【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年４月20日
【発行者名】	エルシーピー投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　宮崎　俊司
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目５番３号日本橋西川ビル
【事務連絡者氏名】	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役財務部長　　久保　裕司
【電話番号】	03－3272－7311（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	エルシーピー投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　28,320,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　864,000,000円
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

（注１）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

（注２）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券1,800口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】
（以下「一般募集」といいます。）

（１）【投資法人の名称】

エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、LCP Investment Corporationと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、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。なお、本書における投信法の記述は平成18年５月１日に施行される会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。以下「整備法」といいます。）に基づく改正後の規定に基づき記載しています。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

59,000口

（注１）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、指定先（後記「（14）その他　②　申込みの方法等（へ）」に定義されます。）である、ザ・エルシーピー・グループ・エルピー及び株式会社ゼクスからそれぞれ900口（合計1,800口）を上限として借入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「２　売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注２）これに関連して、本投資法人は、上記59,000口の発行とは別に、平成18年４月20日開催の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による1,800口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、みずほ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の1,800口を上限として、本第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成18年６月13日（火）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成18年５月15日（月）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注３）また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成18年５月23日（火）から平成18年６月13日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。
なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

（注４）みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシュー

オプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

（注５）上記（注１）ないし（注４）に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は、新光証券株式会社と協議の上、これらを行います。

（４）【発行価額の総額】

28,320,000,000円

（注）後記「（14）その他　①　引受け等の概要（注１）」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第４条に規定するブック・ビルディング（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況の調査の手続きを行った上で発行価格等を決定する方法をいいます。）の手続きを行った上で決定します。

（注２）発行価格の決定にあたり、平成18年５月２日（火）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人にかかる情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

（注３）投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成18年５月８日（月）から平成18年５月12日（金）までの間、後記「（14）その他　①　引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。

引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受付にあたり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等を中心に需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

（注４）発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「（14）その他　②　申込みの方法等（ニ）」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成18年５月15日（月）（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。

（注５）後記「（14）その他　①　引受け等の概要（注１）」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（注６）販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

（注７）本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年９月20日（本投資法人設立日）とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成18年５月16日（火）から平成18年５月18日（木）まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

後記「（14）その他　①　引受け等の概要」に記載の引受人（証券会社）の全国本支店及び営業所

(11)【払込期日】

平成18年５月22日（月）

(12)【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社　本店

東京都港区芝三丁目33番１号

（注）上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13)【手取金の使途】

一般募集における手取金（28,320,000,000円）については、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限864,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部等に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日（平成18年５月15日（月））に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	20,650口
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目４番１号	20,650口
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	6,490口
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目２番20号	4,720口
三菱ＵＦＪ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目４番１号	2,950口
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目８番１号	1,770口
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木一丁目６番１号	590口
マネックス証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番１号	590口
イー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目６番１号	590口
合計		59,000口

（注１）みずほ証券株式会社及び新光証券株式会社を併せて以下「共同主幹事証券会社」といいます。

上記引受人は、発行価格決定日に決定される予定の引受価額（発行価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

（注２）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間（前記「（８）申込期間」をご参照下さい。）内に申込取扱場所（前記「（10）申込取扱場所」をご参照下さい。）へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日（前記「（11）払込期日」をご参照下さい。）に新投資口払込金に振替充当します。

（ハ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ニ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請し、上場が承認されています。上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成18年５月23日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（ホ）本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年５月23日（火）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の「株券等に関する業務規程」第98条第１項で準用される同規程第42条第１項に従い、一括して機構

に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託される方は、名義書換を行う必要はありません。

（へ）引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー、極東証券株式会社、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社及び株式会社ディックスクロキ並びに本投資法人に対して特定資産を譲渡することに合意している株式会社ゼクス（以下「指定先」と総称します。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ900口、450口、300口、300口、150口及び900口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（１）投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（２）内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

1,800口

（注１）上記売出数は、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従って、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。

（注２）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他　②　申込みの方法等（へ）」に記載の指定先であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー及び株式会社ゼクスからそれぞれ900口（合計1,800口）を上限として借入れる予定の本投資証券です（但し、かかる貸借は、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他　②　申込みの方法等（へ）」に記載するとおり、上記指定先への販売がなされることを条件とします。）。

（４）【売出価額の総額】

864,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（５）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成18年５月16日（火）から平成18年５月18日（木）まで

（注）申込期間については、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（８）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社　本店

東京都千代田区大手町一丁目５番１号

(11)【受渡期日】

平成18年５月23日（火）

（注）受渡期日については、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）(14) その他　②　申込みの方法等（ホ）」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14)【その他】

①　引受け等の概要

該当事項はありません。

②　申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間内（前記「（８）申込期間」をご参照下さい。）に申込取扱場所（前記「(10) 申込取扱場所」をご参照下さい。）へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ハ）本投資証券は、一括して機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託される方は名義書換を行う必要はありません。

３【その他の事項】

（前記１及び２の各「（14）その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

（１）本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

（２）売却・追加発行等の制限

①　後記「第二部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（６）主要な投資主の状況」に記載の本投資法人の各投資主は、本投資法人の設立（平成17年９月20日）にあたり、本投資証券をそれぞれ同所記載の投資口数（合計300口）取得し、本書の日付現在まで保有しており、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、当該投資口を、上場（売買開始）日後６ヶ月を経過する日まで所有することとされます。

②　指定先であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー、極東証券株式会社、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社、株式会社ディックスクロキ及び株式会社ゼクスは、前記「１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他　②　申込みの方法等（へ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ900口、450口、300口、300口、150口及び900口を取得する予定です。各指定先は、一般募集に関連して、共同主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の１年後の応当日までの期間、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、上記のとおり取得することを予定している本投資証券及び前記①記載の本書の日付現在保有している本投資証券について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています。

③　本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の６ヶ月後の応当日までの期間、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、本第三者割当に伴う追加発行を除きます。）を行わない旨、合意しています。

第２【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【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】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヶ月間ですが、第１期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年９月20日から平成18年８月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第32条）。
従って、本書の日付現在、第１期を終了していないため、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、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第25条）。

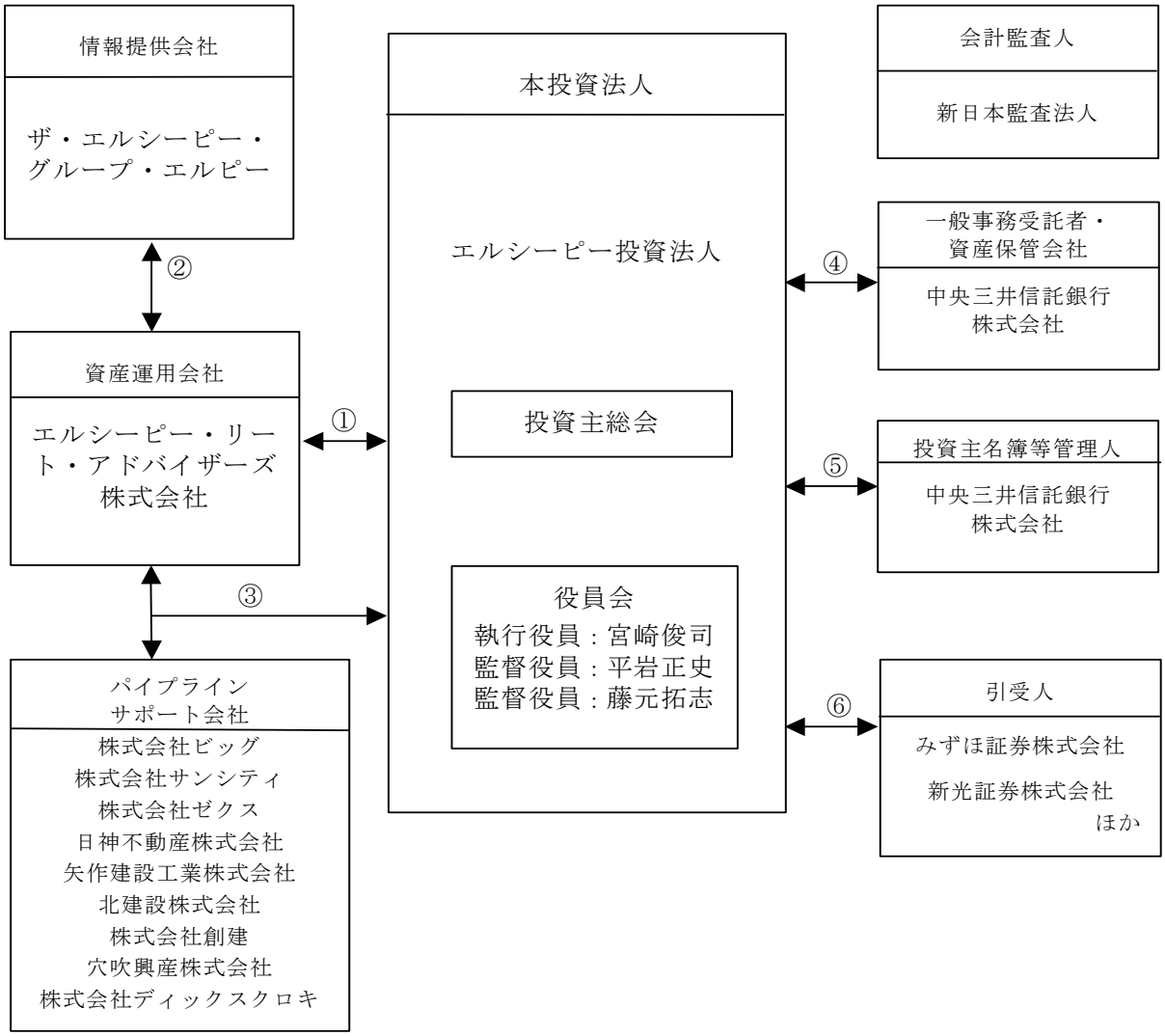
本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成17年９月21日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。

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】

①　本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤	名義書換事務委託契約
⑥	新投資口引受契約

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	エルシーピー投資法人	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、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社	資産運用会社は、平成17年９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、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の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。
一般事務受託者／資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年９月20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４号ないし第６号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。 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本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人は、平成17年９月20日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、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投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項、③実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項、④投資証券不所持の取扱に関する事項、⑤投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項、⑥投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑦投資証券の交付に関する事項、⑧投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項、⑨投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項、⑩金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑪分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑫投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項、⑬委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑭新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項、⑮投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（上記①ないし⑭の事項に関連するものに限ります。）、⑯法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項並びに⑰上記①ないし⑯に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	みずほ証券株式会社 新光証券株式会社 極東証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 三菱ＵＦＪ証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 クレディ・スイス証券株式会社 マネックス証券株式会社 イー・トレード証券株式会社	引受人は、本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・ グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月１日付で資産運用会社との間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、資産運用会社に対して、ＬＣＰスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を行うこととしています。その詳細については、後記「２　投資方針（１）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針　（ロ）ＬＣＰスタイル」をご参照下さい。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社 株式会社ディックスクロキ	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月８日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。その詳細については、後記「２　投資方針（１）投資方針　③　成長戦略（イ）外部成長」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の機構

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15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名を構成員とする役員会により構成されています。また、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

（イ）投資主総会

Ａ．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）。

B．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。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以上に当たる多数決による決議（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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第13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。

C．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34条の９）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条）。

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

A．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。なお、本書における記述は、原則として平成18年５月１日に施行される会社法に基づいています。）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）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

B．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員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20条第１項）。

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

（ハ）会計監査人

A．会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第22条）。

B．本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資

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

C．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23条第１項及び第２項）。

② 投資法人の運用体制

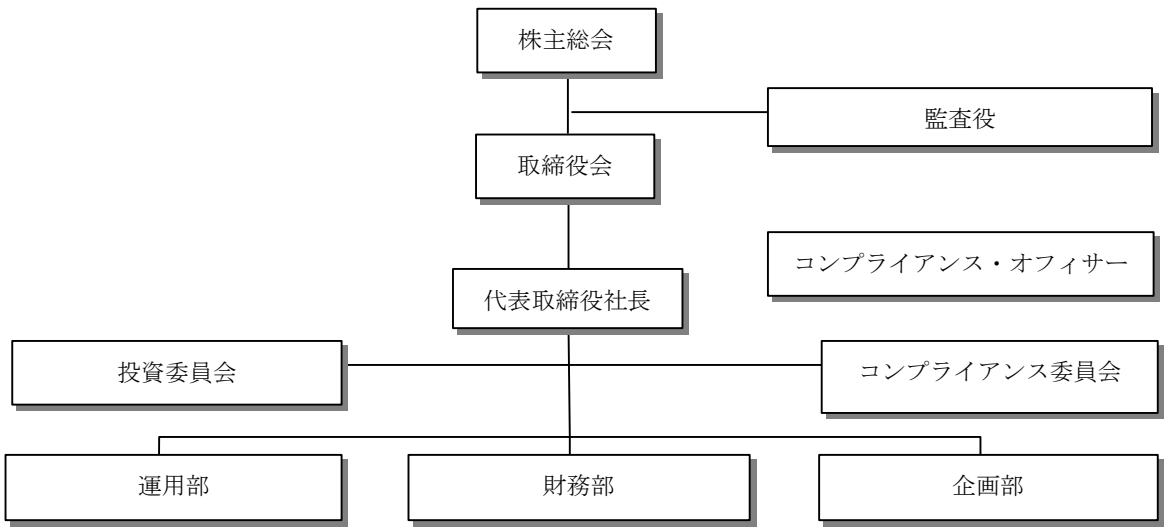
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（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、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守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、運用部、財務部及び企画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します。

組織



（ロ）資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 (2) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 (3) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 (4) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 (5) その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 (2) 投資方針にかかる審議・承認 (3) 運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 (4) 資金調達にかかる審議・承認 (5) スポンサー関係者取引（注）にかかる審議・承認 (6) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 (7) その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等
コンプライアンス・オフィサー	(1) 法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 (2) 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見直し (3) コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 (4) コンプライアンス・チームの任命及び内部検査の実施 (5) 法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 (6) 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 (7) インサイダー情報及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 (8) 苦情・クレームの処理の統括に関する業務

（注）スポンサー関係者（(a) 投信法で定義される利害関係人等、(b)資産運用会社の株主全て及び (c) 上記 (b) に該当する者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。）との取引をいいます。

組織名称	各組織の業務の概略
運用部	(1) 運用ガイドライン等の投資方針の起案 (2) 取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 (3) 運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 (4) 運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 (5) 不動産の管理・維持に関する業務 (6) 不動産市場等の調査・分析 (7) 資産運用実績の分析・評価 (8) 投資委員会運営に伴う事務支援
財務部	(1) 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 (2) 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 (3) 本投資法人の金銭の分配に関する業務 (4) 投資口発行に関する業務 (5) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (6) 投資法人借入金の借入れ及び返済に関する業務 (7) 本投資法人及び投資法人債券の格付取得に関する業務 (8) 経済状況及び市場動向の調査分析 (9) 投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 (11) 投資法人のＩＲ及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務
企画部	(1) 資産運用会社の人事に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 (3) 資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 (4) 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 (5) 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 (6) 経営計画策定に関する業務 (7) 官公署及び関係団体等への対応業務 (8) ＲＥＩＴ業界動向分析 (9) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (10) 法務に関する業務 (11) 各種契約の精査業務 (12) 情報システム機器の管理に関する業務 (13) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (14) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (15) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

（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、企画部長、運用部長、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。投資委員会の決定は、原則として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、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）決定事項

ａ．本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

ｂ．本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｃ．本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

ｄ．本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｅ．その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

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、代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、監査役及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、運用部長及び財務部長をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、運用部長及び財務部長は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低１名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。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１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の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、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。なお、

コンプライアンス委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）決定事項

ａ．コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告

ｂ．投資方針にかかる審議・承認

ｃ．運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｄ．資金調達にかかる審議・承認（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｅ．スポンサー関係者取引にかかる審議・承認

ｆ．法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定

ｇ．その他運用にかかるスポンサー関係者の特定など必要事項の審議・承認・報告等

（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、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、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を選任します。

Ｂ．業務

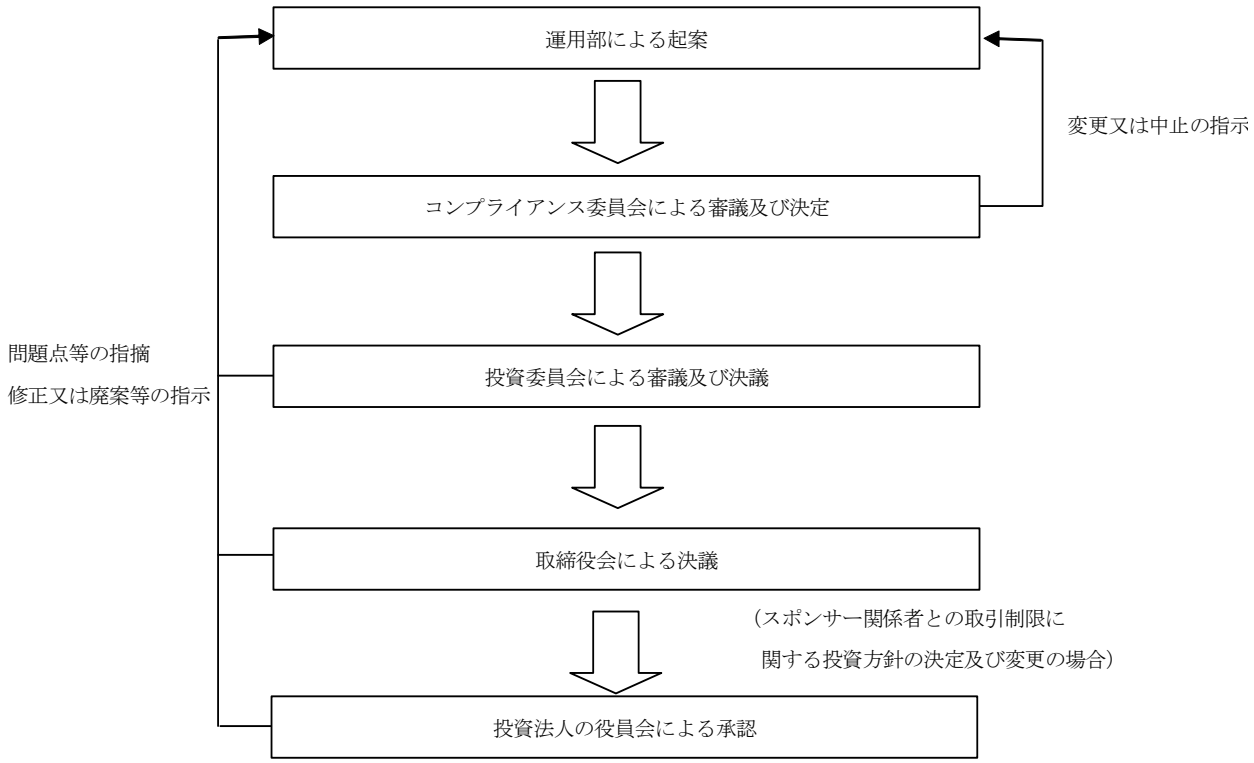
コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

（ホ）資産運用会社の意思決定手続

A．投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、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。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続きの具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。



（ⅰ）運用部による起案

まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともにコンプライアンス委員会に提出します。

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等（法律、政省府令、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証券取引所の諸規則、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その他の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。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守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する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

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等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとします。

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、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、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役会に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役会に提出します。

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

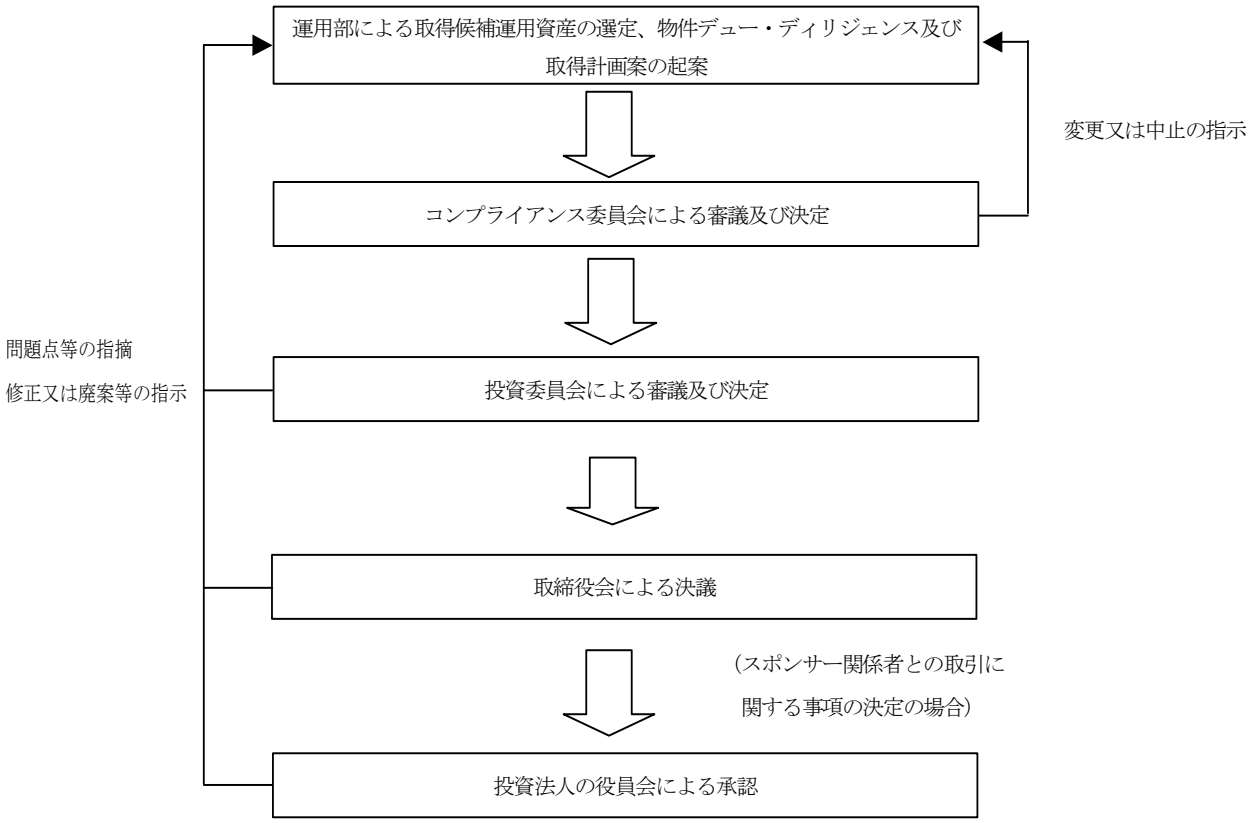
取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社の投資方針となります。

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー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、役員会は、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、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の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．個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。



（ｉ）運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

運用部は、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、運用部長が当該取得計画案をコンプライアンス委員会に提出します。

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画案における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画案については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画案に関する資料を提出します。

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等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画案を提出することができないものとします。

（iii）投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の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等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役会に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役会に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格（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。

（iv）取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により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等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定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。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、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ります。

（v）投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画案を本投資法人の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、役員会は資産運用会社の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等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の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ります。

（vi）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（スポンサー関係者から物件取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合）、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、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

C．運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び管理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手続きで実行されます。但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の下限とします。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が財務部において起案されますが、それ以外の決定手続きについては、運用資産の取得と全く同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行います。

（へ）コンプライアンス体制

A．体制

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。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、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含む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高めることに努めるものとします。また、資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令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法令等遵守状況の監視監督を行います。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に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

B．社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが起案し、コンプライアンス委員会の承認を経た後、取締役会の承認を経て制定します。

C．投資判断における法令等遵守

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、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、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、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守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、中止又は内容の変更が求められます。

D．内部検査の方法

（ｉ）主体

資産運用会社における内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサーにより任命される、内部検査を行う担当者の総称です。

（ⅱ）内部検査の内容

内部検査の内容は以下のとおりとします。

ａ．十分な牽制機能が働く独立した組織を整備するとともに適正な人員配置、人材育成のための態勢整備ができているか否かについての検査

ｂ．各組織の業務及び運営が適正かつ有効に行われているか否かについての検査

ｃ．法令等遵守についての検査

ｄ．その他必要な事項についての検査

内部検査は、１営業期間に１回以上資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法はコンプライアンス・オフィサーが決定します。内部検査は、内部検査計画に基づき、効率的かつ実効性のある方法で行われなければならないものとします。なお、内部検査計画はコンプライアンス・オフィサーが各営業期間の初めに概要を起案し、コンプライアンス委員会で決定されるものとします。その後該当時期において具体的な実施日及び検査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、抜打ち実施を予定する内部検査の抜打ち実施の実効性の確保を図るものとします。

内部検査の実施にあたり、各部署は、求められる書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に協力しなければならないものとします。

（ⅲ）内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正勧告事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役の承認を得た後、同勧告書を検査の対象となった部署の部長に送付するとともに、同勧告書に記載された是正勧告事項に基づく改善計画の作成を求め、さらに、改善計画及び改善状況についての報告を求めなければならないものとします。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	150,000,000円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	300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	出資総額	発行済投資口総数
平成17年９月20日（注）	150,000,000円	300口

（注）本投資法人は、平成17年９月20日に設立されました。

（６）【主要な投資主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有投資口数（口）	比率（注１）（%）
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー（注２）	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	126	42.00
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	36	12.00
株式会社ゼクス	東京都新宿区四谷四丁目28番４号	24	8.00
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目８番１号	24	8.00
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番７号	24	8.00
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	15	5.00
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目５番６号	12	4.00
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目８番14号	12	4.00
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町７番地12	9	3.00
株式会社サンシティ	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目６番１号	9	3.00
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目１番８号	9	3.00
合計		300	100.00

（注１）比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

（注２）ザ・エルシーピー・グループ・エルピーは、ニューヨーク証券取引所に上場している米国のＲＥＩＴであるLexington Corporate Properties Trust（以下「ＬＸＰ」といいます。）の設立関与者のひとつです。なお、ＬＸＰは、オフィス、商業施設、物流施設等を主として賃料だけでなく賃貸にかかわる管理費支出の一部又は全部をテナント負担とするネットリース方式にて運用する米国のＲＥＩＴで、平成５年10月にニューヨーク証券取引所にその株式を上場し、平成17年12月末日現在の資産総額は2,160百万米ドル（百万米ドル未満切り捨て）です。

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、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した資産の運用を基本方針とし、主として、不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等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、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢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、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。

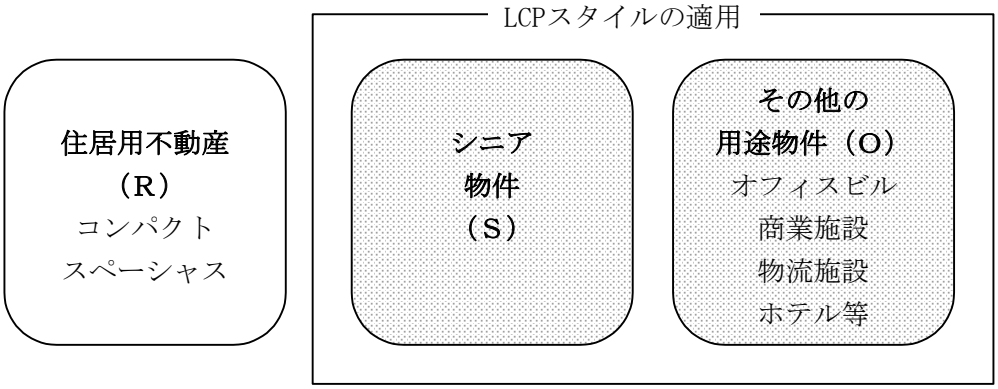
（イ）投資対象の選定方針

本投資法人は、主として住居の用に供される不動産又は高齢者向け居住施設若しくは宿泊施設等が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します。また、これらの投資対象のほか、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産（以下併せて「その他の用途物件」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても分散投資を行うものとします（規約第26条第２項）。なお、本書において、住居の用に供される不動産を「住居用不動産」といい、また、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設を併せて「シニア物件」といいます。なお、有料老人ホーム及びシニア住宅については、後記「（ハ）用途別分散投資　Ｂ．シニア物件」をご参照下さい。また、本書において「高齢者向け居住施設」という場合、宿泊施設等を含むものとします。本投資法人は、上記のとおり分散投資を行うことにより、それぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します。用途別投資比率については、後記「（ハ）用途別分散投資　Ｄ．用途別投資比率」をご参照下さい。

本投資法人は、後記「（ハ）用途別分散投資」に記載のとおり、住居用不動産については賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、また、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用が見込めるものと考えています。他方、シニア物件及びその他の用途物件については、原則として「ＬＣＰスタイル」への適合を取得の条件とすることにより、賃料収入の安定、物件管理負担の軽減等のメリットを追求するとともに、一般の住居用不動産とは異なる用途の物件への分散投資によるリスクの分散を図ります（ＬＣＰスタイルについては、後記「（ロ）ＬＣＰスタイル」をご参照下さい。）。

上記投資対象の選定方針を図で表すと以下のとおりとなります。

〈投資対象物件の概念図〉



（注）上図において「コンパクト」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸をいいます。

また、本投資法人は、全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。地域的投資比率については、後記「（ニ）地域的分散投資」をご参照下さい。

本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散に加え、投資対象不動産の用途に応じてＬＣＰスタイルによる補完を行うことを通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図ります。

（ロ）ＬＣＰスタイル

Ａ．ＬＣＰスタイルの内容

「ＬＣＰスタイル」とは、資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー（The LCP Group L.P.）（以下「米国ＬＣＰ」といいます。）及び米国ＬＣＰが設立に関与し、現在米国ニューヨーク証券取引所に上場している米国のＲＥＩＴであるＬＸＰが培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的、安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した以下の４手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいいます。なお、ＬＸＰはオフィス、商業施設、物流施設等を主としてネットリース方式にて運用する米国のＲＥＩＴで、平成５年10月に米国ニューヨーク証券取引所にその株式を上場し、平成17年12月末日現在の資産総額は2,160百万米ドル（百万米ドル未満切り捨て）であり、米国の中小型株の代表的な指数であるS&P Small Cap 600 Indexにも採用されています。

区分	採用手法
契約内容	（ⅰ）ネットリース （ⅱ）長期契約（注）
契約形態	（ⅲ）賃料固定型マスターリース （ⅳ）一括貸し

（注）原則として契約期間が10年以上の契約のことをいいます。以下同じです。

（ｉ）ネットリース

ネットリースとは、賃料だけでなく、固定資産税、保険料、修繕費・資本的支出等賃貸にかかわる管理費支出の一部又は全部を実質的にテナントに負担させる内容を有する賃貸借契約を指し、これによりかかる費用及び管理にかかる負担を外部化ないし不要化することができます。ネットリースは、主に商業施設や物流施設等で用いられます。

ネットリースを長期契約で締結する場合、貸主にとって賃貸事業収益の見通しが容易かつより確実となり、投資にかかるリスクが減少するメリットが考えられます。他方、ネットリースを長期契約で締結する借主にとっては、自らの必要性に応じて建物管理を行うことが可能になり、管理費支出を賃料に含めて賃貸借条件を決定する場合に比べ、管理費を含む総費用を抑えやすいというメリットがあります。このため、結果的に貸主にとってもテナント獲得上のメリットが得られる場合があります。

以上の観点から、本投資法人は、ネットリースについては原則として長期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図ります。

（ⅱ）長期契約（解約禁止特約付又は定期建物賃貸借契約）

解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約や定期建物賃貸借契約（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。）第38条に定める定期建物賃貸借にかかる契約をいいます。以下同じです。）は、一般的な賃貸借契約と比べてテナントの退去リスクや賃料の下落リスクが低いと考えられます。なお、ＬＣＰスタイルとしての長期契約については、原則として契約期間が10年以上の契約をいうものとします。

（ⅲ）賃料固定型マスターリース

マスターリースとは、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のことで、一般に商業施設やオフィスビル等に対して用いられます。この契約形態のうち、マスターリース契約上の賃借人から受け取る賃料を物件の稼動状況等にかかわらず定額とするものを賃料固定型マスターリースといいます。これにより、物価等の経済変動やその他の環境変化に対応した賃料変動が約定される場合があるものの、貸主が直接エンドテナントに賃貸する場合と比べて、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられます。

（ⅳ）一括貸し

一括貸しとは、転貸を伴わない建物全体の一括賃貸借契約のことで、企業の本社ビル等に対して用いられます。一般に複数のテナントが入居する物件と比べて、賃料固定型マスターリースと同様、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられます。

Ｂ．ＬＣＰグループとのノウハウの共有

資産運用会社は米国ＬＣＰとの間で「情報提供契約（Information Advisory Agreement）」を平成17年11月１日付で締結しており、米国ＬＣＰからＬＣＰスタイルに関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けています。また、米国ＬＣＰのマネージング・パートナーであるロバート・ラスキン氏は、ＬＸＰの受託者委員会会長を務めており、また資産運用会社の非常勤取締役に就任しています。資産運用会社は、これらの米国ＬＣＰとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国ＬＣＰ及びＬＸＰが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用してまいります。

Ｃ．テナントの選定基準

一括貸しや賃料固定型マスターリースのような単独テナントの物件は、一般的に多数の

テナントが入居する物件と比較して、リスク分散の観点からリスクが高いと考えられることがあります。本投資法人ではこのようなリスクを極小化するため、一括貸しや賃料固定型マスターリース等のＬＣＰスタイルを採用する物件のテナントの選定に当たっては、①テナントの本社機能や事業戦略上の重要性を有する施設である等、テナントにとって対象物件が一定の重要性を持ち退出リスクが低いと判断されること、及び、②下記調査項目等に重点を置いたテナント選定を行い、テナント信用力が一定の基準を満たしていると判断されること等を総合的に検討します。

＜テナント選定に当たっての重点調査項目＞

定量的事項	財務内容、資本構成
定性的事項	業歴、営業基盤、業界動向
その他	格付、株価の動向

Ｄ．ＬＣＰスタイル採用物件

本投資法人の取得予定資産（後記「（２）投資対象　③　取得予定資産の概要」に定義されます。）のうち、上記ＬＣＰスタイルを採用する物件の賃貸借契約の内容及び形態は以下のとおりとなっています。

＜ＬＣＰスタイル採用物件＞

物件番号	物件名	用途	ネットリース	長期契約	賃料固定型マスターリース	一括貸し
S-１	ボンセジュール千歳船橋	シニア	○	○		○（注１）
S-２	ボンセジュール四つ木	シニア	○	○		○（注１）
S-３	ボンセジュール日野	シニア	○	○		○（注１）
0-１	大塚セントコアビル	事務所		○	○	
0-２	上野フジタエステート１	事務所		○	○	
0-３	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	事務所			○	
0-４	レキシントン・プラザ八幡	商業		○		
0-５	大木青葉ビル	事務所		○	○	
0-６	ロックタウン須賀川	商業	○	○	○	
0-７	レキシントン・プラザ栄南	事務所				○（注２）
0-８	バロー滝ノ水店	商業	○	○	○	

（注１）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

（注２）レキシントン・プラザ栄南については、マスターリース契約（パススルー型）を介していますが、１つのエンドテナントに一括して賃貸しています。

（ハ）用途別分散投資

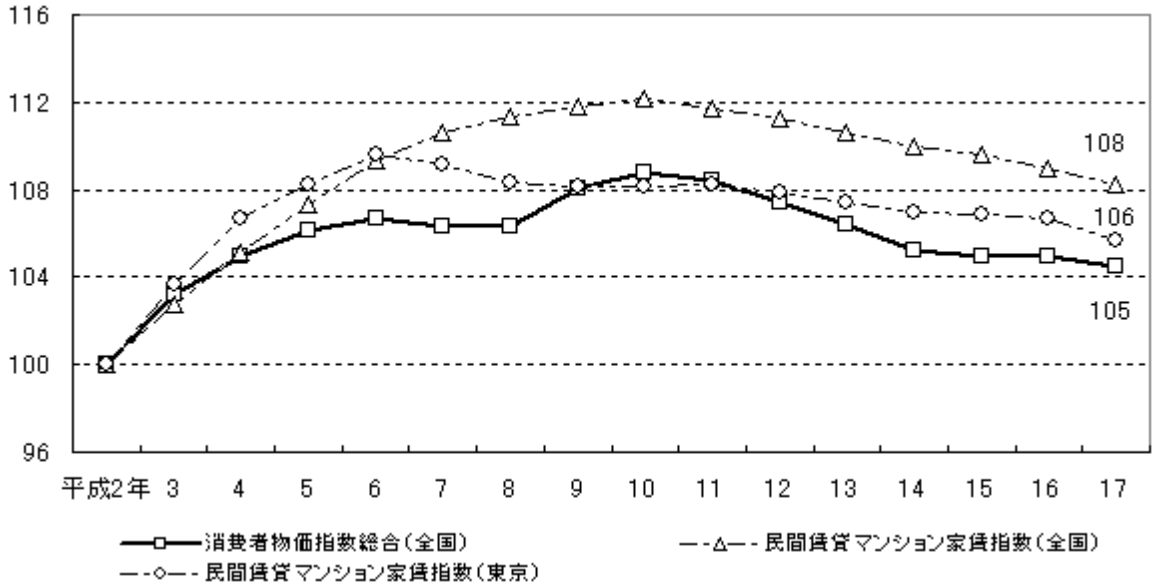
Ａ．住居用不動産

（ｉ）住居用不動産の特徴

本投資法人は、住居用不動産及びシニア物件を投資対象の主体とします。主な投資対象の一つである住居用不動産は一般に、各テナントとの賃貸借契約期間が２年程度と比較的短期間ではあるものの、テナントの大部分が個人であり、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、経済情勢の変動の影響を受けにくく、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えています。

