

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年 4 月22日
【発行者名】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 新井 潤
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目10番 6 号
【事務連絡者氏名】	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 執行役員兼財務経理本部長 岩崎 和行
【電話番号】	03-6229-3860（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名 称】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 5,140,422,000円
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券】

##### （1）【投資法人の名称】

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）  
（英文では、New City Residence Investment Corporationと表示します。）

##### （2）【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付は取得していません。

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

##### （3）【発行数】

18,000口

（注1）本書により募集する投資口の発行は第三者割当の方法により行われます。上記発行数は、下記（注2）に記載するフィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド及びFidelity Investments Management（Hong Kong）Limitedを運用者とするファンドを割当先として行う第三者割当による新投資口発行の発行数です。

（注2）本投資法人と割当先との関係等は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド
割当口数		17,622口
払込金額		5,032,473,138円
割当先の内容 ※1	本店所在地	東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー
	代表者の氏名	代表取締役 トーマス・エミル・ヨハン・バルク
	資本金の額（平成20年4月22日現在）	10億円
	事業の内容	証券投資信託の委託会社としての業務 有価証券等に関する投資顧問業務
	大株主（平成20年4月22日現在）	フィデリティ・ジャパン・ホールディングス株式会社（100%）

本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	0株
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 ※2	2,434口
	取引関係		なし
	人的関係		なし
本投資証券の保有に関する事項			なし

(※1) 「割当先の内容」欄は、本第三者割当を受けるファンドの運用者であるフィデリティ投信株式会社にかかる平成20年3月末現在におけるものであります。

(※2) 「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」欄は、平成20年4月14日現在におけるものであります。

割当先の氏名又は名称			Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド
割当口数			378口
払込金額			107,948,862円
割当先の内容 ※1	本店所在地		17 <sup>th</sup> Floor, One International Finance Centre, 1 Harbour View Street, Central, Hong Kong
	代表者の氏名		マネージング・ディレクター エヴァン・ヘール
	資本金の額（平成20年4月22日現在）		香港ドル103,000,000
	事業の内容		投資運用業
	大株主（平成20年4月22日現在）		FIL Limited（100％）
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	0株
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 ※2	0口
	取引関係		なし
	人的関係		なし
本投資証券の保有に関する事項			なし

(※1) 「割当先の内容」欄は、本第三者割当を受けるファンドの運用者であるFidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedにかかる平成20年3月末現在におけるものであります。

(※2) 「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」欄は、平成20年4月14日現在におけるものであります。

なお、割当先の概要は以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称	割当口数	払込金額	運用管理会社の名称	ファンドの概要
フィデリティ ファンズ ジャパン アドバンテッ ジ	350口	99,952,650円	フィデリティ 投信株式会社	主として日本の証券取引所に上場して いる日本の会社の株式に投資を行うル クセンブルグ籍の証券投資法人です。
フィデリティ コリア ジャパン バリュエク イティ マザー ファンド	28口	7,996,212円	フィデリティ 投信株式会社	主として日本の株式に投資を行う韓国 法に基づくファンドです。
フィデリティ・日本 バリュー マザー ファンド	193口	55,116,747円	フィデリティ 投信株式会社	日本の取引所に上場されている株式を 主要な投資対象とし、総合的な個別企 業分析により、極めて割安な状態にあ る企業を選定し投資を行う投資信託で す。
フィデリティ・日本・ アジア成長株投信 マザー ファンド	351口	100,238,229円	フィデリティ 投信株式会社	主として、日本を含むアジア及びオセ アニアの取引所に上場されている株式 ならびに、活動の大半が日本を含むア ジア及びオセアニアで営まれている企 業の株式のうち、アジアまたはオセア ニアの取引所以外で上場されているも のに投資を行うことにより、投資信託 財産の長期的な成長を図ることを目指 す投資信託です。
フィデリティ ファンズ パシフィック	1,243口	354,974,697円	フィデリティ 投信株式会社	主として日本、東南アジア及びアメリ カ合衆国の株式に投資を行うルクセン ブルグ籍の証券投資法人です。
フィデリティ パシ フィックベイズ ファンド	950口	271,300,050円	フィデリティ 投信株式会社	資産の80%以上を主として太平洋沿岸 諸国（日本、東南アジア及びアメリカ 合衆国）の企業の株式を主要な投資対 象とする米国籍の証券投資法人です。
フィデリティ ファンド インスティテューショナ ル ジャパン	68口	19,419,372円	フィデリティ 投信株式会社	主として日本の株式に投資を行うルク センブルグ籍証券投資法人です。
エフ エイ エス ティ ジャパン ファンド	5,892口	1,682,631,468円	フィデリティ 投信株式会社	主として本社又は主要な事業活動を日 本に置く会社の株式及びそれらに関連 する証券に投資することにより資本の 増加を実現することを目的とするルク センブルグ籍の証券投資法人です。
フィデリティ・ 日本成長株 マザー ファンド	6,599口	1,884,535,821円	フィデリティ 投信株式会社	日本の取引所に上場されている株式を 主な投資対象とし、個別企業分析によ り、成長企業（市場平均等に比較し成 長力があり、その持続が長期的に可能 と判断される企業）を選定し、利益成 長率等と比較して妥当と思われる株価 水準で投資を行う投資信託です。
フィデリティ・ ジャパン・オープン・ マザー ファンド	1,852口	528,892,308円	フィデリティ 投信株式会社	主として日本の取引所に上場されてい る株式を投資対象とし、個別企業分析 に基づき、日本の高成長企業（市場平 均等に比較し高い成長力がありその持 続が長期的に可能と判断される企業） を選定し、利益成長等と比較して妥当 と判断される株価水準で投資を行う投 資信託です。
フィデリティ・日本株 ファンド (適格機関投資家専用)	96口	27,415,584円	フィデリティ 投信株式会社	機関投資家専用の投資信託です。
フィデリティ・アジア REIT マザー ファンド	185口	52,832,115円	Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited	主として日本を含むアジア・オセア ニア各国の取引所に上場（これに準ず るものを含みます。）されている不動産 投資信託（REIT）（これに準ずるもの を含みます）に投資する投資信託です。
フィデリティ ファンド アジア パシフィック プロパティ	193口	55,116,747円	Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited	主としてアジア太平洋地域の不動産業 を営む会社の証券及びその他不動産関 連の投資に投資することにより収益と 長期的な資本の増加のバランスを実現 することを目的とするルクセンブルグ 籍の証券投資法人です。

（注3）本投資法人及び本資産運用会社（後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況 （1）運

用状況」において定義します。以下同じです。)は、平成20年4月22日付で上記(注2)記載の割当先の各運用者との間で新投資口割当契約をそれぞれ締結しました。新投資口割当契約においては、払込期日までに履行又は遵守すべき義務をその重要な点においてすべて履行又は遵守していることその他の事由が本第三者割当の実行の前提条件とされています。

**(4) 【発行価額の総額】**

5,140,422,000円

**(5) 【発行価格】**

1口当たり285,579円

**(6) 【申込手数料】**

申込手数料はありません。

**(7) 【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8) 【申込期間】**

平成20年5月9日(金)

**(9) 【申込証拠金】**

該当事項はありません。

**(10) 【申込取扱場所】**

本投資法人 本店  
東京都港区六本木一丁目10番6号

**(11) 【払込期日】**

平成20年5月14日(水)

**(12) 【払込取扱場所】**

みずほ信託銀行株式会社 本店  
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

**(13) 【手取金の使途】**

本第三者割当による手取金5,140,422,000円については、取得済み資産を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済並びに取得予定の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様です。)であるNCR門前仲町イースト及びNCR池袋プレイシャスタワーの取得資金に充当します。

**(14) 【その他】**

**① 募集事務の委託の概要**

本投資法人及び資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社は、本書提出日付で、日興シティグループ証券株式会社との間で、本書により募集

する本投資証券に関し、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、新投資口募集事務委託契約を締結しています。本投資法人は、当該新投資口募集事務受託者に対し、募集事務受託手数料として、金102,808,440円を支払います。

## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをするものとします。払込みの方法は、前記「(11) 払込期日」に新投資口払込金額を記載の払込期日に払い込むものとします。
- (ロ) 割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資証券については失権します。

## 2【その他の事項】

### 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

## 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第二部【参照情報】

### 第 1 【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正も含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自平成19年3月1日 至平成19年8月31日） 平成19年11月27日関東財務局長に提出

#### 2 【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3 【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本届出書提出日（平成20年4月22日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成20年2月29日に関東財務局長に提出

#### 4 【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成20年4月21日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年11月27日付の有価証券報告書及び平成20年4月21日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下併せて「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下は、参照有価証券報告書の下記の各項目についてそれぞれにつき補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 事業の状況」に記載された事業の概況
- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件」に記載された投資対象
- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構（投資法人の統治に関する事項を含む。） (イ) 投資主総会」に記載された投資主総会に関する事項
- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」に記載された本資産運用会社（後記「1 事業の状況 (1) 運用状況」に定義します。以下同じです。）の組織の変更及び執行役員制度の導入
- ・ 「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」に記載された本資産運用会社の役員及び重要な使用人の異動
- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱い
- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスク
- ・ 「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 運用実績 ① 純資産等の推移」に記載された投資口価格及び出来高の推移

なお、本書に記載の将来に関する事項は本有価証券届出書の提出日である平成20年4月22日（以下「本書の日付」といいます。）現在において本投資法人が判断したものです。

### 1 事業の状況

#### (1) 運用状況

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投信法に基づき、平成16年9月27日に設立され、同年12月15日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8965）しました。本投資法人の資産運用会社はシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）であり、本資産運用会社は、本投資法人の資産を運用するに際し、これを住居系資産の運用に特化して運用効率の向上を図る一方、テナント・住居タイプ・投資対象地域の分散によってリスクの低減にも注力し、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。



本投資法人は、平成16年12月の上場以来順調に資産規模の拡大を進めてまいりました結果、当初の資産規模目標1,000億円を前倒しで平成17年9月に達成し、平成20年2月末現在において、保有物件数108物件、資産規模1,892億円（取得価格ベース）と、上場時に比べて約3.1倍の資産規模まで成長することが出来ました。また、保有物件の稼働率は、第1期末時点において91.7%でありましたが、平成20年2月末において93.8%となりました。こうした本投資法人の運用実績に基づき、平成17年12月に、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより発行体格付け（注1）として「A3」（格付けの見通し：ステイブル（安定的））を取得し、平成18年5月には、株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付け（注2）として「A+」（格付けの方向性：安定的）を取得しました。また、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクは、平成19年7月に格付けの見通しをポジティブに変更し、平成19年12月25日に、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付けを「A3」から「A2」（格付けの見通し：ステイブル（安定的））に引き上げる旨公表しました。

（注1）ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる「発行体格付け」とは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する同社の意見です。なお、格付けの見通しは、格付の中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「ステイブル（安定的）」等で表されます。

（注2）株式会社格付投資情報センター（R&I）の発行体格付けにつきましては、発行体が負う金融債務についての総合的な債務能力に対する同社の意見です。なお、格付けの方向性は、発行体格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「安定的」等で表されます。

## （2）運用ガイドラインの変更

本投資法人は、その資産の運用を投信法上の資産運用会社である本資産運用会社に全て委託しており、本資産運用会社は、規約第41条第1項及び資産運用委託契約に基づき、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針を、その内規である「運用ガイドライン」として制定しています。

今般、本資産運用会社は、平成20年2月29日付の同社取締役会にて、運用ガイドラインの一部につき変更を行い、平成20年3月1日から施行しております。今回の運用ガイドラインの変更は、経済情勢、資本市場の動向、金利の動向、不動産を取り巻く市場環境、地域経済の発展状況、人口移動と世帯構成の推移、ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、規制環境の変化等に対応し、規約に定める本投資法人の投資の基本方針を最も適切な態様で実現することを目的としています。

かかる運用ガイドライン変更の主要な内容と理由は以下のとおりです。

### ① 投資地域

ポートフォリオ構築に当たり一定の地域的分散を図るため、取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）を基準として、以下の比率を目標に投資するものとします。

地域	比率（注）
都心主要エリア	50%以上
東京23区（都心主要エリアを除きます。）	30%以下
東京23区を除く東京圏	20%以下
東京圏（都心主要エリア、東京23区を含みます。）	70%以上
地方	30%以下

（注）「都心主要エリア」とは、東京都心の8区（港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区）を指します。

これまで本投資法人は「都心主要5区」を中心的投資対象地域として参りましたが、今般、東京圏の中でも、東京23区の中でビジネスゾーンとしてのポテンシャルの高い中心地域である東京都心の8区を「都心主要エリア」としてポートフォリオの中心としつつ、かかる都心主要エリアを除く東京23区内及び東京23区以外の地域にも分散を図る投資を行います。東京都が平成19年4月付けにて策定・公表した「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において言及する「都心」「新宿副都心」「渋谷副都心」「池袋副都心」「大崎副都心」及び「臨海副都心」は、上記「都心主要エリア」の8区にほぼまたがる連続した地域と考えられます。このような見地より、本投資法人は、これまでの「都心主要5区」を「都心主要エリア」と変更し、投資対象地域の中心的地域をこれら8区に拡大することが、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保に資すると判断しました。

かかる都心主要エリアへの投資をポートフォリオの50%以上とし、その他、都心主要エリア及び東京23区を含め、東京圏への投資をポートフォリオの70%以上とします。

なお、かかる投資地域の変更に伴い、本投資法人が現在保有するポートフォリオの物件番号につき変更を行いました。変更後の物件番号につきましては、後記「2 投資対象

(1) 資産の概要 ① 新規取得資産取得後ポートフォリオにかかる資産の概要」をご参照下さい。

## ② 住居タイプ構成

以下のとおり住居タイプを分類した上で、ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、下表の比率に沿うことを目標とします。

住居タイプ名称	比率	住居タイプの分類
シングルタイプ(S)	50%以下	〈間取りと広さ〉 1R、1K(+S)又は1DK(注1)
アーバンファミリータイプ(UF)	50%以下	〈間取りと広さ〉 1K+S、1DK(+S)、LDK+S、1LDK+S、1LDK(+S)、2DK又は2LDK(注1)
ファミリータイプ(F)	50%以下	〈間取りと広さ〉 1DK+S、1LDK+S、2DK(+S)、2LDK(+S)、3DK、3LDK(+S)又は4LDK(注1) なお、1DK+S、1LDK+S、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居については、東京23区に所在する場合にはアーバンファミリータイプに分類します(注2)。
プレミアムタイプ(P)	20%以下	〈間取りと広さ〉 LDK+S、1LDK+S、2LDK(+S)、3LDK(+S)又は4LDK(注1)

(注1) 資産運用会社では、各住居の間取りを以下のように定めた上で、各住居の間取りと各住居の面積に応じて、原則として下表のとおり各住居を各住居タイプに分類しています。

1R : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅

1K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅

1K+S : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸(サービスルーム)によって構成された住宅

- 1（2又は3）DK : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室（2居室又は3居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）DK+S : 1（2又は3）DKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- LDK+S : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- 1（2、3又は4）LDK : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室（又は8畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所）及びその他の1居室（2居室、3居室又は4居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）LDK+S : 1（2又は3）LDKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅

間取り \ 広さ	～30㎡ 以下	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	100㎡超
1R又は1K	S	S	S	S	—	—	—	—	—
1DK又は 1K+S	S	UF	UF	UF	UF	—	—	—	—
1LDK又は LDK+S	—	UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2DK又は 1DK+S	—	UF	UF/F	UF/F	F	—	—	—	—
2LDK又は 1LDK+S	—	UF	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3DK又は 2DK+S	—	—	F	F	F	—	—	—	—
3LDK又は 2LDK+S	—	—	—	F	F	F	F	P	P
4LDK又は 3LDK+S	—	—	—	—	—	F	F	F	P

（注2） 資産運用会社は、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居につき、想定されるテナント層や、ライフスタイルに基づき東京23区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京23区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。

ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、各住居タイプの下限の数値基準を撤廃し、また上限の数値基準の変更を行うことで、物件の取得機会の拡大を図ることを目的とするものです。

### ③ 環境への取り組み — 「エコ宣言」について

本投資法人は、昨今の地球環境・温暖化問題への意識の高まりを踏まえ、身近なところから環境への配慮を行うとの問題意識のもと、「エコ宣言」を採択しました。「エコ宣言」の内容は以下のとおりです。

#### <エコ宣言>

私たちは、“未来につながる”賃貸住宅の新たな価値を提案します。

私たちは身近な環境への配慮が地球規模の環境問題の軽減につながるとの考えから、環境活動を入居者の方々と推進するとともに、心豊かに生活できる住空間の提供を通して、賃貸住宅事業を営む投資法人の価値向上を図りつつ、持続可能な社会の実現に貢献することを目指します。

かかるエコ宣言を踏まえ、本投資法人の保有する不動産について、プロパティ・マネジメント会社を通じて環境サービスを導入していきます。その際、以下の環境活動方針に従って行動します。

#### <環境活動方針>

- ・環境に配慮した賃貸住宅への投資を促進するため、投資の視点に「環境」を加え、環境への負荷が相対的に低い住宅の整備と保有資産の充実を図ります。
- ・シェアリングなどの使用価値に重点をおいた入居者向け「環境サービス」（注）の提供を通じて、資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案します。
- ・環境法規制の遵守はもちろんのこと、社会的責任を自覚して事業を推進するとともに、事業活動に伴う環境負荷の低減をはかり、事業に携わるパートナーと環境意識の向上を目指します。

（注）「ニューシティレジデンス環境サービス」の特長

1. 環境に配慮した賃貸住宅への投資を通じて、入居者に環境価値の高い住空間を提供するとともに、優れた賃貸住宅ストックの形成をはかり、投資主価値の向上を目指します。
2. カーシェアリングや自転車シェアリングなどの「使用価値」に重点をおいた環境サービスを導入します。資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案し、日々の暮らしの中で無理なく自然に、環境に配慮した生活が送れるようにサポートします。
3. 建物・敷地内の「緑化」や「ゴミ置場の機能と美観の向上」といった、効果が実感できる施策を通して、環境の大切さを共感できるサービスを提供します。

#### <環境サービスの事例紹介>

プロパティ・マネジメント会社を通じて、以下のような環境サービスの提供を予定しています。なお、環境保全等の効果の記載は、本投資法人が環境サービスを通じて目指すものであり、そのような効果が実際に生じることを保証するものではありません。

##### a. カーシェアリング

入居者が共同利用するカーシェアリングサービスを提供します。経済的で便利、さらに環境への配慮にもつながりたいと考えています。

本サービスは、共同利用による車の有効活用、車の維持管理費の削減、レジデンス当たりの車の所有台数削減による利用資源とエネルギーの削減を目指します。

##### b. あかり安心サービス

本投資法人保有物件の共用部で使用している照明について、サービス提供会社から蛍光灯・電球を借りて使用します。使用後は同社へ返却し適正にリサイクル処理されます。また、使用されている蛍光灯・電球は再生ガラスを使用しています。なお、「あかり安心サービス」は松下電器産業株式会社の登録商標であり、ビジネスモデル特許出願中のサービスです。

本サービスは、廃棄物の削減、サービス提供会社による廃棄物の適正処理とリサイクルを目指します。

##### c. 緑化

「緑」が身近に感じられる環境づくりを通じて、入居者の暮らしに潤いとやすらぎを提供します。「自然を身近に感じて暮らしたい」というニーズに応えて、その環境に可能な形での緑化を準じ提供していきます。

##### d. 自転車シェアリング

入居者が気軽に共同利用できる自転車シェアリングを提供します。資源やエネルギーの削減を、身近なところから支援します。

なお、上記「エコ宣言」に伴い、運用ガイドラインの「取得基準」において、本投資法人が資産の取得を検討する際、不動産の設計・施工等において、環境の負荷を減らすことについて配慮がなされており、運営管理においても資産運用会社の基準から環境への負荷が相対的に低いと評価される不動産については、投資対象として積極的な評価をした上で、その他の要素も総合的に勘案して取得を決定する方針としました。

なお、プロパティ・マネジメント会社との定期的な協議の際に、「環境に配慮した住宅の整備や入居者向け環境サービスの提供を通じた環境活動の実施」に関する確認及び対応についての協議を行います。

#### ④ 成長性の確保（外部成長）

ビジネスゾーンに近い立地にあり、近年の基準において建築された建物で、充実した共用スペースを持つ大規模物件は相対的に成長力が見込まれます。そのため、本投資法人は、これらを「近・新・大」と呼び、このような資産をポートフォリオの中核資産と位置づけて、相対的に収益性の高い物件と併せてバランスの良い投資を行い、本投資法人の資産全体の成長を図っていきます。

