【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年11月25日
【計算期間】	第11期（自　平成23年３月１日　至　平成23年８月31日）
【発行者名】	ビ・ライフ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　瀧　美知男
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目４番８号 ニッセイ永田町ビル７階
【事務連絡者氏名】	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 財務企画部長　　漆間　裕隆
【連絡場所】	東京都千代田区永田町二丁目４番８号 ニッセイ永田町ビル７階
【電話番号】	03-3595-1265
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期 決算年月		第２期 平成18年 11月	第３期 平成19年 ５月	第４期 平成19年 11月	第５期 平成20年 ５月	第６期 平成20年 11月
営業収益(注1) （うち不動産賃貸事業収益）	百万円	1,597 (1,597)	1,315 (1,108)	1,551 (1,545)	1,658 (1,658)	1,675 (1,675)
営業費用 （うち不動産賃貸事業費用）	百万円	549 (465)	463 (342)	641 (509)	681 (529)	725 (550)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	1,048	852	909	977	949
経常利益又は経常損失（△）	百万円	732	721	637	654	619
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	730	720	637	653	612
総資産額 （対前期比）	百万円 ％	35,338 (9,651.2)	39,064 (10.5)	55,534 (42.2)	55,546 (0.0)	54,618 (△1.7)
純資産額 （対前期比）	百万円 ％	20,684 (7,157.5)	24,725 (19.5)	24,642 (△0.3)	24,667 (0.1)	24,615 (△0.2)
出資総額	百万円	19,968	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	41,260	49,260	49,260	49,260	49,260
１口当たり純資産額	円	501,314	501,940	500,247	500,752	499,712
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	円	24,474	15,911	12,936	13,262	12,433
分配総額	百万円	715	720	637	653	612
１口当たり分配金額 （うち１口当たり利益分配金） （うち１口当たり利益超過分配金）	円	17,337 (17,337) (―)	14,619 (14,619) (―)	12,936 (12,936) (―)	13,262 (13,262) (―)	12,434 (12,434) (―)
総資産経常利益率又は総資産経常損失率（△） （年換算値）（注2）	％	4.1 (4.1)	1.9 (3.9)	1.3 (2.7)	1.2 (2.3)	1.1 (2.2)
自己資本利益率又は自己資本損失率（△） （年換算値）（注3）	％	7.0 (7.0)	3.2 (6.4)	2.6 (5.1)	2.6 (5.3)	2.5 (5.0)
自己資本比率 （対前期増減）	％	58.5 (△20.2)	63.3 (4.8)	44.4 (△18.9)	44.4 (0.0)	45.1 (0.7)
配当性向	％	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0
［ その他参考情報 ］						
賃貸NOI(注4)	百万円	1,410	953	1,307	1,401	1,398
１口当たりFFO(注5)	円	24,597	14,340	18,450	18,916	18,095
FFO倍率(注6)	倍	18.0	30.4	11.8	8.6	2.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	9.3	12.1	6.2	5.3	4.7
有利子負債額	百万円	13,900	13,241	29,495	29,488	28,685
総資産有利子負債比率(注8)	％	39.3	33.9	53.1	53.1	52.5

期 決算年月		第７期 平成21年 ５月	第８期 平成21年 11月	第９期 平成22年 ８月	第10期 平成23年 ２月	第11期 平成23年 ８月
営業収益(注1) （うち不動産賃貸事業収益）	百万円	1,558 (1,558)	1,478 (1,478)	6,514 (6,491)	7,793 (6,731)	6,728 (6,728)
営業費用 （うち不動産賃貸事業費用）	百万円	704 (542)	735 (590)	3,562 (2,714)	3,997 (2,982)	4,250 (3,053)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	854	742	2,951	3,796	2,478
経常利益又は経常損失（△）	百万円	549	437	1,845	2,761	1,437
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	548	436	20,918	3,245	1,401
総資産額 （対前期比）	百万円 ％	54,456 (△0.3)	54,280 (△0.3)	201,545 (271.3)	202,092 (0.3)	200,699 (△0.7)
純資産額 （対前期比）	百万円 ％	24,551 (△0.3)	24,439 (△0.5)	73,162 (199.4)	74,586 (1.9)	73,984 (△0.8)
出資総額	百万円	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	49,260	49,260	118,735	118,735	118,735
１口当たり純資産額	円	498,402	496,125	616,183	628,176	623,103
１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）	円	11,138	8,861	237,562	27,334	11,806
分配総額	百万円	548	436	1,821	2,004	1,937
１口当たり分配金額 （うち１口当たり利益分配金） （うち１口当たり利益超過分配金）	円	11,138 (11,138) (―)	8,862 (8,862) (―)	15,341 (15,341) (―)	16,880 (16,880) (―)	16,320 (16,320) (―)
総資産経常利益率又は総資産経常損失率（△） （年換算値）（注2）	％	1.0 (2.0)	0.8 (1.6)	1.4 (1.9)	1.4 (2.8)	0.7 (1.4)
自己資本利益率又は自己資本損失率（△） （年換算値）（注3）	％	2.2 (4.5)	1.8 (3.6)	42.9 (57.1)	4.4 (8.9)	1.9 (3.7)
自己資本比率 （対前期増減）	％	45.1 (0.0)	45.0 (△0.1)	36.3 (△8.7)	36.9 (0.6)	36.9 (0.0)
配当性向	％	100.0	100.0	(注9)6.5	61.8	138.2
［ その他参考情報 ］						
賃貸NOI(注4)	百万円	1,289	1,162	4,850	4,895	4,850
１口当たりFFO(注5)	円	16,818	14,548	24,427	26,541	26,228
FFO倍率(注6)	倍	7.5	8.8	13.4	10.8	9.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	4.8	4.5	(注10)25.7	6.0	3.9
有利子負債額	百万円	28,685	28,674	124,590	123,325	122,653
総資産有利子負債比率(注8)	％	52.7	52.8	61.8	61.0	61.1

(注1)　営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2)　総資産経常利益率又は総資産経常損失率＝経常利益又は経常損失/（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２）×100
(注3)　自己資本利益率又は自己資本損失率＝当期純利益又は当期純損失/（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100
(注4)　賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注5)　１口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却±不動産等売却損益±特別損益）/発行済投資口総数
(注6)　FFO倍率＝期末投資口価格/年換算後１口当たりFFO
(注7)　デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益/支払利息
(注8)　総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額/期末総資産額×100
(注9)　合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8％です。
(注10)　合併による負ののれん発生益を控除したデット・サービス・カバレッジ・レシオは、4.4倍です。
(注11)　第９期は決算期変更により平成21年12月１日から平成22年８月31日までの９か月となっています。

② 事業の概要

（ア）ビ・ライフ投資法人の主な推移

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）をメインスポンサーとしており、居住施設（主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等をいいます。以下同じです。）及び商業施設（主たる用途を商業施設とする不動産等をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象とし、中長期にわたり安定的な収益を確保するポートフォリオの構築を目指しています。

本投資法人は、平成18年３月22日の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場当初、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）をメインスポンサー、大和ハウス工業をサブスポンサーとしていましたが、本投資法人の成長戦略に資するとの判断のもと、平成19年３月２日にシンガポールの不動産会社であるキャピタランドグループの日本法人であるキャピタランド・ジャパン株式会社（以下「CLJ」といいます。）を三社目のスポンサーに迎えました。

その後、本投資法人及び大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、より一層の投資主価値の向上を実現するための基盤強化策を検討し、大和ハウス工業の総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくこととしました。すなわち、平成20年12月19日付で、大和ハウス工業がモリモト及びCLJから、その保有していた本資産運用会社株式の一部及び全部を取得して本資産運用会社の発行済株式の73.5%を保有するメインスポンサーとなりました。

さらに、大和ハウス工業は、平成23年６月から同年７月にかけて、モリモト及びその他の本資産運用会社の株主から、その保有していた本資産運用会社株式の全部を取得し、同年７月29日、本資産運用会社の100％親会社となりました(注)。大和ハウス工業が本資産運用会社の100％親会社となったことに伴い、本資産運用会社は、平成23年８月１日付で、その商号を「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社）に変更しました。

(注) モリモトから大和ハウス工業への株式譲渡に伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年６月29日付でモリモトとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「新協定書」といいます。）を締結しました。新協定書の締結により、本投資法人、本資産運用会社及びモリモト間で締結された平成21年２月25日付「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「旧協定書」といいます。）は失効しました。なお、新協定書は、主として資本関係の維持及び取締役の派遣が不要とされている点が旧協定書と異なります。

（イ）当期の運用実績

本投資法人は、平成22年４月１日のニューシティ・レジデンス投資法人（以下「ＮＣＲ」といいます。）との合併以降、合併の合理化効果を実現すべく稼働率の向上や運営管理コストの削減等内部成長の実現に努力し、一定の成果をあげてきました。

また、保有資産の入替え等によるポートフォリオの質の向上にも努力し、当期は３物件の売却を行う一方、外部から３物件を取得することにより、外部成長とポートフォリオの質の向上の両方を達成することができました。

これにより本投資法人の保有資産の当期末（平成23年８月31日。以下同じです。）現在の稼働率は、前期末（平成23年２月28日。以下同じです。）比0.2％増の96.2％となりました。

当期末における保有資産合計は、物件数121物件、資産規模192,192百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数8,402戸、賃貸可能面積340,892.79㎡となっています。

さらに、本投資法人の保有資産の一部については、不動産鑑定評価額の下落が止まり、不動産鑑定評価額と保有資産の簿価との差額が、前期末▲10,902百万円から当期末▲9,572百万円と1,329百万円改善しています。

a. 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	ニューシティレジデンス田園調布
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注１）	425,468千円
譲渡先（注２）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成23年３月30日
譲渡日	平成23年３月30日
資産の名称	ニューシティレジデンス南青山
譲渡資産の種類	不動産
譲渡価格（注１）	2,175,135千円
譲渡先（注２）	株式会社メトリス
契約締結日	平成23年４月18日
譲渡日	平成23年４月18日

資産の名称	ニューシティレジデンス大手通
譲渡資産の種類	不動産
譲渡価格（注１）	300,000千円
譲渡先（注２）	個人
契約締結日	平成23年５月31日
譲渡日	平成23年５月31日

（注１）譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

（注２）本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

b．物件の取得について

本投資法人は、規約及び投資方針に基づきポートフォリオの拡充と中長期の安定した収益を確保するため、以下の物件を取得しました。

資産の名称	ベルファース大井町アーク
取得資産の種類	不動産
取得価格（注１）	1,181,000千円
取得先（注２）	オリックス不動産株式会社
契約締結日	平成23年６月30日
取得日	平成23年６月30日
資産の名称	ベルファース名古屋駅前
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	720,000千円
取得先（注２）	オー・アール・イー・ワン有限会社
契約締結日	平成23年８月１日
取得日	平成23年８月１日
資産の名称	マイアトリア大森
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	1,500,000千円
取得先（注２）	国内の特定目的会社
契約締結日	平成23年８月２日
取得日	平成23年８月２日

（注１）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

（注２）本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

（ウ）資金調達の状況

本投資法人は、再生債務（投資法人債）の買入消却568百万円及び約定返済104百万円を実施した結果、当期末有利子負債残高は122,653百万円と、前期比672百万円を圧縮し、買入消却益22百万円を計上しています。

さらにタームローンⅢ10,500百万円について、平成23年3月23日付で金利スワップ契約を締結し実質固定金利の借入れに変更することで、将来の金利変動リスクをヘッジしています。

（エ）内部留保の取崩しについて

平成23年３月11日に発生した東日本大震災により、本投資法人の保有資産について宮城県仙台市所在の３物件を中心に外壁や共用床の一部にクラックが発生する等の物的損害が発生しました。

本投資法人は、関東以北に保有する101物件に関して、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に現地調査等を依頼し、被害が発生した67物件について修繕工事を実施した結果、37百万円の修繕費用等が発生しました。本投資法人は、かかる101物件の調査費用20百万円と修繕費用等の合計57百万円について、災害による損失として特別損失に計上しています。

さらに本投資法人は、３物件売却による売却損の合計501百万円、買入消却益等22百万円及び上記特別損失57百万円の合計額535百万円（売却等に関する諸経費控除後の金額）について内部留保から取崩し、分配金には一切影響を与えないこととしました。

（オ）業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益6,728百万円、営業利益2,478百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,401百万円を計上しました。

分配金については、当期未処分利益1,401百万円に内部留保から取崩した535百万円を上乗せした1,937百万円について、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く金額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金を16,320円としました。

③　次期の見通し

（ア）投資環境

国土交通省が平成23年８月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～［第15回］平成23年第２四半期（平成23年４月１日～平成23年７月１日）の動向」によると、東京圏（65地区）の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区）地価は前回調査と比較して、上昇が０地区から１地区へ増加しており、前回調査の東日本大震災直後である縮小あるいは混乱した不動産市場を背景とした地価動向に比べると落ち着きが見られました。

賃貸不動産売買市場においては、東日本大震災の影響もなく、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸不動産の価格は強含みに推移しており、取得環境としては厳しい状況が続いています。

一方、賃貸住宅市場においても、東日本大震災の影響で賃貸住宅市場が軟調に推移することが懸念されましたが、東京ベイエリアの高層住宅でもその影響は一時的で、賃貸需要は安定している状態にあります。

我が国の経済は、震災からの復興の進展等を受けて、回復基調にある一方、円高や世界経済の不透明感による先行き懸念は根強く、業務運営には細心の注意が必要だと認識しています。

（イ）財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウス工業の親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力していきます。

平成23年９月以降、既存借入れの返済期限が到来しますが、金融市場の状況に対応した適切な条件でのリファイナンスを実施し、金融コストの削減に努力していきます。

なお、株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）による発行体格付はＡ＋（安定的）に指定されています（公表日平成23年10月25日）。

（ウ）今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人は、メインスポンサーである大和ハウス工業が開発する物件の取得を中心に外部成長の実現を目指していくと同時に、運営管理コストの削減等に努め、内部成長にも努めます。また、柔軟な賃料設定を行うこと等により高稼働率を維持し、キャッシュフローの維持向上を目指します。

④　決算期後に生じた重要な事実

（ア）新投資口の発行及び投資口売出し

本投資法人は、平成23年９月５日付で新投資口発行（一般募集）、投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行（以下併せて「本件募集売出し」といいます。）を行うことを決定しましたが、平成23年９月15日付でこれを中止しました。

また、本投資法人は、平成23年９月15日付で本件募集売出しの申込期間その他の日程を一部変更の上、新たな新投資口発行（一般募集）、投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行（以下併せて「本件新規募集売出し」といいます。）を行うことを決定し、以下の通り、平成23年10月４日に新投資口発行（一般募集）、平成23年11月２日に第三者割当による新投資口発行に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は41,602百万円、発行済投資口数は160,535口となっています。

a．新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 38,000口
発行価格　１口当たり435,337円
発行価格の総額 16,542,806,000円
払込金額（発行価額）　１口当たり421,049円
払込金額（発行価額）の総額 15,999,862,000円
払込期日　平成23年10月４日

b．第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 3,800口
払込金額（発行価額）　１口当たり421,049円
払込金額（発行価額）の総額1,599,986,200 円
払込期日　平成23年11月２日
割当先　大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社

（イ）物件の取得

本投資法人は、平成23年９月26日付、平成23年10月７日付及び平成23年10月18日付で、以下の物件を取得しています。

資産の名称	ベスタ薬院
取得資産の種類	不動産
取得価格（注１）	930,000千円
取得先（注２）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成23年９月５日
取得日	平成23年９月26日
資産の名称	ロイヤルパークス花小金井
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	5,300,000千円
取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社
契約締結日	平成23年９月５日
取得日	平成23年10月７日
資産の名称	マイアトリア三宿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	1,900,000千円
取得先（注２）	国内の特別目的会社
契約締結日	平成23年９月５日
取得日	平成23年10月７日
資産の名称	芝浦アイランド　ブルームタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	7,580,000千円
取得先	有限会社芝浦キャナル開発
契約締結日	平成23年９月５日
取得日	平成23年10月18日

（注１）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。
（注２）本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

（ウ）内部留保の活用方針

a．内部留保について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成23年８月末日現在、総額20,338百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後の金額は総額19,802百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、物件売却益や投資法人債の買入消却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用して当該利益の全部又は一部を内部留保し、物件売却損が発生した場合や特別損失が発生した場合には、内部留保を取崩して安定した分配金の確保を図ってきましたが、今後の中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、平成23年９月５日付で内部留保について、以下の方針に従い活用することとしました。

b．活用方針

ⅰ．本投資法人は、当期の取崩し後の内部留保の総額19,802百万円について物件売却損が発生した場合に使用する部分と分配金の原資として活用する部分の２つに分けて活用します。

ⅱ．対鑑定評価額比簿価含み損相当額（9,572百万円）について

（ⅰ）鑑定評価額と保有資産の簿価との差額9,572百万円（平成23年８月末日現在）については、将来における物件売却損の発生を想定し、物件売却損発生時まで内部留保します。内部留保の金額については毎期、簿価と鑑定評価額により見直します。

（ⅱ）物件売却損発生時にはこの内部留保の活用（取崩し）により分配金を補てんします。

ⅲ．残額（10,229百万円）について

（ⅰ）震災関連費用のような特別損失が発生した場合や増資による分配金の希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。

（ⅱ）目標分配金水準を設定し、目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資にも活用します。

（ⅲ）目標分配金水準については、金融経済等の外部環境やJ-REIT市場全般の状況等を十分考慮して決定しますが、本投資法人の収入増加や経費削減等が見込まれ一定期間後に分配金の上乗せがなくても到達可能な水準を設定します。

ⅳ．当面の目標分配金水準について

当面の目標分配金水準は１口当たり16,000円とし、平成24年２月期及び平成24年８月期については、各々１口当たり16,000円の分配を実施する予定です。

（エ）コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成23年９月５日付で、新たに以下の内容のコミットメントラインの設定に関する契約を締結しました。

借入極度総額： 60 億円

借入先：株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行

資金使途： 信託受益権及び不動産の取得資金並びにこれに関連する諸費用

借入可能期間（注）： 平成 23 年9 月21 日から平成24 年9 月20 日まで

担保等： 無担保・無保証

（注）本件募集売出しの中止、並びに本件新規募集売出しに伴い、平成23年９月26日付で、借入可能期間を「平成23年10月４日から平成24年10月３日まで」に変更しています。

（オ）借入金のリファイナンス及び担保解除

平成23年９月30日にタームローンⅡ15,787百万円の返済期限が到来しましたが、本投資法人は、別除権付再生債務16,019百万円と併せ、総額31,800百万円を期間５年無担保の借入金にリファイナンスしました。

また、有担保借入れであったタームローンⅠについても、平成23年10月４日付で担保解除しました。これにより、本投資法人は、すべての有利子負債について無担保に変更することができました。

（カ）運用ガイドラインの変更について

本投資法人は、賃料や稼働率が安定している居住施設と景気上昇局面では賃料の上昇が期待できる商業施設に投資し、中長期にわたる安定的な収益の確保とポートフォリオの着実な成長を目標とする複合型の不動産投資信託（J－REIT）と運用を行ってきましたが、居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことの方が、投資主の利益の最大化につながると判断し、平成23年９月５日付で運用ガイドラインを変更し、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外することとしました。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有している商業施設２物件（保有割合1.2%）については、現状100%稼働していることもあり、当面保有を継続する方針ですが、本投資法人の売却方針に従い、市場の状況等を判断の上、必要に応じて適切な時期での売却を検討していきます。

（キ）サポート会社との基本協定書合意解約

CLJから大和ハウス工業への本資産運用会社の株式譲渡が完了したことを受け、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年11月25日付で、CLJとの間で締結していた新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を合意解約し、これによりCLJはサポート会社から離脱しました。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定収益の確保と資産の着実な成長を図ることを目標として、主として後記「２ 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第２条第１項に掲げる資産をいいます。以下同じです。）に投資して運用を行います（規約第29条）。

（ア）本投資法人は、首都圏を中心に、その他政令指定都市及びその周辺地域に立地する主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等、並びに主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とします（規約第30条第１項）（注）。

（イ）個々の投資対象の選別に際しては、a. 一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、b. 立地エリアの周辺環境、都市計画の状況等将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び c. 詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果を総合的に検討するものとします（規約第30条第２項）。

(注)本投資法人は、平成23年９月５日開催の本投資法人役員会において、平成23年11月30日開催予定の投資主総会に、主たる投資対象を居住施設及び商業施設から居住施設のみとすることを内容とする規約一部変更議案を付議することを決定しています。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による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（規約第８条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注1)投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項について投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（4）投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針　（1）投資方針」 及び「同（2）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針　（3）分配方針」をご参照下さい。

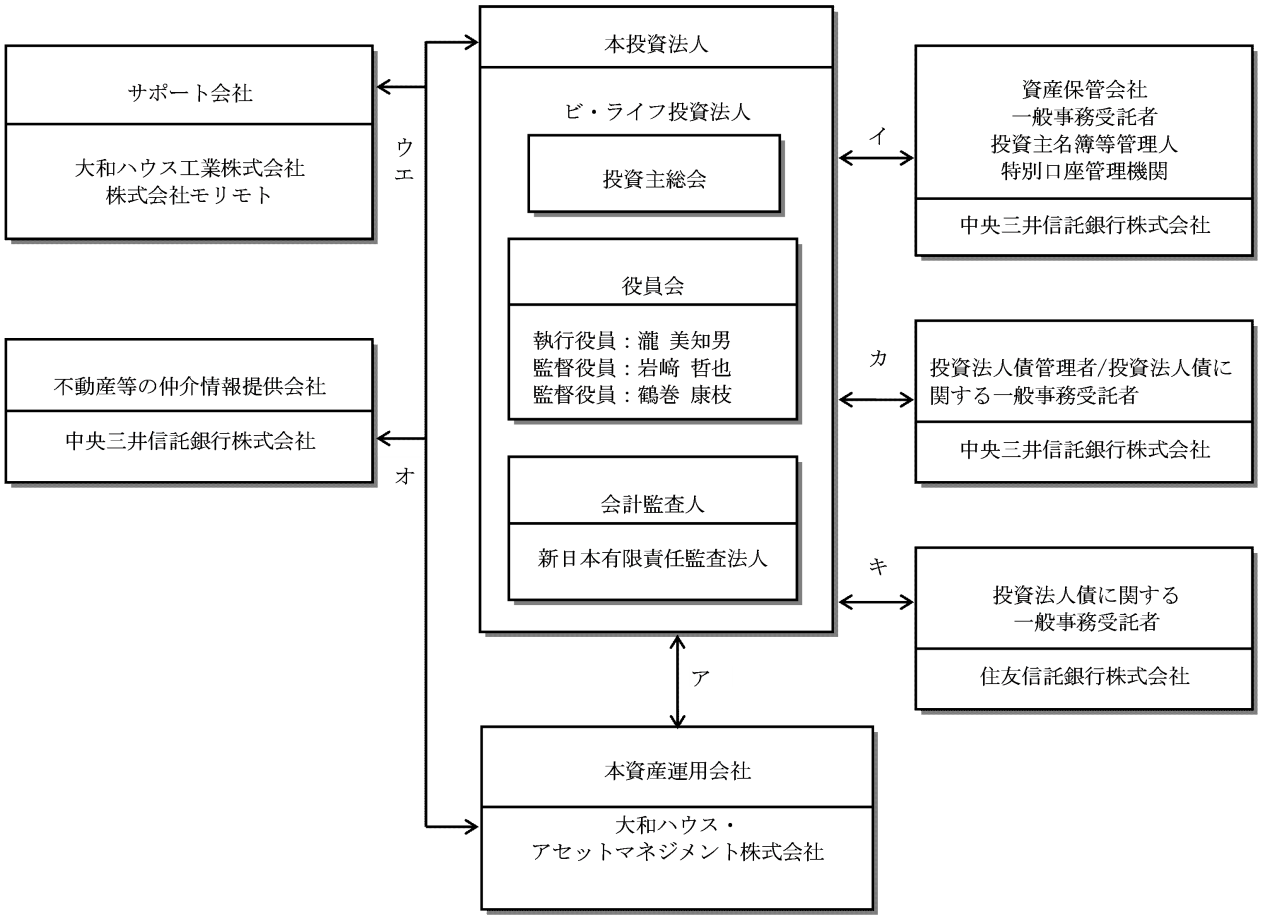
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（3）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2)株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。）の施行日である平成21年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載には、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



ア．資産運用委託契約
イ．資産保管業務委託契約、一般事務委託契約、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
ウ．新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
エ．パイプライン・サポート等に関する基本協定書
オ．不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
カ．管理委託契約及び事務委託契約
キ．財務及び発行・支払代理契約

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

投資法人債管理者及び投資法人債に関する一般事務受託者の承継

ＮＣＲとの合併によって、ＮＣＲが発行した第１回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第１回債」といいます。）、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第２回債」といいます。）及び第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第３回債」といいます。）を本投資法人が承継したことに伴い、中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」といいます。）が第１回債に関する投資法人債管理者及び一般事務受託者となるとともに、住友信託銀行株式会社（以下「住友信託銀行」といいます。）が、第２回債及び第３回債に関する一般事務受託者として新たに本投資法人の関係法人となっています。

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
本投資法人	ビ・ライフ投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	平成17年６月７日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、ア．本投資法人の資産の運用に係る業務、イ．本投資法人の資金調達に係る業務、ウ．本投資法人への報告業務及びエ．その他本投資法人が随時委託する前記ア．からウ．に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月７日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第１項）。 また、平成17年６月７日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、ア．本投資法人の機関の運営に関する事務及びイ．本投資法人の経理に関する事務（投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います（投信法第117条）。 さらに、平成21年１月５日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約（注1）及び特別口座の管理に関する契約（注2）を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、ア．投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、イ．投資証券の発行に関する事務及びウ．投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います（投信法第117条）。 加えて、平成18年２月17日付で本投資法人との間で第１回債にかかる管理委託契約証書及び事務委託契約証書を締結しています。投信法上の投資法人債管理者として、上記管理委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第１回債にかかる弁済の受領、債権の保全その他の管理を行います。また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条）として、上記事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第１回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務等を行います。

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成19年４月６日付で本投資法人との間で第２回債及び第３回債にかかる各財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条）として、上記各財務及び発行・支払代理契約（その後の変更を含みます。）に基づき、第２回債及び第３回債に関する発行事務、発行代理人業務、期中事務、支払代理人業務及び元利金支払取りまとめ事務を行います。

（注1）投資主名簿等管理人委託契約との関係で中央三井信託銀行株式会社を以下「投資主名簿等管理人」といいます。
（注2）特別口座の管理に関する契約との関係で中央三井信託銀行株式会社を以下「特別口座管理機関」といいます。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名　　称	業務内容
サポート会社	大和ハウス工業株式会社 株式会社モリモト	本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年９月５日付で大和ハウス工業との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、平成23年６月29日付で株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書をそれぞれ締結しています。各協定書の詳細については、後記「２ 投資方針　(1) 投資方針　② 成長戦略　（ウ）サポート会社等との協働」をご参照下さい。
不動産等の仲介情報提供会社	中央三井信託銀行株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成21年12月22日付で中央三井信託銀行との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「２ 投資方針　(1) 投資方針　② 成長戦略　（ウ）サポート会社等との協働」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（ア）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a.　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会の決議によって決定されます。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議（特別決議）は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回以上開催されます（規約第９条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得る必要があります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議

が必要です（投信法第206条第１項）。

b.　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の６第１項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

c.　会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

（イ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、すべての執行役員と監督役員により構成され（投信法第112条）、少なくとも３か月に１回以上開催されるものと定められていますが（投信法第109条第３項）、実際の運営においては、原則として１か月に１回以上役員会が開催されています。役員会においては、法令で定められた事項の承認に加え、執行役員による自己の業務の執行状況の報告や、本資産運用会社の役職員から業務執行状況の詳細についての報告等が行われています。

（ウ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、専門家としての豊富な実務経験と専門的見地から、資産運用状況や執行役員の業務執行状況等の監督を行っています。

一方で、会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。

（エ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a.　本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

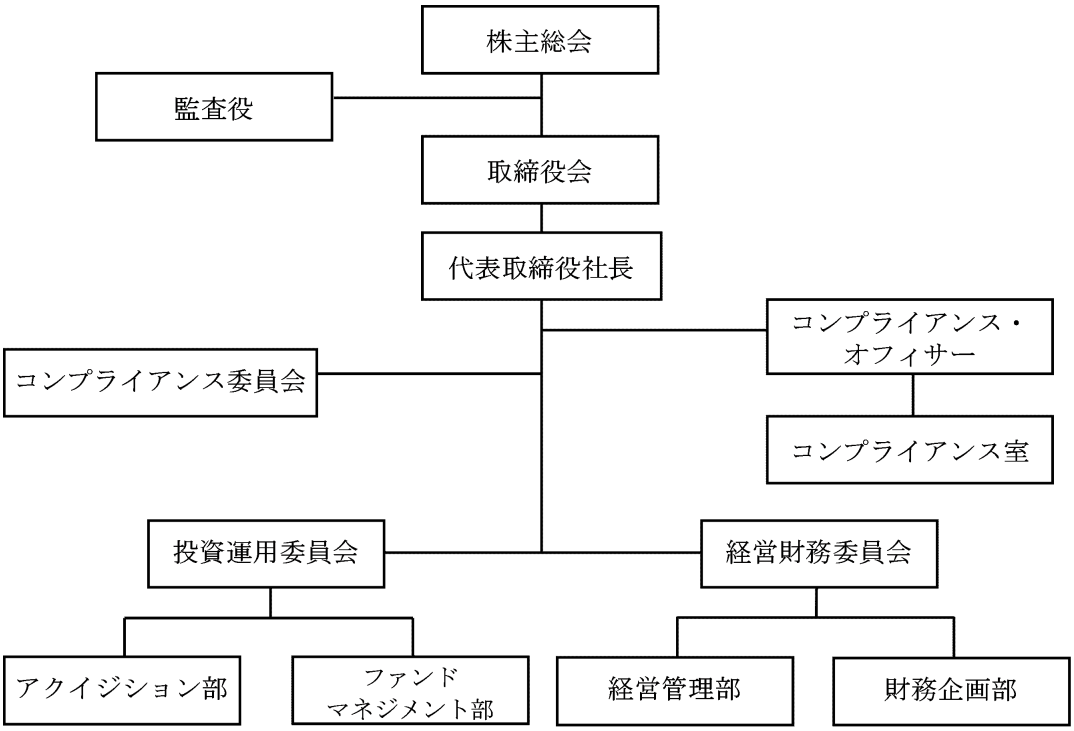
b.　一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、アクイジション部、ファンドマネジメント部、経営管理部及び財務企画部の各部署に分掌され、コンプライアンス室についてはコンプライアンス・オフィサーが、アクイジション部、ファンドマネジメント部、経営管理部及び財務企画部については、それぞれ担当の取締役が統括します（以下では、アクイジション部及びファンドマネジメント部を不動産投資部門、経営管理部を人事・総務・経理部門、財務企画部を財務・IR・企画部門ということがあります。）。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、本投資法人の資産の取得・譲渡及び運用等に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、本投資法人の経営計画や資金調達、本資産運用会社の経営計画に関する重要事項等についての審議を行う機関として経営財務委員会を設置しています。

（ア）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	・コンプライアンス全般の企画・立案・推進 ・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証 ・苦情等処理の適正性の検証 ・情報の管理状況の適正性の検証 ・内部監査の統括 ・コンプライアンス室の業務執行の統括 ・その他付随する業務
コンプライアンス室	・コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務
アクイジション部	・投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務 ・不動産取引市場の調査分析 ・投資情報の収集及び分析 ・その他付随する業務

部署名	分掌業務
ファンドマネジメント部	・本投資法人の資産運用に関する業務 ・不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・投資情報の分析 ・賃借人の与信管理 ・その他付随する業務
経営管理部	・経営計画に関する業務 ・総務、人事、広報及び経理に関する業務 ・本投資法人の経理に関する業務 ・情報管理に関する業務 ・苦情等処理の受付 ・官公庁等への諸届出に関する業務 ・投資主対応及び投資主総会に関する業務 ・株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・資産運用委託契約の締結、解約及び変更に関する業務 ・業界団体等に対する窓口対応 ・その他付随する業務
財務企画部	・本投資法人の経営計画及び企画に関する業務 ・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務 ・本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務 ・本投資法人の配当政策及び金銭の分配に関する業務 ・適時開示に関する事項 ・金融資本市場の調査分析 ・不動産投資信託市場の調査分析 ・不動産証券化協会に関する業務 ・その他付随する業務

（イ）本資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a.　コンプライアンス委員会

委　　員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員（コンプライアンス室長を含みます。）、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）(注)
業務内容	・投資運用業のうち利害関係者（「利害関係者取引規程」における定義によります。以下同じです。）との取引に関する審議及び決議 ・上記以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議又は決議 ・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議又は決議 ・投資運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証 ・その他付随する業務に関する審議又は決議
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員（ただし、各議案について全委員の過半数とします。））の出席をもって委員会を開催し、議案ごとに、当該付議議案を所管しない出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

（注）本書の日付現在、社外専門委員には、弁護士１名が就任しています。

b.　投資運用委員会

委　　員	不動産投資部門所管取締役（委員長）(注1)、常勤取締役、ファンドマネジメント部長、アクイジション部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	・投資運用業に係る運用方針に関する審議及び決議 ・投資運用業に係る資産の取得、譲渡及び運用管理に関する審議及び決議 ・その他付随する業務に関する審議又は決議(注2)
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。））の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

(注1)本書の日付現在、不動産投資部門所管取締役は、アクイジション部長を兼務しています。

(注2)投資運用委員会は、毎月少なくとも２回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。案件会議においては、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案も行います。

c.　経営財務委員会

委　　員	人事・総務・経理部門所管取締役（委員長）(注1)(注2)、財務・IR・企画部門所管取締役（委員長）(注1)、常勤取締役、経営管理部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	・本投資法人の基本的事項についての審議及び決議 ・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議及び決議等 ・本投資法人の経営計画・財務・経理・IRに関する重要事項についての審議及び決議等 ・その他付随する業務に関する審議又は決議
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。））の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

(注1)人事・総務・経理部門上程の案件については同部門所管取締役が、財務・IR・企画部門上程の案件については同部門所管取締役が、それぞれ委員長として議事を運営します。

(注2)本書の日付現在、人事・総務・経理部門所管取締役は、財務・IR・企画部門所管取締役でもあり、経営管理部長を兼務しています。

③　投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託していますが、本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下の通りです。

（ア）本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの意思決定プロセス

本投資法人との資産運用委託契約に基づき定められる資産の運用に係る運用ガイドラインの制定及びその変更は、（ｉ）不動産投資部門が立案します。（ⅱ）立案された運用ガイドライン案（その変更案を含みます。以下同じです。）は、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。（ⅲ）投資運用委員会で承認された場合には、当該運用ガイドライン案は、コンプライアンス委員会へ上程されます。（ⅳ）運用ガイドライン案がコンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会の加重決議（特別の利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会の承認決議（議決に加わることができる構成員の過半数の出席及びその過半数の賛成をもって決議

されるものとします。）がなされた場合、運用ガイドラインは制定又は変更されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致（コンプライアンス委員会の場合は、当該議案を所管しない出席委員全員の意見の一致。以下同じです。）の賛成が得られない場合、運用ガイドライン案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会又は投資法人役員会で否決された場合、運用ガイドライン案は廃案となります。運用ガイドラインは、原則として１年に１回以上、又は、必要に応じ随時、見直しを行います。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る資産管理計画書の意思決定プロセス

＜資産管理計画書及び変更計画書の制定＞

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）規則に基づき、以下の各手続を順に経て、年度及び中期（３年）並びに長期（10年）の資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）を作成します。

資産管理計画書は、（ⅰ）不動産投資部門が、財務・IR・企画部門と共同して起案します。（ⅱ）起案された資産管理計画書案は、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。（ⅲ）投資運用委員会で承認された場合には、当該資産管理計画書案は、コンプライアンス委員会へ上程されます。（ⅳ）資産管理計画書案がコンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会の加重決議（特別の利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）がなされた場合、資産管理計画書は制定されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、資産管理計画書案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、資産管理計画書案は廃案となります。

資産管理計画書の期間中に変更が生じた場合は、不動産投資部門及び財務・IR・企画部門が変更計画書を起案し、資産管理計画書と同様な手続で変更されます。

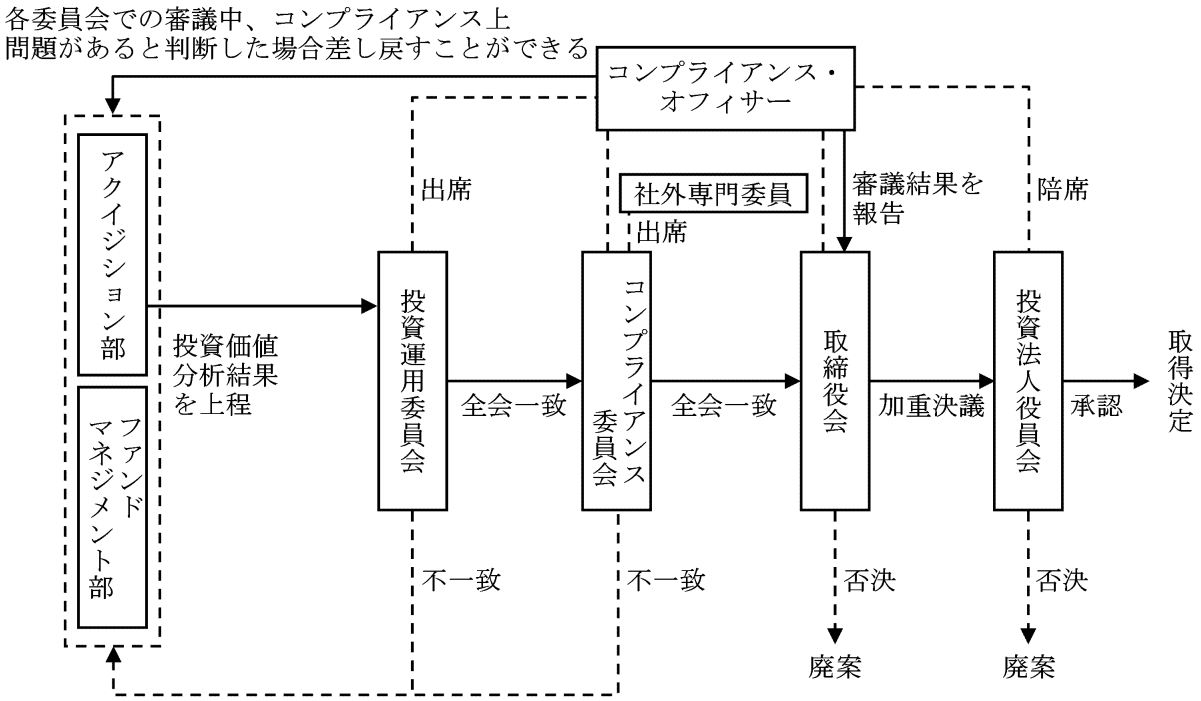
不動産投資部門は、資産管理計画書及び変更計画書に従って、資産の取得及び譲渡並びに資産の運用管理を行います。

（ウ）資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス

＜利害関係者以外の者からの取得＞

資産の取得は、（ⅰ）運用ガイドラインに則り、アクイジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アクイジション部は、ファンドマネジメント部と協働し、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行ったうえで、総合的に投資価値判断を行います。（ⅱ）このように投資対象物件として選定された物件の投資価値分析結果は、投資運用委員会に上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。（ⅲ）投資運用委員会において当該物件に投資価値があるとの判断で全会一致した場合には、アクイジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。）に対してデュー・デリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。（ⅳ）外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると投資運用委員会において判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。（ⅴ）コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議及び決議の結果を取締役会に報告し、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

＜利害関係者からの資産の取得＞



利害関係者から資産を取得する場合においては、前記の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における承認（特別な利害関係を有する役員を除く出席役員の過半数の賛成をもって決議されるものとします。）をもって行います。

＜資産の譲渡に関する事項＞

資産の譲渡を行う場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断して行うものとします。資産の譲渡は、アクイジション部が投資運用委員会へ上程し、その後、資産の取得の場合と同様の手続（デュー・デリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。利害関係者に譲渡する場合に取締役会の加重決議及び投資法人役員会の承認が必要とされることも同様です。

