

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号  
日本橋西川ビル  
エルシーピー投資法人  
代表者名 執行役員 高橋正義  
(コード番号：8980)

資産運用会社名  
エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 宮崎俊司  
問合せ先 取締役財務部長 久保裕司  
TEL. 03-3272-7311

### 吸収合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会において、東京グロースリート投資法人との吸収合併契約承認及び補欠執行役員の選任に関して、下記のとおり平成 22 年 1 月 8 日開催予定の第 5 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議しましたので、お知らせします。

なお、下記事項は本投資主総会の承認決議をもって有効となります。

#### 記

#### 1. 東京グロースリート投資法人との吸収合併契約承認について

平成 21 年 11 月 17 日付「東京グロースリート投資法人とエルシーピー投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、本投資法人は、平成 22 年 2 月 1 日を合併の効力が生ずる日として、東京グロースリート投資法人（以下「TGR」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを合意しました。

わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の増加や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT 市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高い J-REIT については、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。

このような環境において、TGR と本投資法人は、ファイナンスコストの増加やファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、平成 21 年 11 月 17 日付で吸収合併契約を締結しました。

本合併の方式は TGR を存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散します。

なお、吸収合併契約の詳細につきましては別紙「第 5 回投資主総会招集ご通知」（案）をご参照下さい。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、吸収合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

#### 2. 補欠執行役員 1 名の選任について

補欠執行役員宮崎俊司の選任に係る本投資法人の第 4 回投資主総会の決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失うことから、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員 1 名の選任をお願いするものです。補欠執行役員の選任の詳細については、別紙「第 5 回投資主総会招集ご通知」（案）を参照下さい。

3. 本投資主総会等の日程

平成 21 年 12 月 4 日	本投資主総会提出議案承認役員会
平成 21 年 12 月 24 日	第 5 回本投資主総会招集通知発送（予定）
平成 22 年 1 月 8 日	第 5 回本投資主総会開催（予定）

以上

\* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門誌記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.lcp-reit.co.jp>

【注】

別紙「第 5 回投資主総会招集ご通知」（案）の別紙 1「投資法人規約（案）」におきまして、新投資法人の名称を「インヴィンシブル投資法人」としてありますが、本名称への商号変更を含む規約の変更につきましては、平成 21 年 12 月 10 日開催予定の東京グロスリート投資法人役員会及び平成 22 年 1 月 19 日開催予定の東京グロスリート投資法人の投資主総会において承認されることを条件としております。

平成21年12月24日

投資主各位

東京都中央区日本橋一丁目5番3号  
エルシーピー投資法人  
執行役員 高橋正義

## 第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、エルシーピー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第5回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、本投資主総会に当日ご出席願えない場合は、後記「投資主総会参考書類」をご検討くださいますようお願い申し上げます。お手数ながら同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成22年1月7日（木曜日）までに到達するようご返送いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）第93条第1項の規定に従い、本投資法人の規約第14条第1項において、「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く。）について賛成するものとみなす。」旨を定めております。

従いまして、当日ご出席いただかず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をいただけない投資主様につきましては、本投資主総会の各議案に賛成したものとみなされ、投資主様の議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入されますのでご留意願います。

敬 具

記

1. 日 時 平成22年1月8日（金曜日）午前10時
2. 場 所 東京都港区新橋一丁目2番6号  
第一ホテル東京 4階「プリマヴェーラ I」

### 3. 投資主総会の目的である事項

#### 決議事項

第1号議案 東京グロースリート投資法人との吸収合併契約承認の件

議案の要領は、後記「投資主総会参考書類」の2頁から7頁に記載のとおりであります。

第2号議案 補欠執行役員1名選任の件

以 上

◎本投資主総会に当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付へご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能です。但し、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

◎議決権の不統一行使をされる場合は、本投資主総会の3日前（平成22年1月5日）までに議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により本投資法人にご通知ください。

◎議決権行使書面により重複して議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

◎投資主総会参考書類に修正が生じた場合は、本投資法人ホームページ（<http://www.lcp-reit.co.jp>）において掲載させていただきます。

## 投資主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 東京グロースリート投資法人との吸収合併契約承認の件

##### 1. 吸収合併を行う理由

本投資法人は、平成22年2月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）として、東京グロースリート投資法人（以下「TGR」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを合意しました。

わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の増加や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。

このような環境において、TGRと本投資法人は、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、平成21年11月17日付で吸収合併契約を締結しました。

本合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施することとし、本合併及びその後の物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指してまいります。

なお、本合併後の物件売却の規模及び時期は未定ですが、合併後の投資法人のポートフォリオの質及びバランス、合併による負ののれん発生益の金額及び物件売却に伴う売却損の金額、物件売却による調達資金及び手元資金による有利子負債返済後のLTV水準、その他の財務状況並びに分配金に及ぼす影響等を勘案しながら、物件売却を実施する見込みです。

本合併の方式は、TGRを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散する予定です。また、本合併後の投資法人の資産運用会社は、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「LCPRA」といいます。）が継続することとします。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、LCPRAを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。TGRとグロースリート・アドバイザーズ株式会社（以下「GRA」といいます。）との間の資産運用委託契約については、TGRが本合併に先立って開催する予定の投資主総会の承認を得て解約する予定であり、本合併は、本投資主総会における本議案のご承認並びにTGRの上記投資主総会における上記資産運用委託契約の解約、役員の変更及び規約変更等の承認を条件としています。なお、TGRの上記投資主総会における承認を得た場合、本合併後の投資法人の規約は大要別紙1のとおりとなり、商号はインヴィンシブル投資法人となる予定です。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、上記吸収合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

## 2. 吸収合併契約の内容の概要

別紙2のとおりです。

## 3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号に定める合併対価の相当性に関する事項の内容の概要

### (1) 合併対価の総計の相当性に関する事項

TGRは本合併に際して367,200口を発行し、下記「(2) 吸収合併に際して交付する吸収合併存続法人(TGR)の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項についての定め」の定めに関する事項 ③ 合併に係る割当ての内容」記載のとおり、本投資法人の投資主に対して、TGRの投資口を割当交付します。

なお、上記の投資口その他、TGRは、本投資法人の平成21年9月1日から平成22年1月末日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき、本投資法人の投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を、効力発生日から3ヵ月以内に支払う予定です。

本投資法人は、上記につき、合併交付金については、本合併前の営業期間の金銭の分配額見合いの金額であり、もともと本投資法人の投資主が本投資法人から金銭の分配として受領すべき金額であることから、また、TGRの投資口については、下記「(2) 吸収合併に際して交付する吸収合併存続法人(TGR)の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項についての定め」の定めに関する事項」記載のとおり、その内容が相当であると判断しております。

### (2) 吸収合併に際して交付する吸収合併存続法人(TGR)の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項についての定めに関する事項

#### ① 算定の基礎

TGR及び本投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性・妥当性を確保するため、それぞれ両投資法人から独立した第三者算定機関に合併比率の分析を依頼することとし、TGRは本合併に関する自己のフィナンシャル・アドバイザーであるシティグループ証券株式会社（以下「シティグループ証券」といいます。なお、シティグループ証券は日興コーディアル証券株式会社とサブ・アドバイザー契約を締結しており、共同して本合併にかかる業務を行っています。）を、本投資法人は本合併に関する自己のフィナンシャル・アドバイザーである極東証券株式会社（以下「極東証券」といいます。）をそれぞれ第三者算定機関に選定しました。なお、シティグループ証券及び極東証券による算定結果の概要は、いずれも下記「③ 合併に係る割当ての内容」記載の、TGRによる投資口1口を5口とする投資口分割考慮前の数値を記載しています。

シティグループ証券は、両投資法人の投資口それぞれについて市場価格が存在することから、市場投資口価格法による算定を行うと同時に、両投資法人について類似上場投資法人比較法、時価純資産（NAV）法及びディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）による算定を行いました。シティグループ証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	TGR	本投資法人
市場投資口価格法	1	0.68～0.88
類似上場投資法人比較法	1	0.46～1.26
時価純資産法	1	1.16
DCF法	1	0.74～1.07

極東証券は、両投資法人の投資口それぞれについて市場価格が存在することから、市場投資口価格法を採用して算定を行うと同時に、両投資法人について類似会社比較法（PBR）、時価純資産（NAV）法、配当還元法及びDCF法による算定を行いました。極東証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	TGR	本投資法人
市場投資口価格法	1	0.70～0.80
類似会社比較法（PBR）	1	1.39
時価純資産法	1	1.18
配当還元法	1	0.60～1.11
DCF法	1	0.74～1.44

なお、上記合併比率のレンジは、いずれも、本投資法人の投資主に対しては、平成21年9月1日から平成22年1月末日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定であるのに対し、TGRの投資主に対しては、合併の効力発生日直前の決算期である平成21年12月末日後本合併の効力発生日前日までの間のTGRの分配金見合いの金額を支払うことが予定されていないことから、かかるTGRの分配金として想定される金額も考慮の上算定しています。

## ② 算定の経緯

TGRはシティグループ証券による合併比率の算定結果を参考に、本投資法人は極東証券による合併比率の算定結果を参考に、それぞれ両投資法人の財務の状況、資産の状況、将来の見通し、合併の効力発生日直前の決算期である平成21年12月末日後本合併の効力発生日前日までの間のTGRの分配金として見込まれる金額等の要因を総合的に勘案し、両投資法人で合併比率について慎重に協議を重ねました。特に、上場投資法人として、各投資法人の投資口の市場価格とその推移を重視する必要があることから市場投資口価格法による算定結果を重視するとともに、時価純資産法及びDCF法等による算定結果も相応に勘案の上、各投資法人における早期に本合併を実現することの必要性や本合併により得られることが期待されるメリット等を考慮し、協議・交渉を重ねた結果、最終的に次の合併比率が妥当であるとの判断に至り、下記「③ 合併に係る割当ての内容」で合意しました。

	TGR (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	4 (ご参考：投資口分割考慮前) 0.8（注）

（注）TGRは平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を予定しており、上記割当比率及びTGRが割当交付する上記「(1) 合併対価の総計の相当性に関する事項」記載の新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。かかる投資口分割考慮前の本合併の合併比率は、1：0.8となりますが、かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人投資口1口に対してTGRの投資口0.8口を割り当てる場合には、本投資法人の投資主に対し交付しなければならないTGRの投資口の口数に1口未満の端数投資口が多数生じることとなるため、本合併におきましては、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、TGRの投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行うものです。

なお、合併比率については、TGRはシティグループ証券より、本投資法人は極東証券より、それぞれ、一定の前提条件のもとで、財務的見地から妥当である旨の意見表明を受けています。

③ 合併に係る割当ての内容

TGRは本合併に際して投資口367,200口を発行し、効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（TGR、本投資法人及び投資信託及び投資法人に関する法律第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その所有する本投資法人の投資口1口につき、TGRの投資口4口の割合をもって、割当交付します。但し、かかる割当交付は、TGRが、TGRの投資口1口を5口とする投資口の分割を効力発生日（同日を含みます。）までに完了したことを条件とするものとし、効力発生日（同日を含みます。）までにかかる条件が成就しない場合は、割当対象投資主の所有する本投資法人の投資口1口につき、TGRの投資口0.8口の割合をもって、割当交付するものとします。