##### <近・新・大>の概要

「近」	ビジネスゾーンへの近接性、すなわち、最寄り駅への距離とともに業務商業施設が集積した地域（ビジネスゾーン）への近接性を備えていることを指します。職住近接、医療・文化・娯楽施設と住居との近接により、根強い賃貸需要が長期に亘り見込まれると考えます。
「新」	近年の基準において建築された建物を念頭においた概念です。具体的には、耐震力、建築仕様、セキュリティ設備等が近年の基準に対応していることを指します。特に、耐震基準、天井・ドア・サッシ高などの建築仕様が近年の志向に合致しており、高水準の住設機器を有する賃貸住宅は、適切な改修を行うことで、長期に亘り競争力を維持できると考えます。
「大」	大規模物件ならではの充実した共用スペースを念頭においた概念です。具体的には、ホテル仕様のエントランスロビー、コンシェルジュサービス、眺望ラウンジ等の充実した共用部分を有する物件を指します。充実した共用スペースを有する賃貸住宅は、賃料負担能力の高いテナントからの需要が長期的に見込まれると考えます。

「近・新・大」の資産の取得につきましては、後記「（７） 「近」 「新」 「大」 の資産の取得」を併せてご参照下さい。

#### ⑤ その他の変更

以上のほか、法令改正や法律名の変更等に対応するため運用ガイドラインにおいて必要な修正等を行っています。

### （３） ポートフォリオの推移

本投資法人は、第6期（平成19年9月1日以降平成20年2月29日まで）、第7期（平成20年3月1日以降平成20年8月31日まで）及び第8期（平成20年9月1日以降平成21年2月28日まで）において、以下のとおり資産の取得を決定しています。

なお、下記の表中、「取得時期による分類」欄の「第6期取得資産」に記載されている資産、「第7期取得資産」に記載されている資産及び「第8期取得資産」に記載されている資産を、以下それぞれ「第6期取得資産」、「第7期取得資産」及び「第8期取得資産」といい、これらの資産を併せて以下「新規取得資産」と総称します。

取得時期 による分類	地域 (注1)	物件番号(注2)	名称 (注3)	取得(予定)年月日 (注4)	取得価格 (百万円) (注5)
第6期取得資産	都心主要エリア	C-39	NCR新宿	平成20年1月30日	3,597
	東京23区（都心 主要エリアを除 きます。）	M-30	NCR用賀	平成19年10月19日	1,305
		M-31	NCR住吉	平成19年10月31日	1,170
		M-35	NCR押上	平成19年12月19日	1,267
	地方	R-17	NCR円山裏参道	平成19年9月27日	486
		R-19	NCR博多駅東	平成19年11月30日	1,230
		R-26	NCR肥後橋タワー	平成19年10月19日	4,200
第7期取得資産	都心主要エリア	C-50	NCR戸越駅前	平成20年3月27日	2,050
	東京23区（都心 主要エリアを除 きます。）	M-33	NCR門前仲町イースト (仮称)	平成20年8月31日	2,965
		M-36	NCR蔵前	平成20年4月23日	1,628
	地方	R-18	NCR円山表参道	平成20年3月25日	2,045
第8期取得資産	都心主要エリア	C-49	NCR池袋プレイシャス タワー(仮称)	平成20年10月31日	27,691
合計					49,634

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区（都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更（前記「(2) 運用ガイドラインの変更 ① 投資地域」をご参照下さい。）に伴う物件番号の変更後の番号を記載しています。

(注3) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注4) 新規取得資産のうち、NCR門前仲町イースト（仮称）、NCR蔵前及びNCR池袋プレイシャスタワー（仮称）の受渡しは、上記「取得（予定）年月日」欄記載の日又は売主と本投資法人とが別途合意する日です。以下同じとします。

(注5) 金額は百万円未満を切捨てて表示しています。但し、合計額については、端数処理を行う前の取得価格の総額を記載しています。

なお、新規取得資産の詳細については後記「2 投資対象 (1) 資産の概要 ⑤ 新規取得資産の概要 (イ) 個別資産毎の概要 <個別物件の概要－第6期取得資産><個別物件の概要－第7期取得資産><個別物件の概要－第8期取得資産>」をご参照下さい。

また、後記「(4) 保有資産の売却」記載の資産を売却し又は売却を決定しました。

本投資法人は、本書に記載の資産のみを取得・保有することを目的とした法人ではなく、常に外部成長と内部成長を目指し、中長期の安定成長を目指します。従って、常に新たな資産取得の提案や売却情報の提供を受け、また新たな投資機会に向けた調査や検討を行うといった活動を行っています。このような中、現在も潜在的な資産の売主や仲介業者との協議を複数行い、また権利関係や資産内容の調査の他、本投資法人の投資適格基準への該当性、またポートフォリオ全体に与える影響はないか、といった点も含めた多面的な調査も常に行っています。このような業務は本投資法人の成長戦略の一環であり、従って、今後、新規取得資産以外の新たな資産の取得を決定し、又は現在保有中の資産を売却することもあり得ます。その際、取得又は売却を決定した場合には、引き続いて適時開示を行い、情報を提供してまいります。

以下の表は、本投資法人の上場時である平成16年12月以降平成20年2月末までの本投資法人のポートフォリオの推移を示したものであり、上場以後平成20年2月末までの各月に関し、各月毎の取得物件数及び取得価格合計、各月毎の売却物件数及び売却価格合計並びに各月末時点の総物件数及び取得価格合計を記載しています。

	各月毎の 取得物件数 /取得価格合計 (注1)	各月毎の 売却物件数 /売却価格合計 (注2)	各月末時点の総物件数 /取得価格合計 (資産規模) (注3)	各月末 賃貸可能 戸数合計 (注4)	稼働率	キャップ レート (注5)
平成16年12月	上場時ポート フォリオ(注6) 50物件/610億円	—	50物件/610億円	2,067戸	92.1%	5.10%
平成17年1月	—	—	50物件/610億円	2,067戸	92.2%	5.10%
平成17年2月	7物件/85億円	—	57物件/695億円	2,390戸	91.7%	5.11%
平成17年3月	—	—	57物件/695億円	2,390戸	92.3%	5.11%
平成17年4月	2物件/18億円	—	59物件/713億円	2,445戸	91.6%	5.11%
平成17年5月	1物件/12億円	—	60物件/726億円	2,483戸	90.7%	5.10%
平成17年6月	3物件/83億円	—	63物件/808億円	3,151戸	92.4%	5.17%
平成17年7月	14物件/160億円	—	77物件/968億円	3,766戸	91.5%	5.13%
平成17年8月	—	—	77物件/968億円	3,766戸	91.7%	5.13%
平成17年9月	3物件/56億円	—	80物件/1,024億円	3,917戸	91.2%	5.10%
平成17年10月	—	—	80物件/1,024億円	3,917戸	92.4%	5.10%
平成17年11月	—	—	80物件/1,024億円	3,917戸	93.9%	5.10%
平成17年12月	3物件/46億円	—	83物件/1,070億円	4,182戸	95.0%	5.12%
平成18年1月	2物件/124億円	—	85物件/1,194億円	4,424戸	93.5%	5.07%
平成18年2月	1物件/30億円	—	86物件/1,224億円	4,526戸	94.6%	5.08%
平成18年3月	1物件/8億円	—	87物件/1,232億円	4,571戸	94.4%	5.09%
平成18年4月	4物件/131億円	—	91物件/1,363億円	4,939戸	90.6%	5.09%
平成18年5月	—	—	91物件/1,363億円	4,939戸	91.5%	5.09%
平成18年6月	2物件/141億円	—	93物件/1,504億円	5,409戸	89.4%	5.08%
平成18年7月	—	—	93物件/1,504億円	5,409戸	91.1%	5.08%
平成18年8月	—	—	93物件/1,504億円	5,409戸	92.3%	5.08%
平成18年9月	—	—	93物件/1,504億円	5,409戸	93.7%	5.08%
平成18年10月	—	3物件/87億円	90物件/1,428億円	5,314戸	94.0%	5.08%
平成18年11月	—	—	90物件/1,428億円	5,314戸	94.6%	5.08%
平成18年12月	4物件/243億円	—	94物件/1,670億円	5,779戸	90.0%	5.02%
平成19年1月	—	—	94物件/1,670億円	5,779戸	92.5%	5.02%
平成19年2月	—	—	94物件/1,670億円	5,779戸	94.2%	5.02%
平成19年3月	3物件/75億円	—	97物件/1,746億円	6,097戸	91.1%	5.04%
平成19年4月	1物件/7億円	—	98物件/1,752億円	6,147戸	91.9%	5.04%
平成19年5月	—	—	98物件/1,752億円	6,147戸	92.4%	5.04%
平成19年6月	1物件/8億円	1物件/33億円	98物件/1,732億円	6,122戸	93.8%	5.04%
平成19年7月	1物件/10億円	—	99物件/1,742億円	6,190戸	95.1%	5.04%
平成19年8月	5物件/77億円	—	104物件/1,819億円	6,479戸	92.0%	5.05%
平成19年9月	1物件/5億円	—	105物件/1,824億円	6,515戸	92.3%	5.05%
平成19年10月	3物件/67億円	3物件/67億円	105物件/1,832億円	6,578戸	91.5%	5.05%
平成19年11月	1物件/12億円	—	106物件/1,844億円	6,693戸	92.1%	5.05%
平成19年12月	1物件/13億円	—	107物件/1,857億円	6,753戸	92.7%	5.05%
平成20年1月	1物件/36億円	—	108物件/1,893億円	6,875戸	93.0%	5.04%
平成20年2月	—	—	108物件/1,893億円	6,875戸	93.8%	5.04%



- (注1) 「各月毎の取得物件数」とは、当該月中に本投資法人が取得した不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「取得価格合計」とは、かかる不動産及び信託受益権の取得価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。
- (注2) 「各月毎の売却物件数」とは、当該月中に本投資法人が売却した不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「売却価格合計」とは、かかる不動産及び信託受益権の売却価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。
- (注3) 「各月末時点の総物件数」とは、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「取得価格合計（資産規模）」とは、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。
- (注4) 「各月末賃貸可能戸数合計」欄には、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託財産たる不動産の賃貸可能戸数の合計を記載しています。
- (注5) キャップレートは、物件取得時に入手した当該物件にかかる不動産鑑定評価書に記載のNCF（ネットキャッシュフロー）ベースでの直接還元利回りを不動産鑑定価格の割合で加重平均して計算しています。なお、数値は小数点第3位を四捨五入しています。
- (注6) 「上場時ポートフォリオ」とは、本投資法人が東京証券取引所に本投資証券を上場した平成16年12月15日及びその直後の17日に取得した不動産（合計50物件）にかかる信託受益権により構成されるポートフォリオをいいます。以下同様です。

#### （４） 保有資産の売却

本投資法人は、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進することを目指し、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、下記のとおり、資産を売却し又は売却を決定しました。これらの不動産にかかる信託受益権を、併せて以下「売却資産」といいます。売却資産の概要は以下のとおりです。

##### （イ）第6期売却済み資産

地域 (注1)	物件番号	名称 (注2)	譲渡先	売却年月日	取得価格 (百万円)	第5期末 帳簿価額 (百万円)	売却価格 (百万円) (注3)
都心主要エリア	C-6	NCR新宿壹番館	ケーエージー・ エイト・インベ ストメント特定 目的会社	平成19年 10月30日	1,978	1,992	2,181
都心主要エリア	C-7	NCR新宿貳番館		平成19年 10月30日	889	897	979
都心主要エリア	C-26	NCR笹塚	ケーエージー・ エイト・インベ ストメント特定 目的会社	平成19年 10月30日	3,050	3,137	3,507
合計					5,917	6,028	6,667

##### （ロ）第7期売却済み資産

地域 (注1)	物件番号	名称 (注2)	譲渡先	売却年月日	取得価格 (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	売却価格 (百万円) (注3)
都心主要エリア	C-13	NCR三田	有限会社エム・ シー沖縄	平成20年 3月25日	986	991	1,060

(ハ) 第7期売却(予定)資産

地域 (注1)	物件番号	名称 (注2)	譲渡先	売却(予定) 年月日	取得価格 (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	売却価格 (百万円) (注3)
東京23区(都心 主要エリアを除 きます。)	M-6	NCR洗足公園	(注6)	平成20年 5月13日	921	932	860
東京23区(都心 主要エリアを除 きます。)	M-16	NCR学芸大学	(注6)	平成20年 5月13日	1,210	1,251	1,350
合計					2,131	2,184	2,210

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、  
「東京23区(都心主要エリアを除きます。)」とは、都心主要エリアを除く東京23区をそれぞれ表します。

(注2) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注3) 売却済み物件の売却代金につきましては、借入金の返済及び既取得資産の取得資金の一部等に充当しました。

(注4) 売却(予定)物件の売却代金につきましては、借入金の返済及び本書に記載の特定資産の取得資金の一部等に充当します。

(注5) 金額は百万円未満を切捨てて表示しております。但し、合計額については、端数処理を行う前の売却価格の総額を記載しています。

(注6) 開示することにつき買主の同意が得られていないため、やむを得ない場合として開示しておりません。

## (5) 第5期及び第6期ポートフォリオの概要

第4期末時点において1,670億円（取得価格ベース）であった本投資法人の資産総額は、第5期末時点では1,819億円（取得価格ベース）、第6期末時点では1,893億円（取得価格ベース）となります（注）。

（注）金額は、1億円未満を四捨五入しています。

以下は、第5期末及び第6期末ポートフォリオにかかる地域分散の状況、築年数の分布状況、住居タイプ分散の状況につき概要を示すものです。

項目	第5期末 ポートフォリオ	第6期末 ポートフォリオ
地域分散（注1、2、3）	-	-
都心主要エリア	60.0%（109,203百万円）	56.5%（106,883百万円）
東京23区 （都心主要エリアを除きます。）	10.3%（18,792百万円）	11.9%（22,534百万円）
東京23区を除く東京圏	9.8%（17,910百万円）	9.5%（17,910百万円）
地方	19.8%（36,025百万円）	22.2%（41,942百万円）
築年数（注1、2）		
2年以下	37.3%（67,906百万円）	26.0%（49,130百万円）
2～4年	30.9%（56,160百万円）	40.2%（76,119百万円）
4～6年	18.6%（33,926百万円）	20.6%（39,012百万円）
6～8年	5.2%（9,450百万円）	4.9%（9,360百万円）
8年超	8.0%（14,488百万円）	8.3%（15,648百万円）
平均築年数（注1）	3.5年	3.8年
住居タイプ分散（注2、5）		
S	28.6%（78,927.67㎡）	30.3%（87,277.43㎡）
UF	30.9%（85,239.07㎡）	30.4%（87,549.84㎡）
F	34.9%（96,344.99㎡）	33.8%（97,230.68㎡）
P	5.1%（14,118.50㎡）	4.9%（14,118.50㎡）
その他	0.6%（1,579.08㎡）	0.6%（1,656.80㎡）
ポートフォリオ予想損失率（注6）	2.5%	2.5%

（注1）「地域分散」及び「築年数」欄において、該当する不動産及び信託受益権の取得（予定）価格（不動産売買契約又は不動産売買予約契約に記載された売買代金をいい、消費税等相当額を除きます。以下同様です。）の合計が、ポートフォリオに属する全ての不動産及び信託受益権の取得（予定）価格の合計に対する割合を表し、その取得（予定）価格の合計を括弧内に百万円単位で記載しています。また、「平均築年数」欄は、ポートフォリオに属する全ての不動産（信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。）の築年数を、取得（予定）価格に基づき加重平均して記載しています。

（注2）比率については、すべて小数点第2位を四捨五入しています。従って、記載されている数値の合計は、必ずしも100%とはなりません。

（注3）「都心主要エリア」とは、港区、新宿区、渋谷区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区をいい、「東京23区（都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京23区をいい、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「地方」とは、それ以外の地域をいいます。以下同様です。

（注4）「第5期末ポートフォリオ」とは、第5期末時点で本投資法人が保有する資産のポートフォリオをいい、「第6期末ポートフォリオ」とは、第6期末時点で本投資法人が保有する資産のポートフォリオをいいます。第5期末ポートフォリオにかかる築年数は平成20年2月末時点のものであります。

（注5）「住居タイプ分散」欄において、ポートフォリオに属する不動産（信託受益権の信託財産たる不動産を含みます。）の各

住居タイプに属する住戸の賃貸可能面積の合計をもとに、その保有割合を百分率（％）で示し、また、賃貸可能面積の合計を括弧内に記載しています。「S」は、シングルタイプを、「UF」は、アーバンファミリータイプを、「F」は、ファミリータイプを、「P」は、プレミアムタイプをそれぞれ表していますが、それらの詳細については、前記「（２）運用ガイドラインの変更 ② 住居タイプ構成」をご参照下さい。なお、「その他」は、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる部分の面積です。

（注６）「ポートフォリオ予想損失率」とは、ポートフォリオ全体における地震による予想損失率を意味します。「予想損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。

## （６） 地域別稼働率の推移

平成16年12月末から平成20年2月末時点までの各月末時点における取得済み資産の地域別の稼働率（注）の推移は以下のとおりです。

	都心主要エリア	東京23区 (都心主要エリアを 除きます。)	東京23区を 除く東京圏	地方	全体
平成16年12月末	89.6%	93.8%	94.2%	90.1%	92.1%
平成17年1月末	89.3%	93.6%	94.3%	91.2%	92.2%
平成17年2月末	87.3%	94.9%	94.5%	92.2%	91.7%
平成17年3月末	86.3%	95.0%	95.0%	96.7%	92.3%
平成17年4月末	86.8%	93.1%	92.2%	97.8%	91.6%
平成17年5月末	88.6%	86.5%	92.0%	97.6%	90.7%
平成17年6月末	88.1%	91.8%	92.7%	98.2%	92.4%
平成17年7月末	87.6%	88.0%	93.7%	98.8%	91.5%
平成17年8月末	87.7%	89.2%	93.6%	98.7%	91.7%
平成17年9月末	86.4%	91.0%	92.8%	99.1%	91.2%
平成17年10月末	88.3%	92.5%	94.3%	98.6%	92.4%
平成17年11月末	91.3%	94.1%	94.5%	98.4%	93.9%
平成17年12月末	93.5%	94.6%	94.3%	98.2%	95.0%
平成18年1月末	89.4%	96.4%	95.9%	97.5%	93.5%
平成18年2月末	91.4%	97.0%	96.8%	97.2%	94.6%
平成18年3月末	92.9%	95.2%	98.1%	93.4%	94.4%
平成18年4月末	91.0%	93.9%	96.2%	84.4%	90.6%
平成18年5月末	91.5%	94.4%	96.3%	86.6%	91.5%
平成18年6月末	85.3%	95.5%	94.9%	90.1%	89.4%
平成18年7月末	87.7%	96.6%	95.5%	91.5%	91.1%
平成18年8月末	90.2%	95.3%	96.1%	92.1%	92.3%
平成18年9月末	92.0%	95.7%	96.5%	93.8%	93.7%
平成18年10月末	93.1%	94.9%	96.0%	93.9%	94.0%
平成18年11月末	94.0%	95.4%	96.3%	94.3%	94.6%
平成18年12月末	84.7%	95.5%	96.1%	95.4%	90.0%
平成19年1月末	89.5%	95.5%	96.5%	95.3%	92.5%

	都心主要エリア	東京23区 (都心主要エリアを 除きます。)	東京23区を 除く東京圏	地方	全体
平成19年2月末	92.3%	96.7%	96.0%	96.1%	94.2%
平成19年3月末	93.3%	94.7%	96.6%	83.5%	91.1%
平成19年4月末	93.8%	93.8%	94.4%	86.9%	91.9%
平成19年5月末	94.2%	93.0%	94.6%	88.3%	92.4%
平成19年6月末	94.5%	90.3%	96.0%	92.8%	93.8%
平成19年7月末	94.9%	95.2%	96.5%	94.9%	95.1%
平成19年8月末	95.0%	78.7%	97.0%	90.1%	92.0%
平成19年9月末	95.4%	84.0%	97.2%	88.7%	92.3%
平成19年10月末	94.6%	83.5%	96.6%	88.6%	91.5%
平成19年11月末	94.6%	91.7%	96.0%	87.9%	92.1%
平成19年12月末	94.0%	96.2%	95.5%	89.0%	92.7%
平成20年1月末	94.4%	95.9%	96.1%	89.1%	93.0%
平成20年2月末	94.4%	96.7%	96.2%	91.0%	93.8%

(注)「稼働率」とは、当該月末における、賃貸借契約締結済み住戸の賃貸面積の合計が賃貸可能面積の合計に占める割合を意味します。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

## (7) 「近」「新」「大」の資産の取得

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にあたり、その内規として運用ガイドラインを定め、当該資産の運用及び管理にかかる方針を定めています。かかる運用ガイドラインにおいて、投資対象地域は主として東京圏とし、ポートフォリオの70%以上(取得価格ベース)を目標として東京圏に投資することとしています。また、築年数については、取得時において、原則として15年以内、1物件当たりの取得価格は原則として1億円以上と定めています。

本投資法人は、かかる運用ガイドラインの規定に従いつつ、物件の競争力・地域の競争力・テナントへの魅力・ポートフォリオ全体のリスク分散と資産価値の向上とのバランスにも配慮しながら、これまで各回の資産取得を行ってきました。

