金3,450百万円については、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は54,032百万円（１年内返済予定の長期借入金6,587百万円、長期借入金41,288百万円、１年内償還予定の投資法人債5,000百万円、有利子保証金1,157百万円）となっています。

なお、株式会社格付投資情報センターより取得した格付けについては、当期末現在において、発行体格付「Ａ（安定的）」及び債券格付「Ａ」となっています。

Ｅ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は3,533百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は1,622百万円となり、経常利益は1,156百万円、当期純利益は1,155百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は10,045円となりました。

（ロ）次期の見通し

Ａ．投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望（平成23年10月）によると、日本経済の先行きについては、海外経済の減速や円高の影響を受けるものの、その後は海外経済の成長率が再び高まることや、震災復興関連の需要が徐々に顕在化していくことなどから、緩やかな回復経路に復していくと考えられています。但し、本年夏以降懸念されている欧州のソブリン問題は不確実性が大きく、為替・金融資本市場において、グローバル投資家のリスク回避姿勢の強まりから、円高や株価の下落が進む可能性があり、また、震災需要に関しても、復興需要の規模やタイミング、その景気刺激効果はいくつかの要因に依存するため、今後の見通しに一定の下振れが生じる可能性があり、動向を注視していく必要があると考えられています。

このような環境下、不動産取引市場は、欧米をはじめとした世界的な景気減速懸念などに起因した先行き不透明感があるものの、収益が安定的な賃貸住宅は売買取引が活発化してきており、キャップレートの低下が想定されます。本投資法人は、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

Ｂ．外部成長戦略

本投資法人は、中長期的な収益安定化を重視し、積水ハウスが開発する高品質な賃貸住宅の取得をはじめとした、住居物件を中心的に取得することで本格的な資産規模の拡大による収益性の向上を目指していきます。その中で、本投資法人は、東京都心・城南地区におけるシングル及びコンパクトタイプの物件を重点的な投資対象として位置付けて運用を行うとともに、地方主要都市部又はファミリー及びラージタイプの物件についても、積水ハウスグループの強みを活用するなど、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を積極的に検討し、一定程度の分散投資を図ります。

また、スプリング・インベストメントとのパイプラインや、資産運用会社独自の物件取得ルートも活用し、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大及びポートフォリオの質的向上を目指していきます。

Ｃ．内部成長戦略

本投資法人は、保有物件の運用において引き続き効果的なリーシング活動及び物件価値向上のための諸施策を継続していきます。具体的には、既存住居物件においてプロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により収益力の維持・向上を図る一方、外部成長戦略により積水ハウスから取得する住居物件については、物件特性を熟知する積和不動産グループ(注)を最有力候補としながら最適なプロパティ・マネジメント会社の選定を行っていき、住居物件全体にわたって運営管理体制を強化することで、内部成長を図っていきます。

商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応していきます。また、リーシング活動の更なる強化に加え、テナントとの協働による施設におけるイベント等の実施や、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図ることで、空区画の早期解消を目指していきます。

（注）「積和不動産グループ」とは、積水ハウスの100％子会社である積和不動産各社（積和不動産株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の６社をいいます。以下同じです。）とその子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます（平成23年７月末日現在）。

Ｄ．財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「ローン・トゥー・バリュー比率」といいます。）の上限については、原則として60%を目途としますが、従前からの方針の通り、当面の間、保守的な水準を維持することを基本とします。一方で、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境等を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

Ｅ．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（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、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第26条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成17年４月21日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。

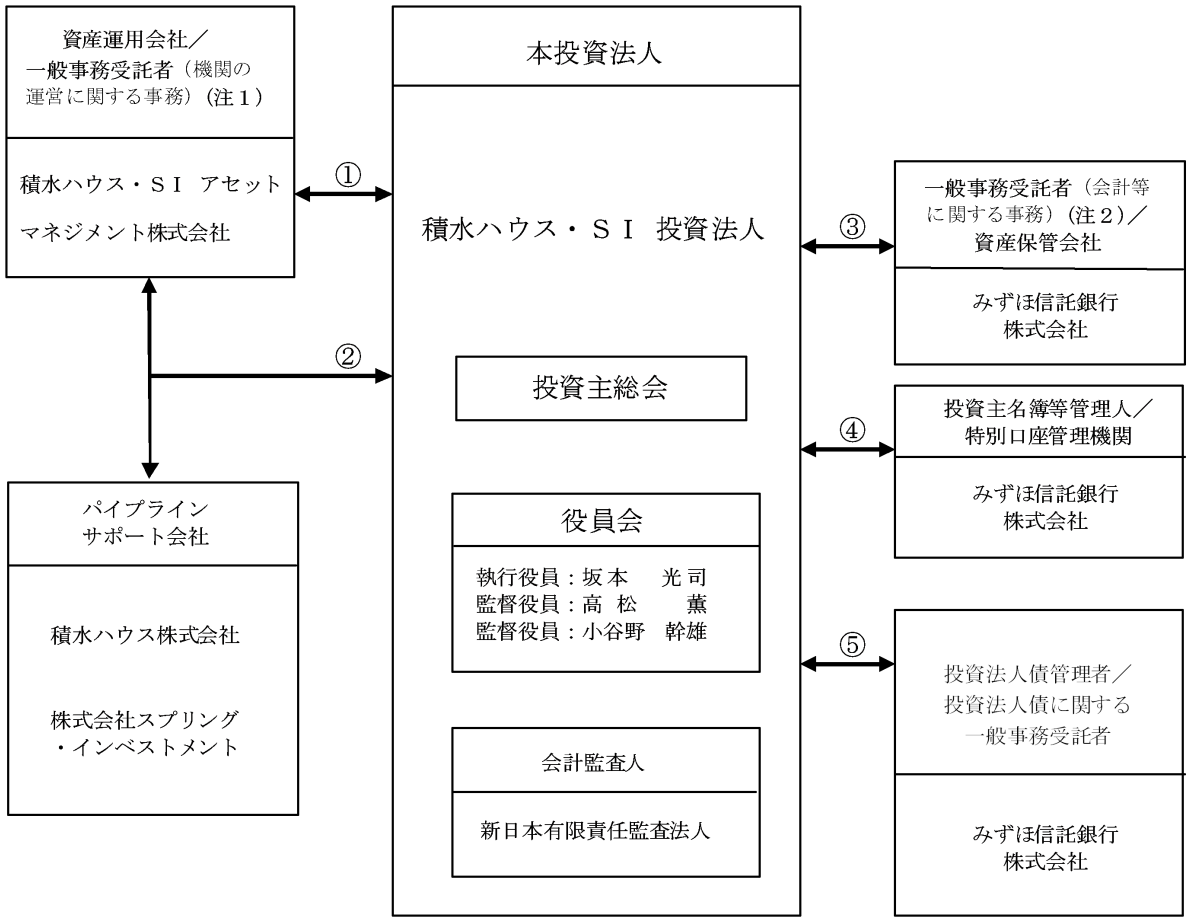
②　投資法人の特色

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払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（３）【投資法人の仕組み】

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは以下のとおりです。

①　本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約／機関運営事務委託契約
②	優先交渉権等に関する契約／物件情報優先提供に関する契約（注３）
③	一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
④	事務委託契約（投資口事務受託契約）／特別口座の管理に関する契約
⑤	投資法人債管理委託契約／投資法人債事務委託契約（注４）

（注１）機関の運営に関する事務とは、本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成等の投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。）、本投資法人の役員会の運営に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

（注２）会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及びこれらに準ずる事務又は付随する業務をいいます。

（注３）優先交渉権等に関する契約は、本投資法人、資産運用会社及び積水ハウスとの間で締結されており、物件情報優先提供に関する契約は、本投資法人、資産運用会社及びスプリング・インベストメントとの間で締結されています。

（注４）本書において、本投資法人が平成19年３月13日に発行した第２回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を、以下「本投資法人債」といいます。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	積水ハウス・ＳＩ投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社／一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	積水ハウス・ＳＩアセットマネジメント株式会社	資産運用会社は、平成17年４月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。 また、一般事務受託者（機関の運営に関する事務）は、平成21年10月１日を効力発生日として、平成21年９月28日付で本投資法人との間で、機関運営事務委託契約書を締結し、同契約に基づき、①本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号に規定する事務のうち、本投資法人が投資主名簿等管理人との間で締結した事務委託契約書（投資口事務受託契約書）において投資主名簿等管理人に委託された事務以外のもの。）及び②その他上記①に準ずる業務又は付随する業務で、機関運営事務細則に定めるものを行います。
一般事務受託者（会計等に関する事務）／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年４月21日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含み、以下「一般事務委託契約」及び「資産保管業務委託契約」といいます。）をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他上記①ないし③に準ずる業務又は付随する業務で、別途定めるものを行います。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①投信法第208条第１項に基づく資産保管業務並びに②資産保管業務に付随する（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並びに（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に準ずる業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	平成20年12月30日付で、本投資法人との間で事務委託契約(投資口事務委託契約)及び特別口座の管理に関する契約を、それぞれ締結しています。上記事務委託契約(投資口事務委託契約)に基づき、投資主名簿等管理人は、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第３号）として、①投資主名簿等に関する事務、②募集投資口の発行に関する事務、③投資口の併合又は分割に関する事務、④投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、⑤投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、⑥投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、⑦委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、⑧法令、自主規制機関（金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)に規定される金融商品取引所及び金融商品取引業協会を含みます。）の規則又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口にかかる

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	統計資料の作成に関する事務、⑨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、⑩総投資主通知等の受理に関する事務、⑪投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行済投資口の総口数と振替機関（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２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、⑫本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務、⑬振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務、⑮上記①ないし⑭に掲げる委託事務にかかる印紙税等の代理納付、⑯上記①ないし⑮に掲げる委託事務に付随する事務、⑰上記①ないし⑯に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。 また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座管理機関は、①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務、②総投資主通知にかかる報告に関する事務、③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務、④振替機関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振替機関に対する情報提供請求に関する事務、⑤振替口座簿への記載又は記録、質権にかかる記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産にかかる記載又は記録に関する事務、⑥特別口座の開設及び廃止に関する事務、⑦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振替機関への届出に関する事務、⑧特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務、⑨振替法第228条で準用される第133条第２項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務、⑩加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務、⑪加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務、⑫上記①ないし⑪に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務、⑬上記①ないし⑫に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等にかかる情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務、⑭加入者等からの照会に対する応答に関する事務、⑮投資口の併合又は分割に関する事務、⑯上記①ないし⑮に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項を行います。
投資法人債管理者／投資法人債に関する一般事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	平成19年３月２日付で、本投資法人との間で本投資法人債の管理及び本投資法人債に関する一般事務の委託にかかる管理委託契約を締結しています。 上記管理委託契約に基づき、投信法上の投資法人債管理者として、本投資法人債に関する弁済の受領、債権の保全その他の管理を行います。 また、当該契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号）として、本投資法人債の投資法人債原簿に関する事務並びに本投資法人債の投資法人債権者への元金の償還及び利息の支払いに関する事務を行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
パイプラインサポート会社	積水ハウス株式会社 株式会社スプリング・インベストメント	積水ハウスは、平成22年３月８日付で本投資法人及び資産運用会社との間で優先交渉権等に関する契約を締結し、(ⅰ)積水ハウスが保有又は開発する不動産等のうち一定のものを売却しようとする場合、原則として、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること及び当該不動産等の売却について資産運用会社に優先交渉権を付与すること、並びに、(ⅱ)売主等が保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する場合、原則として、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供するよう努めることに合意しています。 スプリング・インベストメントは、平成22年３月８日付で本投資法人及び資産運用会社との間で物件情報優先提供契約を締結し、(ⅰ)スプリング・インベストメントが投資一任業務又は投資助言業務を受託し又は受託しようとしている顧客の物件のうち一定のものを、当該顧客のために売却しようとする場合、原則として、第三者に通知する前に、当該売却関連の情報を資産運用会社に提供すること、及び、(ⅱ)売主等が運用若しくは保有し又は開発・保有を予定している一定の不動産等を売却しようとする旨の情報を当該売主等又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する場合、原則として、第三者に通知する前に当該売却関連情報を資産運用会社に提供するよう努めることに合意しています。 これらの詳細については、後記「２ 投資方針 (1)投資方針 ②ポートフォリオ構築方針 (ニ)積水ハウス及びスプリング・インベストメントとのパイプラインサポート契約について」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）投資法人の機関の内容

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名及びすべての執行役員、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。本投資法人の会計監査人は新日本有限責任監査法人です。

Ａ．投資主総会

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

（ⅱ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。本投資法人の投資主総会の決議は、原則として、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ⅲ）また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（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）。

Ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

（ｉ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号、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）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務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、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、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）。

（ⅱ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第21条第1項）。

（ⅲ）投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

Ｃ．会計監査人

（ｉ）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、第72条、規約第23条）。

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

（ⅲ）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、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第24条第１項及び第２項）。

（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

本投資法人の役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成され、３ヶ月に１回以上開催します。本投資法人の役員会においては、投信法及び規約に定める承認・決議事項に加え、月次での業務の執行の状況が報告されます。また、必要に応じて資産運用会社や一般事務受託者から業務の執行の状況の詳細について報告されます。

監督役員は、役員会における承認等の手続を通じ、本投資法人の業務及び財産の状況を把握し、必要であれば、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報告を求め、又は必要な調査を実施し、執行役員の職務の執行を監督しています。

本書の日付現在、監督役員には、外部の専門性を有した有識者として弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験を活かした専門的見地から監督を行っています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、前記「（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」に記載の手続を通して、執行役員の職務の執行を監督します。また、監督役員は、その職務を行うため必要があるときは、会計監査人に対し、その監査に関する報告を求めることができます。

一方、会計監査人は、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限ります。）の監査を行います。監査を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は、執行役員により役員会に提出又は、提供され、役員会での承認を受けますが、原則として当該役員会に先立ち開催される監査報告会において、監査の手続、内容及び結果について監督役員に対し報告がなされます。

また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行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ることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません。

②　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

（イ）資産運用会社に対する管理体制

本投資法人と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、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者（（a）投信法で定義される利害関係人等及び(b) 上記(a) が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。）との取引については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルールに従って取引を行っています。

（ロ）資産保管会社に対する管理体制

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第209条、同法第209条の２に定める義務及び同法第210条に定める責任に加えて、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資産保管会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の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。

また、本投資法人からの各種指図等について、すべての指図結果を本投資法人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。

（ハ）一般事務受託者に対する管理体制

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社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資産運用会社を通して本投資法人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。

③　投資法人の運用体制

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

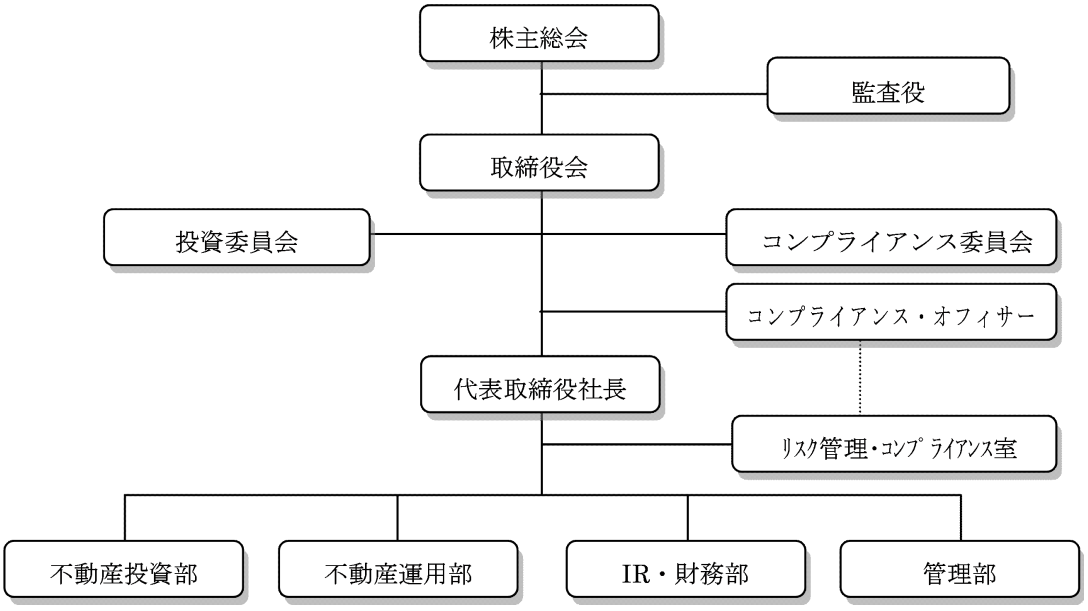
（イ）資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の運用管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室を設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、内部検査機関としてのリスク管理・コンプライアンス室による管理のもと、不動産投資部、不動産運用部、ＩＲ・財務部及び管理部の分掌によって実施されています。

なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置することとしています。

組織



（ロ）資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概要
不動産投資部	(1) 投資方針及び投資計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 (2) 物件調査に関する業務 (3) 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 (4) 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 (5) 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務
不動産運用部	(1) 運用方針及び運用計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 (2) 運用資産の価値維持・向上に関する業務 (3) 物件調査に関する業務 (4) 不動産の管理状況の把握に関する業務 (5) プロパティ・マネジメント業務受託者の指示・監督に関する業務 (6) 運用資産にかかる諸契約締結に関する業務 (7) 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務
ＩＲ・財務部	(1) ファイナンス方針及び計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 (2) 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 (3) 投資口発行に関する業務 (4) 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行及び償還に関する業務 (5) 借入金の借入れ及び返済に関する業務 (6) 本投資法人の情報開示（ＩＲ）・ディスクロージャーに関する業務 (7) 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務 (8) 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 (9) 配当方針及び計画の策定及び実行に関する業務
管理部	(1) 資産運用会社の年度経理方針・予算策定に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納に関する業務 (3) 資産運用会社の人事方針・計画の策定に関する業務 (4) 資産運用会社の人事に関する業務 (5) 資産運用会社の広報に関する業務 (6) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営に関する業務 (7) 本投資法人の機関運営（投資主総会等）に関する業務 (8) 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 (9) 行政機関への定例報告及び届出に関する業務 (10) 資産運用会社の規程の改廃に関する業務 (11) 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 (12) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務
リスク管理・コンプライアンス室	(1) リスク管理に関する業務 (2) 法令・諸規則遵守状況のモニタリング (3) 内部管理に関する業務 (4) 内部検査の実施 (5) 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続きの管理 (6) 投資委員会等付議案件の事前審査 (7) 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 (8) 資産運用会社の法務に関する業務 (9) 本投資法人の法務に関する業務

（ハ）委員会

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

Ａ．投資委員会

（ⅰ）構成員

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

（ⅱ）審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、決定事項につき特別の利害関係を有する委員は、当該議案につき議決権を有しないものとします。

（ⅲ）決定事項

ａ．運用資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定
ｂ．本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本方針の策定及び改定
ｃ．本投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定
ｄ．運用資産にかかる運用管理方針の策定及び改定
ｅ．その他の投資方針にかかる重要事項

Ｂ．コンプライアンス委員会

（ⅰ）構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長及びコンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した社外専門家又は社外弁護士で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。

（ⅲ）決定事項

ａ．コンプライアンス規程の策定及び改定。但し、コンプライアンス規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
ｂ．コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
ｃ．内部検査規程の策定及び改定。但し、内部検査規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
ｄ．投資委員会による審議の経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無に関する判断
ｅ．投資委員会による審議に際して、その審議の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重大な問題の有無に関する判断
ｆ．コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の必要な措置
ｇ．上記ａ．ないしｆ．に準ずる重要な事項

(ニ) コンプライアンス・オフィサー

A．選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、資産運用会社の取締役会の決議及び本投資法人の役員会の承認によりなされるものとします。コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。また、リスク管理の重要性の観点からリスク管理・コンプライアンス室長も兼任することとしています。

B．業務

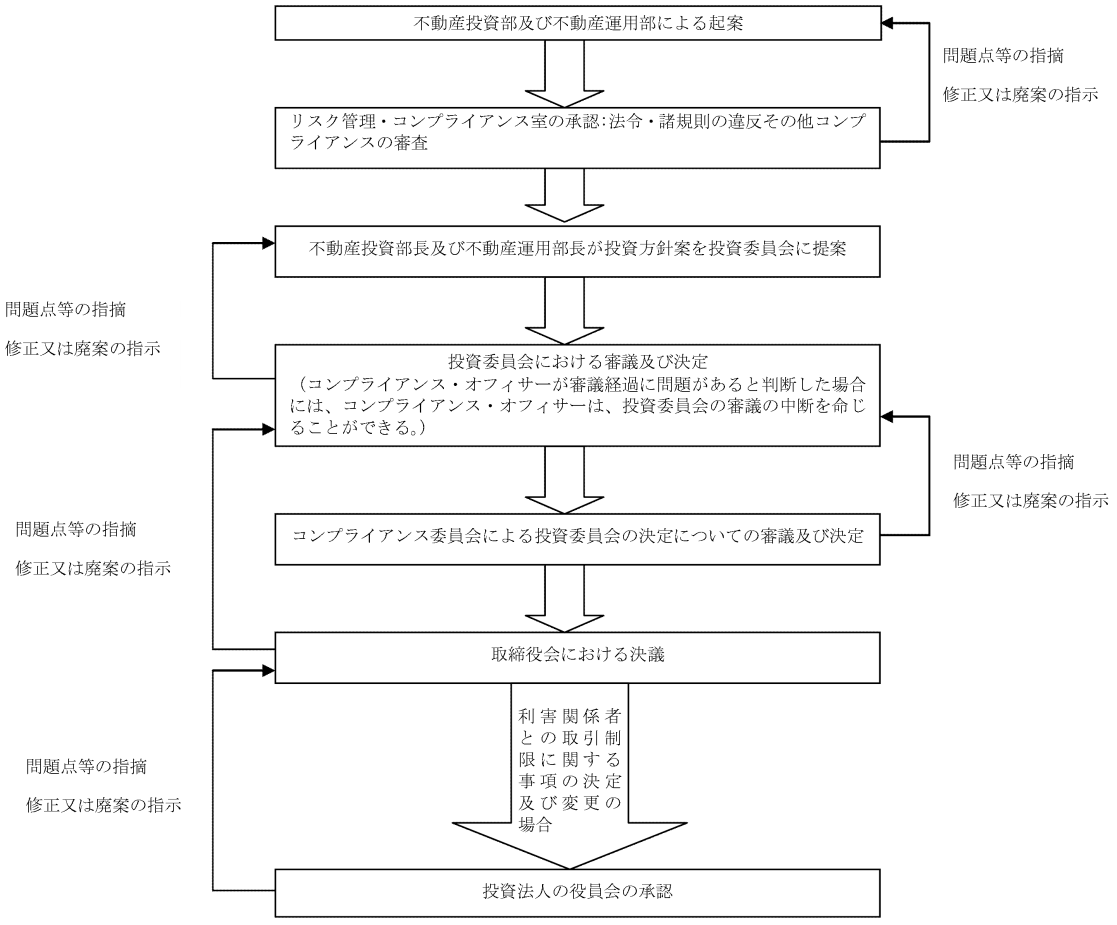
コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンスにかかる責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、規約、その他の諸規則等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

（ホ）資産運用会社の意思決定手続

Ａ．投資方針の決定プロセス

資産運用会社は、規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン、資産管理計画及びその他の資産運用の計画を作成します。これらの運用ガイドライン等の投資方針の決定については、以下に詳細を記載するとおり、担当部により起案がなされ、その後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議した後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上、決定されます。

本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定にかかる意思決定に関する手続きの流れは以下のとおりです。



不動産投資部及び不動産運用部による起案から不動産投資部長及び不動産運用部長による投資委員会への提案まで

まず、不動産投資部及び不動産運用部が、両部内で詳細な検討を行い、両部間相互に調整を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案します。

不動産投資部及び不動産運用部は、当該投資方針案及びそれに付随関連する資料をリスク管理・コンプライアンス室に提出し、当該投資方針案に関する法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。リスク管理・コンプライアンス室は、当該投資方針案に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認し、その旨を当該起案をなした不動産投資部及び不動産運用部の担当者に対して連絡します。

不動産投資部及び不動産運用部の担当者は、リスク管理・コンプライアンス室の承認を受けた当該投資方針案を不動産投資部長及び不動産運用部長に提出します。不動産投資部長及び不動産運用部長は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提案します。なお、投資委員会の概要は前記「（ハ）委員会

Ａ．投資委員会」の項目に記載のとおりです。

これに対して、リスク管理・コンプライアンス室が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案した不動産投資部及び不動産運用部の担当者に対して当該投資方針案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた投資方針案については、不動産投資部長及び不動産運用部長は、投資委員会に提案することができず、修正の命令を受けた投資方針案については、修正後に再度、リスク管理・コンプライアンス室による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ、不動産投資部長及び不動産運用部長は、投資委員会に提案することができないものとします。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、不動産投資部長及び不動産運用部長により提案された投資方針案について、規約との整合性、その時の不動産市場の動向、その時の本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は不動産投資部長及び不動産運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該投資方針案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた投資方針案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、投資方針案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定をします。コンプライアンス委員会の概要は前記「（ハ）委員会 Ｂ．コンプライアンス委員会」の項目に記載のとおりです。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該投資方針案を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該投資方針案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた投資方針案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた投資方針案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

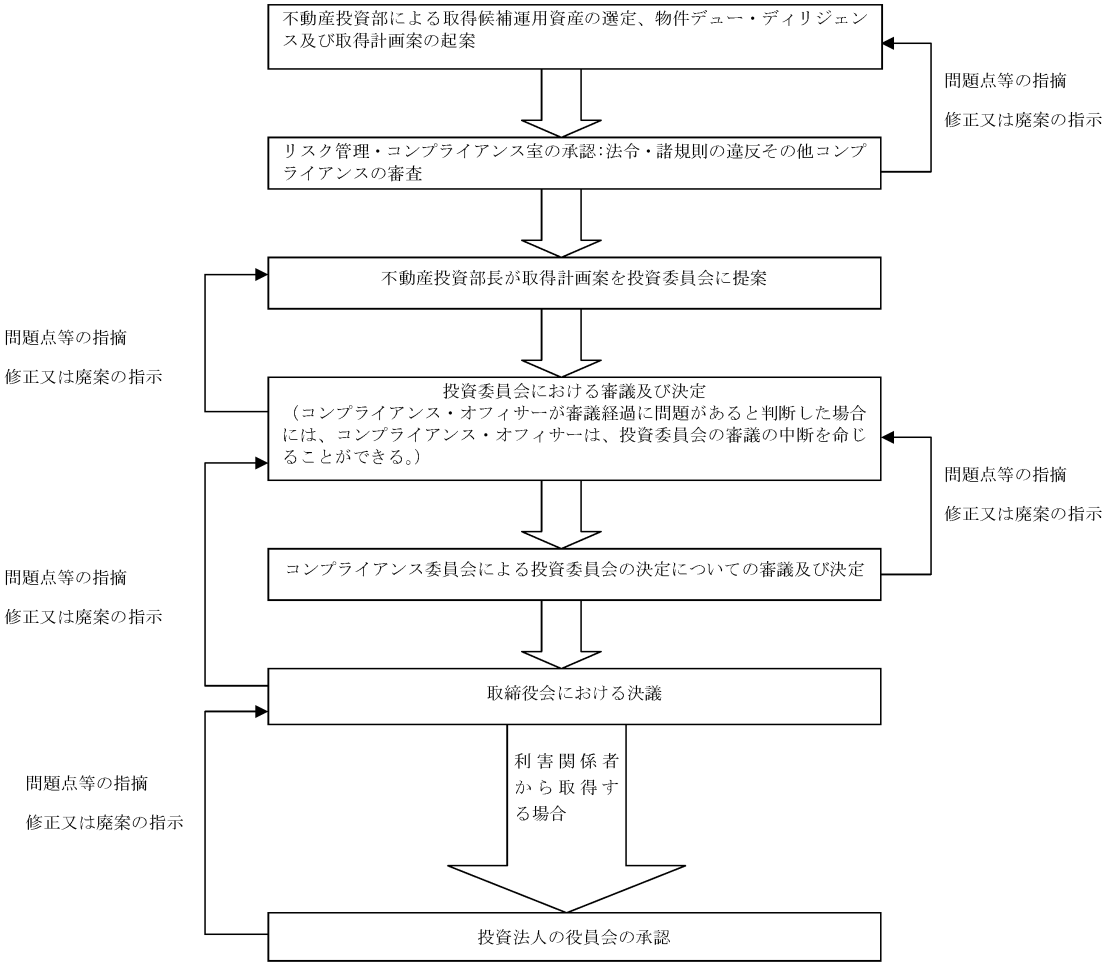
取締役会は、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会において審議をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社で決定されたこととなります。

投資法人役員会での審議及び承認

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

B．運用資産の取得に関する決定プロセス

運用資産の取得に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から不動産投資部長による投資委員会への付議まで

不動産投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該取得計画案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該取得計画を承認した場合は、不動産投資部長は、当該取得計画案を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を不動産投資部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該取得計画案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

当該運用資産の売主が利害関係者である場合には、鑑定評価額又は調査価額（以下「鑑定評価額等」といいます。）の105%を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の上限とします。但し、利害関係者が運営の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として、物件を利害関係者以外の第三者から取得した場合、本投資法人は、鑑定評価額等を上回る場合であっても、かかる特別目的会社による当該物件の取得価格と同額（消費税及び固定資産

税の精算金等を除きます。）で当該物件を取得することができるものとします。また、かかる特別目的会社において負担した取得費用のうち、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとします。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた取得計画案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、取得計画案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定をします。コンプライアンス委員会の概要は前記「（ハ）委員会 B．コンプライアンス委員会」の項目に記載のとおりです。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該取得計画案を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該取得計画案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた取得計画案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた取得計画案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となることとなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、当該取得計画案を役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となることとなります。

取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（利害関係者から取得する場合には、役員会において承認された場合）、当該運用資産の取得にかかる取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、不動産投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

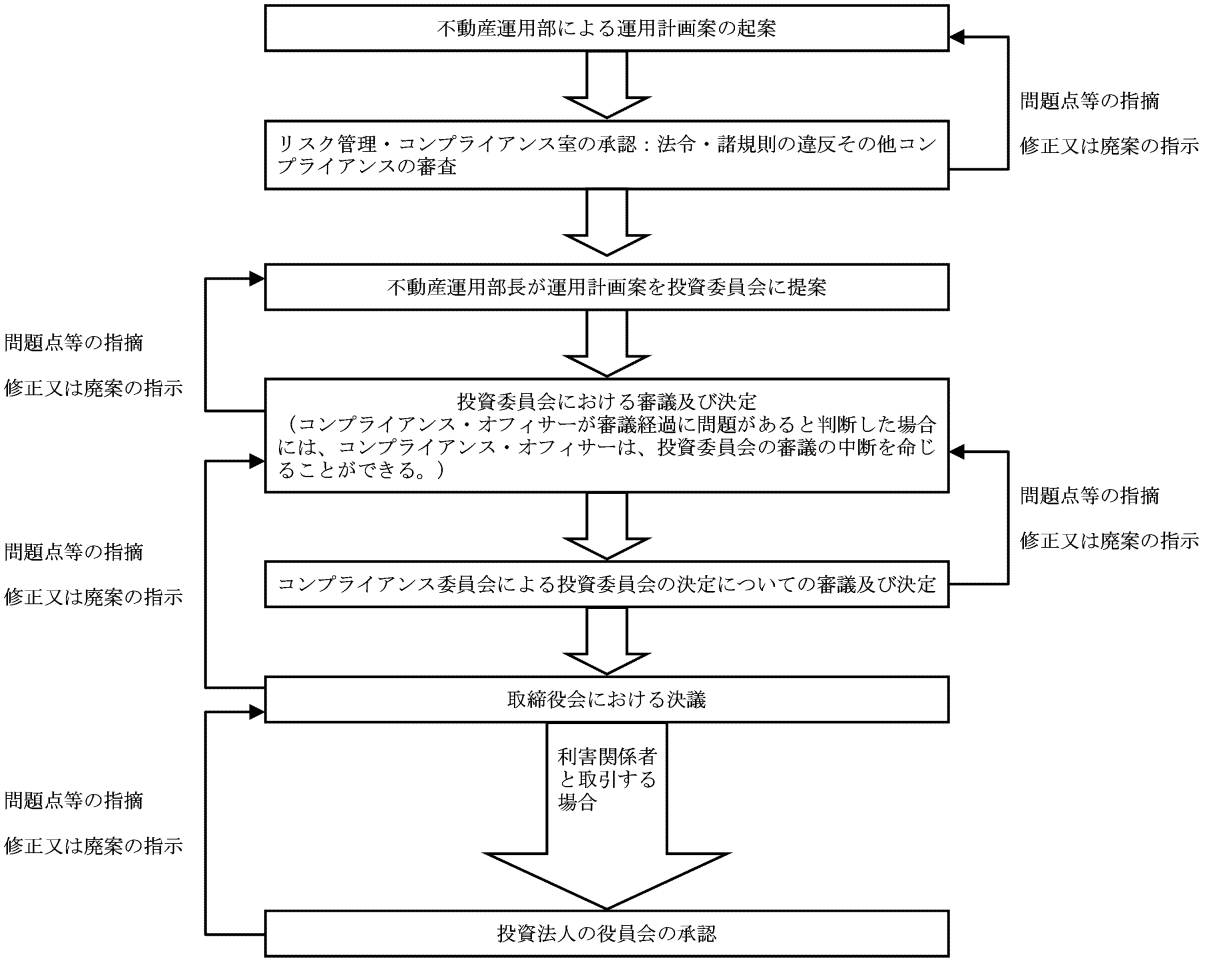
不動産投資部は、取引の実行にあたり、取引価格その他、取引コスト等を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する取引形態を選択します。

C．運用資産の売却に関する決定プロセス

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。

D．運用資産の運営管理に関する決定プロセス

運用資産の運営管理に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産運用部による運用計画案の起案から不動産運用部長による投資委員会への付議まで

不動産運用部は、運用資産の運用計画案を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該運用計画案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該運用計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該運用計画を承認した場合は、不動産運用部長は、当該運用計画案を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用計画案が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、審議を行い、当該運用計画案の承認の決定を行います。投資委員会は、当該運用計画案の修正及び再提出又は廃案を不動産運用部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該運用計画案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた運用計画案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、運用計画案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該運用計画案を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該運用計画案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が

認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該運用計画案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた運用計画案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた運用計画案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された運用計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該運用計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該運用計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。取締役会の承認が得られたことをもって、当該運用計画案が資産運用会社の運用計画となることとなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合には、代表取締役社長は、当該運用計画案を役員会の審議に付議し、役員会が当該運用計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該運用計画案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該運用計画案が資産運用会社の運用計画となることとなります。

運用計画の実行

当該運用計画案が取締役会において承認された場合（利害関係者との取引によって運用を行う場合には、役員会において承認された場合）、当該運用資産の運用にかかる取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、不動産運用部は、当該運用資産の運用業務を行います。

不動産運用部は、資産の運用にあたり、稼働率及び賃料の上昇、運営管理コストの圧縮等運用資産の価値向上につながる施策を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する運用方法を選択します。

Ｅ．資金調達に関する決定プロセス

運用資産取得のための資金調達については、その計画案がＩＲ・財務部において起案されますが、それ以外の運用体制については、運用資産の取得と全く同様です。

（ヘ）コンプライアンス体制

Ａ．体制

資産運用会社は、資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、本投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「（ニ）コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）及びリスク管理・コンプライアンス室（その詳細については、前記「（ロ）資産運用会社の各組織の業務の概要」をご参照下さい。）を、また、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「（ハ）委員会　Ｂ．コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

Ｂ．社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

C．投資判断におけるコンプライアンス

前記「（ホ）資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、投資方針の決定プロセス、運用資産の取得・売却に関する決定プロセス、運用資産の運営管理及び資金調達に関する決定プロセス等の重要な意思決定手続において、リスク管理・コンプライアンス室、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、修正及び再提出又は廃案が求められます。

D．内部検査の方法

（ⅰ）主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、リスク管理・コンプライアンス室が担当します。コンプライアンス・オフィサーは、非検査対象部の部長の了承を得て、当該部の担当者に検査の補助を行わせることができます。但し、当該担当者が過去１年以内に所属していた部内の業務の検査の補助は行わせません 。

