

平成19年12月期(平成19年7月1日～平成19年12月31日) 決算短信

平成20年2月19日

不動産投信発行者名 東京グロースリート投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8963 URL <http://www.tgr-inv.co.jp>  
 代表者 執行役員 角替 隆志  
 投資信託委託業者名 グロースリート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 芝辻 直基  
 問合せ先責任者 取締役 弘中 英世 TEL (03) 3238-5341  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年3月27日  
 分配金支払開始予定日 平成20年3月14日

(金額は百万円未満を切捨て)

1. 19年12月期の運用、資産の状況(平成19年7月1日～平成19年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19年12月期	1,664 (1.7)	744 (△4.9)	485 (△19.4)	481 (△19.9)
19年6月期	1,637 (△4.9)	782 (△13.8)	602 (△6.4)	600 (△6.5)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	参考 (年換算値)	総資産経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
19年12月期	8,934	2.4	(4.9)	1.1	(2.1)	29.2
19年6月期	11,150	3.0	(6.1)	1.4	(2.9)	36.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
19年12月期	8,934	481	0	0	100.0	2.5
19年6月期	11,150	600	0	0	99.9	3.0

(注) 配当性向については小数点第2位を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年12月期	48,461	19,595	40.4	363,567
19年6月期	41,753	19,728	47.3	366,025

(参考) 自己資本 平成19年12月期 19,595百万円 平成19年6月期 19,728百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年12月期	673	△5,588	5,929	3,154
19年6月期	3,079	△3,762	△741	2,141

2. 平成20年6月期の運用状況の予想(平成20年1月1日～平成20年6月30日) (%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	1,710 (2.8)	685 (△8.0)	397 (△18.2)	395 (△18.0)	7,330	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 7,330円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

(注) 詳細は、14ページ「重要な会計方針」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成19年12月期 53,899口 平成19年6月期 53,899口
- ② 期末自己投資口数 平成19年12月期 0口 平成19年6月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、6ページ「運用状況の見通し」及び7ページ「第11期の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

直近の有価証券報告書（平成19年9月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、平成19年9月20日開催の投資主総会において規約一部変更について付議し、原案のとおり承認可決されました。これに伴い、平成20年1月1日より運用方針を一部変更しております。変更後の運用方針については、後記「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針」をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成19年12月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所のみ上場しております。

本投資法人は当期末時点で設立から5年が経過し、着実に運用実績を積み重ねております。引き続き「成長性」の確保を目指し、幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の最大化を図って参ります。

##### ロ 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前期に引き続き企業業績が堅調に推移し、景気回復基調が継続しました。しかし、米国のサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱や原油や金などの商品市場の高騰が続いており、景気に対する悪影響が懸念されます。

不動産売買市場では依然として旺盛な需要が見られました。大都市圏の地価は上昇基調にあり、一部の地域では厳しい取得環境となっています。また、居住用不動産賃貸市場では、供給の拡大基調が継続しているため賃料水準は全般的に横ばいで推移しています。一方で、オフィスビル賃貸市場では、前期に引き続き堅調な企業業績を背景とした旺盛な需要に支えられ、空室率の改善に加え賃料上昇傾向が鮮明となっています。

このような状況において、本投資法人はスポンサー企業のサポートを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な取得競争から距離をおいた物件取得に努めました。当期における取得物件は、居住用不動産2件、オフィスビル1件、駐車場6件（取得価格合計5,636百万円）となっています。

また、当期、本投資法人では保有物件の譲渡を実施しませんでした。このため当期営業利益

は前期比4.9%の下落となりました。しかし、賃貸事業収入は前期比14.6%の上昇となっており、着実な成長を遂げております。

これらの結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産36件、オフィスビル等10件及び駐車場10件の合計56件となり、取得価額合計は44,808百万円、総賃貸可能面積は97,384.59㎡となりました。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で97.2%となっています。

#### ハ 資金調達概要

当期において、本投資法人は物件取得及び短期借入金の借換を企図し、7,648百万円の長期資金借入れを行いました。また、借換に伴い短期借入金1,000百万円を期限前弁済したほか、長期借入金の一部(115百万円)を約定弁済しました。

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針としています。低金利のメリットを享受し機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利の割合を高めています。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は27,283百万円(すべて長期借入金)、有利子負債比率は58.8%(注)となっています。

(注) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100

#### ニ 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,664百万円、営業利益744百万円、経常利益485百万円、当期純利益481百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第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目的として、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末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,934円としました。

#### ②次期の見通し

##### 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。

「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口あたり利益の上昇につなげることを目指します。

##### イ 新規物件取得について

取得競争力向上のため、資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めてまいります。また、スポンサーサポート会社であるアパマンショップグループの不動産情報ネットワークを活用するほか、相対中心の取引を行うことにより過度な物件取得競争を避け、十分な将来性と収益性を有する不動産のみを取得対象として検討してまいります。

## ロ 物件売却について

本投資法人では、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは資産の成長性を確保するために必要であると考え、機動的な物件取得を通じ収益性の確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件の入れ替えによる管理運営の効率性の向上及びポートフォリオ全体の収益力の向上を図っていく所存です。

売却物件の選定に際しては、小規模物件（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、検討します。

なお、後記「へ 運用状況の見通し」は物件の変動がないことを前提に算出しているため、取得又は売却契約締結が決定次第、予想の見直しを行います。

## ハ 管理運営について

保有物件については、今後も賃料単価及び稼働率の上昇を目指した運営を行っていく所存です。住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、不動産管理会社との連携を強めます。一方で、不動産管理会社の能力評価を継続的に実施し、見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については新たな物件の取得時より適切な計画を策定し、必要に応じて実施します。資産価値の向上を目指した改修計画を目指し、将来のキャッシュフローの最大化を図ることを目標とします。

平成20年6月期は、本資産運用会社の策定した修繕計画を前提に維持管理費として321百万円を見込んでいます。また、平成19年1月2日以降に取得した物件の固定資産税、都市計画税等が平成20年6月期より費用計上されること等を勘案し、賃貸事業費用は814百万円と当期に比べ11.5%上昇する見込みです。

## ニ 資金調達について

新規物件の取得にあたり、金額や取得時期に応じて金融機関からの借入れや公募増資による資金調達を行うことがあります。資本市場の動向に注意しながら、コストとリスクの低減及び投資主価値の向上を目指し、実施を検討します。

平成20年6月期は、期中平均借入金額の増加と金利変動の影響を勘案し、営業外費用は290百万円と当期に比べ8.6%上昇することを想定しています。

## ホ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## へ 運用状況の見通し

平成20年6月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。平成20年6月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第11期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第11期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

当期純利益	395百万円
1口当たり分配金	7,330円
1口当たり利益超過分配金	0円

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 第11期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成20年1月1日～平成20年6月30日
運用資産	平成20年2月19日現在保有している56物件を前提としています。 なお、実際には上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成20年2月19日現在の発行済投資口数53,899口を前提としており、平成20年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成20年2月19日現在の有利子負債比率58.8%から変動がないことを前提としています。 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100
営業収益	賃貸事業収益については、実績値を基準として物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	賃貸事業費用として814百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 321百万円 ・公租公課 96百万円 ・保険料 8百万円 ・その他の支出 68百万円 ・減価償却費 319百万円 減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資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期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。 修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。
営業外費用	営業外費用として290百万円を想定しています。
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第10期 (平成19年12月31日現在)		第9期 (平成19年6月30日現在)		増減	
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金		1,087,701		552,493		535,208	
信託現金及び信託預金	※1	2,067,238		1,588,576		478,661	
営業未収入金		51,015		47,421		3,594	
立替金		392		375		16	
預け金		15,013		-		15,013	
前払費用		55,149		37,140		18,009	
未収消費税等		62,284		10,972		51,312	
繰延税金資産		2,372		6,070		△3,697	
その他流動資産		-		10,000		△10,000	
貸倒引当金		△4,003		△3,423		△580	
流動資産合計		3,337,166	6.9	2,249,626	5.4	1,087,539	48.3
II 固定資産							
1 有形固定資産							
建物	※1	680,234		458,287		221,947	
減価償却累計額		6,850	673.383	370	457.917	215,466	
建物附属設備	※1	164,562		117,548		47,014	
減価償却累計額		4,277	160.284	656	116.892	43,392	
構築物	※1	7,214		3,827		3,387	
減価償却累計額		341	6.873	94	3.732	3,141	
土地	※1		2,866,124		2,197,698	668,426	
信託建物	※1	17,056,640		15,166,877		1,889,763	
減価償却累計額		776,305	16,280,334	605,055	14,561,822	1,718,512	
信託建物附属設備	※1	3,209,455		2,798,349		411,106	
減価償却累計額		534,922	2,674,533	418,356	2,379,993	294,539	
信託構築物	※1	226,575		220,753		5,822	
減価償却累計額		42,400	184,175	34,152	186,600	△2,424	
信託器具備品	※1	34,237		22,466		11,771	
減価償却累計額		4,903	29,334	2,812	19,653	9,680	
信託土地	※1		22,020,574		19,461,257	2,559,317	
有形固定資産合計		44,895,618	92.6	39,385,567	94.3	5,510,050	14.0
2 無形固定資産							
信託その他の無形固定資産	※1	121		121		-	
その他の無形固定資産		2,812		3,125		△313	
無形固定資産合計		2,934	0.0	3,247	0.0	△313	△9.6
3 投資その他の資産							
差入保証金		99,667		10,000		89,667	
長期前払費用		54,900		42,155		12,744	
繰延税金資産		13,279		4,755		8,523	
その他の投資その他の資産		51,959		50,362		1,596	
投資その他の資産合計		219,806	0.5	107,273	0.3	112,533	104.9
固定資産合計		45,118,359	93.1	39,496,088	94.6	5,622,270	14.2
III 繰延資産							
投資口交付費		5,544		7,295		△1,750	
繰延資産合計		5,544	0.0	7,295	0.0	△1,750	△24.0
資産合計		48,461,069	100.0	41,753,010	100.0	6,708,059	16.1