(3) 吸収合併存続法人（TGR）の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

① 出資総額：0円

② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）

第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記出資総額に関する事項について、投資法人の計算に関する規則その他公正な会計基準等を斟酌の上決定しており、その内容が相当であると判断しております。

(4) 合併対価の一部として金銭（合併交付金）を選択した理由

上記「(1) 合併対価の総計の相当性に関する事項」記載のとおり、TGRは、合併対価の一部として投資主に対して金銭（合併交付金）を支払う予定ですが、これは、もともと本投資法人の投資主が本投資法人から金銭の分配として受領すべきであった、本合併前の営業期間である平成21年9月1日から平成22年1月末日までの営業期間に係る金銭の分配額相当額について、合併交付金として本投資法人の投資主に支払うものです。

4. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第2号に定める合併対価について参考となるべき事項

(1) TGRの規約の定め

別紙3のとおりです。

(2) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場

TGRの投資口は、東京証券取引所に上場しております。

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(3) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

TGRの最近6ヵ月の月別最高・最低投資口価格及び売買高は以下のとおりです。

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成21年 6月	7月	8月	9月	10月	11月
	最高（円）	151,800	134,600	122,200	114,500	108,900	103,500
	最低（円）	109,400	104,400	103,500	99,000	95,100	86,600
	売買高（口）	8,238	5,225	3,687	2,305	1,885	1,784

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の取引値によります。

但し、平成21年11月の最高・最低投資口価格は、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の終値に基づいています。



5. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第3号に定める計算書類等に関する事項

(1) 吸収合併存続法人（TGR）についての事項

- ① 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容  
別紙4のとおりです。
- ② 最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容  
該当ありません。

(2) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容  
該当ありません。

## 第2号議案 補欠執行役員1名選任の件

### 1. 議案の要領及び提案の理由

補欠執行役員宮崎俊司の選任に係る本投資法人の第4回投資主総会の決議は、本投資主総会の開始の時をもって効力を失うことから、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案は、平成21年12月4日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出された議案であります。

### 2. 補欠執行役員候補者

次の者の選任をお願いしたいと存じます。

氏名 (生年月日)	略歴
宮崎俊司 (昭和38年7月9日)	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 平成2年10月 同行 名古屋駅前支店 平成5年7月 同行 証券部 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 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 平成19年6月 同 退任

上記補欠執行役員候補者は、現に本投資法人が資産運用委託契約を締結しているエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長であります。

また、同候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。

なお、同候補者の補欠執行役員選任については、執行役員就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第14条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当いたしておりません。

以上

# 投資法人規約(案)

インヴィンシブル投資法人

# インヴィンシブル投資法人 規約

## 第1章 総 則

### 第1条 (商 号)

この投資法人の商号は、インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）と称し、英文ではInvincible Investment Corporationと表示します。

### 第2条 (目 的)

本投資法人は、資産を主として特定資産（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。）第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とします。

### 第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都中央区に置くこととします。

### 第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。

## 第2章 投 資 口

### 第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し)

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとします（クローズド・エンド型）。

### 第6条 (発行可能投資口総口数等)

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。

2. 本投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。
3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。

### 第7条 (投資口の取扱規則)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録及びその他投資口に関する取扱いの手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会で定める投資口取扱規則によります。

### 第8条 (最低純資産額)

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

## 第3章 資産運用の対象及び方針

### 第9条 (資産運用の基本方針)

本投資法人は、不動産等（第11条第1項第1号乃至第5号に掲げる特定資産をいいます。第10条第7項を除いて、以下同じ。）及び不動産対応証券（第11条第1項第6号乃至第9号に掲げる特定資産をいいます。以下同じ。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する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います。

## 第10条（投資態度）

本投資法人は資産運用の方針として、取得する資産の組入比率を、以下の方針によるものとします。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。第2項において同じ。）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は100分の75以上とします。

2. 特定不動産への投資に際しては、当該資産の取得価格と収益予測から想定される投資利回り、立地及び周辺の将来性及び安定性、売却を考慮した場合の売却可能な価格と売却に要する時間の予測等、その他詳細な調査を行い、投資環境に応じて総合的な判断を行います。
3. 投資対象とする不動産等及び不動産対応証券は、賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等及び不動産対応証券としますが、取得時乃至取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産等及び不動産対応証券であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが運用法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等及び不動産対応証券を投資対象とします。
4. 分配金の支払い又は不動産のメンテナンス費用の支払い等に備えて、あるいは不動産の取得までの一時待機資金の運用等として、運用の安定性あるいは資産の効率的な運用のために、不動産対応証券以外の有価証券や金銭債権及びその他資産に投資することができるものとします。その場合の投資態度は、本投資法人の資産の運用状況に照らし、投資する期間と目的に応じて有益と判断される場合、安全性及び換金性を勘案して投資を行います。
5. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、分配金その他収入金を再投資することができるものとします。
6. 第2項から前項に掲げる以外の取引については、法令及び社団法人投資信託協会規則、本規約並びに公正な一般慣習に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合、当該取引を行うことができるものとします。
7. 第2項から前項の定めにかかわらず、本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、投資主の利益を守るために必要な措置を講ずることができるものとします。
8. 本投資法人が取得する不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下、本項において同じ。）、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額を本投資法人の有する資産の総額で除した比率が100分の70以上であることをその資産運用の方針とします。

## 第11条（資産運用の対象）

本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、以下に掲げる特定資産に投資します。

- (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権
- (2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- (3) 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
- (4) 当事者の一方が相手方の行う第1号乃至第3号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- (5) 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
- (6) 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、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ものに限り、）
- (7) 特定目的信託に係る受益証券（但し、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ものに限り、第2号、第3号又は第5号に掲げる資産に該当するものを除きます。）

- (8) 投資信託の受益証券（但し、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ものに限り。）
- (9) 投資証券（但し、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ものに限り。）
2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。
- (1) 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じ。）
- (2) 金銭債権（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まれます。）
- (3) コールローン
- (4) 第1号乃至第3号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受益権及びかかる信託受益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受益権
- (5) 金融先物取引に係る権利
- (6) 金融デリバティブ取引に係る権利
3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限り。）
- (2) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限り。）
- (3) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (4) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- (5) 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第667条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限り。）の出資持分
- (6) 動産（民法で規定される動産をいいます。）
- (7) 地役権
- (8) 資産の流動化に関する法律第2条第6項に定める特定出資
- (9) 上記第1号乃至第8号のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する金融商品取引所等が認めるもの
- (10) 本項第1号乃至第9号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (11) 会社法（平成17年法律第86号）に定める合同会社の社員たる地位
- (12) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
4. 金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第1項乃至第3項を適用するものとします。

## 第12条（投資制限）

前条第2項第1号に定める有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前条第1項に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を旨とするものとします。

2. 前条第2項第3号に掲げる金融先物取引に係る権利及び第4号に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします。

### 第13条（組入資産の貸付）

本投資法人の所有する不動産について、運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことができます。また本投資法人が所有する不動産を裏付けにした信託受益権に係る不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ、貸付けを行うことができるものとします。

2. 前項の不動産の賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」といいます。）を、受入れ又は差入れることがあり、受入れた敷金等は、本投資法人の運用方針の定めに基づき運用できるものとします。
3. 本投資法人の所有する特定資産（但し、第1項に掲げるものを除きます。）について、一般にその種の取引を行うマーケットが幅広く存在していると認知できる場合、運用を図ることを目的として貸付け及び貸借取引を行うことができるものとします。また、その場合には当該取引に伴うリスクを十分勘案した上で取引を行います。

### 第14条（借入金及び投資法人債の発行等）

運用資産の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、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行をすることができるものとします。

2. 本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします。
3. 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に定める適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
4. 第1項の場合、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るものとします。

### 第15条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます。

#### (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

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定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

#### (2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前号に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

#### (3) 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

信託財産の構成資産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

#### (4) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、第1号乃至第3号に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

#### (5) 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

信託財産である匿名組合出資持分について前号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。

- (6) 有価証券
- ① 金融商品取引所に上場されている有価証券  
金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。
  - ② 上記以外の有価証券  
証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、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をもって評価することを原則とします。
- (7) 金銭の信託の受益権  
信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。
- (8) 金銭債権  
取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。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の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。
- (9) 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利
- ① 金融商品取引所に上場されている金融先物取引及び金融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市場価格に基づき算出した価格により評価します。なお、基準日において最終市場価格がない場合には、基準日前直近における最終市場価格に基づき算出した価額により評価します。
  - ② 金融商品取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引の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、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。
  - ③ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用することができるものとします。
- (10) その他
- ① 上記に定めがない場合については、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企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。
  - ② 資産運用報告等により評価額を開示する目的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。
    - a 不動産、不動産の賃借権及び地上権  
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は調査価額
    - b 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分信託財産又は匿名組合の構成資産がaに掲げる資産の場合はaに従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該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
- (11) 資産評価の基準日は、原則として、第16条に定める決算期とします。

## 第4章 計 算

### 第16条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6箇月間とします。但し、本投資法人の第15期の営業期間のみについては、平成22年1月1日から平成22年12月末日までの1年間とします。



## 第17条（金銭の分配の方針）

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

- (1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額とします。
- (2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）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（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。
- (3) 分配金に充当せず留保した利益については、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。
- (4) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、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係る計算書に基づき、前第2号に定める分配金額に営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

- (5) 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

- (6) 分配金の除斥期間等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払い分配金には利息を付さないものとします。

## 第5章 投資主総会

### 第18条（招 集）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の外、役員会の決議に基づき執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します。

2. 投資主総会は、東京23区内のいずれかにおいて、原則として2年に1回以上開催します。

### 第19条（招集の公告及び通知）

投資主総会を招集するには、会日から2箇月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対し通知します。

### 第20条（議 長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに当たります。

#### 第21条（決議）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。

#### 第22条（議決権の代理行使）

投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。

2. 前項において当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならないものとします。

#### 第23条（書面による議決権の行使）

書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載した議決権行使書面を本投資法人に提出することにより行います。

2. 前項の定めに基づき書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

#### 第24条（電磁的方法による議決権の行使）

電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までには議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に対して提供して行う。

2. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に参入する。

#### 第25条（みなし賛成）

投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。

2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

#### 第26条（基準日）

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が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又は記録されている投資主とします。

#### 第27条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成します。なお、作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備置くものとします。

### 第6章 執行役員、監督役員及び役員会

#### 第28条（役員員の員数並びに役員会の構成）

執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、監督役員員の員数は、執行役員員の員数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員（以下、「役員」と総称します。）をもって役員会を構成します。

#### 第29条（役員員の選任）

役員は、投資主総会において選任します。

#### 第30条（役員員の任期）

役員員の任期は、選任後2年以内とします。

但し、補欠又は増員のため選任された役員員の任期は、前任者の残存期間と同一とします。

### 第31条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行います。

2. 前項の決議につき特別の利害関係を有する役員は決議に参加できません。
3. 前項の規定により決議に参加できない役員は第1項の構成員及び出席者の数に参入しません。

### 第32条（役員会の招集及び議長）

役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。

2. 役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。
3. 執行役員が2名の場合における役員会招集権者以外の執行役員は投信法第113条第2項の規定により、監督役員は投信法第113条第3項の規定により、役員会の招集を請求することができます。
4. 役員会を招集するには、会日より3日前までに各役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、更にこれを短縮し、又は招集手続きを省略することができます。