（ⅱ）内部検査の内容

内部検査の対象は、資産運用会社の全ての組織及び職種とし、その内容は以下のとおりとします。

ａ．各組織の業務及び運営が法令・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査

ｂ．会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則に従って記載されているか否か等の会計に関する検査

ｃ．その他必要な事項の検査

内部検査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別検査）。

内部検査の実施にあたって検査対象部は、検査担当者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に積極的に協力しなければならないものとされています。

（ⅲ）内部検査の結果に基づく是正措置

ａ.コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室は、検査結果について検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該検査対象部に求めることができます。

ｂ.コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室は、改善勧告への対応状況のフォローアップ（モニタリング）を以下の手順にて行い、原則として、３ヶ月毎にモニタリング結果を取締役会に報告します。

①対象部よりの改善計画案の受領（コンプライアンス・オフィサーが不十分であると判断した場合は差し戻し）

②改善計画に基づく進捗状況の確認（モニタリング）

③対象部よりの是正完了報告の受領

（ト）投資運用に関するリスク管理体制

後記「３　投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	50,523,341,550円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	115,070口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年10月24日	公募増資	6,005,037千円	48,302,527千円	17,500口	103,500口	（注１）
平成19年11月21日	第三者割当増資	401,479千円	48,704,007千円	1,170口	104,670口	（注２）
平成22年４月２日	第三者割当増資	1,819,334千円	50,523,341千円	10,400口	115,070口	（注３）

（注１）１口当たり発行価格355,990円（引受価額343,145円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注２）平成19年10月24日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額343,145円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

（注３）１口当たり発行価格174,936円にて、平成22年３月に償還期限が到来する第１回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により、積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成23年９月30日（第12期末）現在における主要な投資主の状況及び所有者別状況は以下のとおりです。

①　主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率（%）（注１）
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	23,024	20.00
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番１号 六本木ヒルズ森タワー （常任代理人　ゴールドマン・サックス証券株式会社）	13,163	11.43
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	10,669	9.27
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目１番88号	7,800	6.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	6,849	5.95
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	6,261	5.44
ドイチェ　バンク　アーゲー　ロンドン　ピービー　ノントリティー　クライアンツ　613	東京都千代田区永田町二丁目11番１号 山王パークタワー （常任代理人　ドイツ証券株式会社）	3,627	3.15
更生会社株式会社ジョイント・コーポレーション	東京都港区高輪三丁目５番23号	3,000	2.60
合同会社スプリング・インベスターズ	東京都千代田区紀尾井町４番３号	2,600	2.25
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目２番３号 （常任代理人　株式会社三井住友銀行　証券ファイナンス営業部）	2,215	1.92
合 計		79,208	68.83

（注１）発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の比率は、小数点第三位を切り捨てにより表示しています。

（注２）平成23年10月１日以降平成23年12月９日までに提出された大量保有報告書（変更報告書を含みます。）による大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	提出者名	提出者及び共同保有者	保有株券等の数（総数）（口）（注）	株券等保有割合（%）（注）
平成23年10月13日	ＤＩＡＭアセットマネジメント株式会社	ＤＩＡＭアセットマネジメント株式会社	15,439	13.42

（注）保有株券等の数（総数）及び株券等保有割合とは、共同保有者が連名により報告書を提出した場合は、その合計の保有株券等の数及び株券等保有割合をいいます。

② 所有者別状況

（平成23年９月30日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数（人）	52	90	76	5,329	5,547
投資主数の割合（%）	0.94	1.62	1.37	96.07	100.00
所有投資口数（口）	53,346	15,527	27,488	18,709	115,070
所有投資口数の割合（%）	46.36	13.49	23.89	16.26	100.00

（注）割合については、小数点第三位を四捨五入しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針として、主として不動産等及び不動産対応証券（以下不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。）の特定資産に投資して運用します。資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、一般的経済情勢の他、不動産市場、資本市場及び金融市場の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針とします（規約第26条）。

そのため、資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向及び金融情勢並びに税制・法規制の変化及び本投資法人の財務内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りつつ、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指します。

（イ）投資対象の選定方針

本投資法人は、安定した収益の確保を最優先とし、運用資産のうち、コア・アセット（中核となる資産）として、住居（レジデンシャル）（住居を主とする複合施設を含みます。以下同じです。）及び商業施設（商業施設を主とする複合施設を含みます。以下同じです。）の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。また、収益の安定性を確保すると同時に、分散投資によりポートフォリオのリスクを軽減するとの観点から、バランス・アセット（非中核資産）として、オフィスビル及びその他の物件（以下「オフィスビル等」といいます。）の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。その投資比率については、後記「（ロ）用途別分散投資」をご参照下さい。

投資する不動産関連資産の選定にあたっては、その時々の一般的経済情勢や不動産市場動向等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因並びに土地及び建物の規模、形状及び接道状況等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して選定することとします。

（ロ）用途別分散投資

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

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

＜投資不動産の用途区分＞

不動産関連資産の用途		組入比率 （取得価格ベース）
コア・アセット	住居（レジデンシャル）	70～85%
	商業施設	15～30%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%

資産運用会社は、住居について、他の用途の不動産と比較した場合、テナントの大部分が個人であることから、商業施設やオフィスビル等に比べて、経済情勢等の変動の影響を受けにくく、安定的な需要が見込まれ、また、賃料相場も相対的に安定しているものと考えています。また、一物件あたりの投資規模が小さく、より多くの物件に投資できること、及び比較的テナント数が多くなることから、リスク分散効果が得られると考えています。さらに、住居の潜在的なテナント需要に鑑み、比較的テナント確保が容易であると見込まれることから、本投資法人の収益安定への寄与が見込まれると考えています。

一方、商業施設は、その用途から、一般に長期のテナントを確保することが比較的容易であるため、テナントとの長期賃貸借契約を締結することにより、中長期にわたり、収益安定への寄与が見込まれると考えています。

本投資法人は、住居と商業施設のそれぞれ異なる安定性に着目し、これら２つの用途をコア・アセットと位置づけています。コア・アセットへの投資については、住居をコア・アセットの中でも中心的用途と位置づけ、積水ハウスの開発物件・保有物件及びスプリング・インベストメントからの取得機会を確保し、成長に寄与するとともに、外部からの物件取得にも努めます。また、商業施設を住宅に次ぐ中心的用途と位置づけ、積水ハウスの開発物件・保有物件及びスプリング・インベストメントからの取得機会を確保するとともに外部からの取得物件に努めます。

その他、本投資法人は、バランス・アセットとして、オフィスビル等、上記コア・アセットとは用途の異なる不動産関連資産への投資を行う場合があります。安定稼働が見込まれる物件を厳選した上で投資を行うことを基本としつつ、コア・アセットとは異なる要因による収益の安定性及びリスク分散の効果を有するバランス・アセットに投資することにより、コア・アセットを補完し、より一層の収益安定及びリスク分散の効果が得られるものと考えています。

（ハ）地域別分散投資

本投資法人は、その規約により、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。本投資法人は、かかる規約のもと、安定した収益の確保を目指し、運用ガイドラインにおいて、その主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）とします。これは、現状、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部において不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きいためであり、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれるためです。また、地域的分散投資を図ることにより東京圏における地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオのリスクを軽減し、収益の安定性を確保することにつながるため、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部に限らず、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）の不動産関連資産に対しても投資を行うこととします。

上記の観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における組入不動産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

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

＜投資不動産の地域区分＞

<table>
<tr><th rowspan="2">エリア</th><th rowspan="2">具体的なエリア</th><th colspan="3">組入比率（取得価格ベース）</th></tr>
<tr><th>住居における比率</th><th>商業施設における比率</th><th>オフィスビル等における比率</th></tr>
<tr><td>東京都心・城南地区</td><td>都心：千代田区、中央区、港区、
文京区、渋谷区、新宿区
城南：世田谷区、目黒区、品川区、大田区</td><td>50%程度
（注２）</td><td rowspan="3">個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。</td><td rowspan="3">個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。</td></tr>
<tr><td>東京・周辺都市部</td><td>東京都：上記以外の東京都全域
（但し、島部を除きます。）
神奈川県：川崎市、横浜市等
千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等
埼玉県：川口市、戸田市、
さいたま市等
及びこれらの周辺通勤圏</td><td>東京都心・城南地区と合わせて80%程度
（注２）</td></tr>
<tr><td>地方主要都市部
（注１）</td><td>札幌市、仙台市、名古屋市、
京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等
及びこれらの周辺通勤圏</td><td>20%程度
（注２）</td></tr>
</table>

（注１）政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。

（注２）「程度」とは、±10%をいいます。

（ニ）積水ハウス及びスプリング・インベストメントとのパイプラインサポート契約について

本投資法人及び資産運用会社は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウスと「優先交渉権等に関する契約」を、豪州で上場しているリートであるアストロ・ジャパン・プロパティ・トラストが投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な事業とするスプリング・インベストメントとの間で、「物件情報優先提供に関する契約」をそれぞれ締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する住居物件の安定的な取得機会をより広く確保することに努めています。

A．優先交渉権等に関する契約

本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウスとの間で、同社が(i)保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産（土地の賃借権及び地上権を含みます。）及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（不動産と併せて以下本（ニ）において「不動産等」といい、開発・建築工事中の不動産等を含みます。）のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注にかかる不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること、及び当該不動産等について、資産運用会社が購入の申込みをした場合、積水ハウスは売買の条件について資産運用会社と誠実に協議し、当該情報提供日から20営業日の間は、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないこと、(ii)主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供するよう努めることを内容とする「優先交渉権等に関する契約書」を締結しています。また、優先交渉権等に関する契約においては、上記(i)及び(ii)に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われないこと、ただし、(ii)に基づく積水ハウスからの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めること等が定められています。

B．物件情報優先提供に関する契約

本投資法人及び資産運用会社は、スプリング・インベストメントとの間で、同社が(i)投資一任業務又は投資助言業務を受託している顧客（以下本（ニ）において「スプリング・インベストメント顧客」といいます。）の物件で専ら住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断する不動産等をスプリング・インベストメント顧客のために売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注にかかる不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して資産運用会社に提供すること、及び(ii)専ら住宅の用に供される不動産等を運用若しくは保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を当該第三者又はその関係者等より入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものとスプリング・インベストメントが判断した場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して資産運用会社に提供するよう努めることを内容とする「物件情報優先提供に関する契約書」を締結しています。また、物件情報優先提供に関する契約においては、上記(i)及び(ii)に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われないこと、ただし、(ii)に基づくスプリング・インベストメントからの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めること等が定められています。

③　投資態度

（イ）本投資法人が取得する特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう運用します(規約第27条第5項第1号)。

（ロ）本投資法人の資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上とします（規約第27条第5項第2号）。

④　運用方針

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

（イ）保有期間

原則として、中長期保有を目的とした不動産関連資産の取得を行うこととし、短期売買を目的とした不動産関連資産の取得は行わないこととします。しかしながら、定期的なポートフォリオの見直しにより、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することとします。

また、取得した不動産関連資産について投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うこととします。

（ロ）取得基準

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

Ａ．構造

建物に投資を行う場合、その構造は、主たる部分において、原則として鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

Ｂ．築年数

建物に投資を行う場合、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年６月以降に建築された建物を投資対象とします。但し、新耐震基準と同水準以上の性能(注)が確保されたと認められる建物については投資対象に加える場合があります。

（注）新耐震基準と同等水準以上の性能とは、構造耐震指標「Ｉｓ値」が0.6以上であることをいいます。

Ｃ．耐震性能

建物に投資する場合、原則として新耐震基準に適合し、予想最大損失率（ＰＭＬ）(注)が20%以下の物件とします。但し、予想最大損失率（ＰＭＬ）が20%を超える場合でも、総合的に判断し、地震保険を付保することにより投資を行う場合があります。

（注）予想最大損失率（ＰＭＬ）については、後記「５ 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件（ロ）信託不動産の概要 Ｃ．建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要」をご参照下さい。

Ｄ．売主の属性

売主の信用力を業績の推移等の情報を基に確認すると共に、反社会的勢力との関連の有無を調査の上取引を行います。

Ｅ．具体的な投資基準

（ｉ）住居（レジデンシャル）

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、物件の数及び規模並びにテナント数において分散投資が図られ、かつ、テナント確保が比較的容易な住居用不動産等への投資を行います。投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うこととします。その際、特に立地、物件規模及び権利関係の他、テナントの需要動向、賃料相場、周辺物件の稼働率、建物のグレード、賃貸条件等について、総合的かつ慎重に分析の上投資を行います。

ａ．立地

東京都心・城南地区を中心としつつ東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部を投資対象とします。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内に立地する不動産等を投資対象とします。

ｂ．物件規模

相対的に賃貸需要が高く、相対的に高い収益性が見込まれるシングル及びコンパクトの各住居タイプを中心に、ファミリー及びラージの各住居タイプにも投資を行います。いずれの住居タイプについても原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

住居タイプ	投資基準・分類方法
①シングル	「主たるテナント」 単身生活者 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部 「望ましい立地環境」 交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
②コンパクト	「主たるテナント」 子供のいない共働きの夫婦、所得水準の高い単身生活者、子供が独立した高齢の夫婦及び独立事業者（ＳＯＨＯ） 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部 「望ましい立地環境」 交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
③ファミリー	「主たるテナント」 家族数２から４名程度の一般的家族形態 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部 「望ましい立地環境」 職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
④ラージ	「主たるテナント」 家族数１から４名程度の家族構成の企業経営者、海外からの外国人駐在員等の富裕層家族 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部 「望ましい立地環境」 職場への通勤利便性が高く、閑静で治安良好かつ外国人コミュニティに近接した周辺住環境

ｃ．権利関係

住居を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件にも投資を行うことがあります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が、75%以上となる物件とします。

また、共有物件は原則として取得しません。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断する場合に限り、投資を行うことがあります。

（ⅱ）商業施設

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保が得られると見込まれる商業施設等への投資を行います。投資対象となる商業施設については、テナントの業種分散、立地、物件規模、テナントとの賃貸条件、権利関係、商圏の動向の他、建物のグレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

ａ．種類

投資対象とする商業施設は、小売、卸売、飲食、サービス等の用に供される不動産等とします。

ｂ．立地

（郊外型商業施設）

東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の主要幹線道路沿い等で自動車によるアクセスが良好な、主として郊外の住宅地を後背地域に持つエリアに立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

（都市型商業施設）

広域商圏を有する商業施設で、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の鉄道駅周辺等公共交通機関によるアクセスが良好なエリアに立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

ｃ．物件規模

原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

ｄ．テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと、定期建物賃貸借契約又は原則として賃貸借期間を５年以上とする長期賃貸借契約を締結することにより、安定したキャッシュ・フローの確保を目指すこととします。また、テナントの選定にあたっては、ポートフォリオにおける商業施設等のテナント業種分散も考慮します。

ｅ．権利関係

商業施設を投資対象とする不動産関連資産は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件、共有物件及び借地物件についても、商業施設としての運営、収益性、権利の安定性、換金性等に懸念がないと判断される場合には、投資を行う場合があります。

ｆ．その他

立地特性及び当該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、平均所得等多岐に亘る商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、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十分な調査分析を行うこととします。また競争力の観点から、現状の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的開発余地等を含め、慎重に分析を行うこととします。

（ⅲ）上記以外の用途の不動産

ポートフォリオの構築において、バランス・アセットとして、オフィスビル等の用に供される不動産関連資産に投資を行います。安定稼働が見込まれる物件に厳選した投資を行うことにより、用途の分散によるリスク低減を図るとともに、本投資法人の収益安定への寄与を目指します。なお、立地、物件規模、賃貸条件、権利関係、建物のグレードの他、用途の特性等について、総合的かつ慎重に分析を行った上、投資を行います。

ａ．立地

東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部に立地する物件に投資を行います。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内又は官公庁等当該都市の中心部を形成するエリアに立地する不動産関連資産を投資対象とします。

ｂ．物件規模

原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上、基準階床面積（注）が約260㎡（約80坪）以上の物件を投資対象とします。

また、建物の基準階の形状が賃貸に問題がないかどうかの確認を行うこととします。

（注）基準階床面積とは、当該建物における標準的なフロアの賃貸可能面積をいいます。

ｃ．テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性等を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと賃貸借契約を締結することとします。また、テナントの選定にあたっては、テナントの業種分散及び賃貸面積の占有比率の分散にも留意することとします。

また、安定したキャッシュ・フローを確保するため、当該賃貸借契約の長期化に努めることとします。

ｄ．権利関係

オフィスビル等を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件にも投資を行うことがあります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が75％以上となる物件とします。

また、共有物件は原則として取得しません。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断する場合に限り、投資を行うこととします。

ｅ．その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、ＯＡフロア、通信回線数、セキュリティ等）等の建物の仕様を勘案し、当該エリア内の同一用途の施設に対して十分な競争力を有している不動産関連資産を投資対象とします。

Ｆ．建物の状況の確認

建物に投資を行う場合、資産運用会社は、利害関係を有しない独立した外部の専門業者による建物診断結果を確認した上、投資を行うこととします。

Ｇ．投資金額

（ｉ）１物件あたりの最低投資金額

物件管理コスト等を勘案し、原則として３億円（税金を含む必要経費を除きます。）以上とします。但し、区分所有物件の持分を買い増す場合、資産対応証券を対象とする場合、又は、不動産等を裏付けとする投資信託に投資を行う場合には、原則として１億円以上とします。

（ⅱ）１物件あたりの最高投資額

ポートフォリオの分散を確保するため、各不動産関連資産又は資産対応証券等の取得価格（税金を含む必要経費を除きます。）のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40％以内とします。

（ⅲ）取得価格の制限

ａ．原則として市場価格とし、資産運用会社は、利害関係のない第三者機関の鑑定評価額等を参考に、投資採算を重視し総合的に投資判断を行うこととします。なお、利害関係者以外の第三者から不動産関連資産を取得する場合、投資採算、物件の質、当該不動産等の立地、当該不動産等の将来の価値の維持等において資産運用会社が問題ないと判断した場合には、鑑定評価額等を上回って取得する場合があります。

b．利害関係者から不動産等の取得を行う場合は、当該不動産等の取得価格は、原則として鑑定評価額等の105%以下とします。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等を利害関係者以外の第三者から取得した場合においては、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、鑑定評価額等を上回る場合であっても、本投資法人はかかる特別目的会社による当該不動産等の取得価格と同額（但し、消費税及び固定資産税の精算金等を除くものとし、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額は別途これに上乗せすることができるものとします。）をもって当該不動産等を当該特別目的会社から取得することができることとします。なお、上記場合に該当するか否かについては、上記特別目的会社による不動産等の取得にあたり資産運用会社に提供される当該不動産等の取得に関連する書類（資産運用会社に対する当該不動産等の取得の目的等に関する通知を含みます。）の内容又は当該不動産等の精査の機会の有無及びその結果等に基づき判断するものとし、本投資法人がその取得を希望する場合には、当該不動産等に関する詳細なデュー・ディリジェンス、取得計画案の承認その他の個別物件取得の意思決定プロセスを経て行います。

c．余剰資金の運用の一環として、不動産関連資産以外の特定資産に対して、安全性及び換金性等を勘案して投資を行う場合があります。この場合、原則として、市場価格がある場合には当該市場価格により、また、市場価格がない場合には公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

H．開発物件に対する投資

建設中の不動産について、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結できるものとします。

I．フォワード・コミットメント等

（i）フォワード・コミットメント等の定義

フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結から１ヶ月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。なお、ここでいう取引への実質的な拘束力の有無は、物件の売却又は購入義務の、本投資法人に対する法的な拘束力の有無により判断するものとします。

（ii）フォワード・コミットメント等の制限

本投資法人がフォワード・コミットメント等を行う際には以下の事項を遵守するものとします。

a．フォワード・コミットメント等に違約した際の損害賠償額の上限を必ず定めること。

b．フォワード・コミットメント等の違約の際に、損害賠償の支払いに充てることが可能な資金及び投資主に対する配当原資に比して、過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わないこと。

J．契約締結時の開示

本投資法人が物件の購入・売却等の契約行為を行った際には、その契約行為がフォワード・コミットメント等であるかの如何を問わず、東京証券取引所の定める適時開示に関する規則を踏まえ、下記項目について適切に公表するものとします。

（i）売買契約の違約時の損害賠償額の上限の定めについて。

（ii）売買契約上、物件購入代金その他売買に要する費用の資金調達ができることが売買の実行の前提条件として定められているか否かについて。

（iii）その他、本投資法人の財務内容に影響を与える解約条件について。

(ハ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、本投資法人のために投資する個々の不動産等を選定するにあたり、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等によって作成された不動産鑑定評価書等及び各種デュー・ディリジェンスレポート等を精査し、当該不動産等の法令適合性、予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を下記の基準に従って十分な調査を実施することにより、中長期的に安定した収益を確保し得る不動産等であるか否かの確認を行うものとします。

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

＜運用不動産等の調査事項＞

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用状況 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、世帯状況（住居の場合）、用途等 ④現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等 ⑥連帯保証人の有無とその保証能力
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件の有無及び競合状況 ③テナント需要動向等 ④周辺の開発計画の動向 ⑤商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②レントロールの確認 ③賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ④費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ⑤適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑥修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 ⑦公租公課
物理的調査	立地要因	①鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ②街路の状況 ③利便施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ④周辺土地の利用状況及び将来の動向 ⑤都市計画及び地域計画 ⑥日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑦公共サービス・インフラ整備状況 ⑧地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ＜住宅＞ 戸数、住居タイプ、間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等 ＜商業施設・オフィスビル等＞ 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等

	評価項目	調査事項
物理的調査	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年に改正・施行された建築基準法施行令(昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。)に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（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。）消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ②建物状況評価報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング ④施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ⑤近隣住民との協定書の有無
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況 ②地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、以下の点の適切性を確認 ①長期修繕計画に対する積立金の状況 ②敷金の保全状況 ③区分所有物件の場合、管理規約・協定書等の内容 ④共有物分分割請求及び共有物分分割等に関する措置 ⑤借地の場合、借地権に対する対抗要件具備の状況
	権利の付着	抵当権、地役権、通行権等の権利の付着の有無
	契約関係	①信託契約等の第三者との契約内容の確認 ②賃貸借契約の内容の確認
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

B．個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査をもとに、取引にあたって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

C．専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（耐震判断を含みます。）、環境調査及び鑑定評価等を実施する際には利害関係を有しない独立した外部の専門業者をそれぞれ資産運用会社が独自に定めた基準に基づき選定し、調査を委託します。

（ニ）物件の管理運営方針

A．基本方針

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

B．リーシング方針

（ⅰ）住宅のリーシング方針

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、住居タイプ、テナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向及びテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行います。

（ⅱ）商業施設・オフィスビル等のリーシング方針

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、テナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向、テナントの需要動向及び競合物件等の動向に留意しつつ、リーシングを行います。

また、可能な限り中長期の賃貸借契約の締結又は更新を図り、安定的な稼働率の維持・向上に努めます。

（ⅲ）テナントの審査基準

資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとで以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努め、社会的属性として反社会的勢力に属すると認められる者と賃貸借契約を締結しないよう努めます。

審査項目

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

C．テナント管理方針

（ⅰ）テナント管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとでテナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・不満・要望等を取り入れた運営管理を行います。また、テナントのクレームに対しては、プロパティ・マネジメント会社と協働して誠実に対応します。これらを通じて、テナントの満足度の向上に努めます。

（ⅱ）賃料保全策

資産運用会社は、賃貸借契約締結の際、テナントが保証会社の倒産リスク等を負うことをプロパティ・マネジメント会社を通じ事前に書面で伝えた上で、テナントに、連帯保証人による保証、又は、保証会社による賃料保証を選択させるものとします。

（ⅲ）賃料回収手続

万一賃料の延滞が発生した場合には、プロパティ・マネジメント会社を通じ、テナント若しくは連帯保証人に対する催告、又は、保証会社に賃料督促及び賃料回収の代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、連帯保証人若しくは保証会社に代位弁済を求めます。賃料の遅延が長期化し、その解消が見込めないと資産運用会社が判断した場合は、賃貸人をして、賃貸借契約を解除させ、当該テナントの早期退去を求めるとともに、敷金の清算及び未収金の回収を行わせます。

D．建物管理方針

（ⅰ）日常の建物管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとに不動産関連資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認します。点検の結果、不具合が発見された場合には、速やかに修繕を行い、不動産関連資産の価値の維持又は向上に努めます。

（ⅱ）修繕計画

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとに年度修繕計画及び中長期修繕計画を作成し、これに基づき修繕のための予算を計上します。

E．プロパティ・マネジメント会社を通じた管理運営

（ⅰ）プロパティ・マネジメント会社の利用

資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託することができます。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

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

ａ．業歴
ｂ．財務体質
ｃ．組織体制
ｄ．当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
ｅ．当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
ｆ．新規テナントの募集能力
ｇ．当該不動産関連資産に関するレポーティング能力
ｈ．報酬及び手数料の水準
ｉ．社会的属性として反社会的勢力に属さないこと、又は関係を有しないこと

（ⅲ）物件の管理運営状況の把握

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

ａ．テナントからの入金状況
ｂ．経費等の支出状況
ｃ．テナントの入退居の状況
ｄ．運用対象不動産関連資産の建物管理の状況（躯体・設備の維持・管理状況、修繕工事の実施状況と翌月以降の実施計画等）
ｅ．テナントからの要望・クレームとそれに対する対応状況等
ｆ．当該不動産近隣地域の賃貸市場動向

（ⅳ）プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況についてモニタリングを行います。また、資産運用会社は、定期的（原則として１年ごと）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関に対して評価を委託します。その結果が、一定水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によってはプロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

なお、上記の外部評価機関による評価については、株式会社都市未来総合研究所に委託し、これを実施しています。

（ホ）付保の方針

A．損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損失又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、全ての投資物件（底地を除きます。）に対し、火災保険、利益保険及び施設賠償責任保険の付保を行い、加えて個別物件の特性に応じ、適切と判断される内容の損害保険の付保を行います。

B．地震保険の付保に関しては、大規模地震等の発生によりポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の内容並びに保険料負担を総合的に判断し、地震保険の付保を行います。但し、個別物件において、ＰＭＬ値が20%を超える場合には、その物件について、地震保険の付保を行います。

（ヘ）売却方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としていますが、資産運用会社による定期的なポートフォリオの見直し等により投資対象不動産の売却を行う場合には、以下の点を考慮の上、個別不動産の売却の判断を行います。

A．中長期的な不動産市況
B．将来における収益予測
C．資産価値の上昇・下落の見通し
D．所在立地地域の将来性
E．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
F．売却先の属性（信用力、反社会的勢力に属さないこと等）
G．物件売却にあたり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、運用ガイドラインに定める規定を遵守するものとします。

（ト）投資計画

資産運用会社は、本投資法人の各営業期間ごとに「投資計画」を策定し、当該計画に基づいた外部成長を図ります。

A．投資計画の策定

本投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間ごとに取得計画、売却計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体を管理します。

B．投資計画の承認

投資計画は、各営業期間の開始時までに投資委員会の審議を経て承認を受けます。

C．投資計画のモニタリング

資産運用会社は、投資計画の進捗状況に関し、毎月月次収支実績との対比を行うことにより、実績の検証を行います。月次において投資計画と実績の乖離が生じた場合には、その原因を分析するとともに、投資計画の修正が必要と判断される場合には、修正投資計画を策定します。

（チ）運用計画

資産運用会社は、本投資法人の各営業期間ごとに「運用計画」を策定し、当該計画に基づいた資産運用を行います。

A．運用計画の策定

本投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間ごとに修繕計画、リーシング計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体の収支予算を策定します。

B．運用計画の承認

運用計画は、各営業期間の開始時までに投資委員会の審議を経て承認を受けます。

C．運用計画のモニタリング

資産運用会社は、運用計画の進捗状況に関し、毎月月次収支実績との対比を行うことにより、実績の検証を行います。月次において運用計画と実績の乖離が生じた場合には、その原因を分析するとともに、運用計画の修正が必要と判断される場合には、修正運用計画を策定します。

⑤ 財務方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行並びに借入れ及び投資法人債の発行を機動的に行うものとします。

これらの資金調達にあたっては、財務活動の機動性と資金繰りの安定性及び収益の向上の諸点に留意しながら、最適な資金調達手段並びに資本及び負債の構成を選択・実現し、本投資法人の安定的成長を図ります。

（イ）エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行に際しては、中長期的な観点から、本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ実施するものとします。

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行

A．借入金と投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本「２　投資方針」及び「３　投資リスク」において同じです。）の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額は１兆円を超えないものとします。

B．借入れを行う場合、借入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（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令（昭和25年政令第245号、その後の改正を含みます。以下「地方税法施行令」といいます。）附則第７条第７項第３号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限ります。）に限るものとします。

C．借入れ又は投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定・変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の条件といった借入条件を検討します。

D．本投資法人は、運用資産の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

E．借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

F．ローン・トゥー・バリュー比率の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（ハ）デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

（ニ）キャッシュ・マネジメント

A．本投資法人は、運営にあたって想定される資金需要（運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産にかかる工事代金、分配金の支払、費用・小口債務の支払及び運転資金、敷金、保証金の返還等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

B．余剰資金の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み余資の運用に関するガイドラインに則って慎重に行います。

C．テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。

⑥　開示方針

（イ）本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。

（ロ）資産運用に関する情報その他上記（イ）に記載の開示方針に基づき投資家に対して開示すべき情報につき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。

（ハ）上記（ロ）に従って集約された情報については、適宜外部の専門家等に意見を求め、これを十分斟酌する等した上で、開示の要否、内容及び時期について速やかに検討し、開示について決定します。

（ニ）投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。

（ホ）自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第28条）を示します。

（イ）主たる投資対象

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

Ａ．不動産

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

（ｉ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）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併せて信託する包括契約の受益権を含みます。）

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

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

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

Ｃ．裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」といいます。）

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

（ⅱ）投資信託にかかる信託契約に基づく受益権（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅲ）投資口（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）特定目的信託にかかる信託契約に基づく信託の受益権（資産流動化法に定めるもの(上記Ｂ．（ⅲ）、（ⅳ）又は（ⅵ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ロ）その他

本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、以下の資産に投資します。

Ａ．次に掲げる特定資産

（ｉ）預金

（ⅱ）国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ⅲ）有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、上記（イ）及び本（ロ）に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）

（ⅳ）譲渡性預金

（ⅴ）金銭債権（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。)に定めるものをいいます。）

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

Ｂ．デリバティブ取引にかかる権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

Ｃ．本投資法人は、次に掲げる資産に投資することがあります。但し、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとしています。

（ｉ）商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

（ⅱ）温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。)において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

（ⅲ）民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)上の動産

（ⅳ）民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）
（ⅴ）民法上の地役権
（ⅵ）信託財産として上記（ⅰ）ないし（ⅴ）を信託する信託の受益権

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針 ④ 運用方針」をご参照下さい。

（ロ）地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

①　利益の分配

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

（ロ）利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法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等を積み立てることができるものとします（規約第34条第１項第２号）。

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

②　利益を超えた金銭の分配

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

（ロ）本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間にかかる利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第１項第４号）。

③　分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３ヶ月以内に投資口の所有口数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（規約第34条第１項第５号）。

④　金銭の分配の時効等

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

⑤　投資信託協会規則

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

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

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

（ハ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限られます。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第２項）。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第３項）。

②　金融商品取引法及び投信法による制限

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

（イ）資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。

Ａ．自己取引等

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

Ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

Ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

Ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

Ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

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

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

Ｆ．その他業府令で定める取引

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

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

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

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

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

Ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。

Ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

Ｃ．その他投信法施行規則で定める場合。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

Ａ．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。

Ｂ．その他投信法施行規則で定める場合。

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

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

（ハ）他のファンドへの投資

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

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得している個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下、信託受益権にかかる信託財産である不動産を「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ②投資不動産物件（へ）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、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

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

各投資家は、自らの責任において、本「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人及び資産運用会社の判断又は仮定に基づくものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ホ）賃料保証会社に関するリスク
（ヘ）役員の職務遂行にかかるリスク
（ト）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（チ）スポンサーに依存するリスク
（リ）インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク
（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ヘ）不動産にかかる法規制等に関するリスク
（ト）区分所有物件に関するリスク
（チ）借地物件に関するリスク
（リ）鑑定評価額及び調査価額に関するリスク

（ヌ）賃貸借契約に関するリスク
（ル）賃料の減額に関するリスク
（ヲ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ワ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（カ）不動産の毀損等に関するリスク
（ヨ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（タ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク
（レ）転貸に関するリスク
（ソ）マスターリースに関するリスク
（ツ）有害物質にかかるリスク
（ネ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
（ナ）テナントの支払能力に関するリスク
（ラ）テナントの集中に関するリスク
（ム）テナントの業種の偏りに関するリスク
（ウ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（ヰ）開発物件に関するリスク
（ノ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資証券の商品性に関するリスク

投資証券は、株式会社における株式に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる清算又は倒産手続においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

また、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。）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。）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）に服する可能性があります。

（ロ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

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

（ハ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ニ）本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受け、大幅に変動する可能性があります。

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

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還を含みます。）等のための資金を随時必要とします。かかる資金の調達手段の一つとして投資口を随時追加発行することがあり、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化する可能性があります。

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

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、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、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト）ローン・トゥー・バリュー比率に関するリスク

本投資法人のローン・トゥー・バリュー比率の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。ローン・トゥー・バリュー比率の値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

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

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算されることになります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、資産運用会社を通じて、支払能力及び信用力の高いテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

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

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

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

（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第７条第７項第３号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに該当するものに限ります。）からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行います。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。加えて、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

さらに、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値の維持、本投資法人の信用状態に関する評価の一定水準の維持、投資主への金銭の分配や担保権の設定等の制約等の義務を課す財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（詳細は後記「⑤ 税制に関するリスク（イ）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債に関し、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期、価格及び条件で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引下げられた場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

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

（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

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

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

また、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産ごとにプロパティ・マネジメント会社を選定しています。建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

本投資法人は本書の日付現在において、保有する物件のうち30物件のプロパティ・マネジメント業務を株式会社ジョイント・プロパティに委託していますが、その親会社の株式会社ジョイント・コーポレーションは平成21年５月29日付で東京地方裁判所に会社更生手続開始の申し立てを行いました。株式会社ジョイント・コーポレーションは、現在、管財人及び新たなスポンサーのもとで更生計画に従い再建を図っていますが、株式会社ジョイント・プロパティに対する取引先の信用不安が払拭されない場合、同社の事業運営に悪影響が生じるおそれがあります。同社に対するプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務の委託においては、エンドテナントからの賃料及び敷金・保証金は本投資法人又は信託受託者が直接受領することとなっているものの、同社が破綻し、かつ、エンドテナントからの賃料の支払が延滞している場合は、本投資法人に影響を及ぼす可能性があります。また、同社の破綻により同社を通じた本投資法人の保有する物件の運営面にも影響が生じるおそれがあります。

（ホ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、保有物件のうち住居物件については、原則として信託受託者とプロパティ・マネジメント会社との間で、いわゆるパス・スルー型のマスターリース契約（賃貸借契約）を締結しており、そのうち一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、プロパティ・マネジメント会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等にかかる保証人たる賃料保証会社の３者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、プロパティ・マネジメント会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産及びその他の法的倒産手続等に入った場合、プロパティ・マネジメント会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。エンドテナントによる賃料の支払いが円滑になされている限りにおいては重大な影響を受けないものの、エンドテナントの賃料の滞納や不払いが発生した際には、本投資法人の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 役員の職務遂行にかかるリスク

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

なお、本投資法人においては執行役員が資産運用会社の代表取締役を兼任しています。

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行するに際して善管注意義務及び忠実義務を負う他、資産運用会社の利害関係人等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うことが明示的に禁止されています。

さらに金融商品取引法において業務遂行に関して資産運用会社の行為準則が詳細に規定され、加えて運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定められています。

資産運用会社の株主は資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。そのため、資産運用会社が、自己の株主の利益を図り、自己の株主に有利な条件で本投資法人に資産を取得させるおそれがあり、また、本投資法人とかかる株主が資産の取得若しくは処分又はその賃貸借若しくは管理委託等に関して競合する場合、資産運用会社が株主又はその顧客等の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