そして、ビジネスゾーンに近い立地にあり、近年の基準において建築された建物で、充実した共用スペースを持つ大規模物件は相対的に成長力が見込まれます。そのため、本投資法人は、前記「(2) 運用ガイドラインの変更 ④ 成長性の確保(外部成長)」のとおり、これらを「近・新・大」と呼び、このような資産をポートフォリオの中核資産と位置づけて、相対的に収益性の高い物件と併せてバランスの良い投資を行い、本投資法人の資産全体の成長を図っていきます。

本投資法人が保有する「近・新・大」に類する資産の中で、主要なものは以下のとおりです。

物件番号(注1)	名称(注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	所在地
C-36	NCR高輪	10,995	東京都港区
C-38	カテリーナ三田タワースイート (NCR) (注4)	16,200	東京都港区
C-49	NCR池袋プレイシャスタワー (仮称)	27,691	東京都豊島区
C-46	NCR品川シーサイドタワー	9,350	東京都品川区

(注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更(前記「(2) 運用ガイドラインの変更 ① 投資地域」をご参照下さい。)に伴う物件番号の変更後の番号を示しています。

(注2) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注3) 金額は、百万円未満を切り捨てています。

(注4) 本物件にかかる建物の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の取得する本物件(264戸)に関しては、テナントに対してニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスを提供することから、「カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)」の名称で運営しており、かかる運営上の名称を記載しています。以下同様です。また、本物件にかかる建物は区分所有建物であり、本投資法人が保有する、建物全体に対する持分割合は、約34.5%です。

## (8) 財務の状況

本投資法人は、市場環境や金融動向を適切に踏まえ、財務の安定性の維持、資金調達の機動性及び多様性の確保、資金調達コストの低減に努め、資産の効率的運用並びに安定的収益確保のための基盤を構築しています。

上記財務方針に基づく主な活動としては、保守的な有利子負債比率の維持、資金調達手段の多様化及び借入先の分散化による資金調達の安定性及び機動性の確保、金利の固定化による金利上昇リスクへの対応に加え、有利子負債の返済期限の長期化・分散化によるリファイナンスリスクの軽減を図っています。

なお、金利上昇リスク及びリファイナンスリスクへの具体的な対応策としては、既存有担保長期借入金(3年間)の無担保長期借入金(5年間)への借換え、金利スワップの購入、物件取得時における長期借入金(5年間)の導入等が挙げられます。また、資金調達の安定性及び機動性の確保の見地から、取引先金融機関の拡充、投資法人債の発行登録等を行っています。

### (イ) 投資法人債の状況

投資法人債の名称	発行日	発行総額	利率(年率)	償還期間	取得格付
第1回無担保投資法人債	平成18年2月24日	140億円	1.61%	平成23年2月24日	ムーディーズ：A3
第2回無担保投資法人債	平成19年4月12日	120億円	1.79%	平成24年4月12日	ムーディーズ：A3 R&I：A+
第3回無担保投資法人債	平成19年4月12日	50億円	2.15%	平成26年4月11日	ムーディーズ：A3 R&I：A+

### (ロ) 有利子負債と長期固定化比率の推移

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
短期借入金(百万円)(注1)(注3)	36,700	16,000	43,700	37,500	29,700	49,095
長期借入金(百万円)(注1)	25,500	36,900	36,900	38,800	43,650	31,100
投資法人債(百万円)(注1)	-	14,000	14,000	14,000	31,000	31,000
合計(注1)	62,200	66,900	94,600	90,300	104,350	111,195

長期固定比率(注2)(注4)	16.4%	36.2%	25.6%	52.3%	67.7%	64.2%
長期負債比率(注2)(注5)	41.0%	76.1%	53.8%	58.5%	71.5%	55.8%

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 各期末における1年以内返済予定長期借入金を含みます。

(注4) 有利子負債残高に占める固定金利負債(先日付の金利スワップ契約を含みます。)の比率をいいます。

(注5) 有利子負債残高に占める残存期間が1年超の有利子負債の比率をいいます。

#### (ハ) 返済期日の分散

平成20年2月末日時点における本投資法人の借入金及び投資法人債の返済予定は以下のとおりです。

また、平成20年2月末日時点における有利子負債の平均残存借入期間は2.3年となっています。なお、数値は小数点第2位を四捨五入しています。

(単位：百万円)

	第6期 (平成20年2月期)	第7期 (平成20年8月期)	第8期 (平成21年2月期)	第9期 (平成21年8月期)	第10期 (平成22年2月期)
借入金	-	18,900	30,195	-	5,700
投資法人債	-	-	-	-	-
合計	-	18,900	30,195	-	5,700

	第11期 (平成22年8月期)	第12期 (平成23年2月期)	第13期 (平成23年8月期)	第14期 (平成24年2月期)	第15期 (平成24年8月期)
借入金	-	8,000	-	-	6,400
投資法人債	-	14,000	-	-	12,000
合計	-	22,000	-	-	18,400

	第16期 (平成25年2月期)	第17期 (平成25年8月期)	第18期 (平成26年2月期)	第19期 (平成26年8月期)
借入金	11,000	-	-	-
投資法人債	-	-	-	5,000
合計	11,000	-	-	5,000

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### (ニ) コミットメントラインの設定状況(平成20年2月末日現在)

参加金融機関	借入 限度額	借入 実行残高	利率 (年率)	コミットメント期間	契約形態	摘要
中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 (注1)	70億円 (注2)	14億円 (注3)	1.20627%	平成19年7月13日 から 平成20年4月24日 まで	シンジケーション 方式	無担保・無保証

(注1) 「参加金融機関」欄に記載の参加金融機関につきましては、平成20年4月25日付で中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び住友信託銀行株式会社の3行に変更することにつき、平成20年4月18日開催の本投資法人の役員会において承認がなされております。

(注2) 「借入限度額」欄記載の借入限度額を、平成20年4月25日付で45億円とすることにつき、平成20年4月18日開催の本投資法人の役員会において承認がなされております。

(注3) 「借入実行残高」欄記載の借入れにつきましては、平成20年3月31日付で全額期限前弁済いたしました。

＜借入れの概要＞

平成20年２月末日時点における本投資法人の借入金の概要は以下のとおりです。

	区 分	前期末 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	平成20年2月 末日現在 残 高 (千円)	平均 利率 (注1)	返 済 期 限	使途	摘 要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2,099,610	－	2,099,610	－	1.24%	平成19年 11月30日	(注2)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	688,940	－	688,940	－	1.26%	平成19年 12月13日		
	中央三井信託銀行株式会社	1,049,750	－	1,049,750	－	1.28%	平成19年 12月21日		
	株式会社新生銀行	1,049,800	－	1,049,800	－				
	株式会社福岡銀行	656,130	－	656,130	－				
	株式会社北洋銀行	656,130	－	656,130	－				
	住友信託銀行株式会社	459,290	－	459,290	－				
	株式会社りそな銀行	328,070	－	328,070	－				
	株式会社百五銀行	328,070	－	328,070	－				
	三井住友海上火災保険株式会社	328,070	－	328,070	－				
	株式会社山口銀行	328,070	－	328,070	－				
	株式会社千葉銀行	328,070	－	328,070	－				
	株式会社新生銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.30%	平成20年 3月31日		
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.30%	平成20年 3月31日		
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社三井住友銀行	2,250,000	－	－	2,250,000	1.30%	平成20年 3月31日		
	株式会社りそな銀行	750,000	－	－	750,000	1.30%	平成20年 3月31日		
	中央三井信託銀行株式会社	－	1,100,000	－	1,100,000	1.30%	平成20年 10月17日		
	株式会社三井住友銀行	－	1,300,000	－	1,300,000				
	株式会社あおぞら銀行	－	1,100,000	－	1,100,000				
	株式会社千葉銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	中央三井信託銀行株式会社	－	2,100,000	－	2,100,000	1.27%	平成20年 3月31日	(注3)	
	中央三井信託銀行株式会社	－	700,000	－	700,000	1.30%	平成20年 3月31日		
	中央三井信託銀行株式会社	－	1,400,000	－	1,400,000	1.34%	平成20年 3月31日		
	株式会社あおぞら銀行	－	4,100,000	－	4,100,000	1.34%	平成20年 3月31日		
	みずほ信託銀行株式会社	－	3,000,000	－	3,000,000	1.18%	平成21年 1月30日	(注2)	
	株式会社りそな銀行	－	700,000	－	700,000				
	中央三井信託銀行株式会社	－	402,000	－	402,000	1.21%	平成20年 4月24日		
株式会社あおぞら銀行	－	299,000	－	299,000					
住友信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	－	200,000	－	200,000					
株式会社新生銀行	－	200,000	－	200,000					
株式会社りそな銀行	－	99,000	－	99,000					
小 計	17,500,000	17,900,000	8,300,000	27,100,000					



区 分	借入先	前期末 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	平成20年 2月 末日現在 残 高 (千円)	平均 利率 (注 1)	返 済 期 限	使 途	摘 要	
一年以内 返済予定 長期 借入金	中央三井信託銀行株式会社	4,226,143	—	4,226,143	—	0.90%	平成19年 12月17日	(注 2)	有担保	
	みずほ信託銀行株式会社	3,269,281	—	3,269,281	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,870,588	—	2,870,588	—					
	住友信託銀行株式会社	1,833,986	—	1,833,986	—					
	中央三井信託銀行株式会社	5,249,537	—	417,546	4,831,990	1.27%	平成20年 9月21日	(注 4)		
	株式会社あおぞら銀行	5,159,027	—	410,347	4,748,680					
	住友信託銀行株式会社	2,805,787	—	223,171	2,582,615					
	株式会社りそな銀行	2,715,277	—	215,972	2,499,305					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,715,277	—	215,972	2,499,305					
	株式会社百五銀行	905,092	—	71,990	833,101					
	株式会社みずほ銀行	4,000,000	—	—	4,000,000	1.19%	平成20年 12月18日	(注 5)		無担保
	小 計	35,750,000	—	13,755,000	21,995,000					
長期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000	1.28%	平成21年 12月18日	(注 5)	無担保	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,400,000	—	—	1,400,000					
	住友信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000					
	株式会社新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					
	中央三井信託銀行株式会社	800,000	—	—	800,000					
	農林中央金庫	5,000,000	—	—	5,000,000	1.80%	平成22年 12月17日			
	株式会社あおぞら銀行	3,000,000	—	—	3,000,000					
	株式会社三井住友銀行	2,900,000	—	—	2,900,000	1.95%	平成24年 3月26日	(注 2)		
	中央三井信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社	500,000	—	—	500,000					
	株式会社新生銀行	500,000	—	—	500,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	—	—	500,000					
	農林中央金庫	—	5,000,000	—	5,000,000	1.75%	平成24年 12月17日	(注 6)		
	中央三井信託銀行株式会社	—	2,000,000	—	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	—	2,000,000	—	2,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	—	1,000,000	—	1,000,000					
	住友信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000					
	小 計	20,100,000	11,000,000	—	31,100,000					
	合 計		73,350,000	28,900,000	22,055,000	80,195,000				

(注1) 「平均利率」は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第3位で四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

(注4) 資金使途は、短期借入金の返済及び不動産又は不動産信託受益権の購入資金等です。

(注5) 資金使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

(注6) 資金使途は、長期借入金の返済資金です。

## 2 投資対象

### (1) 資産の概要

#### ① 新規取得資産取得後ポートフォリオにかかる資産の概要

本投資法人は、新規取得資産取得後（注1）の時点において、合計110物件により構成されるポートフォリオ（以下「新規取得資産取得後ポートフォリオ」といいます。）を保有・運用します（注2）。本投資法人の新規取得資産取得後ポートフォリオにかかる不動産又は信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

（注1）「新規取得資産取得後」とは、本書の日付現在の予定に従い、新規取得資産を取得し、かつ、売却資産を売却した時点の意味します。以下同様です。

（注2）本書の日付以降、新規取得資産取得後の時点まで、本書に記載の資産取得及び資産売却を除き、新たな資産の取得を行わず、かついずれの保有資産も売却しないことを想定した場合です。

物件番号 (注1)	地域 (注2)	名称 (注3)	取得（予定）価格 (注4) (百万円)	比率 (注5)	鑑定評価額 (注6) (百万円)	取得（予定）日 (注7)
C-1	都心主要 エリア	NCR南青山	3,783	1.70%	4,041	平成16年12月15日
C-2		NCR西麻布ツインタワー	3,315	1.49%	3,343	平成16年12月17日
C-3		NCR西麻布	3,143	1.41%	3,207	平成16年12月15日
C-4		NCRお茶の水	2,300	1.03%	2,300	平成16年12月17日
C-5		NCR参宮橋	1,734	0.78%	1,752	平成16年12月15日
C-8		NCR日本橋イースト	1,622	0.73%	1,666	平成16年12月15日
C-9		NCR日本橋ウエスト	1,480	0.67%	1,477	平成16年12月15日
C-10		NCR銀座ツインⅠ	1,133	0.51%	1,166	平成16年12月15日
C-11		NCR銀座ツインⅡ	968	0.43%	1,002	平成16年12月15日
C-12		NCR原宿	1,220	0.55%	1,166	平成16年12月17日
C-14		NCR代々木上原	765	0.34%	753	平成16年12月17日
C-15		NCR千駄ヶ谷	695	0.31%	666	平成16年12月17日
C-16		NCR新宿7丁目	626	0.28%	595	平成16年12月17日
C-17		NCR市谷左内町	577	0.26%	562	平成16年12月17日
C-18		NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	0.55%	1,230	平成17年2月25日
C-19		NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	0.58%	1,290	平成17年2月25日
C-20		NCR新御茶ノ水	1,160	0.52%	1,160	平成17年2月25日
C-22		NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	0.75%	1,690	平成17年6月10日
C-23		NCR神保町Ⅱ	1,470	0.66%	1,470	平成17年7月5日
C-24		NCR銀座イーストⅢ	841	0.38%	864	平成17年7月5日
C-25		NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	1.41%	3,205	平成17年7月28日
C-27		NCR高輪台	1,180	0.53%	1,150	平成17年7月28日

物件番号 (注 1)	地域 (注 2)	名称 (注 3)	取得 (予定) 価 格 (注 4) (百万円)	比率 (注 5)	鑑定評価額 (注 6) (百万円)	取得 (予定) 日 (注 7)
C-28	都心主要 エリア	NCR日本橋人形町Ⅳ	842	0.38%	844	平成17年 7 月28日
C-29		NCR新宿御苑Ⅱ	580	0.26%	626	平成17年 7 月28日
C-30		NCR銀座イーストⅣ	510	0.23%	508	平成17年 7 月28日
C-31		NCR高輪台Ⅱ	1,530	0.69%	1,500	平成17年 9 月21日
C-32		NCR南麻布	840	0.38%	830	平成17年 9 月21日
C-33		NCR南麻布イースト	1,260	0.57%	1,367	平成17年12月26日
C-34		NCR銀座	4,000	1.80%	4,040	平成18年 4 月27日
C-35		NCR日本橋水天宮	3,332	1.50%	3,506	平成18年 4 月27日
C-36		NCR高輪	10,995	4.94%	11,000	平成18年 1 月11日
C-37		NCR東日本橋	4,930	2.22%	4,850	平成18年12月 1 日
C-38		カテリーナ三田 タワースイート (NCR)	16,200	7.28%	16,500	平成18年12月22日
C-39		NCR新宿	3,597	1.62%	3,650	平成20年 1 月30日
C-40 (M-5)		NCR目黒	1,050	0.47%	1,030	平成16年12月17日
C-41 (M-12)		NCR大塚	1,290	0.58%	1,290	平成17年 2 月25日
C-42 (M-17)		NCR自由が丘	1,470	0.66%	1,470	平成17年 7 月28日
C-43 (M-18)		NCR目白イースト	1,080	0.49%	1,090	平成17年 7 月29日
C-44 (M-20)		NCR池袋	3,227	1.45%	3,250	平成17年 9 月21日
C-45 (M-21)		NCR要町	1,360	0.61%	1,360	平成18年 1 月11日
C-46 (M-23)		NCR品川シーサイドタワー	9,350	4.20%	9,450	平成18年 6 月30日
C-47 (M-24)		NCR八雲	1,160	0.52%	1,180	平成18年12月 1 日
C-48 (M-26)		NCR戸越銀座	1,960	0.88%	2,060	平成18年12月13日
C-49 (M-32)		NCR池袋ブレイシャスタワー (仮称) (注 8)	27,691	12.44%	25,700	平成20年10月31日
C-50 (M-34)		NCR戸越駅前 (注 8)	2,050	0.92%	2,050	平成20年 3 月27日
計			135,638	60.95%		

物件番号 (注 1)	地域 (注 2)	名称 (注 3)	取得 (予定) 価 格 (注 4) (百万円)	比率 (注 5)	鑑定評価額 (注 6) (百万円)	取得 (予定) 日 (注 7)
M-2	東京23区 (都心主要 エリアを除 きます。)	NCR等々力	1,850	0.83%	1,840	平成16年12月15日
M-3		NCR本所吾妻橋	1,122	0.50%	1,175	平成16年12月15日
M-4		NCR北沢	1,070	0.48%	1,090	平成16年12月17日
M-8		NCR門前仲町	524	0.24%	576	平成16年12月15日
M-9		NCR田園調布	511	0.23%	482	平成16年12月17日
M-10		NCR根岸	356	0.16%	337	平成16年12月17日
M-11		NCR上池台	238	0.11%	223	平成16年12月17日
M-13		NCR森下	985	0.44%	990	平成17年 2 月25日
M-14		NCR若林公園	970	0.44%	962	平成17年 4 月21日
M-15		NCR浅草橋	870	0.39%	897	平成17年 4 月19日
M-19		NCR入谷	675	0.30%	674	平成17年 7 月29日
M-22		NCR上野タワー	2,990	1.34%	3,109	平成18年 2 月 1 日
M-25		NCR森下ウエスト	810	0.36%	845	平成19年 6 月29日
M-27		NCR三ノ輪	1,720	0.77%	1,720	平成19年 8 月21日
M-28		NCR自由が丘ウエス ト	720	0.32%	720	平成19年 8 月28日
M-29		NCR中野	1,250	0.56%	1,260	平成19年 8 月28日
M-30		NCR用賀	1,305	0.59%	1,310	平成19年10月19日
M-31		NCR住吉	1,170	0.53%	1,160	平成19年10月31日
M-33		NCR門前仲町イースト (仮称) (注 8)	2,965	1.33%	2,970	平成20年 8 月31日
M-35	NCR押上	1,267	0.57%	1,270	平成19年12月19日	
M-36	NCR蔵前 (注 8)	1,628	0.73%	1,651	平成20年 4 月23日	
計			24,996	11.23%		

物件番号 (注 1)	地域 (注 2)	名称 (注 3)	取得 (予定) 価 格 (注 4) (百万円)	比率 (注 5)	鑑定評価額 (注 6) (百万円)	取得 (予定) 日 (注 7)
G-1	東京圏	NCR横浜イースト	6,753	3.03%	7,153	平成16年12月15日
G-2		NCR船橋本町	1,083	0.49%	1,078	平成16年12月17日
G-3		SH 元住吉	1,058	0.48%	1,053	平成16年12月15日
G-4		NCR豊田	1,053	0.47%	1,038	平成16年12月15日
G-5		NCR西船橋	997	0.45%	997	平成16年12月17日
G-6		NCR舞浜	844	0.38%	837	平成16年12月17日
G-7		NCR市川妙典	769	0.35%	779	平成16年12月17日
G-8		NCR久米川	715	0.32%	673	平成16年12月17日
G-9		NCR浦安	653	0.29%	685	平成16年12月17日
G-10		NCR南行徳Ⅰ	648	0.29%	639	平成16年12月17日
G-11		NCR南行徳Ⅱ	447	0.20%	452	平成16年12月17日
G-12		NCR野毛山	469	0.21%	463	平成16年12月17日
G-13		NCR南林間	456	0.20%	461	平成16年12月17日
G-14		NCR湘南	445	0.20%	427	平成16年12月17日
G-15		LM淵野辺本町	222	0.10%	197	平成16年12月17日
G-16		LM東青梅第三	175	0.08%	160	平成16年12月17日
G-17		PT市川	620	0.28%	634	平成17年 7 月28日
G-18		PT塩焼	310	0.14%	328	平成17年 7 月28日
G-19		PT堀江	193	0.09%	201	平成17年 7 月28日
計			17,910	8.05%		