＜運用管理に関する事項＞

PM会社の選定等の運用管理に関する事項は、委託先としての適確性を確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容等を勘案のうえ決定するものとし、別段の定めがある取引を行う場合を除きファンドマネジメント部が投資運用委員会へ上程し、出席委員全員の意見の一致による決議を受けて行われます。ただし、委託先が利害関係者に該当する場合は、別段の定めがある取引を行う場合を除き、投資運用委員会における決議を受けた後、コンプライアンス委員会における審議及び決議、さらに、取締役会の特別決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の３分の２以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における報告をもって行います。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社においては、投資法人の資産運用に際して生ずる様々なリスクに関して「リスク管理規程」「リスク管理実施要領」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案、管理状況の継続的なモニタリング並びにリスク顕在化における対応手続策定を行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。また、上記リスク管理体制の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等について、年２回の内部監査により検証を行い、その結果を代表取締役社長に報告するとともに、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するなど業務の適切な運営と経営の健全性を確保することに注力しています。

また、これらのリスク管理・改善状況等については、「コンプライアンス・プログラム」の年度計画に盛り込み、取締役会及び役員会に報告しています。

なお、後記「３　投資リスク　　(2) 投資リスクに対する管理体制」もご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行することができる投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額	41,602百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	160,535口

最近５年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残　高	増減額	残　高	
平成19年３月２日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	（注１）
平成22年４月１日	合併	69,475	118,735	0	24,002	（注２）
平成23年10月４日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	（注３）
平成23年11月２日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	（注４）

（注１）１口当たり発行価額504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

（注２）本投資法人を吸収合併存続法人とし、ＮＣＲを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併に際して吸収合併消滅投資法人の投資主に対してＮＣＲの投資口に代わり交付する投資口の割当を行いました。

（注３）１口当たり発行価格435,337円（発行価額421,049円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

（注４）１口当たり発行価額421,049円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成23年８月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	比率(注)（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	20,880	17.58
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番５号	18,860	15.88
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	10,522	8.86
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	10,355	8.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	6,870	5.78
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番１号	3,600	3.03
ディービーエス　ヴィッカーズ（ホンコン）リミテッド　クライアンツ	18/F. MAN YEE BUILDING. 68 DES VOEUX ROAD CENTRAL. HONG KONG	3,450	2.90
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	3,011	2.53
ビーエヌピー　パリバ　セキュリティーズサービス　ルクセンブルグ　ジャスデックセキュリティーズ	33 RUE DE GASPERICH, L-5826, HOWALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG	2,779	2.34
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目２番１号	1,791	1.50
合　　計		82,118	69.16

（注）「比率」とは、発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

（参考）所有者区分別の投資主数及び投資口数は、以下の通りです。

所有者区分	投資主数（人）		投資口数（口）	
		投資主比率(注1)（%）		投資比率(注1)（%）
個人・その他	2,880	91.84	9,977	8.40
金融機関(注2)	74	2.36	65,542	55.20
その他の国内法人	75	2.39	20,898	17.60
外国法人・個人	107	3.41	22,318	18.80
合計	3,136	100.00	118,735	100.00

（注1）　小数第３位を四捨五入して記載しています。
（注2）　第一種金融商品取引業者を含みます。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

（ア）基本的投資方針

本投資法人は、原則として、首都圏を中心に一定以上の人口を既に擁し、将来的にかかる人口を維持し又は増加することが想定される地域に投資し、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の着実な成長を目指しています。

本投資法人は、資産運用を委託する本資産運用会社の独自の物件取得に加えて、居住施設の開発及び施設運営に関して経験と実績を有するサポート会社（後記「② 成長戦略　（ウ）サポート会社等との協働」に定義します。以下同じです。）の経験とノウハウをバランスよく活用することで（後記「② 成長戦略　（ウ）サポート会社等との協働」をご参照下さい。）、サポート会社が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託であり、サポート会社と基本コンセプトを共有した上で、適切かつ実効的な協働により、基本方針を着実に実践していきます。

なお、本投資法人は、平成23年11月30日開催予定の投資主総会において承認が得られることを条件として、主な投資対象を居住施設のみとする規約の変更を行う予定であり、今後は、商業施設の新規取得を行いません（注）。

（注）本資産運用会社は、平成23年9月5日付で、本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外する変更を行いました。かかる変更に伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年9月5日付で、大和ハウス工業との間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「新協定書」といいます。）を締結しました。当該協定書の締結により、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業間で締結した平成21年1月16日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「旧協定書」といいます。）は失効しました。なお、新協定書は、主として、大和ハウス工業から本投資法人への物件に関する情報提供について商業施設が当該情報提供の対象から除外されている点が旧協定書とは異なります。

（イ）その他の基本方針

a.　本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）に定める宅地又は建物をいいます。以下本a.において同じです。）、不動産の賃借権若しくは地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します（規約第30条第３項）。

ｂ．　本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します（規約第30条第４項）。

ｃ．　本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含みますがこれらに限られません。）を再投資することができます（規約第30条第５項）。

②　成長戦略

（ア）外部成長の基本戦略

本投資法人は、本資産運用会社に運用を委託し、本資産運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用して、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

本投資法人は、サポート会社の物件情報を利用することで、不動産取引市場における過度の競争を回避し、適正な取得条件による投資機会を長期的かつ安定的に確保することを目指すとともに、サポート会社及びサポート会社の取引先等といったネットワークを活用し、更なる投資機会の獲得にも積極的に努めるものとします。

さらに、本投資法人は、新規開発案件に限らず、企業所有地や市街地の再生に関連した案件にも積極的に投資機会を探っていくものとします。さらに、経済的に陳腐化した稼働率の低い物件でも、ポートフォリオの規模等を勘案し、かかる物件を取得することが本投資法人に過大なリスクを負担させることはなく、適切な内部成長の施策を実施することが可能であると判断する場合には、かかる物件にも投資を行います（以下、かかる物件を「バリューアップ物件」といいます。）。

（イ）内部成長の基本戦略

本投資法人は、施設運営の経験と実績を有するサポート会社からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コスト等の低減を図ります。

また、立地や施設の特徴を踏まえ、「サブ・リース方式／パス・スルー方式」（後記「③ ポートフォリオ構築方針　（ウ）アセットマネジメント方針　d.」をご参照下さい。）を選択することで、投資不動産のリスク・リターン特性を適切に決定することを目指します。

さらに、バリューアップ物件については、リニューアル工事の実施、物件運営方法の変更、テナントの新規募集等、稼働率を高め物件の収益性を高めるために必要な施策を実施します。

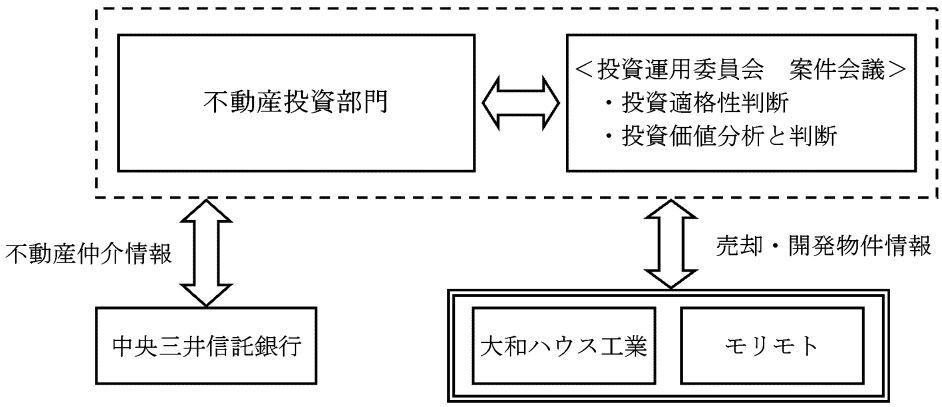
（ウ）サポート会社等との協働

本投資法人は、サポート会社とのバランスのとれた広範な協働体制を構築することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。サポート会社とは、前記「１ 投資法人の概況　(3) 投資法人の仕組み　③ 上記以外の本投資法人の主な関係者」の通り、大和ハウス工業及びモリモトの２社を総称していいます。

本投資法人は、サポート会社が保有する情報や開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会の確保を目指していきます。

また、本投資法人は、中央三井信託銀行から提供される不動産等の仲介情報を活用して、物件の取得を目指していきます。サポート会社等とは、サポート会社に中央三井信託銀行を加えて総称していいます。

本資産運用会社の投資運用委員会は、毎月少なくとも２回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための案件会議を開催します。案件会議では、サポート会社等より売却・開発物件に関する情報を受領した場合、必要に応じ出席するサポート会社等の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。このようにして本資産運用会社は、効率性とチェック・アンド・バランスの効いた投資判断プロセスを確保するように努めています。サポート会社等より情報を受領した場合の案件会議の概略は下図の通りです。なお、本資産運用会社は、案件会議において、最終的な投資判断をすることはありません。



本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、モリモトとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、中央三井信託銀行との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。

なお、サポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルールを遵守します。

a.　大和ハウス工業によるサポートー新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業は、不動産等の情報提供及び業務支援等に関して、平成23年９月５日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本a.において「本協定」といいます。）を締結しています。

ｉ．サポート内容

大和ハウス工業が行うサポートの内容は、以下の通りです。

（ｉ）本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本a.において、総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図るうえで必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本a.において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供

（ⅱ）本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

（ⅲ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与

（ⅳ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援

（ｖ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供

（vi）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

ⅱ．大和ハウス工業による情報提供及び優先的売買交渉権の付与

（ⅰ）大和ハウス工業は、大和ハウス工業若しくは大和ハウス工業の子会社及び関連会社が保有し、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、本a.において「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、以下の定めに従うものとし、また、大和ハウス工業の子会社及び関連会社をして、以下の定めを履行させるものとします。

(a)大和ハウス工業は、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利（以下、本a.において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。

(b)大和ハウス工業は、上記(a)に従い情報提供を行った場合、後記（ⅲ）に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。

（ⅱ）大和ハウス工業は、第三者が開発若しくは保有し、又は取得を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、（当該第三者の承諾が必要な場合には書面による承諾を得た上で）本資産運用会社及び本投資法人に対して当該情報を提供します。この場合の情報の取扱いは、上記（ⅰ）に準じることとします。

（ⅲ）上記（ⅰ）及び（ⅱ）に基づき、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社から投資対象不動産に係る情報の提供を受けた本資産運用会社及び本投資法人は、当該投資対象不動産の取得を誠実に検討し、当該情報を受領した日（同日を含みます。）から20営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否や検討に要する期間等の検討結果を、当該投資対象不動産に係る情報の提供者に対し書面により回答します。

（ⅳ）大和ハウス工業及び本資産運用会社は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした会議を定期的に開催します。

ⅲ．ノウハウ及び助言の提供

大和ハウス工業は、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

（ⅰ）物件取得及び施設運営に関する事項

（ⅱ）PMに関する事項

（ⅲ）投資不動産のリニューアルに関する事項

（ⅳ）コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

（ⅴ）投資不動産の売却又は処分に関する事項

（vi）ウェアハウジングに関する事項

（vii）投資不動産の再開発に関する事項

ⅳ．人材の派遣

大和ハウス工業は、本資産運用会社に対し、人員を１名以上派遣します。ただし、大和ハウス工業の事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウス工業と本資産運用会社間で協議します。

ⅴ．PM会社の選定

本資産運用会社は、居住施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社が、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

vi．資本関係の維持

大和ハウス工業は、本資産運用会社の株式12,000株を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、当該株式を第三者に譲渡しません。

本資産運用会社は、書面により大和ハウス工業の承諾を得た場合を除き、第三者に対して新株発行、新株予約権の発行、新株予約権付社債の発行等の措置をとりません。

vii．本投資法人及び本資産運用会社による情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、大和ハウス工業が投資する可能性があると合理的に判断される投資不動産を譲渡する場合、大和ハウス工業に対して、当該投資不動産に関する情報を、第三者に優先して提供し、大和ハウス工業は、当該投資不動産の取得を誠実に検討します。

ⅷ．ウェアハウジング機能の提供

（ⅰ）本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、第三者である売主により保有されている物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含みます。以下本ａ．において「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下本ａ．において「ウェアハウジング」といいます。）を大和ハウス工業に依頼することができます。この場合、大和ハウス工業は、かかる依頼を検討し、当該依頼を受けた日（同日を含みます。）から起算して20営業日以内に、かかる依頼を受諾するか否かを本投資法人及び本資産運用会社に対し通知します。

（ⅱ）大和ハウス工業が上記（ⅰ）の依頼を受諾し、これを通知した場合、大和ハウス工業、本投資法人及び本資産運用会社は、上記（ⅰ）の依頼に係る取得予定不動産等の取得、保有及び本投資法人への売却に関する基本的事項について書面により合意し、大和ハウス工業は、かかる合意に基づき大和ハウス工業又は大和ハウス工業が管理又は運営する特別目的会社（以下本ａ．において「SPC」といいます。）において当該取得予定不動産等を取得し、保有します。

（ⅲ）大和ハウス工業は、上記（ⅱ）に基づき大和ハウス工業又はSPCが取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申し入れをしてはならず、SPCをしてかかる申し入れをさせないものとされています。また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得予定不動産等の取得を申し出た場合、大和ハウス工業は、上記（ⅱ）の書面による合意に基づき、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却し、又はSPCをして売却させるものとされています。

（ⅳ）本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、大和ハウス工業に対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、通算で1年間を超えることが出来ません。

ⅸ．投資不動産の再開発に関する支援（優先的再開発情報の提供）

（ⅰ）本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発を希望する場合には、大和ハウス工業に対し、第三者に先立ち当該投資不動産に関する情報を優先的に提供し、当該投資不動産の情報を提供した日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間、大和ハウス工業以外の第三者に対し、当該投資不動産に関する情報を提供してはならないものとされています。

（ⅱ）本投資法人及び本資産運用会社は、上記（ⅰ）の定めに従い当該投資不動産の情報を提供した日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間又は当事者が別途合意する期間（以下本ａ．において「検討期間」といいます。）内に、大和ハウス工業から、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の当該投資不動産に係る再開発計画案（当該投資不動産を大和ハウス工業が買い取り、再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、大和ハウス工業に対し、第三者に先立ち当該投資不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下本ａ．において、「優先的再開発交渉権」といいます。）を付与します。

（ⅲ）本投資法人及び本資産運用会社は、検討期間内に大和ハウス工業から合理的に満足する内容の当該投資不動産に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に大和ハウス工業に通知を行い、当該投資不動産に関する情報を大和ハウス工業以外の第三者に提供することができます。

ｘ．投資不動産の再開発に関する支援（優先的再開発交渉権）

（ⅰ）上記ⅸ．の定めに従い大和ハウス工業に優先的再開発交渉権が付与された場合、優先的再開発交渉権が付与された日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間又は当事者が別途合意する期間（以下本ａ．において「優先交渉期間」といいます。）、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業以外の第三者との間で、当該投資不動産に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該投資不動産に関する情報を提供してはならないものとされています。

（ⅱ）大和ハウス工業並びに本投資法人及び本資産運用会社が、優先交渉期間内に当該投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、優先交渉期間経過後、本投資法人及び本資産運用会社は、事前に大和ハウス工業に通知を行い、当該投資不動産の売却に関する情報を大和ハウス工業以外の第三者に提供し、売買その他の処分に関して交渉することができます。

（ⅲ）上記（ⅱ）に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件が大和ハウス工業の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業に対しその購入意思を再度確認し、大和ハウス工業が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとされています。

ｘｉ．対価

（ｉ）上記ⅱ．並びにⅲ．（ｉ）、（ⅱ）、（ｖ）及び（ⅵ）に基づく、大和ハウス工業からのサポートの提供の対価は無償とします。

（ⅱ）大和ハウス工業による媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記ⅲ．（ⅲ）、（ⅳ）及び（ⅶ）に基づく大和ハウス工業からのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業が協議の上、これを定めるものとします。

（ⅲ）上記ⅶ．に基づく、本投資法人及び本資産運用会社からの情報提供の対価は無償とします。

ｘⅱ．有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成23年９月５日から10年間とします。ただし、有効期間満了の６か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に１年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

ｘⅲ．解約

本協定は、本協定に定められた一定の事由に該当する場合を除き、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業の書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウス工業に書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

b.　モリモトによるサポートーパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及びモリモトは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成23年６月29日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本b.において「本協定」といいます。）を締結しています。

ⅰ．サポートの内容

モリモトが行うサポートの内容は、以下の通りです。

（ｉ）本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本b.において、総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本b.において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供

（ⅱ）本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

（ⅲ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与

（ⅳ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援

ⅱ．優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

（ｉ）モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有する又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、本b.において「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供します。

（ⅱ）モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、かかる情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該情報提供から10営業日の間、当該情報を第三者に提供しません。

（ⅲ）本資産運用会社は、上記(ｉ)及び(ⅱ)に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受理した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。

（ⅳ）本資産運用会社が、上記(ｉ)に基づきモリモトから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、モリモトに対して、上記(ⅲ)に基づき、投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、モリモトは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下、本b.において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与し、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日の間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、モリモトは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。

（ｖ）上記（ｉ）、（ⅱ）及び（ⅳ）の情報提供は、モリモト及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を本資産運用会社に報告します。

ⅲ．ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

（ｉ）投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）

（ⅱ）PMに関する事項

（ⅲ）投資不動産のリニューアルに関する事項

（ⅳ）コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

ⅳ．対価

上記ⅱ．並びにⅲ．（ｉ）及び（ⅱ）に基づく、モリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記ⅲ．（ⅲ）及び（ⅳ）に基づくモリモトからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、本資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

ｖ．有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成23年６月29日から平成33年６月28日とします（なお、上記ｉ（ⅱ）の人材の派遣に関しては、有効期間を平成23年６月29日から平成26年６月28日までとします。）。ただし、有効期間満了の６か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに１年間自動更新され、以降も同様です。

ⅵ．解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。

c.　中央三井信託銀行によるサポートー不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成21年12月22日付で、不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書（以下、本c.において「本協定」といいます。）を締結しています。

ｉ．情報の提供

（ｉ）中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

かかる場合において、中央三井信託銀行が当該売却・仲介情報に関して図面・写真その他の資料を入手している場合には、書面に添付して送付するものとします。

（ⅱ）上記(i)に基づき中央三井信託銀行が本資産運用会社に通知した内容に変更が生じたとき又は新たに当該売却・仲介情報に関して図面・写真その他の資料を入手したときは、速やかに本資産運用会社に書面等で通知又はそれらを送付します。

（ⅲ）中央三井信託銀行、本投資法人及び本資産運用会社は、中央三井信託銀行が本資産運用会社に対して収益用不動産の売却・仲介情報を提供する義務が生ずるものでないことを確認します。

ⅱ．売却・仲介情報の検討

（ｉ）本資産運用会社は、中央三井信託銀行から通知を受けた売却・仲介情報に係る収益用不動産（以下、本c．において「対象不動産」といいます。）について、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面等により中央三井信託銀行に通知します。

（ⅱ）本資産運用会社は、上記(i)に定める検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合には、その旨を中央三井信託銀行に書面により通知します。

ⅲ．期間

本協定の有効期間は、本協定の締結日から１年間とし、有効期間満了日の30日前までに他方当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、さらに１年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です（本書の日付現在の有効期間は、平成24年12月21日までです。）。

③　ポートフォリオ構築方針

（ア）ポートフォリオ・マネジメント方針

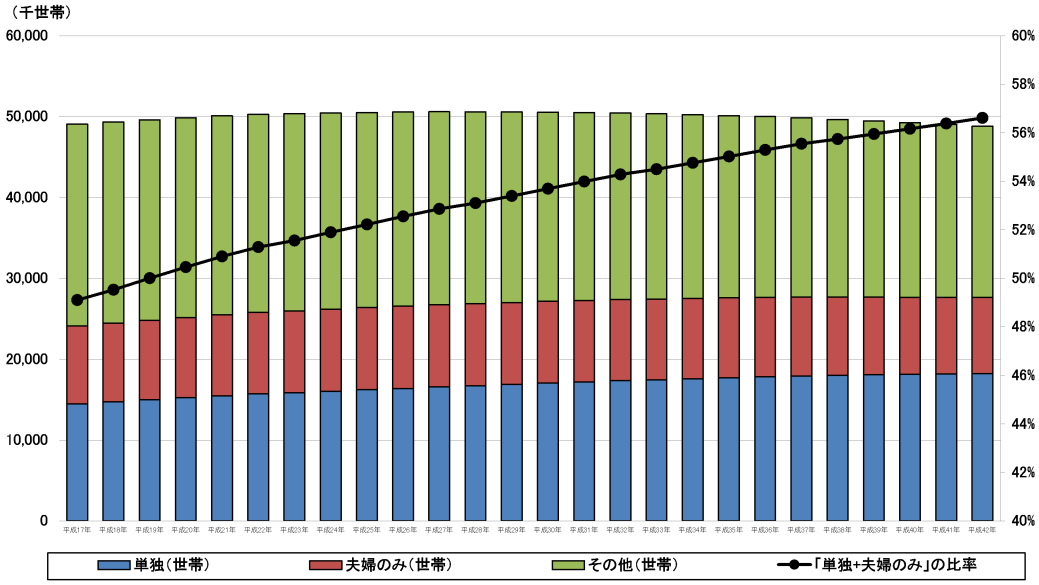
本投資法人は、規約及び運用ガイドラインに基づき、以下の方針でポートフォリオを構築します。

ａ．　投資対象と投資地域

本投資法人は、居住施設を主たる用途とする不動産について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します（注）。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

（注）上記にかかわらず、本投資法人は、本書の日付現在、現に本投資法人が取得済の不動産のうち、商業施設を主たる用途とする不動産については、継続して保有する等の資産運用を行います。なお、本投資法人は、当該商業施設を主たる用途とする不動産について、必要に応じて後記「（カ）売却方針」に記載の売却方針に従って売却します。

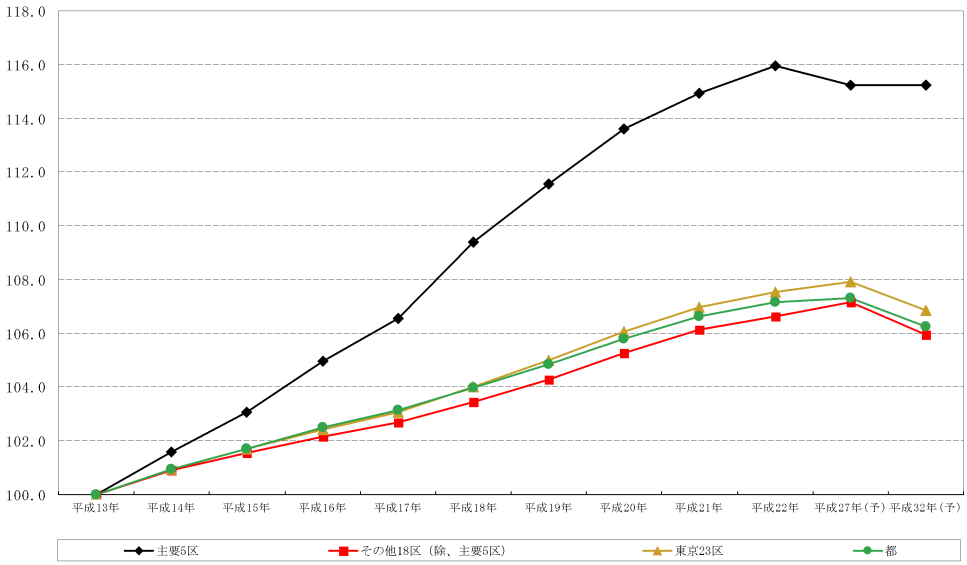
世帯数の将来推計



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2008（平成20）年３月推計」

（注）上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2008（平成20）年３月推計」の総数、単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数、並びに総数に占める単独世帯と夫婦のみ世帯の合計が占める比率を示したものです。

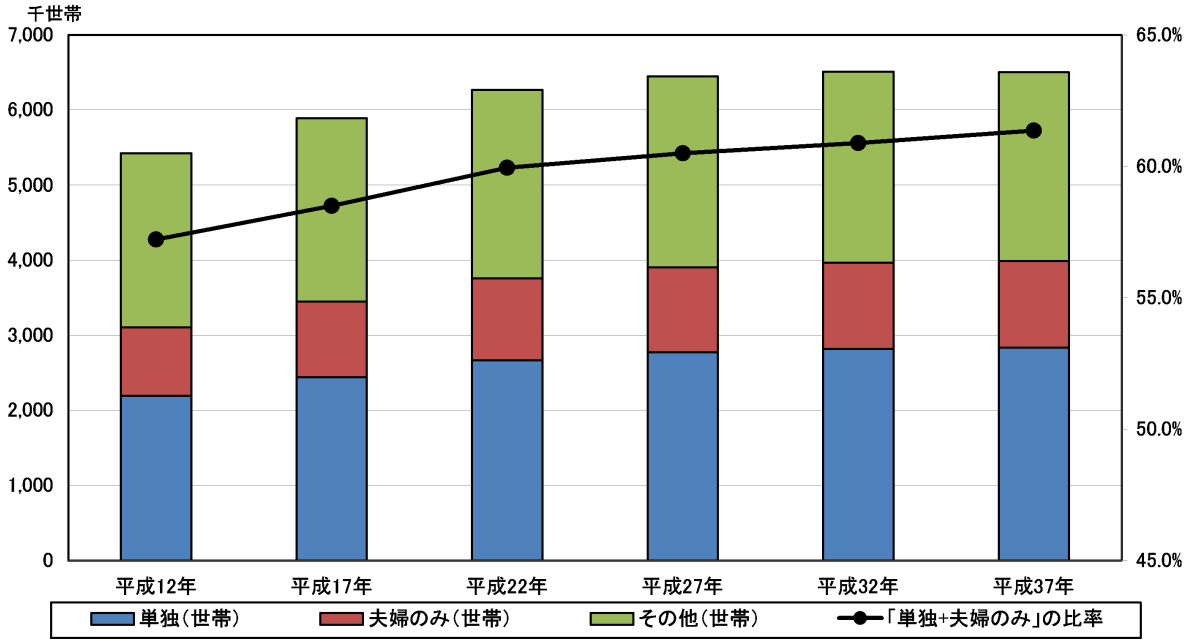
東京都の主要エリアの人口推移



（出所）東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」（平成22年５月１日現在）、「東京都区市町村別人口の予測」（平成19年３月推計）

（注）上記グラフは、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」（毎月１日現在の住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数）の平成13年５月から平成22年５月までの、東京都内の主要５区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）、区部（東京23区から主要５区を除いた18区）、東京23区、東京都の各年５月１日現在での人口の推移に、平成27年及び平成32年における東京都の人口予測を加え、平成13年５月１日現在を100とし、以降を指数化したものです。

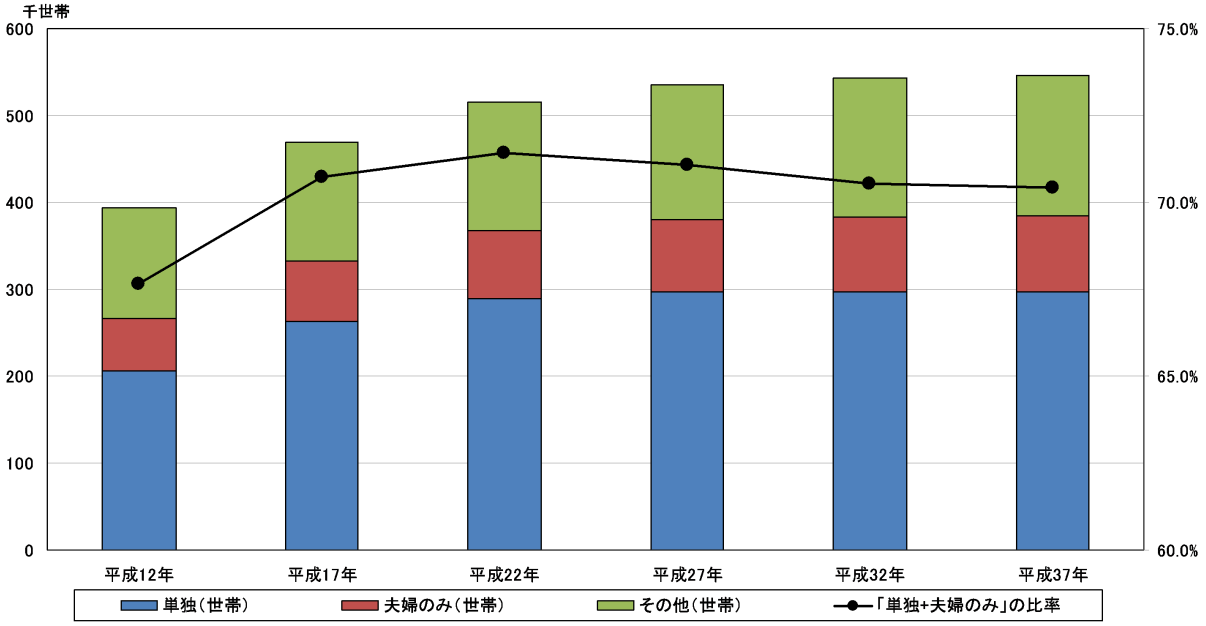
東京都の世帯数の将来推計（東京都全体）



（出所）東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」（平成21年３月推計）

（注）上記グラフは、「東京都世帯数の予測」の東京都全体の総数、単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数、並びに総数に占める単独世帯と夫婦のみ世帯の合計が占める比率を示したものです。

東京都の世帯数の将来推計（主要５区）



（出所）東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」（平成21年３月推計）

（注）上記グラフは、「東京都世帯数の予測」の東京都主要５区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）の総数、単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数、並びに総数に占める単独世帯と夫婦のみ世帯の合計が占める比率を示したものです。

b.　用途別投資比率及び地域別投資比率

（ｉ）用途別投資比率は、以下の通りです。

	居住施設
投資比率	100%

（ⅱ）地域別投資比率は、原則として、以下の通りです。

地域	所在地	投資比率
		居住施設
エリア１	東京都主要５区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）	40～60%
エリア２	上記を除く東京都区内	20～50%
エリア３	首都圏（エリア１、２を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）	0～20%
エリア４	その他都市（人口約10万人以上の地域）	0～20%
計		100%

c.　タイプ別投資比率

居住施設のタイプ別投資比率は、原則として、以下の通りです。

＜利用者ベース＞

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	ラージ (L)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い		・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い	
専有面積	30㎡以下	30㎡超～70㎡以下	70㎡超～100㎡以下	100㎡超
居住施設全体に対する戸数比率	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%

（イ）アクイジション方針

サポート会社及びその取引先等といったネットワークの活用に加え、本資産運用会社独自のネットワークも活用し、適正な取得条件を長期的かつ安定的に確保することを目指します。

a.　投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

＜投資対象物件選別基準＞

	居住施設
立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分ごとに将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。
物件規模	物件ごとに個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、住宅タイプにより対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、総合的に検討した上で、良質な居住施設とみなせるか否かを判断します。

<table>
<tr><td rowspan="3">投資額</td><td>１投資案件当たりの最小投資額</td><td>個別投資案件ごとの最小投資額としては、５億円程度を目処としますが、投資価値分析作業及びポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討した上で、投資の可否を判断します。</td></tr>
<tr><td>１投資案件当たりの最大投資額</td><td>個別投資案件ごとの最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件ごとの投資比率が25%を超えないことを原則とし、計算式は以下の通りとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。
「個別投資案件ごとの投資比率」＝「当該個別投資額」／（「前期末における投資不動産等の評価額合計」+「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」+「当該個別投資額」）</td></tr>
<tr><td>取得価格の制限</td><td>投資不動産の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。
したがって、鑑定価格を上回る価格で取得することもあり得ますが、利益相反取引防止の観点から、利害関係者からの取得価格は原則として鑑定評価額を超えないものとします。
ただし、本資産運用会社が算定する投資価値が鑑定評価額を上回ることに合理的な理由がある場合には、当該理由について所定の各機関に説明し、その了承を得た上で、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができます。なお、取得価格には公租公課・取得費用等は含みません。</td></tr>
<tr><td>耐震性</td><td colspan="2">新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又は、地震予想損失率15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。</td></tr>
<tr><td>権利関係</td><td colspan="2">共有物件の場合、持分割合は50%以上を原則とし、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資案件ごとに総合的に判断します。ただし、持分割合50%未満であっても、他の所有者の信用力等によっては、投資対象とすることができます。
区分所有、借地物件等の場合も、個別投資案件ごとに総合的に判断します。</td></tr>
<tr><td>開発案件投資</td><td colspan="2">原則として、竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件への投資を基本としますが、下記については例外とします。
＜竣工前の物件の取得＞
竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。
＜未稼働物件の取得＞
未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。
＜ポートフォリオに組入れている物件の大規模修繕＞
大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しのリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び竣工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</td></tr>
<tr><td>環境・地質等</td><td colspan="2">建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況の状況及びその中長期的な影響を各々検討した上で、個別投資案件ごとに総合的に判断します。</td></tr>
</table>

b.　ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

＜詳細調査項目＞

項目	調査内容
経済的調査	ａ．投資不動産の不動産鑑定評価 ｂ．テナントの信用力 ｃ．マスターレッシーの運営能力 ｄ．過去稼動率の推移、賃料水準の動向 ｅ．投資不動産の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況） ｆ．投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 ｇ．投資不動産の用途・規模の適合性 ｈ．鉄道等主要交通機関からの利便性 ｉ．投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性 ｊ．投資不動産の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性 ｋ．投資不動産の敷金・保証金等の適正性 ｌ．過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設）については、人口動態及び賃貸市場の分析
物理的調査	ａ．建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 ｂ．建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 ｃ．耐震性能（新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有しているか） ｄ．地震予想損失率の検証(注2) ｅ．修繕計画の検証 ｆ．アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 ｇ．土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	ａ．不動産登記簿謄本・公図の調査 ｂ．土地境界確定の状況、境界紛争の調査 ｃ．賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 ｄ．区分所有建物の場合 ・管理規約・協定書等の調査 ・敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 ｅ．共有持分の場合 ・共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ・共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ・賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 ｆ．借地権の場合 ・借地権に対する対抗要件の具備の状況 ・借地権売却時の承諾料の有無及び金額 ｇ．テナントとの紛争の可能性 ｈ．優先交渉権の有無 ｉ．前所有者の状況（否認権の確認）

(注1)新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

(注2)地震予想損失率は、年超過確率0.21％（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。また、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の１乃至複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21％（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。

（ウ）アセットマネジメント方針

a.　構築された物件ポートフォリオについては、用途ごとに適切かつ効率的に運用管理を行うものとし、適切かつ効率的な運用管理が実現できるよう、個別物件ごとに、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なPM会社を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託する運用管理の方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面ごとにPM会社に示すものとし、その項目は以下の通りとします。

テナント営業管理	ａ．投資不動産の賃貸方針の立案 ｂ．新規契約・契約更新に係る賃貸条件の立案 ｃ．賃料調査等、マーケティング戦略の立案 ｄ．テナント満足度の向上策の立案・実施 ｅ．テナント営業管理業者への指示・助言・業務管理 ｆ．テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉
施設維持管理	ａ．投資不動産の運営管理方針の立案 ｂ．投資不動産の運営管理計画の立案及び実績の検証 ｃ．投資不動産の賃貸収支管理 ｄ．運営管理コスト配分方針の立案 ｅ．施設運営管理業者への指示・助言・業務管理
資産保全管理	ａ．投資不動産の修繕計画方針の立案 ｂ．投資不動産の資本的支出の提案 ｃ．建物改修工事の計画方針立案 ｄ．工事・営繕管理業者への指示・助言・業務管理

b.　PM会社の選定に際しては、以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。PM会社にPM業務を委託した後は、原則として年１回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面からPM会社の運営管理実績を評価し、必要に応じてPM会社に対する改善指示等を行うものとします。かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

＜PM会社調査・検討項目＞

項目	内容
業容	PM事業概要、人員体制、専門とする不動産の用途又は事業エリア等
実績	不動産用途別又は地域別の管理実績
財務健全性	過去３期における業績（B/S、P/L、C/F等）、信用度
PM内容	テナント営業管理（リーシング等）、施設維持管理（保守・清掃・警備等）、資産保全管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事に係る管理等）、これらに伴う管理企画提案、渉外業務（クレーム対応を含みます。）、報告業務等、現状のPM業務の質・機動性及びその将来性（人材及び組織・体制は質・量ともに十分か）
報酬額	PM内容との相応性
その他	近隣の競合する建物（本投資法人所有物件を除きます。）の受託状況

c.　居住施設については、テナントの分散により安定した将来賃料キャッシュ・フローを期待することができることから、個人を対象としたリーシングを基本とします。ただし、物件所在地のマーケット特性や物件仕様から社宅等、法人としての利用ニーズがある物件については、法人向けのリーシングも行います。

　商業施設についても、長期にわたり安定的に営業し続けることが見込まれる複数テナントへのリーシング（マルチ・テナント）を基本としますが、マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替えを可能とするだけのフレキシビリティの確保に留意するものとします。

d.　居住施設については、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）でのマスターリース契約をPM会社と締結することを基本とします。なお、転貸借契約については、契約内容、物件の特性、テナントの信用力、及び市場の特性を勘案し、PM会社において敷金・礼金を徴収しない方式で行うよう指図することもできるものとします。

商業施設についても、第三者への転貸を目的としたマスターリース契約を自ら又は信託受託者をしてPM会社と締結しますが、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）と転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式（サブ・リース方式）のうち、マーケット特性や物件特性を踏まえ、より効率的な方式を選択することを基本とします。

なお、サブ・リース方式を選択する場合、マスターレッシーの選定に際しては、ⅰ．過去に第三者との間でサブ・リース方式でのマスターリース契約締結の実績があること、ⅱ．マスターレッシーとしての十分な信用度・財務健全性が認められること、ⅲ．稼働率実績が良好である等、テナント営業管理の能力が十分あると認められること、ⅳ．当該投資不動産に対するPM力が備わっており、施設運営力が十分にあると認められること、ⅴ．当該投資不動産に対する理解度や関係度が高いと認められることを調査・検討の上、総合的に判断します。なお、商業施設についてサブ・リース方式を選択する場合、マスターレッシーたるPM会社は、当該商業施設賃貸事業における運営事業者としての役割を実質的に担うことになる点を十分配慮した上で、慎重に判断するものとします。

e.　転貸借契約におけるテナントの選別に際しては、PM会社をして以下に記載の各項目を審査させた上で総合的に判断するといったプロセスを確保するものとします。

ⅰ．法人（商業施設及び居住施設の場合）

業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
業績	過去３期における業績（B/S、P/L、C/F等）
信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記の内容との相応性

ⅱ．個人（居住施設の場合）

勤務先	勤務先の内容、勤続年数
収入	年収額、賃料総額が年収額に占める割合
連帯保証人	有無、属性
契約内容	賃貸借の目的、契約期間、賃料、敷金・礼金等
その他	物件特性やターゲットとするテナント属性に応じた審査

f.転貸借契約における賃料・敷金・契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

ⅰ．賃料

物件所在地域のマーケット特性と当該物件の立地特性や機能等を踏まえ、その競争力を見極めた上で適正な賃料水準の設定に努めるものとします。

ⅱ．敷金

敷金について、居住施設の場合は賃料の２か月分、商業施設の場合は賃料の10か月分を基本としますが、賃貸契約の内容、物件の特性、テナントの信用力及び市場の特性を勘案し、柔軟に対応するものとします。

ⅲ．契約期間

居住施設の場合、２年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性・市場の状況に応じて定期借家契約によることもできるものとします。商業施設の場合、長期安定的な契約を基本とするものの、マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替えを可能とするだけのフレキシビリティの確保にも留意するものとします。

（エ）修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

a.　本投資法人の保有する不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる経費的支出の他、中長期にわたり不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を不動産ごとに策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行います。

b.　上記修繕計画については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、年１回、１年間、３年間及び10年間を対象期間とする各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）についてそれぞれ策定又は見直しを行います。

c.　修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画を考慮した上で必要な額を積み立てます。資本的支出については、ポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲内で実施します。