例えば、積水ハウスはジャパンエクセレント投資法人との間で、積水ハウスが保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等に関する物件情報等サービス提供契約を締結しており、また、スプリング・インベストメントは、豪州証券取引所に上場されているアストロ・ジャパン・プロパティ・トラストが投資する日本国内の不動産・不動産信託受益権の運用業務等を主な業務としていることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、積水ハウスは、自ら又は同社の関連会社により不動産に関連する様々な業務を行っており、本投資法人又は資産運用会社と積水ハウス又は同社の関連会社とが資産の取得若しくは処分、賃貸借又は管理運営等に関し競合する可能性は否定できず、かかる競合の結果、本投資法人に不利益が生じ、結果として本投資法人の投資主の利益が害される可能性があります。

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

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

(チ) スポンサーに依存するリスク

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサーとの間で物件情報等の提供等を目的とするパイプラインサポート契約を締結しています。しかしながら、これらの契約に基づく物件取得機会が実際に本投資法人の外部成長につながる保証はありません。パイプラインサポート契約の概要については、前記「2　投資方針　(1)投資方針②ポートフォリオ構築方針（ニ)積水ハウス及びスプリング・インベストメントとのパイプラインサポート契約について」をご参照下さい。

また、本投資法人による安定した収益の確保と成長にあたってはスポンサーとの強固な関係が不可欠であり、本投資法人は上記のパイプラインサポート契約の締結等によりそのような関係を構築していく意向ですが、スポンサーからのサポート体制が十分でない等の理由により、本投資法人の成長戦略が実現できる保証はなく、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(リ) インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

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

ん。

（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク

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

（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産等です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

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

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

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資が活発化し、物件取得の競争が激化する場合があります。このような状況下にあっては、希望した条件での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産ポートフォリオを実現できない可能性があります。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

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

また、高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準の引下げが必要となることもあります。また、そのような賃貸用住居は、海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済情勢、国際情勢の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

商業施設やオフィスビルについては、賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、また、その商圏ないし地域も限定されていることから、テナント獲得競争が相対的に激しい傾向にあります。特に周辺商圏において他の商業施設が新設された場合などには、他の商業施設との競合によって、本投資法人の保有する物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下し、その結果賃料減額を余儀なくされ、あるいは既存テナントが退去するおそれがあり、また、周辺商業施設に入居するテナントとの競合により本投資法人の保有する商業施設のテナントの業績が悪化し、賃料支払の遅延又は不払いが生ずるおそれがあります。また、既存テナントが退去した場合には、代替テナント入居までの空室期間は、これら不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、各テナント毎の物件の内装等の仕様が一般的に異なることから、長期化する傾向にあり、その間不動産の稼働率が大きく低下する可能性があり、各テナントからの賃料が賃貸住宅に比べて相対的に高いこととあいまって、本投資法人の賃料収入を大幅に低下させる可能性があります。また、企業をテナントとすることから、経済情勢の変化等により需要が大きく減少し、稼働率の低下や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

また、新規テナントの募集に際し、内装工事等に多額の費用負担が生じるケースがあります。

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤・地質、土壌、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。そこで、資産運用会社が不動産関連資産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の専門業者に一定の調査を依頼することとしています。しかしながら、建物エンジニアリング・レポート等の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告がなされる保証はありません。さらに、このような調査の報告書において指摘されなかった事項であり、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であっても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、また、不動産に想定しえない隠れた欠陥・瑕疵等が存在し、又は不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。また、報告書の中には調査時期が本投資法人設立当初のものがあり、法令等の改正により調査結果内容が現行法令に必ずしも即していない可能性があります。なお、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した際に保有資産にかかる建物全てについて、建物のＰＭＬ値の評価を実施するという一般のプロセスに加え、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を疑わせる特段の事情がないことにつき、第三者専門機関より確認を得ていますが、かかる第三者専門機関の確認についても、上記のとおり一定の限界があり、完全であるとの保証はありません。

また、本投資法人は、原則として不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかしながら、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、また、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、瑕疵担保責任の期間及び責任の範囲が限定されることもあります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。本投資法人が特別目的会社から不動産関連資産を取得する場合、本投資法人が取得する信託受益権の購入にかかる（停止条件付）信託受益権譲渡契約上、かかる売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負うこととされます。

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

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

（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク

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

（ヘ）不動産にかかる法規制等に関するリスク

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

その他、不動産は、消防法や都市計画法等の国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による種々の規制に服します。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地として利用可能な面積が減少し、その結果、建蔽率及び容積率にかかる規制との関係で建築可能な建物に影響を及ぼすこともあります。

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

以上の他、土地収用法(昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。)や土地区画整理法(昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。)のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用及び用途等に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等がなされ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産価値が減殺される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課され、又は義務が強化される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、運用・改正によっても追加的な費用負担が発生する可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有法及び区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。本投資法人又は信託受託者が議決権の４分の３を有していない場合はもとより、これを保有している場合においても頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

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

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

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

お、区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（チ）借地物件に関するリスク

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

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

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

（リ）鑑定評価額及び調査価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる評価の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却されるとは限りません。

（ヌ）賃貸借契約に関するリスク

不動産にかかる賃貸借契約では、契約期間が満了しても、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られますが、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。商業施設ではほとんどのテナントとの契約は事業用定期借家契約となっていますが、施設の運営方針上、事業用定期借家契約の契約満了日を同時期に設定する場合があります。ほぼ同時期にテナントが契約満了を迎え、その多くが更新を拒んだ場合、一度に多数のテナントが退店するため、当初予定していた収益の確保が難しくなり、利益が減少する可能性があります。

また、賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。賃貸借契約には、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金、かかる違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。商業施設などにおける大口テナントとの契約において、現在かかる規定が置かれているものがあり、当該大口テナントが契約期間中に解約した場合には、これに伴う多額の違約金等の受領又は没収がなされることがありますが、その後当該大口テナントがかかる規定の効力を争う場合には、本投資法人の収益が大幅に変動するおそれがあります。

本投資法人は地域によっては更新料をテナントから徴収しています。更新料はテナントと締結された賃貸借契約を根拠として徴収していますが、消費者契約法等の解釈から更新料を徴収することの根拠が否定される可能性があります。また、過去に遡及して更新料の払い戻しを請求される可能性があり、その場合、当初予定していた利益を確保できない可能性があります。

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

（ル）賃料の減額に関するリスク

不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。更に、テナントが賃貸人に対し、借地借家法、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、本投資法人が保有する不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記に対し、建物賃貸借については、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法上の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。なお、契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する額に限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

また、本投資法人が保有する住居及び商業施設のテナントから賃料減額の要望が出た場合、賃貸借契約に基づいた対応をしていますが、当該テナントから賃料の減額訴訟が提起される可能性があり、訴訟の結果によっては大幅な賃料の減額や訴訟に係る費用が発生する可能性があります。

（ヲ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、建物の経年劣化による修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（ワ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更その他入居者による建物の使用方法等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人又は信託受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団又はその関係者の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。以下「風営法」といいます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（カ）不動産の毀損等に関するリスク

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

（ヨ）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、爆発、落雷、竜巻、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされることにより、また、不動産自体が滅失、劣化又は毀損しなかった場合においても電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因に

より不動産の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性もあります。このような不動産等の価値の下落又は賃料収入の減少の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

また、平成23年３月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波によって、本書の日付現在、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害は生じていませんが、当該地震及び津波に伴って生じた福島第一原子力発電所における事故等様々な事象によって、今後、不動産売買市場が停滞する可能性があります。さらに、今後、同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針ですが、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。

地震リスクに対応するため、建物を取得する際には全てＰＭＬ値の評価を実施しています。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。また、地震保険については、前記「２ 投資方針（1）投資方針 ④ 運用方針（ホ）付保の方針」に記載の方針に従って付保しますが、かかる方針に従い地震保険が付保されているのは浜松プラザのみです。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（タ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク

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

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

（レ）転貸に関するリスク

Ａ．転借人に関するリスク

本投資法人又は信託受託者は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

Ｂ．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸を目的とした賃貸借契約が合意解約された場合には賃貸人である本投資法人又は信託受託者が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法人又は信託受託者に承継される可能性があります。

（ソ）マスターリースに関するリスク

投資対象不動産において、プロパティ・マネジメント会社が投資対象不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でパス・スルー型のマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

当該契約を締結した場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。このようなリスクを回避するため、本投資法人では、原則としてエンドテナントが賃料を本投資法人又は信託受託者の口座に直接振り込む方法により賃料を収受していま

す。しかし、賃料の支払の遅延等の理由でマスターリース会社がエンドテナントから賃料を回収した後、マスターリース会社が財務状態の悪化などに陥った場合は、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。また、マスターリース会社が破綻し、かつ、エンドテナントからの賃料の支払が延滞している場合には、当該延滞部分の賃料相当額がマスターリース会社に対する倒産債権となると解釈される可能性があり、かかる解釈が採用された場合、延滞部分の賃料相当額の回収が非常に困難となり、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ツ）有害物質にかかるリスク

土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され、又は、地下水が汚染されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本投資法人は、取得を検討する物件について、専門家に依頼して環境調査を実施し、土地や地下水の有害物質による汚染の有無については、当該物件の使用歴の調査や土壌や地下水のサンプリング調査等により調査しますが、かかる調査が完全であるとの保証はなく、専門家による調査において汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合であっても、後日汚染の存在が判明する可能性は否定できません。

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

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

（ネ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

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

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

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

（ナ）テナントの支払能力に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料等（共益費、水光熱費他、場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞された賃料等の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。また、一部不動産については、敷金無しで賃貸する場合があります。この場合、原則として保証会社による保証等を付すことを条件としますが、テナントの財務状況が悪化した場合において、保証会社等の保証人の財務状況も悪化している場合には、賃料等を回収することができないこととなります。また、代金回収会社に委託して口座振替によりテナントから賃料等を回収することがありますが、この場合において代金回収会社の財務状況が悪化した場合には、代金回収会社からの賃料等の入金が滞り又は回収ができなくなるおそれがあります。さらに、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料等の不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料等の不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる収入にも影響を及ぼすこととなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行いますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ラ）テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が

長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナントの適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ム）テナントの業種の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失う等により、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があるなど、当該テナントの業種にかかる事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。

（ウ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

（ヰ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「２投資方針（1）投資方針 ④ 運用方針」に記載のとおり、建設中の不動産を取得する場合があります。建設中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、地中障害物や土壌汚染等の発見、工事請負業者の倒産若しくは債務不履行、天変地異、行政上の許認可手続きその他予期せぬ事情により、開発の遅延、変更若しくは中止を余儀なくされ、あるいは、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクが加わります。本投資法人は、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結することとしますが、上記のリスクが顕在化した結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回り、あるいは、予定された時期に収益が得られず又は予想外の費用、損害若しくは損失を被るおそれがあります。

（ノ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等を行った場合に、買主が不動産等の売買契約を解約し、又は履行しないときは、買主は、違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。フォワード・コミットメント等の場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、契約締結後速やかに決済される取引に比べ、市場環境等の変化等により当事者の当初の想定と異なった環境での決済を強いられる可能性が高いといえます。本投資法人は、フォワード・コミットメント等を行う際には、フォワード・コミットメント等を履行できない場合の損害賠償額の上限を必ず定めること、フォワード・コミットメント等の違約の際に損害賠償の支払いに充てることが可能な資金及び投資主に対する配当原資となる利益に比して過大な損害賠償額の支払いを義務づけられるようなフォワード・コミットメント等を行わないこと、その他資産運用会社が定める社内ルールを遵守することとしていますが、フォワード・コミットメント等による売買契約締結後の金融市場・不動産市場の変化等により不動産等の取得資金を調達できなくなった場合には、売買契約を解約せざるを得なくなり、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担することにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償

費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク

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

（ハ）信託受託者にかかるリスク

A．信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

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

B．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、（ⅰ）信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益にあることが明確にされていること、（ⅱ）信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていることが満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により、一定の要件（以下、本⑤において「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４ 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

A．多額の法人税等の納税の引当てにより支払配当要件が満たされなくなるリスク

平成21年４月１日以降に終了する各事業年度における導管性要件のうち、配当可能利益の額の90％超（又は配当可能額の90％超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期

繰越損失、負ののれん発生益、減損損失にかかる法人税額の調整を加えた後の額）と税引後の当期純利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。会計上減損損失が発生した場合又は本投資法人の資産若しくは本投資法人に関する会計基準（かかる会計基準に関する解釈・運用・取扱いを含みます。）の変更その他の理由により会計処理と税務処理との取扱いに不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、多額の法人税等が発生することがあります。本投資法人がその納税の引当てを行う必要がある場合、減損損失以外の要因にかかる法人税額については判定上の調整が行われないため、支払配当要件を満たせない可能性があります。

B．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

導管性要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

C．借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、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本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、この要件を満たせなくなる可能性があります。

D．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として、事業年度の終了時において投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこととする要件、また、事業年度の終了時において発行済投資口が50人以上の者によって所有されていることとする要件があります。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、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第27条第５項第1号）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法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流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却した場合において、運用不動産に物的又は法的な瑕疵があった場合には、法令に従い、瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、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。)上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

また、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害を補償しなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「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日以降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不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動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ます。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）一部の投資主から本投資法人の解散請求がなされ、本投資法人が解散するリスク

発行済投資口数の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月以前から引き続き所有している投資主は、投資主総会の招集を請求する権利を有します。その投資主から本投資法人の解散の議案が提出された場合、投資主総会においてその議案に対する投資主の意思を確認する必要があります。そこで、その議案が決議された場合は、本投資法人の清算手続きを進める必要があります。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。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。本投資法人及び資産運用会社は、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

① 本投資法人の体制

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ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、資産運用会社又はその利害関係人等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、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等との取引について、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、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

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

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

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理にかかるリスクについて、原則としてレベルの異なる複数の検証方法を通じてモニタリングし、管理しています。

（イ）資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資対象の選定方針、安定した収益の確保等を目指した運用方針、投資を行う場合の取得基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準、物件の管理運営方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準及びその業務のモニタリングを含みます。）、付保方針及び投資計画等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。

（ロ）資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用にかかる重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。また、投資委員会が決定した資産の運用等に関するすべての事項について、コンプライアンス委員会の審議及び決定を経たうえ、資産運用会社の取締役会に付され、取締役の過半数が出席の上、出席取締役の過半数をもって取引にかかる議案を決するものとされています。

（ハ）利害関係者と本投資法人との間の取引については、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、これを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

（ニ）資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

（ホ）資産運用会社は、コンプライアンス規程を定めて、リスク管理・コンプライアンス室により投資委員会等付議案件の事前審査等を行い、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。

（ヘ）資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生について、対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

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５条）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

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

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

（注）本投資法人は、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、役員会の決議をもって、当該執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（投信法第115条の６第３項、第７項、規約第19条）。

② 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、資産運用報酬①及び②並びに取得・売却報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

（イ）資産運用報酬①（規約第36条第１号）

本投資法人の各営業期間の直前の営業期間にかかる決算期において本投資法人が保有する不動産等及び不動産対応証券の評価額の合計金額に年率0.4%を乗じた金額（１年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算。１円未満は切捨てとします。）を、資産運用報酬①とします。なお、ここで不動産等の評価額とは、各不動産等（不動産以外の場合は、当該不動産等の対象となっている不動産）の直近の当該不動産等にかかる鑑定評価額（直近において鑑定評価額を取得せず、価格調査等による算定価格を取得している場合には、当該算定価格）を意味するものとします。また、不動産対応証券の評価額とは、規約第32条において定める資産評価の方法により算定された価格を意味するものとします。

資産運用報酬①は、各決算期から１ヶ月以内に支払うものとします。

（ロ）資産運用報酬②（規約第36条第２号）

本投資法人の各営業期間毎に算定される資産運用報酬②控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額を、資産運用報酬②とします。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を意味するものとします。

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

（ハ）取得・売却報酬（規約第36条第３号）

本投資法人が特定資産を取得又は売却した場合において、その売買代金額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得又は売却に伴う費用を除きます。）に0.8%を乗じた金額（但し、本投資法人が利害関係者から特定資産を取得又は売却した場合は、その売買代金額に0.4%を乗じた金額）を、取得・売却報酬とします。

取得・売却報酬は、本投資法人が当該特定資産を取得又は売却した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から１ヶ月以内に支払うものとします。

③　一般事務受託者（機関の運営に関する事務）への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者(機関の運営に関する事務）である積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社と締結した機関運営事務委託契約に従い、本投資法人の役員会の運営に関する機関運営事務報酬は、本投資法人の決算期毎に140万円とし、本投資法人は、当該金額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を、当該決算期末の翌月の末日までに一般事務受託者（機関の運営に関する事務）の指定する銀行口座へ振込の方法により支払います。なお、振込手数料は本投資法人の負担とします。

また、本投資法人の投資主総会の運営に関する機関運営事務報酬は、投資主総会一開催当たり470万円とし、本投資法人は、当該金額に消費税び地方消費税相当額を加算した金額を、当該投資主総会の開催日の翌月の末日までに一般事務受託者（機関の運営に関する事務）の指定する銀行口座へ振込の方法により支払うものとします。なお、振込手数料は本投資法人の負担とします。

④　一般事務受託者（会計等に関する事務）への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者（会計等に関する事務）であるみずほ信託銀行株式会社（以下、本④において「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定する事務）

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第６号に規定する事務。但し、本投資法人が投信法第117条第２号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した投資主名簿等管理人との間で締結した事務委託契約書（投資口事務受託契約書）において投資主名簿等管理人に委託された事務を除きます。）

（ハ）納税に関する事務（投信法第117条第６号及び投信法施行規則第169条第２項第７号に規定する事務）

（ニ）その他上記（イ）ないし（ハ）に準ずる業務又は付随する一定の業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．４月又は10月の各１日からその直後に到来する９月又は３月の各末日までを計算期間として、各計算期間の報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、本投資法人の保有する資産が、不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、平成21年10月１日以降について、当該計算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ヶ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とします。また、円未満の端数は切り捨てるものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
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×0.0200％

B．本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

C．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、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、一般事務報酬の金額を変更することができます。

D．本投資法人の投資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、償却資産申告事務を伴わないことを前提に、はじめて現物不動産が含まれることになった計算期間に限り、上記A.に定める金額に100万円を加算した金額とします。なお、本投資法人の投資する資産に現物不動産、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及び現物不動産にかかる償却資産申告事務を本件業務として行う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、本投資法人及び一般事務受託者は、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。

E. 本投資法人において住居系物件を全て売却又は商業物件を全て売却する等のポートフォリオの著しい変更が生じた場合には、一般事務報酬は上記A. 及びD. に定める金額に900万円を加算した金額とします。なお、これに準じるポートフォリオの変更が生じた場合には、その追加的な業務分担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、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。

F. 本投資法人が他の投資法人と合併することになった場合には、一般事務報酬は、上記A．、D．及びE．に定める金額に600万円（但し、本投資法人が被合併会社となる場合でかつ臨時決算作業が生じない場合には、600万円を上限として当事者間で別途合意した金額）を加算した金額とします。

G. 本契約の有効期間の満了予定日（有効期間が延長された後の満了予定日を含みます。）を待たずに、一般事務受託者の責めによらずして一般事務委託契約の解除又は本件業務の終了となった場合には、一般事務報酬は上記A．及びD．ないしF．に定める金額に600万円（但し、一般事務委託契約の有効期間の満了予定日までの残存期間が１年未満の場合は200万円、１年以上２年未満の場合は400万円）を加算した金額とします。

H. 本投資法人は上記A. ないし、G. に定める一般事務報酬にかかる消費税及び地方消費税を負担し、一般事務受託者に対する支払の際に上記消費税及び地方消費税等相当額を加算して支払うものとします。

⑤　投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社（以下、本⑤において「投資主名簿等管理人」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主名簿等に関する事務

A．投資主名簿及びこれに付属する帳簿並びに法令上本投資法人が作成を義務づけられた帳簿のうち委託事務に関するものの作成、管理及び備置に関する事務

B．投資主名簿への記録、質権の登録又はその抹消に関する事務

C．投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本⑤において「投資主等」といいます。）の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務

D．投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（ロ）募集投資口の発行に関する事務

（ハ）投資口の併合又は分割に関する事務

（ニ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

（ホ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

A．投信法第137条に定める金銭の分配（以下本⑤において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務

B．分配金支払事務取扱銀行等（ゆうちょ銀行及び郵便局）における支払期間（投資主分配金領収証と引換での払渡し期間）経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

（ヘ）投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務

（ト）委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

（チ）法令、自主規制機関（金融商品取引法に規定される金融商品取引所及び金融商品取引業協会を含みます。）の規則又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口にかかる統計資料の作成に関する事務

（リ）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

（ヌ）総投資主通知等の受理に関する事務

（ル）投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行済投資口の総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

（ヲ）本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務

（ワ）振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事務

（ヨ）上記（イ）ないし（カ）に掲げる委託事務にかかる印紙税等の代理納付

（タ）上記（イ）ないし（ヨ）に掲げる委託事務に付随する事務

（レ）上記（イ）ないし（タ）に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．本投資法人は委託事務代行の対価として、投資主名簿等管理人に対し、下表により計算した金額を上限として別途合意する手数料を支払うものとします。但し、上記（ロ）及び（ハ）に掲げる業務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上その手数料を定めるものとします。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 （消費税別）
基本料	１．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 ２．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	１．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　480円 5,000名超　10,000名以下の部分について　420円 10,000名超　30,000名以下の部分について　360円 30,000名超　50,000名以下の部分について　300円 50,000名超　100,000名以下の部分について　260円 100,000名を超える部分について　225円 ※資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	１．分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き ２．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	１．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について　120円 5,000名超　10,000名以下の部分について　110円 10,000名超　30,000名以下の部分について　100円 30,000名超　50,000名以下の部分について　80円 50,000名超　100,000名以下の部分について　60円 100,000名を超える部分について　50円 ２．指定口座振込分については１件につき130円を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき　450円
諸届管理料	１．投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付含む） ２．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	１．照会、受付１件につき　600円 ２．調査、証明１件につき　600円

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 （消費税別）
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	１．議決権行使書用紙の作成１通につき　15円 議決権行使書用紙の集計１通につき　100円 但し、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 ２．派遣者１名につき　20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要となります。
郵便物関係手数料	１．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 ２．返戻郵便物データの管理	１．封入物３種まで 期末、基準日現在投資主１名につき　35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主１名につき　23円 ２．返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき　200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき　150円

B．投資主名簿等管理人は前A．の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

C．上記A．の手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、合意によりこれを変更することができるものとします。

⑥　特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、特別口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社（以下、本⑥において「特別口座管理機関」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（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務

（ロ）総投資主通知にかかる報告に関する事務

（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務

（ニ）振替機関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振替機関に対する情報提供請求に関する事務

（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権にかかる記載又は記録、及び信託の受託者並びに信託財産にかかる記載又は記録に関する事務

（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務

（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振替機関への届出に関する事務

（チ）特別口座の加入者本人及び投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務

（リ）振替法第228条で準用される第133条第2項で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務

（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務

（ヲ）上記（イ）ないし（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下、本⑥において同じです。）による請求に関する事務

（ワ）上記（イ）ないし（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等にかかる情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務

（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務

（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事務

（タ）上記（イ）ないし（ヨ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．本投資法人は口座管理事務手数料として、特別口座管理機関に対し、下表により計算した金額を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務にかかる手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定めるものとします。

項目	主な事務の内容	計算単位及び計算方法 （消費税別）
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とします。但し、月額最低基本料を35,000円とします。 （口座数）　（口座１件あたりの基本料） 口座数のうち最初の5,000口座について　150円 5,000口座超　10,000口座以下の部分について　140円 10,000口座超　30,000口座以下の部分について　130円 30,000口座超　50,000口座以下の部分について　120円 50,000口座超　100,000口座以下の部分について　110円 100,000口座を超える部分について　100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替１件につき　500円
各種取次料	各種振替機関への取次（個別投資主通知の申出、情報提供請求等）	取次１件につき　300円

⑦　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社（以下、本⑦において「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

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

（イ）上記の業務にかかる報酬（以下本⑦において「資産保管業務報酬」といいます。）は、４月又は10月の各１日からその直後に到来する９月又は３月の各末日までを計算期間として、平成21年10月１日以降の各計算期間について、本投資法人の保有する資産が、現物不動産、不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、当該計算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ヶ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とします。また、円未満の端数は切り捨てるものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
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×0.0100％

（ロ）本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（ハ）経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

（ニ）本投資法人の投資する資産に、現物不動産、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、本投資法人及び資産保管会社は、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。

（ホ）本投資法人が他の投資法人と合併することとなった場合には、資産保管業務報酬は、（イ）及び（ニ）に定める金額に300万円(但し、本投資法人が被合併会社となる場合でかつ臨時決算作業が生じない場合には、300万円を上限として当事者間で別途合意した金額）を加算した金額とします。

（ヘ）当該契約の有効期間の満了予定日(有効期間が延長された後の満了予定日を含みます。）を待たずに、資産保管会社の責めによらずして当該契約解除又は本件業務終了となった場合には、資産保管業務報酬は（イ）、(ニ）及び(ホ）に定める金額に300万円(但し、当該契約の有効期間の満了予定日までの残存期間が１年未満の場合は100万円、１年以上２年未満の場合は200万円）を加算した金額とします。

（ト）本投資法人は、（イ）ないし（ヘ）に定める資産保管業務報酬にかかる消費税及び地方消費税を負担し、資産保管会社に対する当該報酬の支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

⑧　投資法人債に関する一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、本投資法人債に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して、本投資法人債にかかる事務委託契約に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、買入消却にかかる事務、元利金取りまとめ事務その他の発行・期中事務を委託し、その報酬として750万円に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を、本投資法人債の払込期日に支払っています。

⑨　投資法人債に関する投資法人債管理者への支払報酬

本投資法人は、本投資法人債に関する投資法人債管理者であるみずほ信託銀行株式会社（以下、本⑨において「投資法人債管理者」といいます。）に対して、本投資法人債に関する投資法人債管理業務を委託しています。

上記の業務に対して本投資法人は、本投資法人債にかかる投資法人債管理委託契約に従い、以下のとおり投資法人債管理者に対して報酬を支払います。

本投資法人債の発行日から償還日までの間、平成19年９月13日を第１回とし、その後毎年３月及び９月の各利払期日の３営業日前の日を支払期日として、各支払期日に75万円を支払います。但し、直前の支払期日から当該支払期日までの期間が半か年に満たない場合には、直前の支払期日の翌日（同日を含みます。）から当該支払期日までの実日数について、年額手数料を150万円として、１年を365日とする日割計算にて算出される金額を支払

います。

⑩　プロパティ・マネジメント会社への支払報酬

本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約に従い、プロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント報酬を支払います。契約条件は、個々の物件毎に異なりますが、本書の日付現在取得している信託受益権にかかる不動産において、主として以下の報酬体系としています。

（イ）住居

住居にかかるプロパティ・マネジメント報酬は、賃貸管理報酬、建物管理報酬及び賃貸手数料からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、プロパティ・マネジメント会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

Ａ．賃貸管理報酬

本投資法人が保有する主な不動産関連資産の受領した賃料等に一定の比率を乗じた金額を、不動産関連資産毎に賃貸管理報酬として支払います。

Ｂ．建物管理報酬

建物管理報酬は、清掃委託費、消防点検費用等不動産の保有にかかる費用について、本投資法人が所有する不動産関連資産毎に建物管理報酬を定めます。建物管理報酬は、プロパティ・マネジメント会社の提案する見積りについて、建物管理の方法を確認し、管理人常駐の有無、建物の規模、設備状況及び建物階層等の構造等を勘案し、資産運用会社においてその妥当性を総合的に検討の上、プロパティ・マネジメント会社への支払額を決定します。

Ｃ．賃貸手数料

本投資法人が保有する不動産関連資産について、新規に賃貸借契約が締結された場合には、当該賃貸借契約にかかわる賃借料の１ヶ月分を上限として、仲介手数料を支払います。また、賃貸借契約更新時においては、賃借人から受領する更新料の２分の１を手数料として支払います。

Ｄ．工事管理業務受託報酬

本投資法人が保有する不動産関連資産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が１件あたり300万円以上の部分につき、その３％を工事管理業務受託報酬として支払います。

（ロ）商業施設

商業施設にかかるプロパティ・マネジメント報酬は、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、プロパティ・マネジメント会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

Ａ．浜松プラザ

当該不動産の管理にあたって必要となる年間計画（予算計画・修繕計画）の作成、テナント管理、建物管理、資金管理及びレポーティング等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社ザイマックスキューブに対し、年間12,000千円を支払います。

新規テナントの誘致業務にかかる報酬については、同社が自らテナントを誘致し、新規テナントとの賃貸借契約を成立させた場合には、賃料等の１ヶ月分を仲介手数料として支払います。また、同社以外がテナントを誘致し、新規テナントとの賃貸借契約を成立させた場合及び既存テナントの増床の場合には、賃料等の１ヶ月分の２分の１を事務手数料として支払います。さらに定期建物賃貸借契約において再契約が成立した場合及び通常の賃貸借契約において現契約の賃料を上回る賃料で契約更新が行われ、かつ更新料を受領した場合には、新賃料等の１ヶ月分の手数料を支払います。

当該不動産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が１件あたり50万円以上の場合、工事費総額の５％を上限とする工事管理料を支払います。

また、建物管理等の業務にかかる報酬については、第三者に再委託する費用の実額を支払います。

Ｂ．b-town神宮前Ⅱ

当該不動産の管理にあたって必要な清掃等のビルメンテナンス業務、レポーティング業務等にかかる報酬として、オリックス・ファシリティーズ株式会社に対し、年間1,758千円を支払います。

Ｃ．りんくう羽倉崎プラザ

当該不動産の管理にあたって必要となる年間計画（予算計画・修繕計画）の作成、テナント管理、テナント募集、建物管理、資金管理及びレポーティング等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社東急コミュニティーに対し、年間1,200千円を支払います。

Ｄ．b-town南青山

当該不動産の管理にあたって必要となるテナント管理及びテナント募集等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社であるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社に対し、その受領した賃料等の２％の金額を支払います。なお、新規テナントの誘致業務にかかる報酬については、同社が自らテナントを誘致し、新規テナントとの賃貸借契約が成立した場合には、当該賃貸借契約にかかる賃料の１ヶ月分を仲介手数料として支払います。また、既存テナントとの定期建物賃貸借契約の再契約時には、新賃料の１ヶ月分の２分の１を、既存テナントとの賃貸借契約更新時には、受領する更新料の２分の１を手数料として支払います。

また、建物管理等の業務にかかる報酬として、年間2,358千円を支払います。

当該不動産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が１件あたり300万円を超える部分につき、その３％を工事管理料として支払います。

Ｅ．コジマNEW上福岡店

当該不動産の管理にあたって必要となるテナント管理、建物管理及び年間計画（修繕計画等）の作成等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社プライムプレイスに対し、年間1,440千円を支払います。

また、既存テナントとの賃貸借契約の更新時又は再契約時には、新賃料の１ヶ月分の２分の１を手数料として支払います。

当該不動産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務をを行う場合、工事金額が１件あたり300万円を超える部分につき、その３％を工事管理料として支払います。

Ｆ．b-toss池袋

当該不動産の管理にあたって必要となるテナント管理及びテナント募集等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社プライムプレイスに対し、その受領した賃料等の４％の金額を支払います。

なお、新規テナントの誘致業務にかかる報酬については、同社が自らテナントを誘致し、新規テナントとの賃貸借契約が成立した場合には、当該賃貸借契約にかかる賃料の１ヶ月分を仲介手数料として支払います。また、既存テナントとの賃貸借契約の更新時又は再契約時には、新賃料の１ヶ月分の２分の１を手数料として支払います。

当該不動産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が１件あたり300万円を超える部分につき、その３％を工事管理料として支払います。

また、建物管理等の業務にかかる報酬として、二幸産業株式会社に対し、年間4,068千円を支払います。

Ｇ．ジョイスクエア湯河原

当該不動産の管理にあたって必要となるテナント管理及びテナント募集等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社プライムプレイスに対し、年間3,000千円を支払います。なお、新規テナントの誘致業務にかかる報酬については、同社が自らテナントを誘致し、新規テナントとの賃貸借契約が成立した場合には、当該賃貸借契約にかかる賃料の１ヶ月分を仲介手数料として支払います。また、既存テナントとの賃貸借契約の更新時又は再契約時には、新賃料の１ヶ月分の２分の１を手数料として支払います。

当該不動産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が１件あたり300万円を超える部分につき、その３％を工事管理料として支払います。

また、建物管理等の業務にかかる報酬として、オリックス・ファシリティーズ株式会社に対し、年間16,830千円を支払います。

H．ベルプラザショッピングセンター

当該不動産の管理にあたって必要となるテナント管理及びテナント募集等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社プライムプレイスに対し、年間3,000千円を支払います。なお、新規テナントの誘致業務にかかる報酬については、同社が自らテナントを誘致し、新規テナントとの賃貸借契約が成立した場合には、当該賃貸借契約にかかる賃料の１ヶ月分を仲介手数料として支払います。また、既存テナントとの賃貸借契約の更新時又は再契約時には、新賃料の１ヶ月分の２分の１を手数料として支払います。

当該不動産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等の工事管理業務を行う場合、工事金額が１件あたり300万円を超える部分につき、その３％を工事管理料として支払います。

また、建物管理業務にかかる報酬として、二幸産業株式会社に対し、年間3,720千円を支払います。

⑪　会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、１営業期間につき金1,000万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第25条）。

⑫　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）

積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社

東京都千代田区麹町二丁目12番地

電話番号　03－5215－8973（代表）

（４）【その他の手数料等】

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条第２項）。

① 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
② 目論見書の作成及び交付にかかる費用
③ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
④ 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用
⑤ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
⑥ 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑦ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑧ 借入金及び投資法人債にかかる利息
⑨ 本投資法人の運営に要する費用
⑩ 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。）に対する手数料
⑪ その他上記①から⑩までに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1％に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の３％以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

（ⅰ）平成25年12月31日までは10％（所得税７％、住民税３％）、平成26年１月１日以後は20％（所得税15％、住民税５％）の源泉徴収税率が適用されます（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅱ）金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

（ⅲ）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税の選択ができます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10％（所得税７％、住民税３％）、平成26年１月１日以後は20％（所得税15％、住民税５％）です（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。）。

（ⅳ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

（ⅴ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記Ｃ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）　譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※

※　純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。

（注２）　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

Ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1％に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

（ⅰ）申告分離課税の上記20％の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）となります（平成25年１月１日以後の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。）。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

（ⅲ）上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後３年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。

（ⅳ）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）、平成26年１月１日以後の譲渡等については20％（所得税15％、住民税５％）となります（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅴ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、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、その配当等の金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。

（ⅵ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（ロ）法人投資主の税務

Ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1％に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成25年12月31日までは７％、平成26年１月１日以後は15％の源泉徴収税率が適用されます（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

Ｃ．投資口の譲渡に係る税務

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

②　投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下の通りです。

Ａ．配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

Ｂ．他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

C．機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

D．事業年度の終了時において投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

A．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則２%の税率により課されますが、土地に対しては平成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%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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（下記B．において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

B．不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則４%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年３月31日までは３%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成25年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます（住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限ります。）。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の平成23年９月末日（第12期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用　途	地域等（注１）	保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（%）
信託不動産	住　居	東京都心・城南地区	34,815	31.7
		東京・周辺都市部	24,387	22.2
		地方主要都市部	15,942	14.5
	住　居　計		75,145	68.5
	商業施設		28,482	26.0
小　計			103,627	94.5
預金・その他の資産			6,036	5.5
資産総額計			109,664	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	57,985	52.9
純資産総額	51,679	47.1

（注１）「地域等」欄に記載されている「東京都心・城南地区」とは、千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区、世田谷区、目黒区、品川区及び大田区を、「東京・周辺都市部」とは、上記以外の東京都全域、川崎市、横浜市、市川市、浦安市、船橋市、松戸市、川口市、戸田市、さいたま市等及びこれらの周辺通勤圏を、「地方主要都市部」とは、政令指定都市をはじめとする原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市及びこれらの周辺通勤圏をそれぞれ表します。

（注２）保有総額は、決算日時点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。

不動産信託受益権は、後記「②投資不動産物件」に含めて記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人の平成23年９月末日（第12期末）現在において保有する資産は全て不動産を信託財産とする信託受益権です。資産の概要は以下のとおりです。