(単位：千円)

科 目	期 別	第10期 (平成19年12月31日現在)		第9期 (平成19年6月30日現在)		増減	
		金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	前期比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金		65,874		103,423		△37,549	
短期借入金	※1	-		1,000,000		△1,000,000	
未払金		18,174		14,430		3,744	
未払費用		89,946		38,989		50,956	
未払法人税等		479		5,678		△5,199	
前受金		197,051		156,408		40,642	
預り金		13,760		8,834		4,926	
流動負債合計		385,286	0.8	1,327,764	3.2	△942,478	△71.0
II 固定負債							
長期借入金	※1	27,283,000		19,750,000		7,533,000	
信託預り敷金保証金		1,053,821		828,685		225,136	
預り敷金保証金		109,944		106,595		3,349	
デリバティブ債務		33,145		11,559		21,585	
固定負債合計		28,479,911	58.8	20,696,840	49.6	7,783,071	37.6
負債合計		28,865,197	59.6	22,024,604	52.7	6,840,593	31.1
(純資産の部)							
I 投資主資本	※2						
1 出資総額		19,134,417		19,134,417		-	
2 剰余金							
当期未処分利益		481,544		600,995		△119,450	
投資主資本合計		19,615,961	40.5	19,735,412	47.3	△119,450	△0.6
II 評価・換算差額等							
1 繰延ヘッジ損益		△20,089		△7,006		△13,082	
評価・換算差額等合計		△20,089	△0.0	△7,006	△0.0	△13,082	186.7
純資産合計		19,595,871	40.4	19,728,405	47.3	△132,533	△0.7
負債・純資産合計		48,461,069	100.0	41,753,010	100.0	6,708,059	16.1

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)		第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)		増減		
		金額		金額		金額	前期比 (%)	
		金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	前期比 (%)	
1 営業収益								
賃貸事業収入	※1	1,664,747		1,452,853		211,893		
不動産等売却益	※2	-		184,452		△184,452		
			1,664,747		1,637,306	27,441	100.0	
2 営業費用								
賃貸事業費用	※1	730,292		675,995		54,296		
役員報酬		3,300		3,300		-		
資産運用報酬		99,390		88,919		10,470		
資産保管委託報酬		10,883		9,074		1,808		
一般事務委託報酬		21,884		19,912		1,971		
貸倒引当金繰入		4,003		3,423		580		
貸倒損失		2,052		1,630		421		
その他費用		48,191		52,180		△3,989		
			919,997		854,437	65,560	55.3	
営業利益金額			744,750		782,869	△38,118	44.7	△4.9
3 営業外収益								
受取利息		2,517		1,683		833		
雑収入		5,769		259		5,509		
			8,286		1,943	6,342	0.5	0.1
4 営業外費用								
支払利息		255,593		166,590		89,003		
融資関連手数料		8,302		12,246		△3,943		
投資口公開関連費用		1,585		1,766		△181		
雑損失		0		38		△38		
投資口交付費償却		1,750		1,750		-		
			267,232		182,391	84,840	16.1	11.1
経常利益金額			485,804		602,421	△116,616	29.2	36.8
税引前当期純利益金額			485,804		602,421	△116,616	29.2	36.8
法人税、住民税及び事業税		605		6,014		△5,409		
法人税等調整額		3,676	4,281	△4,576	1,438	8,252	0.3	0.1
当期純利益金額			481,522		600,982	△119,459	28.9	36.7
前期繰越利益			21		12	8		
当期未処分利益			481,544		600,995	△119,450	28.9	36.7

## (3) 投資主資本等変動計算書

第10期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期末処分 利益						
平成19年6月30日残高	19,134,417	600,995	19,735,412	△7,006	△7,006	19,728,405
当期変動額						
剰余金の分配	-	△600,973	△600,973	-	-	△600,973
当期純利益	-	481,522	481,522	-	-	481,522
繰延ヘッジ損益	-	-	-	△13,082	△13,082	△13,082
当期変動額の合計	-	△119,450	△119,450	△13,082	△13,082	△132,533
平成19年12月31日残高	19,134,417	481,544	19,615,961	△20,089	△20,089	19,595,871

第9期(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産 合計
	出資総額	剰余金	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期末処分 利益						
平成18年12月31日残高	19,134,417	642,704	19,777,121	△18,257	△18,257	19,758,863
当期変動額						
剰余金の分配	-	△642,691	△642,691	-	-	△642,691
当期純利益	-	600,982	600,982	-	-	600,982
繰延ヘッジ損益	-	-	-	11,250	11,250	11,250
当期変動額の合計	-	△41,709	△41,709	11,250	11,250	△30,458
平成19年6月30日残高	19,134,417	600,995	19,735,412	△7,006	△7,006	19,728,405

## (4) 金銭の分配に係る計算書

科目	期別	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
		金額	金額
I 当期末処分利益		481,544千円	600,995千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		481,533千円 (8,934円)	600,973千円 (11,150円)
III 次期繰越利益		10千円	21千円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる481,533,666円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる600,973,850円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		485,804	602,421
減価償却費		308,815	278,302
投資口公開関連費用		1,585	1,766
融資関連手数料		8,302	12,246
投資口交付費償却		1,750	1,750
受取利息		△2,517	△1,683
支払利息		255,593	166,590
貸倒引当金の増加・減少額(減少:△)		580	3,423
信託有形固定資産の売却による減少額		-	2,203,994
信託預り敷金保証金償却額		△1,101	△115
営業未収入金の増加・減少額(増加:△)		△3,594	28,910
預け金の増加・減少額(増加:△)		△15,013	-
未収消費税等の増加・減少額(増加:△)		△51,312	9,470
差入保証金の増加・減少額(増加:△)		△89,667	-
未払消費税等の増加・減少額(減少:△)		-	△5,522
営業未払金の増加・減少額(減少:△)		△37,549	26,902
未払金の増加・減少額(減少:△)		△3,742	△7,931
未払費用の増加・減少額(減少:△)		48,559	△933
前受金の増加・減少額(減少:△)		40,642	△2,157
預り金の増加・減少額(減少:△)		4,926	△6,240
その他		△4,939	△41,219
小計		947,122	3,269,975
利息の受取額		2,517	1,683
利息の支払額		△270,625	△189,536
法人税等の支払額		△5,804	△2,437
営業活動によるキャッシュ・フロー		673,210	3,079,685
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△940,773	△2,777,362
信託有形固定資産の取得による支出		△4,877,779	△1,034,286
その他の無形固定資産の取得による支出		-	△2,827
預り敷金保証金の支出		△1,750	-
預り敷金保証金の収入		5,099	106,595
信託預り敷金保証金の支出		△77,146	△137,094
信託預り敷金保証金の収入		303,384	82,253
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,588,965	△3,762,721
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		-	1,000,000
短期借入金の返済による支出		△1,000,000	△8,842,004
長期借入金の借入による収入		7,648,000	7,750,000
長期借入金の返済による支出		△115,000	-
投資口公開関連費用		△1,585	△1,766
融資関連手数料		△8,302	△12,246
分配金の支払額		△593,487	△635,222
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,929,625	△741,239
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,013,870	△1,424,275
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,141,069	3,565,345
VI 現金及び現金同等物の期末残高		3,154,940	2,141,069

## (6) 重要な会計方針

期別 項目	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 7年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～34年 信託構築物 3年～34年 信託器具備品 3年～15年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 39年～77年 建物附属設備 8年～34年 構築物 7年～18年 信託建物 26年～65年 信託建物附属設備 3年～32年 信託構築物 3年～8年 信託器具備品 3年～8年</p> <p>②無形固定資産 同左</p>
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	投資口交付費 同左
3 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
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期に納税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おります。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、15,436千円であります。	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期に納税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おります。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、16,194千円であります。
5 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
6 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

期別 項目	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
7 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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。</p>	同左
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具備品 ③ 信託その他の無形固定資産 ④ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(7) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表関係)