### 第33条（役員の実任免除）

本投資法人は、役員会の決議によって、執行役員（執行役員であった者を含む。）又は監督役員（監督役員であった者を含む。）の投信法第115条の6第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任額から法令に定める額を控除して得た額を限度として免除することができるものとします。

### 第34条（役員の実任の支払に関する基準）

執行役員報酬は1名につき月額80万円を上限とし、監督役員報酬は1名につき月額40万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。

### 第35条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名又は記名押印するものとします。なお、作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備置くものとします。

### 第36条（役員会規程）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規程によるものとします。

## 第7章 会計監査人

### 第37条（選任）

会計監査人は、投資主総会において選任します。

### 第38条（任期）

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。

2. 会計監査人は、前項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、その投資主総会で再任されたものとみなします。

### 第39条（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算期後3箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。

2. 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、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ます。

## 第8章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

### 第40条（資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託）

本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については第三者へ委託します。

2. 本投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務は、募集の都度、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。

### 第41条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準）

資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。

#### 運用報酬

月額報酬として本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、0.4%を乗じた金額の合計額を12で除した金額（1円未満切捨て）または金2,500万円のいずれか高い方の金額を、3月、6月、9月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、3箇月分を当該四半期末日経過後2箇月以内に支払います。

#### 取得報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。

#### 譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。

## 第9章 その他

### 第42条（諸費用の負担）

本投資法人は、運用資産に関する租税、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事務を処理するに際し要する諸費用並びに立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

2. 前項に加え、次の各号に掲げる費用を負担します。

- (1) 投資口の発行に関する費用
- (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成・印刷及び提出に係る費用
- (3) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（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係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) 役員に係る実費、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・修繕費用及び水道光熱費等を含みます。）
- (9) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (10) 本投資法人の運営に要する費用
- (11) その他本投資法人が負担すべき費用

#### 第43条（損益の帰属）

資産運用会社の運用により本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は、全て本投資法人に帰属するものとします。

#### 第44条（消費税及び地方消費税）

本規約に記載されている運用報酬その他本投資法人が支払うべき費用・金員の額は、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を含まない金額とします。これらの費用・金員のうち消費税法上課税対象項目とされるものについては、本投資法人は、消費税等相当額を、上記の費用・金員の額に付加して支払うものとします。

#### 附則

本規約の変更の効力は、本投資法人及びエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間で締結された平成21年11月17日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日である平成22年2月1日に生じるものとします。なお、本附則は、効力発生日後にこれを削除するものとします。

平成14年1月8日 制定  
平成16年3月30日 改正  
平成16年4月14日 改正  
平成18年1月12日 改正  
平成18年5月2日 改正  
平成19年9月20日 改正  
平成21年9月25日 改正  
平成22年1月19日 改正

## 合併契約書(写)

東京グロースリート投資法人（以下「TGR」という。）とエルシーピー投資法人（以下「LCP」という。）とは、TGRとLCPとの合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（合併の方法）

TGR及びLCPは、TGRを吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）第147条に定める吸収合併を行う。

### 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続投資法人及び吸収合併消滅投資法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

- (1) 吸収合併存続投資法人の商号及び住所  
商号：東京グロースリート投資法人  
住所：東京都千代田区一番町23番地3
- (2) 吸収合併消滅投資法人の商号及び住所  
商号：エルシーピー投資法人  
住所：東京都中央区日本橋一丁目5番3号日本橋西川ビル

### 第3条（本合併に際して交付する投資口の口数及びその割当てに関する事項）

1. TGRは、本合併に際して、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日のLCPの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（TGR、LCP及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したLCPの投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の所有するLCPの投資口の合計数に4を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有するLCPの投資口1口につき、TGRの投資口4口の割合をもって、割当交付する。但し、かかる割当交付は、TGRが、TGRの投資口1口を5口とする投資口の分割を効力発生日（同日を含む。）までに完了したことを条件とするものとし、効力発生日（同日を含む。）までにかかる条件が成就しない場合は、割当対象投資主の所有するLCPの投資口1口につき、TGRの投資口0.8口の割合をもって、割当交付するものとする。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならないTGRの投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、TGRは、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。
3. TGRは、第1項に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了するLCPの営業期間に係るLCPの投資主に対する金銭の分配の代わりとして、割当対象投資主に対して、その所有するLCPの投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日から3ヵ月以内に割当交付する。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日前日におけるLCPの分配可能利益の額}}{\text{効力発生日前日におけるLCPの発行済投資口数}}$$

### 第4条（吸収合併存続投資法人の出資総額等に関する事項）

本合併に際して増加すべきTGRの出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。但し、TGR及びLCPは、効力発生日前日におけるTGR及びLCPの財産状態を考慮して協議し、合意の上これを変更することができる。

- (1) 出資総額：0円
- (2) 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）

第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

#### 第5条（効力発生日）

効力発生日は、平成22年2月1日とする。但し、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、TGR及びLCPが協議し合意の上、これを変更することができる。

#### 第6条（合併承認総会等）

1. TGRは、投信法第149条の7第2項の規定により、本契約につき同条第1項の投資主総会の承認を受けないで吸収合併を行う。但し、TGRは、平成22年1月19日までに、投資主総会を開催して、効力発生日付けでの、TGRとグロースリート・アドバイザーズ株式会社との間の平成14年1月24日付資産運用委託契約（その後の変更を含む。以下同じ。）の解約、第8条に定める役員への役員の変更、規約変更及びその他の議案（いずれも、TGR及びLCP間で協議し合意する内容による。）につき、その承認を求める。但し、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、TGR及びLCPの間で協議し合意の上、投資主総会の期日を変更することができる。本合併はかかる議案の承認がなされることを条件とする。
2. LCPは、平成22年1月8日までに、投資主総会を開催して本契約の承認及び本合併に関連して必要な事項に関する承認を求める。但し、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、TGR及びLCPの間で協議し合意の上、投資主総会の期日を変更することができる。本合併はかかる承認がなされることを条件とする。

#### 第7条（貸付人等の承諾）

TGR及びLCPは、合併、資産運用会社の変更、及びその他の本合併において予定される取引につき、それぞれが当事者として締結している契約（金銭消費貸借契約及びその関連契約を含むが、それらに限らない。）上事前に取得することが要求されている当該契約の他の契約当事者（以下「貸付人等」という。）の一切の承諾を、効力発生日の前日までに取得するものとする。本合併はかかる貸付人等全員から承諾が得られることを条件とする。

#### 第8条（本合併後の役員構成）

本合併後のTGRの役員のうち、執行役員は芝辻直基とし、監督役員はTGR及びLCPが別途合意する者とする。

#### 第9条（営業期間及び決算期）

本合併後のTGRの営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び、7月1日から12月末日までとする。但し、本合併がその効力を生じたことを条件として、本合併後のTGRの初回の営業期間は、平成22年1月1日から平成22年12月末日までとする。

#### 第10条（本合併後の資産運用会社等）

本合併後のTGRの資産運用会社（投信法第2条第19項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）は、エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社とし、資産保管会社（投信法第2条第20項に定める資産保管会社をいう。）、投資主名簿等管理人（投信法第166条第2項第8号に定める投資主名簿等管理人をいう。）及び投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける一般事務受託者（投信法第2条第21項に定める一般事務受託者をいう。）は、TGR及びLCPが協議の上別途決定する。

#### 第11条（金銭の分配）

TGR及びLCPは、それぞれTGRについては平成21年12月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、LCPについては平成21年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、租税特別措置法第67条の15に定める税制の特例の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、それぞれTGRについては平成21年12月期、

LCPについては平成21年8月期の当期未処分利益の全額（投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く。）を分配するものとし、効力発生日までの間に、上記を除き投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。但し、効力発生日が平成22年2月28日以後の日に変更された場合の金銭の分配の取扱いについては、TGR及びLCP協議の上決定する。

#### 第12条（法人財産の承継等）

1. TGRは、効力発生日において、効力発生日現在におけるLCPの資産、負債及び権利義務（LCPとエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社との間の平成17年9月21日付資産運用委託契約（その後の変更を含む。）に基づくLCPの権利義務を含むが、これに限らない。）の一切を承継する。
2. 前項の規定にかかわらず、TGRは、効力発生日において、本合併がその効力を生じたことを条件として、TGRとグロースリート・アドバイザーズ株式会社との間の平成14年1月24日付資産運用委託契約を違約金等の支払いなくして合意解約する。TGRは、かかる合意解約に際し、グロースリート・アドバイザーズ株式会社をして、本合併後のTGR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がTGRの資産運用を円滑に行うために必要な業務の引継ぎを行わせるものとする。

#### 第13条（法人財産の管理等）

TGR及びLCPは、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運用を行うものとし、本契約に別途定める事項を除き、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為については、予め双方協議し合意の上、これを行う。

#### 第14条（合併条件の変更及び本契約の解除）

本契約締結後効力発生日に至るまでの間において、TGR若しくはLCPの財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又はこれらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、TGR及びLCPは誠実に協議し合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

#### 第15条（本契約の効力）

本契約は、効力発生日の前日までに、第6条に定めるTGR若しくはLCPのいずれかの投資主総会における承認が得られない場合、第7条に定める貸付人等の承諾が得られない場合又は本合併の実行に必要な法令に定める監督官庁等の承認等が得られない場合には、その効力を失う。

#### 第16条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、TGR及びLCPが別途協議の上、これを定める。

（以下余白）



上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

平成21年11月17日

TGR：東京都千代田区一番町23番地3  
東京グロースリート投資法人  
執行役員 芝 辻 直 基 ㊟

LCP：東京都中央区日本橋一丁目5番3号日本橋西川ビル  
エルシーピー投資法人  
執行役員 高 橋 正 義 ㊟

# 投資法人規約

東京グロースリート投資法人

# 東京グロースリート投資法人 規約

## 第1章 総 則

### 第1条（商号）

この投資法人の商号は、東京グロースリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）と称し、英文ではTGR Investment Inc.と表示します。

### 第2条（目的）

本投資法人は、資産を主として特定資産（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。）第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とします。

### 第3条（本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置くこととします。

### 第4条（公告方法）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。

## 第2章 投資口

### 第5条（投資主の請求による投資口の払戻し）

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとします（クローズド・エンド型）。

### 第6条（発行可能投資口総口数等）

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。

2. 本投資法人の発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。
3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。

### 第7条（投資口の取扱規則）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録及びその他投資口に関する取扱いの手続き並びにその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会で定める投資口取扱規則によります。

### 第8条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。

## 第3章 資産運用の対象及び方針

### 第9条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、不動産等（第11条第1項第1号乃至第3号に掲げる特定資産をいいます。）及び不動産対応証券（第11条第1項第4号乃至第9号に掲げる特定資産をいいます。）等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。

## 第10条（投資態度）

本投資法人は資産運用の方針として、取得する資産の組入比率を、以下の方針によるものとします。

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（以下「特定不動産の割合」といいます。）は100分の75以上とします。