（イ）信託不動産の価格及び投資比率

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了日（注２）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注４）	鑑定機関	取得日	担保設定の有無（注５）
住居－１	スペーシア銀座	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	5,290	5.0	5,019	5,210	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,730	1.6	1,655	1,510	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,960	1.8	1,891	1,740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	700	0.7	675	740	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－６	スペーシア神田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,360	1.3	1,292	1,250	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	576	0.5	554	514	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－８	スペーシア北新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,290	1.2	1,238	1,340	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－９	スペーシア目黒不動前	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	766	0.7	729	767	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－10	フィットエル駒形	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,870	1.8	1,757	1,840	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－11	スペーシア町田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,360	1.3	1,219	1,350	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－12	スペーシア川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	2,130	2.0	1,984	2,100	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－13	今池アイリス弐番館	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	300	0.3	280	195	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年８月２日	無
住居－14	グラシア・フィス	みずほ信託銀行株式会社	平成27年10月31日	1,018	1.0	990	944	森井総合鑑定株式会社	平成17年11月１日	無
住居－15	ジェイフラッツ横浜	みずほ信託銀行株式会社	平成29年２月28日	2,090	2.0	2,061	1,890	大和不動産鑑定株式会社	平成19年２月28日	無
住居－16	フィットエル亀戸	みずほ信託銀行株式会社	平成28年１月30日	1,650	1.6	1,555	1,420	大和不動産鑑定株式会社	平成18年１月31日	無
住居－17	スペーシア目黒	みずほ信託銀行株式会社	平成28年１月31日	887	0.8	847	960	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年２月１日	無
住居－18	アクトヒルズ八千代	みずほ信託銀行株式会社	平成28年１月22日	1,348	1.3	1,276	1,050	株式会社立地評価研究所	平成18年１月23日	無
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月８日	1,510	1.4	1,536	1,440	森井総合鑑定株式会社	平成19年３月９日	無
住居－20	S-RESIDENCE京橋	みずほ信託銀行株式会社	平成28年３月31日	2,774	2.6	2,613	2,550	株式会社立地評価研究所	平成18年４月３日	無
住居－21	エルシエロ目黒本町	みずほ信託銀行株式会社	平成28年３月31日	1,220	1.1	1,182	945	大和不動産鑑定株式会社	平成18年３月30日	無
住居－22	スペーシア白楽	みずほ信託銀行株式会社	平成28年４月２日	844	0.8	792	778	大和不動産鑑定株式会社	平成18年４月３日	無
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月８日	1,055	1.0	1,023	915	森井総合鑑定株式会社	平成19年３月９日	無
住居－24	スペーシア五反田	みずほ信託銀行株式会社	平成28年９月13日	3,043	2.9	2,926	2,570	大和不動産鑑定株式会社	平成18年９月14日	無
住居－25	スペーシア大井仙台坂	みずほ信託銀行株式会社	平成28年９月13日	2,440	2.3	2,354	2,240	大和不動産鑑定株式会社	平成18年９月14日	無
住居－26	フィットエル品川シーサイド	みずほ信託銀行株式会社	平成28年９月13日	2,200	2.1	2,121	1,930	森井総合鑑定株式会社	平成18年９月14日	無
住居－27	フィットエル南麻布	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,300	1.2	1,265	1,080	森井総合鑑定株式会社	平成18年10月23日	無

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了日（注２）	取得価格（百万円）	投資比率（％）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注４）	鑑定機関	取得日	担保設定の有無（注５）
住居－28	ラルテ城東	みずほ信託銀行株式会社	平成28年11月14日	1,075	1.0	1,047	912	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年11月15日	無
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム	みずほ信託銀行株式会社	平成28年８月31日	1,250	1.2	1,204	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成18年12月１日	無
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月27日	1,900	1.8	1,845	1,780	森井総合鑑定株式会社	平成19年３月28日	無
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成29年５月10日	2,700	2.5	2,678	2,200	森井総合鑑定株式会社	平成19年５月11日	無
住居－33	フィットエル板橋本町	みずほ信託銀行株式会社	平成29年８月20日	1,000	0.9	975	842	森井総合鑑定株式会社	平成19年８月21日	無
住居－34	フィットエル大泉学園	みずほ信託銀行株式会社	平成29年８月20日	871	0.8	851	705	森井総合鑑定株式会社	平成19年８月21日	無
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	住友信託銀行株式会社	平成29年９月30日	445	0.4	432	352	大和不動産鑑定株式会社	平成19年９月28日	無
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	住友信託銀行株式会社	平成29年９月30日	840	0.8	813	645	大和不動産鑑定株式会社	平成19年９月28日	無
住居－37	ジェイフラッツ四条西洞院	住友信託銀行株式会社	平成30年４月24日	1,420	1.3	1,399	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	平成20年４月25日	無
住居－39	ジェイフラッツ東品川	住友信託銀行株式会社	平成30年６月29日	2,610	2.5	2,610	2,130	大和不動産鑑定株式会社	平成20年７月１日	無
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	みずほ信託銀行株式会社	平成29年３月23日	1,000	0.9	968	938	株式会社立地評価研究所	平成19年11月１日	無
住居－41	プレジオ西中島	みずほ信託銀行株式会社	平成29年７月30日	2,250	2.1	2,162	1,840	一般財団法人日本不動産研究所	平成19年11月１日	無
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前	みずほ信託銀行株式会社	平成29年10月31日	2,700	2.5	2,655	2,280	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月１日	無
住居－43	ジェイフラッツ武蔵小山	みずほ信託銀行株式会社	平成29年11月29日	1,012	1.0	1,024	894	森井総合鑑定株式会社	平成19年11月30日	無
住居－44	ジェイフラッツ千駄木	みずほ信託銀行株式会社	平成30年２月５日	757	0.7	769	616	森井総合鑑定株式会社	平成20年２月６日	無
住居－45	ジェイフラッツ四谷坂町	みずほ信託銀行株式会社	平成30年４月24日	2,300	2.2	2,345	1,770	森井総合鑑定株式会社	平成20年４月25日	無
住居－46	ジェイフラッツ博多東	住友信託銀行株式会社	平成30年３月25日	2,250	2.1	2,235	2,110	株式会社立地評価研究所	平成20年３月26日	無
住居－47	ジェイフラッツ上呉服	住友信託銀行株式会社	平成30年４月24日	900	0.8	905	726	株式会社立地評価研究所	平成20年４月25日	無
住居－48	ジェイフラッツ三軒茶屋	みずほ信託銀行株式会社	平成30年12月14日	871	0.8	899	728	株式会社谷澤総合鑑定所	平成20年12月15日	無
住居－50	プライムメゾン武蔵野の杜	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成32年９月30日	1,560	1.5	1,585	1,660	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月１日	無
住居－51	プライムメゾン東桜	みずほ信託銀行株式会社	平成32年９月30日	1,140	1.1	1,166	1,230	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月１日	無
住居－52	プライムメゾン萱場公園	みずほ信託銀行株式会社	平成32年９月30日	640	0.6	657	668	株式会社谷澤総合鑑定所	平成22年10月１日	無
住居－53	トレディカーサ三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成33年３月31日	714	0.7	733	738	株式会社谷澤総合鑑定所	平成23年３月25日	無
住居－54	ミテッツァＣ６	中央三井信託銀行株式会社	平成33年６月10日	2,260	2.1	2,331	2,300	大和不動産鑑定株式会社	平成23年６月10日	無
住居　小計				77,176	72.6	75,145	69,372			

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了日（注２）	取得価格（百万円）	投資比率（％）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注４）	鑑定機関	取得日	担保設定の有無（注５）
商業－１	浜松プラザ（注６）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年６月30日	15,360	14.5	14,828	11,900	森井総合鑑定株式会社	平成17年７月28日	有
商業－２	b-town神宮前Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月27日	1,043	1.0	1,027	895	森井総合鑑定株式会社	平成17年７月28日	無
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年６月30日	4,697	4.4	4,734	3,838	株式会社谷澤総合鑑定所	平成17年７月28日	無
商業－４	ｂ-town南青山	みずほ信託銀行株式会社	平成28年４月30日	1,530	1.4	1,518	1,260	株式会社立地評価研究所	平成18年５月17日	無
商業－５	コジマNEW上福岡店	みずほ信託銀行株式会社	平成28年４月30日	1,300	1.2	1,284	1,120	森井総合鑑定株式会社	平成18年５月17日	無
商業－７	b-toss池袋	みずほ信託銀行株式会社	平成24年３月３日	1,980	1.9	1,966	1,550	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業－８	ジョイスクエア湯河原	みずほ信託銀行株式会社	平成28年10月22日	1,810	1.7	1,746	1,500	株式会社立地評価研究所	平成18年10月23日	無
商業－９	ベルプラザショッピングセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成29年12月２日	1,337	1.3	1,375	1,110	株式会社立地評価研究所	平成19年12月３日及び平成21年8月31日	無
	商業施設　小計			29,058	27.4	28,482	23,173			
	コア・アセット　小計			106,234	100.0	103,627	92,545			
	合計			106,234	100.0	103,627	92,545			

（注１）「信託受託者」欄には、平成23年９月末日現在における信託受託者を記載しています。

（注２）「信託期間満了日」欄には、信託契約に基づく信託期間満了日を記載しています。

（注３）「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する各取得済資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

（注４）「期末算定価額」欄には、平成23年９月末日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産価格調査に基づく調査価額を記載しています。

（注５）「担保設定の有無」欄には、平成23年９月末日現在における不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。但し、浜松プラザの担保設定の状況については、下記（注６）をご参照下さい。

（注６）浜松プラザについては、浜松プラザイースト（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマプラ・フレスポ棟に関し、本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）及び浜松プラザウエスト（浜松ウエスト棟・浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）に関し、本投資法人が保有している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）のそれぞれに信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得しています。上記のとおり、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストについては、別個の信託が設定されていますが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストを合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストの取得価格・貸借対照表計上額の数値を合計しています。なお、それぞれの取得価格は、浜松プラザイーストが13,220百万円、浜松プラザウエストが2,140百万円です。また、信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）に抵当権が設定されています。

（注７）金額については、百万円未満を切り捨てています。

（ロ）信託不動産の概要

本投資法人の平成23年９月末日（第12期末）現在の保有資産にかかる信託不動産は、以下のとおりです。

Ａ．信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築時期

物件番号	物件名称	所在地（注１）	用途（注２）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注３）	建築時期（注１）
住居－１	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	ＳＲＣ、16Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成17年２月７日
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	ＳＲＣ・ＲＣ、15Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成16年１月16日
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	ＲＣ、10Ｆ	平成15年６月13日
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	ＳＲＣ、10Ｆ	平成16年10月20日
住居－６	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	ＳＲＣ、12Ｆ	平成16年２月20日
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	ＲＣ、９Ｆ	平成16年８月31日
住居－８	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	ＲＣ、10Ｆ	平成16年８月６日
住居－９	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	ＲＣ、９Ｆ	平成17年１月12日
住居－10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	ＳＲＣ、13Ｆ	平成16年７月28日
住居－11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	ＳＲＣ、15Ｆ	平成16年２月23日
住居－12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	ＲＣ、13Ｆ	平成16年７月15日
住居－13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	ＳＲＣ・ＲＣ、10Ｆ	平成３年10月15日
住居－14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	共同住宅	1,992.09	3,737.47	ＲＣ、５Ｆ	平成11年３月５日
住居－15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	共同住宅、店舗	611.41	3,076.45	ＲＣ、11Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成19年１月23日
住居－16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	共同住宅、店舗	438.43	2,899.67	ＳＲＣ、11Ｆ	平成17年11月30日
住居－17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	共同住宅	578.01	1,283.92	ＲＣ、５Ｆ	平成17年11月28日
住居－18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	共同住宅、事務所、店舗	1,289.14	5,420.53	ＳＲＣ、13Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成10年１月10日
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	共同住宅、店舗	965.70	2,785.83	ＲＣ、８Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成19年２月22日
住居－20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	共同住宅、店舗	799.68	5,995.82	ＲＣ、15Ｆ	平成18年３月２日
住居－21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	共同住宅	865.22	1,975.84	ＲＣ、３Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成18年２月22日
住居－22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	共同住宅	457.54	1,593.68	ＲＣ、７Ｆ	平成18年２月２日
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	共同住宅、店舗	475.06	1,994.14	ＲＣ、11Ｆ	平成19年２月19日
住居－24	スペーシア五反田（注４）	東京都品川区西五反田	共同住宅、事務所	593.32	5,590.34	ＳＲＣ、14Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成18年３月２日
住居－25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	共同住宅、店舗	558.39	3,440.73	ＳＲＣ、15Ｆ	平成18年８月10日

物件番号	物件名称	所在地 （注１）	用途 （注２）	敷地面積 （㎡） （注１）	延床面積 （㎡） （注１）	構造・階数 （注１） （注３）	建築時期 （注１）
住居－26	フィットエル品川 シーサイド	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,049.00	3,127.48	壱番館、弐番館 ＲＣ、７Ｆ 参番館 ＲＣ、９Ｆ	平成18年６月23日
住居－27	フィットエル南麻布	東京都港区 南麻布	共同住宅	487.27	1,479.61	ＲＣ、７Ｆ	平成18年８月23日
住居－28	ラルテ城東	大阪府大阪市 城東区野江	共同住宅	740.49	2,232.26	ＲＣ、９Ｆ	平成18年８月31日
住居－29	スペーシア塚本 クラウンハイム	大阪府大阪市 淀川区塚本	共同住宅	808.54	2,565.66	ＲＣ、11Ｆ	平成18年８月10日
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県 川崎市川崎区 小川町	共同住宅	601.38	3,193.14	ＲＣ、14Ｆ	平成19年２月27日
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区 麻布十番	共同住宅、 店舗	380.26	2,097.45	ＲＣ、12Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成19年２月22日
住居－33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区 大和町	共同住宅、 診療所	220.85	1,446.78	ＲＣ、12Ｆ	平成19年２月27日
住居－34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区 東大泉	共同住宅	618.00	1,542.16	ＲＣ、６Ｆ	平成19年２月22日
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	239.18	1,158.70	ＳＲＣ、15Ｆ	平成19年１月31日
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市 博多区須崎町	共同住宅	514.89	2,108.69	ＳＲＣ、13Ｆ	平成19年５月23日
住居－37	ジェイフラッツ 四条西洞院	京都府京都市 下京区西洞院 通四条下る妙 伝寺町	共同住宅	400.59	3,374.74	ＲＣ、12Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成20年４月８日
住居－39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区 東品川	共同住宅	1,028.92	3,338.12	ＲＣ、８Ｆ	平成20年５月23日
住居－40	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	東京都八王子 市西片倉	共同住宅	1,134.50	2,243.06	ＲＣ、５Ｆ	平成19年３月６日
住居－41	プレジオ西中島	大阪府大阪市 東淀川区東中 島	共同住宅	969.02	3,947.24	ＲＣ、14Ｆ	平成19年４月18日
住居－42	ジェイフラッツ 板橋区役所前	東京都板橋区 板橋	共同住宅	731.71	4,322.19	ＲＣ、14Ｆ	平成19年４月22日
住居－43	ジェイフラッツ武蔵小山 （注４）	東京都品川区 荏原	共同住宅	512.62	1,616.87	ＲＣ、７Ｆ	平成19年11月５日
住居－44	ジェイフラッツ千駄木 （注４）	東京都文京区 千駄木	共同住宅	250.44	1,239.10	ＲＣ・Ｓ、15Ｆ	平成20年１月９日
住居－45	ジェイフラッツ四谷坂町 （注４）	東京都新宿区 坂町	共同住宅	905.08	3,675.01	ＲＣ、７Ｆ	平成20年３月29日
住居－46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市 博多区吉塚	共同住宅	4,590.91	9,465.09	ＲＣ、９Ｆ	平成19年11月21日
住居－47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市 博多区上呉服 町	共同住宅	593.55	2,523.71	ＲＣ、14Ｆ	平成20年３月14日
住居－48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷 区三軒茶屋	共同住宅	153.83	954.94	ＲＣ、13Ｆ	平成20年１月22日
住居－50	プライムメゾン 武蔵野の杜	東京都小平市 上水本町	共同住宅	5,116.62	4,412.42	ＲＣ、３Ｆ	平成19年12月19日
住居－51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋 市東区東桜	共同住宅	846.05	3,517.62	ＳＲＣ、14Ｆ	平成20年２月15日
住居－52	プライムメゾン 萱場公園	愛知県名古屋 市千種区萱場	共同住宅	1,129.02	2,301.42	ＲＣ、10Ｆ	平成18年11月７日
住居－53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷 区下馬	共同住宅、 店舗	473.85	1,006.89	ＲＣ、５Ｆ	平成20年１月28日

物件番号	物件名称	所在地 （注１）	用途 （注２）	敷地面積 （㎡） （注１）	延床面積 （㎡） （注１）	構造・階数 （注１） （注３）	建築時期 （注１）
住居－54	ミテッツァＣ６	東京都板橋区大山東町	共同住宅、事務所	773.48	5,249.34	ＲＣ、14Ｆ	平成20年３月12日
住居 小計				40,603.65	147,005.45		
商業－１	浜松プラザ（注５）	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	店舗、駐車場、事務所	135,817.46	73,250.17	Ｓ、４Ｆ；Ｓ、１Ｆ；Ｓ、２Ｆ；Ｓ、２Ｆ；ＲＣ、４Ｆ；Ｓ、１Ｆ	昭和54年10月20日、平成12年11月７日及び９日
商業－２	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	店舗	283.83	499.67	ＲＣ、２Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成17年５月20日
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ（注６）	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	宅地	53,231.66	－	－	－
商業－４	b-town南青山	東京都港区南青山	店舗、共同住宅	385.32	797.63	ＲＣ、３Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成18年２月28日
商業－５	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	店舗	4,877.90	3,413.40	Ｓ、２Ｆ	平成８年10月14日
商業－７	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	店舗	223.38	1,474.21	ＲＣ、９Ｆ／Ｂ１Ｆ	平成17年11月12日
商業－８	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	店舗	5,425.13	6,326.53	Ｓ、２Ｆ	平成18年９月22日
商業－９	ベルプラザショッピングセンター（注７）	長野県上田市中丸子	店舗	23,304.57	6,203.26	Ｓ、１Ｆ	平成４年11月30日及び平成18年７月12日
商業施設　小計				223,549.25	91,964.87		
コア・アセット　小計				264,152.90	238,970.32		
合計				264,152.90	238,970.32		

（注１）「所在地」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。

（注２）「用途」については、登記簿上表示されている種類又は地目のうち、本投資法人の取得にかかる部分における主要なものを記載しています。

（注３）「Ｓ」は鉄骨造、「ＳＲＣ」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「ＲＣ」は鉄筋コンクリート造、「Ｆ」は階数、「Ｂ」は地下をそれぞれ意味します。

（注４）スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町にかかる敷地権（所有権の共有持分）の割合はそれぞれ426,933分の387,036、127,609分の117,678、103,842分の89,730及び329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は信託不動産にかかる土地全体の面積を記載しています。また、「延床面積」は建物全体の面積を記載していますが、本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積はそれぞれ3,637.18㎡、1,148.58㎡、867.27㎡及び2,253.07㎡です。

（注５）浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計７棟の建物により構成されています。そのうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）については建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため、「延床面積」には含めておらず、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

なお、浜松ウエスト棟においては、その建築時期等を勘案して、アスベストの使用状況に関する調査を平成17年９月、平成22年２月及び平成22年６月に実施するとともに、微量ＰＣＢ（ポリ塩化ビフェニル）の含有状況に関する調査を平成18年３月、平成18年７月及び平成19年６月に実施しており、これらにより確認した内容及び対応方針は以下のとおりです。

＜アスベスト使用状況調査＞

平成17年９月に当該調査を依頼した株式会社アール・アイ・エーからの報告により、①飛散性アスベストである吹付けアスベスト（石綿）等及び折板裏打ちアスベスト断熱材は使用されていないこと、②アスベストを含有している建材が使用されているが、非飛散性アスベストであり、かつ、封じ込め等の関係諸法令等に基づく対処を行っていることから、日常の建物使用ではアスベストによる健康被害のおそれはないことを確認しています。また平成22年２月にポンプ室及び平成22年６月に浜松ウエスト棟２階のシャッター周りの追加調査を依頼した社団法人静岡県産業環境センターからの報告により、いずれにおいても、アスベスト含有がないことを確認しています。

＜微量ＰＣＢ含有電気工作物の使用状況調査＞

当該調査を依頼した財団法人中部電気保安協会からの報告により、現在使用している電気工作物の一部に含まれる絶縁油に含有される微量ＰＣＢが「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施行規則」で定める目標基準値を上回っていることが確認されたため、関係諸法令等に基づき届出を行っています。今後においても、関係諸法令等に基づき使用・保管・廃棄等の処理を適切に行っていく予定です。

（注６）りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

（注７）ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、合計３棟の建物により構成されています。３棟の建物の構造・階数は全て同じです。

B．不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、平成23年９月末日（第12期末）現在の各保有資産について、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から調査報告書を、又は森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から不動産調査報告書を取得しています（これら報告書を総称して、以下「調査報告書」といいます。）。但し、ラルテ城東及びスペーシア塚本クラウンハイムの「期末算定価額」については、一般財団法人日本不動産研究所から、b-toss池袋の「期末算定価額」については、株式会社立地評価研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。

期末算定価額は、これら調査報告書による調査価額又は鑑定評価額に基づくものであり、調査又は鑑定評価を行う不動産鑑定士が、平成23年９月末日の価格時点における対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度調査又は鑑定評価を行った場合、調査又は鑑定評価を行う不動産鑑定士、調査又は鑑定評価方法若しくは時期によって調査価額又は鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の調査価額及び鑑定評価額は、現在及び将来において当該価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、調査又は鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が取得している調査報告書及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）					
			期末算定価額	収益還元法				
				直接還元価格	直接還元利回り	ＤＣＦ価格	割引率	最終還元利回り
住居－１	スペーシア銀座	5,290	5,210	5,340	4.9	5,160	5.1	5.2
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,510	1,540	5.0	1,490	5.1	5.3
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	1,740	1,770	5.1	1,720	5.2	5.4
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	740	756	5.0	733	5.1	5.3
住居－６	スペーシア神田	1,360	1,250	1,260	5.2	1,240	5.3	5.5
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	576	514	522	5.2	510	5.3	5.5
住居－８	スペーシア北新宿	1,290	1,340	1,350	5.3	1,340	5.3	5.6
住居－９	スペーシア目黒不動前	766	767	775	5.2	764	5.2	5.5
住居－10	フィットエル駒形	1,870	1,840	1,860	5.4	1,830	5.4	5.7
住居－11	スペーシア町田	1,360	1,350	1,340	5.8	1,350	5.7	6.1
住居－12	スペーシア川崎	2,130	2,100	2,110	5.7	2,100	5.6	6.0
住居－13	今池アイリス弐番館	300	195	185	6.6	199	5.9	6.9
住居－14	グラシア・フィス	1,018	944	982	6.2	927	4.9	6.5
住居－15	ジェイフラッツ横浜	2,090	1,890	1,930	5.5	1,870	5.3	5.7
住居－16	フィットエル亀戸	1,650	1,420	1,430	5.6	1,410	5.4	5.8
住居－17	スペーシア目黒	887	960	971	5.1	949	4.9	5.3
住居－18	アクトヒルズ八千代	1,348	1,050	1,060	5.9	1,050	5.8	6.0
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	1,510	1,440	1,460	5.2	1,420	4.9	5.5
住居－20	S-RESIDENCE京橋	2,774	2,550	2,570	5.7	2,540	5.6	5.8
住居－21	エルシエロ目黒本町	1,220	945	958	5.3	939	5.1	5.5
住居－22	スペーシア白楽	844	778	787	5.6	774	5.4	5.8
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	1,055	915	926	5.8	904	5.5	6.1
住居－24	スペーシア五反田	3,043	2,570	2,580	5.4	2,570	5.1	5.6
住居－25	スペーシア大井仙台坂	2,440	2,240	2,270	5.3	2,230	5.1	5.5
住居－26	フィットエル品川シーサイド	2,200	1,930	1,960	5.2	1,900	4.9	5.5
住居－27	フィットエル南麻布	1,300	1,080	1,100	4.9	1,060	4.6	5.2
住居－28	ラルテ城東	1,075	912	919	5.9	905	5.7	6.1

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）					
			期末算定価額	収益還元法				
				直接還元価格	直接還元利回り	ＤＣＦ価格	割引率	最終還元利回り
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム	1,250	1,020	1,020	5.9	1,010	5.7	6.1
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ	1,900	1,780	1,800	5.4	1,750	5.1	5.7
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ	2,700	2,200	2,230	4.9	2,170	4.6	5.2
住居－33	フィットエル板橋本町	1,000	842	854	5.3	830	5.0	5.6
住居－34	フィットエル大泉学園	871	705	712	5.4	698	5.1	5.7
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	445	352	355	6.2	350	6.0	6.4
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	840	645	650	6.2	643	6.0	6.4
住居－37	ジェイフラッツ四条西洞院	1,420	1,020	1,020	5.8	1,010	5.6	6.0
住居－39	ジェイフラッツ東品川	2,610	2,130	2,160	5.4	2,120	5.2	5.6
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1,000	938	948	5.9	933	5.8	6.0
住居－41	プレジオ西中島	2,250	1,840	1,850	5.8	1,820	5.6	6.0
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前	2,700	2,280	2,310	5.3	2,250	5.0	5.6
住居－43	ジェイフラッツ武蔵小山	1,012	894	902	5.4	886	5.0	5.7
住居－44	ジェイフラッツ千駄木	757	616	622	5.4	610	5.0	5.7
住居－45	ジェイフラッツ四谷坂町	2,300	1,770	1,800	5.2	1,740	4.9	5.5
住居－46	ジェイフラッツ博多東	2,250	2,110	2,120	6.1	2,110	6.1	6.2
住居－47	ジェイフラッツ上呉服	900	726	735	6.0	722	6.0	6.1
住居－48	ジェイフラッツ三軒茶屋	871	728	738	5.3	723	5.4	5.6
住居－50	プライムメゾン武蔵野の杜	1,560	1,660	1,660	5.9	1,660	5.8	6.2
住居－51	プライムメゾン東桜	1,140	1,230	1,210	6.0	1,240	5.8	6.3
住居－52	プライムメゾン萱場公園	640	668	669	6.1	667	6.0	6.4
住居－53	トレディカーサ三軒茶屋	714	738	747	5.3	734	5.4	5.6
住居－54	ミテッツァＣ６	2,260	2,300	2,330	5.5	2,280	5.3	5.7
商業－１	浜松プラザ（注１）	15,360	11,900	12,000	6.3	11,700	6.1	6.6
商業－２	b-town神宮前Ⅱ	1,043	895	910	4.7	879	4.4	5.0
商業－４	ｂ-town南青山	1,530	1,260	1,290	4.7	1,240	4.7	4.8
商業－５	コジマNEW上福岡店	1,300	1,120	1,130	6.7	1,100	6.4	7.0
商業－７	b-toss池袋	1,980	1,550	1,580	5.4	1,530	5.4	5.5
商業－８	ジョイスクエア湯河原	1,810	1,500	1,520	6.4	1,490	6.3	6.6
商業－９	ベルプラザショッピングセンター	1,337	1,110	1,130	6.3	1,100	6.2	6.4

（注１）浜松プラザについては、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストのそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を保有していますが、上記表では、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストが合わせて一つの商業施設を構成している実態を鑑み、一つの商業施設として鑑定評価書を取得しています。

（注２）金額については、百万円未満を切り捨てています。

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	概要（単位：百万円／％）					
			期末算定価額	収益還元法（ＤＣＦ法（注２））				
				収益価格	期間収益の現在価値の総和	ＤＣＦ法適用における割引率	復帰価格等の現在価値	ＤＣＦ法適用における収益期間終了後の更地復帰価格の割引率（注３）
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ（注１）	4,697	3,838	3,838	1,541	6.1	2,297	－

（注１）りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、他の保有資産と評価方法が異なります。

（注２）「ＤＣＦ法」は、実際支払地代等に基づく期間収益の現在価値の総和を求め、これに定期借地期間満了時の更地復帰価格等の現在価値を加算して収益価格を求めるものです。

（注３）更地復帰価格の現在価値を求めるための割引率については、更地としての売却可能性等賃貸借期間終了時における予測の不確実性を加味し、賃貸借期間の残存年数により以下の査定値となりました。

賃借人	契約期限	更地復帰価格の割引率
イオン株式会社	20年間（平成36年５月５日迄）	6.4%
株式会社コジマ	20年間（平成34年７月４日迄）	6.4%
コーナン商事株式会社	15年間（平成26年１月28日迄）	6.2%

（注４）金額については、百万円未満を切り捨てています。

C．建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要

本投資法人は、平成23年９月末日（第12期末）現在の保有資産にかかる各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリングレポートを日本管財株式会社、株式会社竹中工務店、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ＥＲＩソリューションから取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、ＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社からポートフォリオ地震ＰＭＬ評価報告書を取得しています。ポートフォリオ地震ＰＭＬ評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

本投資法人が取得している建物エンジニアリングレポートの概要及びポートフォリオ地震ＰＭＬ評価報告書記載の予想最大損失率（ＰＭＬ）は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率（ＰＭＬ）」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。ＰＭＬ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（再現期間475年、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（％）で示したものをいいます。

物件番号	物件名称	建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要						予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）（注４）
		調査時点における修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）（注２）	調査会社	調査時点（注３）	
		緊急	１年以内	２～12年間				
住居－１	スペーシア銀座	0	0	46,200	2,019	日本管財株式会社	平成17年５月	5.0
住居－３	スペーシア麻布十番Ⅱ	0	0	22,650	672	日本管財株式会社	平成17年５月	3.6
住居－４	スペーシア恵比寿Ⅱ	0	0	28,380	631	日本管財株式会社	平成17年５月	8.8
住居－５	スペーシア恵比寿Ⅲ	0	0	6,760	256	日本管財株式会社	平成17年５月	4.1
住居－６	スペーシア神田	0	0	29,480	528	日本管財株式会社	平成17年５月	6.6
住居－７	スペーシア千駄ヶ谷	0	0	6,070	201	日本管財株式会社	平成17年５月	10.3
住居－８	スペーシア北新宿	0	0	11,560	476	日本管財株式会社	平成17年５月	5.1
住居－９	スペーシア目黒不動前	0	0	8,210	247	日本管財株式会社	平成17年５月	11.5
住居－10	フィットエル駒形	0	0	26,760	845	日本管財株式会社	平成17年５月	6.1
住居－11	スペーシア町田	0	0	44,820	1,032	日本管財株式会社	平成17年５月	3.2
住居－12	スペーシア川崎	0	0	29,230	1,125	日本管財株式会社	平成17年５月	8.3
住居－13	今池アイリス弐番館	0	0	119,350	351	株式会社竹中工務店	平成17年５月	12.7
住居－14	グラシア・フィス	0	130	120,850	829	株式会社竹中工務店	平成17年10月	5.0
住居－15	ジェイフラッツ横浜	0	0	46,100	945	日本管財株式会社	平成19年１月	8.2
住居－16	フィットエル亀戸	0	0	27,530	709	日本管財株式会社	平成17年12月	4.8
住居－17	スペーシア目黒	0	0	15,620	305	日本管財株式会社	平成17年12月	8.4
住居－18	アクトヒルズ八千代	0	0	79,220	1,050	日本管財株式会社	平成17年12月	6.1
住居－19	ジェイフラッツ巣鴨	0	0	22,240	592	日本管財株式会社	平成19年２月	4.7
住居－20	S-RESIDENCE京橋	0	0	33,310	1,175	日本管財株式会社	平成18年３月	12.5
住居－21	エルシエロ目黒本町	0	0	21,310	427	日本管財株式会社	平成18年３月	4.9
住居－22	スペーシア白楽	0	0	22,010	477	日本管財株式会社	平成18年３月	12.0
住居－23	ジェイフラッツ南堀江	0	0	21,810	490	日本管財株式会社	平成19年２月	5.3
住居－24	スペーシア五反田（注５）	0	0	57,949	1,177	日本管財株式会社	平成18年８月	4.7
住居－25	スペーシア大井仙台坂	0	0	43,800	833	日本管財株式会社	平成18年９月	5.9

物件番号	物件名称		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要						予想最大損失率（ＰＭＬ）（%）（注４）
			調査時点における修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）（注２）	調査会社	調査時点（注３）	
			緊急	１年以内	２～12年間				
住居－26	フィットエル品川シーサイド	壱番館	0	0	20,190	292	日本管財株式会社	平成18年８月	8.8
		弐番館	0	0	19,570	293			9.7
		参番館	0	0	11,170	174			10.3
住居－27	フィットエル南麻布		0	0	25,510	335	日本管財株式会社	平成18年10月	10.3
住居－28	ラルテ城東		0	0	24,840	473	日本管財株式会社	平成18年10月	13.5
住居－29	スペーシア塚本クラウンハイム		0	0	30,300	591	日本管財株式会社	平成18年11月	11.9
住居－30	スペーシア川崎Ⅱ		0	0	49,850	784	日本管財株式会社	平成19年３月	6.4
住居－31	スペーシア麻布十番Ⅲ		0	0	27,160	532	日本管財株式会社	平成19年４月	5.8
住居－33	フィットエル板橋本町		0	0	17,150	401	日本管財株式会社	平成19年７月	7.2
住居－34	フィットエル大泉学園		0	0	20,480	386	日本管財株式会社	平成19年７月	6.6
住居－35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ		0	0	13,140	245	日本管財株式会社	平成19年７月	0.7
住居－36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ		0	0	26,410	429	日本管財株式会社	平成19年７月	0.7
住居－37	ジェイフラッツ四条西洞院		0	0	21,230	670	日本管財株式会社	平成20年４月	4.1
住居－39	ジェイフラッツ東品川		0	0	23,270	753	日本管財株式会社	平成20年６月	11.9
住居－40	ジェイフラッツ八王子みなみ野		0	0	27,920	484	日本管財株式会社	平成19年３月	14.2
住居－41	プレジオ西中島		0	0	115,060	997	株式会社竹中工務店	平成19年７月	13.6
住居－42	ジェイフラッツ板橋区役所前		0	0	22,700	1,100	日本管財株式会社	平成19年８月	2.9
住居－43	ジェイフラッツ武蔵小山（注５）		0	0	4,473	321	日本管財株式会社	平成19年11月	8.3
住居－44	ジェイフラッツ千駄木（注５）		0	0	6,289	273	日本管財株式会社	平成20年１月	4.4
住居－45	ジェイフラッツ四谷坂町（注５）		0	0	30,012	624	日本管財株式会社	平成20年４月	5.6
住居－46	ジェイフラッツ博多東		0	0	38,830	1,529	日本管財株式会社	平成20年２月	1.5
住居－47	ジェイフラッツ上呉服		0	0	13,340	536	日本管財株式会社	平成20年３月	4.6
住居－48	ジェイフラッツ三軒茶屋		0	0	6,300	275	日本管財株式会社	平成20年８月	13.6
住居－50	プライムメゾン武蔵野の杜		0	0	71,442	985	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年８月	9.3
住居－51	プライムメゾン東桜		0	20	55,500	905	株式会社ＥＲＩソリューション	平成22年９月	11.4
住居－52	プライムメゾン萱場公園		0	610	37,920	529	株式会社ＥＲＩソリューション	平成22年９月	12.1
住居－53	トレディカーサ三軒茶屋		10	10	15,100	264	株式会社ＥＲＩソリューション	平成23年２月	9.7
住居－54	ミテッツァＣ６		50	270	67,630	1,245	株式会社ＥＲＩソリューション	平成23年４月	5.3