（オ）付保方針

a.　損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、本投資法人の保有する不動産ごとの特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。

b.　地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等とを勘案して、総合的に判断します。

ただし、個別の地震予想損失率が15％を超える物件をポートフォリオに組入れる場合には、ポートフォリオ全体の地震予想損失率を改めて確認するものとし、ポートフォリオ全体の地震予想損失率が10％を超える場合には、当該物件の地震予想損失額のうち、地震予想損失率15％を超える部分に相当する金額を保険金額とする地震保険を付保することを検討するものとします。

（カ）売却方針

本投資法人の保有する不動産については、中長期的に保有することを基本とし、短期的な売却は原則として行いません。

ただし、売却する場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断するものとします。

（キ）財務方針

a.　資金調達の基本条件

本投資法人は、資金調達については、調達手段の多様化（投資法人債発行の検討等）、返済期限の分散、担保余力の確保を基本方針とし、効率的な資金調達に努めるものとします。具体的な借入条件・借入先の決定に当たっては、金利水準や動向を十分勘案して決定するとともに、借入先の適正な分散による、金利以外の部分も含めたトータルコストの抑制と、借入の機動性を両立させるよう配慮するものとします。将来の物件取得時における必要資金の調達、又は敷金・保証金の返還に備え、極度借入枠やコミットメント・ラインを設定することができるものとします。

b.　LTV基準

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTV（資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金の無い敷金・保証金の合計額の比率）の上限は60％を目処とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60％を超えることができるものとします。

c.　金融デリバティブ取引

本投資法人は、金利変動リスク等をヘッジする目的で金融デリバティブ取引を行うことができるものとします。

d.　キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、種々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、投資法人運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還並びに投資対象不動産の取得等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。かかる余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することもできるものとしますが、投資対象の選別に際しては、安全性と換金性とを重視するものとします。また、テナントから預かった敷金・保証金を活用することもできるものとします。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約第31条）。

（ア）不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

a.　不動産

b.　不動産の賃借権

c.　地上権

d.　上記a.からc.に掲げる資産のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

e.　上記a.からc.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

f.　当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを

約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

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

（イ）不動産対応証券とは、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（下記a.からd.の証券に表示されるべき権利を含みます。）をいいます。

a.　資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券

b.　資産流動化法第２条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券

c.　投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券

d.　投信法第２条第15項に規定する投資証券

（ウ）本投資法人は、上記（ア）及び（イ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a.　預金

b.　有価証券（金商法第２条第１項各号及び第２項各号に規定するものをいい、上記（ア）、（イ）及び本（ウ）に掲げる特定資産を除きます。）

c.　デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号に定めるものをいいます。）

d.　金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）

e.　信託財産を上記a.からｄ.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（エ）本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

a.　商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

b.　慣習法上認められる温泉権（源泉権）

c.　不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

（オ）金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(ア)から(エ)までを適用します。

②　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（ア）投資基準については、前記「（1）投資方針　③ ポートフォリオ構築方針（イ）アクイジション方針」をご参照下さい。

（イ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（1）投資方針　③ ポートフォリオ構築方針（ア）ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

①　利益の分配

（ア）投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（イ）分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

(注) 上記に関して、当期は、前期において、ＮＣＲとの合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期未処分利益から前期に差し引いた負ののれん発生益、物件売却による売却益及び再生債務買入消却益、当期の物件売却による売却損益の純額及び再生債務買入消却益等特別利益を差し引いた額で分配を行うものとします。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

③　分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤　投信協会規則

本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（ア）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ウ）b.」に掲げる有価証券及び「同ｄ.」に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第１項）。

（イ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ウ）c.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第２項）。

（ウ）国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする「（2）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ア）b.」から「同g.」に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第32条第３項）。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第32条第４項）。

（エ）組入資産の貸付け

a.　本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本（エ）において同じです。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、原則として当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします（規約第33条第１項）。

b.　本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を自ら又は信託の受託者を通じて、収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第２項）。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第３項）。

（オ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a.　借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（オ）において同じです。）の発行を行うことがあります（規約第35条第１項）。

b.　借入金の使途

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第35条第２項本文）。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします（同項ただし書）。

c.　借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

d.　借入先

資金を借入れる場合、金商法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

e.　担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第３項）。

②　金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。かかる投資制限のうち、主なものは以下の通りです。

（ア）資産運用会社による運用に対する制限

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

a.　自己取引等

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

b.　運用財産の相互間取引

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

c.　第三者の利益を図る取引

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

d.　投資法人の利益を害する取引

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

e.　分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固定財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令第125条で定めるものでない場合に、当該権利又は有価証券についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号に掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）。

（ⅰ）金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金商法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金商法施行令で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

f.　その他業府令で定める取引

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

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

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

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

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

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

（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと
（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。
（vii）その他業府令で定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

（ウ）自己の投資口の取得及び質受けの制限

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

a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
c. その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
b. その他投信法施行規則で定める場合

③ その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

３【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべ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、本投資法人が保有している個別の不動産信託受益権に係る不動産又は不動産に係る不動産に固有のリスクについては、後記「５ 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （イ）個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努めますが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格を下回ることも予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
（ア）投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
（イ）金銭の分配に関するリスク
（ウ）収入及び支出の変動に関するリスク
（エ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（オ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（カ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク
（ア）投資対象を主として居住施設としていることによるリスク
（イ）投資対象として商業施設を保有していることによるリスク
（ウ）不動産の地域的な偏在に関するリスク
（エ）PM会社に関するリスク
（オ）不動産を取得又は譲渡できないリスク
（カ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（ア）サポート会社への依存、利益相反に関するリスク
（イ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ウ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（エ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
（オ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（カ）本投資法人の倒産のリスク
（キ）敷金及び保証金に関するリスク
④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
（ア）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（イ）賃貸借契約に関するリスク
（ウ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
（エ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（オ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（カ）法令等の制定・変更に関するリスク
（キ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ク）マスターリースに関するリスク
（ケ）転貸に関するリスク
（コ）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
（サ）共有物件に関するリスク
（シ）区分所有建物に関するリスク
（ス）借地物件に関するリスク
（セ）借家物件に関するリスク
（ソ）開発物件に関するリスク
（タ）有害物質に関するリスク
（チ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ツ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
⑤ 税制に関するリスク
（ア）導管性要件に関するリスク
（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥ その他のリスク
（ア）予定した取引を実行することができないリスク
（イ）不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク
（ウ）専門家報告書等に関するリスク
（エ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（オ）本投資法人等の評判に関するリスク
（カ）減損会計の適用に関するリスク
（キ）負ののれん発生益に関するリスク

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
（ア）投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。
本投資証券又は本投資法人債券の市場価格及び流動性は、本投資証券については金融商品取引所における投資家の需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売買が行われた場合には、価格が大きく変動する可能性

があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

また、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資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は本投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を希望する価格水準や数量で売買できない可能性があり、その結果、投資主又は本投資法人債権者は期待した利益を確保できず、損失を被る可能性があります。

また、以下に記載の各リスクが顕在化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があり、かかる評判の悪化は、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資証券又は本投資法人債券の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（イ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行うこととしていますが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売買や管理運営に伴う収益及び費用の状況等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ウ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として不動産の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えなかったりする可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク （イ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他のリスク （エ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動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。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は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が減少したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落したりすることがあります。

（エ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われると、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や、市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（オ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、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の東京証券取引所の有価証券上場規程に定め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る場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（カ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

（ア）投資対象を主として居住施設としていることによるリスク

前記「２ 投資方針（１）投資方針 ① 基本方針（ア）基本的投資方針」に記載の通り、本資産運用会社は、平成23年9月5日付で、本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外する変更を行っています。したがって、本投資法人は、原則として不動産のうち居住施設に投資する方針であることから、用途分散によるリスク分散効果が十分に機能しない可能性があります。なお、前記「２ 投資方針（１）投資方針 ① 基本方針（ア）基本的投資方針」に記載の通り、投資主総会において承認が得られることを条件として、主たる投資対象を居住施設及び商業施設から居住施設のみとする規約の変更を行う予定です。

この場合、景気や人口・世帯数の動向等、居住施設市場に影響を及ぼすと考えられるマクロ要因の変動や、物件取得又は入居者獲得の競争の激化等により、入居者や賃料が計画通りに確保できなくなる可能性があります。

また、本投資法人の投資対象物件の入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

さらに、本投資法人の投資対象物件の中には、主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅（ラージ（Ｌ））が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、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が主な入居者として想定しているものの中には、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が含まれているため、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。

（イ）投資対象として商業施設を保有していることによるリスク

前記「２ 投資方針（１）投資方針 ① 基本方針（ア）基本的投資方針」に記載の通り、本資産運用会社は平成23年9月5日付で、本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、商業施設を今後取得する投資対象資産から除外する変更を行っていますが、本投資法人は、本書の日付現在、商業施設2物件を保有しています。このため、本投資法人は、居住施設と異なる商業施設固有の投資リスクも負っています。なお、前記「２ 投資方針（１）投資方針 ① 基本方針（ア）基本的投資方針」に記載の通り、投資主総会において承認が得られることを条件として、主な投資対象を居住施設及び商業施設から居住施設のみとする規約の変更を行う予定です。

商業施設固有の投資リスクとは、例えば、本投資法人の収入に影響を及ぼすこととなるテナントの売上収入は、当該商圏内での競合状況や消費者の消費行動、当該テナント自身の営業努力といった本投資法人の関与し得ない要素に左右されることが挙げられます。また、テナントの売上不振等による契約賃料の不払いがあった場合、本投資法人の収支に与える影響は、居住施設に比して相対的に大きなものになる可能性があります。さらに、商業施設の場合、単一又は少数のテナントへ物件を賃貸する形態となる物件も多くなります。シングルテナント又はこれに準ずるような形態の賃貸借契約においては、長期での賃貸借期間の設定や中途解約時の補償的条項の手当て等に加え、契約不更新、中途解約、撤退があった場合の代替テナント確保や転用の可能性まで見据えた取得時の検討等を通じ、撤退リスクの抑制に努めているものの、実際に撤退があった場合は、建物が個別テナント用の仕様となっている場合における不稼動期間の長期化等により、賃料収入に相応の影響が発生する可能性もあります。

（ウ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」に記載する通り、東京都主要５区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）に所在する物件に40％乃至60％を投資する方針です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し、東京都主要５区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）等、特定の地域の不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（エ）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、PM会社の能力・経験・ノウハウ

を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（オ）不動産を取得又は譲渡できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は譲渡できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、物件の精査（デュー・デリジェンス）に相当程度の時間と費用を要し、また、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを譲渡する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、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構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（カ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、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投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りに支障をきたす可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、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、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（ア）サポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業及びモリモトをサポート会社としています。このうち大和ハウス工業は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100％を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の常勤取締役や従業員の出向元でもあります。

更に、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年９月５日付で大和ハウス工業との間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、平成23年６月29日付でモリモトとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」をそれぞれ締結しており、各協定書に基づく情報提供や業務支援等を受けています。また、本投資法人が大和ハウス工業又はモリモトの子会社又は関連会社を取得資産のPM会社として選定することもあります。各協定書の概要については、前記「２　投資方針　(1) 投資方針　② 成長戦略　（ウ）サポート会社等との協働」をご参照下さい。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業及びモリモトと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する大和ハウス工業及びモリモトの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人が大和ハウス工業及びモリモトとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。一方、本投資法人は、資産運用活動の様々な局面において、大和ハウス工業及びモリモト並びにこれらの子会社等との間で取引を行うことが想

定されますが、大和ハウス工業及びモリモトが自己又はその顧客等の利益を図るため、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあります。

（イ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法及び規約に基づき、執行役員及び監督役員（以下「役員」といいます。）から構成される役員会において重要な意思決定を行い、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、それぞれ委託しています。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依存す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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。投信法及び金商法は、本投資法人の役員及び本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法及び金商法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

この他に、本投資法人又は本資産運用会社若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反、投資法人と利益相反状況にある場合において投資法人の利益を害する行為があった場合や業務遂行能力の低下又は喪失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。

（ウ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な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商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者等が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）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の承認を得て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、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、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、これらが変更される可能性があります。

（カ）本投資法人の倒産のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（キ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を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可能性があります。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。

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託財産と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。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託財産と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、信託の受益権固有のリスクについては、後記「（チ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（ア）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行いますが、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項等について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。また、合併による資産の承継の場合においても同様に、承継後に本投資法人が把握していない欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。更に、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、例えばエレベーターや給湯器などの付属設備の不具合も含め、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下すること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係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を譲渡する場合、本投資法人は宅建業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、譲渡の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあり、あるいは、現況について隣地所有者等と有効な確認が行われていないことが事後的に判明することもあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（イ）賃貸借契約に関するリスク

a.　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において賃借人が期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了する場合があり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約の中に解約禁止条項、解約違約金条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は賃借人が破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、本投資法人の

収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c.　賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがあり、本投資法人が保有する不動産等について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額することができるとは限りません。

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ウ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）による不動産の滅失、劣化又は毀損や、これらに伴う直接的又は間接的な賃借人側の被害により、不動産の価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波によって、本書の日付現在、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害は生じておりませんが、当該地震及び津波に伴って生じた福島第一原子力発電所における事故等様々な事象によって、今後、不動産売買市場が停滞する可能性があります。更に、今後、同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、本投資法人は、保有する物件について地震保険を付保していませんが、個別の地震予想損失率が15％を超える物件をポートフォリオに組み入れる場合には、ポートフォリオ全体の地震予想損失率を改めて確認するものとし、ポートフォリオ全体の地震予想損失率が10％を超える場合には、当該物件の地震予想損失率のうち、地震予想損失率15％を越える部分に相当する金額を保険金額とする地震保険を付保することを検討します。

（エ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、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害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（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じたり、競争力の維持・向上、修繕が必要となったりする場合には、かかる修繕に関連して多額の費用が必要となる可能性があります。また、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合、又は一定期間テナントの退去が必要となる場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が低下する可能性があります。

（オ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、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。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱い（いわゆる既存不適格）とされています。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、適用される現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能

性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少したりする可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（カ）法令等の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）の他、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無を問わず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の制定若しくは改正又は行政行為等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（キ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「（キ）売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から、さらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（ク）マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブ・リース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間で転貸を目的として当該不動産を一括して賃借するマスターリース契約を締結し、その上でエンド・テナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、サブ・リース会社の財務状態が悪化したときは、サブ・リース会社の債権者がサブ・リース会社のエンド・テナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブ・リース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

（ケ）転貸に関するリスク

賃借人（サブ・リース会社を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを必ずしも自己の意思に即して選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態の悪化が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（コ）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等には判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用状況等によっては、他のテナントとの間でトラブル等が発生し、当該物件の評判や稼働率を低下させ、資産価値や本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

（サ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、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リスクがあります。

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

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性、及び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、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、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に解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（シ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物は、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（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数での建替え決議が必要とされる等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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敷地利用権といいますが、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、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対抗することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用貸借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ス）借地物件に関するリスク

借地権（転借地権を含みます。以下本「（ス）借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾の条件として承諾料を請求されたりする場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の財政状態の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（セ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ソ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない方針です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約又はこれに準ずる覚書等（以下、本「（ソ）開発物件に関するリスク」において「売買契約等」といいます。）を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約等を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約等通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は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負担し若しくは被る可能性があり、そ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。

（タ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。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る場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、

かかる義務を負う場合には本投資法人が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該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ポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

さらに、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性もあります。

（チ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件も大部分が信託不動産です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権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、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上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要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、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保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ツ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（ア）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主又は投資法人債権者への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４　手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　② 投資法人の税務　（ア）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75％以上とすることとしています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥　その他のリスク

（ア）予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の追加発行や借入れによる資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（イ）不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

（ウ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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。

エンジニアリング・レポートについても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震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。地震予想損失率は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（エ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（オ）本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが発生した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実に反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（カ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」）（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても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。

（キ）負ののれん発生益に関するリスク

負ののれん発生益はキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、負ののれん発生益により生じる剰余金に基づき金銭の分配を行う場合、当該分配は分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人が金銭の分配を行う時点において負ののれん発生益により生じる剰余金に基づく金銭の分配を行うに足りるキャッシュが存在するという保証はありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが存在することを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう本書の日付現在、以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① リスク管理体制

本資産運用会社は、「リスク管理規程」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案及び管理状況の継続的なモニタリングを行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。

本資産運用会社のリスク管理に関する責任者はコンプライアンス・オフィサーであり、コンプライアンス・オフィサーは、リスクの種類に応じた測定、モニタリング及び管理等の手法（以下、本①において「リスク管理手法」といいます。）を構築し、その実効性を確保するための社内規程の整備を行うものとされています。

また、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理の実施状況やリスク情報につき、定期的に、又は都度必要に応じて、代表取締役社長及び取締役会に報告するものとされています。なお、代表取締役社長及び取締役会は、必要に応じて、リスク管理手法等の改善についてコンプライアンス・オフィサーに指示を行うことができるものとされています。

コンプライアンス室は、リスク管理態勢の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等について、内部監査により検証を行うものとされています。

② 適時適切な情報開示

本投資法人が投資家の自己責任原則に則った投資判断に必要な、適時適切な情報開示を行えるよう、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び本資産運用会社の組織規程等の社内規程に基づき、本資産運用会社の財務企画部を担当部署として、投信法や東京証券取引所の規則の定めるところに従って投資家に対して適時適切な情報開示を行うことを可能とするための体制の整備に努めています。

③ コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び本資産運用会社の業務がコンプライアンスに則った（すなわち、法令、諸規則、社内規定及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえた誠実かつ公正な企業活動を全うした）結果でなくてはなりません。本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法に則して適法に業務を営む法人として、コンプライアンス面で概略次のような体制を整備しています。

本投資法人の役員会は、１名の執行役員及び２名の監督役員（本資産運用会社と利害関係がないことを含め、投信法に定められた適格性を備えた人材を選任しています。）により構成され、執行役員の業務執行及び本資産運用会社の委託業務遂行状況を監督しています。具体的には、役員会に対し３か月に１回以上（当期においては毎月）、本投資法人及び本資産運用会社の業務執行状況や資産の運用リスクの状況等が報告されます。さらに、本投資法人は、資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社の帳簿等閲覧調査、監査、及びその結果に基づき必要に応じ本資産運用会社に対する是正指示等を行う権限を有しています。

本資産運用会社においては、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、取締役会が定めた「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室の役割等を規定し、実践しています。この他、各種の規程においてコンプライアンスを徹底するための役職員の行為準則等について体系的に定めています。特に、利益相反が発生しやすいとされている本資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・譲渡の取引については、取締役会及び本投資法人の役員会が承認したものでなければ取引できないようにする等、厳格な手順を定めています。また、法人関係情報（未公表の重要な情報及び重要な事実）を利用したインサイダー取引相当の行為については、本投資法人及び本資産運用会社のそれぞれにおいて、これを規制する社内規程を制定しています。

本資産運用会社におけるこれら社内規程の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他の内部機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令・規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図るプロセスを整備しています。なお、本資産運用会社は、平成23年４月からコンプライアンス部門を４名体制とし、うち内部監査専担者として１名を配置しています。また、コンプライアンス違反行為が発生し又はその発生のおそれがある場合等には、役職員は他の内部機関から独立した位置付けにあるコンプライアンス・オフィサー等に報告しなければならない旨を、コンプライアンス規程等に定めています。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下の通りです。

（ア）各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（イ）各監督役員の報酬は、一人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（注） 本投資法人は、執行役員又は監督役員の投信法第115条の６第１項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び同別紙）

本資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ以下の通りです。資産運用報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

（ア）運用報酬１（資産連動報酬）

各計算期間（注１）の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額（注２）に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間ごとに１年を365日とする日割計算によるものとします。）を上限とする額を、各計算期間の終了後１か月以内に、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

（注１）各計算期間とは、直前の決算期の翌日から 3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）をいいます。

（注２）評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいいます。なお、評価の方法については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 （１）資産の評価」に定めるとおりとします。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含みます。以下本注２において同じです。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注２において同じです。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

（イ）運用報酬２（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬２控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）から繰越欠損金を控除した額に、５%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

（ウ）取得・譲渡報酬

(a)本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（下記(b)に該当する場合を除きます。）

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(b)本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(c)上記(a)及び(b)にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益（注）が生じない場合、譲渡報酬は発生しません。

（注）譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、（ⅰ）当該譲渡に要した費用及び（ⅱ）当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいいます。

（エ）合併報酬

本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、合併の効力発生日の翌月末までに、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

③　資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者、第１回債に係る投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者並びに第２回債及び第３回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者、第１回債に係る投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者並びに第２回債及び第３回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

（ア）資産保管業務に係る報酬

本投資法人は、資産保管業務に係る報酬として、営業期間ごとに、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を、資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払います。

（イ）投資主名簿等の管理に係る報酬

本投資法人は、投資主名簿等の管理に係る報酬として、毎月、以下の委託事務手数料表により計算した金額を、投資主名簿等管理人から請求を受けた日の属する月中に、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。ただし、委託事務手数料表に定めのない投資主名簿等の管理に係る報酬は、その都度、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ定めます。また、経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ、これを変更し得るものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍投資主 １名につき 70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定を除きます。)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手　数　料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき 100円 (4) 特別税率の適用　１件につき 150円 (5) 分配金計算書作成　１件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手　数　料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき ３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届　１件につき 300円 (2) 調　　査　１件につき 1,200円 (3) 証　　明　１件につき 600円 (4) 投資口異動証明　１件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき 300円 (6) 情報提供請求　１件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．諸通知発送 手　数　料	(1)封入発送料　封入物２種まで （機械封入）１通につき　25円 １種増すごとに５円加算 (2)封入発送料　封入物２種まで （手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに10円加算 (3)葉書発送料　１通につき　８円 (4)宛名印書料　１通につき　15円 (5)照　合　料　１照合につき　10円 (6)資料交換等送付料　１通につき　60円	封入発送料：招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料：葉書の発送 宛名印書料：諸通知等発送のための宛名印書 照合料：２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料：資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物 整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 (4) データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．CD-ROM 作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 １名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき　27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込 投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
12. 処分代金支払 事務手数料	１件につき　1,500円	旧ＮＣＲの投資証券所持人からの請求に基づき行う処分代金支払事務

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
13．名義書換 手 数 料	ビ・ライフ投資法人投資口１口につき 120円 ただし、毎月ごとの累計で１口未満が生じた場合は１口として計算する。	旧ＮＣＲの投資証券所持人からの請求に基づき行う処分代金支払事務にあたり、他人名義の投資口について実施する請求人名義への名義書換事務

■振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ１件につき 100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知 データ処理 手 数 料	総投資主通知データ１件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

■臨時事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．道府県民税配当割代理納付関連事務手数料	(1) 納入申告書作成手数料 １回につき 15,000円 (2) 代理納付業務手数料 １回につき 37,000円	道府県民税配当割納入申告書の作成、道府県民税配当割の代理納付

（ウ）特別口座管理機関に支払う手数料

本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料表により計算した金額を、請求のあった月の末日までに特別口座管理機関の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法によりこれを支払います。ただし、以下の口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ定めます。また、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

＜口座管理事務手数料表＞

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座 管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次 手 数 料	諸届１件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知

（エ）一般事務に係る報酬

本投資法人は、一般事務に係る報酬として、営業期間ごとに、本投資法人の資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を、一般事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替の方法により支払います。

（オ）第１回債に係る投資法人債管理者／投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

本投資法人は、投資法人債管理者／投資法人債に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行に対して、以下の通り報酬を支払います。

a. 投資法人債管理手数料

本投資法人は、投資法人債管理の委託に関する手数料（以下、本a.において「手数料」といいます。）として、発行日から償還期日までの間、以下に定めるところに従い、毎１か年につき第１回債の現存額に2.0／10,000（年率）を乗じた金額を次の通り支払います。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

（ⅰ）手数料の計算期間は、毎年３月及び９月（以下、本(i)において「支払月」といいます。）までの各々前６か月間とします。ただし、初回の手数料については、発行日の翌日から最初の支払月の月末までとし、また、最後の手数料についてはその直前の支払月の翌月初から満期償還日まで、買入消却により第１回債の総額が消滅した場合には、その消滅した日の属する月の月末までとします。

（ⅱ）各計算期間内の毎月の手数料は、各々その前月末における第１回債残高に対し、月割により計算します。ただし、発行月については発行日の翌日から発行日の属する月の月末までの手数料を発行額に対して日割で計算し、また、満期償還月については当該月初から償還日までの手数料を前月末における第１回債残高に対して日割で計算します。この場合の日割計算は、年365日の方法によります。

（ⅲ）手数料の支払日は、各計算期間の最終月の25日（銀行休業日にあたるときはその前銀行営業日）とします。ただし、満期償還の場合は満期償還日とし、買入消却により第１回債の総額が消滅した場合は、消滅した日の翌日から10銀行営業日目とします。

b. 投資法人債に関する一般事務の委託に関する手数料

発行代理人事務、支払代理人事務及びその他の発行・期中事務の委託に関する手数料は、金10,100,000円（消費税及び地方消費税を含みません。）であり、第１回債の払込日に支払済みです。

本投資法人は、買入消却事務の委託に関する手数料として、消却金額の10,000分の0.5を支払います。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

（カ）第２回債及び第３回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

本投資法人が、投資法人債に関する一般事務受託者である住友信託銀行に対して支払う手数料（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。）は、第２回債については金6,700,000円、第３回債については金7,000,000円であり、各々支払済みです。

また、元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下の通りとし、支払代理人たる投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、第２回債及び第３回債の投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関又は支払代理人たる投資法人債に関する一般事務受託者に、業務規定等に定められる方法に従い交付するものとします。

元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075

利金支払の場合　残存元金の10,000分の0.075（各利払いごと）

④ 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払います（規約第28条）。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社　財務企画部

東京都千代田区永田町二丁目４番８号　ニッセイ永田町ビル７階

電話番号　03-3595-1261

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします。

a. 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

b. 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

c. 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）

d. 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成及び提出に係る費用

e. 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

f.　財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
g.　本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
h.　本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
i.　投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
j.　役員に係る実費及び立替金等
k.　運用資産の取得、管理、譲渡等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
l.　借入金及び投資法人債に係る利息
m.　本投資法人の運営に要する費用
n.　本投資証券が東京証券取引所に上場するのに要する費用
o.　その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の３%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

（ⅰ）平成25年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます。

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

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

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

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

b.　利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

（ⅰ）みなし配当

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

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合※
※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。
(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 － 譲渡原価の額
(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 － 譲渡原価の額

c.　投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

（ⅰ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）となります。

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

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

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

（ⅴ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

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

（イ）法人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは７%、平成26年１月１日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

b.　利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

（ⅰ）みなし配当

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

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

c.　投資口の譲渡に係る税務

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

②　投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

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

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

b.　他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

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

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

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

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

（イ）不動産流通税の軽減措置

a.　登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則２％の税率により課されますが、土地に対しては平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3％、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5％とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記ｂ．において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1％、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3％に軽減されます。

b.　不動産取得税

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

５【運用状況】

（１）【投資状況】

本投資法人の平成23年８月31日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域（注１）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（注３）
不動産	居住施設	エリア１	12,347	6.2%
		エリア２	13,607	6.8%
		エリア３	－	－
		エリア４	23,026	11.5%
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア１	68,825	34.3%
		エリア２	47,545	23.7%
		エリア３	9,073	4.5%
		エリア４	13,718	6.8%
	商業施設	エリア３	1,043	0.5%
		エリア４	1,424	0.7%
小計			190,611	95.0%
預金・その他の資産			10,087	5.0%
資産総額　計			200,699	100.0%

	金額（百万円）	対総資産比率（注３）
負債総額	126,714	63.1%
純資産総額	73,984	36.9%

（注１）「地域」に記載されている「エリア１」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア２」とは、「エリア１」を除く東京都区内を、「エリア３」とは、首都圏（エリア１、２を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア４」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。

（注２）「保有総額」は、平成23年８月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切捨てて記載しています。

（注３）「対総資産比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金商法第２条第２項第１号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上当該信託受益権に係る信託不動産（以下に定義します。）は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

なお、後記「③ その他投資資産の主要なもの」記載の信託不動産に係る信託受益権以外に、本投資法人の投資する有価証券はありません。

②【投資不動産物件】

参照の便宜上、本投資法人が保有する不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載しています。なお、後記「③ その他投資資産の主要なもの」記載の不動産以外に本投資法人によるその他投資不動産物件の組入れはありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成23年８月31日現在において、下表に掲げる不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本③において「信託不動産」といいます。）を保有しています。

（ア）保有資産の概要

本投資法人の平成23年８月31日現在における保有資産の概要は以下の通りです。

(a) 不動産又は信託不動産の取得価格、帳簿価格、対総資産比率、期末算定価額、取得時期及び担保設定の状況は以下の通りです。

	地域（注１）	物件番号	物件名称（注２）	取得価格（百万円）（注３）	帳簿価格（百万円）（注４）	対総資産比率（注５）	期末算定価額（百万円）（注６）	取得時期（注７）	担保設定（注８）
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿(注９)	7,650	7,544	4.0%	7,920	平成18年３月22日	有
		1002	イプセ麻布十番七面坂(注９)	4,500	4,426	2.3%	4,040	平成18年３月22日	有
		1003	イプセ芝公園(注９)	2,630	2,581	1.4%	1,960	平成18年３月22日	有
		1004	イプセギンザ(注９)	2,520	2,487	1.3%	1,920	平成18年３月22日	有
		1005	ネクストフォルム西麻布(注９)	2,220	2,207	1.2%	1,600	平成18年３月22日	有
		1006	イプセ日本橋(注９)	1,200	1,169	0.6%	1,000	平成18年３月22日	有
		1007	イプセ東京EAST(注10)	2,300	2,279	1.2%	1,910	平成19年３月７日	有
		1008	イプセ麻布十番(注10)	2,910	2,917	1.5%	2,440	平成19年６月21日	有
		1009	イプセ麻布十番DUO(注10)	2,690	2,683	1.4%	2,340	平成19年６月21日	有
		1010	イプセ新宿夏目坂(注10)	1,865	1,859	1.0%	1,540	平成19年６月21日	有
		1011	ユニロイヤル銀座(注10)	1,800	1,788	0.9%	1,460	平成19年６月21日	有
		1012	イプセ渋谷Tiers(注10)	1,400	1,405	0.7%	995	平成19年６月21日	有
		1014	NCR西麻布ツインタワー	2,352	2,330	1.2%	2,250	平成22年４月１日	無
		1015	NCR西麻布	2,143	2,135	1.1%	1,940	平成22年４月１日	無
		1016	NCRお茶の水	1,770	1,747	0.9%	1,840	平成22年４月１日	無
		1017	NCR参宮橋	1,393	1,391	0.7%	1,310	平成22年４月１日	無
		1018	NCR日本橋イースト	1,279	1,261	0.7%	1,220	平成22年４月１日	無
		1019	NCR日本橋ウエスト	1,138	1,120	0.6%	1,090	平成22年４月１日	無
		1020	NCR銀座ツインⅠ	932	916	0.5%	870	平成22年４月１日	無
		1021	NCR銀座ツインⅡ	825	812	0.4%	733	平成22年４月１日	無
		1022	NCR原宿	887	882	0.5%	815	平成22年４月１日	無
		1023	NCR代々木上原	608	603	0.3%	564	平成22年４月１日	無
		1024	NCR千駄ヶ谷	555	553	0.3%	516	平成22年４月１日	無
		1025	NCR新宿７丁目	464	460	0.2%	452	平成22年４月１日	無
		1026	NCR市谷左内町	424	419	0.2%	366	平成22年４月１日	無
		1027	NCR日本橋人形町Ⅰ(注10)	947	931	0.5%	922	平成22年４月１日	有
		1028	NCR日本橋人形町Ⅱ(注10)	1,070	1,052	0.6%	1,050	平成22年４月１日	有
		1029	NCR新御茶ノ水(注10)	914	902	0.5%	865	平成22年４月１日	有
		1030	NCR日本橋人形町Ⅲ(注10)	1,370	1,349	0.7%	1,360	平成22年４月１日	有
		1031	NCR神保町Ⅱ(注10)	1,160	1,144	0.6%	1,150	平成22年４月１日	有
		1032	NCR銀座イーストⅢ(注10)	675	663	0.3%	630	平成22年４月１日	有
		1033	NCR新宿御苑Ⅰ(注10)	2,720	2,687	1.4%	2,540	平成22年４月１日	有
		1034	NCR高輪台(注10)	860	850	0.4%	849	平成22年４月１日	有
		1035	NCR日本橋人形町Ⅳ(注10)	666	656	0.3%	620	平成22年４月１日	有
		1036	NCR新宿御苑Ⅱ(注10)	486	479	0.3%	451	平成22年４月１日	有
		1037	NCR銀座イーストⅣ(注10)	400	394	0.2%	368	平成22年４月１日	有
		1038	NCR高輪台Ⅱ(注10)	1,190	1,177	0.6%	1,160	平成22年４月１日	有
		1039	NCR南麻布(注10)	642	635	0.3%	585	平成22年４月１日	有
		1040	NCR銀座	2,880	2,849	1.5%	2,570	平成22年４月１日	無
		1041	NCR日本橋水天宮	2,707	2,671	1.4%	2,540	平成22年４月１日	無
		1042	NCR高輪	7,430	7,377	3.9%	6,900	平成22年４月１日	無
		1043	NCR東日本橋	3,520	3,477	1.8%	3,290	平成22年４月１日	無
		1045	NCR新宿	2,950	2,929	1.5%	2,840	平成22年４月１日	無
		1046	イプセ市ヶ谷(注10)	940	958	0.5%	1,230	平成22年６月29日	有
	小計			81,982	81,172	42.6%	75,011		

	地域（注１）	物件番号	物件名称（注２）	取得価格（百万円）（注３）	帳簿価格（百万円）（注４）	対総資産比率（注５）	期末算定価額（百万円）（注６）	取得時期（注７）	担保設定（注８）
居住施設	エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンシア（注９）	4,500	4,358	2.3%	3,720	平成17年12月20日	有
		2002	イプセ都立大学（注９）	648	624	0.3%	508	平成18年３月22日	有
		2003	コンフォートタイム大塚（注９）	779	759	0.4%	704	平成18年３月22日	有
		2004	イプセ雪谷（注10）	1,110	1,089	0.6%	984	平成19年３月７日	有
		2005	イプセ祐天寺（注10）	1,450	1,433	0.8%	1,170	平成19年６月21日	有
		2006	イプセ大塚（注10）	1,480	1,455	0.8%	1,400	平成19年６月21日	有
		2007	イプセ菊川（注10）	817	804	0.4%	710	平成19年６月21日	有
		2008	NCR目黒	844	846	0.4%	787	平成22年４月１日	無
		2009	NCR大塚（注10）	1,040	1,022	0.5%	1,010	平成22年４月１日	有
		2010	NCR自由が丘（注10）	1,200	1,188	0.6%	1,160	平成22年４月１日	有
		2011	NCR目白イースト（注10）	988	974	0.5%	933	平成22年４月１日	有
		2012	NCR池袋（注10）	2,570	2,535	1.3%	2,300	平成22年４月１日	有
		2013	NCR要町	1,140	1,124	0.6%	1,030	平成22年４月１日	無
		2014	NCR品川シーサイドタワー	7,380	7,268	3.8%	6,870	平成22年４月１日	無
		2015	NCR八雲	857	851	0.4%	734	平成22年４月１日	無
		2016	NCR戸越駅前	1,560	1,545	0.8%	1,600	平成22年４月１日	無
		2017	NCR等々力	1,210	1,309	0.7%	1,220	平成22年４月１日	無
		2018	NCR本所吾妻橋	996	981	0.5%	929	平成22年４月１日	無
		2019	NCR北沢	742	732	0.4%	716	平成22年４月１日	無
		2020	NCR門前仲町	503	493	0.3%	449	平成22年４月１日	無
		2023	NCR上池台	198	194	0.1%	193	平成22年４月１日	無
		2024	NCR森下（注10）	832	818	0.4%	807	平成22年４月１日	有
		2025	NCR若林公園（注10）	776	769	0.4%	734	平成22年４月１日	有
		2026	NCR浅草橋（注10）	792	779	0.4%	748	平成22年４月１日	有
		2027	NCR入谷（注10）	546	537	0.3%	549	平成22年４月１日	有
		2028	NCR上野タワー	2,641	2,596	1.4%	2,310	平成22年４月１日	無
		2029	NCR森下ウエスト	686	675	0.4%	674	平成22年４月１日	無
		2030	NCR三ノ輪	1,430	1,406	0.7%	1,320	平成22年４月１日	無
		2031	NCR自由が丘ウエスト	533	528	0.3%	496	平成22年４月１日	無
		2032	NCR中野	1,060	1,044	0.5%	1,060	平成22年４月１日	無
		2033	NCR用賀	923	914	0.5%	944	平成22年４月１日	無
		2034	NCR住吉	948	932	0.5%	850	平成22年４月１日	無
		2035	NCR門前仲町イースト	2,160	2,131	1.1%	2,180	平成22年４月１日	無
		2036	NCR押上	1,100	1,081	0.6%	1,030	平成22年４月１日	無
		2037	NCR蔵前	1,260	1,240	0.7%	1,230	平成22年４月１日	無
		2038	イプセ中延（注10）	1,790	1,822	1.0%	2,210	平成22年６月29日	有
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,627	4.0%	7,720	平成22年11月１日	無
		2040	イプセ戸越	1,770	1,796	0.9%	2,130	平成22年11月１日	無
		2041	ベルファース大井町アーク	1,181	1,255	0.7%	1,230	平成23年６月30日	無
		2042	マイアトリア大森	1,500	1,598	0.8%	1,600	平成23年８月２日	無
	小計			61,300	61,152	32.1%	58,949		

	地域（注１）	物件番号	物件名称（注２）	取得価格（百万円）（注３）	帳簿価格（百万円）（注４）	対総資産比率（注５）	期末算定価額（百万円）（注６）	取得時期（注７）	担保設定（注８）
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉(注９)	1,674	1,674	0.9%	1,550	平成18年３月22日	有
		3002	イプセ鶴見(注10)	666	660	0.3%	653	平成19年６月21日	有
		3003	NCR船橋本町	704	702	0.4%	656	平成22年４月１日	無
		3005	NCR豊田	864	849	0.4%	848	平成22年４月１日	無
		3006	NCR西船橋	783	770	0.4%	699	平成22年４月１日	無
		3007	NCR舞浜	670	658	0.3%	566	平成22年４月１日	無
		3008	NCR市川妙典	671	661	0.3%	647	平成22年４月１日	無
		3009	NCR久米川	480	472	0.2%	424	平成22年４月１日	無
		3010	NCR浦安	592	582	0.3%	551	平成22年４月１日	無
		3011	NCR南行徳Ⅰ	543	534	0.3%	503	平成22年４月１日	無
		3012	NCR南行徳Ⅱ	385	379	0.2%	353	平成22年４月１日	無
		3013	NCR野毛山	325	319	0.2%	274	平成22年４月１日	無
		3014	NCR南林間	363	354	0.2%	324	平成22年４月１日	無
		3017	PT市川(注10)	461	452	0.2%	481	平成22年４月１日	有
	小計			9,181	9,073	4.8%	8,529		
	エリア4	4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー(注９)	1,920	1,863	1.0%	1,470	平成17年12月20日	有
		4008	アプリーレ垂水(注10)	1,340	1,313	0.7%	1,290	平成22年４月１日	有
		4009	クレスト草津(注10)	3,004	2,920	1.5%	2,730	平成22年４月１日	有
		4010	NCR本町イースト(注10)	1,490	1,459	0.8%	1,440	平成22年４月１日	有
		4011	NCR新梅田(注10)	1,376	1,346	0.7%	1,370	平成22年４月１日	有
		4012	NCR阿倍野	4,368	4,301	2.3%	4,040	平成22年４月１日	無
		4014	NCR栄	1,010	991	0.5%	1,000	平成22年４月１日	無
		4015	NCR日本橋高津	3,570	3,490	1.8%	3,330	平成22年４月１日	無
		4016	NCR円山裏参道	411	403	0.2%	405	平成22年４月１日	無
		4017	NCR円山表参道	1,740	1,709	0.9%	1,600	平成22年４月１日	無
		4018	NCR博多駅東	960	942	0.5%	893	平成22年４月１日	無
		4019	NCR心斎橋イーストタワー	3,400	3,327	1.7%	3,520	平成22年４月１日	無
		4020	NCR三宮	1,230	1,205	0.6%	1,240	平成22年４月１日	無
		4021	NCR勾当台公園	481	470	0.2%	460	平成22年４月１日	無
		4022	NCR一番町	783	769	0.4%	740	平成22年４月１日	無
		4023	NCR大町	656	640	0.3%	586	平成22年４月１日	無
		4024	NCR上町台	2,190	2,150	1.1%	2,210	平成22年４月１日	無
		4025	NCR肥後橋タワー	2,670	2,623	1.4%	2,780	平成22年４月１日	無
		4026	ビッグタワー南３条	1,740	1,754	0.9%	2,160	平成22年11月１日	無
		4027	レキシントン・スクエア伏見	2,260	2,306	1.2%	2,520	平成23年１月14日	無
		4028	ベルファース名古屋駅前	720	754	0.4%	767	平成23年８月１日	無
	小計			37,319	36,745	19.3%	36,551		
	小計			189,782	188,143	98.7%	179,040		
商業施設	エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店(注10)	1,000	1,043	0.5%	869	平成19年９月27日	有
	エリア4	8002	フォレオタウン筒井(注10)	1,410	1,424	0.7%	1,130	平成19年３月23日	有
小計				2,410	2,468	1.3%	1,999		
合計				192,192	190,611	100.0%	181,039		