2. 特定不動産への投資に際しては、当該資産の取得価格と収益予測から想定される投資利回り、立地及び周辺の将来性及び安定性、売却を考慮した場合の売却可能な価格と売却に要する時間の予測等、その他詳細な調査を行い、投資環境に応じて総合的な判断を行います。
3. 投資対象とする不動産等（不動産対応証券等を含みます。）は、賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等としますが、取得時ないし取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産等であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが運用法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等を投資対象とします。
4. 分配金の支払い又は不動産のメンテナンス費用の支払い等に備えて、あるいは不動産の取得までの一時待機資金の運用等として、運用の安定性あるいは資産の効率的な運用のために、不動産対応証券以外の有価証券や金銭債権及びその他資産に投資することができるものとします。その場合の投資態度は、本投資法人の資産の運用状況に照らし、投資する期間と目的に応じて有益と判断される場合、安全性及び換金性を勘案して投資を行います。
5. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、利子等、信託配当、分配金その他収入金を再投資することができるものとします。
6. 第2項から第6項に掲げる以外の取引については、法令及び社団法人投資信託協会規則、本規約並びに公正な一般慣習に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合、当該取引を行うことができるものとします。
7. 本投資法人が取得する不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下、本項において同じ。）、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額を本投資法人の有する資産の総額で除した比率が100分の70以上であることをその資産運用の方針とします。

## 第11条（資産運用の対象）

本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、以下に掲げる特定資産に投資します。

- (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権
  - (2) 不動産、地上権及び土地の賃借権又は地役権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
  - (3) 当事者の一方が相手方の行う第1号及び第2号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
  - (4) 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限りません。）
  - (5) 特定目的会社に係る特定社債券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限りません。）
  - (6) 特定目的信託に係る受益証券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限りません。）
  - (7) 投資信託の受益証券（但し、主として第1号及び第2号を裏付けとするものに限りません。）
  - (8) 投資証券（但し、主として第1号及び第2号を裏付けとするものに限りません。）
  - (9) 金銭の信託の受益権（信託財産を主として第1号に対する投資として運用するものに限りません。）
2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。
    - (1) 次に掲げる有価証券
      - ①国債証券
      - ②地方債証券

- ③特別の法律により法人の発行する債券
- ④社債券（新株予約権付社債券を除きます。）
- ⑤特定目的会社に係る特定社債券（但し、第1項第5号のものを除きます。）
- ⑥コマーシャル・ペーパー
- ⑦外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記④から⑥までの証券又は証書の性質を有するもの
- ⑧投資信託の受益証券（但し、第1項第7号のものを除きます。）
- ⑨投資証券（但し、第1項第8号のものを除きます。）
- ⑩投資法人債券
- ⑪外国投資証券
- ⑫外国貸付債権信託受益証券
- ⑬オプションを表示する証券又は証書
- ⑭預託証書
- ⑮外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
- ⑯貸付債権信託受益権
- ⑰外国法人に対する権利で、上記⑯の権利の性質を有するもの
- ⑱株式（但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限りません。）

- (2) 金銭債権（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まれます。）
- (3) 金融先物取引に係る権利
- (4) 金融デリバティブ取引に係る権利

3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。

- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限りません。）
- (2) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限りません。）
- (3) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (4) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- (5) 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第667条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限りません。）の出資持分
- (6) 動産（民法で規定される動産をいいます。）
- (7) 資産の流動化に関する法律第2条第6項に定める特定出資
- (8) 上記第1号乃至第7号のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する金融商品取引所等が認めるもの
- (9) 本項第1号乃至第8号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (10) 会社法（平成17年法律第86号）に定める合同会社の社員たる地位
- (11) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

4. 金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第1項乃至第3項を適用するものとします。

## 第12条（投資制限）

前条第2項第1号及び第2号に定める有価証券（金融商品取引法第2条第1項及び第2項で定めるものをいいます。以下同じ。）のうち前条第2項に掲げるもの及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとしします。

2. 前条第2項第3号に掲げる金融先物取引に係る権利及び第4号に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとしします。

## 第13条（組入資産の貸付）

本投資法人の所有する不動産について、運用を図ることを目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことができます。また本投資法人が所有する不動産を裏付けにした信託受益権に係る不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ、貸付けを行うことができるものとしします。

2. 前項の不動産の賃貸に際して、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」といいます。）を、受入れ又は差入れることがあり、受入れた敷金等は、本投資法人の運用方針の定めに基づき運用できるものとしします。
3. 本投資法人の所有する特定資産（但し、第1項に掲げるものを除きます。）について、一般にその種の取引を行うマーケットが幅広く存在していると認知できる場合、運用を図ることを目的として貸付け及び貸借取引を行うことができるものとしします。また、その場合には当該取引に伴うリスクを十分勘案した上で取引を行います。

## 第14条（借入金及び投資法人債の発行等）

運用資産の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、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行をすることができるものとしします。

2. 本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5000億円を上限とし、かつ、その合計額が5000億円を越えないものとしします。
3. 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に定める適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとしします。
4. 第1項の場合、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るものとしします。

## 第15条（資産評価の方法、基準及び基準日）

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます。

- (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権  
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定額法により算定します。
- (2) 不動産、土地の賃借権及び地上権又は地役権を信託する信託の受益権  
信託財産中の不動産、土地の賃借権及び地上権については、前号に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額としします。
- (3) 匿名組合出資持分  
匿名組合出資持分の構成資産が、第1号及び第2号に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。
- (4) 有価証券
  - ①金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

②上記以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、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をもって評価することを原則とします。

(5) 金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(6) 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。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の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

(7) 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

①金融商品取引所に上場されている金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

②金融商品取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引の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、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。

③上記に係らず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用することができるものとします。

(8) その他

①上記に定めがない場合については、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企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

②資産運用報告により評価額を開示する目的で評価する場合には、第1号の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額」と読み替えるものとします。

(9) 資産評価の基準日は、原則として、第16条に定める決算期とします。

## 第4章 計 算

### 第16条（決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6箇月間とします。

### 第17条（金銭の分配の方針）

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

(1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額とします。

(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）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（但し、分配可能金額を

上限とします。) 。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができません。

(3) 分配金に充当せず留保した利益又は決算期までの分配可能利益については、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。

(4) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前第2号に定める分配金額に営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができません。

(5) 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

(6) 分配金の時効等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払い分配金には利息を付さないものとします。

## 第5章 投資主総会

第18条（招集）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の外、役員会の決議に基づき執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します。

2. 投資主総会は、東京都23区内のいずれかにおいて、原則として2年に1回以上開催します。

第19条（招集の公告及び通知）

投資主総会を招集するには、会日から2箇月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対し通知します。

第20条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに当たります。

第21条（決議）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。

第22条（議決権の代理行使）

投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。

2. 前項において当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を



あらかじめ本投資法人に提出しなければならないものとします。

#### 第23条（書面による議決権の行使）

書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載した議決権行使書面を本投資法人に提出することにより行います。

2. 前項の定めに基づき書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

#### 第24条（みなし賛成）

投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。

2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

#### 第25条（基準日）

本投資法人は、決算期から3箇月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

2. 前項のほか、必要がある場合は、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、投資主総会において権利を行使することができる者とするものとします。

#### 第26条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成します。なお、作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備置くものとします。

### 第6章 執行役員、監督役員及び役員会

#### 第27条（役員の数並びに役員会の構成）

執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、監督役員の数、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員（以下、「役員」と総称します。）をもって役員会を構成します。

#### 第28条（役員を選任）

役員は、投資主総会において選任します。

#### 第29条（役員の任期）

役員の任期は、選任後2年以内とします。

但し、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者の残存期間と同一とします。

#### 第30条（役員会の決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行います

2. 前項の決議につき特別の利害関係を有する役員は決議に参加できません。

3. 前項の規定により決議に参加できない役員は第1項の構成員及び出席者の数に参入しません。

#### 第31条（役員会の招集及び議長）

役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2

名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。

2. 役員会招集権者は、予め役員会において定めることとします。
3. 執行役員が2名の場合における役員会招集権者以外の執行役員は投信法第113条第2項の規定により、監督役員は投信法第113条第3項の規定により、役員会の招集を請求することができます。
4. 役員会を招集するには、会日より3日前までに各役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、更にこれを短縮し、又は招集手続きを省略することができます。

#### 第32条（役員の実任免除）

本投資法人は、役員会の決議によって、執行役員（執行役員であった者を含む。）又は監督役員（監督役員であった者を含む。）の投信法第115条の6第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任額から法令に定める額を控除して得た額を限度として免除することができるものとします。

#### 第33条（役員の実報の支払に関する基準）

執行役員報酬は1名につき月額80万円を上限とし、監督役員報酬は1名につき月額40万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。

#### 第34条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名又は記名押印するものとします。なお、作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備置くものとします。

#### 第35条（役員会規程）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規程によるものとします。

### 第7章 会計監査人

#### 第36条（選任）

会計監査人は、投資主総会において選任します。

#### 第37条（任期）

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。

2. 会計監査人は、前項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、その投資主総会で再任されたものとみなします。

#### 第38条（会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算期後3箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。

## 第8章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

### 第39条（資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託）

本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については第三者へ委託します。

2. 本投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務は、募集の都度、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。

### 第40条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準）

資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。

#### 運用報酬

月額報酬として本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額を12で除した金額（1円未満切捨て）または金1,850万円のいずれか高い方の金額を、3月、6月、9月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、3箇月分を当該四半期末日経過後2箇月以内に支払います。

500億円以下の部分に対して0.43%

500億円超1,000億円以下の部分に対して0.33%

1,000億円超の部分に対して0.23%

#### 取得報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。

#### 譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。

## 第9章 その他

### 第41条（諸費用の負担）

本投資法人は、運用資産に関する租税、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事務を処理するに際し要する諸費用並びに立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

2. 前項に加え、次の各号に掲げる費用を負担します。

- (1) 投資口の発行に関する費用
- (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成・印刷及び提出に係る費用
- (3) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（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係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) 役員に係る実費、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・修繕費用及び水道光熱費等を含みます。）
- (9) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (10) 本投資法人の運営に要する費用
- (11) その他本投資法人が負担すべき費用

平成14年1月8日 制定

平成16年3月30日 改正

平成16年4月14日 改正

平成18年1月12日 改正

平成18年5月2日 改正

平成19年9月20日 改正

平成21年9月25日 改正

東京グロースリート投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資 産 運 用 報 告
- II. 貸 借 対 照 表
- III. 損 益 計 算 書
- IV. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書
- V. 注 記 表
- VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間		自 平成19年 1月1日 至 平成19年 6月30日	自 平成19年 7月1日 至 平成19年 12月31日	自 平成20年 1月1日 至 平成20年 6月30日	自 平成20年 7月1日 至 平成20年 12月31日	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,637,306	1,664,747	1,787,281	1,967,896	1,614,835
	うち賃貸事業収入 (千円)	1,452,853	1,664,747	1,770,195	1,643,918	1,614,835
	営業費用 (千円)	854,437	919,997	976,891	957,468	1,008,838
	うち賃貸事業費用 (千円)	675,995	730,292	781,649	768,502	787,253
	営業利益 (千円)	782,869	744,750	810,390	1,010,428	605,996
	経常利益 (千円)	602,421	485,804	530,388	736,232	357,798
	当期純利益 (a) (千円)	600,982	481,522	528,226	735,226	356,806
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	41,753,010	48,461,069	48,196,432	47,028,421	45,771,818
	対前期比 (%)	(△0.2)	(16.1)	(△0.5)	(△2.4)	(△2.7)
	有利子負債額 (千円)	20,750,000	27,283,000	26,941,000	25,727,000	24,974,000
	純資産額 (c) (千円)	19,728,405	19,595,871	19,651,113	19,859,203	19,487,683
	対前期比 (%)	(△0.2)	(△0.7)	(0.3)	(1.1)	(△1.9)
	出資総額 (千円)	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417
分配の状況	分配金総額 (d) (千円)	600,973	481,533	528,210	735,236	356,811
	配当性向 (d)/(a) (注2) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
1口当たり情報	発行済投資口総数 (e) (口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額 (c)/(e) (注3) (円)	366,025	363,567	364,591	368,452	361,559
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	11,150	8,934	9,800	13,641	6,620
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	11,150	8,934	9,800	13,641	6,620
	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.4 (2.9)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)	0.8 (1.6)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	3.0 (6.1)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)	1.8 (3.7)
	期末自己資本比率 (c)/(b) (注4) (%)	47.3	40.4	40.8	42.2	42.6
	対前期比増減	(0.1)	(△6.9)	(0.4)	(1.4)	(0.4)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,054,893	1,242,957	1,306,908	1,175,628	1,117,247