下記のグラフは、下記に示す期間における消費者物価と民間賃貸マンション家賃（全国及び東京）につき、平成２年を100とした場合の推移をそれぞれ指数で表したものです。

＜消費者物価と民間賃貸マンション家賃の推移（指数）＞



（出所）総務省統計局「消費者物価指数月報（平成17年７月）」中、「第１表：中分類指数（全国）」、「第２表：中分類指数（東京都区部）」、「第９表：時系列総合指数（全国・東京都区部）」
同局「消費者物価指数」の長期時系列データ／「品目別価格指数（昭和45年１月～最新月）」

（注）上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、平成２年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

上記のグラフによれば、民間賃貸マンションの家賃は消費者物価の推移と同様の動向を示しますが、比較的安定的に推移しており、特に民間賃貸マンション（全国）の家賃は、より安定しているといえます。

また、住居用不動産はテナントが小規模かつ多数となることから、１テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

（ⅱ）住居タイプ分類

本投資法人は、住居用不動産に対する投資において、種々のタイプの住居用不動産に分散して投資します。これにより本投資法人は幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図ります。かかる観点から、住居用不動産については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握します。

＜住居タイプ分類＞

住居タイプ	特徴
コンパクト	＜想定される入居者＞ 単身居住者 ＜重視される立地環境＞ 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性 ＜居室の標準的な間取り＞ １Ｒ、１Ｋ、１ＤＫ、１ＬＤＫ等の部屋数を有する物件 ＜物件特性＞ 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にあります。
スペーシャス	＜想定される入居者＞ 家族数２～４名程度の一般的家族形態 ＜重視される立地環境＞ オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境 ＜居室の標準的な間取り＞ ２ＤＫ以上の部屋数を有する物件 ＜物件特性＞ 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移するものと考えられます。

（注）「コンパクト」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸をいいます。

B．シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設のうち、シニア物件を主な投資対象の一つとして、投資総額の35％未満を上限として投資することを特徴とします。

なお、シニア物件については以下の特徴を有するものと考えています。

＜シニア物件の特徴＞

シニア物件	＜想定される入居者＞ 60歳以上の単身者・夫婦 ＜重視される立地環境＞ 住宅街に近く、良好な周辺住環境 ＜物件特性＞ 老齢人口の増加を受けて首都圏や地方主要都市での需要は増加傾向にあります。

（ｉ）投資対象とするシニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（シニア物件）への投資を行うこととします。シニア物件についての定義、特徴は以下のとおりです。

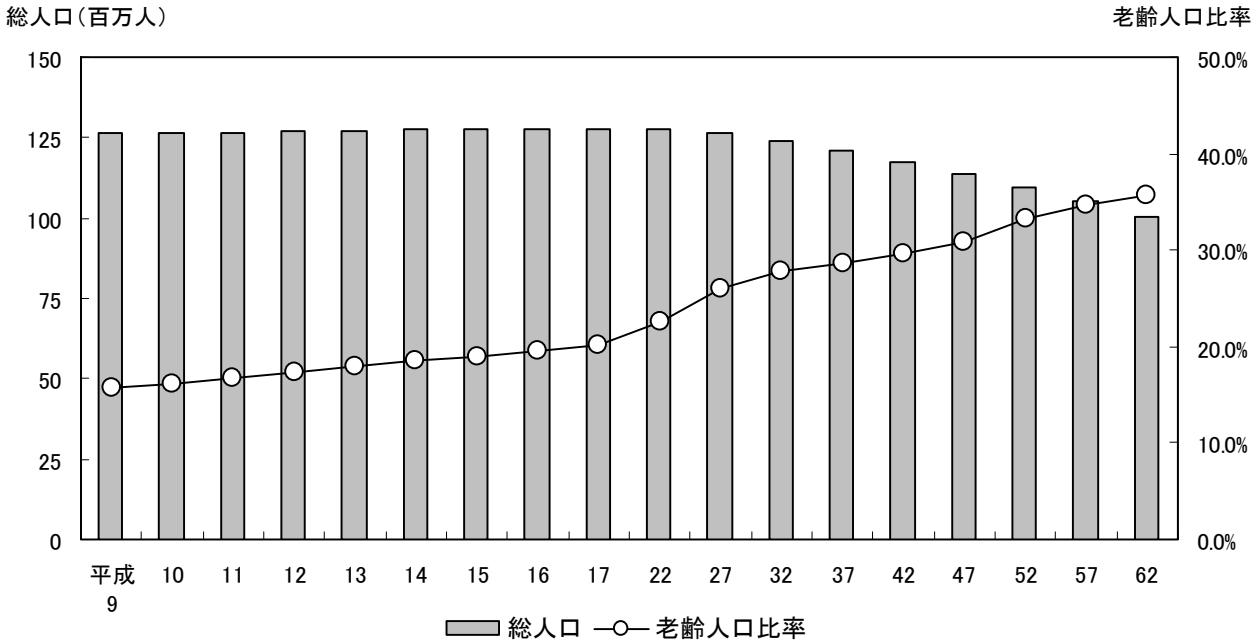
種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）第29条に定義される有料老人ホームを指し、常時10人以上の老人を入居させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設で同法上の老人福祉施設でないものをいいます。 有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。
シニア住宅	シニア住宅とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「高齢者居住法」といいます。）上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指します。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。 ・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 ・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 ・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用

なお、高齢者向けの居住施設としては、上記のほかに、老人福祉法上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成９年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含みます。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者居住法上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては原則として投資対象とは致しません。

（ⅱ）シニアマーケットの拡大

総務省統計局によるとわが国では65歳以上の老人の人口（以下「老齢人口」といいます。）が年々増加しており、平成17年には25,600千人、総人口の20.0％となっています。総人口及び老齢人口比率の推移及び今後の予想を図で示すと以下のとおりであり、総人口は将来的に減少していき、老齢人口比率は増加していくものと予想されています。

＜総人口及び老齢人口比率の推移＞



（注）平成16年分までは総務省統計局「人口推計」各年版に基づく実績値を記載しています。
平成17年分については、総務省統計局「人口推計月報」による平成17年10月１日現在における確定値を記載しています。
平成18年分以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成14年１月推計）」に基づく予想値を記載しています。

老齢人口の増加を受けて、高齢者向けの居住施設に対する需要は高まっており、有料老人ホームの設置施設数も下表のとおり増加しています。

＜全国の有料老人ホーム設置施設数の推移＞

	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年
設置施設数	298	350	400	508	694	1,045

（出所）厚生労働省「社会福祉施設等調査（平成16年）」

また、財団法人高齢者住宅財団によると、シニア住宅については、その認定が開始された平成７年以後平成18年２月までに14件が認定されています。老齢人口の今後のさらなる増加を受け、シニア物件への需要は拡大していくものと考えられます。シニア物件を含む高齢者向け居住施設の運営管理には独自のノウハウが必要ですが、資産

運用会社は、高齢者向け居住施設の運営管理のノウハウを有するパイプラインサポート会社である株式会社ゼクスとの協働を通じて、拡大の見込まれるシニア物件の取得機会を確保することができるものと考えています。また、シニア物件への投資については、以下のとおり原則としてＬＣＰスタイルへの適合性を条件として投資することによって、安定したキャッシュフローを確保することが可能であると考えています。

（ⅲ）シニア物件の管理方針

本投資法人ではシニア物件への投資に当たっては、一括貸しを活用したＬＣＰスタイルによる運営を行うことを原則とします。

シニア物件の運営に当たっては資産運用会社の株主であるゼクス不動産投資顧問株式会社の親会社であり、シニア物件の運営に実績のある株式会社ゼクスのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。なお、平成18年１月31日現在、株式会社ゼクスはその連結子会社を通じて、健常高齢者者向けシニア住宅である「チャーミングシリーズ」３物件、要介護者向け有料老人ホームである「ボンセジュールシリーズ」13物件及びその他１物件のシニア物件計17物件の運営を行っています。また、本投資法人ではシニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供できるものと考えています。なお、取得予定資産中のシニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木及びボンセジュール日野については、いずれもジャパンケアサービス株式会社との間で締結された覚書に基づき、同社がバックアップオペレーターとなる予定です。なお、ジャパンケアサービス株式会社は、ジャスダック証券取引所に上場しています。

Ｃ．その他の用途物件

本投資法人は、住居用不動産及びシニア物件とは異なるその他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産）等へ投資を行うことにより、住居用不動産及びシニア物件に対する賃貸需要や賃料相場が何らかの理由により減少又は下落するリスクを分散させるメリットが得られると考えています。一方、その他の用途物件のテナントは基本的に企業であり、その数は比較的少数となることから、景気変動の影響等を受け易いという特徴がありますが、本投資法人は、その他の用途物件の取得については、原則としてＬＣＰスタイルへの適合性を条件とすることとしており、これにより安定したキャッシュフローを確保することが可能と考えています。このように、本投資法人及び資産運用会社は、その他の用途物件についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ、原則としてＬＣＰスタイルへの適合性を条件として投資します。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします。但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。

（ｉ）オフィスビル

テナント退去リスクを極小化するため、①テナントの本社機能が入居している、又はテナントの事業戦略上重要である施設であること等、テナントにとって対象物件が一定の重要性を持ち退出リスクが低いと判断されること、②定期建物賃貸借契約を取り入れる等テナントとの契約関係の安定化が確保されていること、又は③賃料固定型マスターリース契約を締結することが可能であることを原則として投資対象とします。

（ⅱ）商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象としますが、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたもので、かつ、10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約の契約形態にあるものを原則とします。

（ⅲ）物流施設

消費地、生産地への近接性や高速道路、港湾、空港へのアクセスを考慮して投資対象を検討しますが、10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約の契約形態にあるものを原則とします。

（ⅳ）ホテル

10年以上の解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約又は定期建物賃貸借契約を締結することが可能であり、ホテルの経営・運営に伴うリスクを回避できる物件のみに投資するものとします。またホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮します。

Ｄ．用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、着実な成長と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運用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。

＜用途別投資比率＞

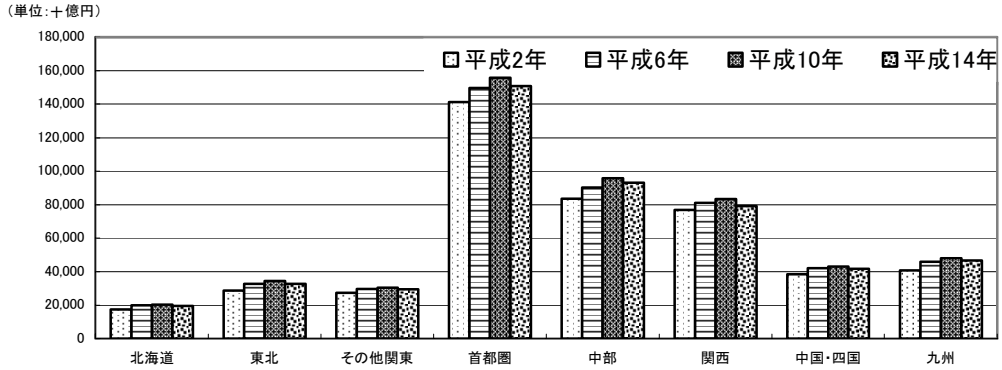
不動産関連資産の用途	組入比率 （取得価格ベース）
住居用不動産　（Ｒ）	35％以上65％未満
シニア物件　（Ｓ）	35％未満
その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）　（Ｏ）	50％未満

（ニ）地域的分散投資

本投資法人は、その規約により、主として首都圏（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地域をその投資対象地域とします（規約第26条第３項）。また、本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。各地域及び各地域におけるパイプラインサポート会社については、後記「③　成長戦略　（イ）外部成長　Ａ．パイプラインサポート会社との協働」をご参照下さい。

以下の図は、県内総生産を各地域ごとに合算してグラフにしたものです。総生産額で見た場合、首都圏以外の地域においても、相当程度の経済規模があるということができ、首都圏以外の地域に分散投資を行う意義が認められると考えられます。

＜各地域における総生産の推移＞



（出所）内閣府　経済社会総合研究所　「県民経済計算」

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資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。

なお、着実な成長と中長期的な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。

＜地域別投資比率＞

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	50％以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	50％未満 １地域（注）当たりの投資額：25％以下

（注）後記「③　成長戦略（イ）外部成長　A．パイプラインサポート会社との協働　＜地域毎のパイプラインサポート会社＞（注１）」をご参照下さい。

③　成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとしており、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指します。

（イ）外部成長

A．パイプラインサポート会社との協働

本投資法人は、物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、それぞれ以下の不動産会社・ディベロッパー各社（以下「パイプラインサポート会社」といいます。）との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。

＜地域毎のパイプラインサポート会社＞

地域（注１）	パイプラインサポート会社
北海道地域	株式会社ビッグ 本社所在地：札幌市中央区 代表者氏名：代表取締役　村上　幸三 設立　　：昭和62年１月 上場の有無：非上場 概要　　：札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業 （平成17年11月末日現在又は同日に終了した決算期）（注２） 資本金　　：48百万円　　売上　　：2,152百万円 経常利益　：256百万円　　総資産　　：4,441百万円 純資産　　：428百万円
東北地域	株式会社サンシティ 本社所在地：仙台市青葉区 代表者氏名：代表取締役社長　小出　泰啓 設立　　：平成４年２月 上場の有無：東京証券取引所第二部上場 概要　　：東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力。 （平成17年12月末日現在又は同日に終了した決算期） 資本金　　：3,503百万円　　売上　　：35,178百万円 経常利益　：2,932百万円　　総資産　　：35,233百万円 純資産　　：10,852百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
首都圏及びその他関東地域	株式会社ゼクス 本社所在地：東京都新宿区 代表者氏名：代表取締役　平山　啓行 設立　　：平成８年６月 上場の有無：東京証券取引所第二部上場 概要　　：不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力 （平成17年５月末日現在又は同日に終了した決算期） 資本金　　：1,067百万円　　売上　　：12,564百万円 経常利益　：1,539百万円　　総資産　　：43,671百万円 純資産　　：4,058百万円
	日神不動産株式会社 本社所在地：東京都新宿区 代表者氏名：代表取締役社長　荒　一雄 設立　　：昭和50年３月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要　　：東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開 （平成17年３月末日現在又は同日に終了した決算期。なお、決算期の変更に伴い、当該決算期は６ヶ月間となっています。） 資本金　　：3,659百万円　　売上　　：20,776百万円 経常利益　：1,504百万円　　総資産　　：57,090百万円 純資産　　：26,527百万円
中部地域	矢作建設工業株式会社 本社所在地：名古屋市東区 代表者氏名：取締役社長　山田　文男 設立　　：昭和24年５月 上場の有無：東京証券取引所第一部上場 概要　　：愛知県内最大手（注３）の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注力。 （平成17年３月末日現在又は同日に終了した決算期） 資本金　　：6,057百万円　　売上　　：95,596百万円 経常利益　：3,424百万円　　総資産　　：91,465百万円 純資産　　：18,129百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
関西地域	北建設株式会社 本社所在地：大阪府吹田市 代表者氏名：代表取締役　北　靖久 設立　　：昭和39年11月 上場の有無：非上場 概要　　：大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開 （平成17年９月末日現在又は同日に終了した決算期）（注２） 資本金　　：80百万円　　売上　　：2,468百万円 経常利益　：373百万円　　総資産　　：26,011百万円 純資産　　：5,914百万円
	株式会社創建 本社所在地：大阪市淀川区 代表者氏名：代表取締役　吉村　孝文 設立　　：昭和61年９月 上場の有無：非上場 概要　　：関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開 （平成17年５月末日現在又は同日に終了した決算期） 資本金　　：40百万円　　売上　　：14,243百万円 経常利益　：714百万円　　総資産　　：30,675百万円 純資産　　：2,073百万円
中国・四国地域	穴吹興産株式会社 本社所在地：香川県高松市 代表者氏名：代表取締役社長　穴吹　忠嗣 設立　　：昭和39年５月 上場の有無：大阪証券取引所第二部上場 概要　　：中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力 （平成17年６月末日現在又は同日に終了した決算期）（注４） 資本金　　：257百万円　　売上　　：39,030百万円 経常利益　：1,661百万円　　総資産　　：26,884百万円 純資産　　：3,204百万円

地域（注１）	パイプラインサポート会社
九州地域	株式会社ディックスクロキ 本社所在地：福岡市中央区 代表者氏名：代表取締役　黒木 透 設立　　：平成３年３月 上場の有無：ジャスダック証券取引所上場 概要　　：福岡市を中心にマンション等賃貸不動産の企画・開発・販売及び管理運営を展開 （平成17年３月末日現在又は同日に終了した決算期） 資本金　：325百万円　　売上　　：20,226百万円 経常利益：590百万円　　総資産　：15,648百万円 純資産　：1,403百万円

（注１）本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方６県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方９県を、「関西地域」とは近畿地方２府４県を、「中国・四国地域」とは中国地方５県及び四国地方４県を、「九州地域」とは九州地方８県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがあります。以下同じです。

（注２）株式会社ビッグ及び北建設株式会社の資本金、売上、経常利益、総資産及び純資産の記載数値につき、各社は公認会計士又は監査法人による監査を受けていません。

（注３）平成17年３月期の完成工事高をベースとしています。

（注４）平成17年12月末日現在の資本金は、755百万円です。

（注５）株式会社ゼクス、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社及び穴吹興産株式会社の資本金、売上、経常利益、総資産及び純資産の記載数値は連結決算数値を記載しています。

各パイプラインサポート会社は、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」に基づき、大要以下に掲げる役務を本投資法人に提供するものとされています。このように、本投資法人は全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介において実績を有し、安定した取引基盤を有する各パイプラインサポート会社を通じて、本投資法人の投資基準に合致した不動産に関する情報を幅広く取得する機会の確保を図っています。

（情報提供サービス）

各パイプラインサポート会社は、資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。資産運用会社がその情報を受領した後７営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

（マーケットリサーチサービス）

本投資法人及び資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

B．パイプラインサポート会社との協働による取得実績

上記のとおり、本投資法人はパイプラインサポート会社との協働を通じて、物件の取得機会の確保を図ります。なお、取得予定資産のうち、パイプラインサポート会社又はその親会社、子会社若しくは関連会社又はこれらが運用を受託する特別目的会社やこれらの役員等から取得予定の物件（但し、本投資法人が取得予定資産を取得するに当たり、本投資法人に譲渡する目的で当該取得予定資産を一時的に保有する場合は含みません。）は以下のとおりです。

＜パイプラインサポート会社との協働による取得予定資産＞

パイプラインサポート会社	物件名	取得予定価格（百万円）（注１）	取得予定資産に占める比率（%）（注２）
株式会社サンシティ	レキシントン・スクエア萩野町	411	0.9
	レキシントン・プラザ八幡	4,760	10.5
	小　計	5,171	11.3
株式会社ゼクス	ピュアシティ六本木	525	1.2
	モンセラート四谷	557	1.2
	ホメストイーストヒルズ	521	1.1
	ホメスト池尻	806	1.8
	ボンセジュール千歳船橋	791	1.7
	ボンセジュール四つ木	765	1.7
	ボンセジュール日野	699	1.5
	大塚セントコアビル	2,540	5.6
	上野フジタエステート１	1,840	4.0
	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	1,038	2.3
	大木青葉ビル	847	1.9
	小　計	10,929	24.0
矢作建設工業株式会社	ヴィスコンティ覚王山	397	0.9
	小　計	397	0.9
株式会社創建	ルナコート塚本	632	1.4
	小　計	632	1.4
パイプラインサポート会社との協働による取得予定資産　合計		17,129	37.6
取得予定資産　合計		45,508	100.0

（注１）「取得予定価格」欄の金額は、各取得予定資産の取得にかかる停止条件付譲渡契約に記載された売買金額（消費税相当額は含みません。）を記載しています。なお、百万円未満の金額を四捨五入しています。

（注２）「取得予定資産に占める比率」欄には、本投資法人のポートフォリオ全体の取得予定価格の総額に対する上記各取得予定資産の取得予定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３）利害関係者等又はスポンサー関係者等からの取得予定資産にかかる現所有者と本投資法人の関係については、後記「（２）投資対象　③　取得予定資産の概要」をご参照下さい。

（ロ）内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

A．収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

（ⅰ）投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。

（ⅱ）テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

（ⅲ）取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

B．運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

（ⅰ）妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。

（ⅱ）ネットリースを積極的に導入することによる運営・管理負担の極小化を推進します。

（ⅲ）全国に分散した多数のプロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムの導入の検討及び物件追加購入・テナント入替等が本投資法人に与える影響につき適正かつ多様に試算することが可能なシミュレーションシステム等の統一的・効率的な管理システムの導入を検討しています。

C．プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い全国に分散した多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域毎にその地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定し、原則として当該会社に集中してプロパティ・マネジメント業務を委託する方針です。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定します。

また、資産運用会社は、首都圏地域等独自に十分な情報を収集できる地域を除き、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、必要に応じて各地域の資産運用会社の株主の協力を得る予定であり、これにより、正確かつ適切な情報を収集することができるものと考えています。

④　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、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額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以上となるよう運用します。

（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（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第９項に規定する不動産等の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

⑤　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、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指し、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）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．規模

（住居用不動産・シニア物件）

原則として、１物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

（その他）

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

Ｂ．投資金額

（ｉ）投資金額の下限

原則として１物件当たりの投資金額は３億円以上とします。

（ⅱ）投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、１物件当たりの投資金額の当該物件取得後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。

Ｃ．設備施設

（住居用不動産・シニア物件）

戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

（その他）

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

Ｄ．耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率（地震ＰＭＬ値）（注）が20％以下の物件を原則とします。なお、地震ＰＭＬ値が20％を超える場合又は個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値が10％を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

（注）予想最大損失率（地震ＰＭＬ値）については、後記「（２）投資対象　⑤　建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）等の概要」をご参照下さい。

Ｅ．環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

（ⅰ）アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況

（ⅱ）地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

Ｆ．築年数

建物への投資につき、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物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年６月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

Ｇ．未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼動物件（注）である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼動物件である不動産等については、投資額、稼動予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼動物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼動物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10％を超えないことを条件とします。

（注）建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼動物件となった不動産等については、その後の稼動状況（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）にかかわらず引続き稼動物件とみなします。なお、かかる稼動物件に該当しない物件を、以下「未稼働物件」といいます。

Ｈ．開発案件への投資

各地域のパイプラインサポート会社によるサポートを得ることが可能な物件を中心に、第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

Ｉ．権利関係

（ⅰ）共有の場合

ａ．共有持分割合が50％以下であっても当該物件を取得することができるものとします。

ｂ．処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

ｃ．収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を行います。

（ⅱ）区分所有の場合

ａ．処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

ｂ．収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限りません。）を講じます。

また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居用不動産への投資額（注）のうち原則33％を超えないこととします。

（注）投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

（ⅲ）借地の場合

a．借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法上の借地権を対象とします。

b．借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。

c．底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

（ⅳ）担保権・用益権の場合

a．購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。

b．第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

（ロ）投資不動産のデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

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。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	＜法人の場合＞ テナントの業種、業歴、規模、上場／非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 ＜個人の場合＞ ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圏分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況

	評価項目	調査事項
物理的調査	立地要因	①　街路の状況、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　利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③　周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④　日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤　地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥　都市計画及び地域計画 ⑦　前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ
	建築・設備・仕様概要	＜各用途共通＞ ①　意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②　内外装の部材のグレード ＜住居用不動産・シニア物件＞ 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 ＜その他＞ 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等
	耐震性能診断（注）	①　新耐震基準又はそれと同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（注）	①　関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 ②　建物状況調査報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み ③　管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	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、土壌汚染状況等

	評価項目	調査事項
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤ 区分所有の区分性 ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦ 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・特約等の内容 ⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨ 信託受益権については信託契約の内容
	テナント属性	① テナントの使用目的及び契約形態 ② テナントとの紛争の有無
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

（注）本投資法人は、物件を取得するに当たり、独立の第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、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。）で定める耐震性能についての確認を行っています。取得予定資産についての確認については、後記「（２）投資対象　⑤　建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）等の概要」をご参照下さい。

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レベルの均一化を図るとともに、取引に当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（地震ＰＭＬ値を含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託します。

（ハ）保有期間

原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図ります。但し、戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を売却する場合もあります。

（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、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事を行うことにより、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．テナント営業

・リーシングの実施に当たって、営業期間毎に本投資法人の運用資産毎のリーシング計画を策定します。

・リーシング計画には、周辺地域又は商圏における新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

C．リーシング活動の展開

（周辺地域又は商圏の動向）

・マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺地域又は商圏におけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺地域又は商圏において構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業、新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

（重点営業先の選定）

・周辺地域又は商圏におけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

（最適な賃貸条件の検討）

・個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃貸収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借契約であるか否か等）を総合的に判断します。

（既存テナント動向の把握）

・既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、ニーズや不満、増床希望等をいち早く把握することに努めます。

D．リーシング方針

資産運用会社は取得した投資不動産について賃貸を行うときは、以下の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

・優良テナントを選別すること。

・新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報を調査して十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

（ｉ）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下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 　－　勤務先の規模・業種 　－　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
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

Ｅ．テナント管理方針

（ｉ）テナント管理

・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望等については迅速かつ誠実に対応します。

・テナントへの入居指導・管理を行うことにより、物件を常に良好な管理状態に保ち、テナントの満足度の向上に努めます。

・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行います。

（ⅱ）賃料回収保全策

・資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い延滞解消に努めます。

・原則として保証人のない個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付すこととします。

Ｆ．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下に、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、不具合の発見されたものについては、迅速に修繕を行います。

（ⅱ）修繕計画

中長期的な視野から物件の競争力維持向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。

Ｇ．プロパティ・マネジメント会社（ＰＭ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

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い全国に分散した多数の取得資産のプロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域毎にその地域に精通し、運営管理実績のある会社を選定し、原則として当該会社に集中してプロパティ・マネジメント業務を委託する方針です。

（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。

・不動産運営管理の経験・能力
・取得予定資産における実績
・関係業者とのネットワーク
・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
・新規テナントの募集能力
・組織体制
・財務体質
・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
・当該不動産関連資産に関するレポーティング能力
・報酬及び手数料の水準

また、資産運用会社は、首都圏地域等独自に十分な情報を収集できる地域を除き、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域の資産運用会社の株主の協力を得る予定です。

（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必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

・テナントからの入金状況
・経費等の支出状況
・テナントの入退居の状況
・建物管理の状況
・テナントからの要望、クレームとそれに対する対応状況
・当該運用対象不動産所在地近隣の賃貸市場動向

（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業務遂行状況についてチェックを行います。その結果、資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、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。

（ホ）付保の方針

Ａ．損害保険の付保に関しては、当該建物の火災や事故等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、適正とされる火災保険や包括賠償責任保険等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、災害による影響と損害保険料とを比較検討して、付保の判断を行います。なお、地震ＰＭＬ値が20％を超える物件及び個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値が10％を超過する場合には、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

（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、以下のＡ．ないしＦ．の各事項を考慮の上、以下のａ.ないしｃ.の場合に個別不動産の売却の検討をすることがあります。

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・安定性

Ｅ．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み

Ｆ．ポートフォリオの構成における重要性

ａ．戦略的重要性が失われた場合

例）老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合

ｂ．魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例）立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合

ｃ．戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合

例）空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリューアップが図れた場合

⑥　財務方針

（イ）基本方針

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、修繕費又は分配金の支払い、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します。但し、借入金と投資法人債をあわせた限度額は１兆円を超えないこととします。

（ロ）借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努めます。

（ハ）総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）は、原則として60％を上限の目処として運用します。但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60％を超えることがあります。

（ニ）本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、金融デリバティブ取引（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第14号において定義されます。）を行うことがあります。

（ホ）本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預かり金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

（ヘ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

（ト）投資口の追加発行を行う場合、本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、これを行います。

⑦　開示方針

（イ）資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

（ロ）情報開示に関しては、投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針です。

（ハ）利害関係人との取引の透明性を確保するために、利害関係人との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的に開示を行います。

（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27条）を示します。

（イ）不動産等

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併せて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

（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（有価証券に該当するものを除きます。）

（ⅴ）当事者の一方が相手方の行う上記Ａ．又は上記（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（有価証券に該当するものを除きます。）

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」と総称します。）

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

（ⅱ）受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（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。）

（ロ）その他の特定資産

本投資法人は、上記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）コールローン

（ⅲ）有価証券（投信法に定めるものをいいます。）

（ⅳ）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ⅴ）信託財産を主として上記（ⅰ）ないし（ⅳ）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（有価証券に該当するものを除きます。）

Ｂ．金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）特定資産以外の資産

本投資法人は、実質的に不動産等への投資を目的とする場合又は不動産等への投資に付

随するものに限り、上記（イ）及び（ロ）に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。

Ａ．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（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。）

Ｂ．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

Ｃ．資産流動化法において定める特定出資

Ｄ．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。）上の組合の出資持分

Ｅ．民法上の動産

Ｆ．信託財産として上記Ａ．ないしＥ．を信託する信託の受益権

Ｇ．上記Ａ．ないしＦ．のほか、東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」において定める「不動産関連資産」のうち特定資産以外の資産

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「（１）投資方針　⑤　運用方針」をご参照下さい。

（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「（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 取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下表に掲げる不動産及び信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を、本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本投資法人の発行する投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権譲渡契約（以下「停止条件付信託受益権譲渡契約」といいます。）又は停止条件付不動産譲渡契約（以下「停止条件付不動産譲渡契約」といい、停止条件付信託受益権譲渡契約とあわせて、「停止条件付譲渡契約」といいます。）を、各取得予定資産の現所有者である売主との間で既に締結しています。

なお、以下に記載の取得予定資産の売主は、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当し、あるいは、これに準ずるものに該当します。従って、これらの取得予定資産の取得にかかる停止条件付譲渡契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。詳細については、後記「７　管理及び運営の概要　（２）　利害関係人との取引制限　⑤　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」をご参照下さい。

・　スポンサー関係者である極東証券株式会社又はその関連会社が出資を行っている特別目的会社（有限会社六本木インベストメント、茅場町インベストメント有限会社又は有限会社八丁堀インベストメント）より取得予定の物件：

物件名	現所有者の取得時期
カーザエルミタッジオ	平成17年５月27日
藤和シティコープ新大塚Ⅱ	平成16年３月26日
藤和シティコープ飛鳥山公園	平成16年３月26日
コスモ西大島グランステージ	平成16年６月29日
藤和シティコープ浅間町	平成16年３月26日
レキシントン・スクエア北堀江	平成16年６月29日
レキシントン・スクエア新町	平成16年６月29日

（注）「カーザエルミタッジオ」は有限会社六本木インベストメントが個人より、
「藤和シティコープ新大塚Ⅱ」は茅場町インベストメント有限会社が藤和不動産株式会社より、
「藤和シティコープ飛鳥山公園」は茅場町インベストメント有限会社が藤和住販株式会社より、
「コスモ西大島グランステージ」は有限会社八丁堀インベストメントが株式会社ＪＩＰより、
「藤和シティコープ浅間町」は茅場町インベストメント有限会社が藤和不動産株式会社より、
「レキシントン・スクエア北堀江」及び「レキシントン・スクエア新町」は有限会社八丁堀インベストメントがエフテック株式会社より、それぞれ取得しています。
なお、これらの前所有者は、いずれもスポンサー関係者ではなく、また、スポンサー関係者と特別の関係を有していません。

・　スポンサー関係者であるゼクス不動産投資顧問株式会社と資本関係にある①株式会社ゼクス及び②株式会社ゼクスコミュニティ並びに③これらの会社若しくはその関連会社が出資を行っている特別目的会社又は株式会社ゼクスが運用の委託を受けている特別目的会社（有限会社東銀座インベストメント、有限会社ゼット・エフ・ワン、有限会社日比谷インベストメント、有限会社ゼット・コア、有限会社ゼット・イー・エヌ、有限会社クロス・スクェア、有限会社銀座インベストメント又は有限会社ニューエクセレントアセット）より取得予定の物件：

物件名	現所有者の取得時期
シティハウス東京新橋	平成17年１月27日
ピュアシティ六本木	平成17年12月27日
ウィンベル神楽坂	平成18年１月13日
西早稲田クレセントマンション	平成17年12月27日
レキシントン・スクエア曙橋	平成17年１月27日
モンセラート四谷	平成17年12月27日
ホメストイーストヒルズ	平成17年12月27日
レキシントン・スクエア下北沢	平成17年３月30日
ホメスト池尻	平成17年12月27日
ビクセル武蔵関	平成18年１月13日
レクセルマンション上野松が谷	平成17年12月27日
ロイヤルパーク大町	平成17年１月27日
レキシントン・スクエア萩野町	平成17年12月27日
ヴィスコンティ覚王山	平成17年12月27日
ルナコート塚本	平成18年１月13日
ボンセジュール千歳船橋	平成15年６月27日
ボンセジュール四つ木	平成14年７月24日
ボンセジュール日野	平成16年９月30日
大塚セントコアビル	平成16年４月５日
上野フジタエステート１	平成17年12月27日
クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	平成17年12月27日
レキシントン・プラザ八幡	平成17年12月27日
大木青葉ビル	平成17年３月25日
ロックタウン須賀川	平成18年１月13日
レキシントン・プラザ栄南	平成17年１月27日
バロー滝ノ水店	平成17年12月27日

（注）「シティハウス東京新橋」は有限会社東銀座インベストメントが住友不動産株式会社より、
「ピュアシティ六本木」及び「ホメストイーストヒルズ」は有限会社ニューエクセレントアセットが平成16年８月に有限会社トーセンインターナショナル（事業会社の設立した特別目的会社）からこれらを取得した有限会社ゼット・エフ・ワンより、
「ウィンベル神楽坂」及び「ビクセル武蔵関」は有限会社ニューエクセレントアセットが有限会社シー・エム・アール・ワン（投資顧問会社の設立した特別目的会社）より、
「西早稲田クレセントマンション」は有限会社ニューエクセレントアセットがトータルハウジング株式会社より、
「レキシントン・スクエア曙橋」は有限会社東銀座インベストメントが株式会社青山メインランドより、
「モンセラート四谷」は有限会社ニューエクセレントアセットが平成16年８月に有限会社高橋地所（事業会社の設立した特別目的会社）からこれを取得した有限会社ゼット・エフ・ワンより、
「レキシントン・スクエア下北沢」は有限会社日比谷インベストメントがトータルハウジング株式会社より、
「ホメスト池尻」は有限会社ニューエクセレントアセットが平成16年８月に有限会社エスピーシー新宿（事業会社の設立した特別目的会社）からこれを取得した有限会社ゼット・エフ・ワンより、
「レクセルマンション上野松が谷」は有限会社ニューエクセレントアセットが扶桑レクセル株式会社より、
「ロイヤルパーク大町」は有限会社東銀座インベストメントが平成16年12月に株式会社サンシティからこれを取得したリバウンド有限会社（住宅地の造成業等を行う事業会社）より、
「レキシントン・スクエア萩野町」及び「レキシントン・プラザ八幡」は有限会社ニューエクセレントアセットがその建築時（平成17年８月及び平成17年12月）から保有していた株式会社サンシティより、
「ヴィスコンティ覚王山」は有限会社ニューエクセレントアセットがその建築時（平成15年９月）から保有していた矢作地所株式会社（スポンサー関係者である矢作建設工業株式会社の全額出資子会社）より、
「ルナコート塚本」は有限会社ニューエクセレントアセットがその建築時（平成16年２月）から保有していた個人（スポンサー関係者である株式会社創建の代表者）より、
「ボンセジュール千歳船橋」及び「ボンセジュール四つ木」は、株式会社ゼクスがそれぞれ三菱地所株式会社及び洋和興産株式会社より、
「ボンセジュール日野」は株式会社ゼクスコミュニティ（スポンサー関係者である株式会社ゼクスが過半を出資する子会社）が中央三井信託銀行株式会社より、
「大塚セントコアビル」は有限会社ゼット・コアが株式会社栄建ハウスより、
「上野フジタエステート１」は有限会社ニューエクセレントアセットが平成15年６月に翔和建物株式会社からこれを取得した有限会社ゼット・イー・エヌより、
「クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ」は有限会社ニューエクセレントアセットが平成14年２月に株式会社山三西武地産（土地）及びカブトデコム株式会社（建物）からこれを取得した有限会社クロス・スクェアより、
「大木青葉ビル」は株式会社ゼクスが大木建設株式会社より、
「ロックタウン須賀川」は有限会社ニューエクセレントアセットがロック開発株式会社より、
「レキシントン・プラザ栄南」は有限会社銀座インベストメントが株式会社ハヤカワカンパニーより、
「バロー滝ノ水店」は有限会社ニューエクセレントアセットが株式会社バローより、それぞれ取得しています。
なお、有限会社東銀座インベストメント、有限会社ゼット・エフ・ワン、有限会社日比谷インベストメント、有限会社ゼット・コア、有限会社ゼット・イー・エヌ、有限会社クロス・スクェア、有限会社銀座インベストメント及び有限会社ニューエクセレントアセット並びに株式会社ゼクス、株式会社ゼクスコミュニティ、株式会社サンシティ、矢作地所株式会社及び株式会社創建以外の上記の当事者は、スポンサー関係者ではなく、また、上記に記載の他スポンサー関係者との特別の関係を有していません。また、スポンサー関係者及びスポンサー関係者と特別の関係を有する前所有者についてのみ、その前々所有者（もしある場合）及びその取得時期を記載しています。

本投資法人は、前記「（１）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針」に記載のとおり、主として住居用不動産及びシニア物件に投資するものとしつつ、ＬＣＰスタイルに基づく賃貸が可能と判断されるその他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル等）にも投資することにより分散投資を図ります。以下では、取得予定資産について、当該取得予定資産が主として用いられる用途に基づき各取得予定資産の用途を分類しています。