物件番号 (注 1)	地域 (注 2)	名称 (注 3)	取得 (予定) 価 格 (注 4) (百万円)	比率 (注 5)	鑑定評価額 (注 6) (百万円)	取得 (予定) 日 (注 7)
R-1	地方	NCR大通公園	726	0.33%	691	平成16年12月17日
R-2		五色山ハイツ	720	0.32%	678	平成16年12月15日
R-3		NCR西公園	379	0.17%	400	平成16年12月17日
R-4		NCR西大濠	258	0.12%	274	平成16年12月17日
R-5		NCR加古川	274	0.12%	268	平成16年12月17日
R-6		LM前橋西片貝	202	0.09%	182	平成16年12月17日
R-7		アブリーレ垂水	1,710	0.77%	1,710	平成17年 2 月25日
R-9		クレスト草津	3,830	1.72%	3,713	平成17年 6 月28日
R-10		NCR本町イースト	1,740	0.78%	1,768	平成17年12月 1 日
R-11		NCR新梅田	1,640	0.74%	1,725	平成17年12月1日
R-12		NCR静岡鷹匠	770	0.35%	824	平成18年 3 月30日
R-13		NCR阿倍野	5,400	2.43%	5,345	平成18年 4 月27日
R-14		NCR大手通	382	0.17%	393	平成18年 4 月27日
R-15		NCR栄	1,361	0.61%	1,400	平成19年 3 月23日
R-16		NCR日本橋高津	4,780	2.15%	4,780	平成18年 6 月30日
R-17		NCR円山裏参道	486	0.22%	517	平成19年 9 月27日
R-18		NCR円山表参道 (注 8)	2,045	0.92%	2,090	平成20年 3 月25日
R-19		NCR博多駅東 (注 9)	1,230	0.55%	1,250	平成19年11月30日
R-20		NCR心斎橋イーストタワー	4,693	2.11%	4,660	平成19年 3 月27日
R-21		NCR三宮	1,485	0.67%	1,490	平成19年 3 月27日
R-22		NCR勾当台公園	655	0.29%	630	平成19年 4 月26日
R-23		NCR一番町	965	0.43%	970	平成19年 7 月31日
R-24		NCR大町	842	0.38%	849	平成19年 8 月28日
R-25		NCR上町台	3,214	1.44%	3,180	平成19年 8 月20日
R-26		NCR肥後橋タワー	4,200	1.89%	4,030	平成19年10月19日
計			43,987	19.77%		
合計			222,531	100.00%		

(注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更(前記「1 事業の状況 (2) 運用ガイドラインの変更 ① 投資地域」をご参照下さい。)に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件番号」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。

(注2) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区(都心主要エリアを除きます。)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注3) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注4) 「取得(予定)価格」欄には、不動産売買契約又は不動産売買予約契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)に記載しています。金額は、百万円未満を四捨五入しています。

(注5) 「比率」欄には、新規取得資産取得後のポートフォリオの各取得(予定)価格が取得(予定)価格の合計額に占める割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注6) 鑑定評価額は、別段の記載がない限り、平成20年2月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。また、鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

(注7) 新規取得資産のうち、NCR門前仲町イースト（仮称）、NCR蔵前及びNCR池袋プレイシャスタワー（仮称）の受渡しは、上記「取得（予定）日」欄記載の日又は売主と本投資法人とが別途合意する日となります。

(注8) 平成20年2月末日現在取得予定であった「NCR戸越駅前」及び「NCR円山表参道」については、それぞれ平成20年2月1日及び平成20年2月26日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき記載しています。「NCR池袋プレイシャスタワー（仮称）」、「NCR門前仲町イースト（仮称）」及び「NCR蔵前」については、それぞれ平成19年10月31日、平成20年2月1日及び平成20年3月5日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(注9) NCR東比恵（仮称）の名称は、平成19年11月30日の取得完了後、NCR博多駅東となりました。

## ② 不動産及び信託不動産の概要

新規取得資産取得後ポートフォリオにかかる不動産又は信託不動産の名称、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率、住居タイプ別面積比率、間取り別戸数は以下のとおりです。

### <不動産及び信託不動産の概要>

物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積 (㎡) (注２)	賃貸面積 (㎡) (注３)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注４)	賃貸 戸数 (戸) (注５)	稼働率 (注６)	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  (戸)（注８）
							S	UF	F	P	その他	
C-1	NCR南青山	3,473.28	2,944.14	62	52	84.8%		100%				1DK(2)、1LDK(60)
C-2	NCR西麻布 ツインタワー	3,296.44	2,906.85	60	56	88.2%	27%	50%		11%	12%	1R(24)、1LDK(28)、 2LDK(4)、その他(4)
C-3	NCR西麻布	2,802.62	2,547.43	37	34	90.9%		33%		67%		1LDK(28)、1LDK+S(1)、 2LDK(7)、2LDK+S(1)
C-4	NCRお茶の水	2,507.30	2,381.64	44	42	95.0%	1%	85%	5%		8%	1R(1)、1LDK(38)、 2LDK(2)、その他(3)
C-5	NCR参宮橋	1,898.47	1,811.25	26	25	95.4%		12%	71%	17%		1LDK(5)、2LDK(12)、 2LDK+S(2)、3LDK(7)
C-8	NCR日本橋イース ト	1,940.94	1,913.35	62	61	98.6%	60%	40%				1K(43)、1LDK(19)
C-9	NCR日本橋ウエ スト	1,858.34	1,751.42	55	52	94.2%	75%	25%				1K(44)、1LDK(11)
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1,444.52	1,416.05	40	39	98.0%	12%	87%			2%	1K(6)、1DK(29)、 2DK(4)、その他(1)
C-11	NCR銀座ツインⅡ	1,244.54	1,166.99	33	31	93.8%		100%				1DK(22)、2DK(11)
C-12	NCR原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0%		89%	11%			LDK+S(4)、1LDK(5)、 1LDK+S(7)、2LDK(5)
C-14	NCR代々木上原	811.95	811.95	25	25	100.0%	9%	83%			8%	1K(3)、1DK(16)、 1LDK(4)、その他(2)
C-15	NCR千駄ヶ谷	803.03	636.14	21	17	79.2%	8%	69%	24%			1K(2)、1DK(11)、 1LDK(5)、2LDK(3)
C-16	NCR新宿７丁目	957.60	907.38	23	22	94.8%	19%	81%				1K(2)、1DK(8)、2DK(13)
C-17	NCR市谷左内町	694.16	694.16	21	21	100.0%	100%					1R(19)、1K(2)
C-18	NCR日本橋人形町 Ⅰ	1,747.90	1,706.95	32	31	97.7%		66%	34%			1LDK(8)、1LDK+S(16)、 2LDK(2)、3LDK(6)
C-19	NCR日本橋人形町 Ⅱ	1,826.80	1,826.80	38	38	100.0%		65%	35%			1DK(14)、1LDK(16)、 3LDK(8)
C-20	NCR新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0%		78%	22%			1DK(21)、1LDK+S(7)、 2LDK+S(2)、3LDK(2)



物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積 (㎡) (注２)	賃貸面積 (㎡) (注３)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注４)	賃貸 戸数 (戸) (注５)	稼働率 (注６)	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  (戸)（注８）
							S	UF	F	P	その他	
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	2,117.46	1,907.00	63	59	90.1%	65%	35%				1K(48)、1LDK(6)、 2DK(3)、2LDK(6)
C-23	NCR神保町Ⅱ	1,628.80	1,602.12	60	59	98.4%	100%					1K(60)
C-24	NCR銀座イーストⅢ	972.51	927.07	41	39	95.3%	87%	13%				1K(38)、1DK(3)
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0%	57%	43%				1R(43)、1K(22)、 1DK(38)、1LDK(3)、 2DK(2)
C-27	NCR高輪台	1,147.44	1,110.08	32	31	96.7%	22%	78%				1R(8)、1DK(8)、1LDK(16)
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0%	100%					1K(48)
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%					1K(27)
C-30	NCR銀座イーストⅣ	681.00	681.00	20	20	100.0%	7%	93%				1K(2)、1DK(16)、1LDK(2)
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,567.84	1,536.46	40	39	98.0%	23%	77%				1R(11)、1DK(9)、 1LDK(16)、2DK(1)、 2LDK(3)
C-32	NCR南麻布	882.67	734.88	24	20	83.3%	24%	76%				1R(8)、1K+S(1)、 1DK+S(5)、1DK(6)、 1LDK(4)
C-33	NCR南麻布イースト	1,217.92	1,157.55	40	38	95.0%	100%					1R(40)
C-34	NCR銀座	3,494.42	3,194.93	96	89	91.4%	37%	63%				1R(44)、1DK(12)、 1LDK(27)、1LDK+S(13)
C-35	NCR日本橋水天宮	4,602.95	4,169.37	88	80	90.6%		85%	15%			1LDK(66)、1LDK+S(11)、 2LDK(11)
C-36	NCR高輪	10,408.26	9,448.78	169	155	90.8%	8%	53%	22%	17%		1K(20)、1K+S(2)、 1LDK(97)、1LDK+S(2)、 2LDK(41)、2LDK+S(6)、 3LDK(1)
C-37	NCR東日本橋	6,442.28	6257.53	103	100	97.1%		37%	63%		1%	1LDK(12)、2LDK(38) 3LDK(48)、4LDK(3) その他(2)
C-38	カテリーナ三田 タワースイート (NCR)	17,553.76	16521.78	264 (759) (注９)	250	94.1%	1%	36%	47%	16%		1K(2)、1LDK(120)、 2LDK(77)、3LDK(65)

物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積 (㎡) (注２)	賃貸面積 (㎡) (注３)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注４)	賃貸 戸数 (戸) (注５)	稼働率 (注６)	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  (戸)（注８）
							S	UF	F	P	その他	
C-39	NCR新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0%	76%	22%			2%	1R(13)、1K(91)、 1DK(2)、1LDK(13)、 2DK(1)、その他(2)
C-40 (M-05)	NCR目黒	1,414.73	1,380.83	26	25	97.6%		95%	5%			1LDK(11)、1LDK+S(11)、 2LDK(3)、2LDK+S(1)
C-41 (M-12)	NCR大塚	1,784.50	1,747.54	54	53	97.9%	81%	19%				1R(2)、1K(43)、1K+S(9)
C-42 (M-17)	NCR自由が丘	1,472.47	1,427.24	40	39	96.9%	15%	85%				1R(6)、1K(1)、1DK(20)、 1LDK(11)、2LDK(2)
C-43 (M-18)	NCR目白イースト	1,658.90	1,535.41	29	27	92.6%		38%	62%			1DK(4)、1LDK+S(10)、 2DK(3)、1DK+S(1)、 2LDK(2)、3LDK(9)
C-44 (M-20)	NCR池袋	3,644.35	3,644.35	87	87	100.0%	10%	85%	5%			1K(12)、1DK(48)、 1LDK(13)、2DK(11)、 2LDK(1)、2LDK+S(1)、 3LDK(1)
C-45 (M-21)	NCR要町	1,624.06	1,579.46	73	71	97.3%	100%					1K(73)
C-46 (M-23)	NCR品川 シーサイドタワー	12,732.35	12,047.12	208	198	94.6%		37%	63%			1LDK(35)、2LDK(102)、 3LDK(70)、3LDK+S(1)
C-47 (M-24)	NCR八雲	1,276.91	1,072.92	18	15	84.0%		13%	77%	10%		1LDK(1)、1LDK+S(2) 2LDK(10)、3LDK(4) 3LDK+S(1)
C-48 (M-26)	NCR戸越銀座	2,682.22	2,559.25	80	76	95.4%	20%	80%				1K(27)、1DK(9) 1LDK+S(8)、1LDK(36)
C-49 (M-32)	NCR池袋プレイ シヤスタワー	25,122.06	-	404	-	-		40%	49%	11%	0%	1DK(32)、1LDK(121)、 1LDK+S(33)、2LDK(121)、 2LDK+S(7)、3LDK(89)、そ の他(1)
C-50 (M-34)	NCR戸越駅前	2,014.12	-	64	-	-	49%	38%			13%	1R(9)、1K(30)、 1DK(10)、1LDK(11)、 2DK(2)、その他(2)
計		146,504.46		3,060			17%	48%	28%	7%	1%	

物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積 (㎡) (注２)	賃貸面積 (㎡) (注３)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注４)	賃貸 戸数 (戸) (注５)	稼働率 (注６)	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  (戸)（注８）
							S	UF	F	P	その他	
M-2	NCR等々力	2,863.78	2,863.78	22	22	100.0%				100%		2LDK(5)、3LDK(14)、 4LDK(3)
M-3	NCR本所吾妻橋	2,255.88	2,106.20	35	33	93.4%		33%	63%	4%		1LDK(4)、1LDK+S(2)、 2LDK(10)、3LDK(18)、 4LDK(1)
M-4	NCR北沢	1,220.16	1,144.17	15	14	93.8%			100%			2LDK(3)、3LDK(12)
M-8	NCR門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0%	100%					1R(15)、1K(16)
M-9	NCR田園調布	1,066.08	1,066.08	17	17	100.0%		34%	66%			2LDK(6)、3LDK(11)
M-10	NCR根岸	594.79	537.36	12	11	90.3%		100%				1LDK(6)、2LDK(6)
M-11	NCR上池台	414.45	414.45	12	12	100.0%	57%	43%				1R(8)、1LDK(4)
M-13	NCR森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0%		100%				1DK(18)、1LDK(18)、 2LDK(2)
M-14	NCR若林公園	1,425.43	1,298.53	23	21	91.1%		35%	65%			1LDK(2)、2LDK(17)、 3LDK(4)
M-15	NCR浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0%		100%				1DK(8)、2DK(8)、 2LDK(16)
M-19	NCR入谷	1,415.15	1,415.15	22	22	100.0%		44%	56%			1LDK(11)、2LDK(11)
M-22	NCR上野タワー	4,197.66	4,010.78	102	98	95.5%	21%	77%			2%	1R(26)、1LDK(48)、 1LDK+S(13)、2LDK(13)、 その他(2)
M-25	NCR森下ウエスト	1,275.60	1,275.60	40	40	100.0%	100%					1K(40)

物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積 (㎡) (注２)	賃貸面積 (㎡) (注３)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注４)	賃貸 戸数 (戸) (注５)	稼働率 (注６)	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  (戸)（注８）
							S	UF	F	P	その他	
M-27	NCR三ノ輪	2,406.41	2,180.27	78	74	90.6%	56%	38%			6%	1R(28)、1K(26)、 1LDK(23)、その他(1)
M-28	NCR自由が丘 ウエスト	857.32	746.58	28	25	87.1%	61%	39%				1R(11)、1K(6) 1DK(4)、 1LDK(7)
M-29	NCR中野	1,613.86	1,613.86	42	42	100.0%	100%					1K(42)
M-30	NCR用賀	1,472.38	1,412.77	45	44	96.0%	47%	53%				1K(28)、1DK(1)、 1DK+S(3)、1LDK(12)、 2LDK(1)
M-31	NCR住吉	1,362.60	1,362.60	60	60	100.0%	100%					1K(60)
M-33	NCR門前仲町イースト (仮称)	3,038.98	-	94	-	-	54%	36%		3%	6%	1R(12)、1K(53)、 1LDK(24)、1LDK+S(2)、 2LDK(2)、その他(1)
M-35	NCR押上	1,785.24	1,785.24	60	60	100.0%	58%	42%				1R(12)、1K(30)、1DK(18)
M-36	NCR藏前	1,994.93	-	67	-	-	68%	32%				1K(51)、1DK(11)、 1LDK(5)
計		35,070.38		875			37%	39%	14%	9%	1%	

物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積 (㎡) (注２)	賃貸面積 (㎡) (注３)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注４)	賃貸 戸数 (戸) (注５)	稼働率 (注６)	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  (戸)（注８）
							S	UF	F	P	その他	
G-1	NCR横浜イースト	12,349.46	12,028.98	228	222	97.4%	15%	8%	77%			1R(72)、1LDK(18)、 1LDK+S(5)、2LDK(77)、 2LDK+S(8)、3LDK(43)、 4LDK(4)、その他(1)
G-2	NCR船橋本町	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0%	100%					1K(86)
G-3	SH元住吉	2,910.25	2,772.30	57(73) (注９)	54	95.3%	8%	34%	37%	15%	6%	1R(10)、1LDK(22)、 2LDK(3)、3LDK(14)、 4LDK(1)、その他(7)
G-4	NCR豊田	3,630.55	3,416.96	67	63	94.1%			100%			2DK(36)、3DK(26)、 3LDK(5)
G-5	NCR西船橋	1,597.32	1,577.60	81	80	98.8%	100%					1R(81)
G-6	NCR舞浜	1,287.72	1,266.72	61	60	98.4%	100%					1K(61)
G-7	NCR市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0%	100%					1K(58)
G-8	NCR久米川	2,013.93	1,953.93	31	30	97.0%			100%			2LDK+S(15)、3LDK(13)、 4LDK(3)
G-9	NCR浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0%	100%					1K(51)
G-10	NCR南行徳Ⅰ	1,031.81	968.48	49	46	93.9%	100%					1K(49)
G-11	NCR南行徳Ⅱ	724.63	683.27	35	33	94.3%	100%					1K(35)
G-12	NCR野毛山	744.90	744.9	30	30	100.0%	100%					1K(30)
G-13	NCR南林間	1,489.44	1,489.44	29	29	100.0%		2%	91%		7%	1DK(1)、1LDK+S(18)、 2DK(1)、2LDK(8)、 その他(1)
G-14	NCR湘南	1,082.28	911.28	19	16	84.2%			100%			2LDK(19)
G-15	LM淵野辺本町	997.92	997.92	15(26) (注９)	15	100.0%			100%			3LDK(15)
G-16	LM東青梅第三	659.03	500.18	33(61) (注９)	25	75.9%	100%					1R(33)
G-17	PT市川	876.89	876.89	40	40	100.0%	93%				7%	1K(39)、その他(1)
G-18	PT塩焼	583.76	518.88	36	32	88.9%	100%					1K(36)
G-19	PT堀江	374.33	289.43	22	17	77.3%	100%					1K(22)
計		36,143.15		1,028			38%	6%	54%	1%	1%	

物件番号	名称（注１）	賃貸可能 面積（㎡） （注２）	賃貸面積 （㎡） （注３）	賃貸 可能 戸数 （戸） （注４）	賃貸 戸数 （戸） （注５）	稼働率 （注６）	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数  （戸）（注８）
							S	UF	F	P	その他	
R-1	NCR大通公園	2,996.24	2,849.36	40	38	95.1%			100%			2LDK(8)、3LDK(32)
R-2	五色山ハイツ	2,253.34	2,253.34	33	33	100.0%			100%			3LDK(28)、4LDK(5)
R-3	NCR西公園	1,483.50	1,483.50	30	30	100.0%			100%			2LDK(30)
R-4	NCR西大濠	1,013.22	956.52	17	16	94.4%			100%			2LDK(15)、4LDK(2)
R-5	NCR加古川	1,888.02	1,888.02	34	34	100.0%			100%			2LDK(34)
R-6	LM前橋西片貝	1,284.45	1,204.26	23(40) (注９)	21	93.8%		3%	97%			1DK(1)、2DK(3)、 2DK+S(4)、2LDK+S(1)、 3DK(2)、3LDK(12)
R-7	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0%			100%			3LDK(99)
R-9	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0%	100%					1R(540)
R-10	NCR本町イースト	3,471.39	3,308.23	117	111	95.3%	85%	15%				1K(105)、1LDK(12)
R-11	NCR新梅田	3,279.90	3,032.52	108	100	92.5%	75%	25%				1K(88)、1DK(20)
R-12	NCR静岡鷹匠	1,731.52	1,731.52	45	45	100.0%		100%				1LDK(45)
R-13	NCR阿倍野	10,832.11	10,061.01	153	143	92.9%		4%	90%	6%		1LDK(10)、2LDK(20)、 3LDK(73)、4LDK(49)、 その他(1)
R-14	NCR大手通	860.48	723.00	31	26	84.0%	97%				3%	1K(30)、その他(1)
R-15	NCR栄	2,836.00	2,688.66	73	69	94.8%	76%	19%			5%	1R(12)、1K(48)、 1LDK(12)、その他(1)
R-16	NCR日本橋高津	9,334.47	8,755.85	262	247	93.8%	55%	13%	12%	21%		1R(91)、1DK(120)、 1LDK(15)、2LDK(25)、 2LDK+S(5)、3LDK(6)

物件番号	名称（注１）	賃貸可能面積（㎡） （注２）	賃貸面積（㎡） （注３）	賃貸可能戸数（戸） （注４）	賃貸戸数（戸） （注５）	稼働率 （注６）	住居タイプ別面積比率（注７）					間取り別戸数 （戸）（注８）
							S	UF	F	P	その他	
R-17	NCR円山裏参道	1,522.89	962.46	36	24	63.2%		42%	58%			1LDK(18)、1LDK+S(2)、 2LDK(16)
R-18	NCR円山表参道	6,100.31	-	146	-	-		60%	40%			1DK(52)、1LDK(47)、 2LDK(47)
R-19	NCR博多駅東	3,061.60	1,346.20	115	51	44.0%	81%	19%				1K(100)、1LDK(15)
R-20	NCR心斎橋 イーストタワー	8,747.40	7,901.63	133	121	90.3%		12%	84%	4%		1LDK(22)、2LDK(68)、 3LDK(35)、4LDK(8)
R-21	NCR三宮	3,071.60	3,044.89	112	111	99.1%	100%					1R(56)、1K(56)
R-22	NCR勾当台公園	1,684.10	1,644.08	50	49	97.6%	52%	48%				1K(30)、1LDK(20)
R-23	NCR一番町	2,800.32	2,726.10	68	66	97.3%	8%	68%	23%			1K(8)、1DK+S(24)、 1LDK(36)
R-24	NCR大町	2,149.08	2,149.08	72	72	100.0%	100%					1R(24)、1K(48)
R-25	NCR上町台	5,415.39	2,830.06	69	36	52.3%			100%			2LDK(6)、3LDK(35)、 4LDK(28)
R-26	NCR肥後橋タワー	6,230.20	5,558.16	194	173	89.21%	69%	31%				1K(154)、1LDK(40)
計		104,045.58		2,600			38%	15%	43%	3%	0%	
合計		321,763.57	-	7,563	-	-	28%	32%	35%	5%	1%	