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数点第2位を切捨てにより表示しています。

(注3) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数点第2位を四捨五入により表示しています。

$$\text{総資産経常利益率} = \text{経常利益} / (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \times 100$$

$$\text{自己資本利益率} = \text{当期純利益} / (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \times 100$$

$$\text{期末自己資本比率} = \text{期末純資産額} / \text{期末総資産額} \times 100$$

$$\text{賃貸NOI} = \text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$$

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成21年6月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所にのみ上場しております。

本投資法人は設立以降、着実に運用実績を積み重ねております。引き続き「成長性」の確保を目指し、幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の最大化を図ってまいります。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、世界金融市場の混乱の影響を受け景気が大幅に悪化しました。企業業績は1-3月期を底とし改善傾向にあり、株式市場の回復基調、為替市場の安定により日本経済は落ち着きを取り戻しました。しかし、雇用・所得環境の厳しさは増しており個人消費は低迷しています。

金融環境については、悪化に歯止めがかかったものの、下位格付け企業の資金繰りや金融機関の貸出態度は依然厳しく、二極化現象は解消されておりません。

居住用不動産賃貸市場では、不動産市場への資金流入停滞により住宅購入を控える動きがあるなど、潜在的な需要は堅調です。しかし、景気悪化の影響により高級賃貸物件で稼働率及び賃料水準の低下が顕在化したほか、全般的に賃料水準は弱含んで推移しました。オフィスビル賃貸市場では、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退に伴い、空室率の上昇や賃料水準の下落がみられました。

本投資法人では、このような状況の中、オフィスビル1件（譲渡価格合計910百万円）を譲渡しました。この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は居住用不動産35件、オフィスビル等7件及び駐車場19件の合計61件となり、取得価格合計は43,037百万円、総賃貸可能面積は92,043.88㎡となりました。なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で94.4%となっています。

### (3) 資金調達の概要

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針とし、機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利借入を中心としております。

当期において、本投資法人は物件取得及び借入金の借り換えなどを企図したファイナンスはありませんでした。なお、物件譲渡に伴う期限前弁済及び約定弁済により753百万円を返済し、有利子負債比率の逡減に努めました。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は24,974百万円、有利子負債比率は56.6%（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

### 3 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)

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

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。



## 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場及び大阪証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
最高	472,000	420,000	306,000	190,000	151,800
最低	384,000	293,000	158,000	58,800	59,000

大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成19年6月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月
最高	470,000	418,000	—	—	—
最低	380,000	296,000	—	—	—

(注) 本投資法人は、平成19年8月に大阪証券取引所への上場廃止申請を行い、平成19年10月6日に上場が廃止されました。

## 4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を6,620円としました。

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	自 平成19年 1月1日 至 平成19年 6月30日	自 平成19年 7月1日 至 平成19年 12月31日	自 平成20年 1月1日 至 平成20年 6月30日	自 平成20年 7月1日 至 平成20年 12月31日	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 6月30日
当期未処分利益総額	千円 600,995	481,544	528,236	735,252	356,822
利益留保額	千円 21	10	26	16	10
金銭の分配金総額	千円 600,973	481,533	528,210	735,236	356,811
(1口当たり分配金)	円 (11,150)	(8,934)	(9,800)	(13,641)	(6,620)
うち利益分配金総額	千円 600,973	481,533	528,210	735,236	356,811
(1口当たり利益分配金)	円 (11,150)	(8,934)	(9,800)	(13,641)	(6,620)
うち出資払戻総額	千円 —	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済は、世界的な金融市場の落ち着きにより大幅な景気後退リスクは縮小したものの、依然として先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、本投資法人では財務運営基盤の安定化が重要課題であると考えております。

本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけており、こうした状況下においても、中長期的な観点から「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに投資口1口当たり利益の上昇につなげることを目指します。

### (1) 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な視点により、居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件について検討してまいります。また、物件売買競争力維持のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

しかし、現在の金融市場の動向等を鑑み、より慎重な姿勢で取得に臨む必要があると考えます。

### (2) 物件売却について

不動産市況が買い手優位の状況継続に伴い、収益不動産に対する期待利回りは上昇し、また価格も下落傾向にあります。このような状況を踏まえ、本投資法人では売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。選定に際しては、小規模物件（居住用不動産については取得価格5億円未満、オフィスビル等については取得価格7億円未満）又は築年数の古い物件を中心に、不動産市況、物件の将来における収益性と資産価値の増減、物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、検討します。

なお、本書の日付現在、保有物件のうち3.5%を売却候補物件として、また10.7%を早期売却対象物件として選定しています（取得価格ベース）。本選定における早期売却対象物件とは、売却における優先順位を表しており当期売却予定を示すものではありません。売却価格については簿価以上の水準となるよう努めますが、有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う物件売却を行う場合があります。

### (3) 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保にむけ、稼働率と賃料水準の下落抑制及び向上に努めます。また、住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。不動産管理会社との連携を強める一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減にむけ見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については物件取得時より資産価値の向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化と平準化並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

### (4) 資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

本投資法人は平成22年2月に114億円、同年5月に128億円の既存借入金の返済を控えております。上記借入金のリファイナンスを最重要の経営課題ととらえ、既存借入金金融機関との関係強化、新規借入先の開拓等の施策を講じます。また、資金調達手段の多様化に向け様々な措置を検討してまいります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資金の借入について

本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

- ① 借 入 先 : 中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 借 入 金 額 : 11,599百万円
- ③ 利 率 等 : 2.05909% (平成21年8月3日～平成21年11月2日まで)  
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 有担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成21年7月30日
- ⑥ 借入実行日 : 平成21年8月3日
- ⑦ 返済期日 : 平成22年2月3日
- ⑧ 返済方法 : 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済します。また、平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済します。

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額 (百万円) (注)
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,260
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,150
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736
A38	ルート立川	信託受益権	655
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521
A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	649
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額 (百万円) (注)
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546
A44	ベレー目黒	信託受益権	556
A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	551
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140
B9	新宿アイランド	不動産	785
合計 (25物件)			20,498

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、又は株式会社アセットアールアンドディーによる調査価格を記載しています。

## (2) 借入金の返済について

平成21年8月3日付で上記(1)記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。

- ① 借 入 先 : 中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 借 入 金 額 : 12,000百万円
- ③ 借 入 実 行 日 : 平成18年8月3日
- ④ 返 済 期 日 : 平成21年8月3日
- ⑤ 返 済 方 法 : 期限一括返済

## (参考情報)

平成21年9月25日開催予定の本投資法人投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名及び監督役員2名の選任並びに規約及び資産運用委託契約の一部変更を付議する予定です。

## 投資法人の現況

### 1 出資の状況

期別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成19年 6月30日現在	平成19年 12月31日現在	平成20年 6月30日現在	平成20年 12月31日現在	平成21年 6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
出資総額 (百万円)	19,134	19,134	19,134	19,134	19,134
投資主数 (人)	6,739	6,136	6,418	7,100	7,568

### 2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数 に対する所有投資口数 の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,347	8.07
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,994	5.55
ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	2,689	4.99
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	2,167	4.02
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND. INC.	1,544	2.86
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	1,533	2.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,220	2.26
株式会社南日本銀行	1,186	2.20
知多信用金庫	625	1.16
横沢 浩次	560	1.04
合計	18,865	35.00

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入により表示しています。

### 3 役員等に関する事項

役職名	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	角 替 隆 志	麹町税理士法人 代表社員、税理士	750
	芝 辻 直 基	グロースリート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	750
監督役員	染 井 法 雄	染井・前田・中川法律事務所、弁護士	900
	高 橋 孝 志	オーシャン綜合法律事務所、弁護士	900
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	8,300

(注1) 角替隆志は平成21年3月31日付で退任いたしました。このため、補欠執行役員である芝辻直基が平成21年4月1日付で執行役員に就任いたしました。なお、芝辻直基は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」）の代表取締役社長であり、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）施行による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しております。

(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外の業務（特定資産の価格調査業務）に係る報酬（300千円）が含まれています。

(注4) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産の運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	グロースリート・アドバイザーズ株式会社
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（機関運営・投資主名簿管理等）	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託者（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社

# 投資法人の運用資産の状況

## 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分 (注1)	第12期 (平成20年12月31日現在)		第13期 (平成21年6月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%)
不動産	居住用不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	316	0.7	313	0.7
		小計	316	0.7	313	0.7
	オフィスビル等	東京23区	732	1.6	730	1.6
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	410	0.9	408	0.9
		小計	1,142	2.4	1,138	2.5
	駐車場	東京23区	919	2.0	920	2.0
		東京周辺部	550	1.2	551	1.2
		地方政令指定都市	1,152	2.5	1,149	2.5
		その他	390	0.8	390	0.9
		小計	3,013	6.4	3,012	6.6
不動産合計			4,472	9.5	4,464	9.8
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,712	52.5	24,584	53.7
		東京周辺部	5,098	10.8	5,072	11.1
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		小計	29,810	63.4	29,657	64.8
	オフィスビル等	東京23区	4,794	10.2	3,802	8.3
		東京周辺部	1,292	2.7	1,286	2.8
		地方政令指定都市	3,239	6.9	3,221	7.0
		その他	—	—	—	—
		小計	9,326	19.8	8,310	18.2
信託不動産合計			39,137	83.2	37,967	82.9
預金・その他の資産			3,418	7.3	3,339	7.3
資産総額計 (注3)			47,028 (43,609)	100.0 (92.7)	45,771 (42,432)	100.0 (92.7)

(注1) 東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

(注2) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

## 2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
B12 小倉興産7・17・20号館	3,221	16,041.34	14,991.10	93.5	10.5	オフィス 駐車場
B3 日本橋第二ビル	2,531	3,992.60	3,992.60	100.0	8.9	オフィス
A4 パークビラ八雲	1,791	3,029.50	2,375.30	78.4	3.4	居住用不動産
A50 ユニフォート目黒中町	1,518	1,915.50	1,816.34	94.8	2.8	居住用不動産
A30 エメラルドハウス	1,498	2,152.31	2,019.83	93.8	3.7	居住用不動産
A31 アルモニー御茶ノ水	1,438	1,748.24	1,592.60	91.1	2.6	居住用不動産
B8 近代科学社ビル	1,270	1,433.17	1,360.77	94.9	2.9	オフィス
A14 アビタシオンクレール	1,253	3,407.19	3,151.27	92.5	3.1	居住用不動産
A26 日神パレスステージ代田橋	1,189	1,771.13	1,576.67	89.0	2.6	居住用不動産
A27 日神パレスステージ東長崎	1,170	2,681.94	2,529.15	94.3	2.9	居住用不動産
合計	16,884	38,172.92	35,405.63	92.8	43.4	—