（イ）取得予定資産の用途、物件名称、地域、信託受託者、信託期間満了日、鑑定評価額、取得予定価格及び投資比率は以下のとおりです。

＜取得予定資産の概要①＞

用途	物件番号	名　称	地域	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額（百万円）	取得予定価格（百万円）	投資比率（%）
住居	R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	2,790	2,790	6.1
住居	R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	525	525	1.2
住居	R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	3,690	3,690	8.1
住居	R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	2,190	2,190	4.8
住居	R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,600	1,600	3.5
住居	R-6	モンセラート四谷	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	557	557	1.2
住居	R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,240	1,240	2.7
住居	R-8	ホメストイーストヒルズ	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	521	521	1.1
住居	R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	2,700	2,700	5.9
住居	R-10	ホメスト池尻	首都圏	中央三井信託銀行株式会社	平成28年１月31日	806	806	1.8
住居	R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	937	937	2.1
住居	R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	529	529	1.2
住居	R-13	ビクセル武蔵関	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	703	703	1.5
住居	R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,130	1,130	2.5
住居	R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	909	909	2.0
住居	R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,240	1,240	2.7
住居	R-17	ロイヤルパーク大町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	564	564	1.2
住居	R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	411	411	0.9
住居	R-19	ヴィスコンティ覚王山	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	397	397	0.9
住居	R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	596	596	1.3
住居	R-21	レキシントン・スクエア新町	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	421	421	0.9
住居	R-22	ルナコート塚本	関西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	632	632	1.4
小計						25,088	25,088	55.1

用途	物件番号	名　称	地域	信託受託者	信託期間満了日	鑑定評価額（百万円）	取得予定価格（百万円）	投資比率（%）
シニア	S-１	ボンセジュール千歳船橋	首都圏	－	－	791	791	1.7
シニア	S-２	ボンセジュール四つ木	首都圏	－	－	765	765	1.7
シニア	S-３	ボンセジュール日野	首都圏	－	－	699	699	1.5
小計						2,255	2,255	5.0
事務所	0-１	大塚セントコアビル	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	2,540	2,540	5.6
事務所	0-２	上野フジタエステート１	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,840	1,840	4.0
事務所	0-３	クロス・スクエアＮＡＫＡＮＯ	首都圏	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	1,038	1,038	2.3
商業	0-４	レキシントン・プラザ八幡	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	4,760	4,760	10.5
事務所	0-５	大木青葉ビル	東北	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	847	847	1.9
商業	0-６	ロックタウン須賀川	東北	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,510	2,510	5.5
事務所	0-７	レキシントン・プラザ栄南	中部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年１月31日	2,400	2,400	5.3
商業	0-８	バロー滝ノ水店	中部	中央三井信託銀行株式会社	平成27年12月30日	2,230	2,230	4.9
小計						18,165	18,165	39.9
合計						45,508	45,508	100.0

（注１）「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方６県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方９県を、「関西」とは近畿地方２府４県を、それぞれ表します。

（注２）鑑定評価額の価格時点は平成18年１月31日であり、鑑定評価額は百万円未満を四捨五入しています。

（注３）「取得予定価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

（注４）「投資比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（注５）三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月１日を合併期日とするUFJ信託銀行株式会社及び三菱信託銀行株式会社の合併に伴う社名変更後の名称です。

（ロ）取得予定資産の所在地、構造・階数、建築時期、所有形態、敷地面積及び延床面積は以下のとおりです。

＜取得予定資産の概要②＞

物件番号	名称	所在地	構造・階数	建築時期	所有形態		敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）
					土地	建物		
R-1	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番１号	SRC、RC、12F	平成16年８月19日	所有権	区分所有	729.7	5,727.5
R-2	ピュアシティ六本木	東京都港区六本木七丁目11番12号	RC、４F	昭和63年７月29日	所有権	区分所有	431.4	707.1
R-3	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町６番15号	RC、６F/B１F	平成16年２月13日	所有権	区分所有	2,742.6	6,695.1
R-4	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号	RC、６F	昭和62年７月１日	所有権	所有権	2,378.5	5,013.7
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町３番８号	RC、９F	平成16年12月１日	所有権	所有権	512.5	2,237.1
R-6	モンセラート四谷	東京都新宿区荒木町７番３号	RC、７F	昭和63年３月31日	所有権	所有権	316.5	839.7
R-7	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	RC、９F/B１F	平成15年12月６日	所有権	所有権	433.3	1,523.5
R-8	ホメストイーストヒルズ	東京都目黒区東山一丁目21番13号	RC、５F	昭和61年５月22日	所有権	所有権	575.2	1,286.7
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	東京都世田谷区羽根木一丁目９番14号	RC、11F/B1F	平成17年２月28日	所有権	所有権	1,694.3	5,287.2
R-10	ホメスト池尻	東京都世田谷区三宿一丁目４番７号	RC、５F	昭和62年12月25日	所有権	所有権	865.2	1,542.6
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号	SRC、11F/B１F	平成５年５月24日	所有権	区分所有	440.9	2,646.8
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	東京都北区滝野川一丁目63番６号	SRC、RC、13F/B１F	平成５年８月４日	所有権	区分所有	883.9	4,007.0
R-13	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番７号	RC、５F/B１F	平成４年２月19日	所有権	所有権	621.2	1,515.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番２号	SRC、12F	平成17年１月15日	所有権	所有権	438.6	2,196.5
R-15	コスモ西大島グランステージ	東京都江東区北砂三丁目５番20号、21号	SRC、13F	平成８年２月22日	所有権	区分所有	6,777.7	20,663.9
R-16	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号	SRC、S、９F	平成４年10月16日	所有権	区分所有	1,105.5	4,229.3
R-17	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	SRC、10F	平成５年２月25日	所有権	所有権	572.4	2,167.4
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	RC、６F	平成17年８月５日	所有権	所有権	805.0	1,500.2
R-19	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	RC、４F	平成15年９月18日	所有権	区分所有	608.8	1,048.9
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	大阪府大阪市西区北堀江二丁目３番26号	RC、10F	平成16年３月16日	所有権	所有権	273.1	1,488.7
R-21	レキシントン・スクエア新町	大阪府大阪市西区新町三丁目７番９号	RC、10F	平成16年１月15日	所有権	所有権	219.6	1,105.7
R-22	ルナコート塚本	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目２番６号	RC、11F	平成16年２月23日	所有権	所有権	482.6	1,495.2
S-1	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番３号	RC、６F/B１F	昭和63年３月８日	所有権	所有権	1,020.9	2,342.2
S-2	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目１番11号	RC、５F	平成元年３月28日	所有権	所有権	1,106.1	1,962.9
S-3	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番１号	RC、３F	平成２年５月２日	所有権	所有権	2,211.3	1,984.2

物件番号	名称	所在地	構造・階数	建築時期	所有形態		敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）
					土地	建物		
0-１	大塚セントコアビル	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号	SRC、８F	平成元年３月10日	所有権	所有権	976.8	4,573.1
0-２	上野フジタエステート１	東京都台東区上野一丁目４番８号	RC、６F/B１F	昭和61年９月８日	所有権・借地権	所有権	703.1	2,957.5
0-３	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	東京都中野区中野五丁目24番21号	SRC、10F	平成５年１月25日	所有権・借地権	所有権	639.8	2,487.8
0-４	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号	S、４F/B１F	平成17年12月８日	所有権	所有権	10,990.0	15,148.5
0-５	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号	RC、７F	平成９年７月29日	所有権	所有権	653.2	3,288.0
0-６	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	S、１F	平成17年10月５日	借地権	所有権	74,076.2	18,153.3
0-７	レキシントン・プラザ栄南	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号	SRC、８F/B１F	平成６年３月17日	所有権	所有権	628.1	4,173.2
0-８	バロー滝ノ水店	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番	S、３F/B１F	平成元年11月２日	所有権	所有権	8,451.9	11,265.3
合計							125,365.6	143,260.8

（注１）「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を記載しています。但し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

（注２）「構造・階数」、「建築時期」、「敷地面積」及び「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、面積については小数点第二位を四捨五入しています。なお、登記簿上の記載は、当該不動産又は信託不動産の現況とは一致しない場合があります。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。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、Ｂ：地下

（注３）「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は本投資法人が保有する権利の種類を、また、信託受益権を保有する場合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。

（注４）以下の区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。取得予定資産に含まれる土地の共有持分の割合及び建物の専有面積は以下のとおりです。

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
シティハウス東京新橋：	336,400／406,967	3,103.35㎡
藤和シティコープ新大塚Ⅱ：	65,981／100,000	1,484.69㎡
藤和シティコープ飛鳥山公園：	46,816／100,000	1,253.69㎡
コスモ西大島グランステージ：	245,576／1,876,503	2,327.72㎡
藤和シティコープ浅間町：	8,863,528／10,000,000	3,080.21㎡
ヴィスコンティ覚王山：	70,575／91,564	656.93㎡

（注５）以下の区分所有物件については、建物にかかる区分所有権の全てが取得予定資産に含まれています。

ピュアシティ六本木

ウィンベル神楽坂

（ハ）取得予定資産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料、稼働率及びテナント総数は以下のとおりです。

＜取得予定資産の概要③＞

物件番号	名称	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	賃貸可能戸数（戸）	賃貸戸数（戸）	年間賃料（千円）	稼働率（%）	テナント総数
R-1	シティハウス東京新橋	3,364.0	3,143.5	86	81	183,371	93.4	1
R-2	ピュアシティ六本木	678.2	489.8	7	5	23,411	72.2	1
R-3	ウィンベル神楽坂	4,032.7	4,004.2	118	117	198,648	99.3	1
R-4	西早稲田クレセントマンション	4,310.8	4,122.1	69	66	135,924	95.6	1
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.9	1,877.1	88	83	97,288	94.4	1
R-6	モンセラート四谷	865.4	719.6	33	26	31,524	83.1	1
R-7	カーザエルミタッジオ	1,210.4	1,210.4	17	17	71,697	100.0	1
R-8	ホメストイーストヒルズ	763.0	617.3	12	10	32,731	80.9	1
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	3,892.2	3,764.1	116	112	167,004	96.7	1
R-10	ホメスト池尻	1,377.8	1,190.2	28	24	50,556	86.4	1
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,624.1	1,421.7	58	49	61,656	87.5	1
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	1,370.3	1,334.7	36	35	44,004	97.4	1
R-13	ビクセル武蔵関	1,220.2	1,095.2	70	63	46,692	89.8	1
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,969.5	1,969.5	29	29	63,900	100.0	1
R-15	コスモ西大島グランステージ	2,455.8	2,202.2	37	33	68,059	89.7	1
R-16	藤和シティコープ浅間町	3,426.4	3,064.4	154	138	118,494	89.4	1
R-17	ロイヤルパーク大町	1,929.6	1,865.4	51	49	46,733	96.7	1
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.6	1,528.6	39	39	32,452	100.0	1
R-19	ヴィスコンティ覚王山	696.2	623.4	8	7	26,580	89.5	1
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	1,340.8	1,340.8	28	28	46,500	100.0	1
R-21	レキシントン・スクエア新町	938.5	938.5	19	19	33,291	100.0	1
R-22	ルナコート塚本	1,302.4	1,302.4	48	48	42,156	100.0	1
S-1	ボンセジュール千歳船橋	2,342.2	2,342.2	42	42	－	100.0	1
S-2	ボンセジュール四つ木	1,962.9	1,962.9	62	55	－	100.0	1
S-3	ボンセジュール日野	1,984.2	－	56	48	－	－	1

物件番号	名称	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	賃貸可能戸数（戸）	賃貸戸数（戸）	年間賃料（千円）	稼働率（%）	テナント総数
0-1	大塚セントコアビル	3,761.9	3,761.9	－	－	185,383	100.0	1
0-2	上野フジタエステート１	2,535.4	2,535.4	－	－	121,338	100.0	1
0-3	クロス・スクェア ＮＡＫＡＮＯ	2,101.1	2,101.1	－	－	83,211	100.0	1
0-4	レキシントン・プラザ八幡	8,787.7	8,787.7	－	－	298,267	100.0	1
0-5	大木青葉ビル	2,178.4	1,462.4	－	－	62,395	67.1	1
0-6	ロックタウン須賀川	18,153.3	18,153.3	－	－	286,600	100.0	1
0-7	レキシントン・プラザ栄南	3,683.1	3,683.1	－	－	191,912	100.0	1
0-8	バロー滝ノ水店	11,265.3	11,265.3	－	－	152,760	100.0	1
合計		101,040.0	95,880.2	1,311	1,223	3,004,546	－	33

（注１）「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年１月31日時点の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（注２）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成18年１月31日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約（又は入居者との入居契約（シニア物件に限ります。以下同じです。））に表示されている賃貸面積を記載しています。

但し、商業施設であるレキシントン・プラザ八幡、ロックタウン須賀川及びバロー滝ノ水店については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。

なお、駐車場の面積が契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しています。

また、記載は小数点第二位を四捨五入しています。

（注３）「賃貸可能戸数」欄には、平成18年１月31日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

（注４）「賃貸戸数」欄には、平成18年１月31日現在、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については、平成18年１月31日現在、実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

（注５）以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」及び「賃貸戸数」欄には、取得予定資産に含まれる戸数を記載しています。

シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚Ⅱ、藤和シティコープ飛鳥山公園、コスモ西大島グランステージ、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山

（注６）「年間賃料」欄には、平成18年１月31日現在有効な現所有者と賃借人との間の賃貸借契約における月額賃料（管理費を含みますが、駐車場やバイク置場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おり、千円未満を切り捨てています。

（注７）「稼働率」欄には、平成18年１月31日現在の各取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積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。なお、ボンセジュール千歳船橋及びボンセジュール四つ木については、一括貸しのため、稼働率を100%としています。また、ボンセジュール日野については、土地建物所有者が自らオペレーターとして運営していたため、稼働率はありません。

（注８）「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているか又は本投資法人による取得予定資産の取得時に締結が予定されている場合、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仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は１として記載しています。

④　不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所から鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下同じです。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価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鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評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、鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が平成18年１月31日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

＜不動産鑑定評価書の概要＞

物件番号	名　称	取得予定価格（百万円）	概要						
			鑑定評価額（百万円）	収益還元法					原価法
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	ターミナルキャップレート（%）	積算価格（百万円）
R-1	シティハウス東京新橋	2,790	2,790	2,800	5.4	2,770	5.2	5.6	2,540
R-2	ピュアシティ六本木	525	525	524	4.9	525	4.6	5.0	519
R-3	ウィンベル神楽坂	3,690	3,690	3,750	4.6	3,690	4.4	4.7	2,950
R-4	西早稲田クレセントマンション	2,190	2,190	2,190	5.0	2,190	4.7	5.2	2,090
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1,600	1,630	5.1	1,580	5.2	5.4	880
R-6	モンセラート四谷	557	557	555	5.2	557	4.9	5.3	334
R-7	カーザエルミタッジオ	1,240	1,240	1,250	5.0	1,220	4.8	5.2	1,040
R-8	ホメストイーストヒルズ	521	521	517	5.0	521	4.7	5.1	502
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2,700	2,750	5.1	2,680	5.2	5.4	2,250
R-10	ホメスト池尻	806	806	818	5.1	806	4.8	5.2	713
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	937	937	940	5.7	934	5.5	5.9	673
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	529	529	533	6.1	525	5.9	6.3	482
R-13	ビクセル武蔵関	703	703	709	5.2	703	4.9	5.4	580
R-14	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1,130	1,160	5.2	1,120	5.2	5.5	740
R-15	コスモ西大島グランステージ	909	909	931	5.9	899	6.1	6.2	657
R-16	藤和シティコープ浅間町	1,240	1,240	1,260	6.4	1,210	6.2	6.7	1,110
R-17	ロイヤルパーク大町	564	564	571	6.8	556	6.6	7.1	425
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	411	411	416	6.0	411	5.7	6.5	343
R-19	ヴィスコンティ覚王山	397	397	398	5.3	396	5.3	5.6	311
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	596	596	601	5.8	591	5.6	6.1	543
R-21	レキシントン・スクエア新町	421	421	424	5.8	417	5.6	6.1	409
R-22	ルナコート塚本	632	632	642	5.6	628	5.6	5.9	466

物件番号	名　称	取得予定価格（百万円）	概要						
			鑑定評価額（百万円）	収益還元法					原価法
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	ターミナルキャップレート（%）	積算価格（百万円）
S-1	ボンセジュール千歳船橋	791	791	798	6.3	783	6.0	6.6	845
S-2	ボンセジュール四つ木	765	765	772	6.6	758	6.3	6.9	700
S-3	ボンセジュール日野	699	699	705	6.8	693	6.5	7.1	716
0-1	大塚セントコアビル	2,540	2,540	2,590	5.2	2,540	4.9	5.5	1,350
0-2	上野フジタエステート１	1,840	1,840	1,880	5.1	1,840	4.8	5.4	919
0-3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	1,038	1,038	1,078	5.8	1,038	5.5	6.3	811
0-4	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4,760	4,570	6.3	4,760	5.3	6.5	2,430
0-5	大木青葉ビル	847	847	846	6.5	848	6.6	6.8	733
0-6	ロックタウン須賀川	2,510	2,510	2,280	6.8	2,510	5.1	7.0	1,900
0-7	レキシントン・プラザ栄南	2,400	2,400	2,578	6.0	2,400	5.7	6.5	1,179
0-8	バロー滝ノ水店	2,230	2,230	2,030	6.3	2,230	5.0	6.0	2,230
合計		45,508	45,508	45,496	－	45,329	－	－	34,370

（注１）「取得予定価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

（注２）「概要」欄に記載の金額については、百万円未満を四捨五入しています。

⑤　建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）等の概要

本投資法人は、各取得予定資産たる不動産又は各取得予定資産にかかる信託不動産について、平成18年１月31日を調査時点として、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状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店から取得しています。建物状況調査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さを保証するものではありません。

また、本投資法人は、各取得予定資産たる不動産又は各取得予定資産にかかる信託不動産にかかる耐震性能評価を含む地震リスクについて、平成18年１月31日を調査時点として、地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書を第三者専門家より取得しています。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書記載の修繕費、建物再調達価格及び予想最大損失率（地震ＰＭＬ値）は以下のとおりです。なお、「地震ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味し、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。地震ＰＭＬ値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90％非超過値として地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書に記載された数値をいいます。

＜建物状況調査報告書等の概要＞

物件番号	名　称	修繕費（千円）			建物再調達価格（百万円）	地震ＰＭＬ値（%）
		緊急	１年以内	12年間平均		
R-１	シティハウス東京新橋	－	－	9,508	1,238	13.8
R-２	ピュアシティ六本木	－	（注１）390	3,509	166	9.1
R-３	ウィンベル神楽坂	－	－	5,871	1,332	12.8
R-４	西早稲田クレセントマンション	－	（注１）500	13,382	1,052	12.3
R-５	レキシントン・スクエア曙橋	－	－	3,434	506	13.5
R-６	モンセラート四谷	－	（注１）480	4,845	190	10.0
R-７	カーザエルミタッジオ	－	－	2,035	451	12.0
R-８	ホメストイーストヒルズ	－	（注１）170	5,192	215	9.3
R-９	レキシントン・スクエア下北沢	－	－	3,858	1,031	10.2
R-10	ホメスト池尻	－	（注１）1,970	8,510	386	8.0
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	－	1,330	8,012	667	8.5
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	－	250	10,183	926	11.1
R-13	ビクセル武蔵関	（注１）100	（注１）160	6,316	341	7.2
R-14	レクセルマンション上野松が谷	－	－	1,478	533	12.6
R-15	コスモ西大島グランステージ	－	100	26,047	4,192	14.2
R-16	藤和シティコープ浅間町	－	1,050	21,443	1,098	14.6
R-17	ロイヤルパーク大町	（注１）250	（注１）780	7,154	520	10.6
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	－	—	1,217	341	4.4
R-19	ヴィスコンティ覚王山	－	50	970	251	6.3
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	－	－	1,288	325	10.1
R-21	レキシントン・スクエア新町	－	－	799	233	14.2
R-22	ルナコート塚本	－	－	2,141	358	13.0
S-１	ボンセジュール千歳船橋	－	100	8,159	488	10.0
S-２	ボンセジュール四つ木	－	270	8,385	397	16.9
S-３	ボンセジュール日野	－	（注１）2,950	5,426	385	11.9
0-１	大塚セントコアビル	－	（注１）1,020	13,888	1,066	10.7
0-２	上野フジタエステート１	（注１）200	（注１）240	15,926	715	14.9
0-３	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	（注１）20	（注１）590	6,575	607	6.9
0-４	レキシントン・プラザ八幡	－	－	741	1,313	7.3
0-５	大木青葉ビル	（注１）50	（注１）2,220	7,058	730	1.0
0-６	ロックタウン須賀川	－	－	1,330	1,684	10.7
0-７	レキシントン・プラザ栄南	－	（注１）1,000	9,678	1,541	7.8
0-８	バロー滝ノ水店	－	（注１）2,010	2,700	1,219	15.3
合計		620	17,630	227,071	26,511	8.0

（注１）これらの「緊急」及び「１年以内」の修繕費については売主の負担とし、本投資法人による取得時までにその修繕工事を完了する旨、売主との間で合意しています。

（注２）「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３）「地震ＰＭＬ値」の合計欄には、ポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値を記載しています。

（注４）「12年間平均」欄については、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

また、本投資法人は、建物の耐震性能評価について第三者専門家から地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書を取得してこれを確認するだけでなく、構造設計について第三者専門家に確認を依頼しています。かかる確認においては、取得予定資産にかかる建物の全て（建築基準法上構造計算書の作成が不要とされる軽微な建物を除きます。）について、独自の構造評価手法による検討によって、構造設計の再評価を行っています。かかる第三者専門家より、各取得予定資産たる不動産又は各取得予定資産にかかる信託不動産の各建物について、構造計算書に意図的な改ざん操作が見受けられず、建築基準法に概ね適合した設計がなされており、設計当時の同法に基づく必要な強度が確保されていること若しくは構造計算書に記述されている耐震性能を有していること、又は構造図面の耐震性能は、現行法規で定められた耐震性能を満たしていることについて報告を受け、これを確認しています。

なお、取得予定資産にかかる各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、それぞれ以下のとおりです。

＜建物の設計者、施工者及び建築確認機関＞

物件番号	名称	設計者	施工者	建築確認機関
R-1	シティハウス東京新橋	株式会社陣設計	住友不動産株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社
R-2	ピュアシティ六本木	株式会社佐藤秀工務店 一級建築士事務所	株式会社佐藤秀工務店	行政（東京都港区）
R-3	ウィンベル神楽坂	有限会社辰村設計	株式会社熊谷組	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター
R-4	西早稲田クレセントマンション	株式会社レーモンド設計事務所	不二建設株式会社	行政（東京都新宿区）
R-5	レキシントン・スクエア曙橋	株式会社アイデック計画研究所	株式会社福田組	イーホームズ株式会社
R-6	モンセラート四谷	株式会社建築総合計画研究所	住友建設株式会社	行政（東京都新宿区）
R-7	カーザエルミタッジオ	株式会社インターデザイン アソシエイツ	株式会社福田組	行政（東京都目黒区）
R-8	ホメストイーストヒルズ	株式会社大江建築設計事務所	東洋建設株式会社	行政（東京都目黒区）
R-9	レキシントン・スクエア下北沢	東西建築サービス株式会社	三井住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン 株式会社
R-10	ホメスト池尻	株式会社 石原トータルプランニング	株式会社新井組	行政（東京都世田谷区）
R-11	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	株式会社甘利建設設計事務所	住友建設株式会社	行政（東京都豊島区）
R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	株式会社青谷建築設計事務所	川田工業株式会社	行政（東京都北区）
R-13	ビクセル武蔵関	株式会社松木建築事務所	株式会社間組	行政（東京都練馬区）
R-14	レクセルマンション上野松が谷	株式会社ユナイテッド リバティーアーキテクツ	株式会社土屋組	日本ERI株式会社
R-15	コスモ西大島グランステージ	タウン企画設計株式会社	多田建設株式会社・ 株式会社長谷工コーポレーション建設工事共同企業体	行政（東京都江東区）
R-16	藤和シティコープ浅間町	創設計株式会社	東急建設株式会社	行政（横浜市）
R-17	ロイヤルパーク大町	ディスプレイ・センター 一級建築士事務所	株式会社加賀田組	行政（仙台市）
R-18	レキシントン・スクエア萩野町	有限会社巽建築設計事務所	株式会社ホームメーク協和	財団法人宮城県建築住宅 センター
R-19	ヴィスコンティ覚王山	矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	行政（名古屋市）
R-20	レキシントン・スクエア北堀江	有限会社上田智晴アーキテクツ	株式会社ノバック	有限会社国際確認検査 センター
R-21	レキシントン・スクエア新町	株式会社ライフデザイン研究所	株式会社ノバック	大阪確認検査株式会社
R-22	ルナコート塚本	株式会社加藤設計	日本舗道株式会社 （現株式会社NIPPO コーポレーション）	大阪確認検査株式会社

物件番号	名称	設計者	施工者	建築確認機関
S-1	ボンセジュール千歳船橋	株式会社協立建築設計事務所	フジタ工業株式会社 （現株式会社フジタ）	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター
S-2	ボンセジュール四つ木	株式会社アルファプランニングシステム	戸田建設株式会社	行政（東京都葛飾区）
S-3	ボンセジュール日野	フジホーム企画株式会社	暁建設株式会社	行政（東京都日野市）
0-1	大塚セントコアビル	株式会社赤坂建築設計事務所	フジタ工業株式会社 （現株式会社フジタ）	行政（東京都豊島区）
0-2	上野フジタエステート１	株式会社坂倉アトリエ	株式会社竹中工務店	行政（東京都台東区）
0-3	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	株式会社サンエイ設計 監理事務所	株式会社銭高組	行政（東京都中野区）
0-4	レキシントン・プラザ八幡	株式会社新建築設計事務所	鹿島建設株式会社	日本ERI株式会社
0-5	大木青葉ビル	大木建設株式会社 一級建築士事務所	大木建設株式会社	行政（仙台市）
0-6	ロックタウン須賀川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
0-7	レキシントン・プラザ栄南	株式会社日建設計	大成建設株式会社	行政（名古屋市）
0-8	バロー滝ノ水店	株式会社浦野設計	安藤建設株式会社	日本ERI株式会社

⑥　ポートフォリオ分散の概要

取得予定資産の地域別、用途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、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、下記に記載の各比率の合計が100％とならない場合があります。

ポートフォリオの分散状況

（イ）地域別

地域（注１）	取得予定価格 （百万円）（注２）	比率（％）（注３）
北海道	－	－
東北	9,092	20.0
関東	29,740	65.4
うち首都圏	29,740	65.4
中部	5,027	11.0
関西	1,649	3.6
中国・四国	－	－
九州	－	－
合計	45,508	100.0

（注１）「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方６県を、「関東」とは関東地方１都７県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方９県を、「関西」とは近畿地方２府４県を、「中国・四国」とは中国地方５県及び四国地方４県を、「九州」とは九州地方８県を、それぞれ表します。

（注２）「取得予定価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

（注３）「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各地域に所在する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（ロ）用途別

用途	取得予定価格 （百万円）（注１）	比率　（%）（注２）
住居用不動産	25,088	55.1
シニア物件	2,255	5.0
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	18,165	39.9
合計	45,508	100.0

（注１）「取得予定価格」欄は、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

（注２）「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各用途に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（ハ）築年数

用途	平均築年数（年）（注）
住居用不動産	6.8
シニア物件	16.9
その他の用途物件 （オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）	9.1

（注）平均築年数は、取得予定価格に基づき加重平均した平成18年１月31日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

⑦　主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

（イ）主要なテナントの概要

平成18年１月31日現在における取得予定資産にかかる不動産又は信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）	年間賃料総額（千円）（注３）	賃料比率（%）（注２）
トータルハウジング株式会社	不動産業	ピュアシティ六本木 ウィンベル神楽坂 西早稲田クレセントマンション レキシントン・スクエア曙橋 モンセラート四谷 ホメストイーストヒルズ レキシントン・スクエア下北沢 ホメスト池尻 レクセルマンション上野松が谷 コスモ西大島グランステージ	20,956.0	21.4	869,047	27.6
ロック開発株式会社	不動産業	ロックタウン須賀川	18,153.3	18.5	286,600	9.1
株式会社サンシティ	不動産業	ロイヤルパーク大町 レキシントン・スクエア萩野町 レキシントン・プラザ八幡	12,181.6	12.4	377,453	12.0
株式会社バロー	小売業	バロー滝ノ水店	11,265.3	11.5	152,760	4.8
主要なテナントの合計			62,556.2	63.9	1,685,861	53.5
全体ポートフォリオの合計（注４）			97,864.4	100.0	3,152,746	100.0

（注１）テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、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。但し、商業施設であるロックタウン須賀川、レキシントン・プラザ八幡及びバロー滝ノ水店については、マスターリース会社との間のマスターリース契約に表示された賃貸面積（契約上で駐車場の面積が明確に区分されているものはこれを除く面積）を記載しています。なお、数値については小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注２）全体ポートフォリオの合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

（注３）テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件（以下に記載の商業施設以外の上記物件）については、エンドテナントとの間の平成18年１月31日現在の賃貸借契約における月額賃料（管理費を含みますが、駐車場やバイク置場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。商業施設であるロックタウン須賀川、レキシントン・プラザ八幡及びバロー滝ノ水店については、エンドテナントからの賃料にかかわらず賃料が定額となっているため、マスターリース会社との間の平成18年１月31日現在のマスターリース契約における月額賃料（管理費を含みます。）を12倍して得られた金額を記載しています。なお、数値については千円未満を切り捨てて年間賃料総額として記載しています。

（注４）全体ポートフォリオの合計としての賃貸面積及び年間賃料総額については、平成18年１月31日現在において現所有者又はそのグループ会社間で賃貸されている物件（シニア物件であるボンセジュール千歳船橋、ボンセジュール四つ木及びボンセジュール日野）につき、本投資法人による取得後に予定されている賃貸借契約に基づく賃貸面積及び年間賃料総額を加算して算出しています。

（注５）取得予定資産を全て取得した時点においては、以下のテナントが上記に加えて主要テナントとなる予定です。

東西アセットマネジメント株式会社：

物件：大塚セントコアビル、上野フジタエステート１、クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ、大木青葉ビル

賃貸面積：10,576.8㎡

面積比率：10.7%

（ロ）主要なテナントへの賃貸条件

前記（イ）記載の主要なテナントは、マスターリース会社であり、かかるテナントとの間の賃貸借契約は、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（マスターリース契約）です。当該マスターリース会社から収受する賃料は、以下に記載の商業施設以外の各

物件については、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっており（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。他方、商業施設であるロックタウン須賀川、レキシントン・プラザ八幡及びバロー滝ノ水店については、転借人（エンドテナント）から収受する賃料にかかわらずマスターリース会社が定額の賃料を支払うこととなっています（賃料固定型マスターリース）。但し、レキシントン・プラザ八幡については、本書の日付現在でパススルー型マスターリースになっています。

平成18年１月31日現在において、かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナント名：トータルハウジング株式会社

物件番号	物件名称				
Ｒ－２	ピュアシティ六本木	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	5,910千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－３	ウィンベル神楽坂	契約期間満了日	平成21年１月31日	敷金・保証金（注）	33,108千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－４	西早稲田クレセントマンション	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	16,007千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－５	レキシントン・スクエア曙橋	契約期間満了日	平成19年１月26日	敷金・保証金（注）	8,067千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。		
Ｒ－６	モンセラート四谷	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	5,537千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－８	ホメストイーストヒルズ	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	8,307千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－９	レキシントン・スクエア下北沢	契約期間満了日	平成19年３月29日	敷金・保証金（注）	13,225千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。		
Ｒ－10	ホメスト池尻	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	8,338千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－14	レクセルマンション上野松が谷	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	10,650千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｒ－15	コスモ西大島グランステージ	契約期間満了日	平成19年６月28日	敷金・保証金（注）	11,262千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：ロック開発株式会社

物件番号	物件名称				
Ｏ－６	ロックタウン須賀川	契約期間満了日	平成38年１月12日	敷金・保証金（注）	156,355千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：株式会社サンシティ

物件番号	物件名称				
Ｒ－17	ロイヤルパーク大町	契約期間満了日	平成19年１月26日	敷金・保証金（注）	7,869千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新されます。		
Ｒ－18	レキシントン・スクエア萩野町	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	4,792千円
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		
Ｏ－４	レキシントン・プラザ八幡	契約期間満了日	平成19年12月26日	敷金・保証金（注）	―
		契約更新の方法	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ２年間自動更新されます。		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている、各物件にかかるエンドテナントからテナントが預託を受ける敷金合計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

テナント名：株式会社バロー

物件番号	物件名称				
Ｏ－８	バロー滝ノ水店	契約期間満了日	平成37年12月26日	敷金・保証金（注）	38,190千円
		契約更新の方法	不更新(定期建物賃貸借契約)		

（注）テナントが信託受託者との間で締結しているマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れられている敷金額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

⑧　個別不動産概要

取得予定資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

（イ）「物件特性」欄に関する説明

Ａ．「物件特性」欄の記載は、原則として個々の不動産又は信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

Ｂ．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「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）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。

（ロ）特定資産（不動産及び信託受益権）の概要に関する説明

Ａ．「所在地（住居表示）」欄には物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「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それぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に

地番を記載しています。

B．「所有形態」欄には、不動産に関して本投資法人が保有する権利又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。

C．土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

D．土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積について、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

E．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、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。

F．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、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。

G．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。

H．建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、１棟の建物の床面積を記載しています。

I．建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、１棟の建物全体の構造・階数を記載しています。また、「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、Ｂ：地下

J．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。

K．「前所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者の前の所有者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者の前の所有者を記載しています。

L．「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。

M．「現所有者」又は「前所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれもスポンサー関係者である極東証券株式会社又は同社の関連会社が出資を行っている特別目的会社であり、本投資法人による取得に先立ち一時的に取得予定資産を保有するために設立されたものです。

有限会社六本木インベストメント
茅場町インベストメント有限会社
有限会社八丁堀インベストメント

また、「現所有者」又は「前所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれもスポンサー関係者であるゼクス不動産投資顧問株式会社又は同社と資本関係にある①株式会社ゼクス及び②株式会社ゼクスコミュニティ並びに③これらの会社又はその関連会社が出資を行っている特別目的会社又は株式会社ゼクスが運用の委託を受けている特別目的会社です。なお、有限会社東銀座インベストメント、有限会社日比谷インベストメント、有限会社銀座インベストメント及び有限会社ニューエクセレントアセットは、いずれも本投資法人による取

得に先立ち一時的に取得予定資産を保有するために設立されたものです。

有限会社東銀座インベストメント
有限会社ゼット・エフ・ワン
有限会社日比谷インベストメント
有限会社ゼット・コア
有限会社ゼット・イー・エヌ
有限会社クロス・スクェア
有限会社銀座インベストメント
有限会社ニューエクセレントアセット

(ハ) 「ＰＭ会社」、「マスターリース会社」及び「マスターリース種別」欄に関する説明

Ａ．「ＰＭ会社」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

Ｂ．「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後に予定されるマスターリース会社を記載しています。

Ｃ．「マスターリース種別」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後に予定されるマスターリース契約における賃料の収受方法を記載しています。かかる収受方法には、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」と、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「賃料固定型」があります。

Ｄ．「ＰＭ会社」、「マスターリース会社」に記載されている株式会社サンシティ及び株式会社創建は、いずれも資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。また、株式会社ゼクスコミュニティ及び矢作葵ビル株式会社は、それぞれスポンサー関係者に該当するゼクス不動産投資顧問株式会社及び矢作建設工業株式会社と資本関係を有します。従って、これらの取得予定資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸に当たっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。詳細については、後記「７　管理及び運営の概要　（２）　利害関係人との取引制限　⑤　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」をご参照下さい。

(ニ) 住居用不動産にかかる「物件タイプの内訳」欄に関する説明

Ａ．「コンパクト」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸、「スペーシャス」とは１戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸、「その他」とは住居の用に供される部分以外の賃貸部分をそれぞれ指します。

Ｂ．「戸数」欄には、コンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件中に存在する住居の個数を記載しています。

Ｃ．「住戸比率」欄には、コンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件中に存在する全住戸数に占める当該タイプの住居の個数の比率を、小数点以下を四捨五入して記載しています。

Ｄ．「面積比率」欄にはコンパクト、スペーシャス及びその他に区分して当該物件の賃貸可能面積に占める当該タイプの住居の賃貸面積の比率を、小数点以下を四捨五入して記載しています。

（ホ）「賃貸借の状況」欄に関する説明

Ａ．「賃貸借の状況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。

Ｂ．「調査時点」欄には、「賃貸借の状況」欄の記載の基準となる一定の日付を記載しています。

Ｃ．「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているか又は締結が予定されている場合、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仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は１として記載しています。

Ｄ．「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。但し、シニア物件については、入居可能戸数を記載しています。

Ｅ．「賃貸戸数」欄には、調査時点においてエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。但し、シニア物件については調査時点において入居者との間で入居契約が締結されている戸数を記載しています。

Ｆ．「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年１月31日現在の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

Ｇ．「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、原則としてエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載しています（但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載しています。）。なお、駐車場の面積が、契約上明確に区分されている場合は、これを除いて記載しています。また、これらの契約に明白な誤謬がある場合には、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報及び施工図面等に基づき記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

Ｈ．「月額賃料」欄には、原則として、調査時点において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に記載された月額賃料を記載し、千円未満を切り捨てています。

Ｉ．「敷金・保証金」欄には、原則として、調査時点において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、賃料固定型マスターリースが行われている物件及びシニア物件については、賃料固定型マスターリース契約又はシニア物件の一括貸しに関する賃貸借契約に基づく敷金・保証金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を記載し、千円未満を切り捨てています。

Ｊ．「稼働率」欄には、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

Ｋ．「契約の種類」欄には、ＬＣＰスタイルの要素である、「ネットリース」、「長期契

約」、「賃料固定型マスターリース」、「一括貸し」の種別を記載しています。

(へ)「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

A．「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」と題する報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てています。）。建物状況調査報告書の記載は調査時点における報告者の意見を示したにとどまり、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。