（注１）「地域」に記載されている「エリア１」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア２」とは、「エリア１」を除く東京都区内を、「エリア３」とは、首都圏（エリア１、２を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア４」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。

（注２）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

（注３）「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年８月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

（注４）「帳簿価格」は、平成23年８月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）「対総資産比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注６）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成23年８月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注７）「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年４月１日としています。

（注８）「担保設定」は、不動産については抵当権又は根抵当権等の担保権の、不動産を信託財産とする信託の受益権については質権又は根質権等の担保権の、設定の有無を記載しています。

（注９）平成23年10月４日付で、設定されていた担保権の解除を行っています。

（注10）平成23年９月30日付で、設定されていた担保権の解除を行っています。

(b)不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及び住居タイプ別戸数比率は以下の通りです。

物件番号	物件名称（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）	住居タイプ別戸数比率（注７）			
							S	D	F	L
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	4,903.24	96	93	93.7	14%	84%	1%	－
1002	イプセ麻布十番七面坂	3,493.23	3,389.13	96	94	97.0	73%	27%	－	－
1003	イプセ芝公園	2,707.51	2,664.17	75	74	98.4	16%	81%	3%	－
1004	イプセギンザ	2,226.42	2,097.22	67	63	94.2	64%	36%	－	－
1005	ネクストフォルム西麻布	1,621.59	1,022.04	24	19	63.0	－	100%	－	－
1006	イプセ日本橋	1,458.73	1,307.85	51	46	89.7	88%	12%	－	－
1007	イプセ東京EAST	2,969.57	2,804.99	59	56	94.5	－	88%	12%	－
1008	イプセ麻布十番	2,400.00	2,154.97	51	46	89.8	－	100%	－	－
1009	イプセ麻布十番DUO	2,094.58	2,094.58	66	66	100.0	17%	83%	－	－
1010	イプセ新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	53%	45%	3%	－
1011	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,706.28	61	59	93.9	79%	21%	－	－
1012	イプセ渋谷Tiers	1,123.80	1,088.41	30	29	96.9	27%	73%	－	－
1014	NCR西麻布ツインタワー	3,295.93	3,119.21	60	58	94.6	－	93%	7%	－
1015	NCR西麻布	2,802.62	2,681.29	37	35	95.7	－	43%	41%	16%
1016	NCRお茶の水	2,507.30	2,381.64	44	42	95.0	2%	98%	－	－
1017	NCR参宮橋	1,898.47	1,811.25	26	25	95.4	－	50%	50%	－
1018	NCR日本橋イースト	1,940.94	1,854.69	62	59	95.6	55%	45%	－	－
1019	NCR日本橋ウエスト	1,858.34	1,858.34	55	55	100.0	－	100%	－	－
1020	NCR銀座ツインⅠ	1,444.52	1,408.85	40	39	97.5	15%	85%	－	－
1021	NCR銀座ツインⅡ	1,244.54	1,176.16	33	31	94.5	－	100%	－	－
1022	NCR原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	－	100%	－	－
1023	NCR代々木上原	811.95	811.95	25	25	100.0	13%	87%	－	－
1024	NCR千駄ヶ谷	803.03	803.03	21	21	100.0	－	100%	－	－
1025	NCR新宿７丁目	957.60	741.52	23	18	77.4	30%	70%	－	－
1026	NCR市谷左内町	694.16	627.77	21	19	90.4	10%	90%	－	－
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,747.90	1,747.90	32	32	100.0	－	78%	22%	－
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,826.80	1,826.80	38	38	100.0	－	79%	21%	－
1029	NCR新御茶ノ水	1,308.38	1,271.14	32	31	97.2	－	88%	13%	－
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	2,117.46	1,949.17	63	58	92.1	38%	62%	－	－
1031	NCR神保町Ⅱ	1,628.80	1,602.12	60	59	98.4	100%	－	－	－
1032	NCR銀座イーストⅢ	972.51	972.51	41	41	100.0	93%	7%	－	－
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	19%	81%	－	－
1034	NCR高輪台	1,147.44	1,070.04	32	30	93.3	－	100%	－	－
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100%	－	－	－
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	668.79	668.79	27	27	100.0	100%	－	－	－
1037	NCR銀座イーストⅣ	681.00	647.00	20	19	95.0	10%	90%	－	－
1038	NCR高輪台Ⅱ	1,567.84	1,511.03	40	39	96.4	－	100%	－	－
1039	NCR南麻布	882.67	734.11	24	21	83.2	33%	67%	－	－
1040	NCR銀座	3,494.42	3,405.31	96	94	97.4	22%	78%	－	－
1041	NCR日本橋水天宮	4,602.95	4,223.08	88	80	91.7	－	100%	－	－
1042	NCR高輪	10,408.26	8,864.77	169	147	85.2	－	71%	24%	5%
1043	NCR東日本橋	6,442.28	6,094.74	103	98	94.6	－	50%	50%	－
1045	NCR新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	87%	13%	－	－
1046	イプセ市ヶ谷	1,546.34	1,506.30	50	49	97.4	46%	54%	－	－

物件番号	物件名称（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）	住居タイプ別戸数比率（注７）			
							S	D	F	L
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	4,967.97	4,791.43	125	121	96.4	－	100%	－	－
2002	イプセ都立大学	863.70	810.48	30	28	93.8	73%	27%	－	－
2003	コンフォートタイム大塚	1,204.61	1,204.61	55	55	100.0	100%	－	－	－
2004	イプセ雪谷	1,542.30	1,493.08	52	50	96.8	86%	14%	－	－
2005	イプセ祐天寺	1,380.35	1,162.25	29	23	84.2	－	100%	－	－
2006	イプセ大塚	1,871.70	1,871.70	70	70	100.0	57%	43%	－	－
2007	イプセ菊川	1,168.18	1,168.18	43	43	100.0	84%	16%	－	－
2008	NCR目黒	1,414.73	1,414.73	26	26	100.0	－	96%	4%	－
2009	NCR大塚	1,784.50	1,649.38	54	50	92.4	2%	98%	－	－
2010	NCR自由が丘	1,472.47	1,472.47	40	40	100.0	－	100%	－	－
2011	NCR目白イースト	1,658.90	1,597.87	29	28	96.3	－	100%	－	－
2012	NCR池袋	3,644.35	3,464.83	87	83	95.1	－	98%	2%	－
2013	NCR要町	1,624.06	1,624.06	73	73	100.0	100%	－	－	－
2014	NCR品川シーサイドタワー	12,732.35	12,073.30	208	198	94.8	－	74%	26%	－
2015	NCR八雲	1,276.91	1,276.91	18	18	100.0	－	28%	67%	6%
2016	NCR戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	68%	32%	－	－
2017	NCR等々力	2,860.81	1,999.33	22	15	69.9	－	－	－	100%
2018	NCR本所吾妻橋	2,255.88	2,177.34	35	34	96.5	－	51%	49%	－
2019	NCR北沢	1,220.16	1,137.94	15	14	93.3	－	－	100%	－
2020	NCR門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	74%	26%	－	－
2023	NCR上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	50%	50%	－	－
2024	NCR森下	1,383.90	1,303.68	38	36	94.2	－	100%	－	－
2025	NCR若林公園	1,425.43	1,198.18	23	19	84.1	－	83%	17%	－
2026	NCR浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	－	100%	－	－
2027	NCR入谷	1,415.15	1,303.05	22	20	92.1	－	50%	50%	－
2028	NCR上野タワー	4,197.66	4,069.61	102	99	96.9	－	100%	－	－
2029	NCR森下ウエスト	1,275.60	1,275.60	40	40	100.0	－	100%	－	－
2030	NCR三ノ輪	2,406.41	2,267.34	78	73	94.2	70%	30%	－	－
2031	NCR自由が丘ウエスト	857.32	832.31	28	27	97.1	71%	29%	－	－
2032	NCR中野	1,613.86	1,613.86	42	42	100.0	－	100%	－	－
2033	NCR用賀	1,472.38	1,397.51	45	43	94.9	62%	38%	－	－
2034	NCR住吉	1,362.60	1,362.60	60	60	100.0	100%	－	－	－
2035	NCR門前仲町イースト	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	42%	57%	1%	－
2036	NCR押上	1,785.24	1,785.24	60	60	100.0	70%	30%	－	－
2037	NCR蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	75%	25%	－	－
2038	イプセ中延	2,421.82	2,421.82	83	83	100.0	84%	16%	－	－
2039	ロイヤルパークス豊洲	18,112.03	18,112.03	276	276	100.0	－	67%	24%	9%
2040	イプセ戸越	2,629.59	2,629.59	120	120	100.0	100%	－	－	－
2041	ベルファース大井町アーク	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100%	－	－	－
2042	マイアトリア大森	2,046.36	1,910.98	60	56	93.4	－	100%	－	－

物件番号	物件名称（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）	住居タイプ別戸数比率（注７）			
							S	D	F	L
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	－	－	100%	－
3002	イプセ鶴見	1,452.09	1,341.95	32	30	92.4	－	100%	－	－
3003	NCR船橋本町	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0	100%	－	－	－
3005	NCR豊田	3,630.55	3,576.18	67	66	98.5	－	100%	－	－
3006	NCR西船橋	1,597.32	1,518.44	81	77	95.1	100%	－	－	－
3007	NCR舞浜	1,287.72	1,287.72	61	61	100.0	100%	－	－	－
3008	NCR市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100%	－	－	－
3009	NCR久米川	2,013.93	1,826.94	31	28	90.7	－	68%	32%	－
3010	NCR浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100%	－	－	－
3011	NCR南行徳Ⅰ	1,031.81	1,031.81	49	49	100.0	100%	－	－	－
3012	NCR南行徳Ⅱ	724.63	662.55	35	32	91.4	100%	－	－	－
3013	NCR野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0	100%	－	－	－
3014	NCR南林間	1,489.44	1,438.51	29	28	96.6	－	100%	－	－
3017	PT市川	876.89	876.89	40	40	100.0	100%	－	－	－
4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー	3,548.48	3,333.65	131	122	93.9	80%	20%	－	－
4008	アプリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	－	76%	24%	－
4009	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0	100%	－	－	－
4010	NCR本町イースト	3,471.39	3,348.15	117	113	96.4	49%	51%	－	－
4011	NCR新梅田	3,279.90	3,214.09	108	106	98.0	46%	54%	－	－
4012	NCR阿倍野	10,832.11	10,534.02	153	149	97.2	－	36%	61%	4%
4014	NCR栄	2,836.00	2,734.88	73	70	96.4	－	100%	－	－
4015	NCR日本橋高津	9,334.47	9,113.31	262	253	97.6	78%	8%	11%	2%
4016	NCR円山裏参道	1,522.89	1,424.48	36	34	93.5	－	100%	－	－
4017	NCR円山表参道	6,100.31	5,967.24	146	143	97.8	－	100%	－	－
4018	NCR博多駅東	3,061.60	3,037.10	115	114	99.2	87%	13%	－	－
4019	NCR心斎橋イーストタワー	8,747.40	8,457.74	133	129	96.7	－	68%	31%	2%
4020	NCR三宮	3,071.60	3,015.32	112	110	98.2	100%	－	－	－
4021	NCR勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	60%	40%	－	－
4022	NCR一番町	2,800.32	2,800.32	68	68	100.0	12%	88%	－	－
4023	NCR大町	2,149.08	2,149.08	72	72	100.0	100%	－	－	－
4024	NCR上町台	5,415.39	5,168.82	69	66	95.4	－	－	100%	－
4025	NCR肥後橋タワー	6,230.20	5,911.20	194	186	94.9	60%	40%	－	－
4026	ビッグタワー南３条	8,661.19	8,011.78	179	167	92.5	－	100%	－	－
4027	レキシントン・スクエア伏見	7,022.69	6,737.55	123	119	95.9	－	80%	15%	5%
4028	ベルファース名古屋駅前	1,822.10	1,797.45	70	69	98.6	100%	－	－	－
8001	いなげや横浜西が岡店	2,343.26	2,343.26	1	1	100.0	－	－	－	－
8002	フォレオタウン筒井	4,022.27	4,022.27	11	11	100.0	－	－	－	－
ポートフォリオ合計		340,892.79	327,879.24	8,402	8,149	96.2	42%	48%	8%	1%

（注１）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「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」には、平成23年８月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

（注３）「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成23年８月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前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。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

（注４）「賃貸可能戸数」には、平成23年８月31日現在、各不動産又は各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」には、平成23年８月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

（注６）「稼働率」には、平成23年８月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注７）「住居タイプ別戸数比率」には、下記の分類に従って、各不動産又は各信託不動産の住居タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各住居タイプの賃貸戸数の割合を、小数第１位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率の合計が100％にならない場合があります。

住居タイプ	シングル（S）	DINKS（D）	ファミリー（F）	ラージ（L）
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い		・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）は高い	
専有面積	30㎡以下	30㎡超～70㎡以下	70㎡超～100㎡以下	100㎡超
居住施設全体に対する戸数比率	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%

(c)不動産又は信託不動産の収益状況

各不動産又は各信託不動産に係る月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況概要は、以下の通りです。

「名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

（ⅰ）取得価格以外の金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。

（ⅱ）取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（ⅲ）「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成23年８月31日現在のものを記載しています。

（ⅳ）「月額賃料」は、原則として、平成23年８月31日現在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。

（ⅴ）「敷金・保証金等」は、原則として、平成23年８月31日現在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23年８月31日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。

（ⅵ）「賃貸事業収入賃貸料」には、賃料、共益費が含まれています。

（ⅶ）「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。

（ⅷ）「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年１月１日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。

（ⅸ）「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。

（ⅹ）「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。

（ⅹⅰ）「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

（ⅹⅱ）「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。

（ⅹⅲ）「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

＜不動産又は信託不動産の収益状況＞

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	イプセ麻布十番七面坂	イプセ芝公園	イプセギンザ
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	33,872	18,700	11,360	10,123
敷金・保証金等	171,308	37,032	17,840	14,182
稼働率	93.7%	97.0%	98.4%	94.2%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	224,495	116,592	68,693	67,477
賃貸事業収入賃貸料	181,086	107,853	64,589	61,637
その他賃貸事業収入	43,409	8,739	4,104	5,840
(B)賃貸事業費用　小計	75,955	28,388	24,002	13,436
公租公課	8,312	4,981	3,433	3,294
外注管理費	23,880	16,117	11,290	5,396
修繕費	30,883	2,834	7,101	1,560
損害保険料	163	124	85	80
水道光熱費	11,259	1,640	560	764
その他賃貸事業費用	1,455	2,690	1,531	2,340
(C) NOI（＝A-B）	148,540	88,204	44,690	54,041
(D) 減価償却費	30,142	23,041	14,862	12,244
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	118,397	65,163	29,828	41,796
(F) 資本的支出	2,406	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	146,134	88,204	44,690	54,041
取得価格（百万円）	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	ネクストフォルム 西麻布	イプセ日本橋	イプセ東京EAST	イプセ麻布十番
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,698	5,713	10,426	10,761
敷金・保証金等	13,153	10,837	16,000	17,822
稼働率	63.0%	89.7%	94.5%	89.8%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	31,138	38,266	65,404	67,090
賃貸事業収入賃貸料	29,516	36,263	62,184	63,955
その他賃貸事業収入	1,622	2,002	3,219	3,135
(B)賃貸事業費用　小計	9,787	10,351	16,967	18,278
公租公課	2,800	1,953	1,954	2,482
外注管理費	3,585	5,380	10,004	10,117
修繕費	1,529	1,728	3,383	4,079
損害保険料	49	53	89	70
水道光熱費	1,111	396	344	347
その他賃貸事業費用	711	838	1,192	1,180
(C) NOI（＝A-B）	21,350	27,915	48,436	48,812
(D) 減価償却費	11,061	8,197	14,292	11,285
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	10,289	19,718	34,144	37,526
(F) 資本的支出	－	－	－	225
(G) NCF（＝C-F）	21,350	27,915	48,436	48,587
取得価格（百万円）	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	イプセ麻布十番DUO	イプセ新宿夏目坂	ユニロイヤル銀座	イプセ渋谷Tiers
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	11,286	8,176	7,906	5,728
敷金・保証金等	18,497	37,103	9,381	9,417
稼働率	100.0%	100.0%	93.9%	96.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	66,778	49,260	51,678	36,275
賃貸事業収入賃貸料	64,286	48,242	49,256	34,129
その他賃貸事業収入	2,492	1,017	2,422	2,146
(B)賃貸事業費用　小計	15,320	10,321	14,014	10,592
公租公課	2,825	1,847	2,268	1,680
外注管理費	8,942	5,656	7,513	6,175
修繕費	1,516	1,336	2,701	1,158
損害保険料	73	57	58	42
水道光熱費	579	305	390	404
その他賃貸事業費用	1,383	1,118	1,081	1,130
(C) NOI（＝A-B）	51,458	38,939	37,664	25,683
(D) 減価償却費	13,210	7,861	10,440	5,855
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	38,247	31,077	27,223	19,827
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	51,458	38,939	37,664	25,683
取得価格（百万円）	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1013（注１）	1014	1015	1016
名称	NCR南青山	NCR西麻布ツインタワー	NCR西麻布	NCRお茶の水
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年４月17日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	－	12,683	11,053	9,361
敷金・保証金等	－	25,603	17,546	20,182
稼働率	－	94.6%	95.7%	95.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	21,644	73,046	66,541	59,520
賃貸事業収入賃貸料	20,487	70,037	62,517	56,850
その他賃貸事業収入	1,157	3,009	4,024	2,669
(B)賃貸事業費用　小計	9,257	22,302	22,689	12,350
公租公課	2,181	4,697	4,454	3,127
外注管理費	2,925	10,982	9,552	5,320
修繕費	3,256	4,604	4,304	1,955
損害保険料	29	89	93	74
水道光熱費	437	809	2,585	643
その他賃貸事業費用	426	1,117	1,698	1,230
(C) NOI（＝A-B）	12,387	50,744	43,852	47,170
(D) 減価償却費	2,926	8,028	5,649	8,051
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	9,461	42,715	38,202	39,119
(F) 資本的支出	1,635	208	2,074	－
(G) NCF（＝C-F）	20,434	50,536	41,777	47,170
取得価格（百万円）	2,660	2,352	2,143	1,770

（注１）平成23年４月18日に譲渡済です。

物件番号	1017	1018	1019	1020
名称	NCR参宮橋	NCR日本橋イースト	NCR日本橋ウエスト	NCR銀座ツインⅠ
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,572	7,282	6,836	5,420
敷金・保証金等	10,727	8,838	8,754	8,427
稼働率	95.4%	95.6%	100.0%	97.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	42,595	46,183	39,238	33,688
賃貸事業収入賃貸料	37,501	42,906	36,373	31,347
その他賃貸事業収入	5,093	3,276	2,864	2,341
(B)賃貸事業費用　小計	19,720	14,487	17,356	8,929
公租公課	2,589	2,473	2,609	1,977
外注管理費	3,849	6,042	7,458	4,687
修繕費	11,386	2,815	4,424	1,148
損害保険料	58	59	60	49
水道光熱費	436	1,937	1,547	537
その他賃貸事業費用	1,401	1,159	1,255	528
(C) NOI（＝A-B）	22,874	31,696	21,881	24,758
(D) 減価償却費	3,154	6,575	6,385	5,345
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	19,720	25,120	15,495	19,413
(F) 資本的支出	740	255	－	－
(G) NCF（＝C-F）	22,134	31,441	21,881	24,758
取得価格（百万円）	1,393	1,279	1,138	932

物件番号	1021	1022	1023	1024
名称	NCR銀座ツインⅡ	NCR原宿	NCR代々木上原	NCR千駄ヶ谷
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,405	4,577	3,534	3,263
敷金・保証金等	5,751	6,267	6,239	4,709
稼働率	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	28,681	28,076	21,286	19,595
賃貸事業収入賃貸料	25,891	26,926	20,591	18,686
その他賃貸事業収入	2,789	1,149	694	908
(B)賃貸事業費用　小計	9,887	9,707	5,185	6,463
公租公課	1,491	1,491	967	982
外注管理費	4,252	3,062	2,358	2,738
修繕費	3,178	3,515	535	1,852
損害保険料	43	39	26	23
水道光熱費	463	407	191	224
その他賃貸事業費用	458	1,191	1,106	641
(C) NOI（＝A-B）	18,793	18,368	16,100	13,132
(D) 減価償却費	4,879	2,796	1,852	1,807
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	13,914	15,571	14,247	11,325
(F) 資本的支出	125	1,813	－	871
(G) NCF（＝C-F）	18,668	16,555	16,100	12,260
取得価格（百万円）	825	887	608	555

物件番号	1025	1026	1027	1028
名称	NCR新宿７丁目	NCR市谷左内町	NCR日本橋人形町Ⅰ	NCR日本橋人形町Ⅱ
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,435	2,286	5,848	6,562
敷金・保証金等	3,207	3,304	8,952	11,073
稼働率	77.4%	90.4%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	19,800	14,673	32,709	38,659
賃貸事業収入賃貸料	17,231	14,392	31,096	37,438
その他賃貸事業収入	2,568	280	1,612	1,220
(B)賃貸事業費用　小計	21,213	4,407	13,177	10,567
公租公課	1,008	899	2,111	2,193
外注管理費	4,031	1,956	5,437	5,000
修繕費	15,029	840	3,990	1,720
損害保険料	31	24	56	59
水道光熱費	394	204	568	484
その他賃貸事業費用	718	481	1,013	1,109
(C) NOI（＝A-B）	▲1,412	10,265	19,532	28,091
(D) 減価償却費	1,967	2,172	5,935	6,526
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	▲3,380	8,093	13,596	21,565
(F) 資本的支出	183	-	-	-
(G) NCF（＝C-F）	▲1,595	10,265	19,532	28,091
取得価格（百万円）	464	424	947	1,070

物件番号	1029	1030	1031	1032
名称	NCR新御茶ノ水	NCR日本橋人形町Ⅲ	NCR神保町Ⅱ	NCR銀座イーストⅢ
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	5,183	7,399	6,650	4,132
敷金・保証金等	9,425	10,245	7,147	5,617
稼働率	97.2%	92.1%	98.4%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	31,881	47,646	40,890	24,893
賃貸事業収入賃貸料	31,188	42,857	40,098	23,782
その他賃貸事業収入	692	4,788	791	1,111
(B)賃貸事業費用　小計	6,655	15,960	7,433	7,248
公租公課	1,865	2,506	1,945	1,282
外注管理費	2,976	7,902	3,354	3,653
修繕費	565	3,392	492	987
損害保険料	48	83	50	39
水道光熱費	371	503	528	392
その他賃貸事業費用	829	1,571	1,061	893
(C) NOI（＝A-B）	25,225	31,685	33,456	17,644
(D) 減価償却費	4,074	7,749	5,457	4,355
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	21,151	23,936	27,999	13,289
(F) 資本的支出	-	-	-	145
(G) NCF（＝C-F）	25,225	31,685	33,456	17,498
取得価格（百万円）	914	1,370	1,160	675

物件番号	1033	1034	1035	1036
名称	NCR新宿御苑Ⅰ	NCR高輪台	NCR日本橋人形町Ⅳ	NCR新宿御苑Ⅱ
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	14,000	4,519	4,152	2,835
敷金・保証金等	－	4,963	6,228	－
稼働率	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	84,023	28,104	24,924	17,010
賃貸事業収入賃貸料	84,000	27,511	24,912	17,010
その他賃貸事業収入	23	593	12	－
(B)賃貸事業費用　小計	15,475	7,401	4,655	3,389
公租公課	4,488	1,600	1,448	944
外注管理費	6,296	3,388	1,724	1,406
修繕費	2,057	832	132	202
損害保険料	124	39	38	26
水道光熱費	578	350	397	197
その他賃貸事業費用	1,929	1,189	913	613
(C) NOI（＝A-B）	68,548	20,703	20,268	13,620
(D) 減価償却費	11,992	3,417	3,749	2,496
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	56,555	17,285	16,518	11,124
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	68,548	20,703	20,268	13,620
取得価格（百万円）	2,720	860	666	486

物件番号	1037	1038	1039	1040
名称	NCR銀座イーストⅣ	NCR高輪台Ⅱ	NCR南麻布	NCR銀座
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,507	6,175	2,980	14,141
敷金・保証金等	4,007	8,430	3,340	14,884
稼働率	95.0%	96.4%	83.2%	97.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	15,844	37,094	20,575	87,143
賃貸事業収入賃貸料	15,354	34,852	19,694	83,751
その他賃貸事業収入	489	2,241	881	3,391
(B)賃貸事業費用　小計	5,126	11,116	8,708	20,852
公租公課	876	2,043	1,124	4,973
外注管理費	2,062	5,029	3,055	10,387
修繕費	872	2,298	3,242	3,776
損害保険料	24	52	26	131
水道光熱費	304	468	203	949
その他賃貸事業費用	985	1,224	1,056	633
(C) NOI（＝A-B）	10,718	25,977	11,866	66,291
(D) 減価償却費	2,258	4,638	2,477	12,807
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	8,460	21,338	9,389	53,483
(F) 資本的支出	－	751	－	－
(G) NCF（＝C-F）	10,718	25,225	11,866	66,291
取得価格（百万円）	400	1,190	642	2,880

物件番号	1041	1042	1043	1045
名称	NCR日本橋水天宮	NCR高輪	NCR東日本橋	NCR新宿
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	14,027	35,015	20,796	14,955
敷金・保証金等	21,943	56,381	35,033	－
稼働率	91.7%	85.2%	94.6%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	89,601	210,447	131,895	92,554
賃貸事業収入賃貸料	82,291	197,944	121,596	89,731
その他賃貸事業収入	7,310	12,503	10,299	2,822
(B)賃貸事業費用　小計	25,845	80,046	34,501	12,147
公租公課	4,979	15,101	5,757	5,232
外注管理費	10,703	39,444	18,705	4,952
修繕費	8,319	15,086	8,293	697
損害保険料	141	340	215	109
水道光熱費	555	1,757	984	654
その他賃貸事業費用	1,146	8,315	544	501
(C) NOI（＝A-B）	63,756	130,400	97,393	80,407
(D) 減価償却費	14,221	25,174	19,397	9,640
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	49,534	105,226	77,996	70,766
(F) 資本的支出	－	16,665	4,158	－
(G) NCF（＝C-F）	63,756	113,735	93,234	80,407
取得価格（百万円）	2,707	7,430	3,520	2,950

物件番号	1046	2001	2002	2003
名称	イプセ市ヶ谷	目黒かむろ坂 レジデンシア	イプセ都立大学	コンフォートタイム 大塚
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,807	20,077	3,381	4,675
敷金・保証金等	10,981	32,420	4,731	5,950
稼働率	97.4%	96.4%	93.8%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	41,990	126,936	21,117	28,008
賃貸事業収入賃貸料	40,174	118,000	19,658	25,930
その他賃貸事業収入	1,816	8,936	1,458	2,077
(B)賃貸事業費用　小計	11,364	32,991	9,764	8,686
公租公課	919	6,105	508	1,500
外注管理費	7,501	18,974	4,686	5,099
修繕費	1,738	4,354	3,612	979
損害保険料	50	176	32	39
水道光熱費	304	1,001	319	445
その他賃貸事業費用	849	2,378	604	621
(C) NOI（＝A-B）	30,626	93,945	11,352	19,322
(D) 減価償却費	6,747	26,817	4,736	5,901
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	23,878	67,128	6,616	13,420
(F) 資本的支出	－	－	226	133
(G) NCF（＝C-F）	30,626	93,945	11,125	19,188
取得価格（百万円）	940	4,500	648	779

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	イプセ雪谷	イプセ祐天寺	イプセ大塚	イプセ菊川
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	5,710	5,621	7,581	4,526
敷金・保証金等	16,215	14,861	11,902	6,459
稼働率	96.8%	84.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	35,764	37,231	46,259	27,627
賃貸事業収入賃貸料	33,701	34,950	44,147	25,796
その他賃貸事業収入	2,063	2,281	2,111	1,831
(B)賃貸事業費用　小計	8,661	14,230	10,624	8,874
公租公課	1,910	1,146	1,918	1,433
外注管理費	4,382	6,468	5,241	4,980
修繕費	960	4,087	1,507	1,036
損害保険料	54	44	66	47
水道光熱費	452	190	721	440
その他賃貸事業費用	901	2,293	1,167	936
(C) NOI（＝A-B）	27,103	23,000	35,635	18,753
(D) 減価償却費	7,852	8,550	11,366	6,525
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	19,250	14,449	24,269	12,228
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF（＝C-F）	27,103	23,000	35,635	18,753
取得価格（百万円）	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	NCR目黒	NCR大塚	NCR自由が丘	NCR目白イースト
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,805	5,929	6,516	5,329
敷金・保証金等	7,134	9,336	9,824	9,153
稼働率	100.0%	92.4%	100.0%	96.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	28,127	38,444	38,813	32,444
賃貸事業収入賃貸料	26,766	36,206	36,751	31,929
その他賃貸事業収入	1,360	2,238	2,061	515
(B)賃貸事業費用　小計	10,747	9,226	10,882	6,918
公租公課	1,526	1,922	2,107	1,749
外注管理費	4,622	4,661	4,789	3,193
修繕費	3,085	1,390	2,413	976
損害保険料	41	69	46	42
水道光熱費	349	506	379	254
その他賃貸事業費用	1,121	676	1,146	701
(C) NOI（＝A-B）	17,379	29,218	27,930	25,525
(D) 減価償却費	4,479	6,460	4,108	5,045
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	12,900	22,758	23,822	20,479
(F) 資本的支出	1,314	-	-	-
(G) NCF（＝C-F）	16,064	29,218	27,930	25,525
取得価格（百万円）	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	NCR池袋	NCR要町	NCR品川シーサイドタワー	NCR八雲
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	13,259	6,441	41,511	4,177
敷金・保証金等	18,517	10,990	66,342	5,780
稼働率	95.1%	100.0%	94.8%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	80,715	39,201	265,102	25,696
賃貸事業収入賃貸料	76,573	37,852	245,403	23,586
その他賃貸事業収入	4,141	1,348	19,699	2,110
(B)賃貸事業費用　小計	19,518	9,304	95,137	8,251
公租公課	4,332	1,766	16,455	1,784
外注管理費	10,359	4,916	39,466	4,452
修繕費	2,726	983	16,844	1,346
損害保険料	121	51	463	41
水道光熱費	900	426	2,796	276
その他賃貸事業費用	1,079	1,159	19,111	350
(C) NOI（＝A-B）	61,196	29,897	169,965	17,444
(D) 減価償却費	12,303	5,491	42,988	3,089
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	48,893	24,405	126,977	14,355
(F) 資本的支出	－	－	26,128	－
(G) NCF（＝C-F）	61,196	29,897	143,837	17,444
取得価格（百万円）	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2017	2018	2019
名称	NCR戸越駅前	NCR等々力	NCR本所吾妻橋	NCR北沢
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,361	6,344	5,674	4,231
敷金・保証金等	10,709	12,916	8,527	6,151
稼働率	100.0%	69.9%	96.5%	93.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	50,877	42,311	35,033	26,809
賃貸事業収入賃貸料	50,166	40,405	32,023	25,928
その他賃貸事業収入	711	1,905	3,010	880
(B)賃貸事業費用　小計	5,672	24,893	12,801	7,234
公租公課	1,675	4,533	2,548	1,740
外注管理費	2,862	7,445	5,964	2,990
修繕費	24	11,157	2,929	1,066
損害保険料	71	93	65	37
水道光熱費	470	849	576	526
その他賃貸事業費用	569	813	716	873
(C) NOI（＝A-B）	45,205	17,418	22,231	19,575
(D) 減価償却費	6,207	7,768	5,954	3,341
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	38,997	9,649	16,277	16,233
(F) 資本的支出	－	5,060	－	－
(G) NCF（＝C-F）	45,205	12,357	22,231	19,575
取得価格（百万円）	1,560	1,210	996	742

物件番号	2020	2021	2023	2024
名称	NCR門前仲町	NCR田園調布（注２）	NCR上池台	NCR森下
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年３月29日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,952	－	1,314	4,819
敷金・保証金等	8,856	－	905	8,318
稼働率	100.0%	－	100.0%	94.2%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	17,725	2,858	7,501	31,497
賃貸事業収入賃貸料	17,712	2,614	7,469	29,702
その他賃貸事業収入	13	243	32	1,794
(B)賃貸事業費用　小計	5,252	1,086	2,407	8,463
公租公課	990	540	274	1,755
外注管理費	1,505	272	806	3,965
修繕費	1,782	9	138	1,582
損害保険料	27	5	12	52
水道光熱費	358	120	56	405
その他賃貸事業費用	588	138	1,118	702
(C) NOI（＝A-B）	12,472	1,771	5,093	23,034
(D) 減価償却費	3,275	221	1,099	4,861
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	9,197	1,549	3,994	18,172
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	12,472	2,522	5,093	23,034
取得価格（百万円）	503	425	198	832

物件番号	2025	2026	2027	2028
名称	NCR若林公園	NCR浅草橋	NCR入谷	NCR上野タワー
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	3,981	5,090	3,471	14,318
敷金・保証金等	5,840	7,452	6,295	23,268
稼働率	84.1%	100.0%	92.1%	96.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	27,475	31,565	22,493	93,646
賃貸事業収入賃貸料	25,870	29,247	21,502	85,356
その他賃貸事業収入	1,604	2,317	991	8,289
(B)賃貸事業費用　小計	12,049	10,219	8,071	23,131
公租公課	1,988	1,698	1,420	5,982
外注管理費	4,628	4,900	3,420	10,551
修繕費	4,254	2,451	2,187	3,606
損害保険料	47	46	40	138
水道光熱費	464	397	366	1,433
その他賃貸事業費用	665	724	635	1,418
(C) NOI（＝A-B）	15,426	21,345	14,422	70,515
(D) 減価償却費	3,353	4,696	3,469	15,994
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	12,072	16,648	10,952	54,520
(F) 資本的支出	2,370	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	13,055	21,345	14,422	70,515
取得価格（百万円）	776	792	546	2,641

（注２）平成23年３月30日に譲渡済です。

物件番号	2029	2030	2031	2032
名称	NCR森下ウエスト	NCR三ノ輪	NCR自由が丘ウエスト	NCR中野
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,549	7,858	3,064	5,927
敷金・保証金等	6,447	9,054	2,927	7,004
稼働率	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	25,753	50,302	19,190	35,401
賃貸事業収入賃貸料	23,318	49,002	18,616	33,571
その他賃貸事業収入	2,434	1,299	574	1,829
(B)賃貸事業費用　小計	9,376	10,434	4,738	8,523
公租公課	1,682	2,691	1,249	1,413
外注管理費	4,476	5,438	2,645	4,841
修繕費	1,446	1,518	434	1,541
損害保険料	41	80	31	59
水道光熱費	436	463	194	336
その他賃貸事業費用	1,293	241	181	330
(C) NOI（＝A-B）	16,376	39,868	14,452	26,878
(D) 減価償却費	4,447	9,130	2,193	6,244
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	11,928	30,737	12,258	20,634
(F) 資本的支出	447	-	-	145
(G) NCF（＝C-F）	15,929	39,868	14,452	26,732
取得価格（百万円）	686	1,430	533	1,060

物件番号	2033	2034	2035	2036
名称	NCR用賀	NCR住吉	NCR門前仲町イースト	NCR押上
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	5,330	5,288	11,338	6,021
敷金・保証金等	5,968	7,479	5,910	8,946
稼働率	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	32,973	34,712	69,380	41,753
賃貸事業収入賃貸料	31,972	29,470	68,032	34,092
その他賃貸事業収入	1,000	5,241	1,347	7,661
(B)賃貸事業費用　小計	6,360	14,265	7,756	16,242
公租公課	1,575	2,007	1,504	2,168
外注管理費	3,588	7,975	4,661	11,455
修繕費	556	3,738	178	1,352
損害保険料	47	59	106	69
水道光熱費	313	276	758	320
その他賃貸事業費用	279	206	546	876
(C) NOI（＝A-B）	26,612	20,446	61,623	25,510
(D) 減価償却費	3,678	6,282	11,103	7,205
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	22,934	14,164	50,520	18,305
(F) 資本的支出	-	124	-	-
(G) NCF（＝C-F）	26,612	20,321	61,623	25,510
取得価格（百万円）	923	948	2,160	1,100

物件番号	2037	2038	2039	2040
名称	NCR蔵前	イプセ中延	ロイヤルパークス豊洲	イプセ戸越
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	7,236	12,389	56,113	12,843
敷金・保証金等	－	27,514	73,633	20,842
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	43,836	75,636	351,129	79,628
賃貸事業収入賃貸料	43,416	73,163	335,602	74,775
その他賃貸事業収入	420	2,473	15,527	4,852
(B)賃貸事業費用　小計	5,419	13,153	94,889	16,163
公租公課	1,370	2,153	17,063	2,894
外注管理費	2,998	7,414	14,876	9,047
修繕費	190	1,914	10,582	1,560
損害保険料	73	84	694	109
水道光熱費	539	588	－	1,319
その他賃貸事業費用	248	997	51,672	1,230
(C) NOI（＝A-B）	38,416	62,483	256,240	63,465
(D) 減価償却費	7,485	13,134	104,102	15,864
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	30,930	49,349	152,137	47,601
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	38,416	62,483	256,240	63,465
取得価格（百万円）	1,260	1,790	7,360	1,770

物件番号	2041	2042	3001	3002
名称	ベルファース大井町アーク	マイアトリア大森	コスモハイム武蔵小杉	イプセ鶴見
運用期間	自:平成23年６月30日 至:平成23年８月31日	自:平成23年８月２日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,238	7,900	8,912	3,918
敷金・保証金等	5,913	15,750	85,460	7,493
稼働率	100.0%	93.4%	100.0%	92.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	12,831	7,793	56,713	27,347
賃貸事業収入賃貸料	12,683	7,065	53,473	24,441
その他賃貸事業収入	147	727	3,240	2,905
(B)賃貸事業費用　小計	824	2,020	5,083	7,151
公租公課	－	－	3,611	783
外注管理費	575	1,884	851	3,128
修繕費	16	76	16	1,390
損害保険料	18	13	103	43
水道光熱費	63	21	1	260
その他賃貸事業費用	151	24	499	1,545
(C) NOI（＝A-B）	12,007	5,772	51,629	20,195
(D) 減価償却費	3,937	2,140	9,919	5,063
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	8,069	3,632	41,709	15,132
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	12,007	5,772	51,629	20,195
取得価格（百万円）	1,181	1,500	1,674	666