項目	期別 第10期 (平成19年12月31日現在)	第9期 (平成19年6月30日現在)																																																								
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>588,293千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>123,243千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3,276千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,754,367千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,067,238千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>16,280,334千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,674,533千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>184,175千円</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>29,334千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>22,020,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td>121千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>45,725,492千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>長期借入金</td><td>27,283,000千円</td></tr> </table>	建物	588,293千円	建物附属設備	123,243千円	構築物	3,276千円	土地	1,754,367千円	信託現金及び信託預金	2,067,238千円	信託建物	16,280,334千円	信託建物附属設備	2,674,533千円	信託構築物	184,175千円	信託器具備品	29,334千円	信託土地	22,020,574千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	45,725,492千円	長期借入金	27,283,000千円	<p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>建物</td><td>314,905千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>76,722千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2,534千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,466,661千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,558,934千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>14,100,655千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,279,334千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>141,672千円</td></tr> <tr><td>信託器具備品</td><td>19,653千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>19,075,590千円</td></tr> <tr><td>信託その他の無形固定資産</td><td>121千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>39,036,787千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>19,750,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,750,000千円</td></tr> </table>	建物	314,905千円	建物附属設備	76,722千円	構築物	2,534千円	土地	1,466,661千円	信託現金及び信託預金	1,558,934千円	信託建物	14,100,655千円	信託建物附属設備	2,279,334千円	信託構築物	141,672千円	信託器具備品	19,653千円	信託土地	19,075,590千円	信託その他の無形固定資産	121千円	合計	39,036,787千円	短期借入金	1,000,000千円	長期借入金	19,750,000千円	合計	20,750,000千円
建物	588,293千円																																																									
建物附属設備	123,243千円																																																									
構築物	3,276千円																																																									
土地	1,754,367千円																																																									
信託現金及び信託預金	2,067,238千円																																																									
信託建物	16,280,334千円																																																									
信託建物附属設備	2,674,533千円																																																									
信託構築物	184,175千円																																																									
信託器具備品	29,334千円																																																									
信託土地	22,020,574千円																																																									
信託その他の無形固定資産	121千円																																																									
合計	45,725,492千円																																																									
長期借入金	27,283,000千円																																																									
建物	314,905千円																																																									
建物附属設備	76,722千円																																																									
構築物	2,534千円																																																									
土地	1,466,661千円																																																									
信託現金及び信託預金	1,558,934千円																																																									
信託建物	14,100,655千円																																																									
信託建物附属設備	2,279,334千円																																																									
信託構築物	141,672千円																																																									
信託器具備品	19,653千円																																																									
信託土地	19,075,590千円																																																									
信託その他の無形固定資産	121千円																																																									
合計	39,036,787千円																																																									
短期借入金	1,000,000千円																																																									
長期借入金	19,750,000千円																																																									
合計	20,750,000千円																																																									
※2 最低純資産額	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	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 同左																																																								



## (損益計算書関係)

期別 項目	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
※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		
不動産賃貸事業収入		
(賃料・共益費)	1,509,729	1,294,636
(その他収入)	155,017	158,216
不動産賃貸事業収益合計	1,664,747	1,452,853
B 不動産賃貸事業費用		
不動産賃貸事業費用		
(維持管理費)	256,675	221,013
(公租公課)	80,239	79,462
(損害保険料)	7,874	7,088
(その他支出)	77,001	90,395
(減価償却費)	308,501	278,036
不動産賃貸事業費用合計	730,292	675,995
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	934,455	776,857
※2 不動産等売却益 の内訳		(単位：千円)
		1. メゾン・ド・クレイン
		不動産等売却収入
		733,053
		不動産等売却原価
		609,334
		その他売却費用
		21,936
		不動産等売却益
		101,782
		2. 上野東相ビル
		不動産等売却収入
		1,729,012
		不動産等売却原価
		1,594,660
		その他売却費用
		51,682
		不動産等売却益
		82,669

## (投資主資本等変動計算書関係)

第10期(自平成19年7月1日至平成19年12月31日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	53,899	—	—	53,899
自己投資口	—	—	—	—

※1 発行可能投資口総口数 200万口

第9期(自平成19年1月1日至平成19年6月30日)

発行済投資口の総口数並びに自己投資口に関する事項

	前期末投資口数 (口)	当期増加投資口数 (口)	当期減少投資口数 (口)	当期末投資口数 (口)
発行済投資口 ※1	53,899	—	—	53,899
自己投資口	—	—	—	—

※1 発行可能投資口総口数 200万口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
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	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成19年12月31日現在) (単位：千円)	(平成19年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
1,087,701	552,493
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,067,238	1,588,576
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,154,940	2,141,069

## (リース取引関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)
(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	(1) リース物件の取得価格相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
(単位：千円)	(単位：千円)
取得価格 相当額	取得価格 相当額
減価償却 累計額相当額	減価償却 累計額相当額
期末残高 相当額	期末残高 相当額
信託器具備品	信託器具備品
6,279	6,279
5,331	4,878
948	1,400
合計	合計
6,279	6,279
5,331	4,878
948	1,400
(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	(注)取得価格相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額
1年内 897千円	1年内 897千円
1年超 51千円	1年超 503千円
合計 948千円	合計 1,400千円
(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。	(注)未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い為、利息相当額の控除を行っておりません。
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料 452千円	支払リース料 444千円
減価償却費相当額 452千円	減価償却費相当額 444千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。	リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法によっております。
2. オペレーティング・リース取引(貸主側)	2. オペレーティング・リース取引(貸主側)
(単位：千円)	(単位：千円)
1年内	1年内
129,410	129,410
未経過リース料	未経過リース料
1年超	1年超
1,309,872	1,374,578
合計	合計
1,439,283	1,503,988

## (有価証券関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6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

## (デリバティブ取引関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行なわない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>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</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

## (退職給付関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6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

## (税効果会計関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">1,163千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">1,209千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,372千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延資産</td> <td style="text-align: right;">223千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">13,055千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,279千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,651千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産の純額)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,651千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	1,163千円	貸倒引当金繰入超過額	1,209千円		2,372千円	繰延資産	223千円	繰延ヘッジ損益	13,055千円		13,279千円		15,651千円		15,651千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">419千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">382千円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">1,340千円</td> </tr> <tr> <td>その他営業雑経費否認</td> <td style="text-align: right;">3,927千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,070千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一括償却資産</td> <td style="text-align: right;">123千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">77千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">4,553千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,755千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産合計</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,825千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産の純額)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,825千円</td> </tr> </table>	未払事業税	419千円	未払事業所税	382千円	貸倒引当金繰入超過額	1,340千円	その他営業雑経費否認	3,927千円		6,070千円	一括償却資産	123千円	繰延資産	77千円	繰延ヘッジ損益	4,553千円		4,755千円		10,825千円		10,825千円
未払事業所税	1,163千円																																						
貸倒引当金繰入超過額	1,209千円																																						
	2,372千円																																						
繰延資産	223千円																																						
繰延ヘッジ損益	13,055千円																																						
	13,279千円																																						
	15,651千円																																						
	15,651千円																																						
未払事業税	419千円																																						
未払事業所税	382千円																																						
貸倒引当金繰入超過額	1,340千円																																						
その他営業雑経費否認	3,927千円																																						
	6,070千円																																						
一括償却資産	123千円																																						
繰延資産	77千円																																						
繰延ヘッジ損益	4,553千円																																						
	4,755千円																																						
	10,825千円																																						
	10,825千円																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.04%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.53%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.88%</td> </tr> </table> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.88%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.04%	その他	0.53%		0.88%		0.88%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.30%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.15%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.24%</td> </tr> </table> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.24%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	支払分配金の損金算入額	△39.30%	その他	0.15%		0.24%		0.24%																		
法定実効税率	39.39%																																						
支払分配金の損金算入額	△39.04%																																						
その他	0.53%																																						
	0.88%																																						
	0.88%																																						
法定実効税率	39.39%																																						
支払分配金の損金算入額	△39.30%																																						
その他	0.15%																																						
	0.24%																																						
	0.24%																																						

## (持分法損益関係)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6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

(関連当事者との取引)

第10期(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第9期(自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (1口当たり情報)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)		第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)	
1口当たり純資産額	363,567円	1口当たり純資産額	366,025円
1口当たり当期純利益	8,934円	1口当たり当期純利益	11,150円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。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。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
当期純利益(千円)	481,522	600,982
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)	481,522	600,982
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

## (重要な後発事象)

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
該当事項はありません。	<p>1 資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年8月20日に以下の資産を取得する予定です。</p> <p>①A50 ユニフォート目黒中町 取得価格 1,500百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 (予定) 取得日 平成19年8月20日 建築時期 平成18年11月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>②B12 小倉興産7・17・20号館 取得価格 3,250百万円 資産の種類 不動産を信託する信託受益権 (予定) 取得日 平成19年8月20日 建築時期 (注) 構造 (注) (注) 以下の3棟で本物件は構成されています。 小倉興産7号館 建築時期 昭和58年3月 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 小倉興産17号館 建築時期 平成2年3月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 小倉興産20号館 建築時期 平成4年7月 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建</p> <p>③C5 ストップサイクル新小岩第一 取得価格 152百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>④C6 ストップサイクル新小岩第二 取得価格 150百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>⑤C7 ストップパーキング平塚紅谷町 取得価格 112百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p> <p>⑥C8 ストップパーキング北浦和 取得価格 81百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -</p>



第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
	⑦C9 ストップパーキング新松田 取得価格 59百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 - ⑧C10 ストップパーキング四街道 取得価格 29百万円 資産の種類 不動産 取得日 平成19年8月20日 建築時期 - 構造 -
—	2 資金の借入れについて 平成19年8月20日付けで、不動産および不動産信託受益権（上記1～8物件）の購入及びその付随費用に充当すること、また、短期借入金を長期借入金に借り替えることを目的に、以下の資金借入を行う予定です。 借入先 : リーマン・ブラザーズ証券株式会社 借入金額 : 7,648百万円 利率 : 3ヶ月円LIBOR+1.00% 借入方法 : 有担保・無保証 借入実行日 : 平成19年8月20日（予定） 返済期日 : 平成22年5月31日 返済方法 : 期限一括返済
—	3 借入金の返済 平成19年8月20日付けで、上記2の借入金により株式会社西日本シティ銀行へ短期借入金1,000百万円を返済する予定です。

## [追加情報]

第10期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	第9期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日)
該当事項はありません。	資産の取得について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算日以降に以下の資産を取得する予定です。 A49 センチュリー鳥屋部 取得価格 300百万円 資産の種類 不動産 売買契約締結日 平成19年6月25日 取得予定日 平成19年9月28日まで 建築時期 平成3年10月 構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建