B．「地震ＰＭＬ値」欄の記載については、第三者専門家が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書中の地震ＰＭＬ値の記載に基づいて記載しています。当該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さを保証するものではありません。「地震ＰＭＬ値」については、想定される最大規模の地震（再現期間475年の地震動の強さ）に対し、各建物又は信託建物に予想される物的損失について、再調達価格に対する損失額の比の90％非超過値として同報告書に記載された数値を記載しています。

C．「12年間平均」の欄には、調査時点以後12年間の修繕費を合計し12で除した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト)「損益の状況」欄に関する説明

A．「損益の状況」における金額は、取得予定資産の信託受託者又は現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる場合があります。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とは必ずしも一致しません。

C．収支金額は、原則として現金主義にて計上しています。但し、ピュアシティ六本木、モンセラート四谷、ホメストイーストヒルズ及びホメスト池尻については、平成17年２月28日までは保険料を除き発生主義にて計上しています。

D．「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「損益の状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。

E．「賃貸事業収益」は、以下の「賃貸収入」欄及び「その他収益」欄の各金額の合計額を意味します。

「賃貸収入」欄には、賃料、共益費、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入等の合計額を記載しています。

「その他収益」欄には、賃貸収入以外の賃貸事業による収入を記載しています（原状回復費用収入等が含まれています）。

F．「賃貸事業費用」は、管理委託費、公租公課、水道光熱費、修繕費、保険料及びその他の各金額の合計額を意味します。なお、不動産等の減価償却費は、賃貸事業費用に計上されていません。また、固定資産税等については、該当期間内の実払額を計上しています。

G．「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬、管理委託料及び仲介手数料等の合計を記載しています。

H．「修繕費」欄には、運用期間における当該取得予定資産に要した修繕費を記載していますが、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、本投資法人が取得予定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。

Ｉ．「賃貸事業損益」欄には、「賃貸事業収益」欄に記載された金額から「賃貸事業費用」欄に記載された金額を差し引いて算出された損益の金額を記載しています。

（チ）「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

Ａ．「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

Ｂ．不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価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。

Ｃ．同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

Ｄ．不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評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。

Ｅ．鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

Ｆ．金額は、百万円未満を四捨五入しています。

（リ）「取得予定価格」欄に関する説明

「取得予定価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

（ヌ）「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、取得予定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、取得予定資産の評価額、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。

Ａ．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

Ｂ．権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

Ｃ．不動産又は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

Ｄ．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

（ル）商圏の状況

Ａ．「商圏の概要」欄、「施設の特徴」欄及び「資料等」欄の記載は、当該欄に記載の調査機関が個々の不動産又は信託不動産の商業施設としての評価に関して作成した評価報告書及び不動産鑑定評価書から抜粋又は要約して記載しています。なお、当該各不動産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

Ｂ．本投資法人が複数棟の建物を取得することを予定しているロックタウン須賀川については、建物の配置を示すために施設配置図を記載しています。

物件番号：　R-1　　物件名称：　シティハウス東京新橋

物件特性
対象不動産は都営地下鉄三田線「御成門」駅から北東方へ徒歩約３分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレード感の高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において、一定の優位性を有しています。

所在地	住居表示	東京都港区新橋六丁目19番１号			
	地番	東京都港区新橋六丁目12番13他２筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域		用途	居宅
	面積	729.7㎡		延床面積	5,727.5㎡
	容積率	600%		構造・階数	SRC、RC、12F
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年８月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社東銀座インベストメント				
前所有者	住友不動産株式会社	コンパクト	19	22%	15%
ＰＭ業者	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	スペーシャス	67	78%	85%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	86
賃貸戸数	81
賃貸可能面積	3,364.0㎡
賃貸面積	3,143.5㎡
月額賃料	15,280
敷金・保証金	29,050
稼働率（面積ベース）	93.4%
マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	9,508
地震ＰＭＬ値		13.8%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	2,790
収益価格	2,790
直接還元法による収益価格	2,800
総収益	205
賃貸収入	182
その他収入	23
総費用	54
純収益（ＮＯＩ）	157
純収益（ＮＣＦ）	151
還元利回り	5.4%
ＤＣＦ法による収益還元価格	2,770
割引率	5.2%
ターミナルキャップレート	5.6%
積算価格	2,540
土地価格	1,308
建物価格	1,232
取得予定価格（単位：百万円）	2,790

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	平成17年１月27日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	217	153
賃貸事業収益		－	69,845	77,972
	賃貸収入	－	67,705	75,211
	その他収益	－	2,139	2,761
賃貸事業費用		－	44,215	21,282
	管理委託費	－	32,138	15,845
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	1,025	181
	修繕費	－	－	312
	保険料	－	1,333	940
	その他	－	9,719	4,003
賃貸事業損益		－	25,629	56,689

特記事項
該当事項はありません。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、336,400／406,967であり、建物の専有面積は3,103.35㎡（86戸／106戸）です。

物件番号： R-2　　**物件名称：** ピュアシティ六本木

物件特性
対象不動産は東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩約４分の距離に位置し、最寄り駅から都内各所へのアクセスは良好で利便性に優れ人気の高いエリアに所在しています。周辺は六本木通り及び外苑東通りの背後に位置し、前面道路は車の通行量も少なく、比較的閑静な住環境が形成されています。

所在地	住居表示	東京都港区六本木七丁目11番12号			
	地番	東京都港区六本木七丁目162番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	第一種住居地域		用途	居宅
	面積	431.4㎡		延床面積	707.1㎡
	容積率	160%		構造・階数	RC、4F
	建蔽率	60%		建築時期	昭和63年７月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	有限会社ゼット・エフ・ワン	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	7	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	7
賃貸戸数	5
賃貸可能面積	678.2㎡
賃貸面積	489.8㎡
月額賃料	1,950
敷金・保証金	5,910
稼働率（面積ベース）	72.2%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	390
	12年間平均	3,509
地震ＰＭＬ値		9.1%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	525
収益価格	525
直接還元法による収益価格	524
総収益	37
賃貸収入	31
その他収入	6
総費用	11
純収益（ＮＯＩ）	28
純収益（ＮＣＦ）	26
還元利回り	4.9%
ＤＣＦ法による収益還元価格	525
割引率	4.6%
ターミナルキャップレート	5.0%
積算価格	519
土地価格	415
建物価格	104
取得予定価格（単位：百万円）	525

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		181	184	117
賃貸事業収益		15,713	11,676	7,119
	賃貸収入	14,624	10,793	6,670
	その他収益	1,089	883	449
賃貸事業費用		6,570	6,897	4,540
	管理委託費	2,236	1,468	1,218
	公租公課	－	2,113	－
	水道光熱費	1,019	385	566
	修繕費	2,899	2,818	2,585
	保険料	－	89	158
	その他	416	24	11
賃貸事業損益		9,143	4,779	2,579

特記事項
該当事項はありません。

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得する予定です。

物件番号：　R-3　　物件名称：　ウィンベル神楽坂

物件特性
対象不動産はＪＲ中央線、総武線と東京メトロ東西線、有楽町線、南北線、都営地下鉄大江戸線が交叉する「飯田橋」駅より徒歩約８分の距離に位置する118戸の比較的規模の大きい高級マンションです。前面道路は交通量が少なく比較的良好な居住環境が形成されています。建物に関しても新築でグレードも高く、居室の専有面積、間取りも近年の需要者の嗜好に適合しており、同一需給圏における平均以上の競争力を有するものと考えられます。

所在地	住居表示	東京都新宿区新小川町６番15号			
	地番	東京都新宿区新小川町111番１他４筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積	2,742.6㎡		延床面積	6,695.1㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、6F/B1F
	建蔽率	60%		建築時期	平成16年２月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン	コンパクト	79	67%	58%
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	39	33%	42%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	118
賃貸戸数	117
賃貸可能面積	4,032.7㎡
賃貸面積	4,004.2㎡
月額賃料	16,554
敷金・保証金	33,108
稼働率（面積ベース）	99.3%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	5,871
地震ＰＭＬ値		12.8%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	3,690
収益価格	3,690
直接還元法による収益価格	3,750
総収益	214
賃貸収入	195
その他収入	18
総費用	41
純収益（ＮＯＩ）	177
純収益（ＮＣＦ）	173
還元利回り	4.6%
ＤＣＦ法による収益還元価格	3,690
割引率	4.4%
ターミナルキャップレート	4.7%
積算価格	2,950
土地価格	1,690
建物価格	1,260
取得予定価格（単位：百万円）	3,690

損益の状況（単位：千円）

運用期間		自	至	平成17年２月１日	平成17年９月１日
		－	－	平成17年８月31日	平成18年１月12日
運用日数		－		212	134
賃貸事業収益		－		123,108	73,980
	賃貸収入	－		118,462	71,764
	その他収益	－		4,645	2,216
賃貸事業費用		－		16,953	9,547
	管理委託費	－		12,908	6,695
	公租公課	－		796	1,694
	水道光熱費	－		1,850	1,022
	修繕費	－		－	－
	保険料	－		1,089	－
	その他	－		308	135
賃貸事業損益		－		106,154	64,433

特記事項
該当事項はありません。

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得する予定です。

物件番号： R-4　　**物件名称：** 西早稲田クレセントマンション

物件特性
対象不動産は東京メトロ東西線「高田馬場」駅より北東方へ徒歩約８分の距離に位置するファミリータイプ中心の賃貸マンションです。周辺は閑静な住宅街で甘泉公園や戸山公園など良好な住環境が形成され、最寄り駅の東京メトロ東西線「高田馬場」駅は大手町・日本橋、ＪＲ山手線「高田馬場」駅は渋谷・新宿・池袋方面へのアクセスも良く都心接近性は良好です。建物規模と設計で外観に高級感があり、各住戸も採光の配慮等がなされています。

所在地	住居表示	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号			
	地番	東京都新宿区西早稲田三丁目18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	2,378.5㎡		延床面積	5,013.7㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、6F
	建蔽率	70%		建築時期	昭和62年７月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	69	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	69
賃貸戸数	66
賃貸可能面積	4,310.8㎡
賃貸面積	4,122.1㎡
月額賃料	11,327
敷金・保証金	16,007
稼働率（面積ベース）	95.6%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	500
	12年間平均	13,382
地震ＰＭＬ値		12.3%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	2,190
収益価格	2,190
直接還元法による収益価格	2,190
総収益	148
賃貸収入	138
その他収入	9
総費用	38
純収益（ＮＯＩ）	121
純収益（ＮＣＦ）	110
還元利回り	5.0%
ＤＣＦ法による収益還元価格	2,190
割引率	4.7%
ターミナルキャップレート	5.2%
積算価格	2,090
土地価格	1,450
建物価格	639
取得予定価格（単位：百万円）	2,190

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	平成17年１月１日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		－	243	117
賃貸事業収益		－	89,607	44,824
	賃貸収入	－	86,417	43,132
	その他収益	－	3,190	1,692
賃貸事業費用		－	13,198	6,773
	管理委託費	－	3,051	1,789
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	935	410
	修繕費	－	9,210	4,574
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	76,409	38,050

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-5　　物件名称：　レキシントン・スクエア曙橋

物件特性
対象不動産は都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より北西方へ徒歩約10分の距離に位置する88戸のワンルーム型の賃貸マンションです。「曙橋」エリアは都心オフィスエリア、特に新宿方面への接近性が良好で、都心接近性・交通利便性が高いため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都新宿区余丁町３番８号			
	地番	東京都新宿区余丁町７番８			
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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積	512.5㎡		延床面積	2,237.1㎡
	容積率	400%/300%		構造・階数	RC、9F
	建蔽率	80%/60%		建築時期	平成16年12月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社東銀座インベストメント				
前所有者	株式会社青山メインランド	コンパクト	88	100%	100%
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	－	－	－
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	88
賃貸戸数	83
賃貸可能面積	1,987.9㎡
賃貸面積	1,877.1㎡
月額賃料	8,107
敷金・保証金	8,067
稼働率（面積ベース）	94.4%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	3,434
地震ＰＭＬ値		13.5%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	1,600
収益価格	1,600
直接還元法による収益価格	1,630
総収益	104
賃貸収入	98
その他収入	6
総費用	21
純収益（ＮＯＩ）	90
純収益（ＮＣＦ）	83
還元利回り	5.1%
ＤＣＦ法による収益還元価格	1,580
割引率	5.2%
ターミナルキャップレート	5.4%
積算価格	880
土地価格	380
建物価格	500
取得予定価格（単位：百万円）	1,600

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	－	平成17年１月27日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	217	153
賃貸事業収益		－	28,611	32,599
	賃貸収入	－	28,608	32,589
	その他収益	－	3	10
賃貸事業費用		－	16,291	7,389
	管理委託費	－	14,658	6,024
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	256	405
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	761	544
	その他	－	614	415
賃貸事業損益		－	12,320	25,209

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-6　　物件名称：　モンセラート四谷

物件特性
対象不動産は東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」駅より徒歩約５分、また都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より徒歩約５分の距離に位置する店舗付賃貸マンションです。周辺は中低層の店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。対象不動産の大半を占める住宅部分に対する賃貸需要は堅調であり、今後も比較的安定した賃貸借関係が継続し得る物件として概ね平均的な競争力を有するものと考えられます。

所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町７番３号			
	地番	東京都新宿区荒木町７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、店舗
	面積	316.5㎡		延床面積	839.7㎡
	容積率	288%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率	100%		建築時期	昭和63年３月

現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
前所有者	有限会社ゼット・エフ・ワン	コンパクト	27	82%	63%
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	1	3%	8%
		その他	5	15%	29%

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	33
賃貸戸数	26
賃貸可能面積	865.4㎡
賃貸面積	719.6㎡
月額賃料	2,627
敷金・保証金	5,537
稼働率（面積ベース）	83.1%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	480
	12年間平均	4,845
地震ＰＭＬ値		10.0%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	557
収益価格	557
直接還元法による収益価格	555
総収益	39
賃貸収入	37
その他収入	2
総費用	10
純収益（ＮＯＩ）	32
純収益（ＮＣＦ）	29
還元利回り	5.2%
ＤＣＦ法による収益還元価格	557
割引率	4.9%
ターミナルキャップレート	5.3%
積算価格	334
土地価格	218
建物価格	116
取得予定価格（単位：百万円）	557

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		181	184	117
賃貸事業収益		16,845	17,055	7,627
	賃貸収入	16,845	17,055	7,627
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		2,955	6,505	2,440
	管理委託費	1,677	1,800	925
	公租公課	－	1,653	－
	水道光熱費	464	354	302
	修繕費	407	2,485	1,023
	保険料	－	189	177
	その他	407	24	11
賃貸事業損益		13,890	10,550	5,186

特記事項
該当事項はありません。

物件番号： R-7　　**物件名称：** カーザエルミタッジオ

物件特性
対象不動産は東急東横線「都立大学」駅より南西方へ徒歩約８分の距離に位置する賃貸マンションです。当該エリアは東急東横線を利用することにより、渋谷方面へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、当該建物は総住居17戸及び店舗・事務所からなるデザイナーズマンションで、各種雑誌やＴＶ番組でも取り上げられるなど、外観の仕上げ及び内装等のグレードは周辺類似マンションと比較しても高い優位性を有しています。

所在地	住居表示	東京都目黒区中根一丁目14番15号			
	地番	東京都目黒区中根一丁目197番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗
	面積	433.3㎡		延床面積	1,523.5㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、9F/B1F
	建蔽率	70%		建築時期	平成15年12月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社六本木インベストメント				
前所有者	個人	コンパクト	3	18%	9%
ＰＭ業者	アルファホームズ株式会社	スペーシャス	12	70%	71%
		その他	2	12%	20%

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	17
賃貸戸数	17
賃貸可能面積	1,210.4㎡
賃貸面積	1,210.4㎡
月額賃料	5,974
敷金・保証金	9,633
稼働率（面積ベース）	100.0%
マスターリース会社	アルファホームズ株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	2,035
地震ＰＭＬ値		12.0%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	1,240
収益価格	1,240
直接還元法による収益価格	1,250
総収益	78
賃貸収入	68
その他収入	11
総費用	16
純収益（ＮＯＩ）	65
純収益（ＮＣＦ）	62
還元利回り	5.0%
ＤＣＦ法による収益還元価格	1,220
割引率	4.8%
ターミナルキャップレート	5.2%
積算価格	1,040
土地価格	478
建物価格	562
取得予定価格（単位：百万円）	1,240

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	平成17年５月27日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	97	153
賃貸事業収益		－	16,371	27,576
	賃貸収入	－	15,637	26,064
	その他収益	－	733	1,512
賃貸事業費用		－	1,796	3,944
	管理委託費	－	849	2,490
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	135	483
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	425	－
	その他	－	385	970
賃貸事業損益		－	14,575	23,632

特記事項
該当事項はありません。

物件番号： R-8　　**物件名称：** ホメストイーストヒルズ

物件特性
対象不動産は東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅より徒歩約10分の距離に位置しており、北方200mで山手通りに接続し、交通アクセスは比較的良好です。周辺は中層共同住宅が建ち並ぶ中、戸建住宅も見られる住宅地域であり、住宅地として人気のある目黒区に所在するため、安定した賃貸需要が期待できます。

所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目21番13号			
	地番	東京都目黒区東山一丁目1389番11			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅、事務所
	面積	575.2㎡		延床面積	1,286.7㎡
	容積率	200%/150%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率	60%/60%		建築時期	昭和61年５月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	有限会社ゼット・エフ・ワン	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	12	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	12
賃貸戸数	10
賃貸可能面積	763.0㎡
賃貸面積	617.3㎡
月額賃料	2,727
敷金・保証金	8,307
稼働率（面積ベース）	80.9%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	170
	12年間平均	5,192
地震ＰＭＬ値		9.3%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	521
収益価格	521
直接還元法による収益価格	517
総収益	35
賃貸収入	32
その他収入	3
総費用	9
純収益（ＮＯＩ）	29
純収益（ＮＣＦ）	26
還元利回り	5.0%
ＤＣＦ法による収益還元価格	521
割引率	4.7%
ターミナルキャップレート	5.1%
積算価格	502
土地価格	362
建物価格	140
取得予定価格（単位：百万円）	521

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		181	184	117
賃貸事業収益		13,146	8,597	2,384
	賃貸収入	12,188	7,938	2,161
	その他収益	958	659	223
賃貸事業費用		3,027	14,013	78,217
	管理委託費	1,635	1,303	1,189
	公租公課	－	1,492	－
	水道光熱費	286	188	256
	修繕費	1,091	10,781	76,535
	保険料	－	234	224
	その他	15	15	11
賃貸事業損益		10,119	－5,416	－75,833

特記事項

１．本物件の建物及び昇降機についての検査済証が確認されていません。なお、建物状況調査報告書においては、建築基準法等の法令への適合性について、特段指摘はなされていません。

２．本物件に関し締結されているゼクス不動産投資顧問株式会社及びマスターリース会社との覚書において、マスターリース会社とエンドテナントとの間で転貸借契約が締結されている部分における賃料総額（以下「テナント賃料総額」といいます。）が、同覚書に定める満室想定賃料総額の80%に満たない場合、平成18年12月31日までの間、満室想定賃料総額の80%以上となるよう、ゼクス不動産投資顧問株式会社が、本物件の貸室を転借することとされています。なお、当該期間中にテナント賃料総額が満室想定賃料総額の80%以上となる場合には、当該覚書及び当該覚書に基づく転貸借契約を解除することができることとされています。

物件番号：　R-9　　物件名称：　レキシントン・スクエア下北沢

物件特性
対象不動産は、京王井の頭線「新代田」駅の北西方へ徒歩約６分の距離に位置する単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする賃貸マンションです。当該エリアは京王線及び井の頭線を利用することにより、新宿及び渋谷へのアクセスがそれぞれ20分程度と都心へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、近隣には教育施設や公園等の公共施設が数多く存在して生活利便性も高いため、世田谷区の中でも比較的選好性の高いエリアです。

所在地	住居表示	東京都世田谷区羽根木一丁目９番14号			
	地番	東京都世田谷区羽根木一丁目1690番１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	準住居地域		用途	共同住宅
	面積	1,694.3㎡		延床面積	5,287.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、11F/B1F
	建蔽率	80%		建築時期	平成17年２月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社日比谷インベストメント				
前所有者	トータルハウジング株式会社	コンパクト	77	66%	52%
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	39	34%	48%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	116
賃貸戸数	112
賃貸可能面積	3,892.2㎡
賃貸面積	3,764.1㎡
月額賃料	13,917
敷金・保証金	13,225
稼働率（面積ベース）	96.7%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	3,858
地震ＰＭＬ値		10.2%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	2,700
収益価格	2,700
直接還元法による収益価格	2,750
総収益	185
賃貸収入	162
その他収入	22
総費用	45
純収益（ＮＯＩ）	151
純収益（ＮＣＦ）	140
還元利回り	5.1%
ＤＣＦ法による収益還元価格	2,680
割引率	5.2%
ターミナルキャップレート	5.4%
積算価格	2,250
土地価格	1,220
建物価格	1,030
取得予定価格（単位：百万円）	2,700

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	－	平成17年３月30日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	155	153
賃貸事業収益		－	69,866	73,342
賃貸収入		－	68,372	71,424
その他収益		－	1,493	1,918
賃貸事業費用		－	13,358	10,690
管理委託費		－	10,739	8,295
公租公課		－	－	－
水道光熱費		－	459	935
修繕費		－	－	435
保険料		－	1,443	－
その他		－	717	1,023
賃貸事業損益		－	56,507	62,652

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-10　　物件名称：　ホメスト池尻

物件特性
対象不動産は東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩約11分の距離に位置し、渋谷など都心への接近性は良好です。また南方約300ｍで玉川通りに接続し、首都高速３号線へのアクセスも良好です。周辺には小規模なマンション、戸建住宅等の建ち並ぶ閑静な住宅街が形成されています。

所在地	住居表示	東京都世田谷区三宿一丁目４番７号			
	地番	東京都世田谷区三宿一丁目47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	近隣商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積	865.2㎡		延床面積	1,542.6㎡
	容積率	240%/164%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率	80%/60%		建築時期	昭和62年12月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	有限会社ゼット・エフ・ワン	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	28	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	28
賃貸戸数	24
賃貸可能面積	1,377.8㎡
賃貸面積	1,190.2㎡
月額賃料	4,213
敷金・保証金	8,338
稼働率（面積ベース）	86.4%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	1,970
	12年間平均	8,510
地震ＰＭＬ値		8.0%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	806
収益価格	806
直接還元法による収益価格	818
総収益	58
賃貸収入	56
その他収入	2
総費用	16
純収益（ＮＯＩ）	47
純収益（ＮＣＦ）	42
還元利回り	5.1%
ＤＣＦ法による収益還元価格	806
割引率	4.8%
ターミナルキャップレート	5.2%
積算価格	713
土地価格	472
建物価格	241
取得予定価格（単位：百万円）	806

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		181	184	117
賃貸事業収益		27,996	27,529	14,175
	賃貸収入	27,996	27,529	14,175
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		6,986	11,237	20,055
	管理委託費	3,970	3,581	2,163
	公租公課	－	2,658	－
	水道光熱費	622	503	378
	修繕費	2,155	4,181	17,199
	保険料	－	282	289
	その他	239	32	25
賃貸事業損益		21,010	16,292	－5,879

特記事項
本物件の土地については、私道に関する負担（約35.5㎡）があります。

物件番号：　R-11　　物件名称：　藤和シティコープ新大塚Ⅱ

物件特性					
対象不動産は東京メトロ丸の内線「新大塚」駅より北西方に徒歩約２分の距離に位置する分譲マンション（58戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から「池袋」駅まで約５分、「東京」駅まで約15分程度と都心部へのアクセスに優れ、高い利便性を有します。					
所在地	住居表示	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号			
	地番	東京都豊島区東池袋五丁目3500番４			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域		用途	居宅
	面積	440.9㎡		延床面積	2,646.8㎡
	容積率	500%		構造・階数	SRC、11F/B1F
	建蔽率	100%		建築時期	平成５年５月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	茅場町インベストメント有限会社				
前所有者	藤和不動産株式会社	コンパクト	37	64%	45%
ＰＭ業者	藤和不動産流通サービス株式会社	スペーシャス	21	36%	55%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	58
賃貸戸数	49
賃貸可能面積	1,624.1㎡
賃貸面積	1,421.7㎡
月額賃料	5,138
敷金・保証金	9,926
稼働率（面積ベース）	87.5%
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	1,330
	12年間平均	8,012
地震ＰＭＬ値		8.5%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成18年１月31日	
鑑定評価額		937
収益価格		937
直接還元法による収益価格		940
総収益		72
賃貸収入		66
その他収入		5
総費用		18
純収益（ＮＯＩ）		57
純収益（ＮＣＦ）		54
還元利回り		5.7%
ＤＣＦ法による収益還元価格		934
割引率		5.5%
ターミナルキャップレート		5.9%
積算価格		673
土地価格		330
建物価格		343
取得予定価格（単位：百万円）		937

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		181	184	153
賃貸事業収益		34,868	35,692	29,717
	賃貸収入	34,837	35,646	29,644
	その他収益	30	45	72
賃貸事業費用		7,637	9,170	6,995
	管理委託費	3,917	6,268	4,216
	公租公課	2,380	787	1,575
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	986	1,236	853
	保険料	－	521	－
	その他	352	355	350
賃貸事業損益		27,230	26,522	22,721

特記事項
１．隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。
２．本物件の土地については、私道に関する負担（約30.1㎡）があります。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、65,981／100,000であり、建物の専有面積は1,484.69㎡（58戸／60戸）です。

物件番号：　R-12　　物件名称：　藤和シティコープ飛鳥山公園

物件特性
対象不動産はＪＲ京浜東北線及び東京メトロ南北線「王子」駅より南西方へ徒歩約８分の距離に位置する単身者及びＤＩＮＫＳ向けの分譲マンション（36戸の区分所有住戸を賃貸）です。立地条件において比較的優位性が認められ、設備面において現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、当面は安定した需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都北区滝野川一丁目63番６号			
	地番	東京都北区滝野川一丁目62番10			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		用途	居宅
	面積	883.9㎡		延床面積	4,007.0㎡
	容積率	500%/200%		構造・階数	SRC、RC、13F/B1F
	建蔽率	100%/70%		建築時期	平成５年８月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	茅場町インベストメント有限会社				
前所有者	藤和住販株式会社	コンパクト	16	44%	31%
ＰＭ業者	藤和不動産流通サービス株式会社	スペーシャス	20	56%	69%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	36
賃貸戸数	35
賃貸可能面積	1,370.3㎡
賃貸面積	1,334.7㎡
月額賃料	3,667
敷金・保証金	7,334
稼働率（面積ベース）	97.4%
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	250
	12年間平均	10,183
地震ＰＭＬ値		11.1%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	529
収益価格	529
直接還元法による収益価格	533
総収益	46
賃貸収入	43
その他収入	4
総費用	14
純収益（ＮＯＩ）	36
純収益（ＮＣＦ）	33
還元利回り	6.1%
ＤＣＦ法による収益還元価格	525
割引率	5.9%
ターミナルキャップレート	6.3%
積算価格	482
土地価格	206
建物価格	276
取得予定価格（単位：百万円）	529

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		181	184	153
賃貸事業収益		22,345	23,341	19,903
	賃貸収入	22,282	23,277	19,794
	その他収益	62	64	108
賃貸事業費用		7,969	6,888	7,181
	管理委託費	4,313	5,133	4,318
	公租公課	1,945	651	1,290
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	1,354	386	1,220
	保険料	－	366	－
	その他	356	351	351
賃貸事業損益		14,375	16,453	12,721

特記事項
該当事項はありません。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、46,816／100,000であり、建物の専有面積は1,253.69㎡（36戸／65戸）です。

物件番号： R-13　　**物件名称：** **ビクセル武蔵関**

物件特性
対象不動産は西武新宿線「武蔵関」駅より徒歩約３分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。近隣は、区画が整然と整備された商住混在地域です。周辺には閑静な住宅街が広がっており、比較的落ち着いた環境が形成されています。建物の維持管理状態は良好で、周辺のワンルームマンション等と比べて比較的建物グレードも高く、高い需要が見込まれます。

所在地	住居表示	東京都練馬区関町北一丁目22番７号			
	地番	東京都練馬区関町北一丁目117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、第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積	621.2㎡		延床面積	1,515.2㎡
	容積率	300%/200%		構造・階数	RC、5F/B1F
	建蔽率	90%/70%		建築時期	平成４年２月

現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
前所有者	有限会社シー・エム・アール・ワン	コンパクト	70	100%	100%
ＰＭ業者	東急リロケーション株式会社	スペーシャス	－	－	－
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	70
賃貸戸数	63
賃貸可能面積	1,220.2㎡
賃貸面積	1,095.2㎡
月額賃料	3,891
敷金・保証金	7,788
稼働率（面積ベース）	89.8%
マスターリース会社	東急リロケーション株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	100
	１年以内	160
	12年間平均	6,316
地震ＰＭＬ値		7.2%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	703
収益価格	703
直接還元法による収益価格	709
総収益	51
賃貸収入	50
その他収入	1
総費用	14
純収益（ＮＯＩ）	42
純収益（ＮＣＦ）	37
還元利回り	5.2%
ＤＣＦ法による収益還元価格	703
割引率	4.9%
ターミナルキャップレート	5.4%
積算価格	580
土地価格	345
建物価格	235
取得予定価格（単位：百万円）	703

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	－	平成17年２月１日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月12日
運用日数		－	212	134
賃貸事業収益		－	31,094	18,201
賃貸収入		－	31,093	18,085
その他収益		－	0	115
賃貸事業費用		－	7,458	3,590
管理委託費		－	5,032	1,597
公租公課		－	657	1,401
水道光熱費		－	393	321
修繕費		－	750	154
保険料		－	284	－
その他		－	340	115
賃貸事業損益		－	23,636	14,610

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-14　　物件名称：　レクセルマンション上野松が谷

物件特性
対象不動産は東京メトロ日比谷線「入谷」駅より南東方に徒歩約８分に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。対象不動産の存する松が谷エリアは、丸の内・大手町等を中心とした都心への近接性・利便性が高く、また地縁的選好性の認められるエリアであるため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に人気があります。

所在地	住居表示	東京都台東区松が谷三丁目10番２号			
	地番	東京都台東区松が谷三丁目409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
	面積	438.6㎡		延床面積	2,196.5㎡
	容積率	500%		構造・階数	SRC、12F
	建蔽率	100%		建築時期	平成17年１月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	扶桑レクセル株式会社	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	29	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	29
賃貸戸数	29
賃貸可能面積	1,969.5㎡
賃貸面積	1,969.5㎡
月額賃料	5,325
敷金・保証金	10,650
稼働率（面積ベース）	100.0%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	1,478
地震ＰＭＬ値		12.6%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	1,130
収益価格	1,130
直接還元法による収益価格	1,160
総収益	77
賃貸収入	68
その他収入	9
総費用	17
純収益（ＮＯＩ）	65
純収益（ＮＣＦ）	60
還元利回り	5.2%
ＤＣＦ法による収益還元価格	1,120
割引率	5.2%
ターミナルキャップレート	5.5%
積算価格	740
土地価格	210
建物価格	530
取得予定価格（単位：百万円）	1,130

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成17年１月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		59	184	117
賃貸事業収益		1,919	25,865	21,644
	賃貸収入	1,801	24,194	20,337
	その他収益	118	1,671	1,306
賃貸事業費用		3,718	9,402	5,002
	管理委託費	3,198	8,916	4,251
	公租公課	380	354	663
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	95	－	－
	保険料	43	131	87
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－1,798	16,463	16,641

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-15　　物件名称：　コスモ西大島グランステージ

物件特性
対象不動産は都営地下鉄新宿線「西大島」駅より南東方に徒歩約８分に位置する分譲マンション（37戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄りの「西大島」駅から都営地下鉄新宿線を利用することにより、都心までのアクセスが良く、交通利便性に優れています。さらに当該地域は、明治通りの背後地に位置し、北側で運河（小名木川）に接しているため交通騒音等の問題はなく、住環境としては概ね良好といえます。

所在地	住居表示	東京都江東区北砂三丁目５番20号、21号			
	地番	東京都江東区北砂三丁目１番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	準工業地域		用途	居宅
	面積	6,777.7㎡		延床面積	20,663.9㎡
	容積率	300%		構造・階数	SRC、13F
	建蔽率	70%		建築時期	平成８年２月

現所有者	有限会社八丁堀インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
前所有者	株式会社ＪＩＰ	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	トータルハウジング株式会社	スペーシャス	37	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	37
賃貸戸数	33
賃貸可能面積	2,455.8㎡
賃貸面積	2,202.2㎡
月額賃料	5,671
敷金・保証金	11,262
稼働率（面積ベース）	89.7%
マスターリース会社	トータルハウジング株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	100
	12年間平均	26,047
地震ＰＭＬ値		14.2%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	909
収益価格	909
直接還元法による収益価格	931
総収益	76
賃貸収入	72
その他収入	4
総費用	21
純収益（ＮＯＩ）	62
純収益（ＮＣＦ）	55
還元利回り	5.9%
ＤＣＦ法による収益還元価格	899
割引率	6.1%
ターミナルキャップレート	6.2%
積算価格	657
土地価格	293
建物価格	364
取得予定価格（単位：百万円）	909

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		181	184	153
賃貸事業収益		39,327	39,098	27,112
	賃貸収入	39,298	38,688	26,888
	その他収益	28	409	223
賃貸事業費用		7,434	7,361	6,755
	管理委託費	5,791	5,344	3,235
	公租公課	－	1,097	2,194
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	1,214	38	849
	保険料	－	458	－
	その他	428	422	476
賃貸事業損益		31,892	31,737	20,356

特記事項
本物件の敷地東側駐車場の脇の植栽スペースはバイク置場として使用されており、折板屋根が設置されており、建築確認通知書及び検査済証等の記載と相違が見られますが、本物件の建蔽率、容積率は許容値の範囲内であり、その他遵法性に特段問題がないことを確認しています。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、245,576／1,876,503であり、建物の専有面積は2,327.72㎡（37戸／274戸）です。

物件番号： R-16　　**物件名称：** 藤和シティコープ浅間町

物件特性
対象不動産は相鉄線「天王町」駅より北東方に徒歩約９分に位置するワンルームタイプ中心の分譲マンション（154戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から市内最大の商業集積地の「横浜」駅まで約４分と都心への接近性に優れています。建物は築後約13年を経過しているものの、管理人が常駐し、適切な維持管理がなされています。

所在地	住居表示	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号			
	地番	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２他５筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	商業地域		用途	居宅、店舗、事務所
	面積	1,105.5㎡		延床面積	4,229.3㎡
	容積率	400%		構造・階数	SRC、S、9F
	建蔽率	100%		建築時期	平成４年10月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	茅場町インベストメント有限会社				
前所有者	藤和不動産株式会社	コンパクト	152	99%	98%
ＰＭ業者	藤和不動産流通サービス株式会社	スペーシャス	－	－	－
		その他	2	１%	2%

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	154
賃貸戸数	138
賃貸可能面積	3,426.4㎡
賃貸面積	3,064.4㎡
月額賃料	9,874
敷金・保証金	17,475
稼働率（面積ベース）	89.4%
マスターリース会社	藤和不動産流通サービス株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	1,050
	12年間平均	21,443
地震ＰＭＬ値		14.6%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	1,240
収益価格	1,240
直接還元法による収益価格	1,260
総収益	131
賃貸収入	112
その他収入	20
総費用	51
純収益（ＮＯＩ）	91
純収益（ＮＣＦ）	81
還元利回り	6.4%
ＤＣＦ法による収益還元価格	1,210
割引率	6.2%
ターミナルキャップレート	6.7%
積算価格	1,110
土地価格	388
建物価格	722
取得予定価格（単位：百万円）	1,240

損益の状況（単位：千円）

運用期間				
	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		181	184	153
賃貸事業収益		67,098	65,369	53,431
	賃貸収入	64,615	62,849	50,778
	その他収益	2,483	2,520	2,652
賃貸事業費用		23,746	25,950	23,147
	管理委託費	16,910	18,456	16,616
	公租公課	3,555	3,533	1,766
	水道光熱費	－	－	20
	修繕費	2,866	2,945	4,331
	保険料	－	606	－
	その他	414	409	413
賃貸事業損益		43,351	39,418	30,283

特記事項
該当事項はありません。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、8,863,528／10,000,000であり、建物の専有面積は3,080.21㎡（154戸／162戸）です。

物件番号：　R-17　　物件名称：　ロイヤルパーク大町

物件特性
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅より南西方へ徒歩約12分の距離に位置するワンルームタイプ中心の店舗付賃貸マンションです。最寄り駅から「仙台」駅まで約１分と市中心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。将来的には共同住宅の増加も予想されますが、当該地域においては中心部への利便性の高さを反映して当面は安定した需要が見込まれるものと予測されます。

所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号			
	地番	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16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、事務所
	面積	572.4㎡		延床面積	2,167.4㎡
	容積率	400%		構造・階数	SRC、10F
	建蔽率	80%		建築時期	平成５年２月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社東銀座インベストメント				
前所有者	リバウンド有限会社	コンパクト	32	63%	53%
ＰＭ業者	株式会社サンシティ	スペーシャス	14	27%	29%
		その他	5	10%	18%

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	51
賃貸戸数	49
賃貸可能面積	1,929.6㎡
賃貸面積	1,865.4㎡
月額賃料	3,894
敷金・保証金	7,869
稼働率（面積ベース）	96.7%
マスターリース会社	株式会社サンシティ
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	250
	１年以内	780
	12年間平均	7,154
地震ＰＭＬ値		10.6%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	564
収益価格	564
直接還元法による収益価格	571
総収益	56
賃貸収入	44
その他収入	12
総費用	17
純収益（ＮＯＩ）	43
純収益（ＮＣＦ）	39
還元利回り	6.8%
ＤＣＦ法による収益還元価格	556
割引率	6.6%
ターミナルキャップレート	7.1%
積算価格	425
土地価格	120
建物価格	305
取得予定価格（単位：百万円）	564