物件番号	3003	3005	3006	3007
名称	NCR船橋本町	NCR豊田	NCR西船橋	NCR舞浜
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	5,462	6,642	5,161	4,267
敷金・保証金等	9,982	11,362	8,135	7,013
稼働率	100.0%	98.5%	95.1%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	32,638	40,201	34,097	28,251
賃貸事業収入賃貸料	32,546	37,140	31,693	24,873
その他賃貸事業収入	92	3,060	2,403	3,378
(B)賃貸事業費用　小計	27,279	14,427	8,815	9,736
公租公課	1,564	2,734	1,523	1,151
外注管理費	2,245	5,603	4,001	3,255
修繕費	21,092	4,395	1,904	4,339
損害保険料	42	103	47	40
水道光熱費	1,648	793	510	317
その他賃貸事業費用	685	796	827	631
(C) NOI（＝A-B）	5,358	25,774	25,282	18,515
(D) 減価償却費	5,011	7,054	4,537	3,997
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	347	18,719	20,744	14,517
(F) 資本的支出	10,277	1,123	－	－
(G) NCF（＝C-F）	▲4,918	24,650	25,282	18,515
取得価格（百万円）	704	864	783	670

物件番号	3008	3009	3010	3011
名称	NCR市川妙典	NCR久米川	NCR浦安	NCR南行徳Ⅰ
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,466	3,351	3,570	3,378
敷金・保証金等	8,352	5,335	7,140	6,027
稼働率	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	31,001	22,965	21,704	21,687
賃貸事業収入賃貸料	26,796	21,303	21,675	19,808
その他賃貸事業収入	4,205	1,661	29	1,879
(B)賃貸事業費用　小計	5,758	14,705	3,133	6,144
公租公課	1,135	1,476	998	945
外注管理費	3,440	3,245	1,178	2,930
修繕費	318	8,951	95	1,416
損害保険料	32	55	32	31
水道光熱費	181	318	222	198
その他賃貸事業費用	650	657	607	621
(C) NOI（＝A-B）	25,242	8,259	18,570	15,543
(D) 減価償却費	3,446	3,358	3,322	3,081
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	21,796	4,901	15,247	12,462
(F) 資本的支出	－	1,835	－	－
(G) NCF（＝C-F）	25,242	6,424	18,570	15,543
取得価格（百万円）	671	480	592	543

物件番号	3012	3013	3014	3017
名称	NCR南行徳Ⅱ	NCR野毛山	NCR南林間	PT市川
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,283	2,252	2,696	3,308
敷金・保証金等	3,903	3,168	5,399	7,044
稼働率	91.4%	100.0%	96.6%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	15,448	15,058	17,178	19,881
賃貸事業収入賃貸料	14,608	12,879	16,032	19,852
その他賃貸事業収入	840	2,178	1,146	29
(B)賃貸事業費用　小計	3,515	5,226	5,993	3,864
公租公課	706	788	1,218	969
外注管理費	1,641	2,573	2,574	1,418
修繕費	363	721	1,211	613
損害保険料	24	25	41	30
水道光熱費	171	330	326	266
その他賃貸事業費用	607	787	621	565
(C) NOI（＝A-B）	11,933	9,831	11,184	16,017
(D) 減価償却費	2,198	1,796	2,941	3,388
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	9,734	8,034	8,243	12,628
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF（＝C-F）	11,933	9,831	11,184	16,017
取得価格（百万円）	385	325	363	461

物件番号	4001	4008	4009	4010
名称	フォーティーンヒルズ イーストタワー	アプリーレ垂水	クレスト草津	NCR本町イースト
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,880	9,322	24,300	9,580
敷金・保証金等	15,693	27,966	27,000	8,974
稼働率	93.9%	100.0%	100.0%	96.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	58,601	55,933	147,188	60,893
賃貸事業収入賃貸料	53,157	55,933	145,800	55,113
その他賃貸事業収入	5,443	-	1,388	5,780
(B)賃貸事業費用　小計	18,939	6,344	19,284	19,133
公租公課	4,000	5,611	10,176	3,609
外注管理費	8,037	60	1,584	8,604
修繕費	4,710	-	6,148	2,581
損害保険料	125	119	376	109
水道光熱費	708	-	-	2,582
その他賃貸事業費用	1,355	553	999	1,644
(C) NOI（＝A-B）	39,661	49,588	127,903	41,760
(D) 減価償却費	18,588	9,449	34,209	10,921
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	21,073	40,139	93,694	30,838
(F) 資本的支出	-	-	1,712	-
(G) NCF（＝C-F）	39,661	49,588	126,191	41,760
取得価格（百万円）	1,920	1,340	3,004	1,490

物件番号	4011	4012	4013（注３）	4014
名称	NCR新梅田	NCR阿倍野	NCR大手通	NCR栄
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年５月30日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,758	26,746	－	6,776
敷金・保証金等	9,735	28,080	－	12,918
稼働率	98.0%	97.2%	－	96.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	57,293	172,925	6,834	44,927
賃貸事業収入賃貸料	50,750	156,698	6,309	40,781
その他賃貸事業収入	6,542	16,227	525	4,145
(B)賃貸事業費用　小計	14,820	47,595	2,597	12,220
公租公課	3,658	8,234	768	3,111
外注管理費	6,598	27,603	748	6,138
修繕費	1,579	6,781	792	1,870
損害保険料	107	295	15	93
水道光熱費	2,026	3,872	156	623
その他賃貸事業費用	851	808	116	383
(C) NOI（＝A-B）	42,472	125,330	4,237	32,707
(D) 減価償却費	10,525	26,662	1,197	7,649
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	31,947	98,667	3,039	25,057
(F) 資本的支出	－	364	－	－
(G) NCF（＝C-F）	42,472	124,965	4,237	32,707
取得価格（百万円）	1,376	4,368	300	1,010

物件番号	4015	4016	4017	4018
名称	NCR日本橋高津	NCR円山裏参道	NCR円山表参道	NCR博多駅東
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	24,654	3,083	11,857	6,811
敷金・保証金等	22,119	4,843	16,383	7,265
稼働率	97.6%	93.5%	97.8%	99.2%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	148,273	20,316	80,044	43,559
賃貸事業収入賃貸料	141,176	17,879	71,126	39,392
その他賃貸事業収入	7,096	2,436	8,917	4,166
(B)賃貸事業費用　小計	41,729	7,083	20,312	15,680
公租公課	9,727	1,172	5,318	3,574
外注管理費	20,679	3,478	9,557	7,244
修繕費	8,268	1,307	2,038	3,328
損害保険料	328	40	152	81
水道光熱費	1,960	619	1,876	418
その他賃貸事業費用	764	464	1,368	1,032
(C) NOI（＝A-B）	106,543	13,232	59,731	27,878
(D) 減価償却費	30,590	3,126	12,533	7,671
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	75,953	10,106	47,198	20,207
(F) 資本的支出	－	－	－	576
(G) NCF（＝C-F）	106,543	13,232	59,731	27,302
取得価格（百万円）	3,570	411	1,740	960

（注３）平成23年５月31日に譲渡済です。

物件番号	4019	4020	4021	4022
名称	NCR心斎橋イーストタワー	NCR三宮	NCR勾当台公園	NCR一番町
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	24,634	8,782	3,725	5,787
敷金・保証金等	21,912	9,021	3,369	3,768
稼働率	96.7%	98.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	149,602	54,133	22,995	36,516
賃貸事業収入賃貸料	141,994	52,063	22,354	34,263
その他賃貸事業収入	7,608	2,070	640	2,253
(B)賃貸事業費用　小計	41,634	12,633	5,140	8,831
公租公課	8,900	3,667	1,576	2,017
外注管理費	21,805	5,629	2,558	5,055
修繕費	5,394	1,481	102	758
損害保険料	300	92	57	89
水道光熱費	4,143	1,291	553	558
その他賃貸事業費用	1,089	471	291	351
(C) NOI（＝A-B）	107,968	41,500	17,855	27,685
(D) 減価償却費	28,244	9,720	4,179	5,717
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	79,724	31,779	13,675	21,968
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	107,968	41,500	17,855	27,685
取得価格（百万円）	3,400	1,230	481	783

物件番号	4023	4024	4025	4026
名称	NCR大町	NCR上町台	NCR肥後橋タワー	ビッグタワー南３条
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,604	13,783	20,054	15,803
敷金・保証金等	3,237	13,017	14,600	14,540
稼働率	100.0%	95.4%	94.9%	92.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	28,351	84,336	129,244	106,718
賃貸事業収入賃貸料	26,739	78,144	121,156	95,006
その他賃貸事業収入	1,611	6,192	8,088	11,712
(B)賃貸事業費用　小計	7,284	20,250	35,291	30,652
公租公課	2,397	4,277	6,944	6,922
外注管理費	3,558	12,514	18,513	13,225
修繕費	695	2,032	3,646	7,217
損害保険料	71	161	197	367
水道光熱費	251	743	3,645	2,167
その他賃貸事業費用	310	520	2,344	752
(C) NOI（＝A-B）	21,066	64,086	93,952	76,066
(D) 減価償却費	5,902	15,458	18,685	32,776
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	15,163	48,627	75,267	43,289
(F) 資本的支出	－	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	21,066	64,086	93,952	76,066
取得価格（百万円）	656	2,190	2,670	1,740

物件番号	4027	4028	8001	8002
名称	レキシントン・ スクエア伏見	ベルファース 名古屋駅前	いなげや横浜西が岡店	フォレオタウン筒井
運用期間	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年８月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日	自:平成23年３月１日 至:平成23年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	16,469	5,019	5,862	8,170
敷金・保証金等	18,807	8,907	91,439	160,744
稼働率	95.9%	98.6%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	105,701	5,173	35,173	51,171
賃貸事業収入賃貸料	95,408	4,960	35,173	49,025
その他賃貸事業収入	10,292	212	－	2,146
(B)賃貸事業費用　小計	23,385	912	6,176	10,483
公租公課	－	－	4,110	6,130
外注管理費	16,157	641	1,055	2,914
修繕費	4,369	53	173	－
損害保険料	218	9	49	34
水道光熱費	1,226	1	－	288
その他賃貸事業費用	1,413	206	788	1,116
(C) NOI（＝A-B）	82,316	4,260	28,997	40,687
(D) 減価償却費	24,638	1,095	3,580	3,802
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D）	57,678	3,164	25,416	36,885
(F) 資本的支出	1,239	－	－	－
(G) NCF（＝C-F）	81,077	4,260	28,997	40,687
取得価格（百万円）	2,260	720	1,000	1,410

(d)最近５年の稼働率の推移について

最近５年の稼働率の推移（%）	第１期（平成17年11月30日）	―
	第２期（平成18年11月30日）	96.6
	第３期（平成19年５月31日）	95.8
	第４期（平成19年11月30日）	96.7
	第５期（平成20年５月31日）	95.4
	第６期（平成20年11月30日）	93.7
	第７期（平成21年５月31日）	88.0
	第８期（平成21年11月30日）	90.3
	第９期（平成22年８月31日）	93.5
	第10期（平成23年２月28日）	96.0
	第11期（平成23年８月31日）	96.2

（注）「最近５年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

（イ）個別資産の概要

個別の不動産又は信託不動産の概要は、以下の通りです。

個々の不動産又は信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、平成23年８月31日現在における情報です。

(a)「所在地」、「土地」、「建物」、「受託者」、「信託期間満了日」、「PM会社」及び「サブリース会社」欄に関する説明

（ⅰ）「所在地（住所）」欄には、各不動産又は各信託不動産の住居表示（住居表示のない各不動産又は各信託不動産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの１所在地））を、「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの１筆の地番）を、それぞれ記載しています。

（ⅱ）「所有形態」欄には、各不動産に関して本投資法人が保有する権利又は各信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅲ）「面積」欄には、各不動産又は各信託不動産の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、各不動産又は各信託不動産の都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅴ）「容積率」欄には、各不動産又は各信託不動産の、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容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

（ⅵ）「建ぺい率」欄には、各不動産又は各信託不動産の、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建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

（ⅶ）「用途」欄には、各不動産又は各信託不動産の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）「構造・階数」欄には、各不動産又は各信託不動産の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。

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

（ⅸ）「延床面積」欄には、各不動産又は各信託不動産の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）「建築年月日」欄には、各不動産又は各信託不動産の登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

（ⅹⅰ）「PM会社」欄には、各不動産又は各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

（ⅹⅱ）「サブリース会社」欄には、各不動産又は各信託不動産について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又は信託受託者との間で締結している賃借人（以下「サブリース会社」といいます。）を記載しています。

(b)「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」欄には、各不動産又は各信託不動産について、原則として、本投資法人による不動産又は信託受益権の取得に係る不動産売買契約又は受益権売買契約に記載された売買代金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。）を記載しています。ただし、取得済資産のうち、ＮＣＲが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年２月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

(c)「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、各不動産又は各信託不動産の概要の各項目に記載の事項について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。

(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、各不動産又は各信託不動産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、各不動産又は各信託不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

（ⅰ）法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

（ⅱ）権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

（ⅲ）各不動産又は各信託不動産の境界を越えた構築物等があるが協定等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの

（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

＜個別資産の概要＞

物件番号：1001 物件名称：クイズ恵比寿			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区恵比寿四丁目３番１号		（地番）東京都渋谷区恵比寿四丁目63番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,118.95㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F/ B1F
	容積率/建ぺい率	500％/80％		延床面積	6,251.21㎡（注）
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,230.39㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	96戸
取得価格（百万円）		7,650		建築年月日	平成17年２月28日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：33.43㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1002 物件名称：イプセ麻布十番七面坂			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都港区麻布十番二丁目７番５号		（地番）：東京都港区麻布十番二丁目７番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,146.98㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	SRC、13F/B1F
	容積率/建ぺい率	400％/80％・300％/60％		延床面積	4,515.21㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,493.23㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	96戸
取得価格（百万円）		4,500		建築年月日	平成17年１月５日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1003 物件名称：イプセ芝公園			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都港区芝三丁目32番10号		（地番）東京都港区芝三丁目２番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	786.13㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、11F/B1F
	容積率/建ぺい率	400％/80％		延床面積	2,917.57㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,707.51㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	75戸
取得価格（百万円）		2,630		建築年月日	平成16年11月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側には、私道負担があります（面積約54.25㎡）。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約25.44㎡）。				
特記事項	本物件の東側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：1004 物件名称：イプセギンザ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都中央区銀座一丁目14番13号		（地番）：東京都中央区銀座一丁目208番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	339.37㎡（注）		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F/B1F
	容積率/建ぺい率	800％/80％		延床面積	2,731.03㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,226.42㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		2,520		建築年月日	平成17年１月５日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の南西側には、私道負担があります（面積約48.58㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1005 物件名称：ネクストフォルム西麻布			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区西麻布三丁目13番３号		（地番）東京都港区西麻布三丁目13番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	451.20㎡（注）		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	400％/80％		延床面積	1,823.19㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,621.59㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	24戸
取得価格（百万円）		2,220		建築年月日	平成16年３月６日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約2.66㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1006 物件名称：イプセ日本橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋兜町11番２号		（地番）東京都中央区日本橋兜町155番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	186.51㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F/B1F
	容積率/建ぺい率	700％/80％		延床面積	1,716.21㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,458.73㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	51戸
取得価格（百万円）		1,200		建築年月日	平成16年11月３日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1007 物件名称：イプセ東京EAST			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都中央区八丁堀三丁目27番５号		（地番）東京都中央区八丁堀三丁目13番31		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	502.50㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	700％/80％・500％/80％		延床面積	3,239.51㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,969.57㎡
信託期間満了日		平成29年３月６日		賃貸可能戸数	59戸
取得価格（百万円）		2,300		建築年月日	平成18年１月20日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1008 物件名称：イプセ麻布十番			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区麻布十番二丁目10番１号		（地番）東京都港区元麻布一丁目237番９		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	615.53㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、7F/B2F
	容積率/建ぺい率	500％/80％		延床面積	2,688.92㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,400.00㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	51戸
取得価格（百万円）		2,910		建築年月日	平成17年９月２日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1009 物件名称：イプセ麻布十番DUO			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区麻布十番二丁目21番２号		（地番）東京都港区麻布十番二丁目21番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	369.22㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	600％/80％		延床面積	2,591.14㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,094.58㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格（百万円）		2,690		建築年月日	平成18年３月８日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1010 物件名称：イプセ新宿夏目坂			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区喜久井町10番地１（注）		（地番）東京都新宿区喜久井町９番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	742.77㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	400％/60％・300％/60％		延床面積	2,211.69㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,917.62㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	41戸
取得価格（百万円）		1,865		建築年月日	平成18年２月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件の土地の西側にかかっています（面積約122.58㎡）。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：1011 物件名称：ユニロイヤル銀座			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都中央区銀座一丁目23番４号		（地番）東京都中央区銀座一丁目213番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	318.01㎡		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	600％/80％		延床面積	2,253.92㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,817.56㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	61戸
取得価格（百万円）		1,800		建築年月日	平成17年12月２日
PM会社	株式会社ユニホー		サブリース会社	株式会社ユニホー	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1012 物件名称：イプセ渋谷Tiers			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都渋谷区桜丘町29番21号		（地番）東京都渋谷区桜丘町78番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	528.93㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,363.62㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,123.80㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		1,400		建築年月日	平成19年３月28日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の北西側には、私道（位置指定道路）による私道負担があります（面積約44.67㎡）。				
特記事項	本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：1014 物件名称：ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区西麻布二丁目26番20号		（地番）東京都港区西麻布二丁目110番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	619.39㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F/B1F
	容積率/建ぺい率	600％/80％		延床面積	3,649.41㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,295.93㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		2,352		建築年月日	平成15年３月28日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1015 物件名称：ニューシティレジデンス西麻布			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区西麻布一丁目３番12号		（地番）東京都港区西麻布一丁目３番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,410.40㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	3,980.68㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,802.62㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	37戸
取得価格（百万円）		2,143		建築年月日	平成14年３月14日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1016 物件名称：ニューシティレジデンスお茶の水			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都千代田区神田小川町三丁目24番１号		（地番）東京都千代田区神田小川町三丁目24番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	593.61㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	500％/80％		延床面積	3,242.08㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,507.30㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	44戸
取得価格（百万円）		1,770		建築年月日	平成14年８月30日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1017 物件名称：ニューシティレジデンス参宮橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区代々木四丁目52番12号		（地番）東京都渋谷区代々木四丁目52番16		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,652.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種低層住居専用地域		構造・階数	RC、４F/B１F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	2,328.86㎡（注）
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,898.47㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		1,393		建築年月日	平成10年10月２日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐輪場・塵芥室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：40.14㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1018 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋イースト			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目８番13号		（地番）東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目８番20		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	343.01㎡		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	500％/80％		延床面積	2,370.62㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,940.94㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	62戸
取得価格（百万円）		1,279		建築年月日	平成15年４月25日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1019 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋ウエスト			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番16号		（地番）東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番26		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	354.16㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700％/80％		延床面積	2,374.79㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,858.34㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格（百万円）		1,138		建築年月日	平成15年４月30日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1020 物件名称：ニューシティレジデンス銀座ツインⅠ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船三丁目10番10号		（地番）東京都中央区入船三丁目19番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.21㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	500％/80％		延床面積	1,915.85㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,444.52㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		932		建築年月日	平成15年９月18日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1021 物件名称：ニューシティレジデンス銀座ツインⅡ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船二丁目６番４号		（地番）東京都中央区入船二丁目11番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	212.30㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500％/80％		延床面積	1,419.05㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,244.54㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	33戸
取得価格（百万円）		825		建築年月日	平成15年９月18日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」によって一定の建物建築の際に容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1022 物件名称：ニューシティレジデンス原宿			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番３号		（地番）東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	633.60㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,314.24㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,225.26㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		887		建築年月日	平成12年９月12日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：1023 物件名称：ニューシティレジデンス代々木上原			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区上原一丁目17番16号		（地番）東京都渋谷区上原一丁目1338番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	486.70㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,046.56㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	811.95㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	25戸
取得価格（百万円）		608		建築年月日	平成12年10月25日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：4.80㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	１．登記所備付の公図に記載されている本物件の土地と隣接土地（地番1340番６）との筆界が現況と相違しています（公図上は両土地が接している部分がありますが、現況は接していません。）。 ２．隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：1024 物件名称：ニューシティレジデンス千駄ヶ谷			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目９番10号		（地番）東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目９番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	885.63㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	803.03㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		555		建築年月日	平成12年３月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：1.80㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：1025 物件名称：ニューシティレジデンス新宿７丁目			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿七丁目17番16号		（地番）東京都新宿区新宿七丁目83番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	638.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,113.08㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	957.60㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	23戸
取得価格（百万円）		464		建築年月日	平成７年１月30日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1026 物件名称：ニューシティレジデンス市谷左内町			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都新宿区市谷左内町21番地24（注１）		（地番）東京都新宿区市谷左内町21番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	427.61㎡（注２）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、４F/B１F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	978.63㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	694.16㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		424		建築年月日	平成12年９月29日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注２）本物件の土地には、私道部分（登記簿面積2,236.60㎡）の共有持分（共有持分割合31分の２）が含まれていますが、かかる私道部分の面積は含まれていません。				
特記事項	本物件の建物の敷地は公道に通じていないため、かかる私道を利用することによってのみ公道に出ることが可能です。				

物件番号：1027 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋富沢町７番15号		（地番）東京都中央区日本橋富沢町10番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	245.67㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,923.30㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,747.90㎡
信託期間満了日		平成32年12月31日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		947		建築年月日	平成16年８月25日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1028 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋富沢町８番12号		（地番）東京都中央区日本橋富沢町８番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	276.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,970.14㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.80㎡
信託期間満了日		平成32年12月31日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格（百万円）		1,070		建築年月日	平成16年８月18日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1029 物件名称：ニューシティレジデンス新御茶ノ水			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都千代田区神田淡路町二丁目３番地３ （注）		（地番）東京都千代田区神田淡路町二丁目３番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	237.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%・500%/80%		延床面積	1,497.01㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,308.38㎡
信託期間満了日		平成32年９月30日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		914		建築年月日	平成16年７月27日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1030 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋富沢町12番11号		（地番）東京都中央区日本橋富沢町７番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	387.12㎡		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	600%/80%		延床面積	2,539.30㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,117.46㎡
信託期間満了日		平成25年６月30日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格（百万円）		1,370		建築年月日	平成16年12月20日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1031 物件名称：ニューシティレジデンス神保町Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都千代田区神田神保町二丁目40番８号		（地番）東京都千代田区神田神保町二丁目40番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,830.23㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,628.80㎡
信託期間満了日		平成25年６月30日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,160		建築年月日	平成16年５月7日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1032 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船二丁目８番８号		（地番）東京都中央区入船二丁目15番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	189.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,116.75㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	972.51㎡
信託期間満了日		平成25年６月30日		賃貸可能戸数	41戸
取得価格（百万円）		675		建築年月日	平成16年６月１日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1033 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅰ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿二丁目14番４号		（地番）東京都新宿区新宿二丁目14番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	643.53㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,891.30㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,594.16㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	108戸
取得価格（百万円）		2,720		建築年月日	平成15年９月３日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1034 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区高輪三丁目４番12号		（地番）東京都港区高輪三丁目２番14		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,506.50㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,147.44㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		860		建築年月日	平成16年２月23日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1035 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅳ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区東日本橋三丁目５番６号		（地番）東京都中央区東日本橋三丁目４番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	204.92㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,232.04㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,105.20㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		666		建築年月日	平成15年４月22日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1036 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿一丁目29番15号		（地番）東京都新宿区新宿一丁目29番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	152.72㎡		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	600%/80%		延床面積	943.62㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	668.79㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		486		建築年月日	平成16年３月26日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1037 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船三丁目10番８号		（地番）東京都中央区入船三丁目19番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	132.24㎡		用途	居宅
	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	788.96㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	681.00㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格（百万円）		400		建築年月日	平成15年12月８日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1038 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区高輪三丁目５番６号		（地番）東京都港区高輪三丁目２番59		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.68㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、６F/B１F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,881.63㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,567.84㎡
信託期間満了日		平成25年９月30日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		1,190		建築年月日	平成16年９月７日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1039 物件名称：ニューシティレジデンス南麻布			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区南麻布二丁目２番27号		（地番）東京都港区南麻布二丁目３番18		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	304.80㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	962.57㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	882.67㎡
信託期間満了日		平成25年９月30日		賃貸可能戸数	24戸
取得価格（百万円）		642		建築年月日	平成16年７月27日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：1040 物件名称：ニューシティレジデンス銀座			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中央区銀座八丁目18番２号		（地番）東京都中央区銀座八丁目215番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	491.03㎡（注）		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	700%/80%		延床面積	4,386.07㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,494.42㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	96戸
取得価格（百万円）		2,880		建築年月日	平成17年10月19日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の北西側道路（私道）は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約22.89㎡）。				
特記事項	かかる私道には、私道利用者の水道管及びガス管が埋設されております。				

物件番号：1041 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋水天宮			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋小網町２番１号		（地番）東京都中央区日本橋小網町２番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	692.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、RC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	5,188.68㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	4,602.95㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	88戸
取得価格（百万円）		2,707		建築年月日	平成17年７月25日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1042 物件名称：ニューシティレジデンス高輪			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区高輪二丁目17番12号		（地番）東京都港区高輪二丁目147番		
土地	所有形態	所有権及び借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,814.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	SRC、12F/B1F
	容積率/建ぺい率	600%/80%・400%/60%・300%/60%		延床面積	14,216.78㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,408.26㎡
信託期間満了日		平成26年１月31日		賃貸可能戸数	169戸
取得価格（百万円）		7,430		建築年月日	平成17年８月4日
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人願生寺、借地期間：平成15年９月12日から満30年間				

物件番号：1043 物件名称：ニューシティレジデンス東日本橋			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋横山町９番14号		（地番）東京都中央区日本橋横山町10番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	815.57㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、16F/B１F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	7,740.43㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	6,442.28㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	103戸
取得価格（百万円）		3,520		建築年月日	平成18年２月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1045 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
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		
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・駐車場
	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）		2,950		建築年月日	平成19年11月29日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1046 物件名称：イプセ市ヶ谷			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区市谷薬王寺町14番地４（注１）		（地番）東京都新宿区市谷薬王寺町14番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	688.22㎡（注２）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、６F/B1F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,769.94㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,546.34㎡
信託期間満了日		平成30年３月31日		賃貸可能戸数	50戸
取得価格（百万円）		940		建築年月日	平成20年8月29日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注１）本物件の所在地は住居表示が未実施です。 （注２）本物件の西側道路（私道）は、建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約28.37㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2001 物件名称：目黒かむろ坂レジデンシア			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区西五反田四丁目31番23号		（地番）東京都品川区西五反田四丁目570番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,101.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	500％/80％・300％/80％		延床面積	6,639.48㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,967.97㎡
信託期間満了日		平成27年12月20日		賃貸可能戸数	125戸
取得価格（百万円）		4,500		建築年月日	平成17年１月25日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2002 物件名称：イプセ都立大学			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区緑が丘一丁目４番１号		（地番）東京都目黒区緑が丘一丁目2268番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	345.88㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	150％/60％		延床面積	1,384.38㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	863.70㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		648		建築年月日 改修年月日	昭和43年９月17日 平成17年１月27日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約24.8㎡）。				
特記事項	１．本物件の用途地域が本物件の建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。 ２．本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：2003 物件名称：コンフォートタイム大塚			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区北大塚二丁目19番７号		（地番）東京都豊島区北大塚二丁目19番12		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	376.23㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600％/80％		延床面積	1,395.46㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,204.61㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格（百万円）		779		建築年月日	平成17年１月７日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2004 物件名称：イプセ雪谷			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都大田区東雪谷二丁目13番３号		（地番）東京都大田区東雪谷二丁目345番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	647.93㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	300％/80％・200％/60％		延床面積	1,890.95㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,542.30㎡
信託期間満了日		平成29年３月６日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格（百万円）		1,110		建築年月日	平成18年２月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2005 物件名称：イプセ祐天寺			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号		（地番）東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	526.56㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	300％/80％		延床面積	1,445.35㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,380.35㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		1,450		建築年月日	平成18年３月３日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成17年１月１日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。				

物件番号：2006 物件名称：イプセ大塚			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区南大塚三丁目17番４号		（地番）東京都豊島区南大塚三丁目17番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	398.40㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500％/80％・400％/60％		延床面積	2,554.36㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,871.70㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	70戸
取得価格（百万円）		1,480		建築年月日	平成18年１月11日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2007 物件名称：イプセ菊川			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都墨田区菊川二丁目１番12号		（地番）東京都墨田区菊川二丁目６番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	493.61㎡（注）		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,430.05㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,168.18㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	43戸
取得価格（百万円）		817		建築年月日	平成18年３月３日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約70.03㎡）。				
特記事項	隣接所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：2008 物件名称：ニューシティレジデンス目黒			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区目黒二丁目１番13号		（地番）東京都目黒区目黒二丁目768番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	565.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	300％/60％		延床面積	1,518.00㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,414.73㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		844		建築年月日	平成12年４月11日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2009 物件名称：ニューシティレジデンス大塚			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区東池袋二丁目32番20号		（地番）東京都豊島区東池袋二丁目2421番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	330.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域・商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	400%/60%・700%/80%		延床面積	2,022.60㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,784.50㎡
信託期間満了日		平成32年９月30日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		1,040		建築年月日	平成16年９月１日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2010 物件名称：ニューシティレジデンス自由が丘			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区自由が丘一丁目20番１号		（地番）東京都目黒区自由が丘一丁目330番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	857.39㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	150%/60%・200%/60%		延床面積	1,775.97㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,472.47
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		1,200		建築年月日	平成16年４月26日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2011 物件名称：ニューシティレジデンス目白イースト			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区高田二丁目８番16号		（地番）東京都豊島区高田二丁目519番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	584.69㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,796.22㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,658.90㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		988		建築年月日	平成17年４月23日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2012 物件名称：ニューシティレジデンス池袋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋三丁目１番12号		（地番）東京都豊島区西池袋三丁目１番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、14F
	容積率/建ぺい率	800%/80%・600%/80%		延床面積	4,386.18㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,644.35㎡
信託期間満了日		平成25年９月30日		賃貸可能戸数	87戸
取得価格（百万円）		2,570		建築年月日	平成17年１月26日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2013 物件名称：ニューシティレジデンス要町			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋五丁目26番10号		（地番）東京都豊島区西池袋五丁目６番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	407.54㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・300%/60%		延床面積	1,787.61㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,624.06㎡
信託期間満了日		平成28年１月31日		賃貸可能戸数	73戸
取得価格（百万円）		1,140		建築年月日	平成17年８月４日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2014 物件名称：ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区東品川四丁目10番18号		（地番）東京都品川区東品川四丁目50番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,523.55㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、25F/B2F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	17,509.66㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,732.35㎡
信託期間満了日		平成27年６月30日		賃貸可能戸数	208戸
取得価格（百万円）		7,380		建築年月日	平成17年11月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2015 物件名称：ニューシティレジデンス八雲			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都目黒区八雲二丁目20番５号		（地番）東京都目黒区八雲二丁目43番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	756.54㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、３F/B１F
	容積率/建ぺい率	150%/60%		延床面積	1,486.54㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,276.91㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	18戸
取得価格（百万円）		857		建築年月日	平成17年11月４日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2016 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
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		
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）		1,560		建築年月日	平成20年１月17日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2017 物件名称：ニューシティレジデンス等々力			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区中町一丁目16番７号		（地番）東京都世田谷区中町一丁目40番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	3,660.77㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、３F/B２F
	容積率/建ぺい率	100％/50％		延床面積	3,905.32㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,860.81㎡
信託期間満了日		平成30年７月22日		賃貸可能戸数	22戸
取得価格（百万円）		1,210		建築年月日	平成５年３月29日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。				
特記事項	１．本物件の土地の一部（地番40番３、802.89㎡）は、世田谷区との土地使用貸借の合意に基づき、同区が無償で公園として使用しており、同区は、かかる土地の一部を同区が公園として供用するために必要な設備を設置することができるものとされています。 ２．本物件の土地である地番40番３は無道路地のため原則として建築物の敷地となりませんが、上記１．の土地使用貸借、河川橋の設置、上記１．の公園の管理用通路の設定等の条件の下で、地番40番３を一棟の敷地に含めた建ぺい率及び容積率の適用を世田谷区に許可された上で、本物件の建物が建築されています。よって、将来、本物件の建物を建て替える場合には、世田谷区との再協議が必要となります。				

物件番号：2018 物件名称：ニューシティレジデンス本所吾妻橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都墨田区本所三丁目７番11号		（地番）東京都墨田区本所三丁目18番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	SRC・RC、14F
	容積率/建ぺい率	500％/80％・300％/60％		延床面積	2,540.32㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,255.88㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	35戸
取得価格（百万円）		996		建築年月日	平成15年９月30日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地の東側道路は、都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部（約103.23㎡）が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：2019 物件名称：ニューシティレジデンス北沢			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区北沢一丁目15番５号		（地番）東京都世田谷区北沢一丁目452番25		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	888.67㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、４F
	容積率/建ぺい率	150％/50％		延床面積	1,662.45㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,220.16㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	15戸
取得価格（百万円）		742		建築年月日	平成14年１月８日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2020 物件名称：ニューシティレジデンス門前仲町			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都江東区福住一丁目17番12号		（地番）東京都江東区福住一丁目２番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	187.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	500％/80％		延床面積	1,212.17㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	887.94㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		503		建築年月日	平成12年９月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2023 物件名称：ニューシティレジデンス上池台			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都大田区上池台一丁目４番15号		（地番）東京都大田区上池台一丁目109番１		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	S、４F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	421.42㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	414.45㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	12戸
取得価格（百万円）		198		建築年月日	平成14年３月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	１．借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：個人、借地期間：平成13年５月25日から満30年間 ２．信託不動産にかかる建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃借権について登記簿には、「譲渡、転貸できる」旨の特約が記載されていますが、土地賃貸借契約及び覚書により、「譲渡、転貸」は土地所有者の承諾を得ることが必要になっています。				

物件番号：2024 物件名称：ニューシティレジデンス森下			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都江東区森下一丁目16番12号		（地番）東京都江東区森下一丁目３番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	299.09㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,578.19㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,383.90㎡
信託期間満了日		平成32年10月31日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格（百万円）		832		建築年月日	平成16年９月６日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2025 物件名称：ニューシティレジデンス若林公園			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区若林四丁目39番４号		（地番）東京都世田谷区若林四丁目334番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	800.22㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,809.79㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,425.43㎡
信託期間満了日		平成25年４月20日		賃貸可能戸数	23戸
取得価格（百万円）		776		建築年月日	平成16年２月27日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	本物件の土地については世田谷区の「区役所周辺街づくり計画」の変更により隣接地境界線からの外壁後退距離は１ｍ以上と変更された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：2026 物件名称：ニューシティレジデンス浅草橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都台東区柳橋二丁目16番21号		（地番）東京都台東区柳橋二丁目11番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	447.57㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,701.28㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,537.84㎡
信託期間満了日		平成25年４月18日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		792		建築年月日	平成17年１月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2027 物件名称：ニューシティレジデンス入谷			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都台東区下谷三丁目１番28号		（地番）東京都台東区下谷三丁目163番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	209.05㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	1,561.67㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,415.15㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	22戸
取得価格（百万円）		546		建築年月日	平成17年６月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の南東側道路の幅3.8ｍが都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：2028 物件名称：ニューシティレジデンス上野タワー			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都台東区北上野一丁目15番５号		（地番）東京都台東区北上野一丁目73番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.72㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、14F/B１F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	5,296.00㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,197.66㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	102戸
取得価格（百万円）		2,641		建築年月日	平成17年２月22日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：40.74㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2029 物件名称：ニューシティレジデンス森下ウエスト			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都江東区新大橋二丁目12番11号		（地番）東京都江東区新大橋二丁目９番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.57㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	1,407.63㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,275.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		686		建築年月日	平成19年５月28日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2030 物件名称：ニューシティレジデンス三ノ輪			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都台東区根岸五丁目24番４号		（地番）東京都台東区根岸五丁目58番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	431.16㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	2,715.19㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,406.41㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	78戸
取得価格（百万円）		1,430		建築年月日	平成19年６月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の東側道路（日光街道）の幅約４ｍが都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：2031 物件名称：ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区等々力七丁目14番13号		（地番）東京都世田谷区等々力七丁目30番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	515.70㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、３F/B１F
	容積率/建ぺい率	150%/60%		延床面積	1,077.45㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	857.32㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		533		建築年月日	平成19年８月６日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2032 物件名称：ニューシティレジデンス中野			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中野区新井二丁目12番13号		（地番）東京都中野区新井二丁目54番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	452.98㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,823.11㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,613.86㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	42戸
取得価格（百万円）		1,060		建築年月日	平成19年３月８日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2033 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
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）		923		建築年月日	平成19年６月20日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2034 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
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		
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）		948		建築年月日	平成19年９月７日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2035 物件名称：ニューシティレジデンス門前仲町イースト			特定資産の種類		不動産
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		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	811.66㎡		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）		2,160		建築年月日	平成20年２月20日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2036 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
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		
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）		1,100		建築年月日	平成19年８月24日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の北側道路（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。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：2037 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
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		
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）		1,260		建築年月日	平成20年２月19日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地の一部について、本物件南側隣接地所有者及び借地人（建物所有者）に対し避難通路、自転車置き場、駐車場、駐輪場を用途とした使用（無償）を認めています。				

物件番号：2038 物件名称：イプセ中延			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区中延四丁目７番11号		（地番）東京都品川区中延四丁目608番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	741.81㎡（注）		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	400%/80%・200%/60%		延床面積	3,004.52㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,421.82㎡
信託期間満了日		平成30年３月31日		賃貸可能戸数	83戸
取得価格（百万円）		1,790		建築年月日	平成20年５月12日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の南側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約9.99㎡）。				
特記事項	本物件の東側道路の幅約2.8mが都市計画道路の予定地となっております。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：2039 物件名称：ロイヤルパークス豊洲			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都江東区豊洲三丁目５番21号		（地番）東京都江東区豊洲三丁目１番44		
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	8,663.62㎡		用途	共同住宅・保育所・店舗
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、14F/B１F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	22,132.90㎡（注）
受託者		住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	18,112.03㎡
信託期間満了日		平成32年９月29日		賃貸可能戸数	276戸
取得価格（百万円）		7,360		建築年月日	平成19年２月19日
PM会社	大和リビング株式会社		サブリース会社	大和リビング株式会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場・倉庫、構造：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建・コンクリートブロック造陸屋根平屋建、床面積：55.19㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成17年4月28日から満60年間 なお、本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、サブリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。				

物件番号：2040 物件名称：イプセ戸越			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区戸越五丁目２番１号		（地番）東京都品川区戸越五丁目365番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	718.15㎡（注）		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC、14F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,885.15㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,629.59㎡
信託期間満了日		平成32年10月31日		賃貸可能戸数	120戸
取得価格（百万円）		1,770		建築年月日	平成20年２月29日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注） 本物件の西側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約5.19㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2041 物件名称：ベルファース大井町アーク			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都品川区大井町四丁目２番11号		（地番）東京都品川区大井町四丁目２番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	251.18㎡		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	500%/80%・600%/80%		延床面積	1,590.56㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,413.75㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	65戸
取得価格（百万円）		1,181		建築年月日	平成23年３月４日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2042 物件名称：マイアトリア大森			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都大田区大森北一丁目19番20号		（地番）東京都大田区大森北一丁目19番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	429.77㎡		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	500%/80%		延床面積	2,516.77㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,046.36㎡
信託期間満了日		平成33年８月31日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,500		建築年月日	平成19年２月22日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3001 物件名称：コスモハイム武蔵小杉			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県川崎市中原区木月伊勢町２番８号		（地番）神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,872.70㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	4,348.50㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,208.83㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	59戸
取得価格（百万円）		1,674		建築年月日	平成９年２月28日
PM会社	三井不動産販売株式会社		サブリース会社	三井不動産販売株式会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3002 物件名称：イプセ鶴見			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目５番10号		（地番）神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	767.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,627.07㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,452.09㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		666		建築年月日	平成18年２月20日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	借地権の概要は以下の通りです。 底地権者：宗教法人天王院、借地期間：平成18年３月29日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要がありますが、本投資法人は、底地権者より、譲渡時の土地賃貸借契約所定の承諾料の支払いを条件に当該譲渡について予め承諾を得ています。				