(注) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

## 3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
A4 パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	3,029.50	1,840	1,791
A6 ジェイ・ステージ 若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託受益権	1,280.55	632	636
A14 アビタシオン クレール	東京都大田区西糞谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,380	1,253
A15 コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘 一丁目16番41号	信託受益権	901.67	401	397
A17 コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託受益権	1,575.68	1,060	1,053
A18 グロースメゾン 早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	1,256.07	910	943
A19 グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託受益権	821.40	628	717
A20 クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託受益権	1,803.80	662	671
A21 稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目 3番17号	信託受益権	2,151.41	580	601
A23 ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	1,358.93	481	488
A26 日神パレスステージ 代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,260	1,189
A27 日神パレスステージ 東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,150	1,170
A28 グロースメゾン 五反田	東京都品川区西五反田二丁目 26番6号	信託受益権	1,051.50	899	890
A29 グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	986	1,070
A30 エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,430	1,498
A31 アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,748.24	1,300	1,438
A32 サンクレスト 石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	3,029.16	990	1,082



不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,858.44	1,070	1,051
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,351.11	937	1,036
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	1,562.26	875	909
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	778	827
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	1,015.34	736	800
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	655	678
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	1,167.50	626	659
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	521	652
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	649	621
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,141.99	560	608
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	546	591
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	556	593
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	908.99	551	578
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	815.76	521	568
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	2,040.27	486	551
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	871.35	491	512
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	1,899.63	217	313
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託受益権	1,915.50	1,410	1,518
小計				54,309.51	28,774	29,970
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,490	2,531
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	1,445.24	351	322
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷町二丁目7番15号	信託受益権	1,433.17	1,140	1,270
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	785	730
B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	信託受益権	953.72	905	964
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	不動産	1,724.55	354	408
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	信託受益権	16,041.34	3,140	3,221
小計				26,117.05	10,165	9,448
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	92	100
C2	ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30	不動産	312.40	93	95
C3	ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	不動産	1,678.49	238	305
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号	不動産	6,950.00	1,070	1,119
C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	不動産	131.90	146	155
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩一丁目1番9、1番10、1番25、1番26	不動産	254.53	145	154
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	211.89	100	115

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）
C8	ストップパーキング北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22	不動産	145.32	69	83
C9	ストップパーキング新松田	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15	不動産	340.52	56	62
C10	ストップパーキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	107.99	31	30
C11	PEIT内神田	東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11	不動産	70.23	173	179
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	91.20	133	136
C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区上野三丁目6番3	不動産	109.72	96	101
C14	PEIT駒形第一	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12	不動産	97.84	85	91
C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市陣場町14番3、14番13	不動産	481.62	83	85
C16	ストップパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	206.27	56	60
C17	ストップパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	163.63	49	53
C18	ストップパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	104.62	48	50
C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市博多区中呉服町67番	不動産	78.11	28	30
小計				11,617.32	2,796	3,012
合計				92,043.88	41,735	42,432

（注1）「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載していません。

（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセットアールアンドディ、森井総合鑑定株式会社並びに株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第12期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)				第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
A4	パークビラ八雲	1	78.4	75,604	4.6	1	78.4	54,745	3.4
A6	ジェイ・ステージ若林	1	94.8	23,447	1.4	1	100.0	24,502	1.5
A14	アビタシオンクレール	1	95.5	51,965	3.2	1	92.5	50,578	3.1
A15	コートコア百合丘	1	96.9	16,884	1.0	1	78.8	15,291	0.9
A17	コンフォート中目黒	1	100.0	38,178	2.3	1	88.9	38,288	2.4
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	90.1	29,823	1.8	1	82.8	26,567	1.6
A19	グロースメゾン銀座	1	89.8	20,725	1.3	1	85.1	19,242	1.2
A20	クレールメゾン	1	86.2	23,946	1.5	1	96.6	26,249	1.6
A21	稲毛大永マンション	1	94.1	26,215	1.6	1	82.8	23,896	1.5
A23	ファインコート立石	1	84.9	18,662	1.1	1	92.2	20,184	1.2
A26	日神パレスステージ代田橋	1	88.9	41,923	2.6	1	89.0	42,410	2.6
A27	日神パレスステージ東長崎	1	97.2	47,755	2.9	1	94.3	46,608	2.9
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,370	1.7	1	100.0	27,402	1.7

不動産等の名称		第12期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)				第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)			
		テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	33,245	2.0	1	100.0	34,011	2.1
A30	エメラルドハウス	1	99.0	45,329	2.8	1	93.8	59,636	3.7
A31	アルモニー御茶ノ水	1	94.8	41,603	2.5	1	91.1	41,964	2.6
A32	サンクレスト石神井公園	1	91.3	37,411	2.3	1	100.0	37,041	2.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,377	2.2	1	100.0	36,086	2.2
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.4	31,641	1.9	1	100.0	37,299	2.3
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.6	1	100.0	26,619	1.6
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	24,742	1.5	1	100.0	25,214	1.6
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	23,915	1.5	1	100.0	24,092	1.5
A38	ルート立川	1	100.0	23,618	1.4	1	84.4	22,056	1.4
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	23,667	1.4	1	98.1	22,461	1.4
A40	シティハイツ砧	1	94.6	17,790	1.1	1	100.0	18,098	1.1
A41	アクシズタワー川口並木	1	98.3	25,751	1.6	1	98.3	25,191	1.6
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	100.0	20,739	1.3	1	77.4	19,227	1.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	1.1	1	100.0	18,270	1.1
A44	ベレー目黒	1	96.0	18,253	1.1	1	100.0	17,731	1.1
A45	ワコレ綱島I	1	91.9	20,226	1.2	1	88.2	19,691	1.2
A46	フォロス中村橋	1	96.2	18,469	1.1	1	90.0	18,394	1.1
A47	グロースメゾン海神	1	96.7	22,514	1.4	1	91.9	22,666	1.4
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.9	1	100.0	14,706	0.9
A49	センチュリー鳥屋部	1	97.7	14,780	0.9	1	85.8	15,822	1.0
A50	ユニフォート目黒中町	1	92.9	44,828	2.7	1	94.8	45,898	2.8
小計		35	94.8	1,026,004	62.4	35	92.6	1,018,151	63.0
B1	アサヒビル(注3)	—	—	9,124	0.6	—	—	—	—
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	130,504	7.9	1	100.0	143,223	8.9
B4	中野NKビル(注3)	1	82.5	56,631	3.4	—	—	25,240	1.6
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B7	IWATAビル(注3)	—	—	11,744	0.7	—	—	—	—
B8	近代科学社ビル	1	100.0	48,310	2.9	1	94.9	46,760	2.9
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B10	ベイサイトコート横浜	1	100.0	49,457	3.0	1	100.0	48,782	3.0
B11	薬王堂弘前安原店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B12	小倉興産7・17・20号館	1	94.3	168,726	10.3	1	93.5	169,742	10.5
小計		8	95.4	530,812	32.3	7	95.7	501,752	31.1
C1	ストップパーキング 神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,443	0.2
C2	ストップパーキング千葉中央	1	100.0	2,571	0.2	1	100.0	2,571	0.2
C3	ストップパーキング徳山駅前	1	100.0	8,429	0.5	1	100.0	8,429	0.5
C4	小倉興産東駐車場	1	100.0	43,488	2.6	1	100.0	43,488	2.7
C5	ストップサイクル新小岩第一	1	100.0	3,734	0.2	1	100.0	3,734	0.2

不動産等の名称	第12期 (平成20年7月1日～平成20年12月31日)				第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)				
	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	
C6	ストップサイクル新小岩第二	1	100.0	3,691	0.2	1	100.0	3,691	0.2
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	1	100.0	2,790	0.2	1	100.0	2,790	0.2
C8	ストップパーキング北浦和	1	100.0	1,751	0.1	1	100.0	1,751	0.1
C9	ストップパーキング新松田	1	100.0	1,638	0.1	1	100.0	1,638	0.1
C10	ストップパーキング四街道	1	100.0	823	0.1	1	100.0	823	0.1
C11	PEIT内神田	1	100.0	4,344	0.3	1	100.0	4,344	0.3
C12	PEIT池上	1	100.0	3,390	0.2	1	100.0	3,390	0.2
C13	PEIT上野三丁目第一	1	100.0	1,507	0.1	1	100.0	2,982	0.2
C14	PEIT駒形第一	1	100.0	1,341	0.1	1	100.0	2,654	0.2
C15	PEIT福島陣場町第一	1	100.0	1,832	0.1	1	100.0	3,624	0.2
C16	ストップパーキング 久里浜第一	1	100.0	1,063	0.1	1	100.0	2,103	0.1
C17	ストップパーキング 新所沢第一	1	100.0	906	0.1	1	100.0	1,792	0.1
C18	ストップパーキング 新所沢第二	1	100.0	859	0.1	1	100.0	1,701	0.1
C19	PEIT中呉服町第一	1	100.0	493	0.0	1	100.0	975	0.1
	小計	19	100.0	87,101	5.3	19	100.0	94,930	5.9
	合計	62	95.6	1,643,918	100.0	61	94.4	1,614,835	100.0

(注1) 「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

(注2) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3) 中野NKビルは、平成21年3月30日に売却済みです。また、アサヒビルは平成20年8月29日に、IWATAビルは平成20年7月31日にそれぞれ売却しています。

(注4) 本不動産のテナントより賃料等の開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	受取変動・支払固定	6,000,000	—	△5,861
合計		6,000,000	—	△5,861

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が算出した価額で評価しています。

#### 5 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

保有物件に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	7階 0Aフロアー工事	自平成21年7月 至平成21年7月	3,000	—	—

### 2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は38,667千円であり、当期費用に区分された修繕費等76,127千円と合わせ、114,794千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (千円)	
B12	小倉興産 7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 4階トイレ改修工事	自平成21年5月 至平成21年6月	3,898
B12	小倉興産 7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 5階トイレ改修工事	自平成21年5月 至平成21年6月	3,898
B12	小倉興産 7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 0Aフロアー敷設工事	自平成21年1月 至平成21年1月	1,648
B12	小倉興産 7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 間仕切り設置工事	自平成21年1月 至平成21年1月	1,035
B6	インペリアル 東久留米D棟	東京都東久留米市	天井貼り工事	自平成21年4月 至平成21年4月	3,574
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	防水工事	自平成21年6月 至平成21年6月	1,822
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	警報盤交換工事	自平成21年4月 至平成21年4月	1,208
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	全熱交換器フィルター交換	自平成21年6月 至平成21年6月	1,051
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	フローリング張り工事	自平成21年6月 至平成21年6月	1,014
その他の工事					19,514
合計					38,667

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 平成19年 1月1日 至 平成19年 6月30日	自 平成19年 7月1日 至 平成19年 12月31日	自 平成20年 1月1日 至 平成20年 6月30日	自 平成20年 7月1日 至 平成20年 12月31日	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 6月30日
前期末積立金残高	234,561千円	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円
当期積立額	63,845千円	75,355千円	73,109千円	65,992千円	64,259千円
当期積立金取崩額（注）	16,946千円	—	20,549千円	74,624千円	47,108千円
次期繰越額	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円