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	－	平成17年１月27日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	217	153
賃貸事業収益		－	30,873	20,684
	賃貸収入	－	26,455	17,964
	その他収益	－	4,418	2,720
賃貸事業費用		－	6,159	5,911
	管理委託費	－	2,765	2,145
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	1,680	1,579
	修繕費	－	373	995
	保険料	－	353	353
	その他	－	986	837
賃貸事業損益		－	24,713	14,772

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-18　　物件名称：　レキシントン・スクエア萩野町

物件特性
対象不動産はＪＲ仙石線「宮城野原」駅より東方へ徒歩約９分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。周辺一帯は区画整理事業により基盤整備が行われ、共同住宅も多く建設され、仙台中心市街地へ通勤する会社員のベッドタウンとして安定した需要が見込まれる地域です。

所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号			
	地番	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15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	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積	805.0㎡		延床面積	1,500.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、6F
	建蔽率	80%		建築時期	平成17年８月

現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
前所有者	株式会社サンシティ	コンパクト	1	3%	2%
ＰＭ業者	株式会社サンシティ	スペーシャス	38	97%	98%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	39
賃貸戸数	39
賃貸可能面積	1,528.6㎡
賃貸面積	1,528.6㎡
月額賃料	2,704
敷金・保証金	4,792
稼働率（面積ベース）	100.0%
マスターリース会社	株式会社サンシティ
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	1,217
地震ＰＭＬ値		4.4%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	411
収益価格	411
直接還元法による収益価格	416
総収益	34
賃貸収入	32
その他収入	2
総費用	9
純収益（ＮＯＩ）	26
純収益（ＮＣＦ）	25
還元利回り	6.0%
ＤＣＦ法による収益還元価格	411
割引率	5.7%
ターミナルキャップレート	6.5%
積算価格	343
土地価格	77
建物価格	266
取得予定価格（単位：百万円）	411

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	－	平成17年８月23日
	至	－	－	平成17年12月26日
運用日数		－	－	126
賃貸事業収益		－	－	12,616
	賃貸収入	－	－	12,013
	その他収益	－	－	603
賃貸事業費用		－	－	1,203
	管理委託費	－	－	839
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	363
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	11,413

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-19　　物件名称：　ヴィスコンティ覚王山

物件特性
対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅の南西方へ徒歩約７分の距離に位置する高級分譲マンション（８戸の区分所有住戸を賃貸）です。対象不動産の存する覚王山エリアは八事エリア等と共に名古屋市を代表する高級住宅地として著名で、丘陵地に質の高い建物が連坦する閑静な住宅街が形成されています。また教育水準の高い学校が多く、当該学区も人気があります。

所在地	住居表示	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番			
	地番	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	居宅
	面積	608.8㎡		延床面積	1,048.9㎡
	容積率	200%		構造・階数	RC、4F
	建蔽率	60%		建築時期	平成15年９月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	矢作地所株式会社	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	ＳＢＡマネジメント株式会社	スペーシャス	8	100%	100%
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	8
賃貸戸数	7
賃貸可能面積	696.2㎡
賃貸面積	623.4㎡
月額賃料	2,215
敷金・保証金	975
稼働率（面積ベース）	89.5%
マスターリース会社	ＳＢＡマネジメント株式会社
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	50
	12年間平均	970
地震ＰＭＬ値		6.3%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	397
収益価格	397
直接還元法による収益価格	398
総収益	30
賃貸収入	28
その他収入	2
総費用	9
純収益（ＮＯＩ）	23
純収益（ＮＣＦ）	21
還元利回り	5.3%
ＤＣＦ法による収益還元価格	396
割引率	5.3%
ターミナルキャップレート	5.6%
積算価格	311
土地価格	121
建物価格	190
取得予定価格（単位：百万円）	397

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	－	平成17年８月１日
	至	－	－	平成17年12月26日
運用日数		－	－	148
賃貸事業収益		－	－	4,540
	賃貸収入	－	－	4,540
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	8,215
	管理委託費	－	－	8,033
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	87
	修繕費	－	－	88
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	6
賃貸事業損益		－	－	－3,674

特記事項
該当事項はありません。

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、70,575／91,564であり、建物の専有面積は656.93㎡（８戸／10戸）です。

物件番号：　R-20　　物件名称：　レキシントン・スクエア北堀江

物件特性
対象不動産は大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅より南方へ徒歩約４分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は最寄り駅から「梅田」駅まで、地下鉄で約13分と都心部への接近性に優れています。また、建物外観はコンクリート打放を中心にデザイン性の高い仕上げがなされており、内装グレードも高いことから、安定的・継続的な需要が見込まれます。

所在地	住居表示	大阪府大阪市西区北堀江二丁目３番26号			
	地番	大阪府大阪市西区北堀江二丁目17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	273.1㎡		延床面積	1,488.7㎡
	容積率	636%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年３月

現所有者	有限会社八丁堀インベストメント	物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
前所有者	エフテック株式会社	コンパクト	1	4%	3%
ＰＭ業者	株式会社アロー建物管理	スペーシャス	26	92%	89%
		その他	1	4%	8%

賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年１月31日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能戸数	28	修繕費	緊急	－
賃貸戸数	28		１年以内	－
賃貸可能面積	1,340.8㎡		12年間平均	1,288
賃貸面積	1,340.8㎡	地震ＰＭＬ値		10.1%
月額賃料	3,875	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
敷金・保証金	8,150	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
稼働率（面積ベース）	100.0%	価格時点	平成18年１月31日	
マスターリース会社	株式会社アロー建物管理	鑑定評価額		596
マスターリース種別	パススルー	収益価格		596

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		181	184	153
賃貸事業収益		23,487	23,375	20,624
	賃貸収入	23,487	23,332	20,592
	その他収益	－	42	32
賃貸事業費用		2,957	6,071	3,696
	管理委託費	1,960	2,613	2,237
	公租公課	－	957	405
	水道光熱費	320	305	252
	修繕費	244	991	362
	保険料	－	445	－
	その他	432	757	438
賃貸事業損益		20,529	17,304	16,928

収益価格			596
	直接還元法による収益価格		601
		総収益	46
		賃貸収入	44
		その他収入	3
		総費用	12
		純収益（ＮＯＩ）	38
		純収益（ＮＣＦ）	35
		還元利回り	5.8%
	ＤＣＦ法による収益還元価格		591
		割引率	5.6%
		ターミナルキャップレート	6.1%
積算価格			543
	土地価格		134
	建物価格		409
取得予定価格（単位：百万円）			596

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-21　　物件名称：　レキシントン・スクエア新町

物件特性
対象不動産は大阪市営地下鉄千日前線、長堀鶴見緑地線「西長堀」駅より北東方へ徒歩約４分の距離に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺は若者に人気のある「堀江」、「新町」エリアです。また、建物外観はコンクリート打放を中心にデザイン性の高い仕上げがなされており、内装グレードも高いことから、安定的・継続的な需要が見込まれます。

所在地	住居表示	大阪府大阪市西区新町三丁目７番９号			
	地番	大阪府大阪市西区新町三丁目56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、事務所
	面積	219.6㎡		延床面積	1,105.7㎡
	容積率	600%		構造・階数	RC、10F
	建蔽率	100%		建築時期	平成16年１月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社八丁堀インベストメント				
前所有者	エフテック株式会社	コンパクト	－	－	－
ＰＭ業者	株式会社アロー建物管理	スペーシャス	18	95%	93%
		その他	1	5%	7%

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	19
賃貸戸数	19
賃貸可能面積	938.5㎡
賃貸面積	938.5㎡
月額賃料	2,774
敷金・保証金	6,230
稼働率（面積ベース）	100.0%
マスターリース会社	株式会社アロー建物管理
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	799
地震ＰＭＬ値		14.2%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	421
収益価格	421
直接還元法による収益価格	424
総収益	33
賃貸収入	31
その他収入	2
総費用	9
純収益（ＮＯＩ）	26
純収益（ＮＣＦ）	25
還元利回り	5.8%
ＤＣＦ法による収益還元価格	417
割引率	5.6%
ターミナルキャップレート	6.1%
積算価格	409
土地価格	95
建物価格	314
取得予定価格（単位：百万円）	421

損益の状況（単位：千円）

運用期間		自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
		至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数			181	184	153
賃貸事業収益			17,837	16,512	15,695
	賃貸収入		17,837	16,512	15,671
	その他収益		－	－	23
賃貸事業費用			3,551	4,845	4,041
	管理委託費		2,140	1,965	1,870
	公租公課		－	669	332
	水道光熱費		433	400	308
	修繕費		545	750	1,056
	保険料		－	301	－
	その他		432	757	472
賃貸事業損益			14,285	11,666	11,653

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　R-22　　物件名称：　ルナコート塚本

物件特性
対象不動産はＪＲ神戸線「塚本」駅より徒歩北西方約４分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。当地域は、同駅からＪＲ「大阪」駅まで１駅と都心接近性に優れた立地にある他、駅周辺には金融機関、近隣店舗、ショッピングセンター、病院等の施設が整い生活利便性に恵まれた状況にあり、居住需要は旺盛です。

所在地	住居表示	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目２番６号			
	地番	大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目98番１			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅
	面積	482.6㎡		延床面積	1,495.2㎡
	容積率	300%		構造・階数	RC、11F
	建蔽率	80%		建築時期	平成16年２月

		物件タイプの内訳	住戸数	住戸比率	面積比率
現所有者	有限会社ニューエクセレントアセット				
前所有者	吉村孝文（株式会社創建代表取締役）	コンパクト	48	100%	100%
ＰＭ業者	株式会社創建	スペーシャス	－	－	－
		その他	－	－	－

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	48
賃貸戸数	48
賃貸可能面積	1,302.4㎡
賃貸面積	1,302.4㎡
月額賃料	3,513
敷金・保証金	4,500
稼働率（面積ベース）	100.0%
マスターリース会社	株式会社創建
マスターリース種別	パススルー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	2,141
地震ＰＭＬ値		13.0%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	632
収益価格	632
直接還元法による収益価格	642
総収益	48
賃貸収入	41
その他収入	7
総費用	12
純収益（ＮＯＩ）	40
純収益（ＮＣＦ）	36
還元利回り	5.6%
ＤＣＦ法による収益還元価格	628
割引率	5.6%
ターミナルキャップレート	5.9%
積算価格	466
土地価格	121
建物価格	345
取得予定価格（単位：百万円）	632

損益の状況（単位：千円）

運用期間		自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
		至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月12日
運用日数			181	184	134
賃貸事業収益			19,000	20,000	15,208
	賃貸収入		19,000	20,000	15,143
	その他収益		－	－	64
賃貸事業費用			3,627	5,583	3,561
	管理委託費		2,054	2,588	2,216
	公租公課		603	1,569	103
	水道光熱費		938	919	799
	修繕費		31	491	442
	保険料		－	－	－
	その他		－	14	－
賃貸事業損益			15,372	14,416	11,646

特記事項
該当事項はありません。

物件番号：　S-1　　物件名称：　ボンセジュール千歳船橋

物件特性
対象不動産は小田急線「千歳船橋」駅より西方へ徒歩約５分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には商店街や病院等の生活利便施設も揃っており、所得水準も比較的高いなど、立地面の優位性が認められます。建物は平成16年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して高い競争力を有していると考えられます。

所在地	住居表示	東京都世田谷区船橋一丁目37番３号			
	地番	東京都世田谷区船橋一丁目97番13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	近隣商業地域、第一種中高層住居地域		用途	店舗・共同住宅
	面積	1,020.9㎡		延床面積	2,342.2㎡
	容積率	300%/200%		構造・階数	RC、6F/B1F
	建蔽率	80%/60%		建築時期	昭和63年３月
現所有者		株式会社ゼクス			
前所有者		三菱地所株式会社			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
入居可能戸数	42
入居戸数	42
賃貸可能面積	2,342.2㎡
賃貸面積	2,342.2㎡
月額賃料	－
敷金・保証金	－
稼働率（面積ベース）	100.0%
マスターリース会社	－
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	100
	12年間平均	8,159
地震ＰＭＬ値		10.0%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	791
収益価格	791
直接還元法による収益価格	798
総収益	60
賃貸収入	58
その他収入	2
総費用	10
純収益（ＮＯＩ）	56
純収益（ＮＣＦ）	50
還元利回り	6.3%
ＤＣＦ法による収益還元価格	783
割引率	6.0%
ターミナルキャップレート	6.6%
積算価格	845
土地価格	459
建物価格	386
取得予定価格（単位：百万円）	791

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	－	－	－
	至	－	－	－
運用日数		－	－	－
賃貸事業収益		－	－	－
	賃貸収入	－	－	－
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	－
	管理委託費	－	－	－
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	－

特記事項
本物件の土地は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。）の適用対象となっています。

（注１）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

（注２）本物件は、売主の子会社に対する賃貸物件であり、対外的な賃貸実績が存在しないため「賃貸借の状況」欄の一部及び「損益の状況」欄に記載事項はありません。

商圏の状況

以下の記載は、株式会社都市未来総合研究所作成の評価調査書及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

商圏の概要

本物件は小田急線「千歳船橋」駅から徒歩約５分に位置し、近隣はマンションと戸建住宅を中心とする閑静な住宅街です。

本物件の潜在需要圏は、世田谷区、渋谷区及び目黒区の３区が想定されます。本物件の主要な利用者と想定される75歳以上の高齢者（以下「後期高齢者」といいます。）の人口は、平成17年１月現在において３区合計で99,496人であり、総人口に対する比率は３区で8.0％と東京都全体の7.5％を上回っており、潜在的利用者層の厚みが窺えます。

また、今後の後期高齢者人口の将来予測では平成17年から平成32年までに東京都全体で1.72倍、３区平均で1.58倍と予測されており、今後とも潜在的利用者数は増加していくとものと考えられます。

施設の特徴

本物件は老人福祉法上の有料老人ホーム、介護保険法上の特定施設入所者生活介護事業所であり、終身利用権方式（東京都有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく）による運営を行っています。

居室数は単身用37戸、夫婦用５戸で、専用部設備として、ナースコール、床暖房、介護ベッド（寝具一式）、エアコン、シャワーユニット、照明、洗面台（温水）、ウォシュレット、チャイム、テレビ・電話端子、スプリンクラー等が完備されており、共用部設備は、ヘルパーステーション、食堂兼機能訓練室、大浴場、車椅子対応機械浴室、ファミリールーム、屋上庭園、健康管理室等があります。

定員一人当たり延床面積・居室面積については、同一駅圏内の入居コストが同水準の競合施設と比較して広めに設計されており競争力が高いものと考えています。

資料等

■後期高齢者人口の比率（単位：人）

	Ａ．後期高齢者人口	Ｂ．総人口	総人口に対する後期高齢者人口の割合（Ａ／Ｂ）	Ｃ．老年人口	老年人口に対する後期高齢者人口の割合（Ａ／Ｃ）
東京都	914,392	12,161,029	7.5%	2,176,162	42.0%
世田谷区	62,646	804,730	7.8%	136,793	45.8%
目黒区	20,528	246,645	8.3%	43,813	46.9%
渋谷区	16,322	194,891	8.4%	34,990	46.6%

（注１）後期高齢者とは75歳以上の高齢者をいい、老年とは65歳以上の高齢者をいいます。

（注２）出所：東京都「住民基本台帳による世帯と人口　平成17年１月」

■後期高齢者人口の予測（単位：人）　　（平成17年を100とした指数）

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
東京都	914,392	1,181,983	1,372,804	1,572,496	100	129	150	172
世田谷区	62,646	82,289	92,865	104,644	100	131	148	167
目黒区	20,528	25,094	27,102	30,098	100	122	132	147
渋谷区	16,322	19,477	20,797	22,731	100	119	127	139

（注）出所：東京都「東京都区市町村別人口の予測　平成14年３月」

物件番号： S-2　　**物件名称：** ボンセジュール四つ木

物件特性
対象不動産は京成線「四つ木」駅より南東方に徒歩約９分の距離に位置する有料老人ホームです。類似施設との比較において、立地条件で優れた水準を維持している他、当該不動産の存する葛飾区は厳格な「有料老人ホーム設置指導要綱」を設けており、既存施設にとって高い参入障壁となること等から、介護付有料老人ホームとして高い競争力を有するものと考えられます。

所在地	住居表示	東京都葛飾区東四つ木三丁目１番11号			
	地番	東京都葛飾区東四つ木三丁目149番４			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	寄宿舎
	面積	1,106.1㎡		延床面積	1,962.9㎡
	容積率	200%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率	60%		建築時期	平成元年３月
現所有者		株式会社ゼクス			
前所有者		洋和興産株式会社			
ＰＭ業者		株式会社ゼクスコミュニティ			

賃貸借の状況（単位：千円）				
調査時点		平成18年１月31日		
テナント総数		1		
入居可能戸数		62		
入居戸数		55		
賃貸可能面積		1,962.9㎡		
賃貸面積		1,962.9㎡		
月額賃料		－		
敷金・保証金		－		
稼働率（面積ベース）		100.0%		
マスターリース会社		－		
契約の種類		ネットリース、長期契約、一括貸し		
損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	－	－
	至	－	－	－
運用日数		－	－	－
賃貸事業収益		－	－	－
	賃貸収入	－	－	－
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	－
	管理委託費	－	－	－
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	－

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	270
	12年間平均	8,385
地震ＰＭＬ値		16.9%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所
価格時点		平成18年１月31日
鑑定評価額		765
	収益価格	765
	直接還元法による収益価格	772
	総収益	59
	賃貸収入	58
	その他収入	1
	総費用	8
	純収益（ＮＯＩ）	56
	純収益（ＮＣＦ）	51
	還元利回り	6.6%
	ＤＣＦ法による収益還元価格	758
	割引率	6.3%
	ターミナルキャップレート	6.9%
	積算価格	700
	土地価格	351
	建物価格	349
取得予定価格（単位：百万円）		765

特記事項
該当事項はありません。

（注１）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

（注２）本物件は、売主の子会社に対する賃貸物件であり、対外的な賃貸実績が存在しないため「賃貸借の状況」欄の一部及び「損益の状況」欄に記載事項はありません。

商圏の状況

以下の記載は、株式会社都市未来総合研究所作成の評価調査書及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

商圏の概要

本物件は、京成線「四つ木」駅から徒歩約７分の距離にあります。

本物件の潜在需要圏は、葛飾区、荒川区、台東区、墨田区、江戸川区の５区が想定されます。本物件の主要な利用者と想定される後期高齢者の人口は、５区合計で118,667人であり、総人口に対する比率は５区で7.3%と東京都全体の7.5%とほぼ同水準となっています。

また、今後の後期高齢者人口の将来予測では平成17年から平成32年までに東京都全体で1.72倍、５区平均で1.68倍と予測されており、今後とも潜在的利用者数は増加していくとものと考えられます。

施設の特徴

本物件は老人福祉法上の有料老人ホーム、介護保険法上の特定施設入所者生活介護事業所であり、終身利用権方式（東京都有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく）による運営を行っています。

単身用58戸、夫婦用４戸で、居室設備として、ナースコール、介護ベッド（寝具一式）、エアコン、照明、洗面台（温水）、ウォシュレット、インターホン、テレビ・電話端子、スプリンクラー等が完備されており、共用部設備は、ヘルパーステーション、食堂兼機能訓練室、大浴場、車椅子機械浴室、ファミリールーム、ラウンジ、健康管理室、トイレなどがあります。

資料等

■後期高齢者人口の比率（単位：人）

	Ａ．後期高齢者人口	Ｂ．総人口	総人口に対する後期高齢者人口の割合（Ａ／Ｂ）	Ｃ．老齢人口	老齢人口に対する後期高齢者人口の割合（Ａ／Ｃ）
東京都	914,392	12,161,029	7.5%	2,176,162	42.0%
葛飾区	32,618	424,640	7.7%	82,510	39.5%
荒川区	16,366	175,726	9.3%	38,030	43.0%
台東区	15,992	158,531	10.1%	36,497	43.8%
墨田区	19,140	224,657	8.5%	45,105	42.4%
江戸川区	34,551	637,735	5.4%	95,931	36.0%

（注１）後期高齢者とは75歳以上の高齢者をいい、老年とは65歳以上の高齢者をいいます。

（注２）出所：東京都「住民基本台帳による世帯と人口　平成17年１月」

■後期高齢者人口の予測（単位：人）　　（平成17年を100とした指数）

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
東京都	914,392	1,181,983	1,372,804	1,572,496	100	129	150	172
葛飾区	32,618	39,727	45,761	50,860	100	122	140	156
荒川区	16,366	18,315	20,638	22,224	100	112	126	136
台東区	15,992	17,563	19,018	20,407	100	110	119	128
墨田区	19,140	21,334	23,990	26,631	100	111	125	139
江戸川区	34,551	50,266	64,477	79,264	100	145	187	229

（注）出所：東京都「東京都区市町村別人口の予測　平成14年３月」

物件番号：　S-3　　物件名称：　ボンセジュール日野

物件特性
対象不動産は京王線「百草園」駅より北方へ徒歩約３分の距離に位置する有料老人ホームです。周辺には各種生活関連施設も揃っており、立地面の優位性が認められます。建物は平成17年に老人ホームへのコンバージョンに伴う大規模な改修が行われており、築浅物件と同等の競争力を有しており、また、専有居室の広さや付帯設備の充実度の面から、類似施設と比較して相応の競争力を有するものと考えられます。

所在地	住居表示	東京都日野市落川438番１号			
	地番	東京都日野市落川438番１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	第一種低層住居専用地域		用途	寄宿舎
	面積	2,211.3㎡		延床面積	1,984.2㎡
	容積率	80%		構造・階数	RC、3F
	建蔽率	40%		建築時期	平成２年５月

現所有者	株式会社ゼクスコミュニティ
前所有者	中央三井信託銀行株式会社
ＰＭ業者	株式会社ゼクスコミュニティ

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
入居可能戸数	56
入居戸数	48
賃貸可能面積	1,984.2㎡
賃貸面積	－
月額賃料	－
敷金・保証金	－
稼働率（面積ベース）	－
マスターリース会社	－
契約の種類	ネットリース、長期契約、一括貸し

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	2,950
	12年間平均	5,426
地震ＰＭＬ値		11.9%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	699
収益価格	699
直接還元法による収益価格	705
総収益	56
賃貸収入	55
その他収入	0
総費用	8
純収益（ＮＯＩ）	52
純収益（ＮＣＦ）	48
還元利回り	6.8%
ＤＣＦ法による収益還元価格	693
割引率	6.5%
ターミナルキャップレート	7.1%
積算価格	716
土地価格	396
建物価格	320
取得予定価格（単位：百万円）	699

損益の状況（単位：千円）

運用期間	自	－	－	－
	至	－	－	－
運用日数		－	－	－
賃貸事業収益		－	－	－
	賃貸収入	－	－	－
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	－
	管理委託費	－	－	－
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	－

特記事項
該当事項はありません。

（注１）株式会社ゼクスコミュニティは、本物件のオペレーターとしてこれを賃借し、運営します。なお、オペレーターとの賃貸借契約上の賃料は本物件の入居状況にかかわらず定額となっています。

（注２）本物件は、売主による自社使用物件であり、賃貸実績が存在しないため「賃貸借の状況」欄の一部及び「損益の状況」欄に記載事項はありません。

商圏の状況

以下の記載は、株式会社都市未来総合研究所作成の評価調査書及び財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

商圏の概要

本物件は、日野市の東部に位置し、今後高齢化が急速に進むと予想される多摩ニュータウンの中央部（多摩市域）が南側に位置しています。京王線「百草園」駅から徒歩約３分の至近距離に立地し、近隣は閑静な住宅街です。

本物件の潜在需要圏は、日野市、多摩市、稲城市、府中市の４市が想定されます。本物件の主要な利用者と想定される後期高齢者の人口は、４市区合計で37,592人であり、総人口に対する比率は４市で6.1%と東京都全体の7.5%を下回っています。

一方、今後の後期高齢者人口の将来予測では平成17年から平成32年までに４市平均で2.12倍と予測されており、東京都全体における増加率1.72倍を大きく上回るペースで高齢化が進んでいくものと思われます。

施設の特徴

本物件は老人福祉法上の有料老人ホーム、介護保険法上の特定施設入所者生活介護事業所であり、終身利用権方式（東京都有料老人ホーム設置運営指導指針に基づく）による運営を行っています。

居室数は単身用54戸、夫婦用２戸で、専用部設備として、ナースコール、介護ベッド（寝具一式）、エアコン、照明、洗面台（温水）、ウォシュレット、チャイム、テレビ・電話端子、スプリンクラー等が完備されており、共用部設備は、ヘルパーステーション、食堂兼機能訓練室、大浴場、車椅子対応機械浴室、ファミリールーム、ラウンジ、健康管理室、洗濯室、トイレ等があります。

資料等

■後期高齢者人口の比率（単位：人）

	Ａ．後期高齢者人口	Ｂ．総人口	総人口に対する後期高齢者人口の割合（Ａ／Ｂ）	Ｃ．老年人口	老年人口に対する後期高齢者人口の割合（Ａ／Ｃ）
東京都	914,392	12,161,029	7.5%	2,176,162	42.0%
日野市	11,213	169,178	6.6%	28,919	38.8%
府中市	15,149	233,178	6.5%	36,975	41.0%
多摩市	7,613	141,940	5.4%	21,368	35.6%
稲城市	3,617	74,786	4.8%	9,995	36.2%

（注１）後期高齢者とは75歳以上の高齢者をいい、老年とは65歳以上の高齢者をいいます。

（注２）出所：東京都「住民基本台帳による世帯と人口　平成17年１月」

■後期高齢者人口の予測（単位：人）　　（平成17年を100とした指数）

	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
東京都	914,392	1,181,983	1,372,804	1,572,496	100	129	150	172
日野市	11,213	15,487	18,787	22,026	100	138	168	196
府中市	15,149	19,705	23,001	25,963	100	130	152	171
多摩市	7,613	11,511	16,161	21,954	100	151	212	288
稲城市	3,617	5,888	7,856	9,652	100	163	217	267

（注）出所：東京都「東京都区市町村別人口の予測　平成14年３月」

物件番号：　0-1　　物件名称：　大塚セントコアビル

物件特性					
対象不動産はＪＲ山手線「大塚」駅から徒歩約４分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中層店舗、事務所、共同住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。基準階賃貸面積が約180坪と周辺地域の中で希少な大型ビルであり、維持管理も良好で、個別空調等、設備の面でも通常期待される性能を有していることから、平均的な競争力を有すると判断されます。					
所在地	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号			
	地番	東京都豊島区南大塚三丁目46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	事務所
	面積	976.8㎡		延床面積	4,573.1㎡
	容積率	480%		構造・階数	SRC、8F
	建蔽率	100%		建築時期	平成元年３月
前所有者		株式会社栄建ハウス	現所有者		有限会社ゼット・コア
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能面積	3,761.9㎡
賃貸面積	3,761.9㎡
月額賃料	15,448
敷金・保証金（注２）	185,254
稼働率（面積ベース）	100.0%
契約の種類	賃料固定型マスターリース
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社
代表的なテナント	科研製薬株式会社

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	1,020
	12年間平均	13,888
地震ＰＭＬ値		10.7%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	2,540
収益価格	2,540
直接還元法による収益価格	2,590
総収益	186
賃貸収入	182
その他収入	4
総費用	52
純収益（ＮＯＩ）	147
純収益（ＮＣＦ）	134
還元利回り	5.2%
ＤＣＦ法による収益還元価格	2,540
割引率	4.9%
ターミナルキャップレート	5.5%
積算価格	1,350
土地価格	681
建物価格	669
取得予定価格（単位：百万円）	2,540

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		181	184	153
賃貸事業収益		90,700	92,052	84,173
	賃貸収入	85,338	86,875	79,155
	その他収益	5,362	5,177	5,017
賃貸事業費用		11,895	14,994	16,195
	管理委託費	6,498	6,498	5,415
	公租公課	－	3,865	7,730
	水道光熱費	1,076	1,004	908
	修繕費	3,071	1,320	478
	保険料	－	1,056	384
	その他	1,250	1,250	1,278
賃貸事業損益		78,804	77,057	67,977

特記事項
該当事項はありません。

（注１）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は２年毎の見直し、10年契約）を締結する予定です。

（注２）敷金・保証金には駐車場にかかるものも含まれています。

物件番号：　0-2　　物件名称：　上野フジタエステート１

物件特性
対象不動産は東京メトロ千代田線「湯島」駅より東方へ徒歩約１分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩約４分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。近隣は中小規模の事務所ビル、店舗、共同住宅等が混在する商業地域です。建物の維持管理の状態も良好で、築年数の古さをさほど感じさせず、また、比較的大きな賃貸床面積を確保しています。

所在地	住居表示	東京都台東区上野一丁目４番８号			
	地番	東京都台東区上野一丁目10番１他４筆			
土地	所有形態	所有権・借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	面積	703.1㎡		延床面積	2,957.5㎡
	容積率	480%		構造・階数	RC、6F/B1F
	建蔽率	100%		建築時期	昭和61年９月
前所有者		有限会社ゼット・イー・エヌ	現所有者		有限会社ニューエクセレントアセット
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能面積	2,535.4㎡
賃貸面積	2,535.4㎡
月額賃料	10,111
敷金・保証金	80,083
稼働率（面積ベース）	100.0%
契約の種類	賃料固定型マスターリース
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社
代表的なテナント	株式会社クラヤ三星堂

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	200
	１年以内	240
	12年間平均	15,926
地震ＰＭＬ値		14.9%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	1,840
収益価格	1,840
直接還元法による収益価格	1,880
総収益	136
賃貸収入	134
その他収入	2
総費用	40
純収益（ＮＯＩ）	107
純収益（ＮＣＦ）	96
還元利回り	5.1%
ＤＣＦ法による収益還元価格	1,840
割引率	4.8%
ターミナルキャップレート	5.4%
積算価格	919
土地価格	491
建物価格	428
取得予定価格（単位：百万円）	1,840

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		181	184	117
賃貸事業収益		75,104	63,887	41,893
	賃貸収入	57,737	53,519	34,797
	その他収益	17,367	10,367	7,095
賃貸事業費用		15,554	22,164	13,126
	管理委託費	4,800	5,662	3,200
	公租公課	－	2,304	4,609
	水道光熱費	7,799	5,470	3,092
	修繕費	－	4,000	－
	保険料	－	605	－
	その他	2,955	4,122	2,224
賃貸事業損益		59,549	41,723	28,767

特記事項
該当事項はありません。

（注）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は２年毎の見直し、10年契約）が締結されています。

物件番号： 0-3　　**物件名称：** クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ

物件特性					
対象不動産はＪＲ中央線「中野」駅から徒歩約10分の距離に位置する店舗兼事務所ビルです。周辺は中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地区です。１階店舗はコンビニエンスストア、２、３階は事務所、４～10階はＳＯＨＯとして賃貸され、安定収益をあげている物件です。					
所在地	住居表示	東京都中野区中野五丁目24番21号			
	地番	東京都中野区中野五丁目183番４他３筆			
土地	所有形態	所有権・借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	事務所
	面積	639.8㎡		延床面積	2,487.8㎡
	容積率	400%		構造・階数	SRC、10F
	建蔽率	80%		建築時期	平成５年１月
前所有者		有限会社クロス・スクェア	現所有者		有限会社ニューエクセレントアセット
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能面積	2,101.1㎡
賃貸面積	2,101.1㎡
月額賃料	6,934
敷金・保証金	26,428
稼働率（面積ベース）	100.0%
契約の種類	パススルー／賃料固定型マスターリース
マスターリース会社	東西アセット・マネジメント株式会社
代表的なテナント	伊藤忠コムネット株式会社

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	20
	１年以内	590
	12年間平均	6,575
地震ＰＭＬ値		6.9%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	1,038
収益価格	1,038
直接還元法による収益価格	1,078
総収益	88
賃貸収入	79
その他収入	9
総費用	26
純収益（ＮＯＩ）	68
純収益（ＮＣＦ）	62
還元利回り	5.8%
ＤＣＦ法による収益還元価格	1,038
割引率	5.5%
ターミナルキャップレート	6.3%
積算価格	811
土地価格	501
建物価格	310
取得予定価格（単位：百万円）	1,038

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	平成16年９月１日	平成17年３月１日	平成17年９月１日
	至	平成17年２月28日	平成17年８月31日	平成17年12月26日
運用日数		181	184	117
賃貸事業収益		47,260	47,288	29,542
	賃貸収入	41,605	41,605	26,618
	その他収益	5,654	5,682	2,923
賃貸事業費用		13,007	17,839	9,854
	管理委託費	9,206	10,169	2,012
	公租公課	－	3,415	4,166
	水道光熱費	2,226	1,932	1,371
	修繕費	989	1,233	1,943
	保険料	－	485	－
	その他	585	604	361
賃貸事業損益		34,252	29,448	19,687

特記事項
該当事項はありません。

（注）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、パススルー型のマスターリース契約が締結されています。同社はさらに、２、３階部分につき株式会社ゼクス、４～10階部分につき伊藤忠コムネット株式会社との間で、それぞれ賃料固定型マスターリース契約を締結しています。

物件番号：　0-4　　物件名称：　レキシントン・プラザ八幡

物件特性
対象不動産は仙台市街地の西端にあって、中心市街地から約２㎞に位置するショッピングセンターです。国道48号沿道にあって周辺からのアクセスも良好であり、地域の人が集まる施設形成に相応しい立地といえます。半径１㎞～２㎞圏の商圏が想定され、１㎞圏の商圏人口は18,979人（平成17年住民基本台帳）で、スーパーマーケットなどの展開には十分なマーケットボリュームが想定できます。また、商圏内では複数のマンション建設が進んでおり、地域的に購買層の増加が期待できるのに対して、競合店舗は現状ほとんど見受けられず、対象不動産は同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。

所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号			
	地番	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目25番２他26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、第二種中高層住居地域		用途	店舗
	面積	10,990.0㎡		延床面積	15,148.5㎡
	容積率	300%/200%		構造・階数	S、4F/B1F
	建蔽率	80%/60%		建築時期	平成17年12月
前所有者		株式会社サンシティ	現所有者		有限会社ニューエクセレントアセット
ＰＭ業者		株式会社サンシティ			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能面積	8,787.7㎡
賃貸面積	8,787.7㎡
月額賃料	24,855
敷金・保証金（注２）	－
稼働率（面積ベース）	100.0%
契約の種類	賃料固定型マスターリース（注３）
マスターリース会社	株式会社サンシティ
代表的なテナント	みやぎ生活協同組合

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	741
地震ＰＭＬ値		7.3%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	4,760
収益価格	4,760
直接還元法による収益価格	4,570
総収益	334
賃貸収入	330
その他収入	3
総費用	46
純収益（ＮＯＩ）	289
純収益（ＮＣＦ）	288
還元利回り	6.3%
ＤＣＦ法による収益還元価格	4,760
割引率	5.3%
ターミナルキャップレート	6.5%
積算価格	2,430
土地価格	1,120
建物価格	1,314
取得予定価格（単位：百万円）	4,760

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	－	－
	至	－	－	－
運用日数		－	－	－
賃貸事業収益		－	－	－
	賃貸収入	－	－	－
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	－
	管理委託費	－	－	－
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	－

特記事項
該当事項はありません。

（注１）本物件については、竣工後間もないため「損益の状況」欄には記載事項はありません。

（注２）平成18年１月31日現在においては、マスターリース会社から受領している敷金・保証金はありません。

（注３）本物件については、平成18年１月31日現在では賃料固定型マスターリース契約が締結されていましたが、本書の日付現在ではパススルー型マスターリースになっています。主要エンド・テナント３社（合わせて賃貸可能面積の81.2%を賃貸）とマスターリース会社との間では、契約期間20年の長期賃貸借契約が締結されています。

商圏の状況

以下の記載は、株式会社ジオ・アカマツ作成の評価報告書及び森井総合鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

商圏の概要

本物件は仙台市中心部と仙台市西域、さらには山形県を結ぶ国道48号（作並街道）に接しており、アクセスは良好となっています。周囲には住宅地が広がり、高層マンションの建設も進んでいます。

本物件の商圏と想定される半径１㎞圏における人口は18,979人、世帯数10,634世帯（平成17年４月住民基本台帳）であり、商業施設の成立を見込むことのできる一定の人口集積は確保しているものと考えられます。周辺１㎞圏内における想定テナント同業種としては小規模のスーパーマーケットや調剤薬局が存在する以外に大型商業施設はなく、他の業種では、とくに競合関係は見られません。

人口は微減傾向にありますが、高層マンションの建設が進んでおり、現状の商圏内のマーケットボリュームは将来的にも見込むことができると思われます。

施設の特徴

本物件は、食品スーパー、ＣＤレンタル、大型書籍店を核テナントとした複合商業施設を予定しています。１階の「みやぎ生協」（食品スーパー）、１、２階の「ＴＳＵＴＡＹＡ」（ＣＤレンタル・書店）を核に、アミューズメント、飲食店舗等、近隣住民の生活に密着したコミュニティ型の商業施設として、多彩なテナント構成となる予定です。

店舗施設は２階までとなっており、商業施設としての利用可能性を考慮した計画となっており、店舗規模や店舗施設内の動線も、シンプルかつ効率的なものとすることで利用者の利便性を考慮した計画となっています。

■仙台市と青葉区の人口と世帯数

	人口		世帯数	
	（人）	増減	（世帯）	増減
仙台市	997,199	2.2%	427,624	5.8%
青葉区	266,483	1.8%	125,736	4.5%