(8) 発行済投資口数の増減

直近の有価証券報告書（平成19年9月27日提出）における「発行済投資口数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員

当期中における該当事項はありません。

本書の日付現在における役員については、直近の有価証券報告書（平成19年9月27日提出）をご参照下さい。

##### (2) 資産運用会社の役員

当期中における該当事項はありません。

本書の日付現在における役員については、直近の有価証券報告書（平成19年9月27日提出）をご参照下さい。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	第10期 (平成19年12月31日現在)		第9期 (平成19年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	居住用 不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部及び その他の地域	323	0.7	—	—
		小計	323	0.7	—	—
	オフィス ビル等	東京23区	735	1.5	733	1.8
		東京周辺部及び その他の地域	415	0.9	416	1.0
		小計	1,150	2.4	1,149	2.8
	駐車場	東京23区	411	0.8	100	0.2
		東京周辺部及び その他の地域	1,820	3.8	1,525	3.7
		小計	2,232	4.6	1,626	3.9
不動産合計			3,706	7.6	2,776	6.6
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	25,251	52.1	23,841	57.1
		東京周辺部及び その他の地域	5,155	10.6	5,188	12.4
		小計	30,406	62.7	29,030	69.5
	オフィス ビル等	東京23区	5,345	11.0	5,403	12.9
		東京周辺部及び その他の地域	5,436	11.2	2,175	5.2
		小計	10,782	22.2	7,579	18.2
信託不動産合計			41,188	85.0	36,609	87.7
預金・その他の資産			3,565	7.4	2,367	5.7
資産総額計(注2)			48,461 (44,895)	100.0 (92.6)	41,753 (39,385)	100.0 (94.3)

(注1)「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注2)「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載していません。

	第10期 (平成19年12月31日現在)		第9期 (平成19年6月30日現在)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	28,865	59.6	22,024	52.7
純資産総額	19,595	40.4	19,728	47.3
資産総額	48,461	100.0	41,753	100.0

## (2) 投資不動産物件

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

## ① 価格及び投資比率

物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(注4)(%)	期末算定価額(百万円)
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	1,740	1,786	3.9	2,260
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託受益権	629	642	1.4	723
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号	信託受益権	1,317	1,285	2.9	1,460
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	信託受益権	423	403	0.9	469
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託受益権	1,086	1,077	2.4	1,190
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	971	962	2.2	1,030
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託受益権	734	730	1.6	701
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託受益権	678	679	1.5	771
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	信託受益権	621	614	1.4	627
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	502	500	1.1	568
A25	ベルメゾン池上	東京都大田区池上三丁目38番1号	信託受益権	293	290	0.7	350
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,220	2.8	1,340
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,201	2.7	1,300
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	903	2.0	1,000
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,087	2.4	1,140
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,517	3.4	1,660
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,457	3.2	1,610
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,100	2.4	1,200
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	1,069	2.4	1,160
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	1,052	2.3	1,060
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	926	2.0	964
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	843	1.8	885

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	812	1.8	857
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	684	1.5	778
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	662	1.5	685
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	656	1.4	657
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	637	1.4	707
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	613	1.3	637
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町田三丁目4番4号	信託受益権	589	598	1.3	599
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	599	1.3	595
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	572	587	1.3	629
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	580	1.3	627
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	561	1.2	587
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	523	1.1	531
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	300	323	0.7	316
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託受益権	1,500	1,535	3.3	1,600
小計(計36物件)				30,454	30,730	68.0	33,273
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号	信託受益権	443	454	1.0	541
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	2,950	2,666	6.6	3,610
B4	中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号	信託受益権	913	930	2.0	1,370
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	349	327	0.8	377
B7	IWATAビル	神奈川県横浜市港北区新横浜一丁目17番12号	信託受益権	890	840	2.0	1,280
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,294	2.9	1,300
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	735	1.6	875
B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	信託受益権	960	984	2.1	1,030
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	不動産	410	415	0.9	416
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	信託受益権	3,250	3,284	7.3	3,280
小計(計10物件)				12,182	11,933	27.2	14,079

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円)
C1	ストップパーキング 神田須田町	東京都千代田区神田須田町 一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.2	99
C2	ストップパーキング 千葉中央	千葉県千葉市中央区中央 四丁目13番6、13番30	不動産	92	95	0.2	103
C3	ストップパーキング 徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二 丁目29番	不動産	293	305	0.7	274
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅 野三丁目9番17号	不動産	1,100	1,128	2.5	1,120
C5	ストップサイクル 新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目 1301番2	不動産	152	155	0.3	156
C6	ストップサイクル 新小岩第二	東京都葛飾区新小岩1丁目1 番9、1番10、1番25、1番 26	不動産	150	154	0.3	156
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番 7、4番8	不動産	112	115	0.3	116
C8	ストップパーキング 北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北 浦和四丁目8番10、8番11、 8番21、8番22	不動産	81	82	0.2	83
C9	ストップパーキング 新松田	神奈川県足柄上郡松田町松 田惣領字観音前1187番9、 1187番15	不動産	59	62	0.1	61
C10	ストップパーキング 四街道	千葉県四街道市四街道一丁 目7番7	不動産	29	30	0.1	35
小計(計10物件)				2,171	2,232	4.8	2,203
合計(計56物件)				44,808	44,895	100.0	49,555

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をB、駐車場等をCとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については地番を記載しています。

(注3) 「取得価格」とは、不動産売買契約書及び受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。なお、調査依頼先は以下の通りです。

不動産等の名称	不動産鑑定機関の概要	
	名称	住所
新宿アイランド ベイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号
小倉興産東駐車場 小倉興産7・17・20号館	株式会社谷澤総合鑑定所	本 社:大阪市北区中之島二丁目2番7号 中之島セントラルタワー 九州支社:福岡市博多区博多駅前三丁目2番8号
パークビル八雲等、その 他52物件	株式会社 アセットアールアンドディー	東京都新宿区四谷四丁目28番4号YKBエンサイン ビル4F

## ②収益状況等(平成19年7月1日～平成19年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収 入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理 費	公租公課	保険料	その他支 出	減価償却 費③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+ ③)
A4	パークピラ八雲	83,752	70,993	12,758	21,460	9,456	3,966	195	1,881	5,961	62,291	68,253
A6	ジェイ・ステージ若林	24,489	21,956	2,533	9,989	2,738	1,374	110	913	4,853	14,500	19,353
A14	アビタシオンクレール	52,604	48,114	4,490	28,617	8,349	3,530	202	2,831	13,703	23,986	37,690
A15	コートコア百合丘	17,120	15,383	1,737	10,629	3,357	698	77	1,634	4,861	6,490	11,352
A17	コンフォート中目黒	39,428	33,444	5,983	20,212	5,816	1,955	146	3,257	9,037	19,215	28,252
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	27,192	25,846	1,345	13,195	3,616	262	146	2,540	6,629	13,997	20,627
A19	グロースメゾン銀座	18,431	17,425	1,005	9,676	2,451	205	122	2,546	4,350	8,755	13,105
A20	クレールメゾン	26,927	25,159	1,767	9,908	2,923	1,554	148	1,603	3,678	17,018	20,697
A21	稲毛大永マンション	23,806	21,379	2,427	14,355	4,412	1,899	223	1,703	6,117	9,451	15,568
A23	ファイブコート立石	18,920	17,755	1,164	10,950	4,449	1,286	130	1,122	3,961	7,970	11,931
A25	ベルメゾン池上	14,071	13,500	571	5,026	1,951	430	81	635	1,927	9,044	10,972
A26	日神バレーステージ代田橋	42,204	39,624	2,579	26,332	8,864	1,534	141	3,695	12,096	15,872	27,968
A27	日神バレーステージ東長崎	48,038	41,734	6,304	30,478	11,306	2,793	233	3,216	12,928	17,560	30,488
A28	グロースメゾン五反田	27,338	26,772	566	8,857	2,643	925	168	769	4,350	18,480	22,831
A29	グロースメゾン亀戸	34,768	30,541	4,227	14,039	3,704	1,150	211	3,137	5,836	20,729	26,566
A30	エメラルドハウス	44,725	41,881	2,844	19,329	6,604	2,786	253	1,277	8,407	25,395	33,802
A31	アルモニー御茶ノ水	41,153	38,216	2,937	16,936	5,767	1,957	199	2,370	6,642	24,217	30,859
A32	サンクレスト石神井公園	36,728	33,245	3,483	22,183	10,809	3,200	228	1,814	6,130	14,545	20,675
A33	グロースメゾン新横浜	35,718	32,965	2,753	14,373	4,371	2,806	195	1,079	5,921	21,344	27,266
A34	ベルファース上野御徒町	31,427	31,187	240	12,588	4,824	1,138	141	1,129	5,355	18,838	24,194
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	—	7,980	64	1,228	189	1,019	5,479	18,639	24,119
A36	グロースメゾン池袋	25,066	24,351	714	9,940	2,882	768	127	1,014	5,148	15,125	20,274
A37	グロースメゾン用賀	24,170	23,275	895	8,416	2,548	936	130	1,022	3,779	15,754	19,534
A38	ルート立川	23,965	21,466	2,499	10,942	3,924	1,137	114	2,232	3,533	13,022	16,555
A39	渋谷本町マンション	21,837	20,756	1,080	8,510	4,039	919	114	1,666	1,770	13,327	15,097
A40	シティハイツ砧	18,997	17,705	1,292	6,030	1,675	922	127	1,713	1,592	12,966	14,558
A41	アクシズタワー川口並木	24,888	24,139	748	10,250	2,442	1,348	129	1,292	5,038	14,637	19,676
A42	キャピタルハイツ神楽坂	20,568	19,981	586	7,339	2,772	1,102	112	1,717	1,634	13,229	14,863
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	—	4,847	7	1,573	99	617	2,548	13,420	15,969
A44	ベレー目黒	18,690	16,569	2,120	6,932	2,206	586	91	1,849	2,199	11,757	13,957
A45	ワコーレ綱島I	19,982	18,948	1,034	11,220	4,302	972	102	1,942	3,899	8,761	12,661
A46	フォロス中村橋	19,342	16,937	2,405	10,025	2,688	1,086	130	1,907	4,212	9,317	13,529
A47	グロースメゾン海神	24,121	19,989	4,132	15,257	5,121	2,268	132	2,920	4,816	8,864	13,680
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	—	5,333	—	666	110	1,010	3,545	9,372	12,918
A49	センチュリー鳥屋部	10,645	9,602	1,043	6,383	3,432	—	76	69	2,806	4,261	7,067
A50	ユニフォート目黒中町	33,332	30,115	3,217	9,040	2,577	—	183	2,040	4,239	24,291	28,531
B1	アサヒビル	24,255	20,428	3,827	11,523	5,037	2,278	60	1,803	2,344	12,732	15,077
B3	日本橋第二ビル	126,168	116,587	9,580	85,506	18,400	12,468	715	4,405	49,515	40,661	90,177
B4	中野NKビル	59,440	49,114	10,326	20,574	11,424	4,128	90	1,562	3,368	38,865	42,234
B6	インペリアル東久留米D棟	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	13,758
B7	IWATAビル	70,142	53,264	16,878	38,711	17,288	4,707	172	549	15,993	31,431	47,425
B8	近代科学社ビル	49,398	42,324	7,074	24,899	10,646	4,416	219	1,328	8,288	24,498	32,787
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	18,461