物件番号	物件名称		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要						予想最大損失率（ＰＭＬ）（%）（注４）
			調査時点における修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）（注２）	調査会社	調査時点（注３）	
			緊急	１年以内	２～12年間				
商業－１	浜松プラザ	イトーヨーカ堂棟	0	12,780	473,850	3,163	株式会社ＥＲＩソリューション	平成23年３月	14.2
		赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟	50	3,980	182,360	917			6.4
		管理棟	0	0	5,180	24			7.3
		浜松ウエスト棟	80	5,090	265,750	2,154			7.8
商業－２	b-town神宮前Ⅱ		0	0	4,450	85	日本管財株式会社	平成17年８月	6.2
商業－３	りんくう羽倉崎プラザ（注６）		－	－	－	－	―――――	－	－
商業－４	b-town南青山		0	0	6,250	153	日本管財株式会社	平成18年３月	7.2
商業－５	コジマNEW上福岡店		0	28,150	117,560	420	株式会社竹中工務店	平成18年３月	5.1
商業－７	b-toss池袋		0	0	7,800	259	日本管財株式会社	平成18年７月	4.4
商業－８	ジョイスクエア湯河原		0	0	32,810	636	日本管財株式会社	平成18年10月	14.6
商業－９	ベルプラザショッピングセンター		0	0	42,450	395	日本管財株式会社	平成19年９月	4.6
ポートフォリオ全体									5.0

（注１）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

（注２）「建物再調達価格」については、建物エンジニアリングレポートにおいて、消費税額が記載されている場合、消費税を含まない金額を記載しています。

（注３）「調査時点」については、建物エンジニアリングレポートの作成年月を記載しています。

（注４）予想最大損失率（ＰＭＬ）については、平成23年９月の調査時点の数値であり、小数点第二位を四捨五入しています。また、ポートフォリオ全体に貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません（下記（注６）をご参照下さい。）。

（注５）スペーシア五反田、ジェイフラッツ武蔵小山、ジェイフラッツ千駄木及びジェイフラッツ四谷坂町に関する予想最大損失率（ＰＭＬ）は、建物全体について記載しており、本投資法人が取得した信託受益権にかかる建物の区分所有権のみに関するものではありません。

（注６）当該信託不動産は貸地であり建物はテナント所有となっているため、建物修繕費は発生せず、また、建物再調達価格及び予想最大損失率（ＰＭＬ）は存在しません。

（ハ）運用資産の資本的支出

A．資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成23年９月末日（第12期末）現在、計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所　在　地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
ジョイスクエア湯河原 （神奈川県足柄下郡湯河原町）	エスカレーター 手摺他交換工事	自 平成24年３月 至 平成24年３月	5	－	－

B．期中に行った資本的支出について

第12期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は49百万円であり、当期費用に区分された修繕費121百万円と合わせて170百万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	支出金額 （百万円）
浜松プラザ （静岡県浜松市）	浜松ウエスト棟 店舗区画用途変更改修工事	自 平成23年７月 至 平成23年８月	19
	浜松ウエスト棟 冷却塔　更新工事	自 平成23年８月 至 平成23年９月	6
その他			22
合　計			49

C．長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

（単位：百万円）

営業期間	第３期 自 平成18年10月１日 至 平成19年３月31日	第４期 自 平成19年４月１日 至 平成19年９月30日	第５期 自 平成19年10月１日 至 平成20年３月31日	第６期 自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日	第７期 自 平成20年10月１日 至 平成21年３月31日
当期首積立金残高	88	72	93	101	157
当期積立額	18	56	14	115	37
当期積立金取崩額	34	35	5	60	62
次期繰越額	72	93	101	157	132

営業期間	第８期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第９期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日	第10期 自 平成22年４月１日 至 平成22年９月30日	第11期 自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日	第12期 自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日
当期首積立金残高	132	164	109	311	76
当期積立額	86	41	250	29	103
当期積立金取崩額	54	96	49	263	28
次期繰越額	164	109	311	76	150

（ニ）賃貸借状況の概要

平成23年９月末日（第12期末）現在の保有資産にかかる賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

Ａ．賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	テナント数（注1）	マスターリース会社	住居賃貸可能戸数（注２）	住居賃貸戸数（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）									
								第３期末	第４期末	第５期末	第６期末	第７期末	第８期末	第９期末	第10期末	第11期末	第12期末
住居-1	スペーシア銀座	1	株式会社ジョイント・プロパティ	134	129	5,515.43	5,305.60	96.6	97.7	97.5	91.8	92.7	89.1	95.1	97.7	96.8	96.2
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	46	43	2,019.10	1,907.55	93.2	86.7	84.3	79.0	60.4	65.3	88.6	94.7	91.3	94.5
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	42	42	2,062.10	2,062.10	93.9	88.0	91.3	91.9	90.0	78.2	83.6	92.3	100.0	100.0
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	27	26	781.02	755.74	96.8	96.8	100.0	96.1	92.1	93.5	96.8	96.1	100.0	96.8
住居-6	スペーシア神田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	68	64	1,706.54	1,617.76	96.1	92.0	89.8	95.0	89.2	92.4	91.1	94.4	98.7	94.8
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	1	株式会社ジョイント・プロパティ	20	19	762.98	715.23	94.7	89.6	87.6	78.2	84.1	83.6	94.1	88.8	94.7	93.7
住居-8	スペーシア北新宿	1	株式会社ジョイント・プロパティ	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0	96.1	95.3	97.1	92.2	92.0	95.2	100.0	100.0	100.0
住居-9	スペーシア目黒不動前	1	株式会社ジョイント・プロパティ	40	39	944.44	923.31	97.8	100.0	97.8	100.0	83.4	83.0	97.5	100.0	97.8	97.8
住居-10	フィットエル駒形	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	86	2,978.28	2,978.28	100.0	100.0	98.4	96.1	100.0	90.7	95.5	96.2	95.3	100.0
住居-11	スペーシア町田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	95	92	3,090.89	3,012.63	100.0	97.9	91.4	96.7	98.4	95.1	95.5	99.2	99.1	97.5
住居-12	スペーシア川崎	1	株式会社ジョイント・プロパティ	146	142	3,741.01	3,642.55	95.9	97.9	98.0	95.9	96.0	87.2	94.5	99.3	96.8	97.4
住居-13	今池アイリス弐番館	1	株式会社ジョイント・プロパティ	49	49	1,296.22	1,296.22	81.6	90.2	98.4	85.8	89.0	88.8	90.2	86.8	98.5	100.0
住居-14	グラシア・フィス	1	―	54	54	3,737.47	3,737.47	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-15	ジェイフラッツ横浜	1	株式会社ジョイント・プロパティ	113	113	2,823.73	2,823.73	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住居-16	フィットエル亀戸	1	株式会社ジョイント・プロパティ	87	85	2,279.21	2,230.79	99.0	98.9	98.0	100.0	98.0	97.9	95.9	97.8	97.0	97.9
住居-17	スペーシア目黒	1	株式会社ジョイント・プロパティ	37	36	1,070.13	1,043.08	100.0	97.5	94.3	100.0	100.0	88.0	97.5	95.5	94.4	97.5
住居-18	アクトヒルズ八千代	1	株式会社長谷工ライブネット	53	52	4,815.26	4,664.69	85.2	85.2	86.7	84.1	83.8	77.5	77.5	88.8	88.3	96.9
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	1	三井不動産住宅リース株式会社	38	36	2,619.17	2,489.73	44.3	100.0	100.0	100.0	92.4	100.0	94.8	95.0	92.3	95.1
住居-20	S-RESIDENCE京橋	1	株式会社長谷工ライブネット	166	163	4,613.04	4,527.32	100.0	99.4	99.4	99.5	98.9	98.9	98.7	96.0	100.0	98.1
住居-21	エルシエロ目黒本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	30	29	1,656.02	1,605.03	84.2	81.5	100.0	90.1	87.2	77.6	84.2	89.9	86.4	96.9
住居-22	スペーシア白楽	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	57	1,285.83	1,285.83	100.0	100.0	94.8	100.0	96.5	96.3	94.8	98.2	98.2	100.0
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	1	株式会社東急コミュニティー	60	58	1,804.48	1,749.95	30.9	59.1	94.3	97.0	98.6	96.8	100.0	98.4	98.2	97.0
住居-24	スペーシア五反田	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	79	3,871.15	3,697.26	93.2	94.6	91.7	89.4	92.7	78.0	93.0	97.8	96.0	95.5
住居-25	スペーシア大井仙台坂	1	株式会社ジョイント・プロパティ	83	82	2,979.85	2,932.38	99.2	97.1	96.3	100.0	100.0	91.7	97.0	97.9	98.7	98.4
住居-26	フィットエル品川シーサイド	1	株式会社ジョイント・プロパティ	110	106	2,602.30	2,510.13	98.4	98.2	97.5	97.5	98.1	97.5	96.1	94.8	97.2	96.5
住居-27	フィットエル南麻布	1	株式会社ジョイント・プロパティ	52	52	1,082.12	1,082.12	100.0	100.0	92.3	98.1	100.0	86.5	96.2	96.2	100.0	100.0

物件番号	物件名称	テナント数(注1)	マスターリース会社	住居賃貸可能戸数(注２)	住居賃貸戸数(注３)	総賃貸可能面積（㎡）(注４)	総賃貸面積（㎡）(注５)	稼働率（%）(注６)									
								第３期末	第４期末	第５期末	第６期末	第７期末	第８期末	第９期末	第10期末	第11期末	第12期末
住居-28	ラルテ城東	1	株式会社ジョイント・プロパティ	64	61	2,065.92	1,965.06	100.0	98.3	98.5	91.9	95.1	87.2	98.3	95.1	98.5	95.1
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	1	株式会社ジョイント・プロパティ	96	96	2,321.04	2,321.04	100.0	99.0	100.0	97.9	97.9	93.7	96.9	97.9	100.0	100.0
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	99	99	2,824.86	2,824.86	96.7	99.3	96.8	99.2	97.6	97.7	96.9	97.6	92.1	100.0
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	59	1,755.31	1,734.37	－	93.6	93.5	98.9	89.4	93.9	97.5	96.9	100.0	98.8
住居-33	フィットエル板橋本町	1	株式会社ジョイント・プロパティ	60	60	1,274.49	1,274.49	－	98.4	100.0	96.9	87.6	83.0	100.0	96.9	90.7	100.0
住居-34	フィットエル大泉学園	1	株式会社ジョイント・プロパティ	57	53	1,362.36	1,266.22	－	98.3	96.4	89.8	85.7	96.4	89.4	96.6	96.4	92.9
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	1	株式会社三好不動産	42	42	1,058.82	1,058.82	－	91.3	93.5	93.5	91.3	95.7	100.0	97.8	97.2	100.0
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	1	株式会社三好不動産	82	75	1,943.72	1,777.56	－	28.0	93.9	91.4	98.8	94.0	86.6	96.4	96.3	91.5
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	1	株式会社長谷工ライブネット	87	82	2,261.28	2,133.00	－	－	－	39.9	92.2	100.0	98.9	95.6	93.2	94.3
住居-39	ジェイフラッツ東品川	1	株式会社長谷工ライブネット	94	88	2,936.72	2,733.46	－	－	－	40.8	76.1	92.7	96.9	93.4	96.7	93.1
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	1	株式会社ジョイント・プロパティ	86	85	2,155.16	2,130.10	－	－	96.5	97.7	96.5	89.5	94.2	94.2	88.4	98.8
住居-41	プレジオ西中島	1	株式会社ジョイント・プロパティ	120	114	3,643.42	3,439.34	－	－	96.2	96.4	94.6	92.2	96.5	98.3	99.1	94.4
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	1	株式会社長谷工ライブネット	124	124	3,915.81	3,915.81	－	－	98.4	93.5	91.9	94.3	91.9	96.0	91.1	100.0
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	1	株式会社長谷工ライブネット	50	48	1,176.78	1,126.81	－	－	100.0	95.9	96.3	95.4	92.5	95.6	98.3	95.8
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	1	株式会社長谷工ライブネット	39	38	897.30	872.83	－	－	97.3	100.0	100.0	97.3	97.3	90.9	100.0	97.3
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	1	三井不動産住宅リース株式会社	59	55	2,453.17	2,266.17	－	－	－	26.9	94.3	90.3	96.5	98.8	96.0	92.4
住居-46	ジェイフラッツ博多東	1	株式会社三好不動産	160	157	9,106.08	8,940.12	－	－	99.4	98.5	98.4	98.1	96.7	99.4	97.3	98.2
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	1	株式会社長谷工ライブネット	62	60	2,261.91	2,160.03	－	－	－	86.5	88.1	92.7	94.3	95.5	94.2	95.5
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	1	株式会社ジョイント・プロパティ	36	32	856.08	761.74	－	－	－	－	91.9	88.8	94.5	97.2	97.2	89.0
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	積和不動産株式会社	77	74	3,924.58	3,761.27	－	－	－	－	－	－	－	－	96.9	95.8
住居-51	プライムメゾン東桜	1	積和不動産中部株式会社	64	60	3,118.11	2,921.69	－	－	－	－	－	－	－	－	93.6	93.7
住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	積和不動産中部株式会社	27	23	2,163.98	1,840.34	－	－	－	－	－	－	－	－	96.1	85.0
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	1	東急リバブル株式会社	24	23	894.64	868.21	－	－	－	－	－	－	－	－	97.0	97.0
住居-54	ミテッツァＣ６	1	積和不動産株式会社（注７）	120	112	4,036.66	3,820.90	－	－	－	－	－	－	－	－	－	94.7
住居小計		50		3,606	3,494	124,427.16	120,391.91	92.7	93.5	96.2	90.9	93.5	91.6	94.5	96.5	96.2	96.8

物件番号	物件名称	テナント数(注1)	マスターリース会社	住居賃貸可能戸数(注２)	住居賃貸戸数(注３)	総賃貸可能面積（㎡）(注４)	総賃貸面積（㎡）(注５)	稼働率（%）(注６)									
								第３期末	第４期末	第５期末	第６期末	第７期末	第８期末	第９期末	第10期末	第11期末	第12期末
商業-1	浜松プラザ	20	—	0	0	81,932.40	78,796.04	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	94.9	94.3	96.2
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	—	0	0	499.67	499.67	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	—	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業-4	b-town南青山	1	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	3	1	770.04	564.77	70.4	100.0	100.0	94.3	86.6	100.0	94.7	100.0	100.0	73.3
商業-5	コジマNEW上福岡店	1	—	0	0	3,413.40	3,413.40	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業-7	b-toss池袋	1	株式会社プライムプレイス	0	0	1,499.11	1,499.11	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	株式会社プライムプレイス	0	0	4,404.35	4,404.35	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	株式会社プライムプレイス	0	0	6,092.20	6,092.20	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業施設小計		29		3	1	151,887.45	148,545.82	99.8	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	98.2	97.3	96.9	97.8
コア・アセット小計		79		3,609	3,495	276,314.61	268,937.73	97.4	97.6	98.5	96.2	97.3	96.5	96.6	96.9	96.6	97.3
合計		79		3,609	3,495	276,314.61	268,937.73	97.4	97.6	98.5	96.2	97.3	96.5	96.6	96.9	96.6	97.3

（注１）「テナント数」については、平成23年９月末日現在、各保有資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

（注２）「住居賃貸可能戸数」には、平成23年９月末日現在、各保有資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

（注３）「住居賃貸戸数」には、平成23年９月末日現在、各保有資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。なお、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人（マスターリース会社を除きます。）を総称するものとします。

（注４）「総賃貸可能面積」は、各保有資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、平成23年９月末日現在の情報をもとに記載しています。

（注５）「総賃貸面積」は、各保有資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、平成23年９月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。

（注６）「稼働率」には、平成19年３月末日（第３期末）現在、平成19年９月末日（第４期末）現在、平成20年３月末日（第５期末）現在、平成20年９月末日（第６期末）現在、平成21年３月末日（第７期末）現在、平成21年９月末日（第８期末）現在、平成22年３月末日（第９期末）現在、平成22年９月末(第10期末）現在、平成23年３月末日（第11期末）現在及び平成23年９月末日（第12期末）現在の各保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」、「コア・アセット小計」及び「合計」欄における稼働率は、それぞれの区分に属する保有資産にかかる総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

（注７）平成23年８月１日よりマスターリース会社を東西ミテッツァリース合同会社から積和不動産株式会社へ変更しています。

B．主要なテナントの概要

平成23年９月末日（第12期末）現在の保有資産にかかる信託不動産における主要なテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

（ｉ）賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の10％以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）

（ⅱ）上記(ｉ)以外で、利害関係者であるテナント（マスターリース会社から転貸を受けている場合を含みます。）

テナント名称	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料（百万円）（注１）（注２）	比率（%）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注２）	賃貸面積（㎡）（注４）
株式会社ジョイント・プロパティ	不動産管理業	スペーシアシリーズ(注５)、フィットエルシリーズ(注５)、エルシエロ目黒本町、今池アイリス弐番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びジェイフラッツ三軒茶屋	（注６）	期間満了１ヶ月前又は６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新	2,928	43.6	377	63,025.73
株式会社イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年11月29日	双方の協議により、協議が調わない場合は借地借家法による	534	8.0	1,865	33,468.54
コーナン商事株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年１月28日	定期借地権設定契約のため期間満了にて終了	228	3.4	120	27,815.58
積和不動産株式会社	不動産販売及び賃貸業	プライムメゾン武蔵野の杜、ミテッツァＣ６	（注７）	期間満了６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新	268	4.0	48	7,582.17
積和不動産中部株式会社	不動産販売及び賃貸業	プライムメゾン東桜（注８）、プライムメゾン萱場公園	平成32年９月30日	期間満了６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新	140	2.1	20	4,762.03
主要なテナントの合計					4,100	61.1	2,432	136,654.05
ポートフォリオの合計（注９）					6,711	100.0	4,072	268,937.73

（注１）「年間賃料」については、平成23年９月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づく平成23年９月の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社及び積和不動産中部株式会社については、各社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、各社が支払うマスターリース賃料とエンドテナントから各社に対して支払われる賃料とが同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を記載しています。なお、かかる計算にあたっては、各社がマスターリース契約を締結する不動産等については、各社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定しています（（注２）及び（注４）において同様です。）。なお、住居については駐車場賃料等を含めておらず、商業施設については駐車場賃料を含めています。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間30,285千円を除きます。

（注２）「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、かかる金額は、平成23年９月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に基づきます。

（注３）「比率」については、ポートフォリオの年間賃料合計に対する各主要なテナントの年間賃料の割合を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

（注４）「賃貸面積」については、平成23年９月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、積和不動産株式会社及び積和不動産中部株式会社については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

商業施設の駐車場賃貸面積（立体、屋上、平面駐車場合計）は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂　31,965.78㎡

（注５）スペーシアシリーズとは、物件名称に「スペーシア」が含まれている物件の総称であり、フィットエルシリーズとは、物件名称に「フィットエル」が含まれている物件の総称です。以下同じです。

（注６）ジェイフラッツ八王子みなみ野については平成24年３月22日、スペーシア銀座、スペーシア麻布十番Ⅱ、スペーシア恵比寿Ⅱ、スペーシア恵比寿Ⅲ、スペーシア神田、スペーシア千駄ヶ谷、スペーシア北新宿、スペーシア目黒不動前、フィットエル駒形、スペーシア町田、スペーシア川崎及び今池アイリス弐番館の12物件については平成27年７月31日、フィットエル亀戸については平成28年１月30日、スペーシア目黒については平成28年１月31日、エルシエロ目黒本町については平成28年３月31日、スペーシア白楽については平成28年４月２日、スペーシア塚本クラウンハイムについては平成28年８月31日、スペーシア五反田、スペーシア大井仙台坂及びフィットエル品川シーサイドについては平成28年９月13日、フィットエル南麻布については平成28年10月22日、ラルテ城東については平成28年11月14日、ジェイフラッツ横浜については平成29年２月27日、スペーシア川崎Ⅱについては平成29年３月27日、スペーシア麻布十番Ⅲについては平成29年５月10日、プレジオ西中島については平成29年７月30日、フィットエル板橋本町及びフィットエル大泉学園については平成29年８月20日、ジェイフラッツ三軒茶屋については平成30年12月14日となります。

（注７）プライムメゾン武蔵野の杜については、平成32年９月30日、ミテッツァＣ６については、平成33年６月10日となります。

（注８）プライムメゾン東桜には、積和不動産中部株式会社がマスターリース会社として資産運用会社の利害関係者である積水ハウスに転貸している部分があり、「年間賃料」、「比率」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」には積水ハウスに転貸している部分も含まれています。なお、当該転貸部分の概要は下表のとおりです。

テナント名称	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料（百万円）（注１）（注２）	比率（%）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注２）	賃貸面積（㎡）（注４）
積水ハウス株式会社	建設業	プライムメゾン東桜	平成24年８月１日	双方協議の上、本契約を更に２年間更新できる	1	0.0	0	43.07

（注９）ポートフォリオの合計には、株式会社イトーヨーカ堂の共益費（上記（注１）をご参照下さい。）は含まれていません。

C．上位10テナント

平成23年９月末日（第12期末）現在の保有資産にかかる信託不動産について、主要なテナントを含む賃貸面積ベースの上位10社は、以下の表のとおりです。

テナント名	賃貸物件	契約満了日	賃貸面積（㎡）（注１）	比率（%）（注２）
1.株式会社ジョイント・プロパティ	スペーシアシリーズ、フィットエルシリーズ、エルシエロ目黒本町、今池アイリス弐番館、ジェイフラッツ横浜、ラルテ城東、ジェイフラッツ八王子みなみ野、プレジオ西中島及びジェイフラッツ三軒茶屋	（注３）	63,025.73	23.4
2.株式会社イトーヨーカ堂	浜松プラザ	平成32年11月29日	33,468.54	12.4
3.コーナン商事株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注４)	平成26年１月28日	27,815.58	10.3
4.株式会社長谷工ライブネット	アクトヒルズ八千代	平成24年１月31日	22,133.95	8.2
	S-RESIDENCE京橋	平成28年３月31日		
	ジェイフラッツ板橋区役所前	平成29年10月31日		
	ジェイフラッツ武蔵小山	平成29年11月29日		
	ジェイフラッツ千駄木	平成30年２月５日		
	ジェイフラッツ四条西洞院、ジェイフラッツ上呉服	平成30年４月24日		
	ジェイフラッツ東品川	平成30年６月29日		
5.大和リース株式会社	浜松プラザ(注４)	平成36年11月18日	17,594.12	6.5
6.株式会社コジマ	コジマNEW上福岡店	平成24年３月８日	16,757.59	6.2
	りんくう羽倉崎プラザ(注４)	平成34年７月４日		
7.イオン株式会社	りんくう羽倉崎プラザ(注４)	平成36年５月５日	12,116.51	4.5
8.株式会社プライムプレイス	b-toss池袋	平成24年２月28日	11,995.66	4.5
	ジョイスクエア湯河原、ベルプラザショッピングセンター	平成24年７月31日		
9.株式会社三好不動産	ジェイフラッツ天神東Ⅰ、ジェイフラッツ天神東Ⅱ	平成29年９月30日	11,776.50	4.4
	ジェイフラッツ博多東	平成30年３月25日		
10.積和不動産株式会社	プライムメゾン武蔵野の杜、ミテッツァＣ６	（注５）	7,582.17	2.8
上位10テナントの合計			224,266.35	83.4
ポートフォリオの合計			268,937.73	100.0

（注１）平成23年９月末日現在の保有資産にかかる賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・プロパティ、株式会社長谷工ライブネット及び株式会社三好不動産については、各社がマスターリース会社として賃貸人となっているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでいません。

（注２）ポートフォリオの賃貸面積合計に対する各上位10テナントの賃貸面積の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。

（注３）前記「B.主要なテナントの概要」の（注６）をご参照下さい。

（注４）貸地であり、建物はテナント所有となっています。

（注５）前記「B.主要なテナントの概要」の（注７）をご参照下さい。

（ホ）ポートフォリオ分散の概要

平成23年９月末日（第12期末）現在の取得済資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。従って、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、平成23年９月末日現在における築年数を基準としています。

A．クラス別分散状況

コア／バランス	取得価格（百万円）	投資比率（%）
コア・アセット	106,234	100.0
バランス・アセット	－	－
合計	106,234	100.0

B．用途別分散状況

用途	取得価格（百万円）	投資比率（%）
住居	77,176	72.6
商業施設	29,058	27.4
オフィスビル等	－	－
合計	106,234	100.0

C．地域別分散状況

地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）
東京都心・城南地区	38,299	36.1
東京・周辺都市部	30,201	28.4
地方主要都市部	37,734	35.5
合計	106,234	100.0

（注）住居のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ46.3%、32.5%及び21.2%となっています。

D．築年数別分散状況

築年数	取得価格（百万円）	投資比率（%）
１年未満	－	－
１年以上５年未満	36,795	36.2
５年以上10年未満	44,097	43.4
10年以上	20,645	20.3

（注）築年数別分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

E．用途別平均築年数

用途	平均築年数（注）
住居	5.5年
商業施設	12.0年
オフィスビル等	－年

（注）平均築年数は取得価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含めていません。

（へ）個別信託不動産の概要

平成23年９月末日（第12期末）現在の保有資産にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

Ａ．「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

（ⅰ）「所在地（地番）」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番を記載しています。

（ⅱ）「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅲ）土地の「用途地域」欄には、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅳ）土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。

（ⅴ）土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（ⅵ）土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

（ⅶ）建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

（ⅷ）建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。

（ⅸ）建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

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

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

（ⅹⅰ）「取得価格」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

（ⅹⅱ）「前所有者」欄には、保有資産である信託受益権の売主を記載しています。

（ⅹⅲ）「前々所有者」欄には、保有資産である信託受益権の売主の前所有者を記載しています。

（ⅹⅳ）「前所有者」欄及び「前々所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれも物件取得当時に利害関係人等であった株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ（現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）又は株式会社ジョイント・アセットマネジメント（現　株式会社リオ）が資産の運用の委託を受けている、又は出資、匿名組合出資若しくは貸付を行っている若しくは行っていた特別目的会社です。

有限会社セジテリアス・プロパティー
有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ
有限会社フラックステン・キャピタル・パートナーズ

（ⅹⅴ）「信託受託者」欄には、本投資法人が取得した信託受益権にかかる平成23年９月末日現在の信託受託者を記載しています。

（ⅹⅵ）「ＰＭ会社」欄には、平成23年９月末日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

（ⅹⅶ）「賃借人」欄には、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係にあるテナント（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。

（ⅹⅷ）「賃貸方式」欄には、賃借人が本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃貸借スキーム（直接賃貸する方式、転貸人に賃貸する方式等）を記載しています。なお、本書において「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいい、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等マスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

Ｂ．「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、保有資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、保有資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（ⅰ）法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

（ⅱ）権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

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

（ⅳ）共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

Ｃ．「地域・物件特性」欄に関する説明

（ⅰ）「地域・物件特性」欄の記載は、原則として各信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書又は調査報告書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

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

［住居－１］物件名称：スペーシア銀座

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都中央区銀座三丁目11番19号 （地番）東京都中央区銀座三丁目201番５				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	636.36		延床面積（㎡）	7,836.57
	容積率 （用途地域指定）	800％		構造・階数	ＳＲＣ、16Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成17年２月７日
取得価格（百万円）		5,290			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ

特記事項

１．信託不動産にかかる土地については、中央区の「街並み誘導型地区計画」「用途別容積型地区計画」の適用区域に該当するため、当該地区計画による容積率緩和（1,000％）を受け、信託不動産にかかる建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成15年７月に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。

地域・物件特性

東京メトロ日比谷線「東銀座」駅徒歩３分、都営浅草線「東銀座」駅徒歩１分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所の他、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。周辺には松屋や三越、松坂屋などの百貨店や、歌舞伎座や有楽町マリオンなど芸術文化スポットが点在しています。都心接近性や交通利便性を有するため、都心通勤者である若年単身者等を中心とした需要者層が見込まれる他、都心や臨海部立地の企業による法人契約等も期待できるため、幅広い需要が見込まれます。

［住居－３］物件名称：スペーシア麻布十番Ⅱ

<table>
<tr><td colspan="6">特定資産（信託受益権）の概要</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">（住所）東京都港区六本木五丁目13番12号
（地番）東京都港区六本木五丁目362番11　他９筆</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、
第二種中高層住居専用地域</td><td>用途</td><td>共同住宅、店舗</td></tr>
<tr><td>面積（㎡）</td><td>677.45</td><td>延床面積（㎡）</td><td>2,317.87</td></tr>
<tr><td>容積率
（用途地域指定）</td><td>近隣商業地域：400％
第二種中高層住居専用地域
：300％</td><td>構造・階数</td><td>ＳＲＣ・ＲＣ、
15Ｆ／Ｂ１Ｆ</td></tr>
<tr><td>建蔽率
（用途地域指定）</td><td>近隣商業地域：80％
第二種中高層住居専用地域
：60％</td><td>建築時期</td><td>平成16年１月16日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（百万円）</td><td>1,730</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">前所有者</td><td>有限会社セジテリアス・
プロパティー</td><td>前々所有者</td><td>株式会社ジョイント・
コーポレーション</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td>ＰＭ会社</td><td>株式会社ジョイント・
プロパティ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来近隣商業地域については80％、第二種中高層住居専用地域については60％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による加算により、それぞれ100％、80％となっています。
２．信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ362.29％、92.45％となります。</td></tr>
<tr><td colspan="6">地域・物件特性
都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩４分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志向する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。最寄駅から徒歩５分圏内の交通利便性と、六本木ヒルズや芝公園等の商業施設及び公園にも近いことから、生活利便性、自然環境が良好です。</td></tr>
</table>

［住居－４］物件名称：スペーシア恵比寿Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区東四丁目13番１号 （地番）東京都渋谷区東四丁目16番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	561.58		延床面積（㎡）	2,452.69
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成15年６月13日
取得価格（百万円）		1,960			
前所有者		有限会社セジテリアス・ プロパティー	前々所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算及び第二種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により80％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩13分に位置し、中高層マンションの他に店舗、事務所などが混在する地域に立地しています。「恵比寿」・「広尾」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため生活利便性も高く、都心接近性・知名度を志向する単身者・都心通勤者・ＤＩＮＫＳ等を中心とした需要が見込まれます。					

［住居－５］物件名称：スペーシア恵比寿Ⅲ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区広尾一丁目13番４号 （地番）東京都渋谷区広尾一丁目17番３				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	169.00		延床面積（㎡）	871.90
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＳＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成16年10月20日
取得価格（百万円）		700			
前所有者		有限会社アリエル・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩５分の、明治通り沿いに立地しています。周囲はマンション・店舗・オフィスビルが連たんしており、明治通りと駒沢通りの交差点に近く、代官山・渋谷・広尾エリアへのアクセスも良好です。「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つであり、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため、都心接近性・生活利便性を志向する、若年単身者・ＤＩＮＫＳ等による需要が見込まれます。					

［住居－６］物件名称：スペーシア神田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都千代田区神田多町二丁目３番４号 （地番）東京都千代田区神田多町二丁目３番14　他３筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	307.69		延床面積（㎡）	2,028.19
	容積率 （用途地域指定）	600％		構造・階数	ＳＲＣ、12Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成16年２月20日
取得価格（百万円）		1,360			
前所有者		有限会社セジテリアス・ プロパティー	前々所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来600％ですが、千代田区の中神田中央地区地区計画による容積率緩和（660％）を受け、信託不動産にかかる建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成16年８月の地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ山手線・中央線・京浜東北線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩３分に位置し、中高層の事務所ビル及び中高層マンションが建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。「丸の内」・「大手町」・「日本橋」エリアに近いため都心通勤者、若年単身者に加え、周辺に大学、専門学校が多く点在するため学生にも人気の高いエリアです。付近には神田駅西口商店街があり、買い物等の生活利便性も良好です。					

［住居－７］物件名称：スペーシア千駄ヶ谷

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区大京町30番11号 （地番）東京都新宿区大京町30番11				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	340.49		延床面積（㎡）	844.13
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成16年８月31日
取得価格（百万円）		576			
前所有者		有限会社アリエル・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、第一種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により70％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩５分、都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩４分、ＪＲ総武線「信濃町」駅徒歩６分に位置し、中低層の事務所ビル・マンションが混在する地域に立地しています。交通利便性とともに、新宿・原宿・青山等、商業集積度の高い地域からも近いことによる生活利便性、新宿御苑、明治神宮、神宮外苑等が近いことによる居住環境により、若年単身者・都心通勤者・ＤＩＮＫＳ等による需要が見込まれます。					

［住居－８］物件名称：スペーシア北新宿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区北新宿一丁目28番17号 （地番）東京都新宿区北新宿一丁目932番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	504.41		延床面積（㎡）	2,204.07
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400％ 第一種中高層住居専用地域 ：300％		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80％ 第一種中高層住居専用地域 ：60％		建築時期	平成16年８月６日
取得価格（百万円）		1,290			
前所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ395.02％、79.00％となります。					
地域・物件特性					
ＪＲ総武線「大久保」駅徒歩５分、山手線「新大久保」駅徒歩９分に位置し、中高層マンション、店舗、小規模ビル等の混在する商業地域に立地しています。大久保通り及び小滝橋通り等の道路交通条件が整っている他、新宿駅まで一駅の距離に位置する利便性を有しており、都心通勤者を中心とする若年単身者向けの需要が見込まれます。					

［住居－９］物件名称：スペーシア目黒不動前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区西五反田三丁目12番９号 （地番）東京都品川区西五反田三丁目613番８				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	217.38		延床面積（㎡）	1,044.37
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500％		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80％		建築時期	平成17年１月12日
取得価格（百万円）		766			
前所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
東急目黒線「不動前」駅徒歩３分に位置し、中層マンション・店舗・事務所等が混在する地域に立地しています。東急目黒線は都内主要エリア・横浜・川崎方面への交通アクセスに優れ、交通利便性を有しています。また、「不動前」駅は都心接近性に優れており、駅周辺には、不動前駅通り商店街・大手スーパー等、生活利便施設が充実しています。都心接近性・生活利便性も兼ね備えており、都心通勤者・若年単身者・ＤＩＮＫＳ等の需要が見込まれます。					

［住居－10］物件名称：フィットエル駒形

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都台東区駒形一丁目10番９号 （地番）東京都台東区駒形一丁目８番３　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	663.54		延床面積（㎡）	3,406.10
	容積率 （用途地域指定）	700％		構造・階数	ＳＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成16年７月28日
取得価格（百万円）		1,870			
前所有者		有限会社エウロパ・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・ レジデンシャル不動産）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩３分、都営浅草線「浅草」駅徒歩２分に位置し、店舗・事務所が建ち並ぶなか、マンション等も見られる地域に立地しています。「浅草」エリアは観光客で賑わうエリアでもあり、浅草寺「雷門」をはじめ、「仲見世商店街」「花やしき」などショッピングやアミューズメントも充実しています。また都心部への交通アクセスも良好なため、近年では都心型マンション等の建築も見られます。単身者・ＤＩＮＫＳ等の需要が見込まれます。					

［住居－11］物件名称：スペーシア町田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都町田市原町田二丁目１番17号 （地番）東京都町田市原町田二丁目1272番６　他３筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	587.48		延床面積（㎡）	4,033.59
	容積率 （用途地域指定）	600％		構造・階数	ＳＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成16年２月23日
取得価格（百万円）		1,360			
前所有者		有限会社セジテリアス・ プロパティー	前々所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ横浜線「町田」駅徒歩７分、小田急小田原線「町田」駅徒歩９分に位置し、中層のマンション等も多く見られる商住混在地域に立地しています。新宿、横浜へ乗り換えなしでアクセスできる交通利便性と、駅前に百貨店等の大規模商業施設の他、飲食店・小売店舗等が集積していることによる生活利便性により、都心通勤者・若年単身者・ＤＩＮＫＳ等の需要が見込まれます。					

［住居－12］物件名称：スペーシア川崎

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号 （地番）神奈川県川崎市川崎区小川町14番24　他２筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	683.69		延床面積（㎡）	4,656.10
	容積率 （用途地域指定）	800％		構造・階数	ＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成16年７月15日
取得価格（百万円）		2,130			
前所有者		有限会社エウロパ・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来800％ですが、建築基準法に基づく前面道路の幅員による制限及び特定道路にかかる緩和により593.10％となっています。また、建蔽率は商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩７分、京浜急行線「京急川崎」駅徒歩７分に位置し、都心部及び横浜エリアへの交通アクセスは良好です。駅前は商業施設が集積し、生活利便性にも優れるため、若年単身者等の需要が見込まれます。					