※増減は平成12年から17年の５年間　　（出所：住民基本台帳　平成17年４月）

■商圏（１㎞圏）の人口と世帯数

	人口		世帯数	
	（人）	増減	（世帯）	増減
八幡１丁目	1,158	−6.1%	568	−5.5%
八幡２丁目	1,560	−9.6%	885	−9.7%
八幡３丁目	2,012	5.2%	1,072	2.4%
八幡４丁目	1,445	−7.4%	742	−4.5%
八幡５丁目	671	−7.3%	365	−1.9%
八幡６丁目	755	−8.9%	387	−2.8%
角五郎１丁目	848	−12.5%	463	−8.1%
角五郎２丁目	1,196	−21.0%	616	−17.9%
国見２丁目	1,223	−7.3%	588	−7.1%
国見３丁目	1,193	8.1%	588	1.0%
子平町	1,644	−4.8%	876	−4.4%
柏木２丁目	1,276	−49.8%	1,343	5.3%
星陵町	71	−9.0%	66	−7.0%
広瀬町	2,021	61.3%	987	50.0%
川内澱橋町	173	−26.7%	90	−21.7%
川内元支倉	777	−17.0%	329	−6.0%
川内三十人町	956	−7.5%	669	−6.2%
合計	18,979	−8.3%	10,634	−1.0%

（出所：住民基本台帳　平成17年４月）

物件番号：　0-5　　物件名称：　大木青葉ビル

物件特性					
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅より徒歩約５分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。宮城県庁、仙台市役所、合同庁舎、青葉区役所まで徒歩約５分に位置し、オフィスビルとして良好な立地環境です。					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号			
	地番	宮城県仙台市青葉区二日町９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	事務所
	面積	653.2㎡		延床面積	3,288.0㎡
	容積率	500%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率	100%		建築時期	平成９年７月
前所有者		大木建設株式会社	現所有者		株式会社ゼクス
ＰＭ業者		東西アセット・マネジメント株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）				
調査時点		平成18年１月31日		
テナント総数		1		
賃貸可能面積		2,178.4㎡		
賃貸面積		1,462.4㎡		
月額賃料		5,199		
敷金・保証金		17,494		
稼働率（面積ベース）		67.1%		
契約の種類		賃料固定型マスターリース		
マスターリース会社		東西アセット・マネジメント株式会社		
代表的なテナント		株式会社日立空調システム		
損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	平成17年３月25日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	160	153
賃貸事業収益		－	27,251	29,239
	賃貸収入	－	24,082	25,525
	その他収益	－	3,169	3,714
賃貸事業費用		－	5,627	6,438
	管理委託費	－	3,739	4,425
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	713	1,022
	修繕費	－	883	－
	保険料	－	290	－
	その他	－	－	990
賃貸事業損益		－	21,623	22,801

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	50
	１年以内	2,220
	12年間平均	7,058
地震ＰＭＬ値		1.0%
不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点		平成18年１月31日
鑑定評価額		847
収益価格		847
直接還元法による収益価格		846
総収益		88
	賃貸収入	78
	その他収入	10
総費用		33
純収益（ＮＯＩ）		63
純収益（ＮＣＦ）		55
還元利回り		6.5%
ＤＣＦ法による収益還元価格		848
割引率		6.6%
ターミナルキャップレート		6.8%
積算価格		733
土地価格		156
建物価格		577
取得予定価格（単位：百万円）		847

特記事項
該当事項はありません。

（注）マスターリース会社である東西アセット・マネジメント株式会社とは、エンドテナントに対する満室想定月額賃料総額の90%相当額を賃料とする賃料固定型マスターリース契約（賃料は２年毎の見直し、10年契約）を締結する予定です。

物件番号：　0-6　　物件名称：　ロックタウン須賀川

物件特性
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、予定されているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。

所在地	住居表示	福島県須賀川市古河105番			
	地番	福島県須賀川市古河105他130筆			
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	店舗
	面積	74,076.2㎡		延床面積	18,153.3㎡
	容積率	200%		構造・階数	S、1F
	建蔽率	60%		建築時期	平成17年10月
前所有者		ロック開発株式会社	現所有者		有限会社ニューエクセレントアセット
ＰＭ業者		－			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能面積	18,153.3㎡
賃貸面積	18,153.3㎡
月額賃料	23,883
敷金・保証金	156,355
稼働率（面積ベース）	100.0%
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース
マスターリース会社	ロック開発株式会社
代表的なテナント	イオン株式会社

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	－
	12年間平均	1,330
地震ＰＭＬ値		10.7%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	2,510
収益価格	2,510
直接還元法による収益価格	2,280
総収益	315
賃貸収入	312
その他収入	3
総費用	160
純収益（ＮＯＩ）	160
純収益（ＮＣＦ）	155
還元利回り	6.8%
ＤＣＦ法による収益還元価格	2,510
割引率	5.1%
ターミナルキャップレート	7.0%
積算価格	1,900
土地価格	221
建物価格	1,680
取得予定価格（単位：百万円）	2,510

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	－	－
	至	－	－	－
運用日数		－	－	－
賃貸事業収益		－	－	－
	賃貸収入	－	－	－
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	－
	管理委託費	－	－	－
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	－

特記事項

１．本物件にかかる土地の借地権は、ロック開発株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地（3,651.4㎡）及び下記２．記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。

２．本物件にかかる土地の一部（67.0㎡）の所有者であり、ロック開発株式会社に対する賃貸人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。

（注１）本物件にかかる土地は借地であるため、借地権についての積算価格となっています。

（注２）本物件は、売主により自社使用されていた物件であり、第三者に賃貸されて間もないため、「損益の状況」欄には記載事項はありません。

商圏の状況

以下の記載は、株式会社都市未来総合研究所作成の評価報告書及び森井総合鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

商圏の概要

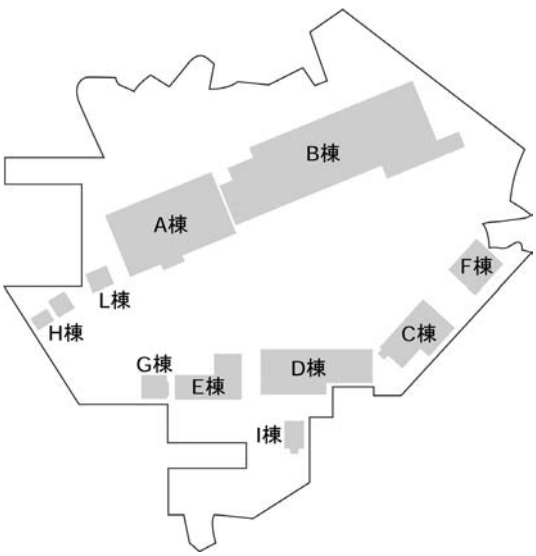
本物件は、ＪＲ東北本線「須賀川」駅から約1,200m、国道４号線から東部環状線で約1,800mに位置し、地域の主要幹線道路である東部環状線及び県道長禄町・江持線に接道しており、広域の集客が可能な立地にあるといえます。

本物件の商圏は、半径５km圏（車圏10分程度）に70,412人・24,824世帯、半径10km圏（同15分程度）に141,398人・48,422世帯、半径15km圏（同20分程度）に180,431人・59,495世帯と十分な商圏人口があるものと考えられます。半径15km圏内の商圏にかかる人口推移はこの６年間では平成13年をピークに微減となっているものの、回復基調にあり、世帯数では増加傾向にあるなど、今後の購買力の増大が期待できるものと考えます。

施設の特徴

本物件は、食品スーパー及び家電量販店を核テナントとした郊外型ショッピングセンターです。イオングループの「マックスバリュ」（食品スーパー）、「デンコードー」（家電量販店）を核に、「ユニクロ」、「洋服の青山」等の衣料、雑貨、外食、アミューズメント、携帯電話ショップ等、29店舗で構成される大規模商業施設となっています。広域の集客を見込んだ多彩なテナント構成となっており、来店者の大部分が車利用者によることを想定し、駐車台数も1,050台を確保し、十分余裕を持たせています。

施設配置図



棟	主な店舗
Ａ棟	マックスバリュ（スーパーマーケット）、ツルハドラッグ（ドラッグ）
Ｂ棟	デンコードー（家電）、ソユーエンターテイメントスタジオ（アミューズメント）、飲食店他
Ｃ棟	ユニクロ（カジュアル服）、ＡＢＣマート（シューズ）
Ｄ棟	マックハウスプラザ（カジュアル服）、西松屋（子供用品）他
Ｅ棟	パスポート（インテリア雑貨）他
Ｆ棟	洋服の青山（紳士服）
Ｇ棟	まるまつ（ファミリーレストラン）
Ｈ棟	幸楽苑（ラーメン）、忍家（ファミリーレストラン）
Ｌ棟	Spalibur（美容室）、あひるの洗たく屋さんハイパーランドリー（クリーニング及びコインランドリー）

Ｉ棟は本書提出日現在、一部未完成であり、取得予定資産に含まれていません。

資料等

■商圏人口の推移　（人）

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
福島県	2,131,941	2,123,487	2,118,630	2,112,431	2,106,098	2,096,304
須賀川市	79,252	79,823	79,924	80,091	80,222	80,339
～５km圏	70,282	70,611	70,574	70,610	70,748	70,412
５～10km圏	71,470	71,472	71,445	71,279	71,175	70,986
10～15km圏	39,264	39,213	39,059	38,926	38,934	39,033
15km圏内	181,016	181,296	181,078	180,815	180,857	180,431

出所：福島県企画調整部情報統計領域「福島県現住人口調査」、須賀川市、郡山市「住民基本台帳」

■商圏世帯数の推移　（世帯）

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
福島県	692,211	694,116	701,056	707,185	713,234	718,821
須賀川市	23,105	23,618	23,925	24,300	24,667	25,063
～５km圏	23,161	23,761	24,049	24,308	24,660	24,824
５～10km圏	22,280	22,559	23,008	23,177	23,326	23,598
10～15km圏	10,510	10,471	10,558	10,640	10,839	11,073
15km圏内	55,951	56,791	57,615	58,125	58,825	59,495

出所：福島県企画調整部情報統計領域「福島県現住人口調査」、須賀川市、郡山市「住民基本台帳」

物件番号：　0-7　　物件名称：　レキシントン・プラザ栄南

物件特性					
対象不動産は名古屋市営地下鉄鶴舞線「上前津」駅の北方へ徒歩約１分の距離に位置する中高層事務所ビルです。駅を起点に縦横に配置される大津通、前津通、大須通沿いの地域には、駅への接近性を活かした事務所テナントを中心とする中規模ビルが多く見受けられる状況にあります。					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号			
	地番	愛知県名古屋市中区大須四丁目1121番他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	事務所
	面積	628.1㎡		延床面積	4,173.2㎡
	容積率	600%		構造・階数	SRC、8F/B1F
	建蔽率	100%		建築時期	平成６年３月
前所有者		株式会社ハヤカワカンパニー	現所有者		有限会社銀座インベストメント
ＰＭ業者		矢作葵ビル株式会社			

賃貸借の状況（単位：千円）		建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査時点	平成18年１月31日	調査会社		株式会社竹中工務店
テナント総数	1	調査時点		平成18年１月
賃貸可能面積	3,683.1㎡	修繕費	緊急	－
賃貸面積	3,683.1㎡		１年以内	1,000
月額賃料	15,992		12年間平均	9,678
敷金・保証金	304,547	地震ＰＭＬ値		7.8%
稼働率（面積ベース）	100.0%	不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
契約の種類	パススルー（一括貸し）	鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
マスターリース会社	矢作葵ビル株式会社	価格時点		平成18年１月31日
代表的なテナント	ＵＦＪニコス株式会社	鑑定評価額		2,400

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	平成17年１月27日	平成17年９月１日
	至	－	平成17年８月31日	平成18年１月31日
運用日数		－	217	153
賃貸事業収益		－	127,989	92,831
	賃貸収入	－	114,528	88,061
	その他収益	－	13,460	4,770
賃貸事業費用		－	19,359	20,726
	管理委託費	－	9,194	6,431
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	6,628	8,097
	修繕費	－	1,690	4,729
	保険料	－	1,257	887
	その他	－	588	581
賃貸事業損益		－	108,629	72,104

収益価格			2,400
	直接還元法による収益価格		2,578
		総収益	199
		賃貸収入	196
		その他収入	3
		総費用	44
		純収益（ＮＯＩ）	164
		純収益（ＮＣＦ）	155
		還元利回り	6.0%
	ＤＣＦ法による収益還元価格		2,400
		割引率	5.7%
		ターミナルキャップレート	6.5%
積算価格			1,179
	土地価格		461
	建物価格		718
取得予定価格（単位：百万円）			2,400

特記事項
本物件にかかる建物の４階部分と８階部分に、南側隣接土地上の建物との間の連絡通路が設けられています。かかる連絡通路は、当該隣接土地上の建物に現在入居しているテナント（ＵＦＪニコス株式会社）が退去する場合には、同テナントの負担により撤去するものとされています。

（注）マスターリース会社である矢作葵ビル株式会社とは、パススルー型のマスターリース契約を締結する予定ですが、同社からの転貸により、ＵＦＪニコス株式会社へ一括貸しされる予定です。

物件番号：　0-8　　物件名称：　バロー滝ノ水店

物件特性
対象不動産は名古屋市緑区に所在するショッピングセンターです。同区の人口は名古屋市全体の9.8%を占め（平成17年３月末現在）、名古屋市内最大の人口規模を有する区であり、また、直近５年間の人口増加率は中区に次ぐ高さです。一世帯当たり人員は2.70人で、名古屋市内で最も多い区です。当該不動産の半径１㎞圏の常住人口は29,586人（平成17年７月１日現在）であり、同地域の一世帯当たり人員は2.81人と、ファミリー型の消費特性がより高く見込まれます。

所在地	住居表示	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番			
	地番	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番他１筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種住居地域		用途	店舗
	面積	8,451.9㎡		延床面積	11,265.3㎡
	容積率	80%/200%		構造・階数	S、3F/B1F
	建蔽率	50%/70%		建築時期	平成元年11月
前所有者		株式会社バロー	現所有者		有限会社ニューエクセレントアセット
ＰＭ業者		－			

賃貸借の状況（単位：千円）	
調査時点	平成18年１月31日
テナント総数	1
賃貸可能面積	11,265.3㎡
賃貸面積	11,265.3㎡
月額賃料	12,730
敷金・保証金	38,190
稼働率（面積ベース）	100.0%
契約の種類	ネットリース、長期契約、賃料固定型マスターリース
マスターリース会社	株式会社バロー
代表的なテナント	株式会社バロー

建築状況調査報告書の概要（単位：千円）		
調査会社		株式会社竹中工務店
調査時点		平成18年１月
修繕費	緊急	－
	１年以内	2,010
	12年間平均	2,700
地震ＰＭＬ値		15.3%

不動産鑑定評価書の概要（単位：百万円）	
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成18年１月31日
鑑定評価額	2,230
収益価格	2,230
直接還元法による収益価格	2,030
総収益	189
賃貸収入	186
その他収入	3
総費用	61
純収益（ＮＯＩ）	134
純収益（ＮＣＦ）	128
還元利回り	6.3%
ＤＣＦ法による収益還元価格	2,230
割引率	5.0%
ターミナルキャップレート	6.0%
積算価格	2,230
土地価格	1,050
建物価格	1,180
取得予定価格（単位：百万円）	2,230

損益の状況（単位：千円）				
運用期間	自	－	－	－
	至	－	－	－
運用日数		－	－	－
賃貸事業収益		－	－	－
	賃貸収入	－	－	－
	その他収益	－	－	－
賃貸事業費用		－	－	－
	管理委託費	－	－	－
	公租公課	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－
	修繕費	－	－	－
	保険料	－	－	－
	その他	－	－	－
賃貸事業損益		－	－	－

特記事項
該当事項はありません。

（注１）平成16年10月に建物の大半を取壊しのうえ改修されています。

（注２）本物件は、売主により自社使用されていた物件であり、第三者に賃貸されて間もないため、「損益の状況」欄に記載事項はありません。

商圏の状況

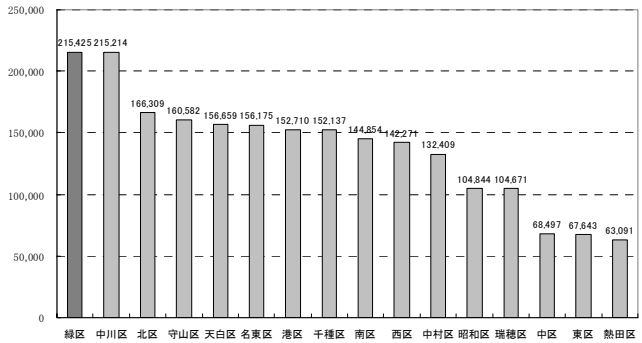
以下の記載は、株式会社都市未来総合研究所作成の評価報告書及び森井総合鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書より抜粋又は要約して記載しています。

商圏の概要
本物件は名古屋市緑区のほぼ中央に位置し、北西側で幅員16ｍの市道（一ツ山鳴海線）に接面しています。当該市道は、北方で県道220号線、56号線に、南方で県道36号線に接続しており、周辺地域からの集客に優れている立地であるといえます。 本物件の商圏と見込まれる半径１㎞圏における平成17年７月１日現在の人口は29,586人となっており、一世帯当たりの人員は2.81人と平成17年３月31日現在の名古屋市全体の2.33人を上回っています。年齢層別にみると40歳代と20歳未満の層が厚く、ファミリー型の人口構造となっていることが伺えます。 なお、本物件の位置する緑区は名古屋市最大の約21.5万人の人口を有しており、直近の５年間の人口増加率は中区に次いで高くなっています。一世帯当たりの人員は2.70名と、名古屋市内で最も多い区となっています。 当該半径１㎞圏内で競合する大規模小売店舗は、本物件の約７割の規模（延床面積8,249㎡（店舗面積5,623㎡））の食品スーパー型ドラッグストアのみとなっており、本物件規模の商業施設の展開に十分なマーケットボリュームが確保されていると考えます。
施設の特徴
本物件は、食品スーパー、家電量販店を核テナントとした複合商業施設となっています。１階に「バロー」（食品スーパー）、２階に「エイデン」（家電）が入居し、書店、音楽教室、学習塾、エステサロン等、多彩なテナント構成となっており近隣住民の生活に密着した高い利便性を有しています。 駐車場は敷地内に296台収容することが可能であり、うち99台分の駐車場が地下１階に設置されているため、雨天時等の顧客の利便性に優れています。

資料等

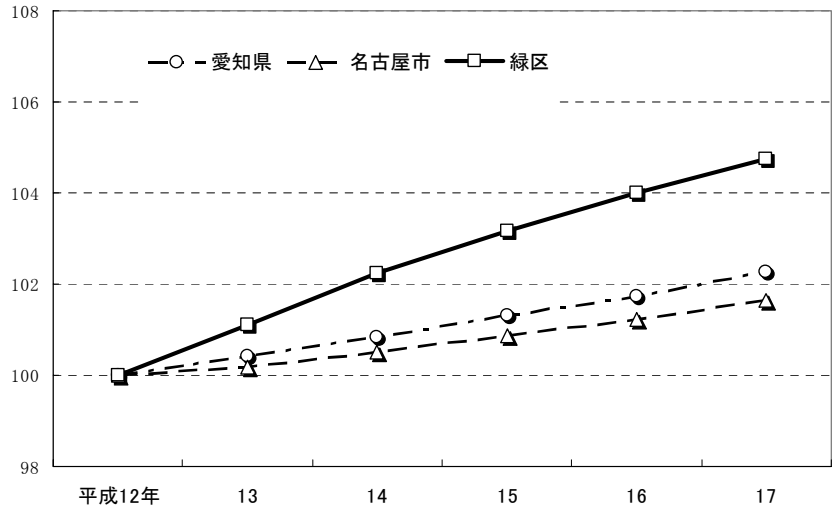
■名古屋市区別人口の比較（平成17年３月末）

（人）



出所：名古屋市総務局企画部統計課「住民基本台帳人口」

■名古屋市区別人口推移の比較（平成12年を100とする指数）



出所：名古屋市総務局企画部統計課「住民基本台帳人口」

（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された投資主又は登録質権者に対して、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（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金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基準に従って計算されるものとします（規約第33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第67条の15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」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33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33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所得金額の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、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、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33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、当該営業期間に係る利益の金額に、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、当該金銭の分配金額が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的で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33条第１項第４号）。

（ハ）本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が租税特別措置法第67条の15に規定される課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

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のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から３ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて

分配します（規約第33条第１項第５号）。

④　金銭の分配の除斥期間等

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33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、社団法人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」に従うものとします（規約第33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）その他の特定資産」に定め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前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」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28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）その他の特定資産」に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利は、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28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、又は債務の返済（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、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第34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34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34条第３項）。

②　投信法による制限

本投資法人は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、投資信託委託業者（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、本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、後記「７　管理及び運営の概要（２）利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

A．投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第５号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

（ｉ）次に掲げる要件の全てを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

Ⅱ．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合

Ⅲ．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ｂ．有価証券の売買その他の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。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（ⅱ）個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

（ⅲ）その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

B．投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第１項第３号）。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

（ｉ）投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．投資信託契約の終了に伴うものである場合

Ⅱ．投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合

Ⅲ．法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ｂ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（ⅱ）投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

Ⅱ．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合

Ⅲ．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ｂ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（iii）個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

（iv）その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

C．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該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（投信法第34条の３第１項第６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当該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（投信法第34条の３第１項第７号）。

E．その他投信法施行規則で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の３第１項第８号、投信法施行規則第52条）。

（ｉ）資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の７において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第１項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。

（ii）資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第６号及び第７号並びに第２項第１号ないし第３号に掲げる取引に該当する場合を除きます。）。

（iii）他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

（iv）特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

（ｖ）投資法人のために投資顧問業法第２条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第２条第12項に定める証券仲介業者又は外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第５号、その後の改正を含みます。）第２条第２号の２に定める許可外国証券業者である場合を除きます。）はこの限りではありません。）。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録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、投信法施行規則第220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当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ほか、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項及び第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の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。

C．投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するため必要であるとき。

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、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。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、本投資法人の取得予定資産である個別の不動産及び不動産信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、前記「２　投資方針（２）投資対象　⑧　個別不動産概要」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。

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）投資口及び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）有利子負債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）資産運用会社に関するリスク
（ホ）プロパティ・マネジメント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）本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
（リ）インサイダー取引規制等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
（ヲ）運用不動産の取得方法に関するリスク

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）不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令等の変更に関するリスク
（チ）区分所有物件に関するリスク
（リ）共有物件に関するリスク
（ヌ）借地物件に関するリスク
（ル）専門家報告書等に関するリスク
（ヲ）賃貸借契約に関するリスク
（ワ）賃料の減額に関するリスク
（カ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ヨ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（タ）不動産の毀損等に関するリスク
（レ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ソ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク
（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）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（ム）転貸・マスターリースに関するリスク
（ウ）借家物件に関するリスク
（ヰ）開発物件に関するリスク
（ノ）テナントの集中に関するリスク
（オ）テナントの業種の偏りに関するリスク
（ク）オペレーターに関するリスク

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）導管性要件にかかるリスク
（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税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更にかかるリスク

⑥　その他
（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク
（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資口及び投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（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の如何は本投資法人の業績又は財産の状況に影響されるものであり、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通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、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。

（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（証券取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の売却が困難となった場合、特に本投資証券が証券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、本書による一般募集の完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても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、上記特例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。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に取引されるかも予測できません。さらに、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

本投資証券の上場市場における売却が困難若しくは不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対取引による売却によるほかなく、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

本投資証券の上場後の市場価格は、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ます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

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。このような可能性に対処するため、本投資法人の投資主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー、極東証券株式会社、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社、株式会社ディックスクロキ及び株式会社ゼクスは、一般募集に際し、共同主幹事証券会社との間で、上場日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券について、他の者に対する売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わ

ない旨の合意をしています（前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　３　その他の事項　（２）売却・追加発行等の制限　②」をご参照下さい。）。但し、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではありません。従って、このような合意にもかかわらず、あるいは、売却等をしない旨合意している上記の期間が経過した後において、大口保有者等の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

（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随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、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は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、その期の保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する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口あ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い、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、いかなる場合においても保証されるものではありません。

（ト）有利子負債比率に関するリスク

本投資法人の有利子負債比率の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60％としますが、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的にこの数値を超えることがあります。有利子負債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、投信法の下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、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

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、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの入居時に支払能力又は信用状態を審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該物件に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質の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。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。また、売却に伴い損失が発生する場合もあります。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、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、継続的に適格機関投資家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うことを予定しています。

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。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、本書による一般募集と併せて適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のアレンジャーから貸付けを行う意向がある旨の確認を得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続きも未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。金利が上昇しても本投資法人の受け取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額は減少する可能性があります。

税法上、導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなく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の発行を行う場合において、有利子負債比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や敷金・保証金に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、導管性要件（後記「⑤　税制に関するリスク　（イ）導管性要件にかかるリスク」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の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合、借入先による担保の解除手続の遅延その他の事情により、希望どおりの時期に売却できず、又は希望する価格で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借入先によって引き下げられた場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して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及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない可能性もあります。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るとともに、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があります。

（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・財政的基礎等を必ずしも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が必須の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。しかし、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ほか、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。さらに、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投信法における認可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、上記と同様のリスクがあります。

資産運用会社は米国ＬＣＰを含む株主より多くの人材を受け入れ（本書の日付現在、資産運用会社の従業員の多くは資産運用会社の株主からの出向者です。）、また米国ＬＣＰとの間で締結した情報提供契約に基づき、同社より不動産運用にかかるノウハウ、情報、アドバイスの提供を受けています。また、本投資法人は物件の取得機会の拡大を図るために、資産運用会社の株主等でもあるパイプラインサポート会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結しています。このように、本投資法人の資産運用は、これらの関係者に依存している側面を有しています。資産運用会社の株主がその株式を売却することなどにより、期待どおりに人材やノウハウ等の供給・提供を受けることができなくなり、あるいはパイプラインサポート会社との契約が解除され若しくは更新されず、又は期待どおりの成果をあげない場合や、これらの関係者がその期待される業務遂行に必要な人的・財政的基盤を失うような場合には、本投資法人の収益及び存続にも悪影響が出るおそれがあります。

（ニ）資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保し、これを適切に運用するためには、特に資産運用会社の能力、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、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記（ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、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。

（ホ）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、個別の不動産の態様に応じて、当該不動産につきプロパティ・マネジメント会社を選定することがあります。

一般に、テナント・リーシング、建物の保守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、ノウハウによるところが大きく、本投資法人は、各不動産又は各信託不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠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。よってプロパティ・マネジメント会社の業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、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。

（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業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。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。

（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

投信法上、資産運用会社は、本投資法人に対する善管注意義務及び忠実義務を負っているほか、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。

また、投信法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定され、さらに社内規程に基づく自主的なルールも定めています。

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、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、株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、株主の利益を図るおそれがあり、また、本投資法人と株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、株主又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害するおそれがあります。

投信法では、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ています。さらに、資産運用会社は、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たり、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）本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年９月及び平成16年３月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価し、将来の運用成果等を予測することは困難であるといえます。

（リ）インサイダー取引規制等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、証券取引法第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立場上知り、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証券取引法上はインサイダー取

引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が証券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流動性の低下や市場価格の下落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。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度等に関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得・買収が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（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ときは、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い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

規約に規定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、資産運用会社がこれを具体化するために制定した運用ガイドラインについては、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、投資方針の詳細が変更される可能性があります。

（ヲ）運用不動産の取得方法に関するリスク

本投資法人は、税制上の軽減措置を受けるために必要な場合など、信託受益権の形式ではなく、直接に不動産を取得することがあります。本投資法人が直接に土地を取得する場合、また、当該土地を信託受益権の形式によらずに有償で譲渡する場合には、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号、その後の改正を含みます。）の適用対象となる場合があります。この場合、一定期間、当該土地の取得又は譲渡をすることができなくなる場合があり、また、当該土地の購入を地方公共団体が希望する場合には当該土地を取得できず、又は、当該地方公共団体に売却することとなる可能性があります。

また、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくな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」に記載の不動産等です。本投資法人は、前記「２　投資方針　（２）投資対象③　取得予定資産の概要」に記載する不動産又は不動産信託受益権を取得する予定です。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、特に地理的位置の固定性、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に、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、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保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を含む様々な投資家等による不動産投資は活発化しており、物件取得の競争は激化しています。このような状況下にあって、投資採算の観点から希望した価格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、特定の不動産は、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、競合不動産の募集賃料水準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、オフィスビルや商業施設等の住居以外の用に供される不動産については、一般の賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、その地域や商圏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。特に周辺地域ないし商圏において他のオフィスビルや商業施設が新設された場合等には、これら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す。また、商業施設においては、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急激に悪化し、賃料支払い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、これらの不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、代替テナントの利用目的のための転用が容易でない場合もあり、代替テナント入居までの空室期間が長期化するおそれがあり、その間不動産の稼働率が大きく低下す

る可能性があるため、各テナントからの賃料への依存が賃貸住宅に比べて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、稼働率や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

シニア物件については、老齢人口の増加に伴い今後も需要が伸びるものと考えられますが、ａ）高齢者向け居住施設に対する参入も増加傾向にあり、また、その提供する設備・サービスも多様化していること、ｂ）介護保険制度の改正により、オペレーターの受け取る介護報酬減による収益性の悪化、入居者の負担金額増による入居者（利用者）減が生じる可能性があること、及びｃ）高齢者向け居住施設に関する新しい制度が創設され既存よりも設備等に関する基準や補助金等の面で優良な物件が出現する可能性があることなどから、需要の伸びにかかわらず、これらの競争環境の変化によっては、本投資法人の保有するシニア物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下するおそれがあります。

（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、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。さらに、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、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有し、あるいは不適正な設計施工等が存在しないとの保証はありません。そこで、資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況調査報告書等を取得し、また、構造設計についても、第三者専門家に確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能に照らして問題がないか等につき、確認を行います。さらに、原則として当該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、不動産関連資産の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、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こともあります。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（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）。

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を負担せざるを得ない可能性があります。そして、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かったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされる（宅地建物取引業法第77条の２第２項）ため、同法に基づき、売却

の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与えるおそれがあります。

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当たって、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得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、本投資法人の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、後日当該物件を処分するときに事実上の障害が発生し、また保有中においても境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、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）不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

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法令のほか、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ほか、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面積が減少し、その結果、建ぺい率・容積率の規制において悪影響が生ずることもあります。

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ぺい率・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。

また、本投資法人が取得を予定する資産のうちには、地方公共団体の定める条例上の駐車場の付置義務を満たしていないものが存在します。これらにつき本投資法人は、売主の負担と責任において上記付置義務を満たした上で引渡しを行うよう要請し、又は各地方公

共団体との協議を通じて義務の緩和等の措置を要請する等、可能な限りの対応を行う所存ですが、引渡しまでに上記義務を満たせないおそれがあります。また、本投資法人としては、少なくとも上記義務違反がテナント及び近隣の居住者の迷惑とならないよう配慮します。その他、かかる義務を満たせない場合、多くの条例では特に制裁を定めていないことがありますが、違反への措置については予め慎重な検討を行います。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法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、不動産の利用や用途に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等が行われ、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、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（ト）法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的に不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産に関する権利が制限され、あるいは、一定の負担金等の負担を求めら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もあります。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。

また、シニア物件に関しては、有料老人ホームの運営は各都道府県の監督下にあり、シニア住宅についての認定を維持するためには財団法人高齢者住宅財団の設定する基準を満たす必要があります。これらの監督機関におけるシニア物件の監督方針の変更や要求される基準の変更又はその解釈若しくは適用の変更によっては、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（チ）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（区分所有法第31条）。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。従って、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で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。）を処分する場合にほか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ている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前にほかの区分所有者と優先的に売却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、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。不動産登記の実務では「敷地権」ということもあります。）の一体性を保持するために、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、管理規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権の登記がなされている場合（敷地利用権が専有部分の登記事項として登記されていることをいいます。）には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて善意の第三者に処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、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。

（リ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

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

共有者は、法令上、共有物の分割を請求する権利があり、これにより分割後の不動産の単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間（法令により５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産にかかる賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能

性もあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資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、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に他の共有者と優先的に売却交渉を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、他の共有者が自ら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、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、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、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（ヌ）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。本投資法人が借地権者である場合には、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。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地にかかる借地権もともに譲渡することとなるため、原則として借地権設定者の承諾が必要となりま

す。かかる承諾が適時に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。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べ上記のような制限やリスクを伴うことから、減価要因となり、また、売却が困難となるおそれがあります。

また、借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記による当該借地権にかかる第三者対抗要件の具備や、借地権について仮登記を経る等の順位保全策等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象としますが、仮登記等に関し借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、転借地上の建物の所有権登記等、転借地の転借地権を地権者に対抗できない可能性のあるような場合であっても、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件及び仮登記等を経ずに投資の対象とすることがあります。この場合、想定を超えるリスクが顕在化した場合には、第三者対抗要件その他の権利保全策が有効に機能せず、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

その他、地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法（昭和22年法律第67号、その後の改正を含みます。）第238条の５第３項）。従って、地方公共団体から普通財産である土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、これを行う不動産鑑定士等や評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買が可能であることを保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書及び地震リスク診断（ＰＭＬ算定）報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震ＰＭＬ値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。地震ＰＭＬ値は、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ヲ）賃貸借契約に関するリスク

賃貸用住居やオフィスビル等の建物賃貸借契約では、契約期間を２年とし、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。しかし、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。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。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。また、賃貸借契約において敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引の規定や、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、敷引の金額、違約金や敷金・保証金の没収の金額によって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。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、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。

（ワ）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。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（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。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、定期建物賃貸借は、一定の要件を満たすことにより、契約有効期間中、賃料増減額請求権に服さないものとすることができます。なお、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。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。さらに、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけ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。

（カ）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、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。

（ヨ）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、入居者所有資産の設置、その他の入居者による建物の使用方法により、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。なお、資産の種類又は設置の経緯により、建物所有者の資産であるか、入居者の資産であるか不明なものもあるため、入居者の建物使用による違反と思われるものであっても、実際は建物所有者による違反とみなされる可能性もあります。

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。）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。

（タ）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仕方によっては、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。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（レ）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、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、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建物が不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。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。

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。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不動産を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。

（ソ）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法律上保護に値する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。

本投資法人は、不動産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、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。

（ツ）有害物質にかかるリスク

取得した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は専門家に依頼して環境調査を行います。土地や地下水に有害物質が含まれているか否かは、当該土地の使用歴の確認、土壌や地下水のサンプリング等で調査しますが、調査が完全であるとの保証はなく、例えば、環境調査にて汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合でも、後日汚染の存在が判明することがあります。

また、取得し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。さらに、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。本書の日付現在、アスベスト等を使用している若しくは使用している可能性のある建物が、取得する予定の不動産に含まれています。

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、不動産の所有者に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する場合、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

賃借人（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、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）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。特に、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小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人では、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、また、投資対象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。

（ラ）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又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。

（ム）転貸・マスターリースに関するリスク

本投資法人は、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一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、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。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃借人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以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賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。

一方、ＬＣＰスタイルの契約形態の一つである賃料固定型マスターリース契約においては、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マスターリース契約を締結するマスターリース会社が、エンドテナントに対して当該不動産を転貸することになり、本書に記載している取得予定資産のうち、一部の物件についてはかかる賃料固定型マスターリース契約が締結される予定です。この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、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。

加えて、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等により

マスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定される場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

（ウ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は（信託受益権の場合は）信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

（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　⑤　運用方針　（イ）取得基準　H．開発案件への投資」に記載のとおり、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが加わります。a）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となり売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。b）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。c）開発コストが当初の計画を大きく上回ることになり、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。d）天変地異により、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。e）行政上の許認可手続きにより、開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。f）開発過程において事故が生じ、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。g）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性。h）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（ノ）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、テナントの信用力について厳格に審査するとともに、投資対象及びテナントが過度に集中することのないよう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。

（オ）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、特定の業態に偏った場合には、当該業態全般の収益が悪化したような場合には、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。

（ク）オペレーターに関するリスク

投資対象不動産の中には、シニア物件をはじめとして、物件の特性上、その物件の運用に当たり利用者又はエンドテナントに対し、そのオペレーターが一定のサービスを提供することが必要とされる物件があります。このような物件については、当該物件の運営管理に適するオペレーターに対して賃貸し、かかるオペレーターによりその運営管理がなされますが、その運営管理が適切に行われなかった場合、本投資法人のレピュテーションを害し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。加えて、かかるオペレーターに倒産事由その他の一定の事由が生じた場合には、本投資法人や受託者等がサービスの提供を行うことが業法規制上困難であり、あるいは、十分な経験及びノウハウを有していないことなどから、当該物件の運営管理が一時的に停止し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。このような悪影響を回避又は軽減するため、本投資法人は、シニア物件については、オペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わってシニア物件の運営に当たることを目的とするバックアップオペレーターを予め選定し、これに関してバックアップオペレータとの間で覚書等を締結することを原則としています。しかしながら、バックアップオペレーターによる承継が円滑に行われる保証はなく、また、当該物件の運営管理に特有の経験及びノウハウが必要とされる場合には、バックアップオペレーターによる業務の承継がなされたとしても、当該バックアップオペレーターが当該物件の運営管理を従前のオペレーターと同等に行うことができない可能性があります。

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、土地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、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す。さらに、不動産信託受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、平成16年12月の信託業法（平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。）の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託の受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、かかる法令改正により、信託の受益権の流動性が従来より高まる可能性がありますが、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。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。

なお、信託業法に基づき、信託の受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています。

（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（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上、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、信託財産が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帰属するリスクは極めて低いと考えられます。また、信託法によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、不動産が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、不動産信託受益権については、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、不動産信託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、本投

資法人は、常に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、ａ）信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、ｂ）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、との要件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）導管性要件にかかるリスク

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「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、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義にかかる不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。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もたらし、本投資証券の市場価格に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。

（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税務否認等の更正処分を受けた場合には、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もたらす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の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以上とすること（規約第26条）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その他の税制上の要件を充足することを前提として、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若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更にかかるリスク

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もたら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）取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定としています。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産又は不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付譲渡契約を締結しています。

しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得予定資産の売却及び取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　③　取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金のほか、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「２　投資方針　（２）投資対象　⑧　個別不動産概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報をもとに作成した情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全であるおそれがあります。従って、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産及び不動産信託受益権を取得した後、一般に公正妥当と認められる会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報と大幅に異なるおそれがあります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した様々なリスクに鑑み、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守すると共に、資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、実効性のあるリスク管理体制を構築し、かつ、かかる管理体制が最大限の効力を発揮するよう努めています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、３ヶ月に１回以上役員会を開催し、資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督を行います。

② 資産運用会社の体制

（イ）資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスクをモニタリングし、かつ管理を行います。

（ロ）資産運用会社は、利害関係者と本投資法人の間の物件の購入、売却、仲介、賃貸、管理等の取引について、自主ルールを定めており、当該自主ルール上、これらの取引については、コンプライアンス・オフィサーによる法令遵守の確認を経た上で、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会による審議及び決議を経た後、本投資法人の役員会による審議及び承認を要するものとしています。かかる自主ルールを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。

（ハ）資産運用会社は、内部者取引の未然防止についての社内規程を定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。

（ニ）資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、コンプライアンス委員会規則に定める重要な法令遵守に関する事項は投資委員会による審議の前にこれを開催し法令遵守の状況を監視します。

（ホ）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の対応を講じています。また、コンプライアンス規程に法令遵守を実現させるための具体的な手引を定め、役職員による法令遵守の徹底を図るとともに、法令遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第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17条）。

（イ）執行役員の報酬は、１人当たり月額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人当たり月額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、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員、監督役員又は会計監査人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（規約第18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、運用報酬１ないし３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）運用報酬１

各計算期間内において本投資法人が保有する各物件の保有期間に応じて、当該各物件の資産額に年率0.35％を上限とする料率を乗じた金額（１年を365日とする実日数による日割計算。１円未満切捨て。）を、運用報酬１とします。なお、ここでの「計算期間」とは、本投資法人の決算期の翌日（同日を含みます。）から３ヶ月目の月末日（同日を含みます。）まで、及び、当該末日の翌日（同日を含みます。）から決算期（同日を含みます。）までの各期間を意味します。但し、最初の計算期間は、本投資法人の設立日（同日を含みます。）から最初に到来する決算期の３ヶ月前の月末日（同日を含みます。）までとします。また、各物件の「資産額」とは、計算期間中に本投資法人が取得した物件については取得時の当該物件にかかる鑑定評価額を、それ以外の物件については直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を、それぞれ意味します。

運用報酬１は、各計算期間の終了日から１ヶ月以内に支払うものとします。

（ロ）運用報酬２

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬２控除前の処分可能金額に3.0％を上限とする料率を乗じた金額（１円未満切捨て。）を運用報酬２とします。なお「処分可能金額」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基準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。

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

（ハ）運用報酬３

（ⅰ）本投資法人が特定資産を取得した場合において、（a）スポンサー関係者から取得した場合はその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。以下同じです。）の0.7％を上限とする料率を乗じた金額を、（b）スポンサー関係者以外の者から取得した場合はその取得価額の1.0％を上限とする料率を乗じた金額を、また、（ⅱ）本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、（a）スポンサー関係者に対して譲渡した場合はその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。以下同じです。）の0.4％を上限とする料率を乗じた金額を、（b）スポンサー関係者以外の者に対して譲渡した場合はその譲渡価額の0.7％を上限とする料率を乗じた金額を、それぞれ運用報酬３とします。

運用報酬３は、本投資法人が当該特定資産を取得した日又は譲渡した日が属する月の翌月末日までに支払うものとします。

③　一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社（以下「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）本投資法人の機関の運営に関する事務

（ロ）計算に関する事務

（ハ）会計帳簿の作成に関する事務

（ニ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．委託報酬は、資産総額に年率0.085％を乗じた額を上限として別途定める報酬を支払うものとします。

Ｂ．一般事務受託者は、上記Ａ．の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は一般事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払います。

④　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中央三井信託銀行株式会社（以下「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）投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

（ロ）投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項

（ハ）実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項

（ニ）投資証券不所持の取扱に関する事項

（ホ）投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項

（ヘ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ト）投資証券の交付に関する事項
（チ）投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
（リ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
（ヌ）金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ル）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（ヲ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
（ワ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（カ）新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
（ヨ）投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（上記（イ）ないし（カ）の事項に関連するものに限ります。）
（タ）法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（レ）上記（イ）ないし（タ）に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

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、委託事務手数料として、下表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払います。但し、下表に定めのない事務手数料は、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定めます。

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	（１）毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 （２）除籍の投資主票及び実質投資主票 １件につき　70円	投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
２．名義書換手数料	（１）書換等の投資証券１枚につき　110円 （２）書換等の投資口数１口につき　120円	投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載
３．投資証券不所持取扱手数料	（１）投資証券不所持申し出取扱料 投資証券１枚につき　80円 （２）投資証券発行又は返還料 投資証券１枚につき　80円	投資証券不所持制度に基づく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務
４．分配金事務手数料	（１）期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 （２）指定振込払いの取扱１件につき　150円 （３）郵便振替支払通知書の分割 １枚につき　100円 （４）特別税率の適用　１件につき　150円 （５）分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
５．投資証券分合交換手数料	（１）回収投資証券　１枚につき　80円 （２）交付投資証券　１枚につき　80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付
６．分配金支払手数料	（１）分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 （２）毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
７．諸届・調査・証明手数料	（１）諸届　１件につき　600円 （２）調査　１件につき　600円 （３）証明　１件につき　600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
８．諸通知発送手数料	（１）封入発送料　封入物２種まで （機械封入）　１通につき　25円 １種増すごとに５円加算 （２）封入発送料　封入物２種まで （手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに10円加算 （３）葉書発送料　１通につき　8円 （４）宛名印書料　１通につき　15円 （５）照合料　１照合につき　10円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合
９．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10．投資主総会関係手数料	（１）議決権行使書（委任状）作成料 行使書（委任状）１枚につき　15円 （２）議決権行使書（委任状）集計料 行使書（委任状）１枚につき　70円 但し、最低料金は70,000円とする。 （３）投資主総会受付補助 派遣者１名につき　10,000円	議決権行使書（又は委任状）の作成 議決権行使書（又は委任状）の集計 投資主総会受付事務補助
11．投資主一覧表作成手数料	（１）全投資主を記載する場合 １名につき　20円 （２）一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12．複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13．分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14．投資証券廃棄手数料	投資証券１枚につき　15円 但し、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

Ⅱ．保管振替制度関係手数料

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

Ｂ．経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記Ａ．の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

Ｃ．投資主名簿等管理人は、上記Ａ．の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中に投資主名簿等管理人が別途指定する口座に振込により支払うものとします。

Ｄ．上記Ａ．の記載にかかわらず、本投資法人の発行する投資証券が上場される日の属する月（以下本Ｄ．において「上場月」といいます。）の末日（但し、上場月が本投資法人の期末の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日）までの間については、名義書換事務委託契約の締結日の属する月については月額0円とし、同契約締結日の属する月の翌月から月額10,000円とするものとします。但し、公募による新投資口発行及び売出しに関する事務手数料はこの適用範囲外とし、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意された金額が本投資法人から投資主名簿等管理人に別途支払われるものとします。

⑤　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中央三井信託銀行株式会社（以下「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。

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

（イ）委託報酬は、資産総額に年率0.02％を乗じた額を上限として別途定めるものとし、資産保管会社が別途指定する資産保管会社の口座に振込により支払います。

（ロ）資産保管会社は、上記（イ）の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払います。

⑥　引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）の総額と投資家向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　１　募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他　①　引受け等の概要」をご参照下さい。）。

⑦　会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、１営業期間につき金1,500万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24条）。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用の総額は、5,000万円以内とします。

①　設立登記の登録免許税
②　金融機関の取扱手数料
③　本投資法人の設立にかかる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬
④　投資証券の作成・印刷費等その他設立事務に必要な費用
⑤　その他設立のために必要となる費用

本投資法人は、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

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。

①　投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）
②　有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
③　目論見書の作成及び交付にかかる費用
④　法令に定める財務諸表、運用報告書等の作成、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。）
⑤　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
⑥　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。）
⑦　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
⑧　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。）
⑨　借入金及び投資法人債にかかる利息
⑩　本投資法人の運営に要する費用
⑪　その他前各号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．利益の分配にかかる税務

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。但し、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、個人投資主は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の選択が可能となります。また、利益の分配にかかる源泉税率は、特例により平成20年３月31日までに受け取る利益の分配に関しては10％（所得税７％、住民税３％）、平成20年４月１日以後に受け取る利益の分配に関しては20％（所得税15％、住民税５％）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の５％以上を保有する投資主）はこの特例の対象とはならず、原則どおりの20％の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記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。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）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における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

Ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（ｉ）申告分離課税の上記20％の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10％（所得税７％、住民税３％）となります。

（ⅱ）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失を翌年以降３年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。

（ⅲ）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10％（所得税７％、住民税３％）、平成20年１月１日以後の譲渡等に対しては20％（所得税15％、住民税

５％）となります。

（ロ）法人投資主の税務

Ａ．利益の分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配に対しては、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、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、この所得税の源泉税率は平成20年３月31日までに受け取るものに関しては７％、平成20年４月１日以後に受け取るものに関しては15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務

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、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記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。また、出資の払戻しのうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益（注４）の額を計算します。

Ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

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、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額

（注２）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額 ＝ 出資の払戻し額 － みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \quad ※$$

※この割合は、小数点第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人にかか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に留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

Ａ．配当等の額が配当可能所得の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（注）

Ｃ．適格機関投資家（証券取引法第２条第３項第１号）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同族会社に該当していない（発行済投資口総数の50％超が３

人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない）こと

E．発行する投資口の発行価額の総額のうち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

（注）平成19年３月31日までに投資法人が特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、一定の要件を満たすことにより特定の事業年度において、B.の要件の除外事項となります。

（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、原則として登録免許税が課税標準額に対して２％の税率により課されますが、土地に対しては平成20年３月31日までは１％とされています。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額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以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成20年３月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8％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、原則として不動産取得税が課税標準額に対して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21年３月31日までは３％、また住宅用以外の建物に対しては平成20年３月31日までは3.5％とされています。但し、上記A.の要件を満たす投資法人が平成19年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④　借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

借入先	借入予定総額（億円）（注２）	返済期限（注３）	返済方法	使途
株式会社あおぞら銀行の組成する協調融資団	227	借入実行日より３年以内の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及びそれらの付帯費用

（注１）かかる借入れは、本投資法人と協調融資団の参加銀行との間で、一定の貸付基本条件に基づき契約書が作成され、その内容に各参加銀行が満足すること等を条件とします。

（注２）上記の借入予定総額は本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、本書に基づく本投資証券の募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注３）返済期限は本書の日付現在における予定を記載したものであり、最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

⑤　財務制限条項

借入先との契約に基づき、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、分配金支払の制限等の制限を受ける場合があります。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	１口当たり純資産額(円)
平成17年９月20日（設立時）	150,000,000	150,000,000	500,000

（注）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

②【分配の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成18年８月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成18年８月末日に終了するため、該当事項はありません。

６【手続等の概要】

（１）申込手続等

申込期間中の各営業日に、前記「第一部　証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については前記「第一部　証券情報」をご参照下さい。

（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（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請し、上場が承認されています。本投資証券の上場後は、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、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

７【管理及び運営の概要】

（１）資産管理等の概要

①　資産の評価

（イ）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

（ロ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）、社団法人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基準に従い、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います（規約第31条）。

（ハ）１口当たりの純資産額等の公表

１口当たりの純資産額については、決算期毎に作成される貸借対照表に記載されます。

②　保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。

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３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２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。但し、本投資法人の第１期の営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年９月20日）から平成18年８月末日までとします（規約第32条）。

⑤　その他

（イ）増減資に関する制限

Ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、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数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における１口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第６条第３項）。

Ｂ．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を超えることとします（規約第６条第２項）。

Ｃ．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額として保持します（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。

（ロ）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）。

Ａ．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事由の定めはありません。）

Ｂ．投資主総会の決議

Ｃ．合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

Ｄ．破産手続開始の決定

Ｅ．解散を命ずる裁判

Ｆ．投信法第187条の登録の取消し

（ハ）規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上の多数により、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）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則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、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等に関する手続

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

A．資産運用会社（エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社）との間の資産運用委託契約

（ｉ）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（平成17年10月21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。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

ａ．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。

ｂ．上記ａ．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。

Ⅰ．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

Ⅱ．上記Ⅰ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

ｃ．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。

Ⅰ．投資信託委託業者でなくなったとき

Ⅱ．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

Ⅲ．解散したとき

B．一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

（ｉ）契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年９月20日）から２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１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

ａ．一般事務委託契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりと

します。

Ⅰ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

Ⅱ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議します。

b．本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

Ⅰ．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

Ⅱ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．投資主名簿等管理人（中央三井信託銀行株式会社）との間の名義書換事務委託契約

（ⅰ）契約期間

名義書換事務委託契約は、契約期間を定めていません。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

名義書換事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

a．当事者間の文書による解約の合意。この場合には名義書換事務委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

b．当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には名義書換事務委託契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

c．当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には名義書換事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

d．当事者のいずれか一方が名義書換事務委託契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には名義書換事務委託契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

D．資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

（ⅰ）契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成17年９月20日）から２年間とします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

a．資産保管業務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

Ⅰ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

Ⅱ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとする。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

b．本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

Ⅰ．資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

Ⅱ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

E．会計監査人（新日本監査法人）

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人成立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第22条、平成18年改正前投信法第72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23条）。

（ホ）公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

（２）利害関係人との取引制限

①　利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の３第２項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第２項第１号、投信法施行令第20条）。

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投信法施行令で定める一定の者との間において、利益相反のおそれのある取引として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、原則として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その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の６第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、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、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（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第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

④ 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）

資産運用会社は、スポンサー関係者（（a）投信法において定義される利害関係人等に該当する者、（b）資産運用会社の全ての株主及び（c）（b）に該当する者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。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。かかる自主ルールに基づき、スポンサー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う場合又はスポンサー関係者との間で以下に記載の取引を行う場合には、事前に承認された年度管理計画に従った一定の運用資産の管理を除き、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。

（イ）スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得
（ロ）スポンサー関係者への不動産関連資産の売却
（ハ）スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸
（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託
（ホ）スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料
（ヘ）その他の取引

但し、本投資法人の役員会による承認については、資産運用会社の社内規程に定める一定の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。

また、資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポン

サー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続の実効性の確保を図っています。

⑤　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、一部を除く取得予定資産について、スポンサー関係者となる資産運用会社の株主又はその関連会社より取得することにつき、停止条件付譲渡契約を締結しています。従って、前記「④　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、審議・決議を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、シニア物件の全て及び住居用不動産及びその他用途の不動産の一部について、資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、同社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しています。かかる取引についても、前記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

（３）投資主・投資法人債権者の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

①　投資主総会における議決権（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）

②　代表訴訟提起権（投信法第34条の８第３項、第116条、第119条、会社法第847条）、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）、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）、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）、合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項）、設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項）、投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）、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）、検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）、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）及び解散請求権（投信法第143条の３）等の共益権

③　分配請求権（投信法第137条第１項）

④　残余財産分配請求権（投信法第158条）

⑤　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

⑥　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）

⑦　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第１期の営業期間は、その設立の日である平成17年９月20日から平成18年８月末日までであり、本投資法人は第１期営業期間を終了していませんので、第１期に関する財務諸表は作成されていません。

第３【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手続によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所　：東京都港区芝三丁目33番１号
中央三井信託銀行株式会社　本店

取次所　：中央三井信託銀行株式会社　全国各支店
日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

事務受託者の名称及び住所　：東京都港区芝三丁目33番１号
中央三井信託銀行株式会社

手数料　：なし
（中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。）

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部　投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

第１　投資法人の追加情報
　１　投資法人の沿革
　２　役員の状況
　３　その他
第２　手続等
　１　申込（販売）手続等
　２　買戻し手続等
第３　管理及び運営
　１　資産管理等の概要
　　（１）資産の評価
　　（２）保管
　　（３）存続期間
　　（４）計算期間
　　（５）その他
　２　利害関係人との取引制限
　３　投資主・投資法人債権者の権利
第４　関係法人の状況
　１　資産運用会社の概況
　　（１）名称、資本の額及び事業の内容
　　（２）運用体制
　　（３）大株主の状況
　　（４）役員の状況
　　（５）事業の内容及び営業の概況
　２　その他の関係法人の概況
　　Ａ．一般事務受託者、資産保管会社兼投資主名簿等管理人
　　（１）名称、資本の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　Ｂ．引受人
　　（１）名称、資本の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
第５　投資法人の経理状況
　１　財務諸表
　２　投資法人の現況
第６　販売及び買戻しの実績

第三部【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９月８日	設立企画人（エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社）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９月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成17年９月21日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年10月21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43号）

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	宮崎　俊司	昭和61年４月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社入社　福岡支店	0
			宅建主任者資格取得	
		平成２年10月	同社　名古屋駅前支店	
			融資業務	
		平成５年７月	同社　証券部	
			証券投資信託受託営業業務	
		平成10年９月	中央三井アセットマネジメント株式会社出向	
			不動産投信向けファンド他のシニア・ファンドマネージャー業務	
		平成16年３月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向・転籍	
			常務執行役員企画部長	
		平成17年９月	同社　代表取締役社長（現職）	
		平成17年11月	エルシーピー投資法人執行役員（現職）	
監督役員	平岩　正史	昭和56年４月	東京弁護士会登録・弁護士	0
			大原法律事務所所属	
		平成元年１月	米国カリフォルニア州	
			LILLICK＆McHOSE法律事務所勤務	
		平成３年４月	大原法律事務所　復職（現職）	
		平成17年９月	エルシーピー投資法人監督役員（現職）	
監督役員	藤元　拓志	平成８年10月	監査法人トーマツ入所	0
		平成11年４月	公認会計士登録	
		平成13年８月	藤元公認会計士事務所開業（現職）	
		平成16年12月	税理士登録	
		平成17年９月	エルシーピー投資法人監督役員（現職）	

（注）執行役員宮崎俊司は、資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき平成17年10月31日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会において選任されます（投信法第72条、第96条、規約第16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16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及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第16条第２項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、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これを行う必要があります（投信法第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ときには、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（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、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、営業譲渡又は営業譲受、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11月７日開催の第１回投資主総会において、執行役員の改選及び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の規約の変更を行いました。また、平成18年３月31日開催の第２回投資主総会において、投資対象とする資産の種類を追加すること等を目的とする規約の変更を行うとともに、整備法の施行を規約変更の効力発生条件として、投信法の改正に対応すること等を目的とする規約の変更を行いました。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。

なお、資産運用会社は、本投資法人の第２回投資主総会に基づく上記規約変更を受け、運用対象とする資産の種類を追加することを目的として、金融庁に対し、平成18年３月31日付で、投信法第10条の２に基づき業務の方法の変更認可申請を行っています。

②　営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

（１）申込みは、平成18年５月16日（火）から平成18年５月18日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（２）本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年５月23日（火）となります。本投資証券は、一括して機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。従って、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請し、上場が承認されています。本投資証券の上場後は、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、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は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）、社団法人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基準に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第27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採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第27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基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託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27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基準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27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基準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27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27条第１項第３号、第２項第１号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27条第２項第１号④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27条第2項第1号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記（ヘ）、（ト）又は（ヌ）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）金融デリバティブ取引に関する権利（規約第27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、時価評価に当たっては、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基準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、社団法人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会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告書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31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

（ロ）不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（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基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該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27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31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、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び付属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）第48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交付されます（投信法第131条）。

（２）【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。なお、機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

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

（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】

本投資法人の計算期間は、毎年３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までとし、各計算期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第１期の計算期間は、本投資法人設立の日（平成17年９月20日）から平成18年８月末日までとします（規約第32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数は、200万口とします（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数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における１口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第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を超えることとします（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額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、現在のところ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）規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生（なお、規約において存立時期又は解散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、東京証券取引所規則に従ってその旨

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、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

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（エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社）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（平成17年10月21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．投資信託委託業者でなくなったとき

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、証券取引法に基

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、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）一般事務受託者（中央三井信託銀行株式会社）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、契約締結の日（平成17年９月20日）から２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）一般事務委託契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議します。

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券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、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ハ）投資主名簿等管理人（中央三井信託銀行株式会社）との間の名義書換事務委託契約

A．契約期間

名義書換事務委託契約は、契約期間を定めていません。

B．契約期間中の解約に関する事項

名義書換事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意。この場合には名義書換事務契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には名義書換事務契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には名義書換事務契約はその通知において指定する日に終了します。

（ⅳ）当事者のいずれか一方が名義書換事務契約に違反し、かつ引続き名義書換事務契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には名義書換事務契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

C．契約の内容の変更に関する事項

名義書換事務契約の変更その他名義書換事務契約に定めのない事項については、全て本投資法人及び名義書換等にかかる一般事務受託者が協議の上これを定めます。

D．契約の変更の開示方法

名義書換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、証券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、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）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、契約締結日（平成17年９月20日）から２年間とします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）資産保管業務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

ａ．資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

C．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）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、証券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、関東財務局に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第22条、投信法第72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23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して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

① 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の３第２項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第２項第１号、投信法施行令第20条）。

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

Ａ．投資信託委託業者	投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人
Ｂ．信託会社	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
Ｃ．信託業務を営む金融機関	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
Ｄ．投資顧問業者	投資顧問業にかかる顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客
Ｅ．宅地建物取引業者	宅地建物取引業にかかる顧客
Ｆ．不動産特定共同事業者	不動産特定共同事業の事業参加者
Ｇ．上記Ａ．からＦ．までに掲げる者の他、特定資産にかかる業務を営む者として投信法施行令で定めるもの	投信法施行令で定める顧客等

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

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

Ａ．証券会社等
Ｂ．登録金融機関
Ｃ．宅地建物取引業者
Ｄ．上記Ａ．からＣ．までに掲げる者の他、投信法施行令で定める者

（ニ）資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第２項第４号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

（ホ）資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券

会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

（ヘ）資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

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

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

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

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本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34条の６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、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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34条の６第４項、第26条第３項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、ⅰ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、ⅱ）資産運用会社、ⅲ）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、ⅳ）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（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第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、ⅰ）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、ⅱ）資産運用会社が投信法第34条の10第２項の届出をしている場合において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。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第２項の届出を行っていません。

（２）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、スポンサー関係者（①投信法において定義される利害関係人等に該当する者、②資産運用会社の全ての株主及び③②に該当する者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。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

②　手続の概要

資産運用会社は、スポンサー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う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引を行う場合には、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。但し、本投資法人の役員会による承認については、資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続きの実効性の確保を図っています。

③　基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を上限とします。

また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

（ロ）スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ハ）スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

（ホ）スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（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。）であることを要するものとします。また、仲介手数料収受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

（ヘ）その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

（３）取得予定資産にかかる資産運用会社

本投資法人は、一部を除く取得予定資産について、資産運用会社の株主又はその関連会社より取得することにつき、停止条件付譲渡契約を締結しています。これらの売主は、投信法上の利害関係人等に該当し、又は、前記(2)「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）」に定めるスポンサー関係者に該当し、若しくはこれに準ずる関係を有することから、投信法又は当該自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

① 平成18年３月29日開催のコンプライアンス委員会による審議及び決定

各取得予定資産の取得につき、適正価格調査としての鑑定評価を受けていることを確認し、各取得予定資産の購入価格（但し、税金等を除く。以下同じです。）が鑑定評価額を上回らない金額であること、運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと及び投資不適格物件との抱き合わせではないこと、その他法令等遵守上問題がないことを確認のうえ、これを審議し、決定しました。

② 平成18年３月29日開催の投資委員会による審議及び決定

前記①のコンプライアンス委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を確認のうえ、審議し、決定しました。

③ 平成18年３月30日開催の取締役会による審議及び決議

前記②の投資委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を確認のうえ、決議しました。

④ 平成18年３月30日開催の本投資法人の役員会による審議及び承認

前記③の取締役会による決議の報告を受け、スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準との適合性を確認のうえ、承認しました。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、シニア物件の全て及び住居用不動産及びその他用途の不動産の一部について、資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、プロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しています。かかる取引についても、前記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、マスターリース契約についてはその賃料が類似不動産の賃料相場を基準として適正賃料水準に見合うことなど、また、プロパティ・マネジメント業務の委託についてはその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなどを確認しており、上記の取得予定資産にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

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。投資主は投資口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法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載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14条）。

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92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する書面を予め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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第13条第１項）。

②　その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第34条の８第３項、第116条、第119条、会社法第847条）

６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があるにおいて、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、６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）

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）

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。

（ヘ）設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ト）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。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

（チ）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。

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

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会に係る招集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。

（ヌ）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裁判所に請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の３）

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

③　分配請求権（投信法第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。

④　残余財産分配請求権（投信法第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）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

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

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、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。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本の額及び事業の内容】

①　名称

エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社

（英文ではThe LCP REIT Advisors Co., Ltd.と表示します。）

②　資本の額

４億3,000万円（本書の日付現在）

③　事業の内容

投信法第２条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年３月15日	会社設立
平成16年６月25日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（１）第83288号）
平成17年５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36号）
平成17年６月28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48号）

（ロ）株式の総数及び資本の額の増減

Ａ．発行する株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

Ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,600株

Ｃ．最近５年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年３月30日	資本の額を2,000万円から１億円に増額
平成16年８月19日	資本の額を１億円から２億円に増額
平成17年３月10日	資本の額を２億円から３億8,000万円に増額
平成18年３月24日	資本の額を３億8,000万円から４億3,000万円に増額

（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17年３月31日現在
総資産（円）	328,101,471
総負債（円）	12,441,305
純資産（円）	315,660,166

Ｂ．最近の事業年度における損益の概況

	第２期 自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日
営業収益（円）	132,341,931
経常損失（円）	64,312,230
当期純損失（円）	64,603,930

（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、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。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２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、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、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の３第２項第１号、第８条第１項第３号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

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

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

（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．本投資法人の資産の運用にかかる業務

Ｂ．本投資法人が行う資金調達にかかる業務

Ｃ．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

Ｄ．本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務

Ｅ．その他本投資法人が随時委託する上記Ａ．ないしＤ．に付随し又は関連する業務

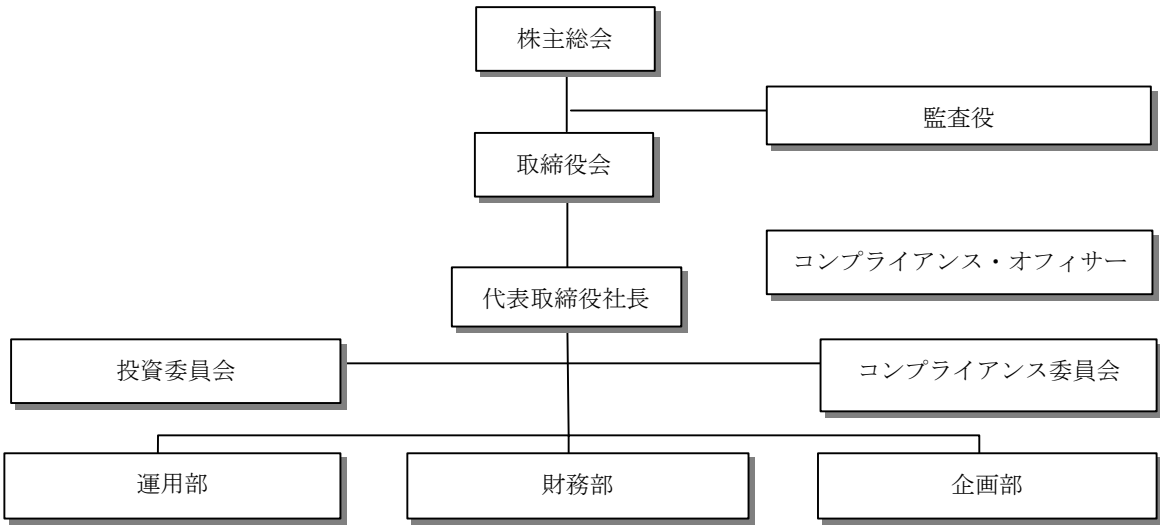
（２）【運用体制】

①　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、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守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、運用部、財務部及び企画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します。

組織



② 資産運用会社の各部の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 (2) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 (3) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 (4) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 (5) その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 (2) 投資方針にかかる審議・承認 (3) 運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 (4) 資金調達にかかる審議・承認 (5) スポンサー関係者取引（注）にかかる審議・承認 (6) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 (7) その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等
コンプライアンス・オフィサー	(1) 法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 (2) 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見直し (3) コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 (4) コンプライアンス・チームの任命及び内部検査の実施 (5) 法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 (6) 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 (7) インサイダー情報及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 (8) 苦情・クレームの処理の統括に関する業務
運用部	(1) 運用ガイドライン等の投資方針の起案 (2) 取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 (3) 運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 (4) 運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 (5) 不動産の管理・維持に関する業務 (6) 不動産市場等の調査・分析 (7) 資産運用実績の分析・評価 (8) 投資委員会運営に伴う事務支援

組織名称	各組織の業務の概略
財務部	(1) 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 (2) 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 (3) 本投資法人の金銭の分配に関する業務 (4) 投資口発行に関する業務 (5) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (6) 投資法人借入金の借入れ及び返済に関する業務 (7) 本投資法人及び投資法人債券の格付取得に関する業務 (8) 経済状況及び市場動向の調査分析 (9) 投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 (11) 投資法人のＩＲ及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務
企画部	(1) 運用会社の人事に関する業務 (2) 運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 (3) 運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 (4) 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 (5) 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 (6) 経営計画策定に関する業務 (7) 官公署及び関係団体等への対応業務 (8) ＲＥＩＴ業界動向分析 (9) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (10) 法務に関する業務 (11) 各種契約の精査業務 (12) 情報システム機器の管理に関する業務 (13) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (14) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (15) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

(注) スポンサー関係者との取引をいいます。

③　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。

(イ) 投資委員会

A．構成員

投資委員会は、代表取締役社長、企画部長、運用部長、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。

B．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。投資委員会の決定は、原則として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、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

C．決定事項

（ⅰ）本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更
（ⅱ）本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）
（ⅲ）本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更
（ⅳ）本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）
（ⅴ）その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

（ロ）コンプライアンス委員会

A．構成員

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、監査役及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、運用部長及び財務部長をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、運用部長及び財務部長は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低１名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。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。

B．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１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の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、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。なお、コンプライアンス委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

C．決定事項

（ⅰ）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告
（ⅱ）投資方針にかかる審議・承認
（ⅲ）運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）
（ⅳ）資金調達にかかる審議・承認（但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入については、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

（ｖ）スポンサー関係者取引にかかる審議・承認
（vi）法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定
（vii）その他運用にかかるスポンサー関係者の特定など必要事項の審議・承認・報告等

④　コンプライアンス・オフィサー
（イ）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、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、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を選任します。

（ロ）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法令等遵守の統括責任者として、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高め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投資法人のための資産運用における業務執行が、法令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法令等遵守状況の監視監督を行います。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に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

⑤　資産運用会社の意思決定手続
（イ）投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）の決定プロセス
資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議、承認の後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、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。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続きの具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。
Ａ．運用部による起案
まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともにコンプライアンス委員会に提出します。
Ｂ．コンプライアンス委員会による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等（法律、政省令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、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証券取引所の諸規則、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その他の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。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守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する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

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等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとします。

C．投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、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、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役会に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役会に提出します。

D．取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、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。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、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の投資方針となります。

E．投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー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、役員会は、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。本投資法人の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、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定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。

（ロ）個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。

A．運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

運用部は、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、運用部長が当該取得計画案をコンプライアンス委員会に提出します。

B．コンプライアンス委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画案における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画案については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画案に関する資料を提出します。

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等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画案を提出することができないものとします。

C．投資委員会による審議及び決定

資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の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等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役会に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役会に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格（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。

D．取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により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等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定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。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、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ります。

E．投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画案を本投資法人の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、役員会は資産運用会社の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等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の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ります。

F．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（スポンサー関係者から物件取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合）、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、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（ハ）運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び管理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手続きで実行されます。但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認された年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の下限とします。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が財務部において起案されますが、それ以外の決定手続きについては、運用資産の取得と全く同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認された年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行います。

⑥　コンプライアンス体制

（イ）体制

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。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、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含む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高めることに努めるものとします。また、資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令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法令等遵守状況の監視監督を行います。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に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

（ロ）社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが起案し、コンプライアンス委員会の承認を経た後、取締役会の承認を経て制定します。

（ハ）投資判断における法令等遵守

前記「⑤　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、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、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、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守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、中止又は内容の変更が求められます。

（ニ）内部検査の方法

Ａ．主体

資産運用会社における内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサーにより任命される、内部検査を行う担当者の総称です。

Ｂ．内部検査の内容

内部検査の内容は以下のとおりとします。

（ⅰ）十分な牽制機能が働く独立した組織を整備するとともに適正な人員配置、人材育成のための態勢整備ができているか否かについての検査

（ⅱ）各組織の業務及び運営が適正かつ有効に行われているか否かについての検査

（ⅲ）法令等遵守についての検査

（ⅳ）その他必要な事項についての検査

内部検査は、１営業期間に１回以上資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法はコンプライアンス・オフィサーが決定します。内部検査は、内部検査計画に基づき、効率的かつ実効性のある方法で行われなければならないものとします。なお、内部検査計画はコンプライアンス・オフィサーが各営業期間の初めに概要を起案し、コンプライアンス委員会で決定されるものとします。その後該当時期において具体的な実施日及び検査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、抜打ち実施を予定する内部検査の抜打ち実施の実効性の確保を図るものとします。

内部検査の実施にあたり、各部署は、求められる書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に協力しなければならないものとします。

Ｃ．内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正勧告事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役の承認を得た後、同勧告書を検査の対象となった部署の部長に送付す

るとともに、同勧告書に記載された是正勧告事項に基づく改善計画の作成を求め、さらに、改善計画及び改善状況についての報告を求めなければならないものとします。

（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）
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号	1,104	12.84
ゼクス不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目１番７号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目８番１号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	名古屋市東区葵三丁目19番７号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目５番６号	304	3.53
株式会社創建	大阪市淀川区塚本二丁目８番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町７番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	仙台市青葉区一番町四丁目６番１号	228	2.65
株式会社ビッグ	札幌市中央区南十条西十五丁目１番８号	228	2.65
合計		8,600	100.00

（注）上表中における「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おり、小数点第三位を四捨五入しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役会長	田邉　久	昭和37年４月	伊藤忠商事株式会社入社 宅建主任者資格取得	0
		昭和50年４月	同社　都市開発部地域開発課長	
		昭和60年４月	同社　建設第２部長	
		平成３年10月	同社　建設本部長代行兼建設部長	
		平成６年10月	同社　建設部門長	
		平成９年６月	株式会社センチュリー21ジャパン 代表取締役社長	
		平成13年７月	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役専務	
		平成16年７月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社　代表取締役社長	
		平成17年９月	同社代表取締役会長（現職）	
代表取締役社長	宮崎　俊司	昭和61年４月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社入社　福岡支店 宅建主任者資格取得	0
		平成２年10月	同社　名古屋駅前支店 融資業務	
		平成５年７月	同社　証券部 証券投資信託受託営業業務	
		平成10年９月	中央三井アセットマネジメント株式会社出向 不動産投信向けファンド他のシニア・ファンドマネージャー業務	
		平成16年３月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向・転籍 同社　常務執行役員企画部長	
		平成17年９月	同社　代表取締役社長（現職）	
		平成17年11月	エルシーピー投資法人　執行役員（現職）	
取締役財務部長	久保　裕司	昭和62年４月	センチュリー・リーシング・システム株式会社	0
		平成６年６月	スコシア・キャピタル株式会社　東京事務所	
		平成９年３月	ＢＮＰ証券株式会社東京支店　金融商品部	
		平成12年７月	バンク・オブ・アメリカ証券株式会社東京支店 資金・金融商品本部	
		平成16年２月	極東証券株式会社本社　法人本部	
		平成16年４月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社へ出向・転籍 同社　取締役財務部長（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役（非常勤）	イー・ロバート・ラスキン	昭和47年２月 昭和48年１月 平成５年10月 平成16年７月	リーマン・ブラザーズ証券（米国） ルパーク・キャピタル・コーポレーション（米国） 取締役（現ザ・エルシーピーグループ・エルピー　マネージング・パートナー）（現職） レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト（米国）　受託者委員会会長（現職） エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社　取締役（現職）	0
監査役（非常勤）	青柳　舜司	昭和39年４月 平成２年１月 平成６年６月 平成10年６月 平成13年６月 平成15年６月 平成16年３月	日立キャピタル株式会社入社 極東証券株式会社入社　経理部部付部長 同社　取締役経理部長就任 同社　監査役就任 同社　参与 同社　顧問（現職） エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社　監査役（現職）	0

（注１）本書の日付現在、資産運用会社の従業員は13名（うち、資産運用会社の株主等からの出向者は６名）です。

（注２）代表取締役社長宮崎俊司は、本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役を兼務しており、投信法第13条に基づき平成17年10月31日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