物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収 入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理 費	公租公課	保険料	その他支 出	減価償却 費③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+ ③)
B10	ベイサイトコート横浜	48,142	37,551	10,590	21,632	13,192	—	82	917	7,439	26,509	33,949
B11	葉王堂弘前安原店	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	13,649
B12	小倉興産7・17・20号館	128,800	115,643	13,157	47,783	23,582	1	617	1,801	21,780	81,016	102,797
C1	ストップパーキング 神田須田町	2,443	2,443	—	13	—	—	—	—	13	2,430	2,443
C2	ストップパーキング 千葉中央	2,571	2,571	—	22	—	—	—	—	22	2,549	2,571
C3	ストップパーキング 徳山駅前	8,429	8,429	—	34	—	—	—	—	34	8,395	8,429
C4	小倉興産東駐車場	43,488	43,488	—	3,662	—	—	380	—	3,281	39,825	43,107
C5	ストップサイクル新 小岩第一	2,730	2,730	—	27	—	—	—	—	27	2,702	2,730
C6	ストップサイクル新 小岩第二	2,699	2,699	—	21	—	—	—	—	21	2,677	2,699
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	2,040	2,040	—	24	—	—	—	—	24	2,016	2,040
C8	ストップパーキング 北浦和	1,280	1,280	—	12	—	—	—	—	12	1,267	1,280
C9	ストップパーキング 新松田	1,197	1,197	—	15	—	—	—	—	15	1,182	1,197
C10	ストップパーキング 四街道	602	602	—	9	—	—	—	—	9	592	602
	合計(注2)	1,664,661	1,509,729	154,931	730,290	256,675	80,239	7,874	76,999	308,501	934,371	1,242,873

(注1) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注2) 合計欄には期末保有物件の合計を記載しており、売却物件を含んでいないため損益計算書上の数値と一致しません。

## (3)テナント等の概要

## ①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成19年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナントの総数 (注3)	テナント	総賃料収入(千円) (注4)	対総賃料収入比率 (%)	サブリースの種類 (注5)
A4	パークピラハ雲	3,029.50 (注6)	3,029.50	13	13	1	株式会社城西企業	83,752	5.0	パス・スルー型
A6	ジェイ・ステージ若林	1,280.55	1,280.55	20	20	1	株式会社城西企業	24,489	1.5	パス・スルー型
A14	アピタシオンクレール	3,407.19	3,357.69	60	59	1	株式会社城西企業	52,604	3.2	パス・スルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	875.15	22	21	1	株式会社武翔総合管理	17,120	1.0	パス・スルー型
A17	コンフォート中目黒	1,575.68	1,575.68	22	22	1	株式会社長谷工ライブネット	39,428	2.4	パス・スルー型
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1,256.07	1,099.29	28	25	1	株式会社長谷工ライブネット	27,192	1.6	パス・スルー型
A19	グロースメゾン銀座	821.40	780.99	20	19	1	株式会社長谷工ライブネット	18,431	1.1	パス・スルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,741.60	29	28	1	株式会社長谷工ライブネット	26,927	1.6	パス・スルー型
A21	稲毛大永マンション	2,151.41	1,957.88	34	31	1	株式会社長谷工ライブネット	23,806	1.4	パス・スルー型
A23	ファインコート立石	1,358.93	1,358.93	26	26	1	株式会社長谷工ライブネット	18,920	1.1	パス・スルー型
A25	ベルメゾン池上	495.00	495.00	30	30	1	株式会社長谷工ライブネット	14,071	0.8	パス・スルー型
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,684.31	98	93	1	株式会社城西企業	42,204	2.5	パス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,638.44	60	59	1	株式会社城西企業	48,038	2.9	パス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	スターツアメンティーズ株式会社	27,338	1.6	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,096.12	66	53	1	スターツアメンティーズ株式会社	34,768	2.1	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,130.23	96	95	1	株式会社東京学生ライフ	44,725	2.7	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,702.08	65	64	1	株式会社城西企業	41,153	2.5	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	3,029.16	29	29	1	株式会社城西企業	36,728	2.2	パス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社アルデプロプロパティーマネジメント	35,718	2.1	固定賃料型
A34	バルファース上野御徒町	1,351.11	1,330.11	64	63	1	株式会社毎日コムネット	31,427	1.9	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	1.6	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社アルデプロプロパティーマネジメント	25,066	1.5	固定賃料型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社アルデプロプロパティーマネジメント	24,170	1.5	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	株式会社城西企業	23,965	1.4	パス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	982.09	25	21	1	株式会社城西企業	21,837	1.3	パス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	株式会社城西企業	18,997	1.1	パス・スルー型
A41	アクシズタワー川口並木	1,210.74	1,168.46	57	55	1	株式会社アクセス・グループ	24,888	1.5	パス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,141.99	1,141.99	24	24	1	株式会社城西企業	20,568	1.2	パス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	18,268	1.1	固定賃料型
A44	ベレー目黒	557.05	557.05	25	25	1	株式会社武翔総合管理	18,690	1.1	パス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	908.99	834.97	50	46	1	株式会社城西企業	19,982	1.2	パス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	775.41	37	35	1	株式会社城西企業	19,342	1.2	パス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,914.71	34	32	1	スターツアメンティーズ株式会社	24,121	1.4	パス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.9	固定賃料型
A49	センチュリー鳥屋部	1,899.63	1,448.39	42	32	1	株式会社アバマンションオペレーティング	10,645	0.6	パス・スルー型
A50	ユニフォート目黒中町	1,915.50	1,837.97	64	62	1	株式会社ユニホー	33,332	2.0	パス・スルー型
B1	アサヒビル	808.35	733.54	11	10	1	株式会社城西企業	24,255	1.5	パス・スルー型
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株式会社	126,168	7.6	パス・スルー型
B4	中野NKビル	2,128.84	2,128.84	11	11	1	株式会社城西企業	59,440	3.6	パス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナントの総数 (注3)	テナント	総賃料収入 (千円) (注4)	対総賃料収入比率 (%)	サブリースの種類 (注5)
B6	インペリアル東久留米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	株式会社コジマ	(注7)	(注7)	(注8)
B7	IWATAビル	3,286.59	3,286.59	9	9	1	三幸エステート株式会社	70,142	4.2	パス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,450.71	1,450.71	13	13	1	株式会社城西企業	49,398	3.0	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注7)	(注7)	(注7)	(注8)
B10	バイサイトコート横浜	953.72	953.72	5	5	1	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	48,142	2.9	パス・スルー型
B11	薬王堂弘前安原店	1,724.55	1,724.55	1	1	1	株式会社薬王堂	(注7)	(注7)	(注8)
B12	小倉興産7・17・20号館	16,048.97	15,374.46	78	74	1	小倉興産株式会社	128,800	7.7	パス・スルー型
C1	ストップパーキング神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	2,443	0.1	(注8)
C2	ストップパーキング千葉中央	312.40	312.40	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	2,571	0.2	(注8)
C3	ストップパーキング徳山駅前	1,678.49	1,678.49	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	8,429	0.5	(注8)
C4	小倉興産東駐車場	6,950.00	6,950.00	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	43,488	2.6	(注8)
C5	ストップサイクル新小岩第一	131.90	131.90	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	2,730	0.2	(注8)
C6	ストップサイクル新小岩第二	254.53	254.53	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	2,699	0.2	(注8)
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	211.89	211.89	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	2,040	0.1	(注8)
C8	ストップパーキング北浦和	145.32	145.32	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	1,280	0.1	(注8)
C9	ストップパーキング新松田	340.52	340.52	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	1,197	0.1	(注8)
C10	ストップパーキング四街道	107.99	107.99	1	1	1	株式会社アバマンジョップリートパーク	602	0.0	(注8)