物件番号：3003 物件名称：ニューシティレジデンス船橋本町			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県船橋市本町四丁目４番８号		（地番）千葉県船橋市本町四丁目1285番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	462.84㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F/B１F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,820.70㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,496.40㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	86戸
取得価格（百万円）		704		建築年月日	平成9年３月21日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：5.31㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3005 物件名称：ニューシティレジデンス豊田			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都日野市旭が丘三丁目２番23号		（地番）東京都日野市旭が丘三丁目２番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	1,904.85㎡		用途	居宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	SRC、８F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	3,878.99㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,630.55㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		864		建築年月日	平成４年６月29日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3006 物件名称：ニューシティレジデンス西船橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県船橋市西船四丁目19番16号		（地番）千葉県船橋市西船四丁目308番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	657.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F
	容積率/建ぺい率	400％/80％		延床面積	1,869.09㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,597.32㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	81戸
取得価格（百万円）		783		建築年月日	平成13年３月２日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3007 物件名称：ニューシティレジデンス舞浜			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県浦安市富士見五丁目14番17号		（地番）千葉県浦安市富士見五丁目2405番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	696.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	1,422.75㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,287.72㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	61戸
取得価格（百万円）		670		建築年月日	平成15年３月28日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3008 物件名称：ニューシティレジデンス市川妙典			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市塩焼二丁目14番20号		（地番）千葉県市川市塩焼二丁目17番28		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	635.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	1,284.11㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,218.00㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	58戸
取得価格（百万円）		671		建築年月日	平成15年３月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3009 物件名称：ニューシティレジデンス久米川			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都東村山市本町一丁目12番１号		（地番）東京都東村山市本町一丁目12番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,144.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・ 第一種住居地域・準住居地域		構造・階数	SRC、７F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	2,157.28㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,013.93㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		480		建築年月日	平成11年12月６日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：電気室・ポンプ室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：21.36㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	本物件の東側道路境界線沿いの幅約５ｍが都市計画道路（東3・3・8号線）の予定地となっています。なお、従前の所有者と東村山市との間の協定書に基づき、①都市計画事業実施の際には協力することと、②目的物件を分譲する際には都市計画道路の将来拡張計画の変更が予定されていることを購入者に伝えることが必要とされます。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：3010 物件名称：ニューシティレジデンス浦安			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市新井三丁目30番４号		（地番）千葉県市川市新井三丁目30番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	553.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	200％/60％		延床面積	1,137.97㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,074.53㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	51戸
取得価格（百万円）		592		建築年月日	平成15年２月14日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3011 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳Ⅰ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市南行徳四丁目１番26号		（地番）千葉県市川市南行徳四丁目１番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	530.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,091.40㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,031.81㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	49戸
取得価格（百万円）		543		建築年月日	平成15年３月14日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3012 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市南行徳四丁目１番５号		（地番）千葉県市川市南行徳四丁目１番46		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	377.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	810.22㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	724.63㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	35戸
取得価格（百万円）		385		建築年月日	平成15年３月14日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3013 物件名称：ニューシティレジデンス野毛山			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目８番地１（注）		（地番）神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目６番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	830.85㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	744.90㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		325		建築年月日	平成12年９月７日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の所在地は住居表示が未実施です。				
特記事項	登記所備付の公図に記載されている本物件の土地と隣接土地（地番14）との筆界が現況と相違しており、公図上は両土地が接していませんが、現況は接しています。				

物件番号：3014 物件名称：ニューシティレジデンス南林間			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県大和市南林間二丁目11番16号		（地番）神奈川県大和市南林間二丁目3343番49		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	428.78㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,615.17㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,489.44㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		363		建築年月日	平成14年４月16日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3017 物件名称：パークテラス市川			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市市川一丁目24番３号		（地番）千葉県市川市市川一丁目1045番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	228.63㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,063.41㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	876.89㎡
信託期間満了日		平成25年７月31日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		461		建築年月日	平成16年４月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：コンクリートブロック造陸屋根平屋建、床面積：6.59㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	本物件の東側道路は、都市計画道路に指定されており、本件土地の一部が都市計画道路内に位置し予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は、既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：4001 物件名称：フォーティーンヒルズイーストタワー			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号		（地番）愛知県名古屋市中区新栄一丁目1122番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	879.85㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	S、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	4,634.98㎡（注）
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,548.48㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	131戸
取得価格（百万円）		1.920		建築年月日	平成16年５月25日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建、床面積：97.60㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4008 物件名称：アプリーレ垂水			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目３番１号		（地番）兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目2246番70		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,708.48㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	6,981.53㎡（注）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,545.25㎡
信託期間満了日		平成32年11月30日		賃貸可能戸数	99戸
取得価格（百万円）		1,340		建築年月日	平成15年１月22日
PM会社	株式会社神戸製鋼所		サブリース会社	該当なし	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ポンプ室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：8.00㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4009 物件名称：クレスト草津			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）滋賀県草津市笠山五丁目３番27号		（地番）滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口480番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	7,616.46㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、11F/B２F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	15,176.45㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	13,452.80㎡
信託期間満了日		平成25年６月30日		賃貸可能戸数	540戸
取得価格（百万円）		3,004		建築年月日	平成11年２月４日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4010 物件名称：ニューシティレジデンス本町イースト			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目３番７号		（地番）大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	639.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	4,402.21㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,471.39㎡
信託期間満了日		平成25年12月31日		賃貸可能戸数	117戸
取得価格（百万円）		1,490		建築年月日	平成17年２月22日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4011 物件名称：ニューシティレジデンス新梅田			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市北区中津六丁目８番21号		（地番）大阪府大阪市北区中津六丁目11番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,149.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,642.57㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,279.90㎡
信託期間満了日		平成25年12月31日		賃貸可能戸数	108戸
取得価格（百万円）		1,376		建築年月日	平成17年２月14日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4012 物件名称：ニューシティレジデンス阿倍野			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目 ４番37号		（地番）大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目34番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,174.13㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	800%/80%・400%/80%		延床面積	11,579.44㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	10,832.11㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	153戸
取得価格（百万円）		4,368		建築年月日	平成18年１月17日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）本物件の東側道路（私道）は建築基準法第42条第１項第３号に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約108㎡）。				
特記事項	１．本物件の土地に一部隣接地の建物からの排水管があり、排水枡に接続されています。 ２．本物件の土地の一部には、周辺自治会及び近隣住民との申し合わせにより通路が２箇所（合計約90㎡）設置されています。				

物件番号：4014 物件名称：ニューシティレジデンス栄			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号		（地番）愛知県名古屋市中区栄四丁目1610番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	497.65㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,040.01㎡（注）
受託者		なし		賃貸可能面積	2,836.00㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	73戸
取得価格（百万円）		1,010		建築年月日	平成19年２月19日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建、床面積：45.15㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4015 物件名称： ニューシティレジデンス日本橋高津			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区高津二丁目４番６号		（地番）大阪府大阪市中央区高津二丁目19番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,413.07㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F/B1F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	13,340.10㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	9,334.47㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	262戸
取得価格（百万円）		3,570		建築年月日	平成18年１月31日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4016 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
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）		411		建築年月日	平成19年８月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4017 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
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）		1,740		建築年月日	平成20年２月12日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4018 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
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）		960		建築年月日	平成19年11月６日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4019 物件名称：ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号		（地番）大阪府大阪市中央区島之内一丁目19番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,477.65㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、28F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	12,018.55㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	8,747.40㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	133戸
取得価格（百万円）		3,400		建築年月日	平成19年１月5日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4020 物件名称：ニューシティレジデンス三宮			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目２番31号		（地番）兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目308番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	473.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,371.98㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,071.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	112戸
取得価格（百万円）		1,230		建築年月日	平成19年１月31日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4021 物件名称：ニューシティレジデンス勾当台公園			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号		（地番）宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番12		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	380.16㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F/B１F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,017.22㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,684.10㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	50戸
取得価格（百万円）		481		建築年月日	平成19年２月26日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4022 物件名称：ニューシティレジデンス一番町			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区 一番町一丁目６番27号、30号		（地番）宮城県仙台市青葉区一番町一丁目６番26		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	772.50㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	A棟/RC、10F B棟/RC、９F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	3,091.03㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,800.32㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	68戸
取得価格（百万円）		783		建築年月日	平成19年６月１日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4023 物件名称：ニューシティレジデンス大町			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区大町二丁目５番８号		（地番）宮城県仙台市青葉区大町二丁目５番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	452.95㎡		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	500%/80%		延床面積	2,717.13㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,149.08㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	72戸
取得価格（百万円）		656		建築年月日	平成19年６月21日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4024 物件名称：ニューシティレジデンス上町台			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区上本町西四丁目１番12号		（地番）大阪府大阪市中央区上本町西四丁目623番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,154.91㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F/B１F
	容積率/建ぺい率	600%/80%・400%/80%		延床面積	6,446.82㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	5,415.39㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	69戸
取得価格（百万円）		2,190		建築年月日	平成19年１月18日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4025 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
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		
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）		2,670		建築年月日	平成19年３月14日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	ディエイチ・リーシング合同会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4026 物件名称：ビッグタワー南３条			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地１（注）		（地番）北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,590.67㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、31F/B１F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	12,066.33㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	8,661.19㎡
信託期間満了日		平成32年10月31日		賃貸可能戸数	179戸
取得価格（百万円）		1,740		建築年月日	平成19年９月１日
PM会社	株式会社ビッグサービス		サブリース会社	株式会社ビッグサービス	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4027 物件名称：レキシントン・スクエア伏見			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区錦一丁目８番49号		（地番）愛知県名古屋市中区錦一丁目801番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,260.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	7,884.56㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	7,022.69㎡
信託期間満了日		平成33年１月31日		賃貸可能戸数	123戸
取得価格（百万円）		2,260		建築年月日	平成18年９月15日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4028 物件名称：ベルファース名古屋駅前			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号		（地番）愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目1216番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	382.85㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,001.51㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,822.10㎡
信託期間満了日		平成33年７月31日		賃貸可能戸数	70戸
取得価格（百万円）		720		建築年月日	平成19年１月13日
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		サブリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：8001 物件名称：いなげや横浜西が岡店			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目２番地１（注１）		（地番）神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目２番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	3,279.08㎡		用途	店舗
	用途地域	準住居地域		構造・階数	S・RC、３F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,221.32㎡（注２）
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,343.26㎡（注２）
信託期間満了日		平成30年３月31日		賃貸可能戸数	１戸
取得価格（百万円）		1,000		建築年月日	平成６年２月14日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		サブリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注２）本物件の建物の賃貸可能面積及び賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、本物件の建物の延床面積よりも大きくなっています。				
特記事項	該当事項はありません。				

<table>
<tr><td colspan="3">物件番号：8002
物件名称：フォレオタウン筒井</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託不動産</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="2">（住所）奈良県大和郡山市筒井町531番地１（注１）</td><td colspan="3">（地番）：奈良県大和郡山市筒井町531番１</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>12,524.00㎡</td><td>用途</td><td>店舗・事務所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域・第一種住居地域</td><td>構造・階数</td><td>S、平屋（一部２F）</td></tr>
<tr><td>容積率/建ぺい率</td><td>200%/60%</td><td>延床面積</td><td>4,115.33㎡（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">受託者</td><td>中央三井信託銀行株式会社</td><td>賃貸可能面積</td><td>4,022.27㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託期間満了日</td><td>平成29年３月22日</td><td>賃貸可能戸数</td><td>11戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（百万円）</td><td>1,410</td><td>建築年月日</td><td>平成18年10月２日（A棟・B棟）
平成18年10月16日（C棟）
平成18年10月11日（D棟）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ダイワロイヤル株式会社</td><td>サブリース会社</td><td colspan="2">ダイワロイヤル株式会社</td></tr>
<tr><td>その他情報</td><td colspan="5">（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
（注２）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ポンプ室・物置、構造：コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平屋建・コンクリートブロック造スレートぶき平屋建、床面積：12.03㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（ウ）主なテナントへの賃貸借の状況

(a)主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下の通りです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10％以上のテナントをいいます。

（平成23年８月31日現在）

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（％）（注２）
ディエイチ・リーシング合同会社	不動産賃貸業	ニューシティレジデンス西麻布他計83物件	217,020.31	66.2
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	目黒かむろ坂レジデンシア他計27物件	53,059.11	16.2
主なテナントの合計			270,079.42	82.4
ポートフォリオ全体の賃貸面積			327,879.24	100.0

（注１）「賃貸面積」には、平成23年８月31日現在において各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

（注２）小数第２位を四捨五入して記載しています。

(b) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は以下の通りです。

（平成23年８月31日現在）

物件番号	物件名称(注１)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名（注２）
1001	クイズ恵比寿	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	イプセ麻布十番七面坂	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	イプセ芝公園	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	イプセギンザ	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	ネクストフォルム西麻布	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	イプセ日本橋	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	イプセ東京EAST	平成29年３月６日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	イプセ麻布十番	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	イプセ麻布十番DUO	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	イプセ新宿夏目坂	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	イプセ渋谷Tiers	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1014	NCR西麻布ツインタワー	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1015	NCR西麻布	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1016	NCRお茶の水	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1017	NCR参宮橋	平成32年１月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	NCR日本橋イースト	平成24年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1019	NCR日本橋ウエスト	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1020	NCR銀座ツインⅠ	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1021	NCR銀座ツインⅡ	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1022	NCR原宿	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1023	NCR代々木上原	平成30年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	NCR千駄ヶ谷	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1025	NCR新宿７丁目	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称(注１)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注２)
1026	NCR市谷左内町	平成24年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	平成32年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	平成32年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1029	NCR新御茶ノ水	平成32年９月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	平成25年６月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1031	NCR神保町Ⅱ	平成25年６月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1032	NCR銀座イーストⅢ	平成25年６月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	平成24年12月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	NCR高輪台	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1037	NCR銀座イーストⅣ	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1038	NCR高輪台Ⅱ	平成25年９月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1039	NCR南麻布	平成25年９月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1040	NCR銀座	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	NCR日本橋水天宮	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	NCR高輪	平成28年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1043	NCR東日本橋	平成24年12月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	NCR新宿	平成25年１月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	イプセ市ヶ谷	平成30年３月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	イプセ都立大学	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2003	コンフォートタイム大塚	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2004	イプセ雪谷	平成29年３月６日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	イプセ祐天寺	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	イプセ大塚	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	イプセ菊川	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	NCR目黒	平成30年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	NCR大塚	平成32年９月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2010	NCR自由が丘	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2011	NCR目白イースト	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2012	NCR池袋	平成25年９月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2013	NCR要町	平成28年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2014	NCR品川シーサイドタワー	平成24年12月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	NCR八雲	平成24年12月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2016	NCR戸越駅前	平成25年３月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2017	NCR等々力	平成30年７月22日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2018	NCR本所吾妻橋	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称(注１)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注２)
2019	NCR北沢	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2020	NCR門前仲町	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2023	NCR上池台	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2024	NCR森下	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2025	NCR若林公園	平成25年４月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2026	NCR浅草橋	平成25年4月18日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2027	NCR入谷	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2028	NCR上野タワー	平成28年２月29日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2029	NCR森下ウエスト	平成24年６月28日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	NCR三ノ輪	平成24年８月20日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	NCR自由が丘ウエスト	平成24年８月27日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2032	NCR中野	平成24年８月27日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	NCR用賀	平成24年10月18日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	NCR住吉	平成24年10月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	NCR門前仲町イースト	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	NCR押上	平成24年12月18日	契約期間満了の３か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	NCR蔵前	平成24年４月22日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	イプセ中延	平成30年３月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2040	イプセ戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
3002	イプセ鶴見	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	NCR船橋本町	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3005	NCR豊田	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3006	NCR西船橋	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3007	NCR舞浜	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3008	NCR市川妙典	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3009	NCR久米川	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3010	NCR浦安	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3011	NCR南行徳Ⅰ	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3012	NCR南行徳Ⅱ	平成32年１月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3013	NCR野毛山	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3014	NCR南林間	平成30年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3017	PT市川	平成25年７月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4009	クレスト草津	平成25年６月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4010	NCR本町イースト	平成25年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4011	NCR新梅田	平成25年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称(注１)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注２)
4012	NCR阿倍野	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	NCR栄	平成25年３月22日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	NCR日本橋高津	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4016	NCR円山裏参道	平成24年９月26日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4017	NCR円山表参道	平成25年３月24日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4018	NCR博多駅東	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	NCR心斎橋イーストタワー	平成24年11月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	NCR三宮	平成24年６月30日	契約期間満了の３か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4021	NCR勾当台公園	平成24年４月25日	契約期間満了の３か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4022	NCR一番町	平成24年７月30日	契約期間満了の３か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4023	NCR大町	平成24年８月27日	契約期間満了の３か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	NCR上町台	平成24年８月19日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	NCR肥後橋タワー	平成24年10月18日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
8001	いなげや横浜西が岡店	平成30年３月31日	協議により契約を延長することができます。	M

（注１）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

（注２）「テナント名」に記載されている「M」は、株式会社モリモトクオリティを、「D」は、ディエイチ・リーシング合同会社をそれぞれ表します。

（エ）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成23年８月31日現在において保有している各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。

なお、各不動産又は各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件番号	物件名称（注１）	不動産鑑定評価額（百万円）（注２）	試算価格情報						不動産鑑定評価機関（注５）
			収益価格（注３）					積算価格（百万円）（注４）	
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
1001	クイズ恵比寿	7,920	8,210	4.8	7,800	5.0	5.1	4,800	T
1002	イプセ麻布十番七面坂	4,040	4,110	4.9	4,040	4.6	5.1	2,550	C
1003	イプセ芝公園	1,960	1,990	5.2	1,940	5.3	5.5	1,500	T
1004	イプセギンザ	1,920	1,960	5.1	1,900	5.2	5.4	1,910	T
1005	ネクストフォルム西麻布	1,600	1,690	5.0	1,560	5.1	5.3	1,330	T
1006	イプセ日本橋	1,000	1,020	5.2	997	5.3	5.5	1,000	T
1007	イプセ東京EAST	1,910	1,950	5.2	1,890	5.3	5.5	1,150	T
1008	イプセ麻布十番	2,440	2,490	4.9	2,440	4.6	5.1	1,300	C
1009	イプセ麻布十番DUO	2,340	2,400	4.8	2,340	4.5	5.0	1,200	C
1010	イプセ新宿夏目坂	1,540	1,660	5.1	1,540	4.8	5.3	1,150	C
1011	ユニロイヤル銀座	1,460	1,490	5.1	1,450	5.2	5.4	920	T
1012	イプセ渋谷Tiers	995	1,010	5.0	988	5.2	5.3	1,050	T
1014	NCR西麻布ツインタワー	2,250	2,280	5.1	2,240	5.2	5.4	2,020	T
1015	NCR西麻布	1,940	1,970	5.1	1,920	5.2	5.4	3,020	T
1016	NCRお茶の水	1,840	1,850	5.2	1,820	5.0	5.4	1,470	F
1017	NCR参宮橋	1,310	1,340	5.2	1,300	5.4	5.5	1,720	T
1018	NCR日本橋イースト	1,220	1,230	5.3	1,220	5.3	5.6	728	T
1019	NCR日本橋ウエスト	1,090	1,100	5.2	1,080	5.3	5.5	742	T
1020	NCR銀座ツインⅠ	870	876	5.3	867	5.3	5.6	558	T
1021	NCR銀座ツインⅡ	733	743	5.3	729	5.3	5.6	437	T
1022	NCR原宿	815	825	5.2	804	5.0	5.4	861	F
1023	NCR代々木上原	564	570	5.2	558	5.0	5.4	594	F
1024	NCR千駄ヶ谷	516	521	5.2	510	5.0	5.4	525	F
1025	NCR新宿７丁目	452	456	5.5	448	5.3	5.7	495	F
1026	NCR市谷左内町	366	369	5.3	362	5.1	5.5	405	F
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	922	930	5.2	913	5.0	5.4	737	F
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,050	1,060	5.2	1,040	5.0	5.4	773	F
1029	NCR新御茶ノ水	865	873	5.2	857	5.0	5.4	833	F
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,360	1,370	5.2	1,340	5.0	5.4	1,040	F
1031	NCR神保町Ⅱ	1,150	1,160	5.2	1,140	5.0	5.4	980	F
1032	NCR銀座イーストⅢ	630	636	5.3	624	5.0	5.6	517	F
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	2,540	2,600	5.2	2,510	（注６）	5.5	1,830	T
1034	NCR高輪台	849	858	5.1	839	4.9	5.3	805	F
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	620	625	5.4	618	5.2	5.6	479	D
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	451	455	5.2	449	5.4	5.5	317	T
1037	NCR銀座イーストⅣ	368	371	5.4	366	5.2	5.6	289	D
1038	NCR高輪台Ⅱ	1,160	1,170	5.1	1,140	4.9	5.3	1,070	F
1039	NCR南麻布	585	591	5.1	579	4.9	5.3	579	F
1040	NCR銀座	2,570	2,630	5.1	2,540	5.2	5.4	2,010	T
1041	NCR日本橋水天宮	2,540	2,560	5.3	2,530	5.3	5.6	1,780	T
1042	NCR高輪	6,900	7,010	5.2	6,850	5.5	5.5	7,730	T
1043	NCR東日本橋	3,290	3,290	5.5	3,290	5.2	5.7	3,040	C
1045	NCR新宿	2,840	2,880	5.2	2,820	5.4	5.5	2,260	T
1046	イプセ市ヶ谷	1,230	1,240	5.1	1,230	4.8	5.3	769	C

物件番号	物件名称（注１）	不動産鑑定評価額（百万円）（注２）	試算価格情報						不動産鑑定評価機関（注５）
			収益価格（注３）					積算価格（百万円）（注４）	
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	3,720	3,750	5.1	3,700	4.9	5.3	2,720	D
2002	イプセ都立大学	508	503	6.0	508	5.7	6.2	314	C
2003	コンフォートタイム大塚	704	715	5.4	699	5.5	5.7	478	T
2004	イプセ雪谷	984	999	5.3	977	5.4	5.6	731	T
2005	イプセ祐天寺	1,170	1,190	5.0	1,170	4.7	5.2	552	C
2006	イプセ大塚	1,400	1,410	5.2	1,400	4.9	5.4	765	C
2007	イプセ菊川	710	720	5.4	705	5.5	5.7	532	T
2008	NCR目黒	787	791	5.4	782	5.1	5.6	751	F
2009	NCR大塚	1,010	1,020	5.4	1,000	5.2	5.6	769	F
2010	NCR自由が丘	1,160	1,170	5.1	1,150	4.9	5.3	1,120	F
2011	NCR目白イースト	933	956	5.5	933	5.2	5.7	586	C
2012	NCR池袋	2,300	2,320	5.3	2,290	5.1	5.5	1,690	D
2013	NCR要町	1,030	1,050	5.3	1,020	5.5	5.6	659	T
2014	NCR品川シーサイドタワー	6,870	6,910	5.3	6,850	5.3	5.6	5,910	T
2015	NCR八雲	734	758	5.2	723	5.4	5.5	791	T
2016	NCR戸越駅前	1,600	1,610	5.3	1,580	5.1	5.5	1,480	F
2017	NCR等々力	1,220	1,230	5.5	1,200	5.3	5.7	1,190	F
2018	NCR本所吾妻橋	929	944	5.5	923	5.6	5.8	695	T
2019	NCR北沢	716	722	5.2	709	5.0	5.4	776	F
2020	NCR門前仲町	449	457	5.7	446	5.8	6.0	243	T
2023	NCR上池台	193	194	5.9	192	5.5	6.1	167	F
2024	NCR森下	807	813	5.3	801	5.1	5.5	670	F
2025	NCR若林公園	734	741	5.3	731	5.1	5.5	787	D
2026	NCR浅草橋	748	750	5.7	748	5.4	5.9	542	C
2027	NCR入谷	549	550	6.0	549	5.7	6.2	453	C
2028	NCR上野タワー	2,310	2,320	5.4	2,300	5.5	5.7	1,580	T
2029	NCR森下ウエスト	674	675	5.5	673	5.6	5.8	488	T
2030	NCR三ノ輪	1,320	1,330	5.4	1,320	5.5	5.7	893	T
2031	NCR自由が丘ウエスト	496	500	5.3	494	（注７）	5.6	583	T
2032	NCR中野	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4	916	F
2033	NCR用賀	944	958	5.3	938	5.5	5.6	808	T
2034	NCR住吉	850	864	5.4	844	5.5	5.7	574	T
2035	NCR門前仲町イースト	2,180	2,200	5.2	2,160	5.0	5.4	1,780	F
2036	NCR押上	1,030	1,040	5.5	1,020	（注８）	5.8	737	T
2037	NCR蔵前	1,230	1,260	5.4	1,220	（注９）	5.7	780	T
2038	イプセ中延	2,210	2,160	5.3	2,210	5.0	5.5	1,150	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	7,720	7,790	5.9	7,720	5.5	6.2	4,840	C
2040	イプセ戸越	2,130	2,120	5.5	2,130	5.2	5.7	1,280	C
2041	ベルファース大井アーク	1,230	1,250	5.2	1,200	4.9	5.5	699	M
2042	マイアトリア大森	1,600	1,630	5.3	1,600	5.0	5.5	850	C

物件番号	物件名称（注１）	不動産鑑定評価額（百万円）（注２）	試算価格情報						不動産鑑定評価機関（注５）
			収益価格（注３）					積算価格（百万円）（注４）	
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,550	1,620	6.1	1,550	5.8	6.4	1,670	C
3002	イプセ鶴見	653	665	6.1	653	5.8	6.4	399	C
3003	NCR船橋本町	656	642	6.1	662	(注10)	6.4	383	T
3005	NCR豊田	848	853	6.7	846	6.8	7.0	736	T
3006	NCR西船橋	699	704	6.4	694	6.2	6.6	618	F
3007	NCR舞浜	566	569	6.0	564	6.0	6.3	436	T
3008	NCR市川妙典	647	593	6.0	670	6.2	6.4	398	T
3009	NCR久米川	424	427	6.3	421	6.1	6.5	455	F
3010	NCR浦安	551	525	6.0	562	6.0	6.4	346	T
3011	NCR南行徳Ⅰ	503	507	6.0	501	6.0	6.3	371	T
3012	NCR南行徳Ⅱ	353	354	6.0	353	6.0	6.3	265	T
3013	NCR野毛山	274	275	6.1	273	5.9	6.3	271	F
3014	NCR南林間	324	325	6.3	323	6.1	6.5	329	F
3017	PT市川	481	482	6.2	479	6.0	6.4	415	F
4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	1,470	1,510	6.1	1,470	5.8	6.4	1,290	C
4008	アプリーレ垂水	1,290	1,290	6.6	1,280	6.4	6.8	1,410	F
4009	クレスト草津	2,730	2,660	7.7	2,760	7.8	8.0	2,340	T
4010	NCR本町イースト	1,440	1,450	5.9	1,440	6.0	6.2	1,030	T
4011	NCR新梅田	1,370	1,380	6.0	1,370	6.1	6.3	1,030	T
4012	NCR阿倍野	4,040	4,060	5.9	4,030	6.0	6.2	3,690	T
4014	NCR栄	1,000	1,020	6.0	1,000	5.7	6.3	1,000	C
4015	NCR日本橋高津	3,330	3,330	6.0	3,330	6.1	6.3	3,080	T
4016	NCR円山裏参道	405	399	6.3	408	6.3	6.6	462	T
4017	NCR円山表参道	1,600	1,580	6.3	1,610	6.3	6.6	1,850	T
4018	NCR博多駅東	893	899	6.2	891	6.4	6.5	854	T
4019	NCR心斎橋イーストタワー	3,520	3,550	5.7	3,520	5.4	6.0	3,220	C
4020	NCR三宮	1,240	1,250	6.3	1,230	6.1	6.5	939	D
4021	NCR勾当台公園	460	461	6.5	460	6.5	6.7	550	D
4022	NCR一番町	740	743	6.5	738	6.5	6.7	915	D
4023	NCR大町	586	590	6.5	584	6.5	6.7	635	D
4024	NCR上町台	2,210	2,210	5.9	2,210	5.7	6.1	2,040	D
4025	NCR肥後橋タワー	2,780	2,830	5.7	2,780	5.4	6.0	2,250	C
4026	ビッグタワー南３条	2,160	2,170	6.2	2,150	6.0	6.4	2,830	D
4027	レキシントン・スクエア伏見	2,520	2,530	6.0	2,500	5.8	6.2	2,440	F
4028	ベルファース名古屋駅前	767	775	5.9	759	5.6	6.2	563	M
8001	いなげや横浜西が岡店	869	865	6.1	872	5.7	6.2	899	F
8002	フォレオタウン筒井	1,130	1,150	6.7	1,120	6.5	7.2	1,120	D

（注１）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

（注２）「不動産鑑定評価額」には、平成23年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

（注３）「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

（注４）「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。

（注５）「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。

（注６）5.3%（価格時点から1～10年目）／5.4%（価格時点から11年目）

（注７）5.5%（価格時点から1～10年目）／5.4%（価格時点から11年目）

（注８）5.8%（価格時点から1～10年目）／5.6%（価格時点から11年目）

（注９）5.6%（価格時点から1～10年目）／5.5%（価格時点から11年目）

（注10）6.3%（価格時点から1～４年目）／5.9%（価格時点から５～11年目）

（オ）エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、各不動産及び各信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、地震リスク分析詳細分析報告書及び土壌汚染調査報告書（以下、「エンジニアリング・レポート」と総称します。）を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、ランドソリューション株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又はＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社（旧商号：株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）から取得しています。

(a)　エンジニアリング・レポート等の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称（注１）	修繕費（千円）（注２）			建物再調達価格（千円）（注２）（注３）	地震予想損失率（%）（注４）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
1001	クイズ恵比寿	0	0	153,845	1,425,310	11.1	平成22年９月
1002	イプセ麻布十番七面坂	0	0	132,714	1,017,300	4.9	平成22年８月
1003	イプセ芝公園	0	0	108,067	655,500	12.2	平成22年３月
1004	イプセギンザ	0	0	102,230	738,950	4.6	平成22年４月
1005	ネクストフォルム西麻布	300	0	19,790	357,300	4.7	平成20年６月17日
1006	イプセ日本橋	0	0	74,922	464,090	10.1	平成22年２月
1007	イプセ東京EAST	0	0	78,076	681,450	8.6	平成22年12月
1008	イプセ麻布十番	0	0	68,872	544,500	8.3	平成23年８月
1009	イプセ麻布十番DUO	0	0	67,084	575,000	4.1	平成23年８月
1010	イプセ新宿夏目坂	100	450	23,700	455,200	7.6	平成19年５月22日
1011	ユニロイヤル銀座	0	0	30,560	459,000	5.1	平成19年４月20日
1012	イプセ渋谷Tiers	0	0	22,460	327,000	3.8	平成19年５月22日
1014	NCR西麻布ツインタワー	0	0	50,499	800,340	5.0	平成22年９月
1015	NCR西麻布	0	0	101,675	747,200	2.8	平成22年９月
1016	NCRお茶の水	0	0	53,622	610,960	13.5	平成22年９月
1017	NCR参宮橋	0	0	67,089	454.980	6.5	平成22年９月
1018	NCR日本橋イースト	0	0	47,060	505,440	14.1	平成22年９月
1019	NCR日本橋ウエスト	0	0	54,251	523,000	13.8	平成22年９月
1020	NCR銀座ツインⅠ	0	0	61,208	399,180	8.8	平成22年９月
1021	NCR銀座ツインⅡ	0	0	61,767	312,860	6.8	平成22年９月
1022	NCR原宿	0	0	53,018	328,420	12.3	平成22年９月
1023	NCR代々木上原	0	0	46,092	219,240	13.8	平成22年９月
1024	NCR千駄ヶ谷	0	0	47,610	187,420	7.8	平成22年９月
1025	NCR新宿７丁目	0	0	51,681	262,700	5.3	平成22年９月
1026	NCR市谷左内町	0	0	45,424	202,320	5.6	平成22年９月
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	0	0	60,774	411,060	5.2	平成22年９月
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	0	0	63,190	423,780	6.2	平成22年９月
1029	NCR新御茶ノ水	0	0	43,568	356,540	7.3	平成22年９月
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	0	0	64,873	549,840	9.8	平成22年９月
1031	NCR神保町Ⅱ	0	0	63,039	391,920	10.0	平成22年９月
1032	NCR銀座イーストⅢ	0	0	44,351	314,820	11.1	平成22年９月
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	0	0	125,105	941,400	4.6	平成22年９月
1034	NCR高輪台	0	0	37,943	308,940	9.7	平成22年９月
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	0	0	50,189	313,300	8.9	平成22年９月
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	0	0	35,115	179,040	6.3	平成22年９月
1037	NCR銀座イーストⅣ	0	0	31,579	183,360	11.3	平成22年９月
1038	NCR高輪台Ⅱ	0	0	41,337	389,440	10.7	平成22年９月
1039	NCR南麻布	0	0	34,452	199,280	7.2	平成22年９月
1040	NCR銀座	0	0	120,127	916,480	2.8	平成22年９月
1041	NCR日本橋水天宮	0	0	136,719	1,199,980	7.8	平成22年９月
1042	NCR高輪	0	0	343,072	3,247,480	5.3	平成22年９月
1043	NCR東日本橋	0	0	219,252	1,738,390	7.7	平成22年９月
1045	NCR新宿	0	0	54,414	835,300	6.8	平成22年９月
1046	イプセ市ヶ谷	0	0	9,834	376,100	6.6	平成22年６月

物件番号	物件名称（注１）	修繕費（千円）（注２）			建物再調達価格（千円）（注２）（注３）	地震予想損失率（%）（注４）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	0	0	143,143	1,472,330	6.2	平成22年12月
2002	イプセ都立大学	0	0	52,120	277,400	8.3	平成22年９月
2003	コンフォートタイム大塚	0	0	57,954	338,800	6.6	平成22年２月
2004	イプセ雪谷	0	0	48,955	438,700	7.5	平成23年８月
2005	イプセ祐天寺	0	0	34,626	309,400	12.4	平成23年８月
2006	イプセ大塚	0	0	42,880	525,000	6.9	平成19年４月20日
2007	イプセ菊川	0	0	26,080	369,800	7.5	平成19年４月20日
2008	NCR目黒	0	0	56,094	325,640	8.2	平成22年９月
2009	NCR大塚	0	0	66,418	485,900	9.6	平成22年９月
2010	NCR自由が丘	0	0	45,007	362,220	7.0	平成22年９月
2011	NCR目白イースト	0	0	44,079	363,000	7.0	平成22年９月
2012	NCR池袋	0	0	114,954	958,520	6.0	平成22年９月
2013	NCR要町	0	0	70,730	424,620	11.8	平成22年９月
2014	NCR品川シーサイドタワー	0	0	484,490	3,673,430	1.7	平成22年９月
2015	NCR八雲	0	0	41,220	313,300	6.1	平成22年９月
2016	NCR戸越駅前	0	0	25,459	570,420	7.2	平成22年９月
2017	NCR等々力	0	0	84,921	787,860	8.6	平成22年９月
2018	NCR本所吾妻橋	0	0	59,220	555,700	9.2	平成22年９月
2019	NCR北沢	0	0	61,056	289,000	7.0	平成22年９月
2020	NCR門前仲町	0	0	56,472	196,440	14.1	平成22年９月
2023	NCR上池台	0	0	13,590	102,000	8.3	平成22年９月30日
2024	NCR森下	0	0	58,525	361,560	6.3	平成22年９月
2025	NCR若林公園	0	0	49,617	384,820	3.6	平成22年９月
2026	NCR浅草橋	0	0	56,635	381,500	7.0	平成22年９月
2027	NCR入谷	0	0	23,450	361,000	12.9	平成22年10月12日
2028	NCR上野タワー	0	0	166,317	1,207,860	4.2	平成22年９月
2029	NCR森下ウエスト	0	0	16,646	351,220	17.0	平成22年９月
2030	NCR三ノ輪	0	0	40,358	632,760	14.7	平成22年９月
2031	NCR自由が丘ウエスト	0	0	11,179	251,360	5.8	平成22年９月
2032	NCR中野	0	0	24,780	445,860	5.9	平成22年９月
2033	NCR用賀	0	0	16,844	352,520	15.4	平成22年９月
2034	NCR住吉	0	0	23,598	409,160	9.3	平成22年９月
2035	NCR門前仲町イースト	0	0	27,573	795,160	6.2	平成22年９月
2036	NCR押上	0	0	32,087	517,220	14.4	平成22年９月
2037	NCR蔵前	0	0	32,581	559,800	12.7	平成22年８月
2038	イプセ中延	0	0	14,220	636,600	4.1	平成22年６月
2039	ロイヤルパークス豊洲	0	0	184,313	5,228,800	4.5	平成22年10月
2040	イプセ戸越	0	0	16,203	804,500	7.0	平成22年９月
2041	ベルファース大井町アーク	0	0	15,876	393,300	7.4	平成23年５月
2042	マイアトリア大森	0	0	33,840	614,300	5.9	平成23年７月
3001	コスモハイム武蔵小杉	100	0	110,331	912,960	8.6	平成22年９月
3002	イプセ鶴見	0	0	23,370	335,000	7.3	平成19年４月20日
3003	NCR船橋本町	0	0	61,760	420,000	22.2	平成22年９月30日
3005	NCR豊田	0	0	105,570	821,000	7.6	平成22年11月16日
3006	NCR西船橋	0	0	106,626	412,160	8.3	平成22年９月
3007	NCR舞浜	0	0	56,758	347,620	14.8	平成22年９月
3008	NCR市川妙典	0	0	47,970	291,100	14.4	平成22年９月
3009	NCR久米川	0	0	93,037	458,660	8.8	平成22年９月
3010	NCR浦安	0	0	42,508	274,180	12.1	平成22年９月
3011	NCR南行徳Ⅰ	0	0	23,770	301,000	18.4	平成22年９月30日
3012	NCR南行徳Ⅱ	0	0	18,390	213,000	17.0	平成22年９月30日
3013	NCR野毛山	0	0	54,046	208,450	9.8	平成22年９月
3014	NCR南林間	0	0	59,174	351,090	11.7	平成22年９月
3017	PT市川	0	0	19,120	260,000	9.9	平成22年10月28日

物件番号	物件名称（注１）	修繕費（千円）（注２）			建物再調達価格（千円）（注２）（注３）	地震予想損失率（%）（注４）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	0	1,350	38,030	1,009,000	5.7	平成17年４月28日
4008	アプリーレ垂水	0	0	189,732	1,566,920	4.6	平成22年９月
4009	クレスト草津	0	0	570,778	3,472,500	6.1	平成22年９月
4010	NCR本町イースト	0	0	116,783	948,160	7.6	平成22年９月
4011	NCR新梅田	0	0	70,230	923,000	11.3	平成22年９月30日
4012	NCR阿倍野	0	0	381,107	2,546,540	6.2	平成22年９月
4014	NCR栄	0	0	34,957	726,340	6.1	平成22年９月
4015	NCR日本橋高津	0	0	357,590	3,034,140	5.6	平成22年９月
4016	NCR円山裏参道	0	0	19,344	400,220	1.1	平成22年９月
4017	NCR円山表参道	0	0	79,306	1,640,960	0.1	平成22年９月
4018	NCR博多駅東	0	0	47,373	788,040	0.1未満	平成22年９月
4019	NCR心斎橋イーストタワー	0	0	107,004	2,905,680	3.3	平成22年９月
4020	NCR三宮	0	0	40,786	836,840	6.9	平成22年９月
4021	NCR勾当台公園	0	0	29,202	501,700	2.7	平成22年９月
4022	NCR一番町	0	0	40,529	729,760	2.7	平成22年９月
4023	NCR大町	0	0	38,290	618,640	3.2	平成22年９月
4024	NCR上町台	0	0	50,082	1,505,960	7.3	平成22年９月
4025	NCR肥後橋タワー	0	0	107,246	1,806,240	5.7	平成22年９月
4026	ビッグタワー南３条	0	0	152,566	2,752,530	0.1	平成22年９月
4027	レキシントン・スクエア伏見	0	0	110,947	1,613,270	6.6	平成22年11月
4028	ベルファース名古屋駅前	0	0	18,264	406,100	8.6	平成23年７月
8001	いなげや横浜西が岡店	0	900	108,390	365,550	5.7	平成20年３月26日
8002	フォレオタウン筒井	0	0	41,510	315,000	9.4	平成23年２月28日
ポートフォリオ合計（注５）		－	－	－	－	3.3	－