（注）当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項目	第12期	第13期
	（自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）	（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）
(a) 資産運用報酬	101,562	99,508
(b) 資産保管手数料	11,832	12,194
(c) 一般事務委託手数料	20,501	19,026
(d) 役員報酬	3,300	3,300
(e) その他費用	51,770	64,113
合計	188,965	198,143

（注）資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第12期について2,289千円あります。

## 2 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1年内返済 予定の 長期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	平成18年 8月3日	5,400,000	5,400,000	1.461	平成21年 8月3日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,600,000	1,600,000					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	1,000,000					
	農中信託銀行 株式会社	平成19年 5月24日	—	5,326,000	1.740	平成22年 5月31日	(注3)	(注4)	有担保 無保証
	平成19年 8月20日	—	7,648,000	平成22年 5月31日		期限 一括	(注2) (注5)	有担保 無保証	
小計			12,000,000	24,974,000					
長期借入金	農中信託銀行 株式会社	平成19年 5月24日	6,079,000	—	1.740	平成22年 5月31日	(注3)	(注4)	有担保 無保証
		平成19年 8月20日	7,648,000	—		平成22年 5月31日	期限 一括	(注2) (注5)	有担保 無保証
小計			13,727,000	—					
合計			25,727,000	24,974,000					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注3) 原則として期限一括返済。ただし、6月及び12月に属する各利払期日において、元本について金115百万円を一部返済します。

(注4) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注5) 不動産の購入資金に充当しています。

## 3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称		取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (注1) (千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (注1) (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (注2) (千円)
B4	中野NKビル	—	—	平成21年 3月30日	910,798	935,942	△23,441
合計		—	—	—	910,798	935,942	△23,441

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金）を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

### 2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3 特定資産の価格等の調査

投信法第201条の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

取得 又は 譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得価額 又は譲渡価額 (注1) (千円)	特定資産の 調査価格 (千円)
譲渡	B4	中野NKビル	不動産信託受益権	平成21年3月30日	910,798	1,370,000

(注1) 「取得価額」「譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権譲渡契約書等に記載された売買代金）を記載しています。

(注2) 特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。



#### 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### (1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	— (—)	910,798 (100.0)
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	— (—)	— (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
—	— (—)	— (—)
合計	— (—)	— (—)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味します。

(注2) 売買金額等は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金)を記載しています。

##### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
賃貸借媒介手数料等	39,348	株式会社アパマンショップリーシング	20,918	53.2
		小倉興産株式会社	314	0.8
プロパティ・マネジメント報酬	37,927	株式会社アパマンショップリーシング	14,109	37.2
		小倉興産株式会社	4,617	12.2

(注) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

#### 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

#### 経理の状況

##### 1 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

##### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

##### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社が保有している本投資法人の投資口の状況は以下の通りです。

#### (1) 取得等の状況

該当事項はありません。

#### (2) 保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（千円）	総発行済口数 に対する比率（%）
第9期 （自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日）	200	100,000	0.4
第10期 （自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日）	200	100,000	0.4
第11期 （自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）	200	100,000	0.4
第12期 （自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）	200	100,000	0.4
第13期 （自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）	200	100,000	0.4

(注) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

### 2 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

### 3 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年 6 月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		1,255,226	1,261,642
信託現金及び信託預金	※1	1,887,235	1,804,581
営業未収入金		15,454	24,282
立替金		31	7,275
預け金		15,201	14,868
前払費用		49,208	36,902
未収消費税等		—	562
繰延税金資産		8,193	3,336
貸倒引当金		△854	△1,170
流動資産合計		3,229,697	3,152,281
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	680,234	680,234
減価償却累計額		△21,053	△28,155
建物 (純額)		659,180	652,079
建物附属設備	※1	164,838	165,258
減価償却累計額		△12,508	△16,627
建物附属設備 (純額)		152,330	148,630
構築物	※1	11,262	11,262
減価償却累計額		△1,061	△1,576
構築物 (純額)		10,201	9,686
工具、器具及び備品	※1	400	1,045
減価償却累計額		△4	△51
工具、器具及び備品 (純額)		395	994
土地	※1	3,650,309	3,653,526
信託建物	※1	16,335,861	16,110,827
減価償却累計額		△1,059,249	△1,194,549
信託建物 (純額)		15,276,612	14,916,278
信託建物附属設備	※1	3,139,841	3,133,890
減価償却累計額		△708,047	△801,862
信託建物附属設備 (純額)		2,431,793	2,332,027
信託構築物	※1	194,862	193,515
減価償却累計額		△40,591	△43,694
信託構築物 (純額)		154,270	149,820
信託工具、器具及び備品	※1	57,165	64,253
減価償却累計額		△11,254	△15,711
信託工具、器具及び備品 (純額)		45,911	48,541
信託土地	※1	21,228,686	20,520,574
有形固定資産合計		43,609,692	42,432,158
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1	103	103
その他		5,006	4,346
無形固定資産合計		5,110	4,450
投資その他の資産			
差入保証金		120,166	130,661
長期前払費用		14,365	1,552
繰延税金資産		267	315
その他		47,078	50,105
投資その他の資産合計		181,877	182,635
固定資産合計		43,796,680	42,619,244
繰延資産			
投資口交付費		2,042	291
繰延資産合計		2,042	291
資産合計		47,028,421	45,771,818

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	72,683	79,701
1年内返済予定の長期借入金	※ 1 12,000,000	24,974,000
未払金	14,690	15,184
未払費用	92,238	92,457
未払法人税等	995	513
未払消費税等	29,956	—
前受金	176,927	156,796
預り金	14,613	7,799
デリバティブ債務	17,251	5,861
流動負債合計	12,419,356	25,332,314
固定負債		
長期借入金	※ 1 13,727,000	—
信託預り敷金及び保証金	896,315	827,102
預り敷金及び保証金	126,547	124,718
固定負債合計	14,749,862	951,820
負債合計	27,169,218	26,284,135
純資産の部	※ 2	
投資主資本		
出資総額	19,134,417	19,134,417
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	735,252	356,822
投資主資本合計	19,869,669	19,491,239
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△10,466	△3,556
評価・換算差額等合計	△10,466	△3,556
純資産合計	19,859,203	19,487,683
負債純資産合計	47,028,421	45,771,818

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	(自 至	平成20年 7月 1日 平成20年12月31日)	(自 至	平成21年 1月 1日 平成21年 6月30日)
営業収益				
貸貸事業収入	※ 1	1,643,918		1,614,835
不動産等売却益	※ 2	323,978		—
営業収益合計		1,967,896		1,614,835
営業費用				
貸貸事業費用	※ 1	768,502		787,253
不動産等売却損	※ 3	—		23,441
役員報酬		3,300		3,300
資産運用報酬		101,562		99,508
資産保管手数料		11,832		12,194
一般事務委託手数料		20,501		19,026
貸倒引当金繰入額		—		564
貸倒損失		—		839
その他営業費用		51,770		62,709
営業費用合計		957,468		1,008,838
営業利益		1,010,428		605,996
営業外収益				
受取利息		3,392		2,423
雑収入		826		1,245
貸倒引当金戻入額		124		—
営業外収益合計		4,343		3,669
営業外費用				
支払利息		269,595		242,771
融資関連費用		5,884		6,115
投資口公開関連費用		1,090		1,090
雑損失		217		140
投資口交付費償却		1,750		1,750
営業外費用合計		278,539		251,867
経常利益		736,232		357,798
税引前当期純利益		736,232		357,798
法人税、住民税及び事業税		1,644		663
法人税等調整額		△637		328
法人税等合計		1,006		992
当期純利益		735,226		356,806
前期繰越利益		26		16
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		735,252		356,822

#### IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	(自 至	平成20年 7月 1日 平成20年12月31日)	(自 至	平成21年 1月 1日 平成21年 6月 30日)
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		19,134,417		19,134,417
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		19,134,417		19,134,417
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		528,236		735,252
当期変動額				
剰余金の配当		△528,210		△735,236
当期純利益		735,226		356,806
当期変動額合計		207,015		△378,430
当期末残高		735,252		356,822
投資主資本合計				
前期末残高		19,662,653		19,869,669
当期変動額				
剰余金の配当		△528,210		△735,236
当期純利益		735,226		356,806
当期変動額合計		207,015		△378,430
当期末残高		19,869,669		19,491,239
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△11,540		△10,466
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		1,073		6,910
当期変動額合計		1,073		6,910
当期末残高		△10,466		△3,556
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△11,540		△10,466
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		1,073		6,910
当期変動額合計		1,073		6,910
当期末残高		△10,466		△3,556
純資産合計				
前期末残高		19,651,113		19,859,203
当期変動額				
剰余金の配当		△528,210		△735,236
当期純利益		735,226		356,806
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		1,073		6,910
当期変動額合計		208,089		△371,520
当期末残高		19,859,203		19,487,683

## V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)																																
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">8年～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">7年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	8年～10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	7年～34年	信託工具、器具及び備品	3年～15年
建物	39年～77年																																	
建物附属設備	8年～34年																																	
構築物	3年～18年																																	
工具、器具及び備品	10年																																	
信託建物	26年～65年																																	
信託建物附属設備	3年～34年																																	
信託構築物	3年～34年																																	
信託工具、器具及び備品	3年～15年																																	
建物	39年～77年																																	
建物附属設備	8年～34年																																	
構築物	3年～18年																																	
工具、器具及び備品	8年～10年																																	
信託建物	26年～65年																																	
信託建物附属設備	3年～34年																																	
信託構築物	7年～34年																																	
信託工具、器具及び備品	3年～15年																																	
2 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</p>																																
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																																
4 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、641千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>																																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品 ③信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>



## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成20年12月31日)	当 期 (平成21年 6 月30日)																																																										
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している 債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">575,173千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">117,681千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3,295千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">395千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,887,235千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">15,276,612千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">2,431,793千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">154,270千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">45,911千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">21,228,686千円</td></tr> <tr><td>信託その他無形固定資産</td><td style="text-align: right;">103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,476,723千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,000,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,727,000千円</td></tr> </table>	建物	575,173千円	建物附属設備	117,681千円	構築物	3,295千円	工具、器具及び備品	395千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	1,887,235千円	信託建物	15,276,612千円	信託建物附属設備	2,431,793千円	信託構築物	154,270千円	信託工具、器具及び備品	45,911千円	信託土地	21,228,686千円	信託その他無形固定資産	103千円	合計	43,476,723千円	1年内返済予定の長期借入金	12,000,000千円	長期借入金	13,727,000千円	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している 債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">568,612千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">115,178千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3,127千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">994千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,804,581千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">14,916,278千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">2,332,027千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">149,820千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">48,541千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">20,520,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他無形固定資産</td><td style="text-align: right;">103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,215,403千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">24,974,000千円</td></tr> </table>	建物	568,612千円	建物附属設備	115,178千円	構築物	3,127千円	工具、器具及び備品	994千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	1,804,581千円	信託建物	14,916,278千円	信託建物附属設備	2,332,027千円	信託構築物	149,820千円	信託工具、器具及び備品	48,541千円	信託土地	20,520,574千円	信託その他無形固定資産	103千円	合計	42,215,403千円	1年内返済予定の長期借入金	24,974,000千円
建物	575,173千円																																																										
建物附属設備	117,681千円																																																										
構築物	3,295千円																																																										
工具、器具及び備品	395千円																																																										
土地	1,755,563千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,887,235千円																																																										
信託建物	15,276,612千円																																																										
信託建物附属設備	2,431,793千円																																																										
信託構築物	154,270千円																																																										
信託工具、器具及び備品	45,911千円																																																										
信託土地	21,228,686千円																																																										
信託その他無形固定資産	103千円																																																										
合計	43,476,723千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000千円																																																										
長期借入金	13,727,000千円																																																										
建物	568,612千円																																																										
建物附属設備	115,178千円																																																										
構築物	3,127千円																																																										
工具、器具及び備品	994千円																																																										
土地	1,755,563千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,804,581千円																																																										
信託建物	14,916,278千円																																																										
信託建物附属設備	2,332,027千円																																																										
信託構築物	149,820千円																																																										
信託工具、器具及び備品	48,541千円																																																										
信託土地	20,520,574千円																																																										
信託その他無形固定資産	103千円																																																										
合計	42,215,403千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	24,974,000千円																																																										
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																										