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な住宅、事務所及び店舗の合計面積を意味します。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。

(注3) 「テナントの総数」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている物件については、テナント数を1として記載しております。その場合、当該マスターリース会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想定してテナント数を計算しております。

(注4) 「総賃料収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てています。また、合計欄には売却物件による総賃料収入を含んでいないため損益計算書上の数値と一致しません。

(注5) 「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社（サブリース会社）との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。

(注6) 当期より、倉庫面積（31.53㎡）を除いた値を記載しています。

(注7) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注8) 本投資法人または信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されておらず、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されています。

## ②稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期					
		平成17年 12月末日	平成18年 6月末日	平成18年 12月末日	平成18年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日
A4	パークピラ八雲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A6	ジェイ・ステージ若林	95.7	100.0	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A14	アビタシオンクレール	87.4	98.5	100.0	97.1	98.5	98.5	98.5	96.9	94.0	98.5
A15	コートコア百合丘	100.0	100.0	87.8	90.9	88.0	87.8	87.8	91.1	94.0	97.1
A17	コンフォート中目黒	94.2	97.1	96.4	92.8	92.8	92.8	97.8	97.8	97.8	100.0
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	95.4	96.0	96.0	86.0	89.6	87.9	87.9	86.5	91.1	87.5
A19	グロースメゾン銀座	100.0	90.2	94.9	74.8	74.8	74.8	84.9	95.1	95.1	95.1
A20	クレールメゾン	100.0	100.0	89.7	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
A21	稲毛大永マンション	91.4	88.2	94.0	88.2	91.2	94.0	91.0	88.0	88.0	91.0
A23	ファインコート立石	96.4	88.5	96.1	100.0	100.0	92.4	92.4	92.4	100.0	100.0
A25	ベルメゾン池上	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A26	日神バレストージ代田橋	96.8	95.8	92.6	92.0	86.0	86.0	89.1	94.2	96.1	95.1
A27	日神バレストージ東長崎	98.6	98.1	97.9	96.2	94.4	91.6	94.7	98.4	98.4	98.4
A28	グロースメゾン五反田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	98.5	77.1	80.1
A30	エメラルドハウス	—	—	98.9	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0	99.0
A31	アルモニー御茶ノ水	—	—	92.1	97.4	97.4	96.1	93.6	91.0	96.1	97.4
A32	サンクレスト石神井公園	—	—	97.0	94.0	94.0	94.0	94.0	94.0	97.0	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	—	—	98.3	98.5	98.5	98.5	98.5	98.5	100.0	98.4
A35	グランリール亀戸	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	—	—	100.0	93.2	96.6	96.6	96.6	93.2	96.6	100.0
A39	渋谷本町マンション	—	—	91.2	100.0	100.0	95.8	100.0	95.8	92.3	84.1
A40	シティハイツ砧	—	—	94.6	89.2	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	—	—	98.2	96.5	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	—	—	84.5	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0	95.2	100.0
A43	カレッジスクエア町田	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレー目黒	—	—	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	100.0	100.0
A45	ワコレ綱島I	—	—	91.9	91.9	91.9	92.0	97.9	93.8	91.9	91.9
A46	フォロス中村橋	—	—	97.5	96.2	96.2	96.2	96.2	93.7	97.4	95.1
A47	グロースメゾン海神	—	—	100.0	96.7	97.4	91.3	90.6	90.6	90.6	93.8
A48	カレッジスクエア町屋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A49	センチュリー鳥屋部	—	—	—	—	—	81.0	81.0	81.0	81.0	76.2
A50	ユニフォート目黒中町	—	—	—	—	—	95.3	95.3	95.3	96.1	96.0
B1	アサヒビル	100.0	100.0	100.0	72.2	72.2	72.2	72.2	81.5	81.5	90.7
B3	日本橋第二ビル	89.3	100.0	100.0	100.0	89.3	89.3	89.3	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期					
		平成17年 12月末日	平成18年 6月末日	平成18年 12月末日	平成18年 6月末日	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日
B4	中野NKビル	100.0	100.0	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B6	インペリアル東久留米D 棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B7	IWATAビル	73.3	53.4	73.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B8	近代科学社ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B9	新宿アイランド	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B10	ベイサイトコート横浜	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B11	薬王堂弘前安原店	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	—	—	—	—	—	97.6	97.9	96.7	95.8	95.8
C1	ストップパーキング神田 須田町	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C2	ストップパーキング千葉 中央	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C3	ストップパーキング徳山 駅前	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C4	小倉興産東駐車場	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C5	ストップサイクル新小岩 第一	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C6	ストップサイクル新小岩 第二	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C7	ストップパーキング平塚 紅谷町	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C8	ストップパーキング北浦 和	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C9	ストップパーキング新松 田	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C10	ストップパーキング四街 道	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	94.3	93.6	95.9	97.0	96.8	96.4	96.7	97.0	96.9	97.2

(注) 稼働率は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

投資法人の運用並びに分配に関する基本方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

(1) 【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、その規約において「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。

この基本方針に則り、「中長期的な安定収益確保のための運用資産の着実な成長」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。また、資産運用にあたり「運営の透明性」確保に努めます。

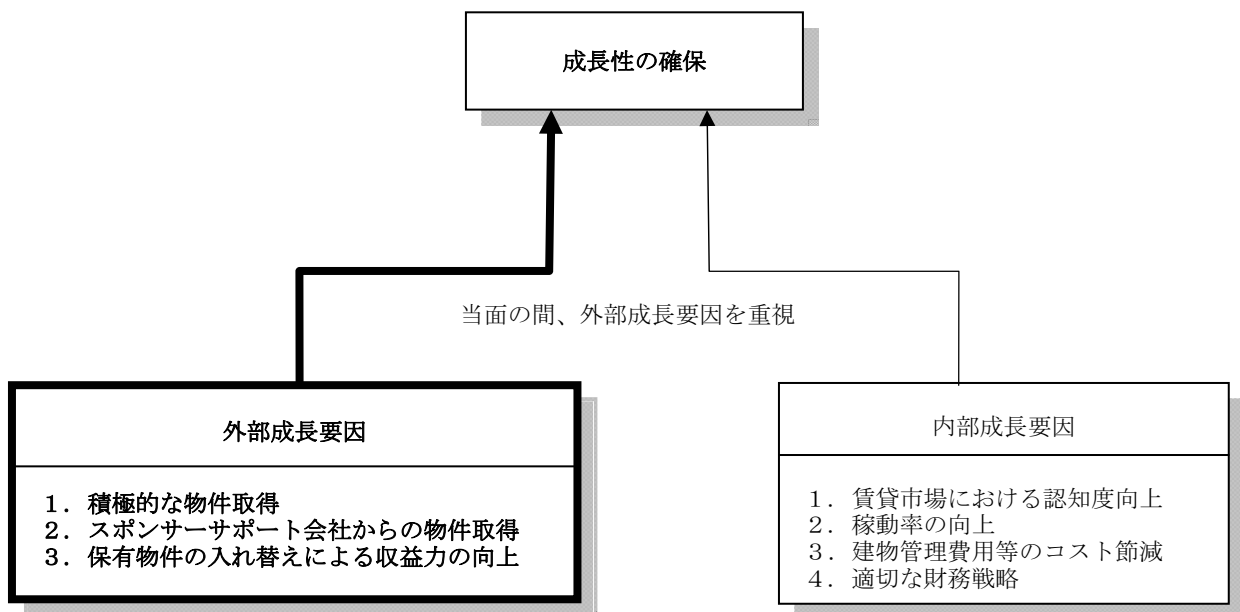
本投資法人の成長戦略として、「外部成長要因」と「内部成長要因」について以下の戦略を実行しますが、投資主価値を高めるためには、一定以上の資産規模を有することが必要であるとの観点から、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行います。

<外部成長要因>

1. 積極的な物件取得
2. スポンサー会社からの物件取得
3. 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

<内部成長要因>

1. 賃貸市場における認知度向上
2. 稼働率の向上
3. 建物管理費用等のコスト節減
4. 適切な財務戦略



本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、積極的な物件取得とスポンサー会社からの物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。

また、「運営の透明性」を確保するため、積極的かつタイムリーな情報開示・スポンサーの干渉を廃した独立した運用体制・意思決定プロセスの明確化と利益相反防止等に係る規程、マニュアルの整備、その遵守を図るコンプライアンス体制を構築しております。

## ② 重点戦略

上記の基本方針を実現するための重点戦略として、以下の3点を掲げます。

- (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用
- (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得
- (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

### (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用

本投資法人は、アパマンショップグループ(注)からのスポンサーサポートを最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得や保有物件の運用に活かすため、平成19年8月7日付にて本投資法人および資産運用会社は株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi、株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。