（注１）「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾン  
ネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

（注２）「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分又は取得予定部分における賃貸が可能な面積を  
意味します。

（注３）「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成20年2月末日現在、実際にエンド・テナント（後記「⑤ 新規取得資産の概要  
（イ）個別資産毎の概要 b.「所在地」「土地」「建物」欄に関する説明」に定義されます。）との間で賃貸借契約が締結され、賃  
貸が行われている面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社（後記「⑤ 新規取得資産の概要（イ）  
個別資産毎の概要 b.「所在地」「土地」「建物」欄に関する説明」に定義されます。）とエンド・テナントとの間の賃貸借契約  
書に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、資産の前所有者又は現所有  
者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

（注４）「賃貸可能戸数」欄には、平成20年2月末日現在、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

（注５）「賃貸戸数」欄には、平成20年2月末日現在、エンド・テナントに対して賃貸されている戸数を記載しています。

（注６）「稼働率」欄は、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

（注７）「住居タイプ別面積比率」欄には、各住居タイプの住居の賃貸可能面積の合計が個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積の合計  
に占める割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。よって、上記の各数値の合計数値は必ずしも100%とはなりません。  
「住居タイプ別面積比率」欄に記載されている「S」はシングルタイプを、「UF」はアーバンファミリータイプを、「F」は  
ファミリータイプを、「P」はプレミアムタイプをそれぞれ表し、それぞれ参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファ  
ンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ① 基本方針（イ）ポートフォリオ構築方針 c. 住居タイプ構成」記載の分類に  
従って記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる面積の比率を記載しています。

（注８）「間取り別戸数」欄には、間取り別の賃貸可能戸数を記載しています。「間取り別戸数」欄に記載されている間取りは以下の分類に  
従って記載しています。

1 R : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅

- 1 K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅
- 1 K + S : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸（サービスルーム）によって構成された住宅
- 1（2又は3）DK : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室（2居室又は3居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）DK + S : 1（2又は3）DKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- LDK + S : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- 1（2、3又は4）LDK : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室（又は8畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所）及びその他の1居室（2居室、3居室又は4居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）LDK + S : 1（2又は3）LDKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- その他 : 店舗、事務所等、住居以外の用途

（注9）以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、当該資産に含まれる戸数を記載し、建物全体の戸数を括弧の中に記載しています。

カテリーナ三田タワースイート（NCR）、SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝



また、第5期末（平成19年8月末日）現在において本投資法人が保有の不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産は104物件であり、そのうち61物件に係る信託受益権に質権が設定されていました。その後、当該61物件のうち30物件に係る信託受益権上の質権は、被担保債権の弁済により平成19年12月17日付で消滅しました。かかる30物件（質権が第5期末後に消滅した物件）は以下のとおりです。なお、新規取得資産には、質権その他の担保権は設定されておりません。

地域（注1）	物件番号	名称（注2）
都心主要エリア	C-1	NCR南青山
	C-5	NCR参宮橋
	C-8	NCR日本橋イースト
	C-9	NCR日本橋ウエスト
	C-10	NCR銀座ツインⅠ
	C-11	NCR銀座ツインⅡ
	C-13	NCR三田
	C-14	NCR代々木上原
	C-15	NCR千駄ヶ谷
	C-16	NCR新宿7丁目
	C-17	NCR市谷左内町
東京23区（都心主要エリアを除きます。）	M-2	NCR等々力
	M-4	NCR北沢
	M-6	NCR洗足公園
	M-9	NCR田園調布
	M-10	NCR根岸
東京圏	G-3	SH元住吉
	G-4	NCR豊田
	G-5	NCR西船橋
	G-6	NCR舞浜
	G-8	NCR久米川
	G-10	NCR南行徳Ⅰ
	G-11	NCR南行徳Ⅱ
	G-12	NCR野毛山
	G-13	NCR南林間
	G-14	NCR湘南
地方	R-1	NCR大通公園
	R-3	NCR西公園
	R-4	NCR西大濠
	R-5	NCR加古川

（注1）「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区（都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

（注2）「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「SH」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

### ③ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社東京合同鑑定事務所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社東京カンテイ、三井不動産販売株式会社、東京建物株式会社又は財団法人日本不動産研究所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が、新規取得資産取得後ポートフォリオにかかる不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

#### < 鑑定評価書の概要 >

物件番号	名称（注１）	取得 （予定） 価格 （注２）	概要									価格時点	鑑定 会社 （注６）
			鑑定 評価額 及び 査定額 （百万円）	出来 上り 利回り （注３）	収益還元法					原価法			
					直接 還元価格 （百万円） （注４）	直接 還元 利回り （注５）	DCF 価格 （百万円） （注４）	割引率 （注５）	最終 還元 利回り （注５）	積算 価格 （百万円） （注４）			
C-1	NCR南青山	3,783	4,041	4.8%	4,084	4.7%	4,022	4.7%	5.0%	2,600	平成20年２月29日	T	
C-2	NCR西麻布ツイン タワー	3,315	3,343	4.7%	3,402	4.6%	3,318	4.9%	4.9%	2,605	平成20年２月29日	T	
C-3	NCR西麻布	3,143	3,207	4.7%	3,278	4.6%	3,177	4.9%	4.9%	3,223	平成20年２月29日	T	
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,300	5.0%	2,400	4.8%	2,220	5.0%	5.2%	1,500	平成20年２月29日	G	
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,752	4.8%	1,779	4.7%	1,740	4.9%	5.0%	2,741	平成20年２月29日	T	
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,666	4.8%	1,672	4.8%	1,664	4.9%	5.1%	898	平成20年２月29日	T	
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,477	4.7%	1,491	4.7%	1,471	4.9%	5.0%	920	平成20年２月29日	T	
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1,133	1,166	4.7%	1,172	4.7%	1,164	4.8%	5.0%	711	平成20年２月29日	T	
C-11	NCR銀座ツインⅡ	968	1,002	4.7%	1,008	4.7%	1,000	4.8%	5.0%	597	平成20年２月29日	T	
C-12	NCR原宿	1,220	1,200	4.9%	1,250	4.7%	1,140	5.0%	5.1%	1,160	平成20年２月29日	G	
C-14	NCR代々木上原	765	753	4.8%	775	4.7%	735	5.0%	5.1%	681	平成20年２月29日	G	
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	666	4.8%	682	4.7%	653	5.0%	5.1%	709	平成20年２月29日	G	
C-16	NCR新宿７丁目	626	595	5.0%	624	4.8%	570	5.0%	5.2%	596	平成20年２月29日	G	
C-17	NCR市谷左内町	577	562	4.9%	585	4.7%	539	5.0%	5.1%	511	平成20年２月29日	G	
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	1,230	5.0%	1,250	4.9%	1,210	5.0%	5.3%	692	平成20年２月29日	G	
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	1,290	5.0%	1,310	4.9%	1,280	5.0%	5.3%	718	平成20年２月29日	G	
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,160	4.8%	1,190	4.7%	1,130	5.0%	5.1%	1,009	平成20年２月29日	G	

物件番号	名称（注１）	取得 （予定） 価格 （注２）	概要									価格時点	鑑定 会社 （注６）
			鑑定 評価額 及び 査定額 （百万円）	出来 上り 利回り （注３）	収益還元法					原価法 積算 価格 （百万円） （注４）			
					直接 還元価格 （百万円） （注４）	直接 還元 利回り （注５）	DCF 価格 （百万円） （注４）	割引率 （注５）	最終 還元 利回り （注５）				
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	1,690	5.0%	1,720	4.9%	1,660	5.0%	5.3%	912	平成20年２月29日	G	
C-23	NCR神保町Ⅱ	1,470	1,470	4.9%	1,520	4.7%	1,420	5.0%	5.1%	1,000	平成20年２月29日	G	
C-24	NCR銀座イーストⅢ	841	864	4.9%	879	4.8%	848	5.0%	5.2%	574	平成20年２月29日	G	
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	3,205	4.8%	3,273	4.7%	3,176	4.9%	5.0%	2,043	平成20年２月29日	T	
C-27	NCR高輪台	1,180	1,150	4.9%	1,200	4.7%	1,090	5.0%	5.1%	955	平成20年２月29日	G	
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	842	844	4.9%	859	4.8%	839	4.6%	5.0%	548	平成20年２月29日	D	
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	580	626	4.7%	638	4.6%	621	4.7%	4.9%	422	平成20年２月29日	T	
C-30	NCR銀座イーストⅣ	510	508	4.9%	514	4.8%	506	4.6%	5.0%	363	平成20年２月29日	D	
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,530	1,500	4.9%	1,560	4.7%	1,430	5.0%	5.1%	1,260	平成20年２月29日	G	
C-32	NCR南麻布	840	830	4.9%	861	4.7%	799	5.0%	5.1%	740	平成20年２月29日	G	
C-33	NCR南麻布イースト	1,260	1,367	4.6%	1,375	4.6%	1,363	4.7%	4.9%	1,320	平成20年２月29日	T	
C-34	NCR銀座	4,000	4,040	4.7%	4,050	4.7%	4,020	4.4%	4.9%	3,520	平成20年２月29日	M	
C-35	NCR日本橋水天宮	3,332	3,506	4.9%	3,487	4.9%	3,514	4.9%	5.2%	2,118	平成20年２月29日	T	
C-36	NCR高輪	10,995	11,000	4.5%	11,100	4.5%	10,800	4.3%	4.8%	10,940	平成20年２月29日	M	
C-37	NCR東日本橋	4,930	4,850	4.6%	4,880	4.6%	4,850	4.4%	4.7%	4,090	平成20年２月29日	TT	
C-38	カテリーナ三田 タワースイート （NCR）	16,200	16,500	4.6%	16,600	4.6%	16,500	4.3%	4.7%	15,700	平成20年２月29日	TT	
C-39	NCR新宿	3,597	3,650	4.6%	3,680	4.6%	3,620	4.3%	4.7%	3,202	平成20年２月29日	M	
C-40	NCR目黒	1,050	1,030	5.0%	1,070	4.8%	991	5.0%	5.2%	687	平成20年２月29日	G	
C-41	NCR大塚	1,290	1,290	5.0%	1,310	4.9%	1,280	5.0%	5.3%	775	平成20年２月29日	G	
C-42	NCR自由が丘	1,470	1,470	4.8%	1,510	4.7%	1,420	5.0%	5.1%	1,450	平成20年２月29日	G	
C-43	NCR目白イースト	1,080	1,090	5.2%	1,140	5.0%	1,090	4.9%	5.2%	849	平成20年２月29日	K	
C-44	NCR池袋	3,227	3,250	4.7%	3,310	4.6%	3,240	4.4%	4.8%	1,950	平成20年２月29日	D	
C-45	NCR要町	1,360	1,360	4.8%	1,350	4.8%	1,360	4.6%	4.9%	962	平成20年２月29日	M	
C-46	NCR品川シーサイド タワー	9,350	9,450	5.0%	9,410	5.0%	9,480	4.7%	5.2%	6,680	平成20年２月29日	M	
C-47	NCR八雲	1,160	1,180	4.5%	1,170	4.5%	1,180	4.2%	4.7%	972	平成20年２月29日	M	
C-48	NCR戸越銀座	1,960	2,060	4.8%	2,080	4.8%	2,050	4.6%	5.0%	1,470	平成20年２月29日	D	
C-49	NCR池袋プレイシャ スタワー（仮称）	27,691	25,700	4.6%	26,300	4.5%	25,400	4.7%	4.8%	22,900	平成19年10月31日	T	
C-50	NCR戸越駅前	2,050	2,050	4.7%	2,070	4.7%	2,030	4.5%	4.9%	1,800	平成20年２月１日	F	

物件番号	名称（注１）	取得 （予定） 価格 （注２）	概要									価格時点	鑑定 会社 （注６）
			鑑定 評価額 及び 査定額 （百万円）	出来 上り 利回り （注３）	収益還元法					原価法			
					直接 還元価格 （百万円） （注４）	直接 還元 利回り （注５）	DCF 価格 （百万円） （注４）	割引率 （注５）	最終 還元 利回り （注５）	積算 価格 （百万円） （注４）			
M-2	NCR等々力	1,850	1,840	5.0%	1,910	4.8%	1,770	5.0%	5.2%	2,120	平成20年２月29日	G	
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122	1,175	5.0%	1,176	5.0%	1,174	5.0%	5.3%	808	平成20年２月29日	T	
M-4	NCR北沢	1,070	1,090	4.9%	1,130	4.7%	1,040	5.0%	5.1%	849	平成20年２月29日	G	
M-8	NCR門前仲町	524	576	5.2%	577	5.2%	576	5.2%	5.5%	316	平成20年２月29日	T	
M-9	NCR田園調布	511	482	5.0%	495	4.9%	470	5.2%	5.3%	788	平成20年２月29日	G	
M-10	NCR根岸	356	337	5.0%	352	4.8%	325	5.0%	5.2%	292	平成20年２月29日	G	
M-11	NCR上池台	238	223	6.2%	231	6.0%	214	6.2%	6.4%	155	平成20年２月29日	G	
M-13	NCR森下	985	990	4.9%	994	4.9%	987	5.0%	5.3%	564	平成20年２月29日	G	
M-14	NCR若林公園	970	962	4.8%	977	4.7%	955	4.5%	4.9%	930	平成20年２月29日	D	
M-15	NCR浅草橋	870	897	5.3%	921	5.2%	897	4.9%	5.7%	591	平成20年２月29日	C	
M-19	NCR入谷	675	674	5.3%	690	5.2%	674	5.0%	5.4%	562	平成20年２月29日	K	
M-22	NCR上野タワー	2,990	3,109	5.0%	3,094	5.0%	3,116	5.0%	5.3%	1,838	平成20年２月29日	T	
M-25	NCR森下ウエスト	810	845	5.2%	855	5.1%	835	5.0%	5.3%	549	平成20年２月29日	M	
M-27	NCR三ノ輪	1,720	1,720	5.1%	1,720	5.1%	1,710	4.9%	5.2%	1,376	平成20年２月29日	M	
M-28	NCR自由が丘ウエ スト	720	720	4.7%	723	4.7%	714	4.6%	4.8%	730	平成20年２月29日	M	
M-29	NCR中野	1,250	1,260	4.8%	1,270	4.8%	1,250	4.6%	5.0%	1,110	平成20年２月29日	F	
M-30	NCR用賀	1,305	1,310	4.8%	1,320	4.8%	1,300	5.0%	5.1%	1,130	平成20年２月29日	T	
M-31	NCR住吉	1,170	1,160	4.7%	1,160	4.7%	1,160	4.5%	4.8%	1,065	平成20年２月29日	M	
M-33	NCR門前仲町イース ト（仮称）	2,965	2,970	4.7%	3,000	4.7%	2,940	4.5%	4.9%	2,650	平成20年２月１日	F	
M-35	NCR押上	1,267	1,270	5.0%	1,280	5.0%	1,260	4.8%	5.2%	1,250	平成20年２月29日	M	
M-36	NCR蔵前	1,628	1,651	4.8%	1,657	4.8%	1,644	4.5%	4.9%	1,518	平成20年３月５日	M	
G-1	NCR横浜イースト	6,753	7,153	4.9%	7,147	4.9%	7,155	4.9%	5.2%	5,631	平成20年２月29日	T	
G-2	NCR船橋本町	1,083	1,078	5.2%	1,033	5.4%	1,097	5.5%	5.7%	386	平成20年２月29日	T	
G-3	SH元住吉	1,058	1,053	5.2%	1,048	5.2%	1,055	5.2%	5.5%	1,116	平成20年２月29日	T	
G-4	NCR豊田	1,053	1,038	6.0%	1,037	6.0%	1,038	6.1%	6.3%	844	平成20年２月29日	T	
G-5	NCR西船橋	997	997	5.5%	1,019	5.4%	983	5.5%	5.8%	565	平成20年２月29日	G	
G-6	NCR舞浜	844	837	5.4%	848	5.3%	832	5.3%	5.6%	478	平成20年２月29日	T	
G-7	NCR市川妙典	769	779	5.1%	747	5.3%	793	5.5%	5.7%	452	平成20年２月29日	T	
G-8	NCR久米川	715	673	5.7%	713	5.4%	633	5.5%	5.8%	700	平成20年２月29日	G	
G-9	NCR浦安	653	685	5.2%	667	5.3%	693	5.4%	5.7%	395	平成20年２月29日	T	
G-10	NCR南行徳Ⅰ	648	639	5.3%	639	5.3%	639	5.3%	5.6%	379	平成20年２月29日	T	
G-11	NCR南行徳Ⅱ	447	452	5.3%	451	5.3%	452	5.3%	5.6%	272	平成20年２月29日	T	
G-12	NCR野毛山	469	463	5.2%	473	5.1%	455	5.3%	5.5%	362	平成20年２月29日	G	
G-13	NCR南林間	456	461	5.4%	460	5.4%	463	5.5%	5.8%	428	平成20年２月29日	G	
G-14	NCR湘南	445	427	5.3%	437	5.2%	418	5.5%	5.6%	560	平成20年２月29日	G	
G-15	LM淵野辺本町	222	197	5.9%	204	5.7%	189	5.6%	6.1%	232	平成20年２月29日	G	
G-16	LM東青梅第三	175	160	5.5%	158	5.6%	165	5.5%	6.0%	149	平成20年２月29日	G	
G-17	P T市川	620	634	5.2%	647	5.1%	621	5.4%	5.5%	483	平成20年２月29日	G	
G-18	P T塩焼	310	328	5.8%	336	5.7%	320	5.8%	6.1%	305	平成20年２月29日	G	
G-19	P T堀江	193	201	5.8%	206	5.7%	195	5.8%	6.1%	154	平成20年２月29日	G	

物件番号	名称（注１）	取得 （予定） 価格 （注２）	概要								価格時点	鑑定 会社 （注６）
			鑑定 評価額 及び 査定額 （百万円）	出来 上り 利回り （注３）	収益還元法					原価法 積算 価格 （百万円） （注４）		
					直接 還元価格 （百万円） （注４）	直接 還元 利回り （注５）	DCF 価格 （百万円） （注４）	割引率 （注５）	最終 還元 利回り （注５）			
R-1	NCR大通公園	726	691	5.6%	681	5.7%	695	5.5%	6.0%	748	平成20年２月29日	T
R-2	五色山ハイツ	720	678	7.0%	684	6.9%	673	7.0%	7.3%	623	平成20年２月29日	G
R-3	NCR西公園	379	400	5.7%	403	5.7%	398	6.0%	6.0%	398	平成20年２月29日	T
R-4	NCR西大濠	258	274	5.7%	277	5.6%	272	6.0%	5.9%	343	平成20年２月29日	T
R-5	NCR加古川	274	268	7.8%	267	7.8%	268	7.9%	8.1%	589	平成20年２月29日	T
R-6	LM前橋西片貝	202	182	6.3%	187	6.1%	177	5.8%	6.5%	209	平成20年２月29日	G
R-7	アブリーレ垂水	1,710	1,710	6.3%	1,750	6.2%	1,670	6.5%	6.6%	1,680	平成20年２月29日	G
R-9	クレスト草津	3,830	3,713	6.5%	3,732	6.5%	3,705	6.7%	6.8%	2,359	平成20年２月29日	T
R-10	NCR本町イースト	1,740	1,768	5.3%	1,772	5.3%	1,766	5.5%	5.6%	1,253	平成20年２月29日	T
R-11	NCR新梅田	1,640	1,725	5.4%	1,732	5.4%	1,722	5.6%	5.7%	1,123	平成20年２月29日	T
R-12	NCR静岡鷹匠	770	824	6.3%	830	6.3%	818	6.5%	6.7%	571	平成20年２月29日	G
R-13	NCR阿倍野	5,400	5,345	5.1%	5,348	5.1%	5,344	5.3%	5.4%	4,372	平成20年２月29日	T
R-14	NCR大手通	382	393	5.5%	398	5.4%	391	5.6%	5.7%	320	平成20年２月29日	T
R-15	NCR栄	1,361	1,400	5.4%	1,430	5.3%	1,400	5.1%	5.5%	1,410	平成20年２月29日	K
R-16	NCR日本橋高津	4,780	4,780	5.0%	4,790	5.0%	4,760	4.8%	5.2%	3,930	平成20年２月29日	M
R-17	NCR円山裏参道	486	517	5.8%	517	5.8%	517	5.5%	6.0%	494	平成20年２月29日	M
R-18	NCR円山表参道	2,045	2,090	5.9%	2,140	5.8%	2,030	5.6%	6.0%	1,680	平成20年２月26日	M
R-19	NCR博多駅東	1,230	1,250	5.5%	1,280	5.4%	1,220	5.2%	5.7%	972	平成20年２月29日	M
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	4,693	4,660	5.4%	4,710	5.3%	4,660	5.1%	5.4%	5,370	平成20年２月29日	TT
R-21	NCR三宮	1,485	1,490	5.6%	1,500	5.5%	1,490	5.3%	5.7%	986	平成20年２月29日	D
R-22	NCR勾当台公園	655	630	5.6%	636	5.5%	628	5.3%	5.7%	627	平成20年２月29日	D
R-23	NCR一番町	965	970	5.6%	975	5.6%	968	5.4%	5.8%	1,060	平成20年２月29日	D
R-24	NCR大町	842	849	5.7%	864	5.6%	842	5.4%	5.8%	717	平成20年２月29日	D
R-25	NCR上町台	3,214	3,180	5.2%	3,260	5.1%	3,150	4.9%	5.3%	2,160	平成20年２月29日	D
R-26	NCR肥後橋タワー	4,200	4,030	5.2%	4,140	5.1%	4,030	5.0%	5.2%	3,730	平成20年２月29日	TT