［住居－13］物件名称：今池アイリス弐番館

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市千種区今池三丁目12番28号 （地番）愛知県名古屋市千種区今池三丁目1218番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	居宅
	面積（㎡）	360.54		延床面積（㎡）	1,375.76
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成３年10月15日
取得価格（百万円）		300			
前所有者		有限会社アリエル・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者		有限会社プルート・キャピタル・パートナーズ
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ プロパティ
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅徒歩４分に位置し、中低層のマンション・事務所等が混在する地域です。最寄駅の「今池」駅周辺は、交通アクセスが良好な他、スーパー、飲食店及び、日常生活用品を扱う店舗も多いため、生活利便性に優れています。都心通勤者を中心とする若年単身者等の需要が見込まれます。					

［住居－14］物件名称：グラシア・フィス

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県川崎市幸区古市場一丁目４番 （地番）神奈川県川崎市幸区古市場一丁目４番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,992.09		延床面積（㎡）	3,737.47
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成11年３月５日
取得価格（百万円）		1,018			
前所有者		富士ライフ株式会社	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		－
賃借人		富士ライフ株式会社	賃貸方式		直接契約
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ南武線「鹿島田」駅徒歩17分、ＪＲ横須賀線「新川崎」駅徒歩19分の多摩川沿いに立地するファミリー向け賃貸マンションです。最寄駅からやや距離はあるものの、近くに小学校・商店街等があり生活利便性に優れ、また、道路を隔てた多摩川河川敷には緑地やグラウンドがあるなど開放感があり、居住環境は良好です。住戸は全室南東向きのバルコニーを配し日照に優れ、駐車場も全戸数分を確保しています。					

［住居－15］物件名称：ジェイフラッツ横浜

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番１号 （地番）神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	611.41		延床面積（㎡）	3,076.45
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＲＣ、11Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年１月23日
取得価格（百万円）		2,090			
前所有者		ダイドー住販株式会社	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ「横浜」駅徒歩７分の、幹線道路である横浜駅泉町線沿いに位置する賃貸マンションです。近隣には、オフィスビル、共同住宅、一般住宅等があり、幹線道路の背後は、共同住宅を中心とする住宅地域となっています。当該地域は、各種商業施設が集積し各方面へのアクセスが良好なＪＲ横浜駅への接近性に優れ、高い生活利便性を享受し得ることから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。					

［住居－16］物件名称：フィットエル亀戸

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都江東区亀戸六丁目57番11号 （地番）東京都江東区亀戸六丁目57番２　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	438.43		延床面積（㎡）	2,899.67
	容積率 （用途地域指定）	600％		構造・階数	ＳＲＣ、11Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成17年11月30日
取得価格（百万円）		1,650			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ総武線、東武亀戸線「亀戸」駅東口から徒歩２分の、京葉道路（国道14号）沿いに位置する賃貸マンションです。近隣は低層階に小売・飲食店舗を有する共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。当該地域はサンストリート亀戸など各種商業施設が集積し、都心中心部へのアクセスが良好なことから、利便性を重視する単身者等を中心とした需要が見込まれます。					

［住居－17］物件名称：スペーシア目黒

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都目黒区三田二丁目10番12号 （地番）東京都目黒区三田二丁目36番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	578.01		延床面積（㎡）	1,283.92
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成17年11月28日
取得価格（百万円）		887			
前所有者		有限会社ウラヌス・キャピタル・パートナーズ	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来200％ですが、前面道路の幅員規制により196％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ山手線「目黒」駅西口から北へ徒歩10分のところに位置する賃貸マンションです。ＪＲ目黒駅は平成12年９月に東急目黒線・都営三田線・東京メトロ南北線が相互運転を開始したことにより、ターミナル駅としての性格を帯び、利便性が大幅に向上しています。周辺地域は、４～５階建て程度の中高層共同住宅が建ち並び、一部に戸建住宅が点在する閑静な住宅地です。目黒駅周辺の利便性の大幅な向上に伴い、都心へのアクセスを重視する単身者向けの住宅として堅調な賃貸需要が見込まれます。					

［住居－18］物件名称：アクトヒルズ八千代

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）千葉県八千代市緑が丘一丁目２番８号 （地番）千葉県八千代市緑が丘一丁目２番36				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	面積（㎡）	1,289.14		延床面積（㎡）	5,420.53
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＳＲＣ、13Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成10年１月10日
取得価格（百万円）		1,348			
前所有者		個人	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社 長谷工ライブネット
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅北口から北へ徒歩３分のところに位置するファミリー向け賃貸マンションです。東葉高速鉄道が、平成８年４月の開通以来、東京メトロ東西線と相互乗入をしたことにより、都心へのアクセスは良好です。周辺は、中高層共同住宅が建ち並び、また、複数の大規模商業施設が立地するなど、新興住宅地として生活利便性が高く、背後には戸建住宅が広がり、居住環境に恵まれた地域です。					

［住居－19］物件名称：ジェイフラッツ巣鴨

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号 （地番）東京都豊島区巣鴨四丁目７番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	965.70		延床面積（㎡）	2,785.83
	容積率 （用途地域指定）	第一種中高層住居専用地域 :300％ 近隣商業地域:400％		構造・階数	ＲＣ、８Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	第一種中高層住居専用地域 :60％ 近隣商業地域:80％		建築時期	平成19年２月22日
取得価格（百万円）		1,510			
前所有者		セントラル総合開発株式会社	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		三井不動産 住宅リース株式会社
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ325.86％、77.76％となります。					
地域・物件特性					
老年層や観光客を中心に全国的に有名な「巣鴨地蔵通商店街」に面した店舗付賃貸マンションです。ＪＲ山手線「巣鴨」駅から徒歩12分、都電荒川線「庚申塚」駅から徒歩４分のところに位置し、「巣鴨」駅は都営三田線も接続しており、都心接近性は良好です。すべての住戸は日照・通風に優れた南東向きに配置されており、居住の快適性に優れ、日常の買い物や通勤・通学の利便性に優れていることから、ファミリー向けに堅調な需要が見込まれます。また、商店街の中心からやや離れているものの、店舗として一定の需要も期待できます。					

［住居－20］物件名称：S-RESIDENCE京橋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市都島区東野田町二丁目７番10号 （地番）大阪府大阪市都島区東野田町二丁目７番２				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	799.68		延床面積（㎡）	5,995.82
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	ＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成18年３月２日
取得価格（百万円）		2,774			
前所有者		有限会社キャピタル・エッジ	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社 長谷工ライブネット
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅の北方に近接し、同駅から徒歩１分のところに位置しており、また、京阪本線「京橋」駅から徒歩２分に位置する地上15階建の店舗付賃貸マンションです。大阪市都島区の南部を東西に走る国道１号の南側背後地にあり、周辺は事務所ビルや中小飲食店舗・小売店舗等が建ち並び、一般住宅も混在する地域です。「京橋」駅北側周辺では、住宅需要の都心回帰傾向等により、商業系用途から住居系用途への転用が見られ、マンション需要が増加傾向にあり、梅田、淀屋橋、心斎橋へのアクセス利便性の高い地域であることから、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。					

［住居－21］物件名称：エルシエロ目黒本町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都目黒区目黒本町四丁目８番21号 （地番）東京都目黒区目黒本町四丁目170番22　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	865.22		延床面積（㎡）	1,975.84
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	ＲＣ、３Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成18年２月22日
取得価格（百万円）		1,220			
前所有者		株式会社ジョイント・ランド（現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
東急目黒線「西小山」駅より徒歩12分に位置し、中小規模一般住宅が建ち並ぶ中に、中低層の共同住宅も見られる地域に立地しています。目黒通り、26号線通り等の幹線道路からも距離があることから、車通りも少なく、閑静な住宅街を形成しています。付近には林試の森公園、清水池公園等があり、また、「西小山」駅や「武蔵小山」駅前には旧来からの商店街が見られる等、居住環境及び生活利便性は良好です。利便性及び住居の快適性を重視するシングル層、ＤＩＮＫＳ等の少人数世帯の需要が見込まれます。					

［住居－22］物件名称：スペーシア白楽

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号 （地番）神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目121番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	457.54		延床面積（㎡）	1,593.68
	容積率 （用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、７Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成18年２月２日
取得価格（百万円）		844			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、角地による加算により90％となっています。					
地域・物件特性					
東急東横線「白楽」駅徒歩４分に位置し、中低層の共同住宅、小売店舗等の建ち並ぶ商業地域に立地しています。近隣及び周辺は「白楽」駅から続く商店街となっており、小売・飲食店舗等があり、生活利便性は良好です。東京都心部及び横浜市中心部への通勤圏内にあり、交通利便性も良好であることから、単身者等を中心に需要が見込まれます。					

［住居－23］物件名称：ジェイフラッツ南堀江

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10 （地番）大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番１　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	475.06		延床面積（㎡）	1,994.14
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、11Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年２月19日
取得価格（百万円）		1,055			
前所有者		日本リアルネット株式会社	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社 東急コミュニティー
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より徒歩７分に位置する、地上11階建ての賃貸マンションです。近隣は事務所、営業所、マンション等が建ち並ぶ商業地域で、近年は心斎橋エリアに近接する立地条件や人気ショップ出店の影響もあって、注目度の高い地域になっています。また、駅や商業施設などへの接近性から生活利便性も高く、単身者等を中心に堅調な需要が見込まれます。					

［住居－24］物件名称：スペーシア五反田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区西五反田七丁目７番２号 （地番）東京都品川区西五反田七丁目７番１、他２筆				
土地	所有形態	所有権（共有）（注１）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	面積（㎡）（注１）	593.32		延床面積（㎡）（注２）	5,590.34
	容積率（用途地域指定）	800％／700％		構造・階数	ＳＲＣ、14Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	80％		建築時期	平成18年３月２日
取得価格（百万円）		3,043			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ

特記事項

１．信託不動産にかかる土地の容積率は北東側接面都道より30ｍ以内は800％、30ｍ超は700％となっており、その対象面積による加重平均を算出すると792.89％となります。また、建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。

２．当該資産にかかる土地に地中埋設物が存在しますが、土地建物の遵法性、安全性及び現状の使用収益に特段影響を及ぼすものではありません。

地域・物件特性

ＪＲ山手線・都営浅草線・東急池上線「五反田」駅徒歩６分、東急目黒線「不動前」駅徒歩10分、東急池上線「大崎広小路」駅徒歩４分に位置しています。当該地域は、山手通り沿いに、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。３駅４路線の利用が可能となっているなど、交通利便性も良好です。また、「五反田」駅前は商業地となっており、生活利便性も良好なため、利便性及び居住の快適性を重視するシングル層、ＤＩＮＫＳ等の少人数世帯及びファミリー層を中心に需要が見込まれます。

（注１）敷地権（所有権の共有持分）の割合は426,933分の387,036ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

（注２）建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、3,637.18㎡です。

［住居－25］物件名称：スペーシア大井仙台坂

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区東大井五丁目９番10号 （地番）東京都品川区東大井五丁目500番７				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	558.39		延床面積（㎡）	3,440.73
	容積率 （用途地域指定）	600％／500％		構造・階数	ＳＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成18年８月10日
取得価格（百万円）		2,440			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は南東側接面都道及び南方都道より20ｍ以内は600％、20ｍ超は500％となっており、その対象面積による加重平均を算出すると582.89％となります。また、建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅徒歩５分に位置し、中高層店舗付共同住宅、小売店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。最寄駅の「大井町」駅付近には商店街もあり、生活利便性は良好です。また、主要ビジネス街への接近性も良好で、羽田空港まで約30分の距離にあることから、羽田空港へのアクセスを選好するビジネスマン等の需要も見込まれる立地となっています。利便性及び居住の快適性を重視するシングル層、ＤＩＮＫＳ等の少人数世帯及びファミリー層を中心に需要が見込まれます。					

［住居－26］物件名称：フィットエル品川シーサイド

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区東品川三丁目25番20号　他 （地番）東京都品川区東品川三丁目100番１　他２筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,049.00		延床面積（㎡）	3,127.48
	容積率 （用途地域指定）	300％		構造・階数	壱番館、弐番館 ＲＣ、７Ｆ 参番館　ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	壱番館、弐番館　70％ 参番館　60％		建築時期	平成18年６月23日
取得価格（百万円）		2,200			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
京浜急行本線「青物横丁」駅徒歩６分、東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅から徒歩７分に位置する賃貸マンションです。「青物横丁」駅周辺においては、日用品の販売等を行う店舗や飲食店が数多く、また再開発された品川シーサイドフォレストに存するジャスコの食料品売場は深夜24時まで営業しており、生活利便性は良好です。都心への交通利便性も高く、企業が集積している品川や川崎及び羽田空港に近いことから、職住近接を希望する個人需要だけでなく、社宅として利用する法人需要が見込まれます。					

［住居－27］物件名称：フィットエル南麻布

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区南麻布一丁目10番８号 （地番）東京都港区南麻布一丁目２番40				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	487.27		延床面積（㎡）	1,479.61
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、７Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成18年８月23日
取得価格（百万円）		1,300			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来400％ですが、建築基準法第52条第１項及び第２項により247.2％となっています。 ２．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、建築基準法第53条第３項の緩和措置により80％となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ南北線及び都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩８分、東京メトロ南北線及び都営三田線「白金高輪」駅徒歩12分に位置する賃貸マンションであり、都心接近性は良好です。「麻布十番」駅付近に商店街があり、物販・飲食店舗が数多くあります。都心接近性、最寄駅や勤務地への接近性等の立地条件を重視する女性を含むビジネスマン等を中心とした需要が見込まれます。					

［住居－28］物件名称：ラルテ城東

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市城東区野江二丁目11番８号 （地番）大阪府大阪市城東区野江二丁目59番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	740.49		延床面積（㎡）	2,232.26
	容積率 （用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成18年８月31日
取得価格（百万円）		1,075			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		信和建設株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄谷町線「野江内代」駅及び京阪本線「野江」駅徒歩９分に位置し、中高層の共同住宅、一般住宅のほか事業所等が見られる住宅地域に立地するやや広めのワンルームマンションです。大阪市都心部の梅田地区・淀屋橋地区へ10分程度で結ばれ、都心接近性・利便性を志向する単身者等の需要が見込まれます。					

［住居－29］物件名称：スペーシア塚本クラウンハイム

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番５号 （地番）大阪府大阪市淀川区塚本二丁目15番３				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、準住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	808.54		延床面積（㎡）	2,565.66
	容積率 （用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、11Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成18年８月10日
取得価格（百万円）		1,250			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		東昌建設株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道本線「塚本」駅徒歩５分に位置し、中高層の共同住宅（店舗付き含む）、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ住宅地域に立地する賃貸マンションです。普通のみの停車駅とはいえ、「大阪」駅まで１駅（約３分）であり、さらに京都・神戸方面とのアクセスにも恵まれ、都心接近性・利便性は良好です。利便性の高いワンルームマンションであり、若年単身者等の需要が見込まれます。					

［住居－30］物件名称：スペーシア川崎Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県川崎市川崎区小川町12番４号 （地番）神奈川県川崎市川崎区小川町12番４				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	601.38		延床面積（㎡）	3,193.14
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年２月27日
取得価格（百万円）		1,900			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道本線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩９分、京浜急行「京急川崎」駅徒歩10分に位置し、飲食店舗や共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域です。近隣地域の背後にはシネマコンプレックスやショップ、レストラン等の複合商業施設「ラ チッタデッラ」があり、また、駅前地下街、デパート、スーパーにもほど近く、最寄駅への接近性、生活利便性は良好です。最寄駅や勤務地への接近性等の立地条件を重視する女性を含むビジネスマン等を中心とした需要が見込まれます。					

［住居－31］物件名称：スペーシア麻布十番Ⅲ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区麻布十番一丁目11番１号 （地番）東京都港区麻布十番一丁目11番８				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	380.26		延床面積（㎡）	2,097.45
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成19年２月22日
取得価格（百万円）		2,700			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩１分に位置し、住宅と店舗が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。麻布十番は住宅としても商業エリアとしても地域の名声が高く、商住両面において高い需要を有するエリアです。当該物件は麻布十番大通りの背後に位置し、駅接近性に優れており、生活利便性は良好です。最寄駅への接近性等の立地条件を重視するビジネスマン等を中心に需要が見込まれます。					

［住居－33］物件名称：フィットエル板橋本町

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都板橋区大和町14番14号 （地番）東京都板橋区大和町14番27　他２筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、診療所
	面積（㎡）	220.85		延床面積（㎡）	1,446.78
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成19年２月27日
取得価格（百万円）		1,000			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		双日株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
都営三田線「板橋本町」駅約10ｍに位置し、高層事務所ビルや共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域に立地するワンルームタイプの賃貸マンションです。最寄駅からの接近性が極めて良好であり、また、大和町交差点周辺にはコンビニエンスストア、飲食店、銀行等があり利便性が良好であることから、立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。					

［住居－34］物件名称：フィットエル大泉学園

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都練馬区東大泉二丁目12番15号 （地番）東京都練馬区東大泉二丁目979番16　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	618.00		延床面積（㎡）	1,542.16
	容積率 （用途地域指定）	準工業地域：200％ 近隣商業地域：300％		構造・階数	ＲＣ、６Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	準工業地域：60％ 近隣商業地域：80％		建築時期	平成19年２月22日
取得価格（百万円）		871			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ241.50％、82.45％となります。 ２．本件土地の本書の日付現在における東側道路は幅員約5.8ｍの主要生活道路です。練馬区街づくり条例が施行されたことにより、再建築する際には、セットバック（道路中心から３ｍ）が必要となります。					
地域・物件特性					
西武池袋線「大泉学園」駅徒歩13分に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当該地域は、生活利便性及び生活環境も良好で、練馬区の中でも住宅需要の高い地域であることから、戸建住宅や共同住宅が多く見受けられます。周辺には、食料品や日用品が揃う「リヴィンオズ大泉店」や東映東京撮影所内の「オズシティ」があり、生活利便性も良好です。立地条件を重視する学生、ビジネスマン等の需要が見込まれます。					

［住居－35］物件名称：ジェイフラッツ天神東Ⅰ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区須崎町４番３ （地番）福岡県福岡市博多区須崎町53番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	239.18		延床面積（㎡）	1,158.70
	容積率 （用途地域指定）	500％		構造・階数	ＳＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年１月31日
取得価格（百万円）		445			
前所有者		合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者		株式会社コンダクト 地域再生グループ
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社三好不動産
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来500％ですが、前面道路の幅員規制により477％となっています。また、建蔽率は本来80％ですが、角地による加算により90％となっています。					
地域・物件特性					
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩５分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。					

［住居－36］物件名称：ジェイフラッツ天神東Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区須崎町６番12 （地番）福岡県福岡市博多区須崎町109番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	514.89		延床面積（㎡）	2,108.69
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＳＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年５月23日
取得価格（百万円）		840			
前所有者		合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者		株式会社えん
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社三好不動産
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
福岡市地下鉄空港線、箱崎線「中洲川端」駅徒歩７分の中高層の共同住宅、中小規模小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する賃貸マンションです。駅前には商店街も見受けられ、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」「博多」エリアや福岡空港へのアクセスも容易であるなど、交通利便性及び生活利便性は良好です。都心居住の利便性を重視する単身者等を中心に需要が見込まれます。					

［住居－37］物件名称：ジェイフラッツ四条西洞院

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番 （地番）京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	400.59		延床面積（㎡）	3,374.74
	容積率 （用途地域指定）	700％		構造・階数	ＲＣ、12Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成20年４月８日
取得価格（百万円）		1,420			
前所有者		倶蘭堂ビル株式会社	前々所有者		－
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット
特記事項					
１．平成19年９月１日より施行された京都市の新たな景観政策に関する条例等により、本件土地上の建物の高さは31ｍまでに制限されています（本件建物の高さは36ｍであり、将来、建物を建て替える場合には、同等の高さの建物が建設できない可能性があります。）。また、本件建物の意匠については、同条例等に定めるデザイン基準により、将来同様の建物を再建築できないおそれがあります。					
地域・物件特性					
京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩５分に位置し、中高層共同住宅、ビジネスホテル等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。周辺には、スーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、市中心部にありながら生活環境面での優位性も認められることから、勤務地への接近性を重視する単身者等の需要が見込まれます。					

［住居－39］物件名称：ジェイフラッツ東品川

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区東品川一丁目10番１号 （地番）東京都品川区東品川一丁目51番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,028.92		延床面積（㎡）	3,338.12
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	ＲＣ、８Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成20年５月23日
取得価格（百万円）		2,610			
前所有者		小田急不動産株式会社	前々所有者		－
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
京浜急行本線「北品川」駅徒歩８分、りんかい線・東京モノレール「天王洲アイル」駅より徒歩11分に位置し、新幹線の利用が可能な「品川」駅や羽田空港へのアクセスも良好であるなど交通利便性に優れています。近隣は、中高層マンションの中に倉庫、事業所等が介在する住宅地域であり、幹線道路から一筋入った比較的閑静な環境です。生活環境も概ね良好であることから、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯の需要が見込まれます。					

［住居－40］物件名称：ジェイフラッツ八王子みなみ野

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都八王子市西片倉三丁目２番８号 （地番）東京都八王子市西片倉三丁目２番６　他４筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,134.50		延床面積（㎡）	2,243.06
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成19年３月６日
取得価格（百万円）		1,000			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		株式会社イーカム
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．　信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ横浜線「八王子みなみ野」駅から徒歩７分に位置し、中低層の共同住宅、店舗等の建ち並ぶ住宅地域に立地しています。「八王子みなみ野」駅周辺は、独立行政法人都市再生機構の開発する「八王子みなみ野シティ」が広がっており、戸建住宅、共同住宅、商業施設が整然と配置され、計画的な街づくりが進められています。街づくりの進行に伴って、商業施設及び中低層の共同住宅、戸建分譲住宅等の供給が進行しており、単身社会人向けの広めのワンルームマンションの供給も増えてきています。駅周辺の商業施設は充実しており、近隣の居住環境も良好であることから、共同住宅の需要が見込まれる地域です。					

［住居－41］物件名称：プレジオ西中島

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目８番21 （地番）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目８番10　他６筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	969.02		延床面積（㎡）	3,947.24
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成19年４月18日
取得価格（百万円）		2,250			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		株式会社ベイシス
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅及び阪急電鉄京都線「南方」駅徒歩９分に位置し、戸建住宅、中高層の共同住宅、駐車場等が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。交通機関の分岐点としての機能を持つＪＲ・大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅にも接近性が優れ、交通利便性が良好であることから、マンション等の高層共同住宅を主とした住宅地域としての性格が強まっている地域です。幹線道路の背後に位置していますが、幹線道路沿いの高層マンションによって当該道路からの騒音はある程度遮断されており、住環境の点においても優れ、今後とも十分な競争力を維持すると予想されます。					

［住居－42］物件名称：ジェイフラッツ板橋区役所前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都板橋区板橋二丁目46番11号 （地番）東京都板橋区板橋二丁目46番16				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	731.71		延床面積（㎡）	4,322.19
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：600％ 第二種住居地域：300％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80％ 第二種住居地域：60％		建築時期	平成19年４月22日
取得価格（百万円）		2,700			
前所有者		株式会社グランメール	前々所有者		株式会社松下産業
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率（商業地域）は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。また、容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ566.49％、95.53％となります。					
地域・物件特性					
都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩５分に位置し、共同住宅及び低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。最寄駅である「板橋区役所前」駅は「大手町」駅まで直通であり、また、近隣には「板橋区役所」や「板橋郵便局」、多数の商店が建ち並ぶ「不動通り商店街」が存し、生活利便性に優れています。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

［住居－43］物件名称：ジェイフラッツ武蔵小山

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区荏原三丁目１番７号 （地番）東京都品川区荏原三丁目193番３				
土地	所有形態	所有権（共有）（注１）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）（注１）	512.62		延床面積（㎡）（注２）	1,616.87
	容積率（用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、７Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	60％		建築時期	平成19年11月５日
取得価格（百万円）		1,012			
前所有者		株式会社フィンチ	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。					
地域・物件特性					
東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩６分に位置し、マンションや店舗付共同住宅、戸建住宅等が混在する商住混在地域に立地している賃貸マンションです。また、駅を中心に商店街が形成されており、住環境は概ね良好です。最寄駅からの接近性も比較的良好で都心への接近性も概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

（注１）敷地権（所有権の共有持分）の割合は127,609分の117,678ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。
（注２）建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、1,148.58㎡です。

［住居－44］物件名称：ジェイフラッツ千駄木

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都文京区千駄木三丁目49番１ （地番）東京都文京区千駄木三丁目238番16				
土地	所有形態	所有権（共有）（注１）	建物	所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）（注１）	250.44		延床面積（㎡）（注２）	1,239.10
	容積率（用途地域指定）	500％		構造・階数	ＲＣ・Ｓ、15Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	80％		建築時期	平成20年１月９日
取得価格（百万円）		757			
前所有者		株式会社フィンチ	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線「千駄木」駅、ＪＲ山手線「西日暮里」駅徒歩６分に位置し、高層共同住宅のほか低層店舗兼住宅が混在する地域に立地する単身者向けの賃貸マンションです。複数駅、複数路線を利用でき、東京駅や大手町等のビジネス街への接近性が概ね良好であることから、立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。					

（注１）敷地権（所有権の共有持分）の割合は103,842分の89,730ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。
（注２）建物全体の延床面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、867.27㎡です。

［住居－45］物件名称：ジェイフラッツ四谷坂町

<table>
<tr><td colspan="6">特定資産（信託受益権）の概要</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">（住所）東京都新宿区坂町15番
（地番）東京都新宿区坂町15番１　他１筆</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権（共有）（注１）</td><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種住居地域、
第一種中高層住居専用地域</td><td>用途</td><td>共同住宅、店舗</td></tr>
<tr><td>面積（㎡）（注１）</td><td>905.08</td><td>延床面積（㎡）
（注２）</td><td>3,675.01</td></tr>
<tr><td>容積率
（用途地域指定）</td><td>第一種住居地域：400％・
300％
第一種中高層住居専用地域：
300％</td><td>構造・階数</td><td>ＲＣ、７Ｆ</td></tr>
<tr><td>建蔽率
（用途地域指定）</td><td>第一種住居地域：60％
第一種中高層住居専用地
域：60％</td><td>建築時期</td><td>平成20年３月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（百万円）</td><td>2,300</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">前所有者</td><td>株式会社アドミラル
コーポレーション</td><td colspan="2">前々所有者</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td colspan="2">ＰＭ会社</td><td>三井不動産住宅リース
株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">１．信託不動産にかかる土地の容積率は西側区道（津の守坂通り）より20ｍ以内は400％（第一種住居地域）、20ｍ超は300％（第一種中高層住居専用地域）となっています。また、北側区道より20ｍ以内は300％（第一種住居地域）、20ｍ超は300％（第一種中高層住居専用地域）となっており、その対象面積による加重平均を算出すると367.8％となります。なお、建蔽率は建築基準法第53条第３項の緩和措置によりいずれの地域についても80％となっています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">地域・物件特性</td></tr>
<tr><td colspan="6">都営新宿線「曙橋」駅徒歩３分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩８分に位置し、中高層の共同住宅、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地する単身者及びＤＩＮＫＳ向けの賃貸マンションです。背後は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域が広がっており、都心に近い住商混合地域としては繁華性が特別高いわけでもなく、住環境としては概ね良好です。立地条件を重視するビジネスマン等の需要が見込まれます。</td></tr>
</table>

（注１）敷地権（所有権の共有持分）の割合は329,739分の245,317ですが、面積は敷地全体の面積を記載しています。

（注２）建物全体の面積を記載しています。本投資法人の取得にかかる専有部分の延床面積は、2,253.07㎡です。

［住居－46］物件名称：ジェイフラッツ博多東

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区吉塚七丁目２番80 （地番）福岡県福岡市博多区吉塚七丁目91番１　他７筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	4,590.91		延床面積（㎡）	9,465.09
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成19年11月21日
取得価格（百万円）		2,250			
前所有者		合同会社 エム・ティー・ファースト	前々所有者		－
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社三好不動産
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
ＪＲ鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅徒歩10分に位置し、共同住宅、事業所、倉庫、店舗等が混在する地域に立地する間取り１ＬＤＫから３ＬＤＫのマンションです。博多駅等へのアクセスも良好であり、駅周辺には官公庁、病院等の公共施設が多く存し、また、本物件の存する吉塚７丁目は、ファミリー層に比較的人気の高い学校区に属しています。					

［住居－47］物件名称：ジェイフラッツ上呉服

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区上呉服町13番３ （地番）福岡県福岡市博多区上呉服町468番　他５筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	593.55		延床面積（㎡）	2,523.71
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成20年３月14日
取得価格（百万円）		900			
前所有者		オフィスネットワーク 株式会社	前々所有者		－
信託受託者		住友信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
当該地域は、旧来から戸建住宅が集積する地域であり、天神地区及び博多駅前地区の商業集積・ビジネスゾーンを至近に臨むため、その都心接近性、交通利便性から近年では共同住宅が頻繁に開発されている地域です。本物件は、福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩５分と交通至便な立地に位置し、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ地域に存する賃貸マンションで、前面道路による容積制限を受けないため眺望等による高い住居環境が期待できます。					

［住居－48］物件名称：ジェイフラッツ三軒茶屋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番９ （地番）東京都世田谷区三軒茶屋二丁目174番17				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	153.83		延床面積（㎡）	954.94
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	ＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成20年１月22日
取得価格（百万円）		871			
前所有者		株式会社星和ホームズ	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・プロパティ
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅徒歩４分に位置し、店舗・事務所ビル、マンションが存する駅前の住・商混在地域に立地しています。最寄駅までの交通接近条件に優れていることから、比較的良好な住環境が形成されています。最寄駅周辺には、多くの飲食店・生活用品店等が存し、居住の利便性に優れた人気の高いエリアです。都心への接近性に優れていることから、都心部へ通勤する単身者又は周辺の大学へ通学する学生等を中心に需要が見込まれます。					

［住居－50］物件名称：プライムメゾン武蔵野の杜

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都小平市上水本町五丁目15番３号 （地番）東京都小平市上水本町五丁目1496番２				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	5,116.62		延床面積（㎡）	4,412.42
	容積率 （用途地域指定）	80%		構造・階数	ＲＣ、３Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	40%		建築時期	平成19年12月19日
取得価格（百万円）		1,560			
前所有者		積水ハウス株式会社	前々所有者		－
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		積和不動産株式会社
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ中央線「国分寺」駅徒歩19分に位置し、主に低層の共同住宅や戸建住宅等が立ち並ぶ閑静な住宅地域（第一種低層住居専用地域）に立地しています。本物件周辺は、公園や学校などの公共施設が充実しており落ち着いた住環境が形成されています。最寄駅である国分寺駅からやや距離はあるものの、都心接近性と住環境の両方を重視する都心通勤者やファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。					

［住居－51］物件名称：プライムメゾン東桜

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市東区東桜二丁目10番14号 （地番）愛知県名古屋市東区東桜二丁目1006番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	846.05		延床面積（㎡）	3,517.62
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	ＳＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成20年２月15日
取得価格（百万円）		1,140			
前所有者		積水ハウス株式会社	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		積和不動産中部 株式会社
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩3分に位置し、名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに隣接しています。本物件の周辺には、ＮＨＫ名古屋放送センタービルや、オアシス21といったランドマーク施設が集積しており、都心接近性に恵まれています。都心接近性及び利便性を志向する単身・ＤＩＮＫＳ世帯等を中心とした賃貸需要が見込まれます。					

［住居－52］物件名称：プライムメゾン萱場公園

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市千種区萱場二丁目７番13号 （地番）愛知県名古屋市千種区萱場二丁目703番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,129.02		延床面積（㎡）	2,301.42
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成18年11月７日
取得価格（百万円）		640			
前所有者		積水ハウス株式会社	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		積和不動産中部 株式会社
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。 ２．本物件の所在地は、平成20年10月31日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが31.38mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅徒歩12分に位置し、最寄駅から名古屋市都心の「栄」駅まで約15分と都心接近性は良好です。本物件周辺には、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターがあり、本物件の所在する地域の南方エリアは文教施設が集積しています。また、本物件南側対面は公園となっており、南面採光が確保されているなど、本物件は生活利便性・住環境に恵まれていることから、都心外延の住宅ゾーンとしてファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。					

［住居－53］物件名称：トレディカーサ三軒茶屋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都世田谷区下馬三丁目11番６ （地番）東京都世田谷区下馬三丁目46番13				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	473.85		延床面積（㎡）	1,006.89
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	ＲＣ、５Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成20年１月28日
取得価格（百万円）		714			
前所有者		合同会社ＤＡＦ	前々所有者		三菱商事株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		東急リバブル株式会社
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。 ２．西側接面道路は、都市計画道路（計画決定により拡幅予定）です。					
地域・物件特性					
本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩16分に位置し、中低層の賃貸マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成される住宅地域に立地しています。最寄駅からやや距離はあるものの、バス便も充実していることから、交通利便性は良好であり、また本物件が所在する三軒茶屋エリアは、飲食・物販店舗等が集積し、商業繁華性も比較的高いことから、本物件は、特に都心接近性、生活利便性に加え住環境を重視する若年単身者やＤＩＮＫＳ層を中心とした賃貸需要が見込まれます。					

［住居－54］物件名称：ミテッツァＣ６

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都板橋区大山東町32番16 （地番）東京都板橋区大山東町32番２　他10筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅、事務所
	面積（㎡）	773.48		延床面積（㎡）	5,249.34
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：600％ 第二種住居地域：300％		構造・階数	ＲＣ、14Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80％ 第二種住居地域：60％		建築時期	平成20年３月12日
取得価格（百万円）		2,260			
前所有者		東西ミテッツァ合同会社	前々所有者		オリックス不動産 株式会社
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	ＰＭ会社		積和不動産株式会社 （注）
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ582.37％、98.23％となります。なお、信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来商業地域については80％、第二種住居地域については60％ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ100％、70％となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約3 分、東武東上線「大山」駅徒歩約10 分に位置し、中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。自転車メンテナンススペースや花粉除去装置に加えて、各階の共用部分に自転車置き場を備えている等、一般の賃貸マンションと差別化が図られています。また、近隣には充実した商店街もみられ、都心主要部へのアクセスも良好であることから、生活利便性及び通勤通学利便性を重視する健康志向の高い単身者やＤＩＮＫＳ層を中心とした賃貸需要が見込まれます。					

（注）平成23 年８月１日より、ＰＭ会社を株式会社ＢＳプロパティマネジメントから積和不動産株式会社へ変更しています。

［商業－１］物件名称：浜松プラザ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）静岡県浜松市東区上西町1020番１ 他 （地番）静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番１ 他９筆、原島町字中ノ坪550番１ 他２筆、宮竹町字中島500番、上西町字木ノ神985番 他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物（注１）	所有形態	－
	用途地域	工業地域		用途	－
	面積（㎡）	135,817.46		延床面積（㎡）	－
	容積率（用途地域指定）	200％		構造・階数	－
	建蔽率（用途地域指定）	60％		建築時期	－
取得価格（百万円）		15,360			
前所有者		有限会社アース・キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社ティーエムプロパティーズ
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社ザイマックスキューブ
賃借人		株式会社イトーヨーカ堂、株式会社赤ちゃん本舗、ゼビオ株式会社、大和リース株式会社他			
賃貸方式		直接契約			
特記事項					
１．信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）につき抵当権が設定されています。 ２．信託不動産の一部（土地17,594.12㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：大和リース株式会社）がされています。 ３．信託不動産の一部（土地32,997.04㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：株式会社イトーヨーカ堂（持分5,670/10,000）、ゼビオ株式会社（持分1,127/10,000）、株式会社赤ちゃん本舗（持分746/10,000）、大和リース株式会社（持分2,457/10,000））がされています。 ４．イトーヨーカ堂棟（家屋番号：1020番の１）の火災保険につき株式会社イトーヨーカ堂が保証金及び敷金返還請求権を被担保債権とする質権を設定しています。 ５．信託不動産の一部（株式会社イトーヨーカ堂賃貸建物42,745.70㎡及び土地25,198.70㎡）にかかる所有権を第三者に譲渡しようとするとき（信託受益権の譲渡は除きます。）は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に優先買取交渉権があります。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道本線「天竜川」駅より約1.5kmに位置し、また「浜松」駅からも約4.0kmの距離に位置しています。					