本投資法人は資産運用会社を通じ、各地域における不動産賃貸市場の分析のために、日本最大の店舗網(平成19年6月末時点における加盟契約店舗数 944店)と賃貸斡旋実績(年間約36万件※FC加盟店含む)を背景としたアパマンショップグループの情報収集・分析能力を活用していきます。また、株式会社AS-SZKiは居住用不動産、株式会社アパマンショップリートパークは駐車場を核とした開発事業やアセットマネジメント事業を行っており、かかる実績に基づく情報収集・分析能力を本投資法人における物件取得に活用していきます。さらに、アパマンショップグループ内には賃貸斡旋およびプロパティマネジメント事業を行っている企業が複数あります。本投資法人は資産運用会社を通じ、アパマンショップグループ内の企業に対し取得予定物件の一部についてプロパティマネジメント業務を委託する予定です。また、他社にプロパティマネジメント業務を委託している場合も、本投資法人は資産運用会社を通じ、賃貸斡旋業務についてアパマンショップグループ内の企業に再委託し、アパマンショップグループのスポンサーサポートを活用する体制を構築していきます。

このように本投資法人は資産運用会社を通じて、かかるアパマンショップグループからのスポンサーサポートを本投資法人の物件取得、管理及び運用に最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

(注)株式会社アパマンショップホールディングスはアパマンショップグループの持株会社であり、本投資法人の資産運用会社の親会社である株式会社パレックスの親会社です。

### (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得

大阪・名古屋・福岡など東京圏以外の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にある一方で、東京圏では物件の取得競争の激化による収益性の低下が進んでいます。このような環境変化を踏まえ、今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸することを防止するため、投資エリアを「東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市)

および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものとし、

なお、本投資法人は、居住用不動産を運用の中心に据えることで、収益の安定性を図っていますが、オフィスビルや商業施設、駐車場等、幅広い用途の物件について投資対象とすることで、投資機会の多様化および収益性の向上を図ります。

#### (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

本投資法人の運用資産は、中長期的な保有を基本方針としますが、ポートフォリオ全体の収益力向上の観点から、以下の内容を総合的に勘案した上で、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビルについては7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

- a. 不動産市況
- b. 物件の将来における収益性と資産価値の増減
- c. 物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み
- d. ポートフォリオ構成等

### ③ 投資不動産の投資および運用方針

資産運用会社は、規約および運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

#### (イ) ポートフォリオ構築方針

##### a. 保有期間

投資対象物件は、中長期的な保有を前提に取得します。ただし、不動産市況、物件の将来における収益性、資産価値、物件の劣化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、早期に売却する場合があります。

##### b. 投資エリア

東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で追求するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行うものとし、

##### c. 用途

居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件に対して、用途別の特性、市場動向およびポートフォリオ構成等を勘案した上で投資します。

なお、アパマンショップグループの有するリーシング能力を活用し、運用資産の稼働率の向上を図ることができる居住用不動産に対し、投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行い、安定的な収益の確保を目指します。

##### d. 規模

###### (i) 運用資産1件当たりの最低投資額

運用資産1件当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合、原則として



居住用物件は5億円以上、オフィスその他の物件は7億円以上としますが、時間貸駐車場物件および不動産対応証券を対象とする場合、原則として5千万円以上とします。

但し、中長期的な安定収益の確保を実現できるものであり、かつポートフォリオの価値の向上に寄与すること期待できる物件については、この限りではありません。

(ii) 運用資産1件当たりの最高投資額

運用資産1件当たりの最高投資額は原則として、当該運用資産取得後のポートフォリオ全体の投資額合計残高の20%以下とします。なお、投資額合計残高とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額総額に、当期に取得した運用資産（当該運用資産も含む）の取得時における鑑定評価額合計を加算した額とします。但し、中長期的な安定収益の確保とポートフォリオ全体の収益性向上が期待できる物件については、この限りではありません。

(iii) スポンサー関係者からの取得価額の制限

投資対象物件の取得価格は、不動産鑑定士の不動産鑑定評価額を参考としますが、中長期的な観点から資産運用会社において評価を行い、投資利回りに重点をおいて総合的に判断した上で決定します。

スポンサー関係者から取得する場合の「取得価額」（不動産等資産そのもの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金および取得費用等は含まないものとします。）は、ウェアハウジングの場合を除き不動産鑑定士の不動産鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 立地

投資対象物件は、前記の投資エリアに定める東京圏および地方政令指定都市で、用途に適した立地に存する物件を第一義的に選定します。

立地の優位性は、投資不動産の価値の劣化を防止する有力な要因である点を考慮し、用途に適した立地を有する物件を選定するよう努めます。

b. 不動産の優位性

投資対象物件は、次の点を総合的に比較考量して周辺地域の競合物件に優位性を有する物件を基本とします。

(i) 敷地の画地条件(規模・形状)、道路接面条件(接面状況、道路幅員)

(ii) 建物の構造・規模・デザイン

(iii) 既存テナントの信用力

(iv) 築年数

c. 建物の耐震性

投資対象物件は、新耐震基準(昭和55年に改正(翌56年施行)された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。)に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保しているものとします。

また、ポートフォリオ全体のPMLは10%以内を目指し、運用を行ないます。投資対象物件に対する損害保険の付与方針については、後記「(ニ) 投資不動産の付保基準」をご参照下さい。

d. 開発物件

原則として建物竣工前の未稼働物件への投資は行わないものとします。但し、建築中の不動産に

については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとしします。

(ハ) 投資不動産の物件調査基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとしします。

項目	内容						
物的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路の状況（幅員・系統・連続性等）と回遊性の状況</li> <li>・最寄駅からの接近性及び乗降客数</li> <li>・商業施設の種類、規模、集積等の状況、営業の種別及び競争の状況、</li> <li>・繁華製の程度及び盛衰の動向</li> <li>・地域の知名度および評判、規模の状況、</li> <li>・地域の競合施設の進出・退出動向、</li> <li>・地域の同一需要圏における競争力の相対的位置付</li> </ul>					
	不動産個別調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資不動産の法定資料との照合確認、土地は位置・形状・規模、建物は構造・用途</li> <li>・接面道路の種別・接面状況</li> <li>・隣地との境界・越境物の有無、</li> <li>・隣接不動産の状況</li> <li>・周辺の嫌悪施設の有無とその影響度、日照・眺望・景観・騒音等環境の状況、</li> <li>・公法上の規制</li> <li>・土壌汚染に関する状況</li> <li>・埋蔵文化財等に関する状況</li> </ul>					
	建物調査	<table border="1"> <tr> <td>建物調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>環境・土壌等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>地震リスク調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul> </td> </tr> </table>	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>	地震リスク調査
建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>						
環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>						
地震リスク調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul>						

項目		内容	
	法的調査	権利関係調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権及び所有権以外の権利関係</li> <li>・賃貸借契約・転貸借契約等の状況</li> <li>・土地の境界確認書や越境に係る覚書等</li> <li>・信託受益権については信託契約の内容</li> <li>・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容</li> <li>・借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額</li> <li>・共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係</li> <li>・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置</li> </ul>
		境界調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地との境界確定の状況</li> </ul>
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等)</li> <li>・地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等)</li> <li>・取引市場の動向(地価水準、投資利回り等)</li> <li>・賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)</li> </ul>	
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居テナントの業種、信用情報(業種・業歴・決算内容・財務状況(オフィス)および属性、賃料支払状況並びに紛争可能性等)</li> <li>・入居テナント数、利用目的等</li> <li>・入居テナントとの契約形態・契約内容とその継続の可能性の有無</li> <li>・近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</li> <li>・入居テナントの占有割合・分布割合等</li> <li>・テナント誘致力の調査</li> </ul>	
	キャッシュ・フロー調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性</li> <li>・長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</li> <li>・費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性</li> <li>・対象不動産の処分可能性</li> </ul>	

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価およびマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については、原則、以下の基準に該当する専門家に依頼する。

①不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所所属員が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼および最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産

鑑定士を擁する事務所であること

②建物状況調査報告書

・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

(二) 投資不動産の付保基準

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人および投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害および事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の損害保険（火災保険および賠償責任保険）の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

なお、前述の基準に係わらず、居住用不動産については、全て地震保険を付保します。

(注) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、および応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額および年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線の評価し、簡易分析(レベル1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

但し、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ホ) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力および資産価値の維持・向上、ならびに収入拡大と管理費用の適正化による運用収益の安定的な成長を図ります。

a. 賃貸管理

1) 賃貸マーケット・テナント動向の把握

現地ヒアリング、マーケットレポートおよびPM会社から収集したマーケット情報に基づき、近隣エリアのマーケット動向(賃料水準・稼働率等)を分析し、当該マーケット動向に即したリーシング活動を行います。

なお、当該マーケット動向に構造的変化が予測される場合には、当該構造的変化による需給動向の影響についても併せて分析します。

## 2) 適切な賃貸条件の検討

近隣エリアでの標準的な賃貸条件（賃料・共益費、期間、敷金・保証金額、礼金・等）およびポートフォリオの全体収入に対する投資対象不動産の収入割合等を総合的に勘案し、最適な賃貸条件（定期借家契約での契約締結を含む。）を検討します。

## 3) テナント管理

既存テナントに対しては、投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたる賃貸借契約の更新ができるよう図ります。

## b. 建物管理

日常的な建物補修管理・テナント管理業務（以下「PM業務」といいます。）については、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）に委託することを基本としますが、資産運用会社は運用資産の共用部分の管理、清掃状態、各種設備の状況等を確認し、常にテナント満足度の維持・向上に努めます。また、建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意しつつ、PM会社の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより当該費用の低減を図ります。

## e. 修繕計画の策定と実施

物理的・機能的価値および競争力の維持・向上を図るため、テナントニーズおよび近隣エリアにおける競合物件のスペックを検討し、迅速かつ確かな修繕計画の策定および工事実施に努めます。