（注１）「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

（注２）「取得（予定）価格」欄には、不動産売買契約、不動産売買予約契約又は信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

（注３）「出来上り利回り」欄には、各不動産又は各信託不動産に帰属する純利益（直接還元法NCF）を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第２位を四捨五入しています。

（注４）金額は百万円未満を四捨五入しています。

（注５）「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」については、小数点第２位を四捨五入しています。

（注６）「鑑定会社」欄に記載されている「C」は株式会社中央不動産鑑定所、「D」は大和不動産鑑定株式会社、「G」は株式会社東京合同鑑定事務所、「K」は株式会社東京カンテイ、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「TT」は東京建物株式会社、「M」は三井不動産販売株式会社、「F」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。これらの鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

#### ④ 建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリング・レポート（注１）をボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社、株式会社インデックス・コンサルティング又は株式会社竹中工務店から取得しています。また、応用アール・エム・エス株式会社から地震リスク分析報告書を取得しています（注２）。以下に記載されている数値は、新規取得資産取得後ポートフォリオにかかる建物エンジニアリング・レポートの概要です。

（注１）建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。建物エンジニアリング・レポートの記載

は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

(注2) 地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

物件 番号	名称 (注1)	修繕費 (千円) (注2)			建物再調 達価格 (百万円) (注2)	予想 損失率 (注3)	調査時点	調査会社
		緊急	1年 以内	取得後 12年間				
C-39	NCR新宿	0	0	16,820	885	6.8%	平成19年12月	株式会社インデックス コンサルティング
C-49	NCR池袋ブレイシャスタ ワー (仮称)	0	0	118,410	7,299	1.7%	平成19年11月	株式会社インデックス コンサルティング
C-50	NCR戸越駅前	0	0	10,790	564	—	平成19年12月	株式会社インデックス コンサルティング
M-30	NCR 用賀	0	0	6,600	367	15.4%	平成19年7月	株式会社インデックス コンサルティング
M-31	NCR 住吉	0	0	7,770	473	9.3%	平成19年10月	株式会社インデックス コンサルティング
M-33	NCR 門前仲町イースト (仮称)	0	0	14,770	846	6.2%	平成20年3月	株式会社インデックス コンサルティング
M-35	NCR 押上	0	0	9,000	538	14.4%	平成19年11月	株式会社インデックス コンサルティング
M-36	NCR 蔵前	0	0	9,740	575	12.7%	平成20年3月	株式会社インデックス コンサルティング
R-17	NCR 円山裏参道	0	0	7,390	290	1.1%	平成19年9月	株式会社インデックス コンサルティング
R-18	NCR 円山表参道	0	0	31,780	1,165	0.1%	平成20年3月	株式会社インデックス コンサルティング
R-19	NCR 博多駅東	0	0	14,840	623	0.1%未満	平成19年11月	株式会社インデックス コンサルティング
R-26	NCR 肥後橋タワー	600	0	34,030	1,561	5.7%	平成19年7月	株式会社インデックス コンサルティング

(注1) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2) 「修繕費」及び「建物再調達価格」については、不動産及び信託不動産の建物全体にかかる金額を記載しており、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「予想損失率」については、応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づき、同社により自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いて算出された地震による年超過確率約0.21% (再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当) における予想損失率です。

## ⑤ 新規取得資産の概要

### (イ) 個別資産毎の概要

第6期取得資産、第7期取得資産及び第8期取得資産にかかる不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

#### a. 「物件特性」欄に関する説明

- (i) 「物件特性」欄の記載は、原則として株式会社谷澤総合鑑定所、三井不動産販売株式会社、東京建物株式会社又は財団法人日本不動産研究所作成の各不動産又は各信託不動産にかかる鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
- (ii) 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

#### b. 「所在地」「土地」「建物」欄に関する説明

- (i) 「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- (ii) 「所有形態」欄には、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- (iii) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- (iv) 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (v) 「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (vi) 「建ぺい率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (vii) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (viii) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。  
R C：鉄筋コンクリート造、S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下
- (ix) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- (x) 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- (xi) 「PM会社」欄には、別段の記載がない限り、平成20年2月末日現在において、各不動産についてプロパティ・マネジメント業務を既に委託し、又はかかる不動産の取得後に委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (xii) 「サブリース会社」欄は、別段の記載がない限り、平成20年2月末日現在を基準に記載しています。
- (xiii) 「サブリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を本投資法人との間で締結している又は締結する予定の賃借人（以下「サブリース会社」と

います。)を記載しています。「サブリース会社」欄に記載されているニューシティ・リーシング・ワン有限会社は、株式会社ニューシティコーポレーション(以下「NCC」ということがあります。なお、NCC及びその意向を受けて設立された特別目的会社を以下「NCC等」と総称します。)の意向を受けて設立された特別目的会社です。

平成20年2月末日現在、以下に掲載の取得済みの各不動産については、原則として、株式会社ニューシティプロパティサービス(以下「NCPS」といいます。)及びニューシティ・リーシング・ワン有限会社をサブリース会社とするマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されています。本投資法人は、以下に掲載の取得済みの各不動産の全戸につき、原則として、各エンド・テナントの同意を得たうえ、マスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。従前の所有者(又は賃貸人)と賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナントについては、平成20年2月末日現在において、賃貸人の変更に対する同意が未取得であるため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、本投資法人とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。なお、本書において「エンド・テナント」とは、サブリース会社から転貸を受けている転借人及び本投資法人との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人(サブリース会社を除きます。)を併せたものをいいます。上記のサブリース会社との間のマスターリース契約においては、本投資法人がサブリース会社から収受する賃料は、サブリース会社がエンド・テナントから収受する賃料と実質的に同額となっており、賃料の保証がされていません。これらのサブリース会社との間の契約の詳細については、後記「(2) 主要なテナントの概要及び賃貸借の状況の全体概要 (イ) 主要なテナントの概要」をご参照下さい。

c. 「取得価格」欄に関する説明

取得価格、又は不動産売買契約若しくは不動産売買予約契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

d. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、当該資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項の作成にあたり、平成20年2月末日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- (ii) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- (iii) 本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの



＜個別物件の概要－第6期取得資産＞

物件番号： C-39    物件名称：ニューシティレジデンス新宿			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、都営新宿線及び東京メトロ丸の内線「新宿三丁目」駅からそれぞれ徒歩約2分及び約3分、丸の内線「新宿御苑前」から徒歩約4分、JR「新宿」駅から徒歩約8分に位置する、1Rから1DKを中心とした地下1階付地上15階建のマンションです。本物件は、最寄り駅である「新宿三丁目」駅及び「新宿御苑前」駅の2駅2路線が利用可能であると共に、大ターミナル駅である新宿駅からも徒歩圏内に位置し、交通利便性に優れています。また、周辺には伊勢丹や三越などの百貨店や新宿区役所、新宿御苑などの公共公益施設も所在する生活利便性にも優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者、学生等を中心とした通勤・通学者等の底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 東京都新宿区新宿二丁目6番11号		(地番) 東京都新宿区新宿二丁目6番2他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	417.90㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F/B1F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	3,630.19㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,150.80㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	122戸
取得価格（百万円）		3,597		建築年月日	平成19年11月29日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： M-30    物件名称：ニューシティレジデンス用賀			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約6分に位置する、1Kから1LDKを中心とした地上9階建のマンションです。本物件は最寄り駅である「用賀」駅より「渋谷」駅まで4駅（所要時間約10分）、「二子玉川」駅へは1駅（所要時間約2分）と交通利便性に優れています。また、周辺には高級デパートの高島屋やスーパーマーケットのオーケーストアがあるとともに、駒沢オリンピック公園・砦公園等の環境にも恵まれ、生活利便性と住環境を兼ね備えた立地であることから、これらを求める単身者、ディンクス等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号		(地番) 東京都世田谷区玉川台一丁目754番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	527.27㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,574.26㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,472.38㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	45戸
取得価格（百万円）		1,305		建築年月日	平成19年6月20日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80％ですが、近隣商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100％となっています。				

物件番号： M-31    物件名称：ニューシティレジデンス住吉			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、東京メトロ半蔵門線及び都営新宿線「住吉」駅から徒歩約1分に位置する、1Kを中心とした地上11階建のマンションです。本物件は最寄り駅である「住吉」駅より「大手町」駅まで4駅（所要時間約11分）と交通利便性に優れています。また、周辺にはスーパーマーケットのライフ、島忠等が所在する生活利便性に優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者、学生等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 東京都江東区住吉二丁目8番11号		(地番) 東京都江東区住吉二丁目7番24他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	299.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,551.43㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,362.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,170		建築年月日	平成19年9月7日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	
特記事項	不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： M-35    物件名称：ニューシティレジデンス押上			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、都営浅草線及び東京メトロ半蔵門線「押上」駅、東武伊勢崎線「業平橋」からそれぞれ約8分に位置する、1Rから1DKを中心とした地上11階建のマンションです。本物件は、最寄り駅である「押上」駅と「業平橋」駅の2駅2路線が利用可能であり主要ビジネスエリアである中央区方面へのアクセスが良く交通便利性に優れています。また、周辺には区役所等の公共施設や「隅田公園」があり居住環境も良好です。なお、平成23年開業予定の「新東京タワー（第2東京タワー）」をシンボルとして「押上・業平橋駅周辺戸地区画整理事業」が進行中であり大規模商業施設の建設をはじめ周辺環境の発展が期待されています。				
所在地	(住所) 東京都墨田区向島三丁目5番2号		(地番) 東京都墨田区向島三丁目4番5号他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	427.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%    300%/60%		延床面積	2,079.14㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,785.24㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,267		建築年月日	平成19年8月24日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	(注)	
特記事項	1. 不動産の北側道路（水戸街道）は都市計画道路（放13国道6号線）となっており、事業決定された場合現況敷地境界線から4.4m後退します。 2. 不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出し緩和措置を加味すると92.7%となります。（数値はエンジニアリングレポートによります） 3. 不動産にかかる土地の容積率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると451.45%になります。（数値はエンジニアリングレポートによります）				

(注) 本物件については、売主である株式会社青山メインランドとの間で賃貸借契約を締結し、株式会社青山メインランドは、本投資法人に賃料として一定の金額（1ヶ月：5,926,206円）を支払っておりますが、かかる賃貸借契約は平成20年6月18日に終了します。当該賃貸借契約終了後は、本投資法人は、サブリース会社に対して建物を一括して賃貸し、その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態により、本物件を運用することとなります。

物件番号： R-17    物件名称：ニューシティレジデンス円山裏参道			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約7分に位置する、1LDKと2LDKタイプを中心とした地上10階建のマンションです。本物件は、円山公園に至る「裏参道」とよばれる南1条通に面しており、周辺には札幌医科大学付属病院や円山公園等も所在する生活利便性に優れた立地です。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区 南二条西二十一丁目1番47号		(地番) 北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目55番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	532.43㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,891.08㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,522.89㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		486		建築年月日	平成19年8月15日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： R-19    物件名称：ニューシティレジデンス博多駅東			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は1K～1DKタイプを中心とする地上10階建のマンションです。交通機関としては市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約3分に位置し、「福岡空港」へ市営地下鉄空港線で1駅、約3分、「天神」駅へは3駅、約8分と交通利便性に優れています。周辺環境としては、本物件の北東側には御笠川、南西側には比恵公園が位置し、住環境が良好です。従って、交通利便性や住環境を重視する単身赴任者や、単身者層に底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区比恵町5番31号		(地番) 福岡県福岡市博多区比恵町134番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	734.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,471.66㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,061.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	115戸
取得価格（百万円）		1,230		建築年月日	平成19年11月6日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： R-26    物件名称：ニューシティレジデンス肥後橋タワー			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約2分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅から徒歩約7分に位置する、1K及び1LDKの地下1階付地上21階建のマンションです。また、本物件は大阪のビジネス・行政の中心である中之島及び淀屋橋の至近の立地で希少性が高いことに加え、周辺には阪神百貨店や大丸百貨店などの百貨店や大阪市役所、住友病院などの公共公益施設が所在する生活利便性に優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者やディンクス等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号		(地番) 大阪府大阪市西区土佐堀一丁目15番3他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,025.30㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、21F/B1F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	8,483.79㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	6,230.20㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	194戸
取得価格（百万円）		4,200		建築年月日	
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	1．不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2．不動産に土地の容積率は本来800%ですが、前面道路幅員による制限により651.60%となっています。				

＜個別物件の概要－第 7 期取得資産＞

物件番号： C-50    物件名称：ニューシティレジデンス戸越駅前			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、都営浅草線「戸越」駅から徒歩約 1 分及び東急池上線「戸越銀座」駅から徒歩約 3 分に位置する、1K を中心とした地上 6 階建のマンションです。本物件は、最寄り駅である「戸越」駅及び「戸越銀座」駅の 2 駅 2 路線が利用可能であり交通利便性に優れています。また、周辺には戸越銀座商店街も所在する生活利便性にも優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者、ディンクス等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 東京都品川区平塚一丁目 7 番 16 号		(地番) 東京都品川区平塚一丁目 923 番 10 他 6 筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,040.86㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	商業地域、準工業地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	500%/80%    200%/60%		延床面積	2,366.31㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,014.12㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	64戸
取得価格（百万円）		2,050		建築年月日	平成20年 1 月 17 日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	1. 不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると 62.51% となります。（数値はエンジニアリングレポートによります） 2. 不動産にかかる建物の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると 210.05% となります。（数値はエンジニアリングレポートによります）				

物件番号： M-36    物件名称：ニューシティレジデンス蔵前			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、都営浅草線及び大江戸線「蔵前」駅から約4分に位置する、1Kから1LDKを中心とした地上13階建のマンションです。最寄り駅までの近接性や交通利便性が極めて良好です。当該地は都心部に位置し、主要な商業・ビジネスエリアへのアクセスに恵まれているため、交通利便性や生活利便性を重視した単身者層、小人数世帯を中心に底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 東京都台東区蔵前三丁目9番4号		(地番) 東京都台東区蔵前三丁目10番12他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	341.19㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	2,676.20㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,994.93㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		1,628		建築年月日	平成20年2月19日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	1．不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2．不動産にかかる土地の一部について、本物件南側隣接地所有者および借地人（建物所有者）に対し避難通路、自転車置き場、駐車場、駐輪場を目途とした使用（無償）を認めております。				

物件番号： M-33    物件名称：ニューシティレジデンス 門前仲町イースト（仮称）			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は、都営大江戸線及び東京メトロ東西線「門前仲町」駅から徒歩約6分に位置する、1Rから1Kを中心とした地上10階建のマンションです。本物件は「門前仲町」駅より「大手町」駅へは3駅（所要時間約6分）、「汐留」駅へは4駅（所要時間約9分）と交通利便性に優れております。また、周辺にはスーパーイートヨーカドーがあるととも富岡八幡宮、木場公園等の環境にも恵まれ、生活利便性、職住近接性を求める単身者、ディンクス等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	（住所）東京都江東区富岡二丁目2番9号		（地番）東京都江東区富岡二丁目5番4他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	811.65㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,913.46㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,038.98㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	94戸
取得価格（百万円）		2,965		建築年月日	平成20年2月27日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社(予定)	
特記事項	不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、近隣商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： R-18    物件名称：ニューシティレジデンス円山表参道			特定資産の種類		不動産
物件特性	本物件は市営地下鉄東西線「西18丁目」駅から徒歩約7分に位置する、1LDKと2LDKタイプを中心とした地上14階建のマンションとなる予定です。本物件は、北海道神宮の表参道にあたる主要道路「宮の沢 北1条線」に面しており、周辺には札幌医科大学付属病院や円山公園、北海道立近代美術館等も所在する生活利便性に優れた立地です。「西18丁目」駅から徒歩札幌市中心部の「大通」駅へは市営地下鉄東西線で約4分と交通利便性にも優れており、利便性と良好な住環境を求める少人数世帯を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区 北一条西二十一丁目2番1号		(地番) 北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目46番29		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,583.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	7,783.57㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	6,100.31㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	146戸
取得価格（百万円）		2,045		建築年月日	平成20年2月12日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は90%となっています。				

＜個別物件の概要－第8期取得資産＞

物件番号： C-49    物件名称：ニューシティレジデンス池袋 プレイシャスタワー（仮称）			特定資産の種類		信託不動産
物件特性	本物件は、1DK・1LDK・2LDK・3LDKタイプと幅広い住戸プランを兼ね備えた、地下2階・地上32階建のタワー型分譲マンションです。総戸数は404戸におよぶランドマーク的な大型マンションであり同地域の他物件に比較して競争優位性を有するものと考えられます。JR線、東京メトロ線などが集積する東京有数のターミナルである「池袋」駅より徒歩約4分の至近距離に位置しており、交通の利便性が非常に高い立地となっています。池袋自体がオフィスビルと商業施設の混在する大都市であることに加え、上記交通機関の利用等によって、大手町・新宿・渋谷等のビジネス街、繁華街へのアクセスも容易であり、マンション立地として優位性が高いと考えられます。				
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋三丁目21番13号		（地番）東京都豊島区西池袋三丁目21番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	2,739.88㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、S 32F/B2F
	容積率/建ぺい率	800%/80% 600%/80%		延床面積	34,091.54㎡
受託者		住友信託銀行株式会社(予定)		賃貸可能面積	25,122.06㎡
信託期間満了日		未定		賃貸可能戸数	404戸
取得価格（百万円）		27,691		建築年月日	平成18年12月1日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)	
特記事項	1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来686.82%ですが、総合設計制度の特例により容積率は986.82%となっております。 3. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

## (2) 主要なテナントの概要及び賃貸借の状況の全体概要

### (イ) 主要なテナントの概要

#### a. 主要なテナントの一覧

取得済み資産にかかる不動産及び信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積と年間賃料総額は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

#### <主要なテナントの一覧>

(平成20年2月末日現在)

番号	テナント名 (注1)	業種 (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料総額 (百万円) (注3)
1	株式会社ニューシティ プロパティサービス	不動産管理業	129,109.69	5,545
2	ニューシティ・リーシング・ ワン有限会社	特別目的会社	61,448.92	2,282
3	ニューシティ・リーシング・ ツウ有限会社	特別目的会社	25,745.92	766
4	ニューシティ・リーシング・ フォー有限会社 (注4)	特別目的会社	17,490.52	662
5	ニューシティ・リーシング・ ファイヴ有限会社 (注4)	特別目的会社	13,140.06	636
6	ニューシティ・リーシング・ シックス有限会社 (注4)	特別目的会社	7,973.57	358
7	ニューシティ・レジデンス・ フォー有限会社 (注4)	特別目的会社	6,608.91	377
	主要なテナントの合計		261,517.59	10,627
	全体ポートフォリオの合計		269,848.08	10,822
	(全体のポートフォリオに占める比率)		96.91%	98.20%

(注1) サブリース会社であるニューシティ・リーシング・ワン有限会社、ニューシティ・リーシング・ツウ有限会社、ニューシティ・リーシング・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リーシング・シックス有限会社及びニューシティ・レジデンス・フォー有限会社の6社は、いずれも株式会社ニューシティコーポレーションの意向を受けて設立された特別目的会社であり、不動産の賃貸借及びそれに付随する業務のみを行う有限会社です。平成20年2月末日現在、保有する各不動産及び各信託不動産（アブリーレ垂水、NCR一番町及びNCR大町を除く。）について、上記6社及び株式会社ニューシティプロパティサービスの7社のうちいずれかの会社をサブリース会社としてマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されています。本投資法人は、保有する各不動産及び各信託不動産の全戸（アブリーレ垂水を除く。）につき、原則として、各エンド・テナントの同意を得た上、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。しかし、従前の所有者（又は賃貸人）と直接の賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナント



については、賃貸人の変更に対する同意を取得していないため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、本投資法人又は信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」は、平成20年2月末日現在における月間賃料を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。従って、各主要なテナントの「年間賃料総額」の合計が全体ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

(注4) 当該テナントは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占める「主要なテナント」には該当しませんが、上記(注1)記載のサブリース会社の一つであるため、ここに併せて記載しています。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記「a. 主要なテナントの一覧」記載のサブリース会社との間のマスターリース契約（一括賃貸借契約）は、いずれも第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約です（注1）。これらのサブリース会社から収受する賃料は、各サブリース会社が転借人（エンド・テナント）から収受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。また、本投資法人又は信託受託者は、かかるサブリース会社のいずれからも敷金・保証金を収受していません（注2）。かかるサブリース会社へ賃貸している物件名及び賃貸借契約の契約満了日は、それぞれ以下のとおりです。

（平成20年2月末日現在）

番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
1	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	NCR横浜イースト	平成21年4月27日
		NCR三田	平成21年4月27日
		NCR門前仲町	平成21年4月27日
		NCR等々力	平成20年7月22日
		NCR東日本橋	平成20年12月31日
		NCR八雲	平成20年12月31日
		NCR戸越銀座	平成20年12月31日
		NCR栄	平成20年3月22日
		NCR森下ウエスト	平成20年6月28日
		NCR三宮	平成20年6月30日
		NCR上町台	平成20年8月19日
		NCR三ノ輪	平成20年8月20日
		NCR自由が丘ウエスト	平成20年8月27日
		NCR中野	平成20年8月27日
		NCR用賀	平成20年10月18日
		NCR住吉	平成20年10月30日
		NCR円山裏参道	平成20年9月26日
		NCR博多駅東	平成20年11月30日
		NCR勾当台公園	平成20年4月25日
		NCR一番町	平成20年7月30日
2	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社	NCR大町	平成20年8月27日
		NCR肥後橋タワー	平成20年10月18日
		NCR新宿	平成21年1月31日
		NCR原宿	平成20年7月24日
		NCR西船橋	平成20年7月24日
		NCR目黒	平成20年7月24日
		NCR洗足公園	平成20年7月24日
		NCR久米川	平成20年7月24日
		NCR代々木上原	平成20年7月24日
		NCR千駄ヶ谷	平成20年7月24日
		NCR新宿7丁目	平成20年7月24日
		NCR市谷左内町	平成20年7月24日
		NCR田園調布	平成20年7月24日

番号	テナント名	物件名（注３）	契約満了日（注４）
2	ニューシティ・リーシング・ ツー株式会社	N C R 野毛山	平成20年 7 月24日
		N C R 湘南	平成20年 7 月24日
		N C R 根岸	平成20年 7 月24日
		N C R 上池台	平成20年 7 月24日
		N C R 南林間	平成20年 7 月24日
		N C R 大通公園	平成20年 7 月24日
		N C R 加古川	平成20年 7 月24日
		N C R 西公園	平成20年 7 月24日
		N C R 西大濠	平成20年 7 月24日
		L M 東青梅第三	平成20年 7 月24日
		L M 前橋西片貝	平成20年 7 月24日
		L M 淵野辺本町	平成20年 7 月24日
3	ニューシティ・レジデンス・ フォー株式会社	N C R 日本橋イースト	平成20年 7 月30日
		N C R 日本橋ウエスト	平成20年 7 月30日
		N C R 南青山	平成20年 7 月30日
4	ニューシティ・リーシング・ フォー株式会社	N C R 銀座ツインⅠ	平成20年11月20日
		N C R 銀座ツインⅡ	平成20年11月20日
		N C R 本所吾妻橋	平成21年 1 月19日
		N C R 豊田	平成21年 1 月21日
		N C R 西麻布	平成21年 1 月20日
		S H 元住吉	平成21年 2 月19日
		N C R 参宮橋	平成21年 2 月19日
		五色山ハイツ	平成21年 2 月19日
5	ニューシティ・リーシング・ ファイヴ株式会社	N C R お茶の水	平成21年 3 月10日
		N C R 北沢	平成21年 3 月10日
		N C R 西麻布ツインタワー	平成21年 3 月10日
		N C R 浦安	平成21年 3 月21日
		N C R 舞浜	平成21年 3 月21日
		N C R 南行徳Ⅰ	平成21年 3 月21日
		N C R 南行徳Ⅱ	平成21年 3 月21日
		N C R 船橋本町	平成21年 3 月21日
		N C R 市川妙典	平成21年 3 月21日
6	ニューシティ・リーシング・ シックス株式会社	N C R 日本橋人形町Ⅰ	平成22年12月10日
		N C R 日本橋人形町Ⅱ	平成22年12月10日
		N C R 新御茶ノ水	平成22年 9 月30日
		N C R 大塚	平成22年 9 月30日
		N C R 森下	平成22年10月15日
7	株式会社ニューシティプロパ ティサービス	N C R 日本橋人形町Ⅲ	平成23年 2 月 3 日
		N C R 神保町Ⅱ	平成25年 6 月30日
		N C R 銀座イーストⅢ	平成25年 6 月30日
		N C R 新宿御苑Ⅰ	平成25年 7 月31日

番号	テナント名	物件名（注３）	契約満了日（注４）
7	株式会社ニューシティプロパティサービス	N C R 高輪台	平成25年 7 月31日
		N C R 日本橋人形町Ⅳ	平成25年 7 月31日
		N C R 新宿御苑Ⅱ	平成25年 7 月31日
		N C R 銀座イーストⅣ	平成25年 7 月31日
		N C R 若林公園	平成25年 4 月20日
		N C R 浅草橋	平成25年 4 月18日
		N C R 学芸大学	平成25年 5 月31日
		N C R 自由が丘	平成25年 7 月31日
		N C R 目白イースト	平成25年 7 月31日
		N C R 入谷	平成25年 7 月31日
		P T 市川	平成25年 7 月31日
		P T 塩焼	平成25年 7 月31日
		P T 堀江	平成25年 7 月31日
		クレスト草津	平成25年 6 月30日
		N C R 高輪台Ⅱ	平成25年 9 月30日
		N C R 南麻布	平成25年 9 月30日
		N C R 池袋	平成25年 9 月30日
		N C R 本町イースト	平成25年12月31日
		N C R 新梅田	平成25年12月31日
		N C R 南麻布イースト	平成27年12月31日
		N C R 高輪	平成28年 1 月31日
		N C R 要町	平成28年 1 月31日
		N C R 上野タワー	平成26年 2 月28日
		N C R 静岡鷹匠	平成21年 3 月31日
		N C R 銀座	平成20年12月31日
		N C R 日本橋水天宮	平成20年12月31日
		N C R 阿倍野	平成20年12月31日
		N C R 大手通	平成20年12月31日
		N C R 品川シーサイドタワー	平成20年12月31日
		N C R 日本橋高津	平成20年12月31日
		カテリーナ三田 タワースイート（N C R）	平成20年12月31日
		N C R 心斎橋 イーストタワー	平成20年12月31日

（注１）本投資法人は、保有する各不動産及び各信託不動産（アブリール垂水を除きます。）の全戸につき、原則として、各エンド・テナントの同意を得た上、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約（一括賃貸借契約）の形式で上記サブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて資産運用を実行する意向です。当該同意の状況については、前記「a. 主要なテナントの一覧」記載の表の（注１）をご参照下さい。

（注２）平成20年２月末日現在、上記のサブリース会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金は預託されていませんが、かかるサブリース会社はエンド・テナントから敷金・保証金を受領し、それを本投資法人又は信託受託者に預託しています（但し、各エンド・テナントのうち、上記（注１）記載の同意をしていないエンド・テナントについては、本投資法人又は信託受託者との間の賃貸借契約が維持されるため、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金は本投資法人又は信託受託者の勘定で保管されています。）。

（注３）「物件名」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

（注４）上記のいずれの賃貸借契約において、対象となる不動産が信託不動産である場合、当該信託契約が終了又は延長された場合には、当該賃貸借契約も同様に終了又は延長されることになります。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

取得済み資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成20年2月末日現在)

テナントの総数の合計 (注1)	9
月額総賃料 (注2)	901,793,975円
敷金・保証金の合計 (注3)	1,580,899,647円
総賃貸可能面積 (注4)	287,833.25㎡
総賃貸面積 (注5)	269,848.08㎡
稼働率 (注6)	93.8%
総賃貸可能戸数 (注7)	6,875戸
賃貸戸数 (注8)	6,497戸

(注1) 「テナントの総数の合計」欄において、サブリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。

(注2) 「月額総賃料」欄には、原則として、平成20年2月末日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金の合計」欄については、原則として、平成20年2月末日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成20年2月末日時点における残高（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な総面積を意味します。

(注5) 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている総面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている総賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得済み資産の前所有者及び取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注6) 「稼働率」欄は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注7) 「総賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な総戸数を記載しています。

(注8) 「賃貸戸数」欄には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(ハ) 稼働率の推移

取得済み資産の稼働率の推移は以下のとおりです。

年月 項目	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末	平成17年 5月末	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末
総賃貸可能 面積 (㎡)	93,786.64	93,786.64	110,209.67	110,209.67	113,172.94	114,775.82	133,547.91	153,429.01	153,429.01
賃貸契約 面積 (㎡)	86,421.24	86,438.52	101,081.13	101,745.56	103,624.89	104,086.50	123,410.73	140,342.51	140,713.59
稼働率	92.1%	92.2%	91.7%	92.3%	91.6%	90.7%	92.4%	91.5%	91.7%
物件数	50	50	57	57	59	60	63	77	77
賃貸可能 戸数 (戸)	2,067	2,067	2,390	2,390	2,445	2,483	3,151	3,766	3,766

年月 項目	平成17年 9月末	平成17年 10月末	平成17年 11月末	平成17年 12月末	平成18年 1月末	平成18年 2月末	平成18年 3月末	平成18年 4月末	平成18年 5月末	平成18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末
総賃貸可能 面積 (㎡)	159,523.87	159,523.87	159,523.87	167,492.54	179,524.86	183,722.52	185,454.04	205,244.00	205,244.00	227,310.82	227,310.82	227,310.82
賃貸契約 面積 (㎡)	145,450.36	147,427.94	149,812.79	159,045.13	167,769.53	173,790.16	175,032.95	185,999.58	187,758.75	203,273.81	207,085.07	209,809.37
稼働率	91.2%	92.4%	93.9%	95.0%	93.5%	94.6%	94.4%	90.6%	91.5%	89.4%	91.1%	92.3%
物件数	80	80	80	83	85	86	87	91	91	93	93	93
賃貸可能 戸数 (戸)	3,917	3,917	3,917	4,182	4,424	4,526	4,571	4,939	4,939	5,409	5,409	5,409

年月 項目	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末
総賃貸可能 面積 (㎡)	227,310.82	218,598.35	218,598.35	246,553.52	246,553.52	246,553.52	261,208.52	262,892.62	262,892.62	260,966.39	263,766.71	276,209.31
賃貸契約 面積 (㎡)	212,880.57	205,527.22	206,843.35	221,821.98	228,049.69	232,178.25	237,891.09	241,545.80	242,929.97	244,868.62	250,915.41	254,215.88
稼働率	93.7%	94.0%	94.6%	90.0%	92.5%	94.2%	91.1%	91.9%	92.4%	93.8%	95.1%	92.0%
物件数	93	90	90	94	94	94	97	98	98	98	99	104
賃貸可能 戸数 (戸)	5,409	5,314	5,314	5,779	5,779	5,779	6,097	6,147	6,147	6,122	6,190	6,479

年月 項目	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末
総賃貸可能 面積 (㎡)	277,732.20	279,835.61	282,897.21	284,682.45	287,833.25	287,833.25
賃貸契約 面積 (㎡)	256,358.36	256,182.70	260,667.47	263,950.23	267,660.91	269,848.08
稼働率	92.3%	91.5%	92.1%	92.7%	93.0%	93.8%
物件数	105	105	106	107	108	108
賃貸可能 戸数 (戸)	6,515	6,578	6,693	6,753	6,875	6,875

(注1) 「総賃貸可能面積」とは、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注2)「賃貸契約面積」とは、「総賃貸可能面積」のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を意味します。

### (3) 主要な不動産の物件

取得済み資産のうち、平成20年2月分の賃料収入が、ポートフォリオ全体の賃料収入の10%以上を占める不動産の物件はありません。

### 3 投資主総会

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構（投資法人の統治に関する事項を含む。）（イ）投資主総会」に記載された事項に追加して、投資主総会に関する事項を記載するものです。

本投資法人は、第3回投資主総会を平成20年5月29日に開催することとし、また第3回投資主総会において議決権を行使すべき投資主を確定するための基準日を平成20年2月29日として、その旨公告しています。なお、本書による募集及び売出しに係る本投資法人の投資証券を取得した投資主は、当該投資証券につき、第3回投資主総会において議決権を有しません。



#### 4 本資産運用会社における組織の変更及び執行役員制度の導入

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」に記載された事項に追加して、本資産運用会社における組織の変更及び執行役員制度の導入に関する事項を記載するものです。

参照有価証券報告書提出後、平成20年4月1日付で、以下のとおり本資産運用会社における組織が変更され、また、執行役員制度の導入がありました。

##### (1) 組織の変更

###### (イ) 組織変更の目的

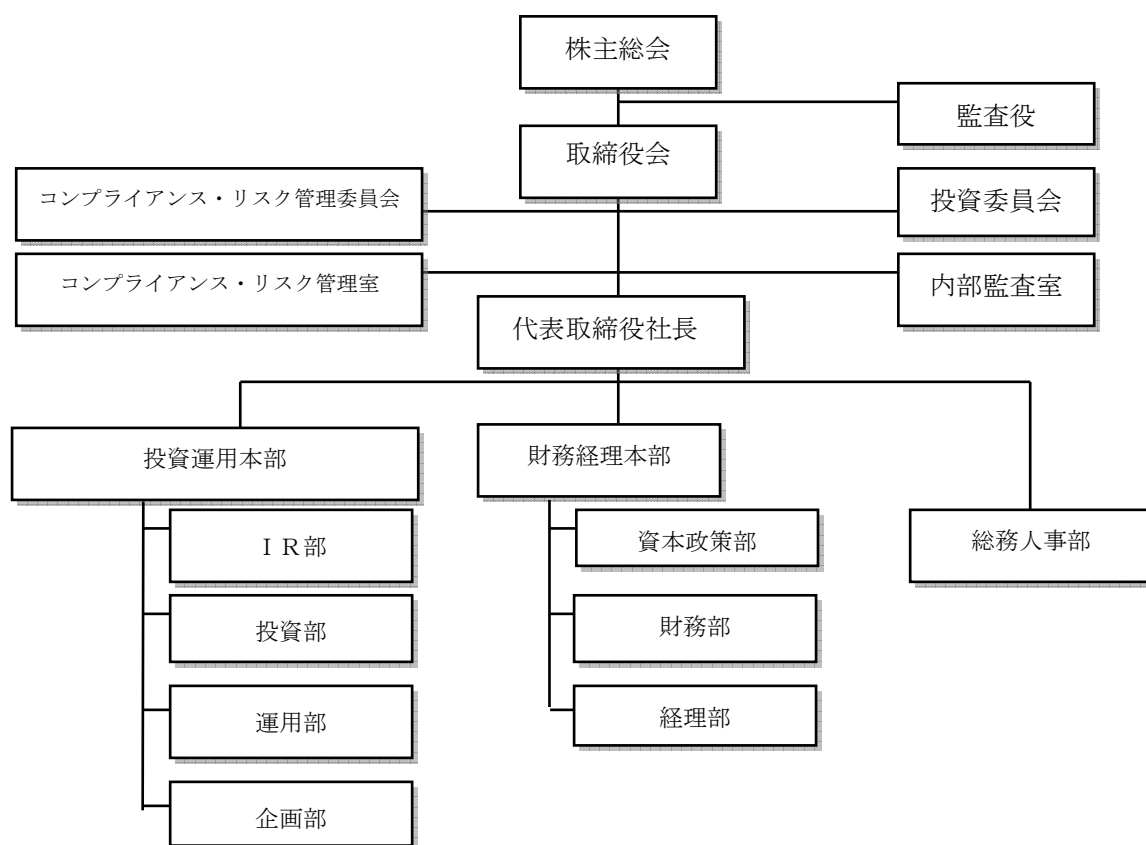
本資産運用会社の組織体制の強化と業務の効率化を目的として、組織の改編と担当業務の一部見直しを実施することといたしました。従来の投資アセットマネジメント本部、ファイナンス本部、企画総務本部を、それぞれ投資運用本部、財務経理本部、総務人事部として、3本部制から2本部制に統合・改編し、厳しい環境変化に対応できる組織体制の構築及び強化を図ります。

###### (ロ) 組織変更の主な内容

組織変更の主な内容は以下のとおりです。

- ・「投資アセットマネジメント本部 業務企画部」を発展させ「投資運用本部 企画部」に改組の上、経営企画機能を付加しました。
- ・「投資アセットマネジメント本部 リサーチ・IR部」を「投資運用本部 IR部」とし、投資家等のIR対応に専門化しました。
- ・「企画総務本部 企画部」を「財務経理本部 資本政策部」とし、エクイティ及びデットのファイナンス取扱い業務を財務経理本部に一本化しました。
- ・「企画総務本部 総務部」を「総務人事部」と改組し、人事業務を強化することにしました。

なお、変更後の組織図及び変更後の各組織が担当する業務の内容は、以下のとおりです。



[変更後の各組織が担当する業務の内容]

投資運用 本部	I R 部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人の投資主等に対する情報提供に関する事項</li> <li>② 本投資法人及び資産運用会社の広報に関する事項</li> <li>③ 情報適時開示に関する事項</li> <li>④ 前各号に付随する事項</li> </ul>
	投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人の資産運用のための個別不動産その他資産に係る基本的な投資方針・基準に関する事項</li> <li>② 投資スキーム及び投資手法に関する事項</li> <li>③ 本投資法人の資産運用のための個別不動産その他資産取得のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に係る契約締結に関する事項</li> <li>④ 本投資法人の資産運用のための個別不動産に係る市場性及び評価に関する事項</li> <li>⑤ 前各号に付随する事項</li> </ul>
	運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人の資産（以下「運用資産等」という。）の運用に係る契約締結等の業務に関する事項</li> <li>② 運用資産等の運用実績の評価に関する事項</li> <li>③ 運用資産等の資産運用計画その他運用方針及び計画に関する事項</li> <li>④ 本投資法人の保有する個別不動産の維持管理に関する事項</li> <li>⑤ 運用資産等に属する有価証券の議決権行使等に関する事項</li> <li>⑥ 運用資産等の処分の可否並びに処分価格、処分代り金の使途、処分交渉及び処分に係る契約締結に関する事項</li> <li>⑦ 運用資産等の計数情報管理及び分析に関する事項</li> <li>⑧ 資産運用に係る情報管理に関する事項</li> <li>⑨ 資産運用管理システムの開発・運営・保守管理に関する事項</li> <li>⑩ 資産運用に係る情報基盤（I T インフラ）の管理・構築に関する事項</li> </ul>
	企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 国内外の一般経済及び不動産・証券・金融等市場の動向等に係る調査及び分析に関する事項</li> <li>② 運用資産等の投資運用手法の研究・開発に関する事項</li> <li>③ 運用資産等のポートフォリオ分析に関する事項</li> <li>④ 資産運用委託契約の締結、変更又は解除に関する事項</li> <li>⑤ 本投資法人の資産の売買、賃貸、管理その他の運用等に係る諸記録の保管に関する事項</li> <li>⑥ 運用資産等に係る性能・品質の基準に関する事項</li> <li>⑦ 投資委員会の事務局に関する事項</li> <li>⑧ 当本部のコンプライアンス・リスク管理に関する事項</li> <li>⑨ 前各号に付随する事項</li> </ul>