（注１）浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物については以下のような構成となっています。

棟番号	各建物の名称	所有形態	用途	延床面積（㎡）	構造・階数	建築時期
①	イトーヨーカ堂棟	所有権	店舗	42,745.70	Ｓ、４Ｆ	平成12年11月７日
②	赤ちゃん本舗棟	所有権	店舗	4,409.49	Ｓ、１Ｆ	平成12年11月９日
③	ゼビオ棟	所有権	店舗	6,661.32	Ｓ、２Ｆ	平成12年11月９日
④	ハマプラ・フレスポ棟（注）	－	－	－	－	－
⑤	浜松ウエスト棟	所有権	店舗	19,274.68	ＲＣ、４Ｆ・Ｓ、１Ｆ	昭和54年10月20日
⑥	浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）（注）	－	－	－	－	－
⑦	管理棟	所有権	事務所	158.98	Ｓ、２Ｆ	平成12年11月７日

（注）ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）につき本投資法人が取得している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれません。

［商業－２］物件名称：b-town神宮前Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区神宮前五丁目３番13号 （地番）東京都渋谷区神宮前五丁目３番７				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	店舗
	面積（㎡）	283.83		延床面積（㎡）	499.67
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	ＲＣ、２Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成17年５月20日
取得価格（百万円）		1,043			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		オリックス・ファシリティーズ株式会社
賃借人		ポールスミスジャパンリミテッド	賃貸方式		直接契約
特記事項					
１．信託不動産にかかる所有権又は信託受益権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人であるポールスミスジャパンリミテッドに優先買取交渉権があります。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅徒歩５分に位置しています。					

［商業－３］物件名称：りんくう羽倉崎プラザ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他 （地番）大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605番１　他16筆、泉佐野市羽倉崎二丁目3638番10 他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物 （注）	所有形態	－
	用途地域	準工業地域		用途	－
	面積（㎡）	53,231.66		延床面積（㎡）	－
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	－
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	－
取得価格（百万円）		4,697			
前所有者		有限会社アース・キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社ティーエムプロパティーズ
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社 東急コミュニティー
賃借人		コーナン商事株式会社、株式会社コジマ、イオン株式会社	賃貸方式		直接契約
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の一部（イオン株式会社賃借部分11,466.52㎡）の所有権又は信託受益権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人であるイオン株式会社に優先買取交渉権があります。 ２．信託不動産にかかる土地には賃借人（コーナン商事株式会社、株式会社コジマ及びイオン株式会社）の借地権が設定されています。					
地域・物件特性					
南海本線「羽倉崎」駅徒歩９分に位置しています。					

（注）貸地であり、建物はテナント所有となっています。

［商業－４］物件名称：b-town南青山

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区南青山三丁目６番７号 （地番）東京都港区南青山三丁目87番10　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	店舗、共同住宅
	面積（㎡）	385.32		延床面積（㎡）	797.63
	容積率 （用途地域指定）	300％		構造・階数	ＲＣ、３Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60％		建築時期	平成18年２月28日
取得価格（百万円）		1,530			
前所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
賃借人		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	賃貸方式		マスターリース契約・パススルー型
主なエンドテナントの業態		婦人服アパレル、美容室			
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来300％ですが、前面道路の幅員規制により268％となっています。また、建蔽率については本来60％ですが、角地による加算により70％となっています。 ２．建築基準法第42条第２項により、70.57㎡の私道負担があります。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅より徒歩６分に位置しています。					

［商業－５］物件名称：コジマNEW上福岡店

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号 （地番）埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目1131番１　他12筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第二種中高層住居専用地域		用途	店舗
	面積（㎡）	4,877.90		延床面積（㎡）	3,413.40
	容積率 （用途地域指定）	200％		構造・階数	Ｓ、２Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80％ 第二種中高層住居専用地域 ：60％		建築時期	平成８年10月14日
取得価格（百万円）		1,300			
前所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション	前々所有者		株式会社大築インターナショナル及び個人
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社プライムプレイス
賃借人		株式会社コジマ	賃貸方式		直接契約
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、64.68％となります。					
地域・物件特性					
東武東上線「上福岡」駅より徒歩12分に位置しています。					

［商業－７］物件名称：b-toss池袋

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋一丁目38番３号 （地番）東京都豊島区西池袋一丁目38番10　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	面積（㎡）	223.38		延床面積（㎡）	1,474.21
	容積率 （用途地域指定）	800％		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成17年11月12日
取得価格（百万円）		1,980			
前所有者		有限会社フラックステン・ キャピタル・パートナーズ	前々所有者		株式会社エルカクエイ （現　株式会社ジョイント・ レジデンシャル不動産）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社 プライムプレイス
賃借人		株式会社 プライムプレイス	賃貸方式（注）		マスターリース契約・ パススルー型
主なエンドテナント （店舗名）		磯丸水産、かまどか			
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ線、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ有楽町線、東京メトロ丸ノ内線「池袋」駅徒歩４分の位置にあります。					

（注）株式会社東急レクリエーションと建物全体の建物賃貸借契約を締結し、同社に転貸していましたが、平成23年９月30日付で当該契約を解除し、マスターリース会社である株式会社プライムプレイスとエンドテナントとの直接契約形態に移行しています。

［商業－８］物件名称：ジョイスクエア湯河原

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54 （地番）神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	店舗
	面積（㎡）	5,425.13		延床面積（㎡）	6,326.53
	容積率 （用途地域指定）	400％		構造・階数	Ｓ、２Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80％		建築時期	平成18年９月22日
取得価格（百万円）		1,810			
前所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション	前々所有者		－
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	ＰＭ会社		株式会社 プライムプレイス
賃借人		株式会社 プライムプレイス	賃貸方式		マスターリース契約・ パススルー型
主なエンドテナント		株式会社ノジマ、株式会社ＣＦＳコーポレーション			
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80％ですが、角地による加算により90％となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道本線「湯河原」駅東方約１㎞に位置する地上２階建ての店舗です。					

［商業－９］物件名称：ベルプラザショッピングセンター

<table>
<tr><td colspan="6">特定資産（信託受益権）の概要</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">（住所）長野県上田市中丸子1647番地７　他
（地番）長野県上田市中丸子字久保1623番２　他８筆、中丸子字清水田1647番７　他６筆、中丸子字六反田1281番３　他１筆、中丸子字大耽1682番12　他２筆</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="4">建物
（注１）</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、準工業地域</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td>面積（㎡）</td><td>23,304.57</td><td>延床面積（㎡）</td><td>－</td></tr>
<tr><td>容積率
（用途地域指定）</td><td>200％</td><td>構造・階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建蔽率
（用途地域指定）</td><td>近隣商業地域：80％
準工業地域：60％</td><td>建築時期</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（百万円）（注２）</td><td>1,337</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">前所有者</td><td>有限会社ベルプラザ、モールパートナーズ株式会社（注２）</td><td>前々所有者</td><td>有限会社モールコンサルタント（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td>ＰＭ会社</td><td>株式会社
プライムプレイス</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃借人</td><td>株式会社
プライムプレイス</td><td>賃貸方式</td><td>マスターリース契約・パススルー型</td></tr>
<tr><td colspan="2">主なエンドテナント
（店舗名）</td><td colspan="3">ツルヤ、ファミリードラッグ、マルコポーロ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、77.47％となります。但し、近接する看板の敷地を除きます。</td></tr>
<tr><td colspan="6">地域・物件特性</td></tr>
<tr><td colspan="6">しなの鉄道「大屋」駅から南西側へ約4.3㎞、国道152号沿いに位置するロードサイドのショッピングセンターです。国道からの系統・連続性、視認性に優れており、近隣は人口集積度が高く、日用品を中心とした底堅い需要が見込める地域となっています。</td></tr>
</table>

（注１）ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物については以下のような構成となっています。

各建物の名称	所有形態	用途	延床面積（㎡）	構造・階数	建築時期
センター棟	所有権	店舗	3,470.14	Ｓ、１Ｆ	平成４年11月30日
ショップ棟	所有権	店舗	2,478.40	Ｓ、１Ｆ	平成４年11月30日
レストラン棟	所有権	店舗	254.72	Ｓ、１Ｆ	平成18年７月12日

（注２）センター棟、ショップ棟及び土地については有限会社ベルプラザより信託受益権を、レストラン棟の建物についてはモールパートナーズ株式会社より不動産の所有権をそれぞれ取得しました。レストラン棟については、センター棟、ショップ棟及び土地にかかる信託へ追加信託しています。

（注３）センター棟、ショップ棟及び土地の信託受益権の前々所有者は有限会社モールコンサルタントです。

（ト）個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

「信託不動産の収益状況」欄に関する説明

A．損益情報における金額は、平成23年４月１日以降（期中において取得した資産については、取得した時点以降）平成23年９月末日（期中において売却した資産については売却した時点）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。

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

C．収支金額は、発生主義にて計上しています。

D．「賃貸料収入」欄には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。

E．「その他賃貸事業収入」欄には、礼金、更新料、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。

F．「管理業務費」欄には、賃貸管理報酬、建物管理報酬及び仲介手数料等の合計額を記載しています。

G．「修繕費」欄は、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ないこと等から、対象期間における修繕費は本投資法人が取得済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。

H．「固定資産税等」欄には、信託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を記載しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。

Ⅰ．「その他賃貸事業費用」欄には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	住居－１	住居－３	住居－４	住居－５	住居－６
物件名称	スペーシア銀座	スペーシア 麻布十番Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅱ	スペーシア 恵比寿Ⅲ	スペーシア神田
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	170,713	48,764	57,691	23,833	42,795
賃貸料収入	165,422	47,789	55,748	23,382	42,224
その他賃貸事業収入	5,291	975	1,943	451	571
(B)賃貸事業費用　小計	32,563	12,530	11,106	5,179	9,626
管理業務費	15,248	4,898	5,552	2,433	4,292
水道光熱費	1,314	630	482	328	463
保険料	330	108	105	42	87
修繕費	3,335	1,341	799	557	1,251
固定資産税等	9,941	3,000	2,719	994	2,131
信託報酬	477	477	477	377	460
その他賃貸事業費用	1,915	2,073	969	446	940
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	138,150	36,234	46,585	18,653	33,168
(D)減価償却費	30,381	8,867	8,262	3,549	7,448
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	107,768	27,366	38,323	15,104	25,720
(F)資本的支出	618	－	210	271	－
(G)NCF＝(C)－(F)	137,531	36,234	46,375	18,381	33,168

（単位：千円）

物件番号	住居－７	住居－８	住居－９	住居－10	住居－11
物件名称	スペーシア 千駄ヶ谷	スペーシア北新宿	スペーシア 目黒不動前	フィットエル 駒形	スペーシア町田
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	18,116	46,127	26,579	65,061	54,564
賃貸料収入	17,748	44,505	25,507	63,872	52,725
その他賃貸事業収入	367	1,621	1,072	1,189	1,838
(B)賃貸事業費用　小計	4,978	12,036	6,145	14,302	12,700
管理業務費	2,071	5,861	2,682	6,942	5,053
水道光熱費	204	465	218	460	740
保険料	34	81	42	137	160
修繕費	395	1,082	394	964	1,181
固定資産税等	949	2,224	1,241	3,997	4,431
信託報酬	377	439	377	477	460
その他賃貸事業費用	945	1,880	1,188	1,322	672
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	13,137	34,090	20,434	50,759	41,864
(D)減価償却費	2,943	6,977	4,352	12,188	14,800
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,193	27,113	16,082	38,570	27,063
(F)資本的支出	－	－	105	－	270
(G)NCF＝(C)－(F)	13,137	34,090	20,329	50,759	41,593

（単位：千円）

物件番号	住居－12	住居－13	住居－14	住居－15	住居－16
物件名称	スペーシア川崎	今池アイリス 弐番館	グラシア・フィス	ジェイフラッツ 横浜	フィットエル亀戸
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	79,641	15,929	32,001	68,506	53,067
賃貸料収入	76,183	15,219	31,998	68,506	52,073
その他賃貸事業収入	3,457	710	3	－	994
(B)賃貸事業費用　小計	20,656	6,261	19,765	10,285	11,485
管理業務費	8,166	2,031	－	3,958	5,068
水道光熱費	1,002	608	－	579	493
保険料	181	54	129	143	115
修繕費	1,483	1,028	15,449	853	840
固定資産税等	3,645	1,136	3,449	3,705	3,136
信託報酬	477	677	377	477	477
その他賃貸事業費用	5,700	724	359	567	1,355
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	58,985	9,668	12,236	58,221	41,582
(D)減価償却費	16,008	2,110	8,824	16,943	13,758
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	42,976	7,557	3,412	41,277	27,823
(F)資本的支出	451	620	－	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	58,533	9,047	12,236	58,221	41,582

（単位：千円）

物件番号	住居－17	住居－18	住居－19	住居－20	住居－21
物件名称	スペーシア目黒	アクトヒルズ 八千代	ジェイフラッツ 巣鴨	S-RESIDENCE 京橋	エルシエロ 目黒本町
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	29,878	41,994	49,508	93,735	30,010
賃貸料収入	28,717	40,494	44,146	88,632	29,707
その他賃貸事業収入	1,161	1,500	5,361	5,103	303
(B)賃貸事業費用　小計	7,317	23,181	14,578	17,644	11,242
管理業務費	3,572	5,260	6,652	5,038	4,154
水道光熱費	212	946	382	3,062	320
保険料	52	164	99	194	75
修繕費	707	11,926	1,400	1,493	1,053
固定資産税等	1,549	3,723	1,894	4,663	1,197
信託報酬	377	456	477	477	418
その他賃貸事業費用	844	704	3,672	2,713	4,022
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	22,561	18,813	34,929	76,091	18,768
(D)減価償却費	5,416	15,613	8,646	31,420	6,868
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	17,144	3,200	26,282	44,671	11,900
(F)資本的支出	－	1,538	－	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	22,561	17,275	34,929	76,091	18,768

（単位：千円）

物件番号	住居－22	住居－23	住居－24	住居－25	住居－26
物件名称	スペーシア白楽	ジェイフラッツ南堀江	スペーシア五反田	スペーシア大井仙台坂	フィットエル品川シーサイド
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	30,708	35,673	90,936	79,687	66,573
賃貸料収入	29,770	35,455	87,762	77,411	64,729
その他賃貸事業収入	938	218	3,173	2,275	1,844
(B)賃貸事業費用　小計	6,569	9,185	19,081	12,452	13,316
管理業務費	3,205	3,524	5,231	6,996	6,294
水道光熱費	377	419	0	476	741
保険料	74	78	160	140	126
修繕費	379	2,030	1,005	676	552
固定資産税等	1,656	2,155	4,056	2,989	3,907
信託報酬	377	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	498	498	8,149	695	1,216
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	24,139	26,488	71,854	67,234	53,257
(D)減価償却費	7,708	7,693	17,417	12,714	14,369
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	16,430	18,795	54,437	54,519	38,888
(F)資本的支出	－	－	497	136	－
(G)NCF＝(C)－(F)	24,139	26,488	71,357	67,098	53,257

（単位：千円）

物件番号	住居－27	住居－28	住居－29	住居－30	住居－31
物件名称	フィットエル南麻布	ラルテ城東	スペーシア塚本クラウンハイム	スペーシア川崎Ⅱ	スペーシア麻布十番Ⅲ
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	35,166	36,476	41,474	62,978	69,108
賃貸料収入	34,409	33,653	39,647	61,610	66,866
その他賃貸事業収入	757	2,822	1,826	1,367	2,241
(B)賃貸事業費用　小計	7,574	9,818	9,212	11,443	11,196
管理業務費	3,972	2,953	3,472	5,856	5,904
水道光熱費	259	863	1,204	520	619
保険料	58	78	96	129	95
修繕費	577	1,060	506	485	826
固定資産税等	1,667	1,833	2,284	3,235	2,702
信託報酬	477	477	477	477	476
その他賃貸事業費用	561	2,551	1,171	738	571
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	27,592	26,657	32,261	51,534	57,912
(D)減価償却費	6,741	6,931	8,625	12,060	7,486
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	20,850	19,726	23,636	39,474	50,425
(F)資本的支出	－	754	－	117	－
(G)NCF＝(C)－(F)	27,592	25,903	32,261	51,417	57,912

（単位：千円）

物件番号	住居－33	住居－34	住居－35	住居－36	住居－37
物件名称	フィットエル 板橋本町	フィットエル 大泉学園	ジェイフラッツ 天神東Ⅰ	ジェイフラッツ 天神東Ⅱ	ジェイフラッツ 四条西洞院
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	28,065	25,774	15,715	27,912	40,337
賃貸料収入	27,799	25,408	15,040	27,476	38,308
その他賃貸事業収入	265	365	674	436	2,029
(B)賃貸事業費用　小計	8,272	7,212	5,074	8,284	14,192
管理業務費	3,283	2,616	1,405	2,172	3,670
水道光熱費	332	352	624	441	1,282
保険料	64	62	64	100	161
修繕費	1,075	825	348	1,026	1,589
固定資産税等	1,736	1,901	1,176	2,151	3,031
信託報酬	477	477	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,301	976	704	1,642	3,706
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	19,792	18,562	10,640	19,628	26,145
(D)減価償却費	6,091	5,865	5,188	9,653	12,259
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	13,700	12,696	5,452	9,975	13,885
(F)資本的支出	－	－	－	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	19,792	18,562	10,640	19,628	26,145

（単位：千円）

物件番号	住居－39	住居－40	住居－41	住居－42	住居－43
物件名称	ジェイフラッツ 東品川	ジェイフラッツ 八王子みなみ野	プレジオ西中島	ジェイフラッツ 板橋区役所前	ジェイフラッツ 武蔵小山
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	71,785	32,433	71,043	73,022	30,472
賃貸料収入	68,035	31,877	66,144	71,707	29,721
その他賃貸事業収入	3,749	556	4,899	1,315	750
(B)賃貸事業費用　小計	13,608	7,829	18,158	20,963	6,597
管理業務費	6,781	3,458	4,931	8,503	1,638
水道光熱費	312	343	1,789	580	－
保険料	120	82	157	177	44
修繕費	429	932	3,529	2,391	231
固定資産税等	1,676	2,038	3,616	4,021	1,801
信託報酬	750	477	477	477	477
その他賃貸事業費用	3,537	496	3,656	4,812	2,404
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	58,176	24,604	52,885	52,059	23,874
(D)減価償却費	16,454	8,277	24,176	17,415	7,663
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	41,721	16,326	28,709	34,644	16,210
(F)資本的支出	－	－	1,625	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	58,176	24,604	51,260	52,059	23,874

（単位：千円）

物件番号	住居－44	住居－45	住居－46	住居－47	住居－48
物件名称	ジェイフラッツ千駄木	ジェイフラッツ四谷坂町	ジェイフラッツ博多東	ジェイフラッツ上呉服	ジェイフラッツ三軒茶屋
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	22,021	55,821	88,168	27,839	24,552
賃貸料収入	22,021	55,489	82,996	26,938	23,486
その他賃貸事業収入	－	332	5,172	901	1,065
(B)賃貸事業費用　小計	4,306	11,620	19,295	9,565	5,823
管理業務費	710	3,208	7,725	2,932	2,676
水道光熱費	－	34	801	523	264
保険料	48	103	255	122	45
修繕費	27	528	3,876	1,013	519
固定資産税等	640	1,509	3,459	2,223	697
信託報酬	477	477	750	750	477
その他賃貸事業費用	2,402	5,758	2,426	1,998	1,141
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	17,714	44,200	68,872	18,274	18,728
(D)減価償却費	5,691	15,419	21,135	9,692	6,261
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,023	28,781	47,736	8,581	12,466
(F)資本的支出	－	－	136	394	－
(G)NCF＝(C)－(F)	17,714	44,200	68,736	17,879	18,728

（単位：千円）

物件番号	住居－50	住居－51	住居－52	住居－53	住居－54
物件名称	プライムメゾン武蔵野の杜	プライムメゾン東桜	プライムメゾン萱場公園	トレディカーサ三軒茶屋	ミテッツァＣ６
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年６月10日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	64,848	50,496	27,546	24,035	45,575
賃貸料収入	62,756	49,043	27,018	24,034	45,005
その他賃貸事業収入	2,092	1,453	528	0	570
(B)賃貸事業費用　小計	12,606	13,836	7,184	2,722	6,482
管理業務費	6,485	6,782	2,773	1,489	3,486
水道光熱費	625	627	272	138	425
保険料	161	136	78	50	128
修繕費	632	922	1,333	81	401
固定資産税等	3,252	2,644	1,354	0	10
信託報酬	325	325	325	414	247
その他賃貸事業費用	1,124	2,398	1,046	546	1,781
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	52,241	36,660	20,362	21,313	39,093
(D)減価償却費	9,581	12,264	5,824	6,232	14,456
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	42,660	24,396	14,537	15,080	24,636
(F)資本的支出	472	472	－	1,141	142
(G)NCF＝(C)－(F)	51,769	36,188	20,362	20,171	38,951

（単位：千円）

物件番号	商業－１	商業－２	商業－３	商業－４	商業－５
物件名称	浜松プラザ	b-town神宮前Ⅱ	りんくう羽倉崎プラザ	b-town南青山	コジマNEW上福岡店
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報					
(A)賃貸事業収入　小計	577,653	23,814	185,430	31,691	48,002
賃貸料収入	548,970	23,814	185,418	30,121	48,000
その他賃貸事業収入	28,683	－	12	1,570	2
(B)賃貸事業費用　小計	225,364	3,352	13,749	6,777	6,671
管理業務費	69,780	879	600	1,966	720
水道光熱費	42,970	－	－	1,274	－
保険料	8,648	20	149	32	82
修繕費	35,524	－	－	374	－
固定資産税等	61,307	1,748	11,032	2,223	5,028
信託報酬	3,500	375	1,500	475	440
その他賃貸事業費用	3,631	330	467	430	401
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	352,289	20,461	171,681	24,913	41,330
(D)減価償却費	97,444	2,333	－	3,381	5,866
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	254,845	18,127	171,681	21,532	35,464
(F)資本的支出	35,743	130	－	2,549	813
(G)NCF＝(C)－(F)	316,546	20,331	171,681	22,364	40,517

（単位：千円）

物件番号	商業－７	商業－８	商業－９	全58物件　合計
物件名称	b-toss池袋	ジョイスクエア湯河原	ベルプラザショッピングセンター	―
運用期間（自）	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日	平成23年４月１日
運用期間（至）	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日	平成23年９月30日
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	88,860	81,182	52,043	3,533,455
賃貸料収入	43,860	70,256	47,509	3,364,182
その他賃貸事業収入	45,000	10,926	4,534	169,272
(B)賃貸事業費用　小計	5,737	31,727	21,796	892,252
管理業務費	1,720	9,915	4,008	312,676
水道光熱費	－	13,832	4,272	90,524
保険料	53	126	128	14,787
修繕費	143	717	6,901	121,019
固定資産税等	2,771	5,701	5,253	220,231
信託報酬	575	475	480	32,026
その他賃貸事業費用	474	960	752	100,985
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	83,122	49,455	30,246	2,641,202
(D)減価償却費	3,568	9,894	2,815	672,044
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	79,554	39,560	27,431	1,969,158
(F)資本的支出	－	－	476	49,688
(G)NCF＝(C)－(F)	83,122	49,455	29,770	2,591,514

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、前記「②投資不動産物件」に含めて記載しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	１口当たり純資産額（円）
平成21年３月31日 （第７期）	104,739 (104,165)	49,278 (48,704)	470,795 (465,310)
平成21年９月30日 （第８期）	105,001 (103,926)	49,778 (48,704)	475,573 (465,311)
平成22年３月31日 （第９期）	104,750 (103,698)	49,756 (48,704)	475,363 (465,311)
平成22年９月30日 （第10期）	104,422 (103,483)	51,462 (50,523)	447,227 (439,067)
平成23年３月31日 （第11期）	107,352 (106,225)	51,650 (50,523)	448,860 (439,067)
平成23年９月30日 （第12期）	109,664 (108,508)	51,679 (50,523)	449,112 (439,067)

（注）（ ）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、同取引所における近時の市場相場は以下のとおりです。

	期	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期	第12期
事業年度別最高・最低投資口価格	決算年月	平成21年３月	平成21年９月	平成22年３月	平成22年９月	平成23年３月	平成23年９月
	最　　高	227,300円	249,700円	262,900円	304,500円	394,000円	381,000円
	最　　低	65,000円	120,000円	161,000円	210,200円	258,300円	280,100円

	月別	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年１月	平成23年２月	平成23年３月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	299,500円	331,000円	371,000円	394,000円	386,000円	386,500円
	最低	258,300円	275,000円	327,000円	370,000円	345,000円	286,000円
	売買高	4,663口	5,802口	9,244口	5,596口	4,806口	8,511口

	月別	平成23年４月	平成23年５月	平成23年６月	平成23年７月	平成23年８月	平成23年９月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	381,000円	374,500円	373,500円	362,000円	365,000円	351,000円
	最低	360,000円	351,500円	337,000円	343,500円	315,500円	280,100円
	売買高	3,888口	2,135口	4,077口	2,013口	3,601口	4,825口

②【分配の推移】

本投資法人の分配総額、１口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	１口当たりの分配金
第７期	自　平成20年10月１日 至　平成21年３月31日	574百万円	5,485円
第８期	自　平成21年４月１日 至　平成21年９月30日	1,074百万円	10,262円
第９期	自　平成21年10月１日 至　平成22年３月31日	1,052百万円	10,052円
第10期	自　平成22年４月１日 至　平成22年９月30日	938百万円	8,160円
第11期	自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日	1,126百万円	9,793円
第12期	自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日	1,155百万円	10,045円

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）	年換算値
第７期	自　平成20年10月１日 至　平成21年３月31日	1.2%	2.3%
第８期	自　平成21年４月１日 至　平成21年９月30日	2.2%	4.3%
第９期	自　平成21年10月１日 至　平成22年３月31日	2.1%	4.2%
第10期	自　平成22年４月１日 至　平成22年９月30日	1.9%	3.7%
第11期	自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日	2.2%	4.4%
第12期	自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日	2.2%	4.5%

（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19日	設立企画人　株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現　積水ハウス・ＳＩ　アセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成17年４月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成17年４月22日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年５月19日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第33号）
平成17年７月28日	東京証券取引所に上場
平成20年８月25日	投資口が保管振替機構において取り扱われることへの社債等の振替に関する法律（注）第13条第１項に基づく同意
平成22年６月30日	ジョイント・リート投資法人から積水ハウス・ＳＩ 投資法人へ商号変更

（注）決済合理化法の施行により「社債等の振替に関する法律」がその題名を「社債、株式等の振替に関する法律」に改められた後の同法をいいます。

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	坂本　光司	平成３年４月	株式会社大京入社	0
		平成11年１月	株式会社ジョイント・コーポレーション入社	
		平成11年４月	株式会社ジョイント・ランド(現　株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産）転籍　営業部課長	
		平成15年４月	同社　業務部業務企画課長	
		平成16年４月	同社　業務部次長	
		平成17年４月	同社　経営企画室長代理	
		平成17年12月	同社　経営企画室長	
		平成18年６月	同社　取締役就任	
		平成20年１月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）代表取締役社長就任(現任)	
		平成22年６月	積水ハウス・ＳＩ 投資法人　執行役員就任(現任)	

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	高松　薫	昭和53年４月	弁護士登録／第二東京弁護士会	0
		昭和63年９月	日欧産業協力センター　講師（現任）	
		平成４年11月	岡本・鈴木・高松法律事務所（現　隼あすか法律事務所）設立　パートナー弁護士（現任）	
		平成14年８月	産業能率大学　講師（現任）	
		平成15年６月	イージャパンディーエヌエス株式会社（現　株式会社ＣＦキャピタル）　監査役就任（現任）	
		平成17年４月	ジョイント・リート投資法人（現 積水ハウス・ＳＩ 投資法人）　監督役員就任（現任）	
監督役員	小谷野　幹雄	昭和60年４月	大和証券株式会社入社	0
		平成６年９月	小谷野公認会計士事務所　開業　所長就任（現任）	
		平成11年４月	有限会社小谷野事務所（現　株式会社財経総合研究所）設立　代表取締役就任（現任）	
		平成12年６月	ゼビオ株式会社　非常勤監査役就任（現任）	
		平成12年７月	有限会社スリープ（現　有限会社小谷野総合研究所）取締役社長就任（現任）	
		平成15年４月	財団法人船井情報科学振興財団　監事就任（現任）	
		平成15年６月	日本システムウエア株式会社　非常勤監査役就任	
		平成17年４月	ジョイント・リート投資法人（現　積水ハウス・ＳＩ 投資法人）監督役員就任（現任）	
		平成17年６月	株式会社小谷野事務所（現　株式会社ＮＢＹ・パートナーズ）　代表取締役就任（現任）	
		平成17年10月	株式会社ナノオプトニクス研究所（現　株式会社ナノオプトニクス・エナジー）　非常勤取締役就任（現任）	
		平成18年６月	株式会社ヴィクトリア　非常勤監査役就任（現任）	
		平成20年６月	日本システムウエア株式会社　非常勤取締役就任（現任）	

（注）執行役員が法令に定める定員を欠くことになる場合に備え、平成22年６月30日に開催された本投資法人の第４回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社の取締役である井上順一が補欠執行役員として選任されています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第17条第２項）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において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100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成17年６月３日開催の第１回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等、平成19年２月９日開催の第２回投資主総会において、会社法の施行に伴う所要の変更等、平成21年２月４日開催の第３回投資主総会において、社債、株式等の振替に関する法律のもとで、本投資法人の投資口等が電子化されたことに伴う所要の変更等、平成22年６月30日開催の第４回投資主総会において利害関係者との物件売却に関する資産運用会社への報酬の料率を取得時の報酬の料率と一致させる変更及び法令の改正に伴う所要の変更等、規約の一部を変更しました。なお、規約の変更手続については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要（5）その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

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

出資の状況については、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（5）投資法人の出資総額」をご参照下さい。

本書の日付現在、その他の重要事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、以下の訴訟事件を除き、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。

浜松プラザの電気料等請求訴訟

本投資法人の保有に係る浜松プラザ（本(3)において、以下「本物件」といいます。）の賃借人であるトコリ・グローバル株式会社（本(3)において、以下「本件テナント」といいます。）及び本件テナントの連帯保証人である本件テナントの代表取締役に対し、本件テナントが平成23年７月分以降滞納している本件テナントとの間の賃借契約に基づき本件テナントが支払義務を負う電気、ガス及び水道の使用料（以下「電気料等」といいます。）（合計1,169万7,566円及びこれに対する遅延損害金）の支払いを求めて、本物件の信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を原告として、平成23年12月19日付で東京地方裁判所に訴訟を提起しています。

なお、以下の訴訟事件に関して、当期において和解が成立しています。

b-toss池袋の賃料減額請求訴訟

b-toss池袋に係るマスターリース会社と建物全体の賃貸借契約（契約締結時における月額賃料：900万円）（以下「本賃貸借契約」といいます。）を締結していた転借人であった株式会社東急レクリエーションから、マスターリース会社に対し、平成22年４月30日付で平成21年５月１日以降の月額賃料が675万円であること及び平成22年５月１日以降の月額賃料が657万1,192円であることの確認等を求める賃料減額請求訴訟が提起され、本投資法人は、マスターリース会社を通じて株式会社東急レクリエーションとの間で和解に向けての交渉を進めた結果、平成23年６月30日付で賃料の一部減額を認めることで和解が成立しています。主な和解内容は以下のとおりです。

① 賃料の改定

平成21年５月１日以降：月額764万円（消費税別）

平成22年５月１日以降：月額731万円（消費税別）

② 差額金の支払

マスターリース会社は、株式会社東急レクリエーションに対し、平成21年５月１日から平成23年６月30日までの期間に関し、改定後の賃料の合計と受領した賃料の合計との差額である3,998万円（消費税別）を支払う。但し、借地借家法第32条第３項但書所定の利息は発生しないものとする。

(4) 格付

① 株式会社格付投資情報センター（以下「Ｒ＆Ｉ」といいます。）は、スポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、平成22年３月24日付で、本投資法人に関する発行体格付を「Ａ」に変更し、格付の方向性は安定的である旨公表しました。平成23年４月13日に、同社より格付を維持する旨が公表されており、本書の日付現在、Ｒ＆Ｉによる本投資法人に関する発行体格付及び格付の方向性に変更はありません。

Ｒ＆Ｉの発行体格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対する評価であり、原則として全ての発行体に付与されるものです。また、個々の債務（債券やローン）の格付は、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付を下回る、又は上回ることがあります。

② Ｒ＆Ｉはスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、平成22年３月24日付で、本投資法人が平成19年３月13日に発行した第２回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）に関する格付を「Ａ」に変更する旨公表しました。平成23年４月13日に、同社より格付を維持する旨が公表されており、本書の日付現在、Ｒ＆Ｉによる当該格付に変更はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。従って、該当事項はありません。

本書の日付現在、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買することができます。また、東京証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

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

１口当たりの純資産額　＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷　発行済投資口総数

②　資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、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「投資法人の計算に関する規則」といいます。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第32条第１項)。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第１項第１号、第２号①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第28条第１項第２号③に定めるもの）

信託財産が（イ）に掲げる資産の場合は（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の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の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第１項第２号④に定めるもの）

信託財産の構成資産が（イ）に掲げる資産の場合は、（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第１項第２号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が（イ）ないし（ハ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第１項第２号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について（ニ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第28条第１項第３号、第２項第１号②又は③に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ト）金銭債権（規約第28条第２項第１号⑤に定めるもの）

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

（チ）金銭の信託の受益権（規約第28条第２項第１号⑥に定めるもの）

信託財産の構成資産が（ヘ）又は（ト）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（リ）デリバティブ取引にかかる権利（規約第28条第２項第２号に定めるもの）

Ａ．取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

Ｂ．取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

Ｃ．一般に公正妥当と認められる企業会計の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が適用できるものとします。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は不動産鑑定士による調査価額

（ロ）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の構成資産が上記(イ）に掲げる資産の場合は上記(イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の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匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④　資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第１項第３号及び第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第32条第３項）。

⑤　公表方法及び投資者による照会方法

１口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

該当事項はありません。

（３）【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年４月１日から９月末日まで及び10月１日から翌年３月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第33条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、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口と引換えに払い込む金銭の額は、執行役員が定め、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の承認を受けた金額とします（規約第６条第３項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

（ハ）最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度として常時保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生（なお、規約において存続期間又は解散の事由の定めはありません。）

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利　①　投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所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、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

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

（イ）資産運用会社（積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

Ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の記載にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
ｂ．上記ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行うものであり、かつ宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなったとき
ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
ｃ．解散したとき

C．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（機関の運営に関する事務）（積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）との間の機関運営事務委託契約

A．契約期間

機関運営事務委託契約の有効期間は平成21年10月１日から１年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者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当該契約を終了させる旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に当該満了予定日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる当該契約終了の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）当事者が、書面により当該契約の解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該違反が当該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日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。

（ⅲ）当事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、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、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、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

機関運営事務委託契約は、当事者が協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変

更にあ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。

D．契約の変更の開示方法

機関運営事務委託契約が解約され、一般事務受託者（機関の運営に関する事務）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、機関運営事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ハ）一般事務受託者(会計等に関する事務）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

A．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、平成24年９月30日までとします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。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当該契約は終了します。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該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日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。

（ⅲ）当事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、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、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、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、当事者が協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあ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。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者（会計等に関する事務）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ニ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約

A．契約期間

事務委託契約（投資口事務受託契約）の有効期間は、平成21年１月１日より１年間とし、当事者のいずれかからも書面による契約解除の通知がない限り、さらに１年延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から３ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結のときに、当該契約は終了します。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該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催告してから30日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは会社更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

事務委託契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人が互いに協議し合意の上、変更することができます。変更にあ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。

D．契約の変更の開示方法

事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ホ）特別口座管理機関（みずほ信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

A．契約の発効及び終了

特別口座管理契約は、平成21年１月５日から効力を生じ、次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定める時に終了します。

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は、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。但し、当事者の合意により、継続することができます。

（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。特別口座管理機関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）当事者のいずれか一方が特別口座管理契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座管理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、他方が文書による解約の通知をした場合。当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。

（ⅳ）当事者の間に事務委託契約（投資口事務受託契約）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特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座管理契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、上記(ⅲ)の後段を準用します。但し、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに特別口座管理契約を解約することができます。

また、当事者はそれぞれ、現在、自法人並びに自法人の取締役、執行役及び監査役又は執行役員及び監督役員（以下「役員」といいます。）が以下の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、以下の各号のいずれにも該当しないことを確約し、当事者のいずれか一方が以下の各号のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は当該表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明しその状態が30日の間に治癒されなかった場合に、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座管理契約は終了するものとします。