## f. PM会社の選定・管理

## 1) PM会社の選定基準

資産運用会社は以下の点を総合的に評価した上で、投資対象不動産からの安定的かつ最大の収益を得るため、各物件の特性に合わせて最適なPM会社を選定します。

- ・ 業容
- ・ 資格者
- ・ 組織および体制
- ・ 財務基盤
- ・ リーシング能力
- ・ 当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・ マーケット精通度
- ・ レポーティング（事業計画・報告書作成）能力
- ・ 建物・設備管理能力
- ・ 報酬手数料水準

## 2) PM業務受託者の管理方針

## (i) 運営管理のモニタリング

PM会社に対して、各投資物件の特性に合致する適切かつ効率的な運営管理を求めるものとし、本投資法人の決算期毎に当期事業計画を策定し、当該計画に基づいたリーシング、運営管理および修繕について、PM会社の運営管理状態をモニタリングします。

## (ii) PM会社の評価基準

資産運用会社は、定期的に（原則として年一回）PM会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更を行う場合があります。

## (へ) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と投資不動産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動

的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

- ・ 運用資産の効率的な運用および運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。
- ・ 余裕資金の運用に当たっては、資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格および取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、投資口の希薄化にも十分に配慮した上で行うものとします。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額および投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

- (i) 借入金および投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- (ii) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- (iii) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得および評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることは可能とします。
- (iv) 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図るものとします。
- (v) 資金調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るものとします。
- (vi) 借入先の選定に当たっては、複数の金融機関と交渉し、借入金利、手数料等の諸条件につき、借入時点でのマーケット水準を勘案した上で、最も条件の良い借入先を選定するものとします。
- (vii) 借入れ際には、無担保・無保証を原則としますが、金融機関と交渉の結果、運用資産に担保を設定することがあります。
- (viii) 期限一括弁済を原則とします。
- (ix) 運用資産の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前に極度ローンに係る契約を締結できるものとします。

c. 余裕資金運用

- (i) 資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。
- (ii) 運用資産の減価償却、運用資産売却等によりストックした資金の一部は、新たな運用資産の取得原資に充当ないし投資物件への再投資（資本的支出）および借入金の一部弁済（期限前弁済）することができるものとします。
- (iii) 金融デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジに限定して行うものとします。
- (iv) 当面の間は、運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

(ト) 情報開示方針

本投資法人は、法令等の要請する内容及び様式に則り、当投資法人に関する情報を、正確、公平かつ適時に、投資家に対して開示致します。また、法定開示事項以外の情報についても、投資家の投資判断に影響を及ぼすと考えられる場合、適切な方法で開示を行います。

このような考え方の下、

- ・ 正しい情報を

- ・明確でわかりやすく
- ・積極的に、かつタイムリーに
- ・広く公平に

伝わるように発信するよう努めます。

(チ) アパマンショップグループのスポンサーサポート

a. スポンサー企業グループの事業の内容

資産運用会社の親会社である株式会社パレックスは株式会社アパマンショップホールディングス（ヘラクレス上場 銘柄コード：8889）の100%子会社です。株式会社アパマンショップホールディングスとその子会社等の主要な事業内容は次のとおりです。

(注) 株式会社アパマンショップホールディングスの平成19年12月28日付有価証券報告書に基づき記載しています。

【株式会社アパマンショップホールディングスの概要】

商号	株式会社アパマンショップホールディングス
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目1番5号
代表者	代表取締役社長 大村 浩次
資本の額	5,538百万円
設立	平成11年10月20日
事業内容	①賃貸斡旋事業（直営店にて賃貸斡旋を行う賃貸斡旋業務、賃貸斡旋店を全国にフランチャイズ方式にて展開する賃貸斡旋FC業務等） ②PM事業（不動産オーナーから賃貸管理を受託する賃貸管理業務、サブリース業務） ③プリンシパル・インベストメント事業（収益不動産に自ら投資する投資不動産業務、不動産をバリューアップし、販売するバリューアップ事業） ④ファンド事業（不動産ファンドの運用管理を行うファンドマネジメント業務） ⑤コンストラクション事業（建築業務） ④その他事業（不動産ポータル業務、コンストラクションFC事業等） を展開するアパマンショップグループの持株会社

【株式会社アパマンショップホールディングスとその連結子会社】

名称	主な事業内容
株式会社アパマンショップネットワーク	賃貸斡旋事業、他
株式会社アパマンショップリーシング	賃貸斡旋事業、PM事業
小倉興産株式会社	PM事業
株式会社AS-SZKi	コンストラクション事業、プリンシパル・インベストメント事業
株式会社システムソフト	その他事業
株式会社日本地建	賃貸斡旋事業、他
株式会社エイエス出版	賃貸斡旋事業
株式会社オフィスアテンド	PM事業
愛泊満不動産経営管理有限公司	PM事業

アパマンショップコリア	賃貸斡旋事業
株式会社ロッシュ	プリンシパル・インベストメント事業、他
株式会社カンリ	PM事業
駒矢ビル株式会社	プリンシパル・インベストメント事業
株式会社ターナラウンドRE	その他事業
株式会社パレックス	ファンド事業
株式会社アパマンショップリートパーク	PM事業、他
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	その他事業（不動産投資信託の資産運用会社）
その他24社	

【株式会社アパマンショップホールディングスとその持分法適用関連会社】

名称	主な事業内容
株式会社コマーシャル・アールイー	PM事業
Uni asset	賃貸斡旋事業
株式会社ラフォーレ原宿・小倉	その他事業
株式会社イーケア	その他事業

b. スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人および資産運用会社は、アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得及び保有物件の運用に活かすため、株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi及び株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、平成19年8月7日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結し、スポンサーサポートを受けることを合意しています。かかるスポンサーサポート会社との間の不動産等売却情報の提供等に関する覚書の概要は以下のとおりです。なお、本項において、株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi及び株式会社アパマンショップリートパークを「スポンサーサポート会社」と総称します。

(i) スポンサーサポート会社の保有不動産等に係る優先交渉権の付与

スポンサーサポート会社が、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内にスポンサーサポート会社に対して書面又は電磁的方法により回答するものとし、この場合、スポンサーサポート会社は、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(ii) スポンサーサポート会社によるウエアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得および一時的な所有をスポンサーサポート会社に依頼することができます。スポンサーサポート会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、スポンサーサポート会社が自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(i)の規定の適用はありません。

また、本投資法人及び株式会社パレックスは、平成18年2月17日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しています。その概要は以下のとおりです。

(i) 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

株式会社パレックスは、株式会社パレックス、本投資法人及び資産運用会社以外の者(本b.にお



いて、以下「第三者」といいます。)により保有し又は開発・保有を予定する不動産等の売却・仲介情報(以下「不動産等売却情報」といいます。)を知った場合、原則として、出来る限り速やかに、当該不動産等売却情報を、資産運用会社に対して書面により通知するものとします。

(ii) 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

株式会社パレックスが、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後10営業日以内に株式会社パレックスに対して書面により回答するものとし、この場合、株式会社パレックスは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(iii) 株式会社パレックスによるウェアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社パレックスに依頼することができます。株式会社パレックスは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、株式会社パレックスが自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(ii)の規定の適用はありません。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

(イ) 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします(規約第11条第1項)。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権又は地役権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。)の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行うa.及びb.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券(但し、a.及びb.を裏付けとするものに限り。)
- e. 特定目的会社に係る特定社債券(但し、a.及びb.を裏付けとするものに限り。)
- f. 特定目的信託に係る受益証券(但し、a.及びb.を裏付けとするものに限り。)
- g. 投資信託の受益証券(但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限り。)
- h. 投資証券(但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限り。)
- i. 金銭の信託の受益権(信託財産を主としてa.に対する投資として運用するものに限り。)

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)に掲げる特定資産のほか、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります(規約第11条第2項)。

a. 次に掲げる有価証券

- (i) 国債証券
- (ii) 地方債証券
- (iii) 特別の法律により法人の発行する債券
- (iv) 社債券(転換社債及び新株引受権付債券を除きます。)
- (v) 特定目的会社に係る特定社債券(但し、上記(イ)e.で定めるものを除きます。)
- (vi) コマーシャル・ペーパー
- (vii) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記(i)から(vi)までの証券又は証書の性質を有するもの

- (viii) 投資信託の受益証券（但し、上記（イ）g. に定めるものを除きます。）
  - (ix) 投資証券（但し、上記（イ）h. に定めるものを除きます。）
  - (x) 投資法人債券
  - (xi) 外国投資証券
  - (xii) 外国貸付債権信託受益証券
  - (xiii) オプションを表示する証券又は証書
  - (xiv) 預託証書
  - (xv) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
  - (xvi) 貸付債権信託受益権
  - (xvii) 外国法人に対する権利で、上記(xvi)の権利の性質を有するもの
  - (xviii) 株式（但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限りません。）
- b. 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まれます。）
- c. 金融先物取引に係る権利
- d. 金融デリバティブ取引に係る権利
- e. 本投資法人は、上記a. 及びb. に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。
- (i) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限りません。）
  - (ii) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限りません。）
  - (iii) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - (iv) 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。）第667条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限りません。）の出資持分
  - (v) 動産（民法で規定される動産をいいます。）
  - (vi) 本項第1号乃至第4号に掲げるもの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
  - (vii) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
  - (viii) 前各号に掲げる資産への投資に付随して取得するその他の権利
- ② 投資基準及び種類別、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「【投資方針】 ③投資不動産の投資及び運用方針（ロ）投資不動産の取得基準」をご参照ください。
  - (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「【投資方針】 ③投資不動産の投資及び運用方針（イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。