財務経理本部	資本政策部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 投資法人の制度、法令等の調査・研究に関する事項</li> <li>② 資本政策の策定に関する事項</li> <li>③ 本投資法人の投資口発行に関する事項</li> <li>④ 本投資法人の機関運営（投資主総会）に係る一般事務受託者との連絡・調整に関する事項</li> <li>⑤ 諸官庁及び投資信託協会等との渉外に関する事項</li> <li>⑥ 有価証券報告書等の財務経理に係る開示書類に関する事項</li> <li>⑦ 前各号に付随する事項</li> </ul>
	財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人による借入若しくは借り換え又は投資法人債の発行を行う場合の金融機関との渉外に関する事項</li> <li>② 運用資産等の資金調達（投資法人債の発行及び借入れを含む。）に関する事項</li> <li>③ 本投資法人のための個別不動産その他資産取得の資金調達方法及び調達交渉に関する事項</li> <li>④ 投資法人債権者並びに投資証券及び投資法人債の販売を行う証券会社及び登録金融機関に対する情報提供に関する事項</li> <li>⑤ 本投資法人の投資主に対する収益の分配・配当に係る基本方針の策定・変更に関する事項</li> <li>⑥ 当本部のコンプライアンス・リスク管理に関する事項</li> <li>⑦ 前各号に付随する事項</li> </ul>
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 運用資産等の経理及び決算に関する事項</li> <li>② 運用資産等の収益の分配・分配金の支払いに関する事項</li> <li>③ 本投資法人の法定帳簿等帳簿・帳票類の写しの保管に関する事項</li> <li>④ 投資運用本部が保管する本投資法人の資産の売買、賃貸、管理その他の運用等に係る諸記録と本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者との間での諸帳票の照合作業に関する事項</li> <li>⑤ 資産運用会社の経理、予算及び決算に関する事項</li> <li>⑥ 前各号に付随する事項</li> </ul>
総務人事部		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 資産運用会社の経営全般についての企画・立案に関する事項</li> <li>② 資産運用会社の人事、給与、厚生、労務及び秘書に関する事項</li> <li>③ 資産運用会社の総務、文書及び管財に関する事項</li> <li>④ 諸規程・規則の制定・改廃に関する事項</li> <li>⑤ 資産運用会社の株式、株主及び株主総会に関する事項</li> <li>⑥ 取締役会の事務局に関する事項</li> <li>⑦ 外部の顧客からの苦情受付に関する事項</li> <li>⑧ 資産運用会社の法定帳簿等帳簿・帳票類その他重要な文書等の保管に関する事項</li> <li>⑨ 本投資法人の機関運営（役員会等）に係る一般事務受託者との連絡・調整に関する事項</li> <li>⑩ 当部のコンプライアンス・リスク管理に関する事項</li> <li>⑪ 前各号に付随する事項</li> </ul>

## (2) 執行役員制度の導入

本資産運用会社は、経営判断と業務執行の分離を明確にして迅速かつ効率的な経営を図るとともに、業務の遂行に優れた人材を業務執行責任者として登用し本資産運用会社の競争力を強化するため、執行役員制度を導入いたしました。

## (3) 諸規定の変更

本資産運用会社において、前記「(1) 組織の変更」に記載のとおり、組織の改編と担当業務の一部見直しを行うに当たり、平成20年4月1日付で、以下の諸規程を変更しています。

- (イ) 組織規程
- (ロ) 業務分掌規程
- (ハ) 職務権限規程
- (二) 苦情対策規程

## 5 本資産運用会社の役員の役職名の変更・重要な役職者の異動

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」に記載された本資産運用会社の役員及び重要な役職者の各状況について、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書の日付以後において発生した変更事項を記載したものです。

参照有価証券報告書提出後、以下のとおり本資産運用会社の役員の役職名の変更・重要な役職者の異動がありました。

### (1) 本資産運用会社の役員の役職名の変更

平成20年4月1日に本資産運用会社において組織変更が行われ、かつ執行役員制度が導入されたこと（前記「4 本資産運用会社における組織の変更及び執行役員制度の導入」をご参照下さい。）に伴い、同日付で、以下のとおり、本資産運用会社の役員の役職名の変更がありました。

氏名	新	旧
岩崎 和行	取締役、執行役員兼財務経理本部長	取締役兼ファイナンス本部長
大津 啓二	取締役、執行役員兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー	取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー
田尻 正明	取締役兼執行役員	取締役兼企画総務本部長

## (2) 本投資法人の重要な役職者の異動

平成20年3月6日付で、毛利泰造が本資産運用会社の投資アセットマネジメント本部長を退任し、本資産運用会社の代表取締役社長である新井潤が投資アセットマネジメント本部の業務を統括しておりました。その後、平成20年4月1日に本資産運用会社の組織変更（前記「4 本資産運用会社における組織の変更及び執行役員制度の導入」をご参照下さい。）により投資アセットマネジメント本部が投資運用本部に改組されたことに伴い、吉村克が、平成20年4月1日付にて就任致しました。

新たに就任した投資運用本部長の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
投資運用本部長	吉村 克	昭和56年4月	太平住宅株式会社 業務部
		昭和62年3月	三井不動産販売株式会社 不動産運用部鑑定課
		平成10年4月	同上 国際事業部 グループリーダー
		平成12年4月	同上 米国三井不動産販売株式会社に出向 シニアヴァイスプレジデント
		平成15年10月	同上 デューデリジェンス事業部 グループリーダー
		平成17年6月	株式会社ニューシティコーポレーション シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社に出向 投資アセットマネジメント部シニア アセットマネジャー
		平成18年6月	セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 エス・シー・ジェイ・インベストメント・マネジメント株式会社（現SCJ インベストメント・マネジメント株式会社）に出向 アセットマネジメント部 シニアマネージャ
		平成19年3月	同上 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 執行役員 同上 SCJインベストメント・マネジメント株式会社 アセットマネジメント部 部長
		平成20年4月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 投資運用本部長

## 6 課税上の取扱い

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された事項の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。但し、以下は平成20年3月31日付の税制の記述であり、その後の税制改正は反映されていません。

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する一般的な課税上の取扱いは以下のとおりです。税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。

### ① 個人投資主の税務

#### (イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。

但し、個人投資主が本投資法人から平成21年3月31日までの間に受取るべき分配金については、源泉徴収税率は10%（所得税7%、地方税3%）、平成21年4月1日以降に受取るべき分配金については20%（所得税15%、地方税5%）となっています。

なお、本投資法人の配当については、受取る金額にかかわらず源泉徴収のみで課税関係を終了させる配当所得申告不要制度の選択が可能です。従って、個人投資主が本投資法人から受取る分配金については、源泉徴収だけで納税手続を終了することができます。

但し、これらの特例は配当等の支払にかかる基準日における本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人については適用されません。

#### (ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記（イ）における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、資本の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額として取り扱われます。個人投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります（注2）。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には、株式等の譲渡所得として原則として下記（ハ）と同様の課税上の取扱いを受けます。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額です。



$$(注1) \text{ みなし配当} = \frac{\text{資本の払戻し額} - \frac{\text{投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額}}{\text{投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数}} \times \text{一定割合} \times \frac{\text{各投資主の資本の払戻し直前の保有投資口数}}{\text{投資法人の資本の払戻し直前の発行済投資口総数}}$$

$$* \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額（前期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本金等の額又は連結個別資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額）}} \quad (\text{小数点第3位未満を切上げ})$$

$$(注2) \text{ 譲渡収入の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額 (注1)}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} * \quad (\text{上記*と同じ})$$

なお、(注)のみなし配当の額及び一定割合については、本投資法人から各投資主に通知します。

#### (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合の税率は、平成20年12月31日までは、10%（所得税7%、地方税3%）、平成21年1月1日以降は20%（所得税15%、地方税5%）の税率により課税されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、ほかの株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額との通算は認められますが、株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失はほかの所得と通算することはできません。但し、証券会社等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

## ② 法人投資主の税務

#### (イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には20%の税率で源泉徴収されますが、この源泉税は所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、平成21年3月31日までに受取るべき分配金については、所得税の源泉徴収税率が7%、平成21年4月1日以後に受取るべき分配金については15%の税率に軽減されます。

#### (ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、資本の払戻しとして取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡にかかる収入金額として取り扱われます。各投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合

には譲渡損益として原則として（二）と同様の課税上の取扱いを受けます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

資本の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、資本の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

#### （ハ）投資口の期末評価方法

法人投資主による投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には期末日の時価で、売買目的以外の有価証券である場合には原価で評価されます。

#### （ニ）投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の課税所得の計算上、益金又は損金として計上されます。

### ③ 本投資法人の税務

#### （イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。が、そのための主な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定するものに限り。）からのものであること。
- d. 事業年度終了時に同族会社に該当していないこと。
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f. 投資法人の事業年度終了時において、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定するものに限り。）のみによって所有されているものであること。

#### （ロ）不動産流通税の軽減措置

##### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されます。なお、平成18年4月1日から平成20年5月31日まで

は、土地に関する部分は税率が1%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を75%以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成18年4月1日から平成20年5月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対し4%の税率により課されます。なお、この税率は、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%となります。但し、規約において、資産の運用の方針として、「特定不動産の割合」を75%以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間その課税が行われないこととなりました。

## 7 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載されたリスクの全文を記載しております。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。但し、後記「(1) リスク要因 ⑤ 税制等に関するリスク」の記載は平成20年3月31日付の税制に基づく記述であり、その後の税制改正は反映されていません。

### (1) リスク要因

以下には、本投資証券及び本投資法人の発行する投資法人債（以下「投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在取得し又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 ハ. 個別資産の概要」並びに前記「2 投資対象 (1) 資産の概要 ⑤ 新規取得資産の概要 (イ) 個別資産毎の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、本投資証券の分配金の額が減少し、又は投資法人債の元利金の支払いが遅延する可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「7 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本「7 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

### ① 一般的なリスク

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

### ② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) NCCへの依存に関するリスク
- (ホ) 本資産運用会社に関するリスク
- (ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ト) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (リ) 本投資法人や本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ヌ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (ル) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ヲ) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- (ワ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (カ) 資産取得・売却に関するリスク

### ③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ヘ) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令等の変更に関するリスク
- (チ) 区分所有物件に関するリスク
- (リ) 共有物件に関するリスク
- (ヌ) 借地物件に関するリスク
- (ル) 開発物件に関するリスク
- (ヲ) 鑑定評価額に関するリスク
- (ワ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (カ) マスターリースに関するリスク
- (ヨ) 賃料の減額に関するリスク
- (タ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (レ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (ソ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (ツ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ネ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (ナ) 有害物質にかかるリスク
- (ラ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (ム) テナントの支払能力に関するリスク
- (ウ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヰ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

### ④ 不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託の受益権の流動性にかかるリスク
- (ハ) 信託受託者にかかるリスク
- (ニ) 専門家報告書等に関するリスク

## ⑤ 税制等に関するリスク

- (イ) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ) 保証金、建設協力金、敷金に関するリスク
- (ホ) 同族会社に該当するリスク
- (ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ト) 税制変更に関するリスク
- (チ) 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (リ) 借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク
- (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク

## ① 一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

- (ロ) 本投資証券の払戻しが無いことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

- (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する

時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

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

## (二) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、ほかの資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。なお、本書による第三者割当にかかる本投資口に関する転売等につき、特段の制限はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び不動産を信託財産とする信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

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

そのほか、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に対して監督官庁等による行政処分や行政処分を求める勧告が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

## (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は、当該追加発行において所要の口数を追加的に取得しない限り、希薄化することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

## (ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2

投資方針（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト）ＬＴＶに関するリスク

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

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

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

## ② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産にかかる賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク（ワ）わが国における賃貸借契約に関するリスク及び（ヨ）賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照下さい。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されとは限りません。

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

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

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光



熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記「③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク （タ）不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照下さい。）。

（注）建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を延長させるための支出をいいます。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

#### （ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記「⑤ 税制等に関するリスク （イ） 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件の下に担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引下げられた場合又はほかの借入れを行う場合等、一定の条件の下に不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、

不動産関連資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期が到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

#### (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき金融商品取引法又は投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

#### (ニ) NCCへの依存に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、NCCとの間で、不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書を締結しており、同協定書に基づいて、同社より、物件情報の提供及び業務支援を受けています。これにより、本投資法人及び本資産運用会社は、NCCと密接な関係を持ち、本投資法人による安定した収益の確保と成長を目指しますが、同時に同社

の影響を受けやすい状態になっているといえます。

従って、本投資法人及び本資産運用会社とNCCとのかかる関係が継続できない場合、又はNCCの財務状態が悪化した場合には本投資法人の収益や成長等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ホ) 本資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、本資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て本資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったときその他一定の場合には本資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。本資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、本資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記（ハ）に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

#### (ヘ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。特に、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント業務をNCPSに原則として全て委託する方針であるため、本投資法人の資産管理はNCPSの業務遂行能力に強く依拠しています。よってプロパティ・マネジメント会社、特にNCPSの業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

#### (ト) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。なお、本投資法人においては執行役員が本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しております。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

(なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。)

(チ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか（金融商品取引法第42条）、本投資法人の利益を害することを内容とした運用を行うこと等が明示的に禁止されています（金融商品取引法第42条の2）。

しかしながら、本資産運用会社はほかの投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

また、本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)

（4）投資法人の機構」及び参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)

本資産運用会社の大株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行うほかの会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、本資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

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

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

(リ) 本投資法人や本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成16年9月及び平成15年5月に設立されたものであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価することは難しいものと思われます。このことは、将来の運用成果等を予測することが難しいことを意味します。

(ヌ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その

重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引（注）に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、本資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は科されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されないおそれがあります。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

（注）上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不正な証券取引で、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。但し、投資法人では法令上は規制されていません。

#### （ル）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があります。また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （ヲ）投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。従って、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかつたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

#### （ワ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

なお、本資産運用会社は、平成20年2月29日付で運用ガイドラインの変更を行いました。  
運用ガイドラインの主要な変更内容及び変更の理由につきましては、前記「1 事業の状況（2）運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。

**（カ）資産取得・売却に関するリスク**

本投資法人は、現に保有する運用資産及び当該資産のみを取得・保有することを目的として組成されたものではありません。本投資法人は、常に新たな資産取得に向けた市場調査と資産取得の提案及び売却情報の入手に努めており、必要に応じ、潜在的な売主又は買主との間で交渉を行っています。その結果、新たな資産の取得又は売却が決定された場合には、適時開示に努めます。従って、例えば、かかる資産取得又は売却の決定が、本書の提出の直後に公表される場合もあり得ます。

また、資産取得に際し、実際に合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の関係権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。資産取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できません。それらの結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

**③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク**

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（規約第29条）」に記載のとおり、不動産関連資産等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

また、本投資法人は、将来、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接にあてはまることになります。

**（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク**

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほかに、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できな

い可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産関連資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。また、本投資法人は、NCC等からその意向に沿った形で物件取得を実現できない可能性もあります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、ほかの不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

#### (二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任（注）を負担させることとしています。（但し、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。）しかし、建物状況評価報告書等の作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（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570条但書）。）。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投

資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があります、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に特別目的会社から不動産関連資産を取得する予定であり、本投資法人が取得を予定している信託受益権の購入にかかる停止条件付信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負っています。

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

(注) 民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。

#### (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

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

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ヘ) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して



地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

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

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（注）「建ぺい率」とは、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建ぺい率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。「容積率」とは、建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。また、「用途地域」とは、都市計画法第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。

#### （ト）法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （チ）区分所有物件に関するリスク

区分所有建物（注）とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

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

（注）一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者を区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。

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

加えて、ほかの区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、ほかの区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該ほかの区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（注）（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（注）区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。

#### （リ）共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、ほかの共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当

該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、ほかの共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産、会社更生手続又は民事再生手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます（破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産にかかる賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、ほかの共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらずほかの共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、ほかの共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉をほかの共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

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

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(ヌ) 借地物件に関するリスク

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

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

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

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

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

(ル) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ③投資基準（ロ）取得基準 f. 開発物件」に記載のとおり、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。但し、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結した上で、投資することがあります。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- a. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- d. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- e. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- f. 開発過程において事故が生じる可能性。
- g. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投

資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

#### (フ) 鑑定評価額に関するリスク

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

#### (ワ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居そのほかの賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

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

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

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

#### (カ) マスターリースに関するリスク

本投資法人の保有する不動産又は信託不動産においては、賃借人（サブリース会社）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結して建物を一括して貸借するとともに賃貸管理業務を受託し、

その上で各貸室を第三者に対して転貸する、いわゆるサブリースの運用形態をとっているものが多くあります。サブリース会社の財務状態が悪化した場合、サブリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞るほか、賃貸管理その他サブリース会社としての機能に支障をきたして不動産又は信託不動産の稼働率が低下する可能性があります、本投資法人の収入が減少するおそれがあります。

#### (ヨ) 賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

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

#### (タ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

#### (レ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人

の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

#### （ソ）不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります、また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （ツ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （1）投資方針 ④ 運営管理方針」をご参照下さい。

#### （ネ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています（民法717条第1項但書）。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社

により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ナ) 有害物質にかかるリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やP C Bが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベスト等を使用している若しくは使用している可能性のある建物が、取得済みの不動産に含まれています。

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

(ラ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」及び本書記載の投資方針に記載された投資方針に基づき運用を行います。その投資対象とする不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ル) テナントの支払能力に関するリスク

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選



定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

#### (ウ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売却についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

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

#### (ハ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、運用不動産の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

### ④ 不動産関連資産—信託受益権特有のリスク

#### (イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは受益権を有する者をいい（信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）第2条第6項。なお、以下、平成19年9月30日施行の同法を「新信託法」といい、新信託法施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。）、信託契約等の信託行為に基づいて信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産にかかる給付をすべきものにかかる債権等を有します。また、不動産信託においては、信託の清算の際の残余財産受益者等として、残余財産の給付を内容とする債権の受益者や、残余財産の帰属すべき者として指定されることが通常です。

旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益権に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあります（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。この場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

#### （ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されることがあります。さらに、譲渡する信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては、原則として、債権譲渡と同様の譲渡方法によることになるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

#### （ハ）信託受託者にかかるリスク

##### a. 信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

旧信託法上、受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられていました。信託受託者が破産した場合、旧信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、旧信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもありました（破産法第34条第1項）。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさ

られないものと考えられていました。

新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託の公示（信託の登記）がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

#### b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条本文）、また、新信託法は、受託者の権限違反行為や利益相反行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第1項及び第2項、第31条第6項及び第7項）、一定の場合には取消権が認められない等、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されと考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

### (二) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

また、不動産に関して算出される予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。予想損失率は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる場合があります。

## ⑤ 税制等に関するリスク

### (イ) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」並びに前記「6 課税上の取扱い」をご参照下さい。

### (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「90%超支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

### (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。また、過年度における90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

### (ニ) 保証金、建設協力金、敷金に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令における「投資法人に係る課税の特例」に規定するものに限ります。以下⑤において「適格機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。従って、保証金、建設協力金又は敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。また、敷引き、償却等の取扱いに関して会計・税務の取扱いが異なった場合には、追加で税負担が発生し、又は利益配当等の損金算入要件が満たせない可能性があります。

### (ホ) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと

(発行済投資口の総口数等の50%超が上位3位以内の投資主グループ等によって保有されていないこと)とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、投資法人の規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があり、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用が認められています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更等され若しくは軽減措置が廃止された場合にはこの軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ト) 税制変更に関するリスク

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

(チ) 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、事業年度終了の時に発行済投資口が50人以上の投資主によって所有されていること、又は、適格機関投資家のみによって所有されていることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、投資口を所有する投資主が50人未満になる可能性があります。

(リ) 借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により上記適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヌ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第2期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

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

## **（２）投資リスクに対する管理体制**

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

### **① 本資産運用会社の体制**

（イ）本資産運用会社は、本資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「運用ガイドライン」を遵守すること並びに本資産運用会社のコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス・リスク管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、利害関係者との本投資法人の間の取引については、本資産運用会社の取締役会に付され、取締役の全員が出席の上、出席取締役全員一致をもって取引にかかる議案を決するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についての社内規程を定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、委員会を設け、運用にかかる年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するコンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・リスク管理委員会を設け、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。

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

### **② 本投資法人の体制**

本投資法人は、３か月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずる恐れがあります。

## 5 投資口価格及び出来高の推移

東京証券取引所における本投資口の価格及び出来高の推移は以下のとおりです。

月別最高・最低投資口価格及び出来高（売買高）	月別	平成19年 1月	平成19年 2月	平成19年 3月	平成19年 4月	平成19年 5月	平成19年 6月	平成19年 7月	平成19年 8月
	最高	592,000	663,000	698,000	705,000	747,000	725,000	694,000	649,000
	最低	547,000	566,000	570,000	650,000	668,000	620,000	552,000	481,000
	出来高	12,400	24,281	18,021	16,663	12,105	14,850	10,460	12,412

月別最高・最低投資口価格及び出来高（売買高）	月別	平成19年 9月	平成19年 10月	平成19年 11月	平成19年 12月	平成20年 1月	平成20年 2月
	最高	640,000	635,000	535,000	523,000	460,000	438,000
	最低	499,000	505,000	384,000	451,000	370,000	376,000
	出来高	9,431	9,049	19,322	14,286	14,683	12,797

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ニューシティ・レジデンス投資法人 本店  
(東京都港区六本木一丁目10番6号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)



## 第三部【特別情報】

### 第 1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の定める手続に従って投資主名簿への記載又は記録を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる投資主名簿への記載又は記録によらなければ、本投資法人に対抗することができません。投資主名簿への記載又は記録の取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 本店
取次所	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 全国各支店
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 本店
手数料	なし (三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。)

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

1. 新投資口発行届出及び投資口売出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文明称乃至その略称等を記載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資信託証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくことになります。」

3. 参照有価証券報告書及び本書の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンドの情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況  
(2) 投資資産 ② 投資不動産物件」及び本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象」に記載される不動産及び信託不動産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあり、また、かかる不動産及び信託不動産の写真（完成予想図・内観写真を含むことがあります。）、分布図等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。