## (損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,513,122 (その他収入) 130,795 不動産賃貸事業収益合計 1,643,918  B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 252,071 (公租公課) 118,756 (損害保険料) 7,690 (その他支出) 89,771 (減価償却費) 300,212 不動産賃貸事業費用合計 768,502  C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 875,416	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,464,869 (その他収入) 149,965 不動産賃貸事業収益合計 1,614,835  B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 256,517 (公租公課) 112,688 (損害保険料) 7,533 (その他支出) 120,847 (減価償却費) 289,665 不動産賃貸事業費用合計 787,253  C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 827,582
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) 1. IWATAビル 不動産等売却収入 1,029,431 不動産等売却原価 821,648 その他売却費用 30,000 不動産等売却益 177,782  2. アサヒビル 不動産等売却収入 618,184 不動産等売却原価 453,430 その他売却費用 18,558 不動産等売却益 146,195	※3 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 1. 中野NKビル 不動産等売却収入 917,054 不動産等売却原価 935,942 その他売却費用 4,553 不動産等売却損 23,441

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 53,899口	発行済投資口数 53,899口

## (リース取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
オペレーティング・リース取引 (貸主側)  (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)  (単位：千円)
1 年内 142, 217	1 年内 142, 217
未経過リース料 1 年超 1, 267, 423	未経過リース料 1 年超 1, 196, 314
合計 1, 409, 640	合計 1, 338, 532

## (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (繰延税金資産 (流動資産) ) 未払事業税 55千円 未払事業所税 1, 035千円 貸倒引当金繰入超過額 22千円 繰延資産 294千円 繰延ヘッジ損益 6, 784千円 <hr/> 8, 193千円  (繰延税金資産 (固定資産) ) 繰延資産 267千円 <hr/> 267千円  繰延税金資産合計 8, 460千円 (繰延税金資産の純額) 8, 460千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (繰延税金資産 (流動資産) ) 未払事業税 2千円 未払事業所税 470千円 繰延資産 335千円 未収入金 221千円 繰延ヘッジ損益 2, 305千円 <hr/> 3, 336千円  (繰延税金資産 (固定資産) ) 繰延資産 315千円 <hr/> 315千円  繰延税金資産合計 3, 652千円 (繰延税金資産の純額) 3, 652千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39. 39% 支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39. 34% その他 0. 09% <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0. 14%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39. 33% 支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39. 22% その他 $\Delta$ 0. 02% <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0. 09%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39. 39%から39. 33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	—————

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成20年7月1日至平成20年12月31日)(ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アパマン ショッピング	不動産業	—	不動産の購入	457,825	—	—
				賃貸借媒介手数料等	13,817	営業未払金	2,866
				プロパティ・マネ ジメント報酬	14,566	未払費用	3,019
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業	—	賃貸借媒介手数料等	745	営業未払金	430
				プロパティ・マネ ジメント報酬	4,615	未払費用	747

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等  
市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント委託会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行 株式会社	銀行業務及 び信託業務	—	一般事務委託手数料	9,014	未払費用	4,728
				信託報酬	22,376	未払費用	4,505

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等  
市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アパマン ショッピング	不動産業	—	賃貸借媒介手数料等	20,918	営業未払金	4,654
				プロパティ・マネ ジメント報酬	14,109	未払費用	2,519
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業	—	賃貸借媒介手数料等	314	営業未払金	105
				プロパティ・マネ ジメント報酬	4,617	未払費用	811

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行 株式会社	銀行業務及 び信託業務	—	一般事務委託手数料	8,944	未払費用	4,679
				信託報酬	27,639	未払費用	4,416

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日）		当期 （自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）	
1口当たり純資産額	368,452円	1口当たり純資産額	361,559円
1口当たり当期純利益	13,641円	1口当たり当期純利益	6,620円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

(重要な後発事象に関する注記)

第12期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	第13期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)																																																																
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 11,599百万円</p> <p>③ 利率等 2.05909% (平成21年8月3日～平成21年11月2日まで) 変動金利</p> <p>④ 借入方法 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成21年7月30日</p> <p>⑥ 借入実行日 平成21年8月3日</p> <p>⑦ 返済期日 平成22年2月3日</p> <p>⑧ 返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を弁済。平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済。</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">物件 番号</th> <th style="text-align: center;">物件名称</th> <th style="text-align: center;">特定資産の 種類</th> <th style="text-align: center;">期末算定 価額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A26</td> <td>日神パレステージ 代田橋</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">1,260</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A27</td> <td>日神パレステージ 東長崎</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">1,150</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A28</td> <td>グロースメゾン 五反田</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">899</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A29</td> <td>グロースメゾン亀戸</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">986</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A30</td> <td>エメラルドハウス</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">1,430</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A31</td> <td>アルモニー御茶ノ水</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">1,300</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A32</td> <td>サンクレスト 石神井公園</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">990</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A33</td> <td>グロースメゾン 新横浜</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">1,070</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A34</td> <td>ベルファース 上野御徒町</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">937</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A35</td> <td>グランリール亀戸</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">875</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A36</td> <td>グロースメゾン池袋</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">778</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A37</td> <td>グロースメゾン用賀</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">736</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A38</td> <td>ルート立川</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">655</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A39</td> <td>渋谷本町マンション</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">626</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A40</td> <td>シティハイツ砧</td> <td style="text-align: center;">信託受益権</td> <td style="text-align: right;">521</td> </tr> </tbody> </table>	物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定 価額 (百万円)	A26	日神パレステージ 代田橋	信託受益権	1,260	A27	日神パレステージ 東長崎	信託受益権	1,150	A28	グロースメゾン 五反田	信託受益権	899	A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986	A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300	A32	サンクレスト 石神井公園	信託受益権	990	A33	グロースメゾン 新横浜	信託受益権	1,070	A34	ベルファース 上野御徒町	信託受益権	937	A35	グランリール亀戸	信託受益権	875	A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778	A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736	A38	ルート立川	信託受益権	655	A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626	A40	シティハイツ砧	信託受益権	521
物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定 価額 (百万円)																																																														
A26	日神パレステージ 代田橋	信託受益権	1,260																																																														
A27	日神パレステージ 東長崎	信託受益権	1,150																																																														
A28	グロースメゾン 五反田	信託受益権	899																																																														
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986																																																														
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430																																																														
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300																																																														
A32	サンクレスト 石神井公園	信託受益権	990																																																														
A33	グロースメゾン 新横浜	信託受益権	1,070																																																														
A34	ベルファース 上野御徒町	信託受益権	937																																																														
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875																																																														
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778																																																														
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736																																																														
A38	ルート立川	信託受益権	655																																																														
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626																																																														
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521																																																														

第12期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	第13期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)			
	物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定 価額 (百万円)
	A41	アクシーズタワー 川口並木	信託受益権	649
	A42	キャピタルハイツ 神楽坂	信託受益権	560
	A43	カレッジスクエア 町田	信託受益権	546
	A44	ベレー目黒	信託受益権	556
	A45	ワコーレ綱島I	信託受益権	551
	A46	フォロス中村橋	信託受益権	521
	A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486
	A48	カレッジスクエア 町屋	信託受益権	491
	B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140
	B9	新宿アイランド	不動産	785
	合計 (25物件)			20,498
	<p>2. 借入金の返済について</p> <p>平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 12,000百万円</p> <p>③ 借入実行日 平成18年8月3日</p> <p>④ 返済期日 平成21年8月3日</p> <p>⑤ 返済方法 期限一括弁済</p>			

## VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
I 当期末処分利益	735,252,511円	356,822,252円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	735,236,259円 (13,641円)	356,811,380円 (6,620円)
III 次期繰越利益	16,252円	10,872円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる735,236,259円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる356,811,380円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



## VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考）		当 期	
	（自 至	平成20年 7月 1日 平成20年12月31日）	（自 至	平成21年 1月 1日 平成21年 6月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		736,232		357,798
減価償却費		300,872		290,325
投資口公開関連費用		1,090		1,090
融資関連費用		5,884		6,115
投資口交付費償却		1,750		1,750
受取利息		△3,392		△2,423
支払利息		269,595		242,771
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△124		316
信託預り敷金及び保証金償却額		△534		△475
営業未収入金の増減額（△は増加）		616		△8,827
預け金の増減額（△は増加）		29,558		333
未収消費税等の増減額（△は増加）		—		△562
差入保証金の増減額（△は増加）		△10,871		△10,495
未払消費税等の増減額（△は減少）		△1,192		△29,956
営業未払金の増減額（△は減少）		16,900		7,018
未払金の増減額（△は減少）		△2,130		△5,770
未払費用の増減額（△は減少）		669		2,543
前受金の増減額（△は減少）		△5,446		△20,131
預り金の増減額（△は減少）		△107,057		△6,814
信託有形固定資産の売却による減少額		1,275,061		935,942
その他		△289		△4,153
小計		2,507,194		1,756,394
利息の受取額		3,392		2,423
利息の支払額		△248,651		△226,790
法人税等の支払額		△1,095		△1,145
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,260,840		1,530,881
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△472,059		△4,282
信託有形固定資産の取得による支出		△64,219		△43,791
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,500		△1,945
預り敷金及び保証金の受入による収入		58,591		116
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△212,211		△95,259
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		86,190		26,522
投資活動によるキャッシュ・フロー		△605,209		△118,639
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の返済による支出		△1,214,000		△753,000
投資口公開関連費用		△1,090		△1,090
融資関連費用		△5,884		△6,115
分配金の支払額		△523,022		△728,274
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,743,997		△1,488,479
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△88,366		△76,238
現金及び現金同等物の期首残高		3,230,828		3,142,462
現金及び現金同等物の期末残高		3,142,462		3,066,223

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

(単位: 千円)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	当 期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年12月31日現在) 現金及び預金 1,255,226 信託現金及び信託預金 1,887,235 現金及び現金同等物 3,142,462	(平成21年6月30日現在) 現金及び預金 1,261,642 信託現金及び信託預金 1,804,581 現金及び現金同等物 3,066,223

## 第5回投資主総会会場ご案内図

東京都港区新橋一丁目2番6号  
 第一ホテル東京 4階「プリマヴェーラ I」  
 電話 03-3501-4411



### 交通のご案内

- JR線「新橋駅」日比谷口より徒歩2分
- 東京メトロ銀座線・都営地下鉄浅草線「新橋駅」7番出口方面へ  
 (新橋内幸町地下歩道D出口と直結)
- 都営地下鉄三田線「内幸町駅」より徒歩3分