（ⅰ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定される暴力団、暴力団員、指定暴力団又は指定暴力団連合

（ⅱ）平成16年10月15日付警察庁次長通達「組織犯罪対策要綱」第7-1（1）アに規定される暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

（ⅲ）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体に属している者

（ⅳ）組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に規定される犯罪収益等隠匿又は犯罪収益等収受を行い、又は行っている疑いのある者

（ⅴ）貸金業法(昭和58年法律第32号、その後の改正を含みます。)に規定される取立て制限者

（ⅵ）風営法に規定される風俗営業、又は性風俗関連特殊営業を行う者

（ⅶ）その他上記（ⅰ）ないし（ⅵ）に準ずる者

（ⅷ）上記（ⅰ）ないし（ⅶ）に掲げる者が経営に関与している法人若しくは団体、又は前各号に掲げる者の維持若しくは運営に協力若しくは関与している者

B．契約の内容の変更に関する事項

特別口座管理契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、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機関が協議のうえ速やかに変更するものとします。

C．契約の変更の開示方法

特別口座管理契約が解約され、特別口座管理機関の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、特別口座管理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（ヘ）資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

A．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、平成24年９月30日までとします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。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当該契約は終了します。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該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日以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日の期間経過後に当該契約を解除することができます。

（ⅲ）当事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、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、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、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

（ⅳ）当事者のいずれか一方について、当該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当該契約を直ちに解除することができます。

C．契約の内容の変更に関する事項

当事者は、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。変更にあ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。

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

（ト）投資法人債管理者との間の管理委託契約

本投資法人債の管理はみずほ信託銀行株式会社に委託しています。

A．契約期間

期間の定めはありません。

B．契約の内容の変更に関する事項

管理委託契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債管理者は相互にこれに関する協定をします。但し、投信法に規定される事項及び本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとします。

C．契約の変更の開示方法

該当事項はありません。

（チ）投資法人債に関する一般事務受託者との間の事務委託契約

本投資法人債に関する一般事務はみずほ信託銀行株式会社に委託しています。

A．契約期間

期間の定めはありません。

B．契約の内容の変更に関する事項

事務委託契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。但し、投信法に規定される事項及び本投資法人債の投資法人債権者の利害に重大な関係を有する事項の変更は、投資法人債権者集会の決議を要するものとします。

C．契約の変更の開示方法

事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

（リ）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、投資主総会の決議をもって選任します（規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。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24条）。

⑤ 公告の方法

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 利害関係人等との取引

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人との取引に関する主な制限として以下のものが含まれます。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

（ロ）資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は本投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

（ハ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ニ）自己又は第三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うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第２号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第４号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第５号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況のもとで、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第９号）。

Ａ．資産運用会社の関係外国法人等

Ｂ．直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産にかかる有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産にかかる有価証券の額の100分の50を超える者

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録されている投資法人は、①当該投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡
（ロ）有価証券の貸借
（ハ）不動産の取得又は譲渡
（ニ）不動産の貸借
（ホ）不動産の管理の委託
（ヘ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として①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、②資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

① 一般原則

資産運用会社は、利害関係者（投信法において定義される利害関係人等及び利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。）との取引に関しては、法令上の問題点がないかのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に下記②以下のような定めをおいています。

② 手続

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は利害関係者との間で下記③記載の取引を行おうとする場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

③ 基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

（イ）利害関係者からの特定資産の取得

A．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した信託受益権（以下、「不動産等資産」という。）の取得の場合

不動産等資産１物件あたりの取得価格（不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、取得に際して採用した鑑定評価額等の105%以下の金額とします。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等資産を利害関係者以外の第三者から取得した場合、本投資法人は、鑑定評価額等を上回る場合であっても、かかる特別目的会社による当該不動産等資産の取得価格と同額（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）で当該不動産等資産を取得することができるものとします。また、かかる特別目的会社において負担した取得費用のうち、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとします。

B．その他の特定資産の取得の場合

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格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．不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産１物件あたりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上の金額とします。

B．その他の特定資産の譲渡の場合

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格により譲渡するものとします。

（ハ）不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者の媒介手数料の支払

A．不動産等資産の取得に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、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。）で、かつ、資産運用委託契約第13条第１項（３）規定の運用報酬を控除した残額を上限とします。

B．不動産等資産の譲渡に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、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。）で、かつ、資産運用委託契約第13条第１項（３）規定の運用報酬を控除した残額を上限とします。

C．不動産等資産の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、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）利害関係者への不動産等資産の管理の委託

A．本投資法人が不動産等資産を取得したときに、当該不動産等資産のプロパティ・マネジメント会社が存在する場合で、かつ、当該プロパティ・マネジメント会社が別途資産運用会社が決定するプロパティ・マネジメント会社選定基準を満たす場合は、原則として当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約満了までの期間、当該プロパティ・マネジメント会社に対して引き続きプロパティ・マネジメント業務を継続して委託するものとします。当該不動産等資産のプロパティ・マネジメント会社が存在しない場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとします。

B．当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約が満了した場合又はパフォーマンス状況が悪い場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること、最も大きなパフォーマンス状況の改善が見込まれること及び手数料水準を総合的に検討し、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとします。

（ホ）利害関係者への不動産等資産の賃貸

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等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によります。

（ヘ）利害関係者への不動産等資産にかかる契約金額500万円以上の工事の発注（但し、時間を要する事で不動産等資産の損害及び被害が甚大になってしまうと判断される場合は除きます。）

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、役務提供の内容等に鑑み、見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

(3) 取得済資産及び取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、資産運用会社の利害関係人等である売主より取得する場合、その取得にかかる契約を締結するにあたり、前記「(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルールに従い、以下の審議及び決定又は決議を経ています。

① リスク管理・コンプライアンス室による事前審査及び承認
② 投資委員会による審議及び決定
③ コンプライアンス委員会による審議及び決定
④ 資産運用会社取締役会による審議及び決議
⑤ 本投資法人の役員会による審議及び承認

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第77条第２項第３号）。投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て定め、法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第12条第１項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主１名に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第11条第３項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条、会社法第847条（第２項を除きます。））

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときには、６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第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ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（へ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。

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

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合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招集の通知が発せられない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます。

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

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

（ヌ）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　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

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ることができません。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、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項、振替法第226条第1項、第228条、第140条）

投資主は、投資口を自由に譲渡できます。なお、投信法上、投資口を譲渡するには投資証券を交付しなければならないこととされていますが、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています。

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）

投信法上、投資主は投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口にかかる投資証券の交付を受けることができ、また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできることとされていますが、投資口の「電子化」により、振替投資口については保管振替機構が振替法第３条第１項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当該振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が保管振替機構によって取り扱われなくなったときに限られます。

⑧　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

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になります。従って、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、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。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

③ 投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

Ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

Ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社

（英文ではSekisui House SI Asset Management, Ltd.と表示します。）

②　資本金の額

２億円（本書の日付現在）

③　事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年７月28日	会社設立
平成16年10月23日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（1）第83732号）
平成17年１月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第31号）
平成17年４月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第41号）
平成19年９月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録 （関東財務局長　（金商）第337号）（注）
平成22年３月８日	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズから積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社へ商号変更

（注）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年９月30日）において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

Ａ．発行可能株式総数（本書の日付現在）

16,000株

Ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

Ｃ．最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

（ハ）経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

Ａ．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	平成23年３月31日
総資産（千円）	466,514
総負債（千円）	43,149
純資産（千円）	423,365

B．最近の事業年度における損益の概況

	第7期 自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日
営業収益（千円）	441,386
経常利益（千円）	110,888
当期純利益（千円）	65,110

（ニ）その他

A．役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

B．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

A.資産運用会社としての業務

（ⅰ）本投資法人の資産の運用にかかる業務

（ⅱ）本投資法人が行う資金調達にかかる業務

（ⅲ）本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務

（ⅳ）本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務

（ⅴ）その他本投資法人が随時委託する上記（ⅰ）ないし（ⅳ）に付随し又は関連する業務

B.一般事務受託者（機関の運営に関する事務）としての業務

（ⅰ）本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号に規定する事務のうち、本投資法人が投資主名簿等管理人との間で締結した事務委託契約書（投資口事務受託契約書）において投資主名簿等管理人に委託された事務以外のもの。）。

（ⅱ）その他上記（ⅰ）に準ずる業務又は付随する業務で、機関運営事務細則に定めるもの。

（２）【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（4）投資法人の機構 ③ 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目１番88号	3,000	75.0
株式会社 スプリング・インベストメント	東京都千代田区紀尾井町４番３号	1,000	25.0
合計		4,000	100.0

（注）比率は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	坂本　光司	前記「第１ 投資法人の追加情報 ２ 役員の状況」をご参照ください。		0
取締役（不動産投資部・管理部担当）	井上　順一	平成元年４月	積水ハウス株式会社入社　東京特建事業部	0
		平成11年８月	同社　東京特建営業所	
		平成14年２月	同社　東京西シャーメゾン営業所	
		平成14年８月	積和不動産株式会社出向	
		平成15年２月	同社転籍	
		平成17年６月	積水ハウス株式会社出向　開発事業部	
		平成18年４月	同社　不動産投資運用部	
		平成19年８月	同社転籍　不動産投資運用部	
		平成22年２月	同社　東日本開発企画部課長	
		平成22年３月	積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社出向　取締役就任（現任）	

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 （不動産運用部 担当）	桂　正樹	昭和62年４月 平成16年４月 平成18年２月 平成18年11月 平成22年３月	大阪建物株式会社（現 ダイビル株式会社）入社 同社　業務開発課長 株式会社ニューシティコーポレーション入社 ファンドマネージメント部門　アセットマネージャー バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現　株式会社スプリング・インベストメント）入社 アクイジション部門　ヴァイスプレジデント 積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任）	0
取締役 （非常勤）	稲澤　良樹	昭和62年４月 昭和64年１月 平成18年４月 平成21年４月 平成22年３月 平成22年５月 平成23年２月	積水ハウス株式会社入社　経理部 同社　財務部 同社　経理財務部（財務グループ） 同社　経理財務部（財務グループ）部長 積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任） 積水ハウス株式会社　経理財務部次長 同社　経理財務部部長（現職）	0
取締役 （非常勤）	木田　敦宏	昭和60年４月 平成13年４月 平成17年８月 平成20年８月 平成22年９月	積水ハウス株式会社入社　経理部 同社　関連企画部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向　財務経理部 積水ハウス株式会社　経理財務部（経理グループ） 課長(現職) 積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任）	0
監査役 （非常勤）	吉本　継蔵	平成元年４月 平成３年８月 平成８年８月 平成14年８月 平成20年８月 平成21年２月 平成22年３月	積水ハウス株式会社入社　大阪綜建事業部 同社　大阪総合開発事業部 同社　総務部 同社　法務部 同社　東京支社 同社　秘書部課長（現職） 積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社 監査役就任（現任）	0

なお、資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー兼リスク管理・コンプライアンス室長	桂　崇文	昭和49年４月	株式会社第一勧業銀行入行	0
		昭和57年８月	株式会社ＣＲＣソリューションズ出向	
		昭和59年10月	株式会社第一勧業銀行　国際企画部国際企画課課長補佐	
		平成２年12月	ルクセンブルグ第一勧業銀行出向	
		平成７年２月	同行　検査部副検査役	
		平成７年４月	同行　業務開発部調査役	
		平成７年11月	第一勧業信託銀行株式会社（現　みずほ信託銀行株式会社）出向　業務部長	
		平成12年４月	同行　国際金融部国際金融事務グループ次長	
		平成14年４月	株式会社みずほコーポレート銀行　投資ファイナンス営業部次長	
		平成14年12月	同行　プロダクツ業務管理部次長	
		平成15年１月	同行　内幸町営業第四部付参事役	
			東曹産業株式会社出向　取締役企画部長	
		平成16年２月	同社転籍　取締役企画部長	
		平成17年１月	株式会社ジョイント・アセットマネジメント（現　株式会社リオ）入社	
			株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（現積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）出向　コンプライアンス・オフィサー	
		平成18年４月	同社転籍　コンプライアンス・オフィサー（現職）	
		平成20年７月	同社　リスク管理・コンプライアンス室長兼任（現職）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として、投資運用業及び機関の運営にかかる一般事務受託者としての業務を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用及び機関の運営にかかる一般事務受託者としての業務を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

一般事務受託者(会計等に関する事務)、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債にかかる一般事務受託者兼投資法人債管理者

（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

東京都中央区八重洲一丁目２番１号

② 資本金の額

247,303百万円（平成23年３月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務（機関の運営に関する事務を除きます。）、資産保管会社としての業務、投資主名簿等管理人としての業務、特別口座管理機関としての業務、本投資法人債にかかる一般事務受託者及び投資法人債管理者としての業務

（3）【資本関係】

平成23年９月30日現在、みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口のうち1,180口（発行済投資口総数の1.02％（比率は、少数点第三位を切り捨てにより表示））を所有しています。

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。

なお、財務諸表に記載している金額は原則、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第12期計算期間（平成23年４月１日から平成23年９月30日まで）の財務諸表について、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、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第11期 （平成23年３月31日）	第12期 （平成23年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,731,830	2,184,595
信託現金及び信託預金	3,348,317	3,408,873
営業未収入金	52,800	44,792
前払費用	103,608	170,216
繰延税金資産	237	－
その他	9,368	344
貸倒引当金	△20,773	△2,425
流動資産合計	5,225,389	5,806,397
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,402,747	44,781,042
減価償却累計額	△5,389,590	△6,020,314
信託建物（純額）	※1 38,013,157	※1 38,760,727
信託構築物	529,747	545,564
減価償却累計額	△142,889	△158,759
信託構築物（純額）	386,857	386,805
信託機械及び装置	646,696	658,201
減価償却累計額	△132,750	△154,951
信託機械及び装置（純額）	513,945	503,249
信託工具、器具及び備品	38,432	45,470
減価償却累計額	△11,258	△14,500
信託工具、器具及び備品（純額）	27,173	30,970
信託土地	※1 62,963,058	※1 63,945,870
有形固定資産合計	101,904,191	103,627,623
無形固定資産		
その他	5,209	4,611
無形固定資産合計	5,209	4,611
投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,536	10,424
長期前払費用	118,698	125,625
その他	84,413	87,995
投資その他の資産合計	213,648	224,044
固定資産合計	102,123,049	103,856,280
繰延資産		
投資法人債発行費	3,922	1,859
繰延資産合計	3,922	1,859
資産合計	107,352,361	109,664,537

（単位：千円）

	第11期 （平成23年３月31日）	第12期 （平成23年９月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,304	218,380
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	6,587,000
未払金	284,235	288,789
未払費用	84,134	76,244
未払法人税等	605	605
未払消費税等	－	16,952
前受金	420,819	432,589
災害損失引当金	16,694	－
その他	20,743	3,487
流動負債合計	12,282,535	12,624,048
固定負債		
長期借入金	39,275,500	41,288,500
信託預り敷金及び保証金	※1 4,143,990	※1 4,072,675
固定負債合計	43,419,490	45,361,175
負債合計	55,702,026	57,985,224
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,126,993	1,155,971
剰余金合計	1,126,993	1,155,971
投資主資本合計	51,650,334	51,679,312
純資産合計	※2 51,650,334	※2 51,679,312
負債純資産合計	107,352,361	109,664,537

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　3,462,550	※1　3,533,455
営業収益合計	3,462,550	3,533,455
営業費用		
賃貸事業費用	※1　1,487,052	※1　1,564,297
資産運用報酬	207,625	215,424
資産保管手数料	10,453	10,688
一般事務委託手数料	24,420	24,649
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	5,021	12
その他営業費用	68,705	92,498
営業費用合計	1,806,879	1,911,170
営業利益	1,655,671	1,622,284
営業外収益		
受取利息	691	571
未払分配金戻入	304	479
災害損失引当金戻入額	－	1,155
その他	2	147
営業外収益合計	998	2,355
営業外費用		
支払利息	332,106	324,526
投資法人債利息	50,948	50,525
投資法人債発行費償却	2,051	2,062
融資関連費用	126,543	55,126
その他	787	35,697
営業外費用合計	512,436	467,938
経常利益	1,144,233	1,156,701
特別損失		
災害損失引当金繰入額	16,694	－
特別損失合計	16,694	－
税引前当期純利益	1,127,539	1,156,701
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	－	237
法人税等合計	605	842
当期純利益	1,126,934	1,155,858
前期繰越利益	58	112
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,126,993	1,155,971

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	50,523,341	50,523,341
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	50,523,341	50,523,341
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	939,029	1,126,993
当期変動額		
剰余金の配当	△938,971	△1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	1,126,993	1,155,971
剰余金合計		
当期首残高	939,029	1,126,993
当期変動額		
剰余金の配当	△938,971	△1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	1,126,993	1,155,971
投資主資本合計		
当期首残高	51,462,371	51,650,334
当期変動額		
剰余金の配当	△938,971	△1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	51,650,334	51,679,312
純資産合計		
当期首残高	51,462,371	51,650,334
当期変動額		
剰余金の配当	△938,971	△1,126,880
当期純利益	1,126,934	1,155,858
当期変動額合計	187,963	28,978
当期末残高	51,650,334	51,679,312

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第11期 （自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日）	第12期 （自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,126,993,023円	1,155,971,124円
Ⅱ 分配金の額	1,126,880,510円	1,155,878,150円
（投資口１口当たり分配金の額）	（9,793円）	（10,045円）
Ⅲ 次期繰越利益	112,513円	92,974円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第１項第２号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第１項第４号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,126,880,510円を利益分配金として分配しています。	本投資法人の規約第34条第１項第２号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第１項第４号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額である1,155,878,150円を利益分配金として分配しています。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,127,539	1,156,701
減価償却費	650,295	672,634
投資法人債発行費償却	2,051	2,062
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,415	△18,348
受取利息	△691	△571
支払利息	383,054	375,051
災害損失引当金繰入額	16,694	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,948	8,008
前払費用の増減額（△は増加）	69,838	△53,952
営業未払金の増減額（△は減少）	81,638	54,970
未払金の増減額（△は減少）	7,463	12,132
未払費用の増減額（△は減少）	△55,667	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	△18,399	16,952
前受金の増減額（△は減少）	10,211	11,769
長期前払費用の増減額（△は増加）	13,018	△19,581
その他	13,655	△9,867
小計	2,300,233	2,207,963
利息の受取額	691	571
利息の支払額	△375,513	△382,941
災害損失の支払額	－	△3,276
法人税等の支払額	△11,893	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,913,518	1,821,712
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	△4,432,386	△2,406,911
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	121,105	179,749
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△223,560	△251,064
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△5,126	△3,470
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,539,968	△2,481,696
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,200,000	－
長期借入れによる収入	18,009,000	8,600,000
長期借入金の返済による支出	△12,022,000	△6,300,000
分配金の支払額	△939,172	△1,126,693
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,847,827	1,173,306
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△778,623	513,321
現金及び現金同等物の期首残高	5,858,770	5,080,147
現金及び現金同等物の期末残高	※1　5,080,147	※1　5,593,468

（6）【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1．固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

信託建物	3～60年
信託構築物	10～20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

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

2．繰延資産の処理方法

投資法人債発行費

償還期間にわたり定額法により償却しています。

3．引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

② 災害損失引当金

東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、期末日における見積額を計上しています。

4．収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

保有する不動産にかかる固定資産税、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会計期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期3,639千円、当期3,878千円です。

5．ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について特例処理を採用しています。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

③ ヘッジ方針

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。

④ ヘッジの有効性の評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

6．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7．その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。

(1) 信託現金及び信託預金

(2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地

(3) 信託預り敷金及び保証金

② 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔追加情報〕

第12期（ 自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日 ）

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月４日）を適用しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

第11期 （平成23年３月31日）	第12期 （平成23年９月30日）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託建物 2,464,493 信託土地 1,957,989 合　計 4,422,482 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 信託預り敷金及び保証金 2,007,468 合　計 2,007,468	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託建物 2,411,665 信託土地 1,957,989 合　計 4,369,655 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 信託預り敷金及び保証金 1,865,764 合　計 1,865,764
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

第11期 （自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日）		第12期 （自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳		※１．不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益		Ａ．不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	3,328,354	賃貸料収入	3,364,182
その他賃貸事業収入	134,196	その他賃貸事業収入	169,272
不動産賃貸事業収益合計	3,462,550	不動産賃貸事業収益合計	3,533,455
Ｂ．不動産賃貸事業費用		Ｂ．不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	310,715	管理業務費	312,676
水道光熱費	81,476	水道光熱費	90,524
保険料	14,122	保険料	14,787
修繕費	104,306	修繕費	121,019
固定資産税等	203,971	固定資産税等	220,231
信託報酬	39,340	信託報酬	32,026
その他賃貸事業費用	83,416	その他賃貸事業費用	100,985
減価償却費	649,705	減価償却費	672,044
不動産賃貸事業費用合計	1,487,052	不動産賃貸事業費用合計	1,564,297
Ｃ．不動産賃貸事業損益(A-B)	1,975,497	Ｃ．不動産賃貸事業損益(A-B)	1,969,158

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

第11期 （平成23年３月31日）		第12期 （平成23年９月30日）	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	115,070口	発行済投資口数	115,070口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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23年３月31日現在） （単位：千円）	（平成23年９月30日現在） （単位：千円）
現金及び預金　1,731,830 信託現金及び信託預金　3,348,317 現金及び現金同等物　5,080,147	現金及び預金　2,184,595 信託現金及び信託預金　3,408,873 現金及び現金同等物　5,593,468

〔リース取引に関する注記〕

第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内　1,148,863 1年超　3,949,430 合計　5,098,293	オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 1年内　1,185,818 1年超　3,896,997 合計　5,082,815

〔金融商品に関する注記〕

第11期（ 自　平成22年10月1日　　至　平成23年３月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。現在、デリバティブにより、金利変動リスクをヘッジする取引は行っていません。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年３月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,731,830	1,731,830	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,348,317	3,348,317	－
(3) 営業未収入金	52,800	52,800	－
貸倒引当金	△20,773	△20,773	－
	32,027	32,027	－
資産計	5,112,174	5,112,174	－
(4) 営業未払金	155,304	155,304	－
(5) １年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,042,502	42,502
(6) １年内返済予定の長期借入金	6,300,000	6,288,691	△11,308
(7) 長期借入金	39,275,500	39,271,767	△3,732
負債計	50,730,804	50,758,266	27,461

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、 (2) 信託現金及び信託預金、 (3) 営業未収入金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年以内	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	5年超
(1) 現金及び預金	1,731,830	－	－	－	－	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,348,317	－	－	－	－	－
(3) 営業未収入金	52,800	－	－	－	－	－
資産計	5,132,948	－	－	－	－	－

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	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	5年超
(1) 投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－
(2) 長期借入金	6,300,000	13,929,500	15,837,000	9,509,000	－	－
(3) 信託預り敷金及び保証金	283,407	283,407	283,407	283,407	165,321	－
負債計	11,583,407	14,212,907	16,120,407	9,792,407	165,321	－

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1)差入敷金保証金	10,536
(2)信託預り敷金及び保証金	4,143,990

(1)差入敷金保証金

これらは宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成23年３月31日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,298,950	1,305,042	6,092

第12期（ 自　平成23年４月１日　　至　平成23年９月30日）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規定に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年９月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,184,595	2,184,595	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,408,873	3,408,873	－
(3) 営業未収入金	44,792	44,792	－
貸倒引当金	△2,425	△2,425	－
	42,367	42,367	－
資産計	5,635,836	5,635,836	－
(4) 営業未払金	218,380	218,380	－
(5) １年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,993,785	△6,214
(6) １年内返済予定の長期借入金	6,587,000	6,606,946	19,946
(7) 長期借入金	41,288,500	41,273,767	△14,732
負債計	53,093,880	53,092,879	△1,000
(8) デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）営業未収入金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

（4）営業未払金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（5）1年内償還予定の投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

（6）1年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。）。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

（8）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の決済予定額

（単位：千円）

	１年以内	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	５年超
（1）現金及び預金	2,184,595	－	－	－	－	－
（2）信託現金及び信託預金	3,408,873	－	－	－	－	－
（3）営業未収入金	44,792	－	－	－	－	－
資産計	5,638,261	－	－	－	－	－

（注3）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	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	５年超
（1）投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－
（2）長期借入金	6,587,000	15,342,500	19,646,000	3,450,000	2,850,000	－
（3）信託預り敷金及び保証金	283,407	283,407	283,407	283,407	23,617	－
負債計	11,870,407	15,625,907	19,929,407	3,733,407	2,873,617	－

（注4）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	貸借対照表計上額
(1)差入敷金保証金	10,424
(2)信託預り敷金及び保証金	4,072,675

(1)差入敷金保証金

これらは宅地建物取引業にかかる営業保証金等であるため、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

但し、浜松プラザにおける有利子の保証金については、返還期間及び返還金額を定めており、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが可能であるため、平成23年９月30日における時価開示をした場合、貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、現在価値の算定は、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 浜松プラザ有利子の保証金	1,157,246	1,163,217	5,970

〔有価証券に関する注記〕

第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

第11期（　自　平成22年10月１日　至　平成23年３月31日）

デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

第12期（　自　平成23年４月１日　至　平成23年９月30日）

① ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。　（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,450,000	3,450,000	（注２）	－

（注１）金利スワ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）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記　２．金融商品の時価等に関する事項　（注１）（7）長期借入金」をご参照ください）。

〔退職給付に関する注記〕

第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

〔税効果会計に関する注記〕

第11期 （自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日）	第12期 （自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 貸倒引当金繰入超過額 6,511 繰延税金資産小計 6,511 評価性引当額 △6,273 繰延税金資産合計 237 （繰延税金資産の純額） 237	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 ――――――
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.05 その他 △0.23 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払分配金の損金算入額 △38.77 その他 △0.49 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07
――――――	３．決算日後の税率変更 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、法定実効税率は平成24年4月1日以後開始する会計期間から36.59%に、平成27年4月1日以後開始する会計期間から34.16%にそれぞれ変更されます。なお、当該変更による影響はありません。

〔持分法損益等に関する注記〕

第11期 （自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日）	第12期 （自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

〔資産除去債務に関する注記〕

第11期 （自 平成22年10月１日 至 平成23年３月31日）	第12期 （自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）
該当事項はありません。	同左

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第11期（　自　平成22年10月１日　　至　平成23年３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	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	坂本 光司	本投資法人執行役員兼積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社代表取締役	―	積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	226,697（注２）	未払金	224,003
				積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払（注３）	1,400	未払金	1,470
				積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社からの損害賠償金収入（注４）	1,066	営業未収入金	1,066

（注１）坂本光司が第三者（積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注２）個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬19,072千円が含まれています。

（注３）坂本光司が第三者（積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。

（注４）坂本光司が第三者（積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、本投資法人の保有資産であるジョイスクエア湯河原の屋外壁面広告撤去費用相当額を資産運用委託契約に基づき請求したものです。なお、取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれていません。

（注５）上記金額のうち、積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社からの損害賠償金収入を除き、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

第12期（　自　平成23年４月１日　　至　平成23年９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	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	坂本 光司	本投資法人執行役員兼積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社代表取締役	―	積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	233,504（注２）	未払金	226,195
				積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払（注３）	1,400	未払金	1,470

（注１）坂本光司が第三者（積水ハウス・ＳＩアセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
（注２）個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬18,080千円が含まれています。
（注３）坂本光司が第三者（積水ハウス・ＳＩアセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、機関運営事務委託契約に基づいています。
（注４）上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔セグメント情報等に関する注記〕
第11期（ 自 平成22年10月１日　至 平成23年３月31日 ）
(セグメント情報)
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。
(関連情報)
1. 製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。
2. 地域ごとの情報
(1) 売上高
本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。
(2) 有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。
3. 主要な顧客ごとの情報
単一の外部顧客への売上高は、すべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

第12期（ 自 平成23年４月１日　至 平成23年９月30日 ）
(セグメント情報)
本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。
(関連情報)
1. 製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。
2. 地域ごとの情報
(1) 売上高
本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。
(2) 有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。
3. 主要な顧客ごとの情報
単一の外部顧客への売上高は、すべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔１口当たり情報に関する注記〕

第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
１口当たり純資産額　448,860円 １口当たり当期純利益　9,793円 なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額　449,112円 １口当たり当期純利益　10,045円 なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

期別 項目	第11期 （自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日）	第12期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）
当期純利益（千円）	1,126,934	1,155,858
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,126,934	1,155,858
期中平均投資口数（口）	115,070	115,070

〔賃貸等不動産に関する注記〕

第11期（ 自 平成22年10月１日　　至 平成23年３月31日 ）

１．賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成23年３月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成22年10月１日から平成23年３月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,975,497千円です。

２．賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
98,115,970	3,788,221	101,904,191	89,559,410

（注１）貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注２）当期増減額のうち、増加額は、新規４物件取得（4,202,554千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（649,697千円）によるものです。

（注３）当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成23年３月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

第12期（ 自 平成23年４月１日　　至 平成23年９月30日 ）

１．賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成23年９月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成23年４月1日から平成23年９月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は1,969,158千円です。

２．賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
101,904,191	1,723,431	103,627,623	92,545,250

（注１）貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注２）当期増減額のうち、増加額は、新規1物件取得（2,345,780千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（672,036千円）によるものです。

（注３）当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成23年９月30日を価格時点とする調査価額又は鑑定評価額を記載しています。

〔重要な後発事象に関する注記〕

第12期（ 自 平成23年４月１日　　至 平成23年９月30日 ）

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、不動産等明細表のうち、総括表に含めて記載しています。

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：百万円）

区分	種類	契約額等		時価（注２）
		（注１）	うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	3,450	3,450	－
合　計		3,450	3,450	－

（注1）金利スワ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）当該取引は、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	減価償却累計額		差　引当期末残高（百万円）	摘要
						又は償却累計額（百万円）	当期償却額（百万円）		
有形固定資産	信託建物	43,402	1,378	－	44,781	6,020	630	38,760	(注1)
	信託構築物	529	15	－	545	158	15	386	(注1)
	信託機械及び装置	646	11	－	658	154	22	503	(注1)
	信託工具、器具及び備品	38	7	－	45	14	3	30	(注2)
	信託土地	62,963	982	－	63,945	－	－	63,945	(注1)
	合計	107,580	2,395	－	109,976	6,348	672	103,627	
無形固定資産	その他	6	－	－	6	1	0	4	
	合計	6	－	－	6	1	0	4	

（注1）当期増加は、主にミテッツァＣ６を取得したことによるものです。

（注2）当期増加は、主に浜松プラザでの防犯カメラネットワークシステム導入工事並びにプレジオ西中島、ラルテ城東及びジェイフラッツ上呉服での浴室テレビ地上デジタル放送対応工事によるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

不動産信託受益権は、不動産等明細表のうち、総括表に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第２回無担保投資法人債	平成19年３月13日	5,000	－	5,000	2.03	平成24年３月13日	（注１）	無担保
合　　計		5,000	－	5,000				

（注１）資金使途は、借入金の返済等です。

（注２）貸借対照表日後５年以内における１年ごとの償還予定額は以下のとおりです。　（単位：百万円）

１年以内	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
5,000	－	－	－	－

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	500	－	500	－	2.24000%	平成23年７月31日	期限一括	（注３）	無担保・無保証
	株式会社三井住友銀行	500	－	500	－					
	株式会社りそな銀行	950	－	950	－					
	農林中央金庫	1,500	－	1,500	－	0.99000%	平成23年７月31日			
	株式会社日本政策投資銀行	941	－	－	941	2.22000%	平成24年８月２日（注２）			
	株式会社みずほコーポレート銀行	470	－	－	470					
	株式会社三井住友銀行	470	－	－	470					
	農林中央金庫	2,352	－	－	2,352	0.94000%	平成24年８月２日（注２）			
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,176	－	－	1,176					
	株式会社三井住友銀行	1,176	－	－	1,176					
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	－	2,000	－	1.92000%	平成23年５月９日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	425	－	425	－					
	株式会社三井住友銀行	425	－	425	－					
	株式会社池田泉州銀行	500	－	－	500	1.42000%	平成26年２月28日			
	住友信託銀行株式会社	2,000	－	－	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,205	－	－	1,205					
	みずほ信託銀行株式会社	1,484	－	－	1,484					
	株式会社三井住友銀行	2,146	－	－	2,146					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000	－	－	1,000					
	株式会社山口銀行	500	－	－	500					
	株式会社りそな銀行	1,300	－	－	1,300					
	株式会社七十七銀行	500	－	－	500	1.13941%	平成25年２月28日			
	株式会社広島銀行	500	－	－	500					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	2,200	－	－	2,200					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,342	－	－	1,342					
	株式会社みずほコーポレート銀行	500	－	－	500	1.13941%	平成25年２月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	500	－	－	500					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,300	－	－	1,300					
	株式会社りそな銀行	500	－	－	500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	4,954	－	－	4,954	1.43000%	平成26年８月31日			
	株式会社三井住友銀行	3,954	－	－	3,954					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	600	－	－	600					

区分	借入先	当期首残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	1,500	－	－	1,500	1.03941%	平成25年８月31日	期限一括	（注３）	無担保・無保証
	住友信託銀行株式会社	1,500	－	－	1,500					
	中央三井信託銀行株式会社	1,500	－	－	1,500					
	株式会社みずほコーポレート銀行	600	－	－	600					
	株式会社三井住友銀行	600	－	－	600					
	株式会社日本政策投資銀行	－	2,000	－	2,000	1.57000%	平成28年２月29日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	－	425	－	425					
	株式会社三井住友銀行	－	425	－	425					
	株式会社みずほコーポレート銀行	－	100	－	100	1.03904%	平成25年８月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	－	400	－	400					
	株式会社三井住友銀行	－	500	－	500					
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	600	－	600					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	－	200	－	200					
	株式会社りそな銀行	－	500	－	500					
	農林中央金庫	－	1,500	－	1,500	1.15900%	平成27年２月27日			
	株式会社みずほコーポレート銀行	－	500	－	500					
	株式会社三井住友銀行	－	500	－	500					
	株式会社りそな銀行	－	950	－	950					
	小　計	45,575	8,600	6,300	47,875					
合　計		45,575	8,600	6,300	47,875					

（注１）平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。比率は、小数点第六位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

（注２）当期末において、貸借対照表上、１年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

（注３）資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金等です。

（注４）長期借入金の貸借対照表日後５年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：百万円）

１年以内	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
6,587	15,342	19,646	3,450	2,850

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年９月末日現在）

Ⅰ　資産総額	109,664,537千円
Ⅱ　負債総額	57,985,224千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	51,679,312千円
Ⅳ　発行済数量	115,070口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	449,112円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第７期計算期間 自　平成20年10月１日 至　平成21年３月31日	該当なし			104,670口 （0口）
第８期計算期間 自　平成21年４月１日 至　平成21年９月30日	該当なし			104,670口 （0口）
第９期計算期間 自　平成21年10月１日 至　平成22年３月31日	該当なし			104,670口 （0口）
第10期計算期間 自　平成22年４月１日 至　平成22年９月30日	平成22年４月２日	10,400口 （0口）	0口 （0口）	115,070口 （0口）
第11期計算期間 自　平成22年10月１日 至　平成23年３月31日	該当なし			115,070口 （0口）
第12期計算期間 自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日	該当なし			115,070口 （0口）

（注１）（　）内の数は、本邦外における販売口数です。
（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

第12期計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を提出しました。

１．臨時報告書

臨時報告書を平成23年５月16日に関東財務局長に提出しました。

２．訂正発行登録書

訂正発行登録書を平成23年５月16日に関東財務局長に提出しました。

３．有価証券報告書

第11期（自　平成22年10月１日　至　平成23年３月31日）有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成23年６月23日に関東財務局長に提出しました。

４．訂正発行登録書

訂正発行登録書を平成23年６月23日に関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成23年12月21日

積水ハウス・ＳＩ　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　原田　昌平	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士　井上　正彦	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている積水ハウス・ＳＩ 投資法人の平成23年４月１日から平成23年９月30日までの第12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。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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、積水ハウス・ＳＩ 投資法人の平成23年９月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

（注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、その原本は当社が別途保管しております。

（注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。