（注１）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

（注２）「修繕費」及び「建物再調達価格」については税抜きの金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「建物再調達価格」とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。なお、「8002 フォレオタウン筒井」は４棟の建物から成っているため、建物再調達価格は４棟の合計額を記載しています。

（注４）「地震予想損失率」は、年超過確率0.21％（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の１又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21％（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

（注５）建物状況評価報告書の作成日付が異なることから、「修繕費」及び「建物再調達価格」の合計欄には、「－」を記載しています。

(b)　エンジニアリング・レポート作成会社及び構造計算書等検証報告書作成会社等は、以下の通りです。

物件番号	物件名称（注２）	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注３）	構造計算書等検証報告書の概要（注３）
1001	クイズ恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社	①
1002	イプセ麻布十番七面坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	①
1003	イプセ芝公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1004	イプセギンザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1005	ネクストフォルム西麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	清水建設株式会社	新日本管財株式会社	①
1006	イプセ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1007	イプセ東京EAST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1008	イプセ麻布十番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1009	イプセ麻布十番DUO	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1010	イプセ新宿夏目坂	株式会社竹中工務店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1011	ユニロイヤル銀座	株式会社竹中工務店	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1012	イプセ渋谷Tiers	株式会社竹中工務店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
1014	NCR西麻布ツインタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1015	NCR西麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1016	NCRお茶の水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1017	NCR参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1018	NCR日本橋イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1019	NCR日本橋ウエスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1020	NCR銀座ツインⅠ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1021	NCR銀座ツインⅡ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1022	NCR原宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1023	NCR代々木上原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1024	NCR千駄ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1025	NCR新宿７丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1026	NCR市谷左内町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1029	NCR新御茶ノ水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1031	NCR神保町Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1032	NCR銀座イーストⅢ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1034	NCR高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

物件番号	物件名称（注２）	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注３）	構造計算書等検証報告書の概要（注３）
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1037	NCR銀座イーストⅣ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1038	NCR高輪台Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1039	NCR南麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1040	NCR銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
1041	NCR日本橋水天宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
1042	NCR高輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
1043	NCR東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
1045	NCR新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
1046	イプセ市ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
2002	イプセ都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社（注４）	①
2003	コンフォートタイム大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2004	イプセ雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2005	イプセ祐天寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	①
2006	イプセ大塚	株式会社竹中工務店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2007	イプセ菊川	株式会社竹中工務店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2008	NCR目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2009	NCR大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2010	NCR自由が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2011	NCR目白イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2012	NCR池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
2013	NCR要町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2014	NCR品川シーサイドタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注５）	（注５）
2015	NCR八雲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2016	NCR戸越駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2017	NCR等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2018	NCR本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2019	NCR北沢	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2020	NCR門前仲町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2023	NCR上池台	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
2024	NCR森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2025	NCR若林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

物件番号	物件名称（注２）	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注３）	構造計算書等検証報告書の概要（注３）
2026	NCR浅草橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2027	NCR入谷	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2028	NCR上野タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2029	NCR森下ウエスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2030	NCR三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2031	NCR自由が丘ウエスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2032	NCR中野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
2033	NCR用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2034	NCR住吉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2035	NCR門前仲町イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2036	NCR押上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2037	NCR蔵前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2038	イプセ中延	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2039	ロイヤルパークス豊洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2040	イプセ戸越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2041	ベルファース大井町アーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2042	マイアトリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
3001	コスモハイム武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社	①
3002	イプセ鶴見	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
3003	NCR船橋本町	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3005	NCR豊田	ＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3006	NCR西船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3007	NCR舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3008	NCR市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3009	NCR久米川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3010	NCR浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3011	NCR南行徳Ⅰ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3012	NCR南行徳Ⅱ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3013	NCR野毛山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3014	NCR南林間	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3017	PT市川	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社久米エンジニアリングシステム	⑧
4008	アプリーレ垂水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4009	クレスト草津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4010	NCR本町イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4011	NCR新梅田	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

物件番号	物件名称（注２）	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注３）	構造計算書等検証報告書の概要（注３）
4012	NCR阿倍野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4014	NCR栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4015	NCR日本橋高津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4016	NCR円山裏参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4017	NCR円山表参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4018	NCR博多駅東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4019	NCR心斎橋イーストタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注５）	（注５）
4020	NCR三宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4021	NCR勾当台公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4022	NCR一番町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4023	NCR大町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
4024	NCR上町台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
4025	NCR肥後橋タワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注５）	（注５）
4026	ビッグタワー南３条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注５）	（注５）
4027	レキシントン・スクエア伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
4028	ベルファース名古屋駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
8001	いなげや横浜西が岡店	株式会社竹中工務店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
8002	フォレオタウン筒井	ＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③

（注１）法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

（注２）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

（注３）「構造計算書等検証報告書作成会社」及び「構造計算書等検証報告書の概要」には、原則として、本投資法人が各不動産及び各信託不動産の取得について、構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を依頼した専門の第三者機関の名称並びに当該調査の結果得られた調査報告書及び評価（以下「構造計算書等検証報告書」といいます。）の概要を記載しています。ただし、ＮＣＲが保有していた物件については、本投資法人は、構造計算書等検証報告書を取得していないため、ＮＣＲが取得していた構造計算書等検証報告書に係る専門の第三者機関の名称並びに構造計算書等検証報告書の概要を記載しています。なお「構造計算書等検証報告書の概要」の記載は、概ねそれぞれ以下の内容を表します。

①構造計算において故意の改ざん、偽装等の不正は無いものと判断される。

②計算書の偽装、改ざん等を示唆する特段の事項は見受けられず、設計当時の建築基準法上の耐震性能を満足し、全体として概ね妥当な設計と判断する。

③構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられない。

④建築基準法が定める「極めて稀に発生する地震動」を受けても倒壊の恐れは極めて少ないものと認められる。

⑤構造計算書等に故意の改ざん、偽装等の不正は見受けられず、計算数値に一貫性があるため、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する。

⑥構造計算書の計算数値に概ね一貫性があり、故意の改ざん、偽装等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断される。

⑦構造計算書及び構造図の内容を概略的に検討した結果では、今回の検討範囲においては違法な計算書の偽装は認められない。

⑧全体として特に大きな問題がある部分はなく、概ね妥当な設計と判断する。

⑨設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断される。

（注４）新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書の検証を行っています。

（注５）建築基準法に従い、国土交通大臣より建築認定書を取得しているため、構造計算書等検証報告書の取得を行っていません。

（注６）エンジニアリング・レポート及び構造計算書等検証報告書の他、本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の地震予想損失率を算定しています。

（カ）建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

建築主、設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は以下の通りです。

物件番号	物件名称（注２）	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
1001	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢空間研究所	株式会社夢空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
1002	イプセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社創建設計事務所	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
1003	イプセ芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設計工房	荒木設計	間組・JFE工建建設共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社
1004	イプセギンザ	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	北野建設株式会社	中央区
1005	ネクストフォルム西麻布	株式会社モリモト	有限会社イズム建築計画	長坂設計事務所	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
1006	イプセ日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン設計	株式会社アルトン設計	多田建設株式会社	中央区
1007	イプセ東京EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社池田建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション、株式会社冨士工	中央区
1008	イプセ麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会社	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー建設東京支社	港区
1009	イプセ麻布十番DUO	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
1010	イプセ新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
1011	ユニロイヤル銀座	株式会社ユニホー	株式会社リョート・プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
1012	イプセ渋谷Tiers	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
1014	NCR西麻布ツインタワー	株式会社リテック・コンサルタンツ	株式会社トルテック都市建築設計事務所	アトランティスアソシエイツ株式会社	大木建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1015	NCR西麻布	有限会社ジェイ・ピー・デベロップメント	アトランティスアソシエイツ株式会社、三井建設株式会社首都圏住宅建設事業部一級建築士事務所	アトランティスアソシエイツ株式会社	三井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1016	NCRお茶の水	株式会社リテック・コンサルタンツ	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	株式会社福田組	日本イーアールアイ株式会社
1017	NCR参宮橋	ケイディディ開発株式会社	ケイディディ開発株式会社一級建築士事務所	ケイディディ開発株式会社一級建築士事務所、Ｋ３構造設計室	株式会社竹中工務店	渋谷区
1018	NCR日本橋イースト	株式会社スペースデザイン	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
1019	NCR日本橋ウエスト	株式会社スペースデザイン	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
1020	NCR銀座ツインⅠ	秀和株式会社	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
1021	NCR銀座ツインⅡ	秀和株式会社	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
1022	NCR原宿	株式会社大京	大末建設株式会社一級建築士事務所	石崎構造設計株式会社	大末建設株式会社	渋谷区
1023	NCR代々木上原	株式会社大京	株式会社プライムコーポレーション	株式会社プライムコーポレーション	田中建設株式会社	渋谷区
1024	NCR千駄ヶ谷	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	渋谷区
1025	NCR新宿７丁目	株式会社大京	共同エンジニアリング株式会社	株式会社共同ストラクチャー	大東工業株式会社	新宿区
1026	NCR市谷左内町	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	株式会社アプス設計	古久根建設株式会社	新宿区
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	東誠不動産株式会社	株式会社スペーステック一級建築士事務所	株式会社スペーステック一級建築士事務所	三平建設株式会社	中央区
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	東誠不動産株式会社	株式会社スペーステック一級建築士事務所	株式会社スペーステック一級建築士事務所	三平建設株式会社	中央区
1029	NCR新御茶ノ水	東誠不動産株式会社	若井設計一級建築士事務所	若井設計一級建築士事務所	日東みらい建設株式会社	イーホームズ株式会社
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	ニチモ株式会社	株式会社長谷川建築企画	株式会社長谷川建築企画	佐伯建設工業株式会社	中央区

物件番号	物件名称（注２）	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
1031	NCR神保町Ⅱ	ニチモ株式会社	株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社地崎工業	株式会社都市居住評価センター
1032	NCR銀座イーストⅢ	ニチモ株式会社	ケイワイコントラクター株式会社	株式会社光建築設計事務所	真柄建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	新日本建設株式会社	パル興産株式会社一級建築士事務所	パル興産株式会社一級建築士事務所	新日本建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1034	NCR高輪台	株式会社ダイナシティ	株式会社共同建築設計事務所	株式会社共同建築設計事務所	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	株式会社ダイナシティ、株式会社青山メインランド	株式会社エムエーユー建築設計工房	株式会社エムエーユー建築設計工房	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	株式会社ダイニチ	株式会社アルテ設計一級建築士事務所	市川建築設計事務所	小原建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1037	NCR銀座イーストⅣ	株式会社ダイナシティ	上野資顕空間システム有限会社	上野資顕空間システム有限会社	梅林建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1038	NCR高輪台Ⅱ	株式会社ダイナシティ	第一エンジニアリング株式会社	第一エンジニアリング株式会社	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
1039	NCR南麻布	株式会社ダイナシティ	デク建築設計企画株式会社	デク建築設計企画株式会社	三平建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1040	NCR銀座	セコムホームライフ株式会社	株式会社六器建築設計事務所	株式会社和田建築技術研究所	三井住友建設株式会社	ビューローリベタスジャン株式会社
1041	NCR日本橋水天宮	日商岩井不動産株式会社	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	財団法人　日本建築設備・昇降機センター
1042	NCR高輪	有限会社デュープレックス・フォース	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	大成建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1043	NCR東日本橋	住友不動産株式会社	株式会社安宅設計	増田設計	株式会社イチケン	株式会社都市居住評価センター
1045	NCR新宿	株式会社トーシンパートナーズ	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社セブテック建築研究所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
1046	イプセ市ヶ谷	株式会社モリモト	株式会社空間システム研究所	株式会社空間システム研究所	株式会社Kワークス	株式会社都市居住評価センター
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	西五反田エスピーシー有限会社	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
2002	イプセ都立大学	個人（新築時）	株式会社秀建築事務所	株式会社秀建築事務所	山品建設株式会社	目黒区
		株式会社モリモト（改修工事）	株式会社青木茂建築工房	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	（注３）
2003	コンフォートタイム大塚	日本ハウズイング株式会社	日本ハウズイング株式会社	株式会社テラ設計工房	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
2004	イプセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社藤川構造計画	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2005	イプセ祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	冨士工・NIPPO建設共同企業体	（確認）日本ＥＲＩ株式会社（検査）イーハウス建築センター株式会社
2006	イプセ大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社アワノ建築設計	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2007	イプセ菊川	株式会社モリモト	株式会社長谷建築設計事務所	株式会社長谷建築設計事務所	馬渕建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2008	NCR目黒	株式会社大京	株式会社間組一級建築士事務所	株式会社間組一級建築士事務所	株式会社間組	目黒区
2009	NCR大塚	セコムホームライフ株式会社	株式会社G&K綜合設計	株式会社G&K綜合設計	小原建設株式会社	財団法人　住宅金融普及協会
2010	NCR自由が丘	株式会社ダイナシティ	株式会社叶設計	株式会社叶設計	今井産業株式会社	財団法人　住宅金融普及協会

物件番号	物件名称（注２）	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
2011	NCR目白イースト	株式会社アートハウジング	エムデイプランニング株式会社	エムデイプランニング株式会社	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
2012	NCR池袋	株式会社ダイナシティ	株式会社錢高組	株式会社錢高組	株式会社錢高組	日本イーアールアイ株式会社
2013	NCR要町	日本ハウズイング株式会社	株式会社エル設計事務所	アーキキャピタル	三井住友建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2014	NCR品川シーサイドタワー	品川シーサイド・アインス特定目的会社	株式会社類設計室	株式会社類設計室	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター
2015	NCR八雲	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社一級建築士事務所	新日本建設株式会社一級建築士事務所	新日本建設 株式会社	イーホームズ株式会社
2016	NCR戸越駅前	アーバンコーポレイション株式会社	株式会社GA建築設計社	株式会社STRデザイン	東急建設株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート
2017	NCR等々力	総合地所株式会社、株式会社、株式会社フジタ	株式会社フジタ一級建築士事務所	株式会社フジタ一級建築士事務所	株式会社フジタ	世田谷区
2018	NCR本所吾妻橋	東誠不動産株式会社	スリーフォールド株式会社一級建築士事務所	株式会社イチケン	三平建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
2019	NCR北沢	株式会社リテック・コンサルタンツ	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
2020	NCR門前仲町	秀和株式会社	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社アルテス	株式会社間組	江東区
2023	NCR上池台	株式会社大京	有限会社CRA建築計画	中尾建築構造設計	殖産住宅相互株式会社	大田区
2024	NCR森下	セコムホームライフ株式会社	株式会社エル設計事務所	株式会社エル設計事務所	株式会社土屋組	財団法人住宅金融普及協会
2025	NCR若林公園	小田急不動産株式会社	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	小田急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2026	NCR浅草橋	プロス住宅株式会社	ネス・プラン株式会社一級建築士事務所	ネス・プラン株式会社一級建築士事務所	三平建設株式会社	イーホームズ株式会社
2027	NCR入谷	プロス住宅株式会社	プロス住宅株式会社一級建築士事務所	プロス住宅株式会社一級建築士事務所	井上工業株式会社	日本イーアールアイ株式会社
2028	NCR上野タワー	株式会社ダイナシティ	斉藤工業株式会社一級建築士事務所	高木房男建築研究所	斉藤工業株式会社	イーホームズ株式会社
2029	NCR森下ウエスト	大和ハウス工業株式会社	株式会社アークス建築研究所	株式会社創建設計事務所	ファーストカルディア株式会社	株式会社都市居住評価センター
2030	NCR三ノ輪	株式会社ノエル	株式会社現代綜合設計	株式会社テラ設計工房	木内建設株式会社	台東区
2031	NCR自由が丘ウエスト	株式会社ノエル	株式会社現代綜合設計	株式会社テラ設計工房	工藤建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
2032	NCR中野	日本ハウズイング株式会社	有限会社空間企画研究所	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
2033	NCR用賀	株式会社ノエル	株式会社フリークス一級建築士事務所	有限会社ＳＤ設計室一級建築士事務所	共立建設株式会社	世田谷区
2034	NCR住吉	株式会社ノエル	株式会社広建設計	有限会社松尾設計	株式会社大本組	江東区
2035	NCR門前仲町イースト	アーバンコーポレイション株式会社	株式会社ディスク一級建築士事務所	株式会社曽根構造設計事務所	飛鳥建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
2036	NCR押上	株式会社青山メインランド	株式会社アーキテスク一級建築士事務所	株式会社セブテック建築研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価センター
2037	NCR蔵前	株式会社青山メインランド	株式会社アトリエティープラス	株式会社クロスファクトリー	株式会社久保工	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
2038	イプセ中延	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ一級建築士事務所	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社冨士工	イーハウス建築センター株式会社
2039	ロイヤルパークス豊洲	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2040	イプセ戸越	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション関東建築支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2041	ベルファース大井町アーク	オリックス不動産株式会社	株式会社木村・都市建築研究所	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所	松井建設株式会社東京支店	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
2042	マイアトリア大森	明和地所株式会社	株式会社アイ・エス・プランニング	アーキピタル	オリエンタル建設株式会社	株式会社東京建築検査機構

物件番号	物件名称（注２）	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
3001	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エステートコスモ/財団法人住宅改良開発公社	株式会社アパアソシエイツ	株式会社アパアソシエイツ	株式会社錢高組	川崎市
3002	イプセ鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エーコン	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	（確認）日本ＥＲＩ株式会社（検査）横浜市
3003	NCR船橋本町	株式会社アパユーアール	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	西松建設株式会社	船橋市
3005	NCR豊田	住友不動産株式会社	有限会社ＡＵＳ都市・住宅設計研究所	鈴木構造設計	株式会社田中建設	多摩西部建築指導事務所
3006	NCR西船橋	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	神田設計事務所	古久根建設株式会社	船橋市
3007	NCR舞浜	株式会社ダイニチ	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	石黒建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
3008	NCR市川妙典	株式会社ダイニチ	大浦忠義建築計画事務所	大浦忠義建築計画事務所	木内建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
3009	NCR久米川	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	多摩東部建築指導事務所
3010	NCR浦安	株式会社ダイニチ	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構
3011	NCR南行徳Ⅰ	株式会社ダイニチ	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	石黒建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
3012	NCR南行徳Ⅱ	株式会社ダイニチ	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	石黒建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
3013	NCR野毛山	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	横浜市
3014	NCR南林間	株式会社大京	株式会社ユナイテッドリバティ　アーキテクツ	株式会社ユナイテッドリバティ　アーキテクツ	株式会社片山組	大和市
3017	PT市川	株式会社ダイニチ	株式会社アルテ設計一級建築士事務所	株式会社市川建築設計事務所	小原建設株式会社	イーホームズ株式会社
4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	東亜鉄工建設株式会社	有限会社庵都市建築設計事務所	M建築構造設計室	株式会社大林組	日本ＥＲＩ株式会社
4008	アプリーレ垂水	株式会社神戸製鋼所	西松建設株式会社関西支社一級建築士事務所	西松建設株式会社関西支社一級建築士事務所	西松建設株式会社関西支社	財団法人神戸市防災安全公社
4009	クレスト草津	株式会社オフィス・オオヒラ	株式会社岩間建築事務所	株式会社岩間建築事務所	株式会社サワコー・コーポレーション	草津市
4010	NCR本町イースト	サムティ開発株式会社	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	国際確認検査センター
4011	NCR新梅田	サムティ開発株式会社	株式会社生原建築事務所	株式会社ティーエムエッチ	株式会社イチケン関西支社	株式会社日本確認検査センター
4012	NCR阿倍野	株式会社さくら不動産	株式会社LAN設計	株式会社大橋構造設計事務所	東海興業株式会社大阪支店	株式会社国際確認検査センター
4014	NCR栄	野村不動産株式会社	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社
4015	NCR日本橋高津	株式会社日商エステム	株式会社プラスＰＭ	株式会社ティーエムリッチ	株式会社大林組	株式会社国際確認検査センター

物件番号	物件名称（注２）	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
4016	NCR円山裏参道	エスクローリアルエステート株式会社	株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限会社	みらい建設工業株式会社	札幌市
4017	NCR円山表参道	表参道開発合同会社	株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限会社	飛島建設株式会社札幌支店	株式会社都市居住評価センター
4018	NCR博多駅東	西武ハウス株式会社	株式会社ミッド建築研究所	株式会社隆設計事務所	株式会社錢高組九州支店	福岡市
4019	NCR心斎橋イーストタワー	近鉄不動産株式会社	株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社浅沼組大阪本店	財団法人日本建築総合試験所
4020	NCR三宮	有限会社ＫＡＮＳＡＩ（新築時）	株式会社礎一級建築士事務所	株式会社大阪ヒカリ・エンヂニアリング事務所	株式会社ノバック	日本テスティング株式会社
		ニューシティ・レジデンス投資法人（増築工事）	株式会社礎一級建築士事務所	―	鳳工業株式会社	日本テスティング株式会社
4021	NCR勾当台公園	仙南ハウス株式会社	株式会社集建築設計事務所	株式会社構造プランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
4022	NCR一番町	仙南ハウス株式会社	株式会社楠山設計	株式会社弾構造設計事務所、有限会社エースプランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
4023	NCR大町	仙南ハウス株式会社	株式会社関本欣作建築設計事務所	熊谷組東北一級建築士事務所	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
4024	NCR上町台	住友不動産株式会社、株式会社新日鉄都市開発	株式会社ＩＡＯ竹田設計	株式会社現代構造	清水建設株式会社大阪支店	財団法人日本建築センター
4025	NCR肥後橋タワー	サムティ株式会社	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組大阪本店	日本ERI株式会社
4026	ビッグタワー南３条	株式会社ビッグ	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社札幌支店	日本ERI株式会社
4027	レキシントン・スクエア伏見	豊田通商株式会社	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社
4028	ベルファース名古屋駅前	株式会社名南経営	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	ビューローベリタスジャパン株式会社
8001	いなげや横浜西が岡店	三井不動産株式会社	三井不動産建設株式会社	大和ハウス工業株式会社、遠山建築設計事務所	三井不動産建設株式会社	横浜市
8002	フォレオタウン筒井	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	三井不動産建設株式会社	大和ハウス工業株式会社　奈良支店	株式会社京都確認検査機構

（注１）法人名等は、建築確認等の当時のものを記載しています。
（注２）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
（注３）当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

（キ）資本的支出

(a) 資本的支出の予定

平成23年８月31日現在保有する不動産又は信託不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名称（所在）（注）	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
クイズ恵比寿（東京都渋谷区）	３階分割工事	自　平成23年６月 至　平成23年９月	27,800	―	―
NCR品川シーサイドタワー（東京都品川区）	集会所リニューアル工事	自　平成23年11月 至　平成23年12月	20,000	―	―

（注）「物件名称」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。

(b) 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は85,343千円であり、当期費用に区分された修繕費172,474千円、原状回復費219,647千円と合わせ、合計477,464千円の工事を実施しています。

物件名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
NCR高輪 （東京都港区）	エントランス改修工事	自　平成23年７月 至　平成23年７月	5,896
	共用部電気照明改修工事	自　平成23年６月 至　平成23年６月	6,267
	バリカー設置工事	自　平成23年６月 至　平成23年７月	2,779
NCR品川シーサイドタワー （東京都品川区）	公開空地改修工事	自　平成23年７月 至　平成23年８月	14,473
	共用部電気照明改修工事	自　平成23年８月 至　平成23年８月	8,705
NCR東日本橋 （東京都中央区）	共用部電気照明改修工事	自　平成23年８月 至　平成23年８月	3,622
その他			43,597
合　計			85,343

（注）「物件名称」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。

(c) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、将来の資産価値の維持及び設備機器の更新等の支出に備えるため、修繕積立金を以下の通り積立てています。

（単位：千円）

営業期間	第７期 自　平成20年12月１日 至　平成21年５月31日	第８期 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	第９期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
前期末積立金残高	141,343	155,779	181,456	311,677	350,888
当期積立額	34,742	34,742	152,517	44,375	50,204
当期積立金取崩額	（注１）20,307	（注２）9,065	（注３）22,296	（注４）5,165	－
次期繰越額	155,779	181,456	311,677	350,888	401,093

（注１）第７期の積立金の取崩しは、コスモハイム武蔵小杉の防水工事の実施に伴い取り崩したものです。

（注２）第８期の積立金の取崩しは、ネクストフォルム西麻布の１・２階吹抜構築工事等の実施及び信託決算上の損失を補填するために取り崩したものです。

（注３）第９期の積立金の取崩しは、パークテラス塩焼、パークテラス堀江の譲渡に伴い取り崩したものです。

（注４）第10期の積立金の取崩しは、ネクストフォルム西麻布の工事の実施に伴い取り崩したものです。

（ク）ポートフォリオの分散状況（平成23年８月31日現在）

(a) 地域別投資比率

地域（注１）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注２）
1	44	81,982	42.7
2	40	61,300	31.9
3	15	10,181	5.3
4	22	38,729	20.2
合計	121	192,192	100.0

（注１）「地域」は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 （ア）ポートフォリオ・マネジメント方針 ｂ．用途別投資比率及び地域別投資比率」をご参照下さい。

（注２）「投資比率（%）」は、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(b) 用途別投資比率

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	119	189,782	98.7
商業施設	2	2,410	1.3
その他	－	－	－
合計	121	192,192	100.0

(c) 築年数分布

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
１年未満	1	1,181	0.6
１年以上５年未満	32	51,031	26.6
５年以上10年未満	70	123,610	64.3
10年以上	18	16,370	8.5
合計	121	192,192	100.0

(d) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）（注）
居住施設	6.6
商業施設	10.2
その他	－
合計	6.7

（注）「平均築年数（年）」は、平成23年８月31日現在における各保有物件の築年数を取得価格で加重平均して記載しています。

(e) 居住施設の住居タイプ別戸数比率

住居タイプ（注）	住戸数（戸）	比率（%）
シングル（S）	3,538	42.5
DINKS（D）	4,034	48.4
ファミリー（F）	680	8.2
ラージ（L）	81	1.0
合計	8,333	100.0

（注）「住居タイプ」は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 （ア）ポートフォリオ・マネジメント方針 ｃ．タイプ別投資比率」をご参照下さい。

(f) 最寄駅からの徒歩時間別比率（居住施設のみ）

最寄駅からの徒歩時間	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
１分以上３分未満	32	66,808	35.2
３分以上５分未満	24	39,698	20.9
５分以上８分未満	33	50,631	26.7
８分以上10分未満	16	17,825	9.4
10分以上	14	14,820	7.8
合計	119	189,782	100.0

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成23年８月期の直近６計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1）（注2）	純資産総額（百万円） （注1）（注2）	１口当たりの純資産額（円） （注1）（注3）
平成20年11月30日 （第６期）	54,618 (54,006)	24,615 (24,003)	499,712 (487,278)
平成21年５月31日 （第７期）	54,456 (53,908)	24,551 (24,002)	498,402 (487,264)
平成21年11月30日 （第８期）	54,280 (53,843)	24,439 (24,002)	496,125 (487,263)
平成22年８月31日 （第９期）	201,545 (199,723)	73,162 (71,341)	616,183 (600,842)
平成23年２月28日 （第10期）	202,092 (200,088)	74,586 (72,582)	628,176 (611,296)
平成23年８月31日 （第11期）	200,699 (198,761)	73,984 (72,046)	623,103 (606,783)

（注１）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（注２）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

（注３）１口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて記載しています。

また本投資証券は、東京証券取引所に平成18年３月22日付で上場されており、同取引所における市場相場は以下の通りです。

	回次	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	平成20年11月	平成21年５月	平成21年11月	平成22年８月	平成23年２月	平成23年８月
	最高（円）	330,000	279,900	520,000	480,000	613,000	601,000
	最低（円）	89,000	129,200	240,100	390,000	442,000	455,500

	月別	平成23年３月	平成23年４月	平成23年５月	平成23年６月	平成23年７月	平成23年８月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	573,000	601,000	598,000	585,000	559,000	541,000
	最低（円）	455,500	577,000	580,000	525,000	539,000	485,000

（注）最高・最低投資口価格は東京証券取引所の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第６期	平成20年６月１日～平成20年11月30日	612,498	12,434
第７期	平成20年12月１日～平成21年５月31日	548,657	11,138
第８期	平成21年６月１日～平成21年11月30日	436,542	8,862
第９期	平成21年12月１日～平成22年８月31日	1,821,513	15,341
第10期	平成22年９月１日～平成23年２月28日	2,004,246	16,880
第11期	平成23年３月１日～平成23年８月31日	1,937,755	16,320

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（%）（注）	年換算（%）
第６期	平成20年６月１日～平成20年11月30日	2.5	5.0
第７期	平成20年12月１日～平成21年５月31日	2.2	4.5
第８期	平成21年６月１日～平成21年11月30日	1.8	3.6
第９期	平成21年12月１日～平成22年８月31日	42.9	57.1
第10期	平成22年９月１日～平成23年２月28日	4.4	8.9
第11期	平成23年３月１日～平成23年８月31日	1.9	3.7

（注）自己資本利益率＝当期純利益/（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年６月１日	設立企画人（モリモト・アセットマネジメント株式会社（現　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社））による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年６月７日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年６月16日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年７月４日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第38号）
平成17年11月25日	規約の変更
平成18年１月26日	規約の変更
平成18年３月22日	東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（銘柄コード8984）
平成19年２月23日	規約の変更
平成21年２月26日	規約の変更
平成22年２月25日	規約の変更
平成22年３月23日	東京都千代田区永田町２丁目４番８号ニッセイ永田町ビルへ本店移転
平成22年３月23日	規約の変更
平成22年４月１日	ニューシティ・レジデンス投資法人との合併成立
平成22年９月30日	規約の変更

２【役員の状況】

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有投資口数
執行役員	瀧　美知男	昭和44年４月	中央信託銀行株式会社　入社	0
		平成８年６月	同社　取締役資金証券部長	
		平成９年６月	同社　取締役営業推進部長	
		平成10年６月	同社　常務取締役営業推進部長	
		平成11年６月	同社　常務取締役	
		平成12年４月	中央三井信託銀行株式会社　常務取締役	
		平成14年２月	同社　取締役常務執行役員兼三井トラスト・ホールディングス株式会社　常務取締役	
		平成16年６月	中央三井住宅販売株式会社　代表取締役社長	
		平成21年６月	三井ダイレクト損害保険株式会社　非常勤監査役	
		平成22年３月	ビ・ライフ投資法人　執行役員（現任）	
監督役員	岩﨑　哲也	平成２年４月	監査法人トーマツ　入所	0
		平成６年３月	公認会計士登録（No. 11886）	
		平成９年２月	エヌイーディー株式会社　入社	
		平成９年２月	岩﨑哲也公認会計士事務所　開所	
		平成14年５月	税理士登録（No. 94737）	
		平成16年８月	シティア公認会計士共同事務所 入所（現任）	
		平成18年１月	ビ・ライフ投資法人　監督役員（現任）	
監督役員	鶴巻　康枝 （通称姓:宇野）	平成７年４月	東京都庁　入庁	0
		平成17年10月	弁護士登録（東京弁護士会所属）	
		平成17年10月	佐瀬・米川法律事務所　入所	
		平成21年３月	ビ・ライフ投資法人　監督役員（現任）	
		平成23年３月	第一東京弁護士会に登録換え	
		平成23年３月	ベリタス法律事務所　入所（現任）	

（注）瀧　美知男は、平成23年6月27日付で三井ダイレクト損害保険株式会社　非常勤監査役を退任致しました

３【その他】

（１）役員の変更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第１項）。

役員の任期は、選任後２年です（規約第19条第２項）。ただし、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第２項ただし書）。

役員を解任する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う必要があります（投信法第106条）。役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、30日以内に当該役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

規約の変更の手続等については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、平成23年９月及び11月に新投資口の発行を行いました。詳細については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（１）主要な経営指標等の推移　④ 決算期後に生じた重要な事実　（ア）新投資口の発行及び投資口売出し」をご参照下さい。また、出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５)投資法人の出資総額」をご参照下さい。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下の通り運用資産の種類ごとに定めます（規約第34条第１項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は、上記（ア）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記（ア）乃至（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産である匿名組合出資持分について上記（エ）に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（カ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（キ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（ク）デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ｃ．上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

（ケ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記（ア）乃至（ク）及び下記（コ）に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（コ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下の通り評価するものとします（規約第34条第２項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記（ア）に掲げる資産については上記（ア）に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④　資産評価の基準日は、各決算期（毎年２月末日と８月末日）とします。ただし、前記「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（イ）」及び「同（ウ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することのできる資産については、毎月末とします（規約第34条第３項）。

⑤　上記②及び③に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書において下記（ア）から（オ）の事項を記載します（規約第34条第４項）。

（ア）当該評価方法の変更の事実及び変更日

（イ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

（ウ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

（エ）具体的な変更理由

（オ）その他、投資主保護上必要な事項

⑥　１口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日まで）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対してその旨を通知し、承認を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びに会計監査報告を投資主に提供します（投信法第131条第２項、第３項、第５項、投資法人計算規則第81条）。

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　４ 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等　⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第７条）。

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第５条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引き受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額（募集投資口１口と引き換えに払込む金銭の額をいいます。）は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします（規約第５条第３項）。

（ウ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

（ア）投資主総会の決議

（イ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ウ）破産手続開始の決定

（エ）解散を命ずる裁判

（オ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　①投資主総会における議決権（イ）」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

（ア）本資産運用会社：大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	a. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 b. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、６か月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。 c. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、６か月以上前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又はやむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、通知に定められた解約日において同契約を終了します。 d. 上記a. 乃至ｃ．の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記ｉ.乃至ⅲ.のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 ｉ．　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） ⅱ．　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 ⅲ．　上記ｉ．及びⅱ．に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 e. 本投資法人は、本資産運用会社が下記ｉ．乃至ⅲ．のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 ｉ．　金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行うものであり、かつ宅建業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 ⅱ．　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 ⅲ．　解散した場合
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

（イ）資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年６月７日）から２年間です(本書の日付現在の有効期間は、平成24年６月６日までです。)。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の３か月前までに契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長し、その後も同様となります。
解約	本投資法人及び資産保管会社は、相手方に対し、その３か月前までに文書により通知することにより資産保管業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、資産保管業務委託契約を直ちに解約することができます。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、協議の上、これを改定することができます。

（ウ）投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	この契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 a. 当事者間の文書による解約の合意。当事者間の合意によって定める時に終了します。 b. 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。その通知到達の日から３か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 c. 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更正手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。その通知において指定する日に終了します。 d. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。その通知到達の日から２週間経過後に終了します。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

（エ）一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年６月７日）から２年間です（本書の日付現在の有効期間は、平成24年6月6日までです。）。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の３か月前までに契約当事者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び一般事務受託者は、相手方に対し、その３か月前までに文書により通知することにより一般事務委託契約を解約することができます。本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。 a. 一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 b. 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	当事者間の書面による合意及び法令に従って変更することができます。

（オ）特別口座管理機関：中央三井信託銀行株式会社
特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。 a. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 b. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 c. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に終了します。 d. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合におけるこの契約の終了日については上記ｃ.後段と同様とします。

解約	e．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合におけるこの契約の終了日については、上記c．後段と同様とします。
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関の間で協議の上、契約を速やかに変更します。

（カ）第１回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

第１回債にかかる事務委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	当事者間で協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

（キ）第２回債及び第３回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：住友信託銀行株式会社

第２回債及び第３回債にかかる各財務及び発行・支払代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	契約期間中の解約に関する定めはありません。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

（ク）第１回債に係る投資法人債管理者：中央三井信託銀行株式会社

第１回債にかかる管理委託契約

期間	契約期間に関する定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	契約期間中の解約に関する定めはありません。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

（ケ）会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

⑤　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体者として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第３項）。「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

（ア）通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれがある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（イ）当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件として親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ウ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして、業府令に定める以下の行為等（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、法定利害関係人等（資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます（投信法第201条第１項、投信法施行令第123条）。）その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d. その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至118条）。

ⅰ．有価証券の取得又は譲渡
ⅱ．有価証券の貸借
ⅲ．不動産の取得又は譲渡
ⅳ．不動産の貸借
ⅴ．不動産の管理の委託
ⅵ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施します。

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に関する規程を大要以下の通り定めています。

①　基本原則

利害関係者と資産の取得及び譲渡並びに資金の借入れに関する取引を行う場合には、取締役会及び投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

②　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等の他、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定められる以下の特定関係者をいいます。

（ア）本資産運用会社の総株主の議決権の10％以上を保有する株主、その役員及びその子会社（議決権の50％超を保有する先）
（イ）本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について協定（いわゆるパイプライン・サポート協定等）を締結している法人
（ウ）役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
（エ）投信法上定義されている利害関係人等及び上記（ア）から（ウ）までに該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（ただし、業府令第33条第２項等、関係法令による除外規定が適用される場合を除きます。）
（オ）本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
（カ）その他利害関係者取引規程の主旨に鑑みて利害関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

③　利害関係者との取引

（ア）利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権（以下、本③において「不動産等」といいます。）を取得する場合は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評のある不動産鑑定士（法人を含みます。以下本③において同様です。）が鑑定した評価額（以下、本③において「鑑定評価額」といいます。）を原則として上限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ただし、当該不動産等を鑑定評価額を上回る価格で取得することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の110％の価格を上限として取得することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前にSPC等を組成するなどして負担した費用が存する場合、SPC等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

（イ）利害関係者へ不動産等を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、鑑定評価額（本投資法人の決算期又は特定資産の価格等調査時のうち、いずれか近い時点において評価した評価額を含みます。）を原則として下限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ただし、当該不動産等を鑑定評価額を下回る価格で譲渡することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額を下回って譲渡することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、当該鑑定評価額を下回って譲渡することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

（ウ）利害関係者に本投資法人の保有する不動産等を直接に賃貸（更新、変更を含みます。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場賃料、周辺相場等を十分に調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、当該不動産等に係る状況を総合的に勘案のうえ、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

また、取得する物件について、既に利害関係者に賃貸している場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への賃貸条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

（エ）利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る不動産管理業務等を委託（変更及び更新の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。以下本③において同様です。）する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案のうえ、適正と判断される条件で委託しなければなりません。ただし、委託先としての適格性が確認されていない場合には、不動産管理業務等を委託してはならないものとされています。

また、取得する物件について、利害関係者が不動産管理業務等を行っており、引続き委託する場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

（オ）利害関係者に不動産等の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案のうえ適正な金額とします。

また、利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、契約賃料、業務の難易度等を総合的に勘案し、適正な金額とします。

（カ）利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る工事を発注（間接的に発注する場合で間接発注先に対する工事費等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。以下本③において同様です。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、原則として、利害関係者以外の第三者の見積り価格及び内容等を比較検討したうえで（ただし、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事についてはこの限りでありません。）、適正と判断される条件で工事の発注を行わなければならないものとされています。

（キ）利害関係者から資金の借入れ（借入れ及び借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。以下本③において同様です。）を行う場合は、当該借入れの条件や付随費用の水準等について、その妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。

（ク）取得しようとする不動産等又は取得した不動産等について、利害関係者を信託受託者とする信託を設定（変更、更新を含みます。）する場合（当該物件の売主に、利害関係者を信託受託者とするよう本資産運用会社が要請する場合を含みます。）は、信託設定にあたっての条件や、報酬の水準について、その妥当性を、既存の信託契約や市場慣行等に照らして確認します。

（ケ）その他本③（ア）乃至（ク）に該当しない利害関係者との間の直接又は間接の取引で、利害関係者取引規程の主旨に鑑みて利害関係者取引として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ同規程のいずれかの条項を準用した取扱いを行います。

（コ）利害関係者との間の取引のうち、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、利害関係者からの資産の取得に関する意思決定のフローについては、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 （ウ）資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。

(3) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

第11期に係る利害関係人等及び主要株主（注）との売買取引等について、該当はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) （千円）	利害関係人等及び主要株主（注）との取引内訳		総額に対する割合 (B／A) （%）
		支払先	支払金額（B） （千円）	
管理業務費	316,894	ダイワロイヤル株式会社	612	0.2
業務委託費	168,425	ダイワロイヤル株式会社	2,302	1.4
受取賃料	6,120,280	大和リビング株式会社	315,802	5.2
管理業務費	316,894	大和リビング株式会社	13,228	4.2
業務委託費	168,425	大和リビング株式会社	1,648	1.0
修繕工事費用	172,474	大和リビング株式会社	3,016	1.7
原状回復工事費用	219,647	大和リビング株式会社	7,565	3.4
受取賃料等	6,120,280	ダイワラクダ工業株式会社	318	0.5
マスターリース報酬	1,579	ディエイチ・リーシング合同会社	1,579	100.0