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	氏名	主要略歴		所有株式数
執行役員運用部長	梅沢　芳幸	昭和48年４月 昭和53年10月 昭和61年７月 昭和62年４月 平成３年４月 平成７年４月 平成13年９月 平成16年７月	伊藤忠商事株式会社入社　住宅部 マンション事業企画、販売業務 宅建主任者資格取得 同社　東京不動産開発部 大規模マンション開発企画、販売統括各業務 建設本部 米国ホテル事業融資 設備建材部 ログハウス輸入会社設立企画 建設開発２部課長 ゴルフ場開発、ホテル工事等土地買収、企画・販売 海外建設部インドネシア担当課長 同社　インドネシア合弁会社社長 伊藤忠都市開発㈱地域開発事業部長代行 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社執行役員運用部長（現職） 不動産コンサルティング技能登録	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
企画部長	鈴木　健仁	平成10年４月 平成13年１月 平成13年６月 平成14年10月 平成16年12月 平成16年12月 平成17年９月	株式会社千葉銀行入社　鎌ヶ谷支店 個人渉外、融資業務 宅建主任者資格取得 株式会社グラックス＆アソシエイツ嘱託勤務 邦銀不良債権のデューデリジェンス業務 株式会社ゼクス入社　不動産事業開発部 不動産投資、不動産コンサルティング・有効活用提案、シニア物件組成業務 同社　財務部 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向　企画部マネージャー 同社　企画部長（現職）	0
コンプライアンス・オフィサー	生島　直温	昭和50年４月 昭和62年１月 平成６年４月 平成７年４月 平成12年７月 平成13年７月 平成16年６月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社入社 国内支店及び外国業務部、国際資金部勤務 同社　豪州現地法人、ロンドン支店　チーフ・ディーラー、融資課長 同社　外国営業部　営業課長 同社　証券部、受託資産運用部　証券売買室長 有価証券売買業務担当 同社　静岡支店次長（内部担当） 中央三井アセットマネジメント株式会社出向・転籍　トレーディング部長 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向・転籍 同社　コンプライアンス・オフィサー（現職）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

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

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．一般事務受託者、資産保管会社兼投資主名簿等管理人

（１）【名称、資本の額及び事業の内容】

①　名称

中央三井信託銀行株式会社

②　資本の額

356,306百万円（平成17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、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

一般事務受託者及び資産保管会社並びに投資主名簿等管理人としての業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ．引受人

（１）名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（注１） （平成17年10月１日現在）	事業の内容
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
新光証券株式会社	125,167百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
極東証券株式会社	5,162百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱ＵＦＪ証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
クレディ・スイス証券株式会社	63,100百万円（注２）	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
マネックス証券株式会社	7,425百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
イー・トレード証券株式会社	21,731百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

（注１）資本の額は百万円未満を切り捨てています。

（注２）平成18年４月１日現在の資本の額です。

（２）関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います（投信法第117条第１号）。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

本投資法人の第１期の営業期間は、その設立の日である平成17年９月20日から平成18年８月末日までであり、本投資法人は第１期営業期間を終了していませんので、第１期に関する財務諸表は作成されていません。

本投資法人の第２期営業期間以降については、毎年３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までの期間を営業期間とします。

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。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

１【財務諸表】

該当事項はありません。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成17年９月20日現在）

Ⅰ　資産総額	150,000,000円
Ⅱ　負債総額	0円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	150,000,000円
Ⅳ　発行済数量	300口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	500,000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１期計算期間 自　平成17年９月20日 至　平成18年８月31日	平成17年９月20日	300口 （126口）	0口 （0口）	300口 （126口）

（注１）括弧内の数は、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。

第四部【その他】

１．本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載する他、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。

２．目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し込む仕切紙の表面に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、本投資法人のロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。

３．交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称並びに取得予定資産の写真、所在分布図並びに本書「第二部　ファンド情報」及び「第三部　投資法人の詳細情報」の内容の一部を要約した文章及び図表等を記載します。

４．交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておくべきであることとされています。」との文章を記載します。
　さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊され、交付されています。」との文章を記載します。

５．請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、証券取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。

６．交付目論見書の表紙及び請求目論見書の裏表紙に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）にかかる重要事項の記載を行います。

　「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

LCP Investment Corporation

エルシーピー投資法人

Overview of LCP Investment Corporation

全国にわたるパイプラインサポート会社各社*1との協働により、物件取得機会の拡大を図ります。

原則としてLCPスタイル*2に適合することを条件として、シニア物件*3及びその他の用途物件*4への分散投資を図ります。

住居用不動産及びシニア物件を主な投資対象とします。

*1 パイプラインサポート会社：本投資法人及び資産運用会社に対して一定の場合を除き優先的に物件の売却に関する情報を提供し、また、不動産市場の動向等の情報を提供する会社

*2 L O P スタイル：ネットリースやマスターリース等を活用した長期的・安定的な資産の運用手法

*3 シニア物件：高齢者向け居住施設（別例として有料老人ホーム及びシニア住宅）

*4 その他の用途物件：オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産

LCP Investment Corporation

NATIONWIDE SPONSORSHIP

パートナーシップ

パイプラインサポート会社

本投資法人は、全国各地域において、以下の不動産会社・ディベロッパー各社（以下「パイプラインサポート会社」といいます。）との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結し、「情報提供サービス」、「マーケットリサーチサービス」を受けることにより、投資物件の取得機会の拡大を図っています 。

矢作建設工業株式会社（中部地域）

東京証券取引所第一部上場
愛知県内最大手(注2)の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、グループ会社等と連携して不動産開発にも注力

株式会社ビッグ（北海道地域）

札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業

株式会社創建（関西地域）

関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開

株式会社サンシティ（東北地域）

東京証券取引所第二部上場
東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築。分譲・賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力

北建設株式会社（関西地域）

大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開

日神不動産株式会社（関東地域）

東京証券取引所第一部上場
東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開

穴吹興産株式会社（中国・四国地域）

大阪証券取引所第二部上場
中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核にホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力

株式会社ゼクス（関東地域）

東京証券取引所第二部上場
不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力

株式会社ディックスクロキ（九州地域）

ジャスダック証券取引所上場
福岡市を中心にマンション等賃貸不動産の企画・開発・販売及び管理運営を展開

（注1）本書において北海道地域とは北海道を、東北地域とは東北地方6県を、関東地域とは関東地方1都7県を、中部地域とは中部地方9県を、関西地域とは近畿地方2府4県を、中国・四国地域とは中国地方5県及び四国地方4県を、九州地域とは九州地方8県をいいます。
（注2）平成17年3月期、完成工事高ベースによります。

パイプラインサポート契約の概要

情報提供サービス

資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うこととしています。

マーケットリサーチサービス

本投資法人及び資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとしています。

The LCP Group L.P.とのパートナーシップ

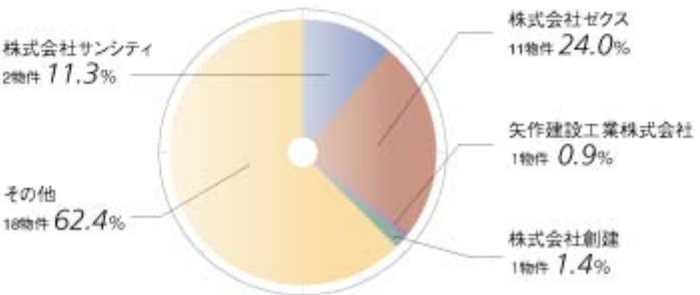
資産運用会社は米国の上場REITであるLexington Corporate Properties Trust（以下「LXP」といいます。）の設立に関与したThe LCP Group L.P.（以下「米国LCP」といいます。）との間で「情報提供契約（Information Advisory Agreement）」を平成17年11月1日付で締結しており、米国LCPから「LCPスタイル」に関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けています。また、米国LCPのマネージング・パートナーであるロバート・ラスキン氏はLXPの受託者委員会会長を務めており、また資産運用会社の非常勤取締役に就任しています。

資産運用会社は、これらの米国LCPとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国LCP及びLXPが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用してまいります。

LXPはオフィス、商業施設、物流施設等を主としてネットリース方式にて運用する米国のREITで、平成5年10月に米国ニューヨーク証券取引所にその株式を上場し、平成17年12月末日現在の資産総額は2,160百万米ドルであり、米国の中小型株の代表的な指数であるS&P Small Cap 600 Indexにも採用されています。

パイプラインサポート会社との協働による取得実績

以下のグラフは、パイプラインサポート会社又はその親会社、子会社若しくは関連会社又はこれらが運用を受託する特別目的会社やこれらの役員等から取得予定の物件数（注1）及び取得予定資産全体に占める比率（注2）を示すものです。



（注1）本投資法人が取得予定資産を取得するに当たり、本投資法人に譲渡する目的で当該取得予定資産を一時的に保有する場合は含みません。

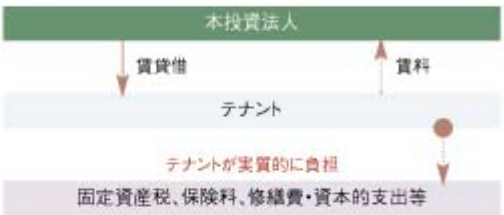
（注2）各パイプラインサポート会社との協働による取得予定資産の取得予定価格の合計が、本投資法人のポートフォリオ全体の取得予定価格の総額に占める割合を示しています。なお、数値については小数点第二位を四捨五入しています。

ポートフォリオ戦略

LCPスタイル

「LCPスタイル」とは、資産運用会社の主要な株主である米国LCP及び米国上場REITであるLXPが培ったネットリースやマスターリース等を活用した長期的、安定的な資産の運用手法を指し、賃貸借契約の内容やその形態に着目した以下の4手法の少なくともいずれかの手法を採用するものをいいます。

ネットリース



ネットリースとは賃料だけでなく、固定資産税、保険料、修繕費・資本的支出等賃貸にかかわる管理費支出の一部又は全部を実質的にテナントに負担させる内容を有する賃貸借契約を指し、これによりかかる費用及び管理にかかる負担を外部化ないし不要化することができます。

長期契約

解約禁止特約を設定した長期賃貸借契約や定期建物賃貸借契約は、一般的な賃貸借契約と比べてテナントの退去リスクや賃料の下落リスクが低いと考えられます。なお、LCPスタイルとしての長期契約については、原則として契約期間が10年以上の契約をいいます。

賃料固定型マスターリース

マスターリース会社から受け取る賃料を物件の稼動状況等にかかわらず定額とするものを賃料固定型マスターリースといいます。貸主が直接エンドテナントに賃貸する場合と比べて、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられます。

一括貸し

一括貸しとは、転貸を伴わない建物全体の一括賃貸借契約のことで、企業の本社ビル等に対して用いられます。一般に複数のテナントが入居する物件と比べて、賃料固定型マスターリースと同様、空室リスクや賃料下落リスクが軽減され、安定した賃料収入が得られると考えられます。

LCPスタイルへの適合性

シニア物件及びオフィスビル、商業施設、物流施設、ホテルその他の用に供される不動産（以下「その他の用途物件」といいます。）については、原則として「LCPスタイル」への適合を取得の条件とすることにより、賃料収入の安定、物件管理負担の軽減等のメリットを追求するとともに、住居用不動産とは異なる用途の物件への分散投資によるリスクの分散を図ります。

（注）上図において「コンパクト」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡未満の住戸をいい、「スペーシャス」とは1戸当たりの賃貸可能面積が35㎡以上の住戸をいいます。

シニア物件への投資

本投資法人は、高齢者向け居住施設のうち原則として有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（以下「シニア物件」といいます。）への投資を行うこととします。シニア物件についての定義、特徴は以下のとおりです。

有料老人ホーム	●常時10人以上の老人を入居させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設（老人福祉施設を除きます。）をいいます。 ●有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。
シニア住宅	●財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設をいいます。 ●認定を受けるには同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。 •高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 •高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 •高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用

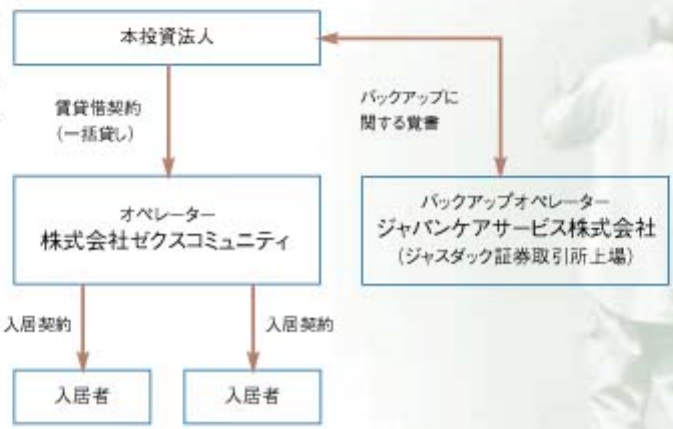
高齢者向けの居住施設としては、上記のほかに、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。）上の老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含みます。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。）上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては原則として投資対象とは致しません。

シニア物件の管理方針

本投資法人ではシニア物件への投資に当たっては、一括貸しを活用したLCPスタイルによる運営を行うことを原則とします。
また、本投資法人ではシニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合にこれに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています。

〈シニア物件管理概要図〉

ポンセジュール千歳船橋、ポンセジュール四つ木、ポンセジュール日野のケース



ポートフォリオ戦略

地域的投資方針

本投資法人は、その規約により、主として首都圏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地域をその投資対象地域とします。

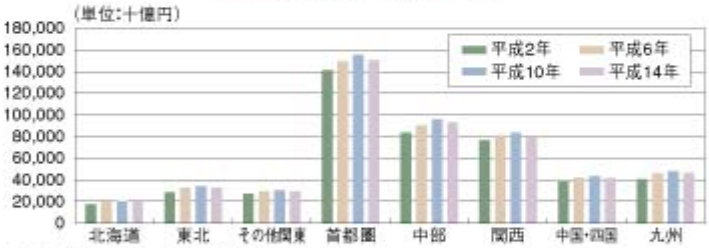
また、本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。

〈地域別投資比率〉

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	50%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	50%未満 1地域当たりの投資額:25%以下

右図は、県内総生産を各地域ごとに合算してグラフにしたものです。総生産額で見た場合、首都圏以外の地域においても、相当程度の経済規模があるということができ、首都圏以外の地域に分散投資を行う意義が認められると考えられます。

〈各地域における総生産の推移〉



（出所）内閣府 経済社会総合研究所「県民経済計算」

用途別投資方針

本投資法人の投資対象は住居用不動産及びシニア物件を主体としつつ、分散投資のため、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）も投資対象に含むものとします。

本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、着実な成長と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運用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。

〈用途別投資比率〉

不動産関連資産の用途	組入比率（取得価格ベース）
住居用不動産（R）	35%以上65%未満
シニア物件（S）	35%未満
その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等）（O）	50%未満

住居用不動産の特徴

右のグラフは、消費者物価と民間賃貸マンション家賃（全国及び東京）につき、平成2年を100とした場合の推移をそれぞれ指数で表したものです。これによれば、民間賃貸マンションの家賃は消費者物価の推移と同様の動向を示しますが、比較的安定的に推移しており、特に民間賃貸マンション（全国）の家賃は、より安定しているといえます。

〈消費者物価と民間賃貸マンション家賃の推移（指数）〉

（出所）総務省統計局「消費者物価指数月報（平成17年7月）」中、「第1表 中分類指数（全国）」、「第2表 中分類指数（東京都区部）」、「第9表 時系列総合指数（全国・東京都区部）」同局「消費者物価指数」の長期時系列データ／「総務省統計局（昭和45年1月～最新月）」

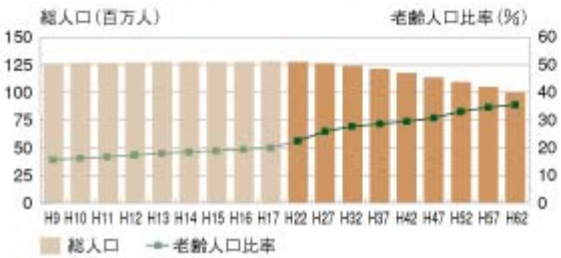
（注） 上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、平成2年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

シニア物件の特徴

総務省統計局によるとわが国では65歳以上の老人の人口（老齢人口）が年々増加しており、平成17年には25,600千人、総人口の20.0%となっています。総人口は将来的に減少していき、老齢人口比率は増加していくものと予想されています。老齢人口の増加を受け、高齢者向けの居住施設に対する需要は高まってきています。

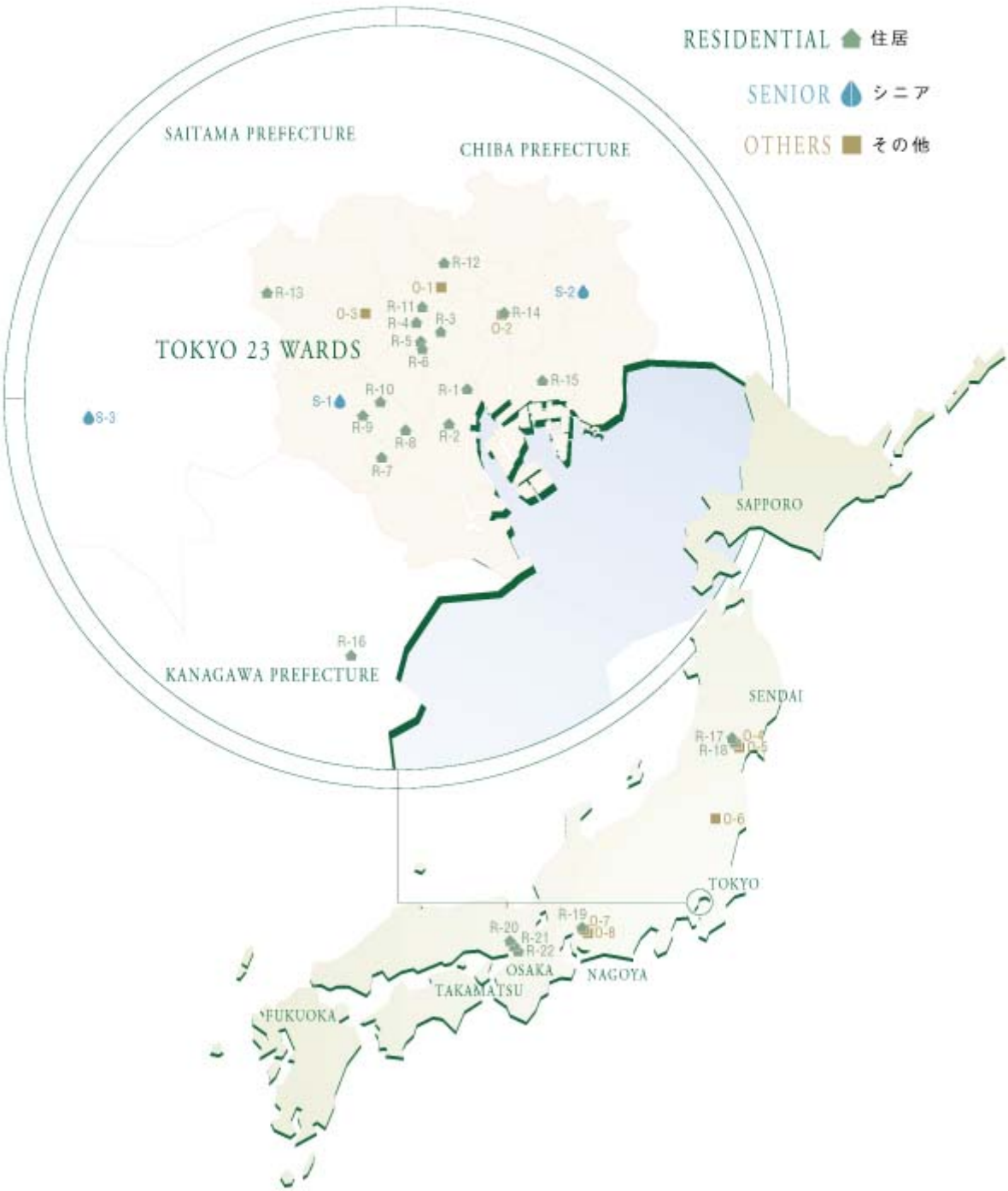
（注）平成16年分までは総務省統計局「人口推計」各年版に基づく実績値、平成17年分については、総務省統計局「人口推計月報」による平成17年10月1日現在における推定値、平成18年分以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成14年1月推計）」に基づく予想値を記載しています。

〈総人口及び老齢人口比率の推移〉



ポートフォリオの概要

ポートフォリオMAP



ポートフォリオ一覧

用途		物件番号	名称	地域(注1)	賃貸可能面積(㎡)(注2)	賃貸可能戸数(戸)(注3)(注4)	取得予定価格(百万円)(注5)	投資比率(%)(注6)
RESIDENTIAL 住居		R-1	シティハウス東京新橋	首都圏	3,364.0	86	2,790	6.1
		R-2	ピュアシティ六本木	首都圏	678.2	7	525	1.2
		R-3	ウィンベル神楽坂	首都圏	4,032.7	118	3,690	8.1
		R-4	西早稲田クレセントマンション	首都圏	4,310.8	69	2,190	4.8
		R-5	レキシントン・スクエア曙橋	首都圏	1,987.9	88	1,600	3.5
		R-6	モンセラート四谷	首都圏	865.4	33	557	1.2
		R-7	カーザエルミタッジオ	首都圏	1,210.4	17	1,240	2.7
		R-8	ホメストイーストヒルズ	首都圏	763.0	12	521	1.1
		R-9	レキシントン・スクエア下北沢	首都圏	3,892.2	116	2,700	5.9
		R-10	ホメスト池尻	首都圏	1,377.8	28	806	1.8
		R-11	藤和シティコープ新大塚II	首都圏	1,624.1	58	937	2.1
		R-12	藤和シティコープ飛鳥山公園	首都圏	1,370.3	36	529	1.2
		R-13	ピクセル武蔵関	首都圏	1,220.2	70	703	1.5
		R-14	レクセルマンション上野松が谷	首都圏	1,969.5	29	1,130	2.5
		R-15	コスモ西大島グランステージ	首都圏	2,455.8	37	909	2.0
		R-16	藤和シティコープ浅間町	首都圏	3,426.4	154	1,240	2.7
		R-17	ロイヤルパーク大町	東　北	1,929.6	51	564	1.2
		R-18	レキシントン・スクエア萩野町	東　北	1,528.6	39	411	0.9
		R-19	ヴィスコンティ覚王山	中　部	696.2	8	397	0.9
		R-20	レキシントン・スクエア北堀江	関　西	1,340.8	28	596	1.3
		R-21	レキシントン・スクエア新町	関　西	938.5	19	421	0.9
		R-22	ルナコート塚本	関　西	1,302.4	48	632	1.4
			小計		42,284.5	1,151	25,088	55.1
SENIOR シニア		S-1	ポンセジュール千歳船橋	首都圏	2,342.2	42	791	1.7
		S-2	ポンセジュール四つ木	首都圏	1,962.9	62	765	1.7
		S-3	ポンセジュール日野	首都圏	1,984.2	56	699	1.5
			小計		6,289.2	160	2,255	5.0
OTHERS その他	事務所	O-1	大塚セントコアビル	首都圏	3,761.9	—	2,540	5.6
	事務所	O-2	上野フジタエステート1	首都圏	2,535.4	—	1,840	4.0
	事務所	O-3	クロス・スクエアNAKANO	首都圏	2,101.1	—	1,038	2.3
	商　業	O-4	レキシントン・プラザ八幡	東　北	8,787.7	—	4,760	10.5
	事務所	O-5	大木青葉ビル	東　北	2,178.4	—	847	1.9
	商　業	O-6	ロックタウン須賀川	東　北	18,153.3	—	2,510	5.5
	事務所	O-7	レキシントン・プラザ栄南	中　部	3,683.1	—	2,400	5.3
	商　業	O-8	パロー滝ノ水店	中　部	11,265.3	—	2,230	4.9
			小計		52,466.3	—	18,165	39.9
			合計		101,040.0	1,311	45,508	100.0

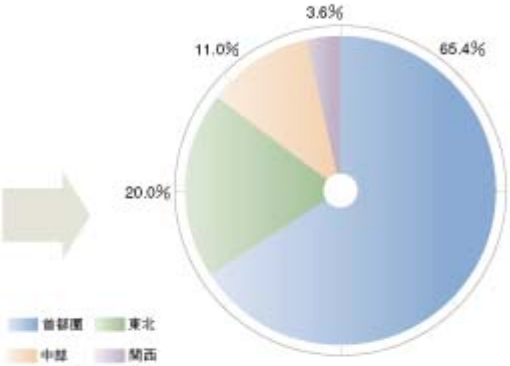
(注1)「地域」欄に記載されている「東北」とは東北地方6県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方8県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、それぞれ表します。
(注2)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を表示し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年1月31日時点の情報をもとに記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
(注3)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年1月31日現在、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。ただし、シニア物件については入居可能戸数を記載しています。
(注4)以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、取得予定資産にさまれる戸数を記載しています。
シティハウス東京新橋、藤和シティコープ新大塚II、藤和シティコープ飛鳥山公園、コスモ西大島グランステージ、藤和シティコープ浅間町、ヴィスコンティ覚王山
(注5)「取得予定価格」欄には、停止条件付譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。
(注6)「投資比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

ポートフォリオの概要

ポートフォリオ分散状況

地域別

地域(注1)	取得予定価格(百万円)(注2)	比率(%)(注3)
北海道	—	—
東北	9,092	20.0
関東	29,740	65.4
うち首都圏	29,740	65.4
中部	5,027	11.0
関西	1,649	3.6
中国・四国	—	—
九州	—	—
合計	45,508	100.0



(注1)「地域」欄に記載されている「北海道」とは北海道を、「東北」とは東北地方6県を、「関東」とは関東地方1都7県を、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部」とは中部地方9県を、「関西」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国」とは中国地方5県及び四国地方4県を、「九州」とは九州地方6県を、それぞれ表します。
(注2)「取得予定価格」欄には、各取得予定資産の取得にかかる停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。
(注3)「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各地域に所在する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

用途別

用途	取得予定価格(百万円)(注1)	比率(%)(注2)
住居用不動産	25,088	55.1
シニア物件	2,255	5.0
その他の用途物件(オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	18,165	39.9
合計	45,508	100.0

(注1)「取得予定価格」欄には、各取得予定資産の取得にかかる停止条件付譲渡契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。
(注2)「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各用途に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

築年数

用途	平均築年数(年)(注)
住居用不動産	6.8
シニア物件	16.9
その他の用途物件(オフィスビル、商業施設、物流施設及びホテル等)	9.1

(注)「平均築年数」欄には取得予定価格に基づき加重平均した平成18年1月31日現在の数値を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

ポートフォリオ地震PML値(注)

8.0%

(注)「ポートフォリオ地震PML値」とは、ポートフォリオ全体における地震PML値を意味します。

R-1 シティハウス東京新橋 City House Tokyo Shinbashi

所在地	東京都港区新橋六丁目19番1号
最寄駅	都営地下鉄三田線「御成門」駅
構造・階数	SRC、RC、12F
敷地面積	729.7㎡
延床面積	5,727.5㎡
建築時期	平成16年8月

R-9 レキシントン・スクエア下北沢 Lexington Square Shimokitazawa

所在地	東京都世田谷区羽根木一丁目9番14号
最寄駅	京王井の頭線「新代田」駅
構造・階数	RC、11F/B1F
敷地面積	1,694.3㎡
延床面積	5,287.2㎡
建築時期	平成17年2月

R-3 ウィンベル神楽坂 Winbell Kagurazaka

所在地	東京都新宿区新小川町6番15号
最寄駅	JR中央線、総武線「飯田橋」駅
構造・階数	RC、6F/B1F
敷地面積	2,742.6㎡
延床面積	6,695.1㎡
建築時期	平成16年2月

R-7 カーザエルミタッジオ Casa Eremitaggio

所在地	東京都目黒区中根一丁目14番15号
最寄駅	東急東横線「都立大学」駅
構造・階数	RC、9F/B1F
敷地面積	433.3㎡
延床面積	1,523.5㎡
建築時期	平成15年12月

RESIDENTIAL

R-4 西早稲田クレセントマンション Nishiwaseda Crescent Mansion

所在地　東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号
最寄駅　東京メトロ東西線「高田馬場」駅
構造・階数　RC、6F
敷地面積　2,378.5㎡
延床面積　5,013.7㎡
建築時期　昭和62年7月

R-22 ルナコート塚本 Luna Court Tsukamoto

所在地　大阪府大阪市西淀川区歌島一丁目2番6号
最寄駅　JR神戸線「塚本」駅
構造・階数　RC、11F
敷地面積　482.6㎡
延床面積　1,495.2㎡
建築時期　平成16年2月

R-5 レキシントン・スクエア曙橋
Lexington Square Akebonobashi

所在地	東京都新宿区余丁町3番8号
最寄駅	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅
構造・階数	RC、9F
敷地面積	512.5㎡
延床面積	2,237.1㎡
建築時期	平成16年12月

R-11 藤和シティコープ新大塚Ⅱ
Towa City Coop Shinotsuka Ⅱ

所在地	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号
最寄駅	東京メトロ丸の内線「新大塚」駅
構造・階数	SRC、11F/B1F
敷地面積	440.9㎡
延床面積	2,646.8㎡
建築時期	平成5年5月

R-14 レクセルマンション上野松が谷
Lexel Mansion Ueno Matsugaya

所在地	東京都台東区松が谷三丁目10番2号
最寄駅	東京メトロ日比谷線「入谷」駅
構造・階数	SRC、12F
敷地面積	438.6㎡
延床面積	2,196.5㎡
建築時期	平成17年1月

R-18 レキシントン・スクエア萩野町
Lexington Square Haginomachi

所在地	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号
最寄駅	JR仙石線「宮城野原」駅
構造・階数	RC、6F
敷地面積	805.0㎡
延床面積	1,500.2㎡
建築時期	平成17年8月

RESIDENTIAL

R-2 ピュアシティ六本木
Pure City Roppongi

所在地	東京都港区 六本木七丁目11番12号
最寄駅	東京メトロ日比谷線、 都営地下鉄大江戸線 「六本木」駅
構造・階数	RC、4F
敷地面積	431.4㎡
延床面積	707.1㎡
建築時期	昭和63年7月

R-6 モンセラート四谷
Montserrat Yotsuya

所在地	東京都新宿区 荒木町7番3号
最寄駅	東京メトロ丸の内線 「四谷三丁目」駅、 都営地下鉄新宿線 「曙橋」駅
構造・階数	RC、7F
敷地面積	316.5㎡
延床面積	839.7㎡
建築時期	昭和63年3月

R-8 ホメストイーストヒルズ
Homest East Hills

所在地	東京都目黒区 東山一丁目21番13号
最寄駅	東京メトロ日比谷線、 東急東横線「中目黒」駅
構造・階数	RC、5F
敷地面積	575.2㎡
延床面積	1,286.7㎡
建築時期	昭和61年5月

R-10 ホメスト池尻
Homest Ikejiri

所在地	東京都世田谷区 三宿一丁目4番7号
最寄駅	東急田園都市線 「池尻大橋」駅
構造・階数	RC、5F
敷地面積	865.2㎡
延床面積	1,542.6㎡
建築時期	昭和62年12月

R-12 藤和シティコープ飛鳥山公園
Towa City Coop Asukayamakoen

所在地	東京都北区 滝野川一丁目63番6号
最寄駅	JR京浜東北線「王子」駅
構造・階数	SRC、RC、13F/B1F
敷地面積	883.9㎡
延床面積	4,007.0㎡
建築時期	平成5年8月

R-13 ピクセル武蔵関
Bichsel Musashiseki

所在地	東京都練馬区 関町北一丁目22番7号
最寄駅	西武新宿線 「武蔵関」駅
構造・階数	RC、5F/B1F
敷地面積	621.2㎡
延床面積	1,515.2㎡
建築時期	平成4年2月

R-15 コスモ西大島グランステージ
Cosmos Nishiojima Grand Stage

所在地	東京都江東区北砂三丁目5番20号、21号
最寄駅	都営地下鉄新宿線「西大島」駅
構造・階数	SRC、13F
敷地面積	6,777.7㎡
延床面積	20,663.9㎡
建築時期	平成8年2月

R-16 藤和シティコープ浅間町
Towa City Coop Sengencho

所在地	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号
最寄駅	相鉄線「天王町」駅
構造・階数	SRC、S、9F
敷地面積	1,105.5㎡
延床面積	4,229.3㎡
建築時期	平成4年10月

R-17 ロイヤルパーク大町
Royal Park Omachi

所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号
最寄駅	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅
構造・階数	SRC、10F
敷地面積	572.4㎡
延床面積	2,167.4㎡
建築時期	平成5年2月

R-19 ヴィスコンティ覚王山
Visconti Kakuozan

所在地	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅
構造・階数	RC、4F
敷地面積	608.8㎡
延床面積	1,048.9㎡
建築時期	平成15年9月

R-20 レキシントン・スクエア北堀江
Lexington Square Kitahorie

所在地	大阪府大阪市西区北堀江二丁目3番26号
最寄駅	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西大橋」駅
構造・階数	RC、10F
敷地面積	273.1㎡
延床面積	1,488.7㎡
建築時期	平成16年3月

R-21 レキシントン・スクエア新町
Lexington Square Shinmachi

所在地	大阪府大阪市西区新町三丁目7番9号
最寄駅	大阪市営地下鉄千日前線、長堀鶴見緑地線「西長堀」駅
構造・階数	RC、10F
敷地面積	219.6㎡
延床面積	1,105.7㎡
建築時期	平成16年1月

シニア物件

- 想定される入居者　60歳以上の単身者・夫婦
- 要望される立地環境　住宅街に近く、静かな閑静な住宅地
- 物件特性　老齢人口の増加を受けて百貨店や地方主要都市での需要は増加傾向にあります。

S-1 ボンセジュール千歳船橋
Bon Sejour Chitose Funabashi

所在地	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号
最寄駅	小田急線「千歳船橋」駅
構造・階数	RC、6F/B1F
敷地面積	1,020.9㎡
延床面積	2,342.2㎡
建築時期	昭和63年3月

S-2 ボンセジュール四つ木
Bon Sejour Yotsugi

所在地	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号
最寄駅	京成線「四つ木」駅
構造・階数	RC、5F
敷地面積	1,106.1㎡
延床面積	1,962.9㎡
建築時期	平成元年3月

S-3 ボンセジュール日野
Bon Sejour Hino

所在地	東京都日野市落川438番1号
最寄駅	京王線「百草園」駅
構造・階数	RC、3F
敷地面積	2,211.3㎡
延床面積	1,984.2㎡
建築時期	平成2年5月

OTHERS その他

0-4 レキシントン・プラザ八幡 Lexington Plaza Hachiman

所在地	宮城県仙台市青葉区 八幡三丁目1番50号
構造・階数	S、4F/B1F
敷地面積	10,990.0㎡
延床面積	15,148.5㎡
建築時期	平成17年12月

0-6 ロックタウン須賀川 Loc Town Sukagawa

所在地	福島県須賀川市古河105番
構造・階数	S、1F
敷地面積	74,076.2㎡
延床面積	18,153.3㎡
建築時期	平成17年10月

0-7 レキシントン・プラザ栄南 Lexington Plaza Sakaeminami

所在地	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番58号
最寄駅	名古屋市営地下鉄鶴舞線「上前津」駅
構造・階数	SRC、8F/B1F
敷地面積	628.1㎡
延床面積	4,173.2㎡
建築時期	平成6年3月

0-8 バロー滝ノ水店 Valor Takinomizu

所在地	愛知県名古屋市緑区滝ノ水五丁目1401番
構造・階数	S、3F/B1F
敷地面積	8,451.9㎡
延床面積	11,265.3㎡
建築時期	平成元年11月

O-1 大塚セントコアビル
Otsuka Centcore Building

所在地	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号
最寄駅	JR山手線「大塚」駅
構造・階数	SRC、8F
敷地面積	976.8㎡
延床面積	4,573.1㎡
建築時期	平成元年3月

O-2 上野フジタエステート1
Ueno Fujita Estate 1

所在地	東京都台東区上野一丁目4番8号
最寄駅	東京メトロ千代田線「湯島」駅、 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅
構造・階数	RC、6F/B1F
敷地面積	703.1㎡
延床面積	2,957.5㎡
建築時期	昭和61年9月

O-3 クロス・スクエアNAKANO
Cross Square NAKANO

所在地	東京都中野区中野五丁目24番21号
最寄駅	JR中央線「中野」駅
構造・階数	SRC、10F
敷地面積	639.8㎡
延床面積	2,487.8㎡
建築時期	平成5年1月

O-5 大木青葉ビル
Ohki Aoba Building

所在地	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号
最寄駅	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅
構造・階数	RC、7F
敷地面積	653.2㎡
延床面積	3,288.0㎡
建築時期	平成9年7月

投資法人／資産運用会社の概要

投資法人の概要

資産運用会社の概要

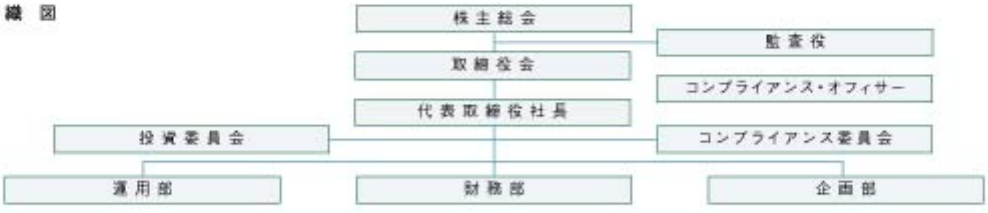
名　　称　エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社（The LCP REIT Advisors Co., Ltd.）

資本の額　4億3,000万円（本書の日付現在）

事業の内容　投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

沿　　革　平成16年3月15日　会社設立
平成16年6月25日　宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事（1）第83288号）
平成17年5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36号）
平成17年6月28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48号）

組織図



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)
ザ・エルシービー・グループ・エルピー	711 Westchester Avenue White Plains, NY 10604	4,000	46.51
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	1,104	12.84
ゼクス不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	608	7.07
日神不動産株式会社	東京都新宿区新宿五丁目8番1号	608	7.07
矢作建設工業株式会社	愛知県名古屋市東区葵三丁目19番7号	608	7.07
株式会社ディックスクロキ	福岡県福岡市中央区高砂二丁目11番11号	380	4.42
北建設株式会社	大阪府吹田市南正雀四丁目5番6号	304	3.53
株式会社創建	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目8番14号	304	3.53
穴吹興産株式会社	香川県高松市鍛冶屋町7番地12	228	2.65
株式会社サンシティ	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目6番1号	228	2.65
株式会社ビッグ	北海道札幌市中央区南十条西十五丁目1番8号	228	2.65
	合計	8,600	100.00

（注）上表中に記載する「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おり、小数点第三位を四捨五入しています。