（注）「利害関係人等及び主要株主」とは、投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び、金商法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に支払手数料等の支払実績のあるダイワロイヤル株式会社、大和リビング株式会社、ダイワラクダ工業株式会社、ディエイチ・リーシング合同会社について記載しています。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（ア）本投資法人の投資主は、投資主総会において、その有する投資口１口につき１個の議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、投信法施行令第80条、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

a. 役員及び会計監査人の選任と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

c. 投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除きます。））

d. 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

e. 規約の変更（投信法第140条）

f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（イ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、第２項、第３項、規約第12条第２項）。

c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、投信法施行規則で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第１項、規約第13条第１項）。

d. 上記c. の定めにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

e. 電磁的方法による議決権の行使は、投信法施行令の定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、投信法施行規則の定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に対して提供して行います。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第１項、第３項、規約第14条）。

f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

g. 上記f. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

h. 本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告する一定の日（以下「基準日」といいます。）における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができます（投信法第77条の３第２項、規約第16条）。

② その他の共益権

（ア）代表訴訟提起権（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（イ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しないとき又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ウ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して当該行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（エ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号及び第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（オ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号及び第８号、第２項第７号及び第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（カ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して、投資主総会の日の８週間前までに書面をもって、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

（キ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（ク）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

（ケ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（コ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第８条）
投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項）
投資主は投資口を自由に譲渡することができます。
本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）
投資主は、投信法では、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできることになっていますが、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）
投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）
振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

⑩　投資口買取請求権（投信法第149条の３、第149条の８、第149条の13）
本投資法人が合併をする場合、合併契約を承認する投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

（２）投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権
投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

②　投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）
投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。
ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（ア）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法724条第１項、第２項）。

c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

② 資本金の額

３億円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

ⅰ．投資信託委託業
ⅱ．投資法人資産運用業
ⅲ．投資法人の設立企画人としての業務
ⅳ．宅地建物取引業
ⅴ．不動産の管理業務
ⅵ．投信法に基づく一般事務の受託業務
ⅶ．上記ⅰ乃至ⅵに付帯関連する一切の業務

（ア）会社の沿革

年月日	事項
平成16年９月１日	会社設立
平成16年10月29日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事（１）第83758号）
平成17年２月４日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第32号）
平成17年４月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第43号）
平成19年９月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第409号）
平成21年２月１日	モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更
平成21年10月30日	宅地建物取引業免許更新 （免許証番号　東京都知事（２）第83758号）
平成23年８月１日	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・アセットマネジメント株式会社に商号変更

（イ）株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

24,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

12,000株

c. 最近５年間における資本金の額の増減

年月日	資本の増減
平成19年３月２日	資本金の額を１億5,000万円から３億円に増額

（ウ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

a.　最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	平成23年３月31日現在
総資産	1,144,311
総負債	232,634
純資産	911,677

b.　最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第７期 自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日
営業利益	401,414
経常利益	401,297
当期純利益	234,144

（エ）その他

a.　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上に当る株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会終結の時までです。ただし、補欠として選任した監査役の任期は、前任者の残任期間の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

b.　訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（オ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

a. 本投資法人の資産の運用に係る業務

b. 本投資法人の資金調達に係る業務

c. 本投資法人への報告業務

d. その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況　（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数 （株）	比率(注) （%）
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番５号	12,000	100.0
合　　計		12,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

平成23年５月27日開催の本資産運用会社の臨時株主総会において、山田　裕次取締役が選任され、平成23年６月１日付で代表取締役社長に就任しました。

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
代表取締役社長	山田 裕次	昭和58年４月	大和ハウス工業株式会社 入社	0
		平成７年４月	同社　岩手支店　経理総務課長	
		平成10年４月	同社　管理本部　財務部財務課長	
		平成13年12月	同社　管理本部　財務部財務・資金グループグループ長	
		平成15年10月	同社　横浜支店　管理部　次長	
		平成20年４月	同社　東京支社　経理部長	
		平成23年４月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（出向）　顧問	
		平成23年５月	同社　取締役	
		平成23年６月	同社（転籍）　代表取締役社長（現任）	
常務取締役	岡田　勝	昭和46年４月	大和ハウス工業株式会社　入社	0
		平成元年10月	同社　西東京集合住宅営業所　営業課課長	
		平成６年11月	同社　東京本店集合住宅事業部資産対策推進部　課長	
		平成14年４月	同社　社長室経営戦略部集合住宅事業グループ（オーナー支援担当、東京駐在）グループ長	
		平成18年10月	同社　営業本部集合住宅事業推進部（東京駐在）担当次長、同部オーナー支援グループ（東京駐在）グループ長	
		平成21年１月	モリモト・アセットマネジメント株式会社　（出向） 同社　常務取締役アクイジション部長（現任）	
常務取締役	池谷　佳武	昭和53年４月	大和ハウス工業株式会社　入社	0
		平成４年４月	同社　本社関連事業育成室　課長	
		平成９年10月	同社　東京本社経理部　課長	
		平成14年１月	同社　東京支社経理部　経理グループグループ長	
		平成16年４月	同社　管理本部不動産事業開発室　上席主任	
		平成19年４月	同社　経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室次長、同室不動産投資支援グループ　グループ長	
		平成21年１月	モリモト・アセットマネジメント株式会社　（出向） 同社　常務取締役企画総務部長	
		平成22年４月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社　常務取締役経営管理部長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ Ｊ・ブラウン	平成２年９月	アジア・セキュリティ（台湾台北） シニアヴァイスプレジデント	0
			アジア・セキュリティ・グローバル（台湾台北） 副会長、シニアヴァイスプレジデント	
		平成４年２月	ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッド （キャバモント・グループ）（香港） マネージング・ダイレクター（現任）	
		平成６年６月	ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長（現任）	
		平成７年12月	キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者（ＣＩＯ）（現任） 取締役（13社）（現任）	
		平成８年３月	ウォーターマン・グループ（中国上海） 取締役（現任）	
		平成８年８月	ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） 取締役	
		平成12年２月	ＵＣＬ・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター（現任） 取締役（４社）（現任）	
		平成14年４月	卓能公司（ドレンナン・グループ） （中国上海） 会長（現任）	
		平成22年１月	キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、投資委員会メンバー（現任）	
		平成22年５月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問	
		平成22年９月	ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） エグゼクティブ・チェアマン	
		平成22年11月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成23年３月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド 取締役	
		平成23年７月	香港証券取引所 上場委員（現任）	
監査役 (非常勤)	五月女　五郎	昭和44年11月	東京都公務員	0
		昭和49年９月	司法試験　合格	
		昭和50年３月	最高裁判所司法研修所　入所	
		昭和52年４月	同研修所　終了	
		昭和52年４月	榊原卓郎法律事務所　入所	
		昭和54年２月	五月女五郎法律事務所　開所（現任）	
		平成18年６月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	

（注１）平成23年５月31日付で、藤田　剛は、代表取締役及び取締役を退任しました。

（注２）平成23年７月28日付で、河野　和弘は、取締役を退任しましたが、本資産運用会社のファンドマネジメント部長として在任しています。

（注３）平成23年９月30日付で、山平　將公は、取締役を退任しました。

（注４）本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、38名（出向者19名、うち大和ハウス工業の出向者13名、株式会社モリモトの出向者3名、中央三井信託銀行株式会社の出向者2名、及び大和リビング株式会社の出向者1名）です。

本資産運用会社の本書の日付現在におけるコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	平塚　正史	昭和57年４月	株式会社北海道拓殖銀行　入行　札幌東支店	0
		平成10年11月	中央信託銀行株式会社　西小山支店　得意先課　担当課長	
		平成12年４月	中央三井信託銀行株式会社　つつじヶ丘支店　次長	
		平成17年１月	同社　大津支店長	
		平成19年８月	同社　内部監査部　営業店監査グループ　主席業務監査役	
		平成21年10月	中央三井信用保証株式会社（出向）　企画部　副部長	
		平成21年11月	同社（転籍）　企画部　副部長	
		平成22年11月	同社　審査第三部　上席審査役	
		平成23年４月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（出向）　コンプライアンス・オフィサー	
		平成23年10月	同社（転籍）コンプライアンス・オフィサー（現任）	

（注）平成23年３月31日付で、髙木　高明は、コンプライアンス・オフィサーを退任しました。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（ア）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用に関し第三者により苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（イ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う投資口を引き受ける者の募集、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

（ウ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（エ）その他上記に付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ　資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債管理者／投資法人債に関する一般事務受託者

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

中央三井信託銀行株式会社

②　資本金の額

399,697百万円（平成23年３月31日現在）

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

①　資産保管会社としての業務（投信法第208条関係）

（ア）投信法の定めに従い、本投資法人が保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書等）その他の書類等の保管

（イ）預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

（ウ）帳簿等の作成事務

（エ）上記（ア）乃至（ウ）に関して必要となる配送及び輸送事務

（オ）本投資法人の印鑑の保管事務

（カ）その他上記（ア）乃至（オ）に準ずる業務又は付随する業務

②　投資主名簿等管理人としての業務（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

（ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

（イ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

（ウ）本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本②において「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項

（エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項

（オ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項

（カ）金銭の分配（以下本②において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

（キ）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

（ク）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

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

（コ）募集投資口の発行に関する事項

（サ）投資口の併合又は分割に関する事項

（シ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項
（上記（ア）乃至（サ）の事項に関連するものに限ります。）

（ス）法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

（セ）その他振替機関との情報の授受に関する事項

（ソ）上記（ア）乃至（セ）に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

③　一般事務受託者としての業務（投信法第117条第４号乃至第６号関係）

（ア）本投資法人の経理に関する事務

a. 本投資法人の計算に関する事務

b. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

c. 本投資法人の納税に関する事務

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務

a. 役員会への陪席

b. 役員会議事録の作成に係る事務
c. 投資主総会の設営に係る事務
d. 投資主総会の受付に係る事務
e. 投資主総会の議事録の作成に係る事務

④　特別口座管理機関としての業務
（ア）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（イ）総投資主報告に関する事項
（ウ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（エ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
（オ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（カ）特別口座（本投資法人が発行する振替投資口を記載又は記録するものに限ります。以下本④において同じです。）の開設及び廃止に関する事項
（キ）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
（ク）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（ケ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（コ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（サ）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（シ）上記（ア）乃至（サ）に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下本④において同じです。）による請求に関する事項
（ス）上記（ア）乃至（シ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（セ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ソ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）上記（ア）乃至（ソ）に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

⑤　第１回債に係る一般事務受託者兼投資法人債管理者としての業務
（ア）投資法人債管理者としての事務
（イ）発行代理人事務
（ウ）支払代理人事務
（エ）買入償却に係る事務
（オ）重要な事項等の保管振替機構等に対する通知に係る事務等
（カ）投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理、記帳等の発行・期中事務

（３）【資本関係】
該当事項はありません。

B　投資法人債に関する一般事務受託者
（１）〔名称、資本金の額及び事業の内容〕
①　名称
住友信託銀行株式会社
②　資本金の額
342,037 百万円（平成23年３月31日現在）
③　事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）〔関係業務の概要〕
第２回債及び第３回債に関して、以下の業務を行います。
（ア）発行事務

（イ）発行代理人業務
（ウ）支払代理人業務
（エ）投資法人債原簿の調製及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務等の期中事務
（オ）元利金支払取りまとめ事務

（３）〔資本関係〕
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第10期計算期間（平成22年９月１日から平成23年２月28日）及び第11期計算期間（平成23年３月１日から平成23年８月31日）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第10期 （平成23年２月28日現在）	第11期 （平成23年８月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,873,568	4,350,254
信託現金及び信託預金	※1 4,712,065	※1 4,880,168
営業未収入金	217,572	109,237
前払費用	238,796	167,999
未収消費税等	―	43,175
その他	11,653	624
貸倒引当金	△54,343	△21,379
流動資産合計	9,999,312	9,530,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,006,405	27,616,500
減価償却累計額	△505,826	△758,619
建物（純額）	27,500,578	26,857,881
構築物	239,617	233,703
減価償却累計額	△4,385	△6,672
構築物（純額）	235,231	227,031
機械及び装置	417,987	417,987
減価償却累計額	△13,238	△20,483
機械及び装置（純額）	404,749	397,504
工具、器具及び備品	651,534	643,168
減価償却累計額	△44,625	△67,106
工具、器具及び備品（純額）	606,908	576,062
土地	22,227,020	20,923,344
信託建物	70,164,944	71,613,114
減価償却累計額	△3,152,833	△3,960,458
信託建物（純額）	※1 67,012,111	※1 67,652,656
信託構築物	526,587	535,446
減価償却累計額	△16,300	△23,892
信託構築物（純額）	※1 510,287	※1 511,554
信託機械及び装置	1,013,637	1,030,530
減価償却累計額	△132,646	△164,141
信託機械及び装置（純額）	※1 880,990	※1 866,388
信託工具、器具及び備品	276,202	281,813
減価償却累計額	△31,249	△48,061
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 244,952	※1 233,751
信託土地	※1 70,332,856	※1 70,844,184
有形固定資産合計	189,955,688	189,090,358
無形固定資産		
信託借地権	※1 1,521,476	※1 1,521,476
商標権	2,471	2,186
無形固定資産合計	1,523,947	1,523,662

（単位：千円）

	第10期 （平成23年２月28日現在）	第11期 （平成23年８月31日現在）
投資その他の資産		
長期前払費用	162,683	103,960
差入保証金	10,000	10,334
信託差入敷金及び保証金	440,799	440,769
投資その他の資産合計	613,482	555,063
固定資産合計	192,093,119	191,169,085
資産合計	202,092,431	200,699,164
負債の部		
流動負債		
営業未払金	486,155	522,578
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,937,000	※1 28,352,000
未払金	105,667	156,260
未払費用	465,710	406,900
未払法人税等	605	605
未払消費税等	125,606	―
前受金	570,539	607,946
預り金	288,127	173,809
1年内返済予定の再生債務	※1 16,019,513	※1 16,019,513
流動負債合計	33,998,925	46,239,613
固定負債		
長期借入金	※1 23,019,000	10,500,000
預り敷金及び保証金	309,164	316,421
信託預り敷金及び保証金	1,646,610	1,693,047
資産除去債務	182,308	184,241
再生債務	68,349,850	67,781,664
固定負債合計	93,506,935	80,475,375
負債合計	127,505,860	126,714,989
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金	―	20,338,145
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	22,342,395	1,401,854
剰余金合計	50,583,982	49,981,587
投資主資本合計	74,586,570	73,984,175
純資産合計	※2 74,586,570	※2 73,984,175
負債純資産合計	202,092,431	200,699,164

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　6,379,861	※1　6,297,632
その他賃貸事業収入	※1　351,627	※1　430,679
不動産等売却益	※2　1,062,372	※2　648
営業収益合計	7,793,862	6,728,960
営業費用		
賃貸事業費用	※1　2,982,619	※1　3,053,848
不動産等売却損	※2　305,960	※2　501,850
資産運用報酬	460,163	404,357
資産保管手数料	20,120	19,990
一般事務委託手数料	65,923	65,438
役員報酬	6,600	6,600
その他営業費用	156,443	198,592
営業費用合計	3,997,830	4,250,678
営業利益	3,796,031	2,478,282
営業外収益		
受取利息	782	825
貸倒引当金戻入額	6,957	11,391
その他	1,737	1,931
営業外収益合計	9,477	14,148
営業外費用		
支払利息	880,074	876,366
融資関連費用	162,205	177,610
その他	1,768	1,215
営業外費用合計	1,044,048	1,055,193
経常利益	2,761,460	1,437,237
特別利益		
再生債務買入消却益	474,900	22,670
受取和解金	9,500	－
その他	523	270
特別利益合計	484,924	22,941
特別損失		
災害による損失	－	57,722
特別損失合計	－	57,722
税引前当期純利益	3,246,384	1,402,457
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	237	－
法人税等合計	842	605
当期純利益	3,245,541	1,401,852
前期繰越利益	19,096,853	2
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	22,342,395	1,401,854

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	24,002,588	24,002,588
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	24,002,588	24,002,588
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	28,241,587	28,241,587
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金		
前期末残高	－	－
当期変動額		
分配準備積立金の積立	－	20,338,145
当期変動額合計	－	20,338,145
当期末残高	－	20,338,145
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	20,918,366	22,342,395
当期変動額		
分配準備積立金の積立	－	△20,338,145
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△20,940,540
当期末残高	22,342,395	1,401,854
剰余金合計		
前期末残高	49,159,954	50,583,982
当期変動額		
分配準備積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△602,394
当期末残高	50,583,982	49,981,587
投資主資本合計		
前期末残高	73,162,542	74,586,570
当期変動額		
分配準備積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△602,394
当期末残高	74,586,570	73,984,175

（単位：千円）

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
純資産合計		
前期末残高	73,162,542	74,586,570
当期変動額		
分配準備積立金の積立	－	－
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△602,394
当期末残高	74,586,570	73,984,175

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	22,342,395,099	1,401,854,778
Ⅱ　分配準備積立金取崩額	－	535,900,422
Ⅲ　分配金の額	2,004,246,800	1,937,755,200
（投資口１口当たり分配金の額）	（　16,880）	（　16,320）
Ⅳ　分配準備積立金積立額	20,338,145,558	－
Ⅴ　次期繰越利益	2,741	－

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第１項第１号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。しかしながら、前期において、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期未処分利益から前期に差し引いた負ののれん発生益19,009,252,032円、物件売却による売却益22,966,049円及び再生債務買入消却益64,591,122円、当期の物件売却による売却損益の純額756,412,328円及び再生債務買入消却益等特別利益484,924,027円を差し引いた額で発行済投資口数118,735口の整数倍の最大値となる2,004,246,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第１項第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 また、前期及び当期に分配しなかった20,338,145,558円は、将来の安定配当のために分配準備積立金として積立を行うこととしました。	本投資法人の規約第37条第１項第１号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。しかしながら、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期未処分利益から物件売却による売却損益の純額△501,201,280円及び再生債務買入消却益等特別利益22,941,298円及び東日本大震災により受けた損害に対する修繕費（災害による損失）57,722,062円を加減算した額で発行済投資口数118,735口の整数倍の（最大値）となる1,937,755,200円（1口当たり16,320円）を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第１項第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 また、分配金1,937,755,200円と当期未処分利益の差額535,900,422円は、分配準備積立金から取崩しを行います。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,246,384	1,402,457
減価償却費	1,146,885	1,176,164
再生債務買入消却益	△474,900	△22,670
固定資産除却損	3,249	17,068
商標権償却額	285	285
受取利息	△782	△825
支払利息	880,074	876,366
営業未収入金の増減額（△は増加）	35,660	108,334
未収入金の増減額（△は増加）	1,563	△148
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△43,175
前払費用の増減額（△は増加）	68,616	70,797
営業未払金の増減額（△は減少）	99,941	36,422
未払金の増減額（△は減少）	△30,901	45,216
未払消費税等の増減額（△は減少）	122,244	△125,606
未払費用の増減額（△は減少）	33,375	△60,678
預り金の増減額（△は減少）	101,842	△83,726
前受金の増減額（△は減少）	△28,553	37,406
長期前払費用の増減額（△は増加）	△55,661	58,723
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△35,558	△32,964
有形固定資産の売却による減少額	－	2,939,497
信託有形固定資産の売却による減少額	13,445,128	423,355
差入保証金の増減額（△は増加）	10,212	△334
信託差入敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△440,799	30
その他	△66,282	△162,444
小計	18,062,022	6,659,553
利息の受取額	782	825
利息の支払額	△864,201	△874,498
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	409	△464
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,199,014	5,785,415
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,106	△1,256,341
信託有形固定資産の取得による支出	△13,773,141	△2,434,415
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,868	75,243
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,125	△49,692
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	304,669	262,916
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△398,307	△89,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,840,142	△3,492,240
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,500,000	－
長期借入金の返済による支出	△104,000	△104,000
再生債務の返済による支出	△11,185,980	△545,515
分配金の支払額	△1,816,591	△1,998,870
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,606,572	△2,648,386
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	752,299	△355,211
現金及び現金同等物の期首残高	8,833,334	9,585,634
現金及び現金同等物の期末残高	※　9,585,634	※　9,230,422

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
該当事項はありません。	同　左

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　2～65年 構築物　6～63年 機械及び装置　11～29年 工具、器具及び備品　2～28年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 同　左 (2) 無形固定資産 同　左
２．引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同　左
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同　左
４．ヘッジ会計の方法	―――	(1) ヘッジ会計の方法 繰越ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
４．ヘッジ会計の方法		(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同　左
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ③ 信託預り敷金及び保証金	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同　左
	(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同　左

〔会計方針の変更に関する注記〕

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
会計処理基準に関する事項	「資産除去債務に関する会計基準」の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用しています。 これにより、損益に与える影響額は軽微です。	―――

〔表示方法の変更に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
（損益計算書） 前期において特別利益の「その他」に含めて表示していました「再生債務買入消却益」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の特別利益の「その他」に含まれている「再生債務買入消却益」は64,591千円です。	―――

〔貸借対照表に関する注記〕

第10期 （平成23年２月28日現在）		第11期 （平成23年８月31日現在）	
※１　担保に供している資産及び担保を付している債務		※１　担保に供している資産及び担保を付している債務	
	（単位：千円）		（単位：千円）
担保に供している資産		担保に供している資産	
信託現金及び信託預金	2,952,225	信託現金及び信託預金	3,126,287
信託建物	37,374,810	信託建物	36,932,178
信託構築物	271,746	信託構築物	268,880
信託機械及び装置	320,793	信託機械及び装置	319,137
信託工具、器具及び備品	99,074	信託工具、器具及び備品	81,195
信託土地	43,807,346	信託土地	43,807,346
信託借地権	954,737	信託借地権	954,737
合　計	85,780,733	合　計	85,489,763
担保を付している債務		担保を付している債務	
1年内返済予定の長期借入金	15,937,000	1年内返済予定の長期借入金	28,352,000
長期借入金	12,519,000	1年内返済予定の再生債務	16,019,513
1年内返済予定の再生債務	16,019,513	合　計	44,371,513
合　計	44,475,513		
※２　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円		※２　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 同　左	

〔損益計算書に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
※１　不動産賃貸事業損益の内訳	※１　不動産賃貸事業損益の内訳
（単位：千円）	（単位：千円）
Ａ．不動産賃貸事業収益	Ａ．不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸収入　6,223,225	賃貸収入　6,120,280
共益費収入　156,636	共益費収入　177,351
計　6,379,861	計　6,297,632
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
施設使用料収入　162,093	施設使用料収入　158,472
付帯収益　27,258	付帯収益　27,527
その他賃貸事業収益　162,276	その他賃貸事業収益　244,679
計　351,627	計　430,679
不動産賃貸事業収益 合計　6,731,489	不動産賃貸事業収益 合計　6,728,311
Ｂ．不動産賃貸事業費用	Ｂ．不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費　807,438	管理業務費　825,833
水道光熱費　104,456	水道光熱費　95,925
公租公課　322,956	公租公課　364,789
修繕費　207,308	修繕費　172,474
保険料　11,607	保険料　10,932
原状回復工事費　193,478	原状回復工事費　219,647
信託報酬　60,407	信託報酬　50,891
減価償却費　1,146,885	減価償却費　1,176,164
その他営業費用　128,080	その他営業費用　137,189
不動産賃貸事業費用 合計　2,982,619	不動産賃貸事業費用 合計　3,053,848
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）　3,748,870	Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）　3,674,463
※２　不動産売却損益の内訳	※２　不動産売却損益の内訳
（単位：千円）	（単位：千円）
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田園調布
不動産売却収入　11,700,000	不動産売却収入　425,468
不動産売却原価　10,321,215	不動産売却原価　423,355
その他売却費用　332,100	その他売却費用　1,800
不動産売却損益（△）　1,046,684	不動産売却損益（△）　313
ニューシティレジデンス西大濠	ニューシティレジデンス大手通
不動産売却収入　244,128	不動産売却収入　300,000
不動産売却原価　224,113	不動産売却原価　295,164
その他売却費用　10,076	その他売却費用　4,500
不動産売却損益（△）　9,938	不動産売却損益（△）　335
ニューシティレジデンス加古川	ニューシティレジデンス南青山
不動産売却収入　255,000	不動産売却収入　2,175,135
不動産売却原価　238,760	不動産売却原価　2,655,234
その他売却費用　10,490	その他売却費用　21,751
不動産売却損益（△）　5,749	不動産売却損益（△）　△501,850

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
ニューシティレジデンス根岸 不動産売却収入　231,000 不動産売却原価　246,641 その他売却費用　2,300 不動産売却損益（△）　△17,941 ゾンネンハイム元住吉 不動産売却収入　789,951 不動産売却原価　890,055 その他売却費用　3,000 不動産売却損益（△）　△103,103 ライオンズマンション淵野辺本町 不動産売却収入　117,117 不動産売却原価　135,844 その他売却費用　1,800 不動産売却損益（△）　△20,527 ニューシティレジデンス大通公園 不動産売却収入　434,866 不動産売却原価　484,746 その他売却費用　2,300 不動産売却損益（△）　△52,180 五色山ハイツ 不動産売却収入　400,000 不動産売却原価　481,094 その他売却費用　3,000 不動産売却損益（△）　△84,094 ニューシティレジデンス西公園 不動産売却収入　330,000 不動産売却原価　333,135 その他売却費用　2,800 不動産売却損益（△）　△5,935 ライオンズマンション前橋西片貝 不動産売却収入　70,000 不動産売却原価　90,377 その他売却費用　1,800 不動産売却損益（△）　△22,177	
※３　主要投資主との取引高 営業取引による取引高 不動産の購入　5,770,000千円	―――

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１．発行可能投資口総口数　2,000,000口 ２．発行済投資口総数　118,735口	１．発行可能投資口総口数　2,000,000口 ２．発行済投資口総数　118,735口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年２月28日現在） （単位：千円） 現金及び預金　4,873,568 信託現金及び信託預金　4,712,065 現金及び現金同等物　9,585,634	※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年８月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金　4,350,254 信託現金及び信託預金　4,880,168 現金及び現金同等物　9,230,422

〔リース取引に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 １年内　1,147,913 １年超　640,430 合　計　1,788,343	オペレーティング・リース取引（貸主側） （単位：千円） 未経過リース料 １年内　1,168,382 １年超　544,959 合　計　1,713,341

〔金融商品に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１．金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、デリバティブ取引は行っていません。 また、余資の運用に関しては、有価証券または金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。	１．金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。 デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的にスワップ取引を行っています。 また、余資の運用に関しては、有価証券または金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。 長期借入金及び再生債務は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。 また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。 預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同　左
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場がない場合には合理的に算定された価格が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価格が異なる場合もあります。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同　左

第10期
自　平成22年９月１日
至　平成23年２月28日

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年２月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,873,568	4,873,568	－
(2)信託現金及び信託預金	4,712,065	4,712,065	－
(3)１年内返済予定の長期借入金	15,937,000	15,937,000	－
(4)１年内返済予定の再生債務	16,019,513	16,019,513	－
(5)長期借入金	23,019,000	23,019,000	－
(6)再生債務	68,349,850	68,246,853	102,997

（注１）　金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) １年内返済予定の長期借入金,(4)１年内返済予定の再生債務並びに (5) 長期借入金

これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) 再生債務

このうち変動金利であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（注２）　金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	4,873,568
信託現金及び信託預金	4,712,065

第11期
自　平成23年３月１日
至　平成23年８月31日

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年８月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	4,350,254	4,350,254	－
(2)信託現金及び信託預金	4,880,168	4,880,168	－
(3)１年内返済予定の長期借入金	28,352,000	28,352,000	－
(4)１年内返済予定の再生債務	16,019,513	16,019,513	－
(5)長期借入金	10,500,000	10,548,044	△48,044
(6)再生債務	67,781,664	67,829,810	△48,146
(7)デリバティブ	－	－	－

（注１）　金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) １年内返済予定の長期借入金並びに(4)１年内返済予定の再生債務

これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 再生債務

このうち変動金利であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）　金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	4,350,254
信託現金及び信託預金	4,880,168

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日

（注３）　長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
１年内返済予定の長期借入金	15,937,000	－	－
１年内返済予定の再生債務	16,019,513	－	－
長期借入金	－	12,519,000	－
再生債務	－	22,782,799	22,782,799

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内
１年内返済予定の長期借入金	－	－
１年内返済予定の再生債務	－	－
長期借入金	－	10,500,000
再生債務	22,784,251	－

（注３）　長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
１年内返済予定の長期借入金	28,352,000	－	－
１年内返済予定の再生債務	16,019,513	－	－
長期借入金	－	－	－
再生債務	－	22,593,408	22,593,408

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内
１年内返済予定の長期借入金	－	－
１年内返済予定の再生債務	－	－
長期借入金	－	10,500,000
再生債務	22,594,847	－

〔有価証券に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同　左

〔デリバティブ取引に関する注記〕

<table>
<tr><th>第10期
自　平成22年９月１日
至　平成23年２月28日</th><th>第11期
自　平成23年３月１日
至　平成23年８月31日</th></tr>
<tr><td>デリバティブ取引は行っていないため、該当事項はありません。</td><td>(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
(2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。
（単位：千円）
<table>
<tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>デリバティブ取引の種類等</th><th>主なヘッジ対象</th></tr>
<tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>金利スワップ取引
変動受取・固定支払</td><td>長期借入金</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th><th colspan="2">契約額等</th><th rowspan="2">時価</th><th rowspan="2">当該時価の算定方法</th></tr>
<tr><th></th><th>うち1年超</th></tr>
<tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>10,500,000</td><td>10,500,000</td><td>（注）</td><td>－</td></tr>
<tr><td>合 計</td><td>10,500,000</td><td>10,500,000</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>
（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」をご参照ください。）</td></tr>
</table>

〔退職給付に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同　左

〔税効果会計に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１．　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	１．　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
（単位：千円）	（単位：千円）
繰延税金資産（流動）	繰延税金資産（流動）
貸倒引当金繰入超過額　13,697	貸倒引当金繰入超過額　2,617
その他　22,057	その他　22,023
繰延税金資産（流動）小計　35,755	繰延税金資産（流動）小計　24,640
評価性引当額　35,755	評価性引当額　24,640
繰延税金資産（流動）合計　－	繰延税金資産（流動）合計　－
繰延税金資産（流動）の純額　－	繰延税金資産（流動）の純額　－
繰延税金資産（固定）	繰延税金資産（固定）
合併時受入評価差額（長期前払費用等）　6,583	合併時受入評価差額（長期前払費用等）　5,856
合併時受入評価差額（土地・建物）　2,324,348	合併時受入評価差額（土地・建物）　2,265,911
合併時受入繰越欠損金　17,510,826	合併時受入繰越欠損金　17,511,301
その他　71,702	その他　72,462
小計　19,913,460	小計　19,855,531
繰延税金負債（固定）	繰延税金負債（固定）
合併時受入評価差額（土地・建物）　2,407,146	合併時受入評価差額（土地・建物）　2,365,365
その他　70,725	その他　71,199
小計　2,477,871	小計　2,436,565
評価性引当額　17,435,589	評価性引当額　17,418,965
繰延税金資産（固定）合計　－	繰延税金資産（固定）合計　－
繰延税金資産（固定）の純額　－	繰延税金資産（固定）の純額　－
２．　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	２．　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
（単位：％）	（単位：％）
法定実効税率　39.33	法定実効税率　39.33
（調整）	（調整）
合併時受入繰越欠損金控除額　△38.48	支払分配金の損金算入額　△37.35
その他　△0.85	その他　△1.94
税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.04

〔資産除去債務に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１．当該資産除去債務の概要 当投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。 ２．当該資産除去債務の金額の算定方法 当該資産の使用期間を当該定期借地権の残契約期間（54年）と見積り、割引率は2.111％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 ３．当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 （単位：百万円）	１．当該資産除去債務の概要 同　左 ２．当該資産除去債務の金額の算定方法 同　左 ３．当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 （単位：百万円）

期首残高	―
有形固定資産の取得に伴う増加額	181
時の経過による調整額	1
期末残高	182

期首残高	182
有形固定資産の取得に伴う増加額	―
時の経過による調整額	1
期末残高	184

〔賃貸等不動産に関する注記〕

第10期
自　平成22年９月１日
至　平成23年２月28日

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年２月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
192,108,148	△630,984	191,477,164	180,575,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加額はロイヤルパークス豊洲等４物件の取得（13,770,851千円）によるものであり、主な減少はカテリーナ三田タワースイート等10物件の売却（13,445,128千円）であります。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年２月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

第11期
自　平成23年３月１日
至　平成23年８月31日

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年８月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
191,477,164	△865,329	190,611,835	181,039,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加額はベルファース大井町アーク等３物件の取得（3,616,314千円）によるものであり、主な減少はニューシティレジデンス南青山等３物件の売却（3,373,753千円）であります。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年８月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１．セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。 ２．関連情報 （１）製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。 （２）地域ごとの情報 ① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。 ② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。 （３）主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。 （追加情報） 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号　平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第20号　平成20年３月21日）を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期セグメント情報については、記載を省略しています。	１．セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。 ２．関連情報 （１）製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。 （２）地域ごとの情報 ① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。 ② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。 （３）主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

第10期（自　平成22年９月１日　至　平成23年２月28日）

１．支配投資主及び法人主要投資主等

属性	名称等	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市	110,120	建設業	15.88	―	主要投資主	不動産の購入	5,770,000	―	―

（注１）上記金額については、消費税等が含まれていません。

（注２）不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子法人等

該当事項はありません。

４．兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主の子会社	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	300	投資運用業	―	―	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	610,276	営業未払金	293,517
	ロイヤルパークス豊洲株式会社	東京都千代田区	100	不動産の売買・交換・賃借等	―	―	不動産の売買	不動産の購入	7,360,000	―	―
	ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	500	不動産管理業	―	―	不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理の支払	3,512	営業未払金	427
	大和リビング株式会社	東京都千代田区	140	不動産管理業	―	―	不動産の賃貸	受取賃料	210,535	―	―
							不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理の支払	17,465	営業未払金	6,933
	ディエイチ・リーシング合同会社	東京都千代田区	3	不動産管理業	―	―	不動産の賃貸	マスターリース報酬	1,243	未払金	1,004

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

（注３）不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

第11期（自　平成23年３月１日　至　平成23年８月31日）

１．支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子法人等

該当事項はありません。

４．兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主の子会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	433,565	営業未払金	252,061
	ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	500	不動産管理業	—	—	不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理の支払	2,914	営業未払金	1,045
	大和リビング株式会社	東京都千代田区	140	不動産管理業	—	—	不動産の賃貸	受取賃料	315,802	—	—
							不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理の支払	25,458	営業未払金	7,845
	ダイワラクダ工業㈱	大阪府大阪市	450	建設支援	—	—	不動産の賃貸	受取賃料等	318	—	—
	ディエイチ・リーシング合同会社	東京都千代田区	3	不動産賃貸業	—	—	不動産の賃貸	マスターリース報酬	1,579	未払金	882

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

〔持分法損益等に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同　左

〔１口当たり情報に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
１口当たり純資産額　628,176円 １口当たり当期純利益　27,334円	１口当たり純資産額　623,103円 １口当たり当期純利益　11,806円
１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
当期純利益（千円）	3,245,541	1,401,852
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,245,541	1,401,852
期中平均投資口数（口）	118,735	118,735

〔重要な後発事象に関する注記〕

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日

本投資法人は、平成23年３月30日に以下の資産を譲渡しました。

物件名称	ニューシティレジデンス田園調布
譲渡価格（注）	425,468千円
帳簿価格	423,577千円 （平成23年２月28日現在）
譲渡先	国内の一般事業会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡日	平成23年３月30日

本投資法人は、平成23年４月18日に以下の資産を譲渡しました。

物件名称	ニューシティレジデンス南青山
譲渡価格（注）	2,175,135千円
帳簿価格	2,656,524千円 （平成23年２月28日現在）
譲渡先	株式会社メトリス
資産の種類	不動産
譲渡日	平成23年４月18日

（注）譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

１．物件の取得

本投資法人は、平成23年９月26日に以下の資産を取得しました。

物件名称	ベスタ薬院
取得価格 (注1)	930,000千円
取得先	国内の一般事業会社
資産の種類	不動産
所在地	福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番
取得日	平成23年９月26日

本投資法人は、平成23年10月７日に以下の資産を取得しました。

物件名称	ロイヤルパークス花小金井
取得価格 (注1)	5,300,000千円
取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	東京都小平市花小金井一丁目764番７
取得日	平成23年10月７日

物件名称	マイアトリア三宿
取得価格 (注1)	1,900,000千円
取得先	国内の特別目的会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	東京都世田谷区太子堂一丁目２番３
取得日	平成23年10月７日

本投資法人は、平成23年10月18日に以下の資産を取得しました。

物件名称	芝浦アイランド　ブルームタワー(注2)
取得価格 (注1)	7,580,000千円
取得先	有限会社芝浦キャナル開発
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	東京都港区芝浦四丁目31番46
取得日	平成23年10月18日

（注1）取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）本物件は芝浦アイランド　ブルームタワー及び芝浦アイランド　ブルームホームズの２棟の建物で構成されています。

第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
	２．新投資口の発行 　平成23年９月15日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議しました。なお、一般募集による新投資口発行については平成23年10月４日に、第三者割当による新投資口発行については平成23年11月２日に払込が完了しました。 　この結果、出資総額は41,602,436,200円、発行済投資口数は160,535口となっています。 一般募集による新投資口発行 　発行新投資口数：　38,000口 　発行価格：　435,337円 　発行価格の総額：　16,542,806,000円 　払込金額(発行価額)：　421,049円 　払込金額(発行価額)の総額：　15,999,862,000円 　払込期日：　平成23年10月４日 第三者割当による新投資口発行 　発行新投資口数：　3,800口 　払込金額(発行価額)：　421,049円 　払込金額(発行価額)の総額：　1,599,986,200円 　払込期日：　平成23年11月２日 　割当先：大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社 手取り金の使途 　今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による特定資産を取得するための資金に充当します。 　なお、残余については借入金の返済の一部に充当します。
	３．資金の借入 　本投資法人は、平成23年９月30日に返済期限が到来した長期借入金15,787百万円及び平成24年１月31日に返済期限が到来する別除権付再生債務16,019百万円の総額31,806百万円のうち31,800百万円長期借入金により借り換えを行い、残額６百万円については手元資金をもって返済しました。 借入金31,800百万円の内訳は次の通りです。 借入先　：株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行 借入金額　：31,800百万円 利率　：基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）+0.65％（変動金利） 借入日　：平成23年９月30日 元本返済期日：平成28年９月30日 元本返済方法：期限一括返済 担保・保証　：無担保・無保証

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区　分	種　類	契約額等		時　価
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	10,500,000	10,500,000	－
合　　計		10,500,000	10,500,000	－

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）金利スワップ取引は、特例処理によっています（詳細は、注記表の「金融商品に関する注記」をご参照下さい。）。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額	当期償却額	差引当期末残高	摘要
流動資産		—	—	—	—	—	—	—	
有形固定資産	建物	28,006,405	596,852	986,757	27,616,500	758,619	275,867	26,857,881	
	構築物	239,617	2,057	7,971	233,703	6,672	2,432	227,031	
	機械及び装置	417,987	—	—	417,987	20,483	7,245	397,504	
	工具、器具及び備品	651,534	899	9,265	643,168	67,106	23,964	576,062	
	土地	22,227,020	667,432	1,971,108	20,923,344	—	—	20,923,344	
	信託建物	70,164,944	1,542,261	94,091	71,613,114	3,960,458	810,062	67,652,656	
	信託構築物	526,587	28,458	19,599	535,446	23,892	8,145	511,554	
	信託機械及び装置	1,013,637	19,214	2,321	1,030,530	164,141	31,633	866,388	
	信託工具、器具及び備品	276,202	5,613	3	281,813	48,061	16,813	233,751	
	信託土地	70,332,856	838,867	327,540	70,844,184	—	—	70,844,184	
	合　計	193,856,794	3,701,657	3,418,657	194,139,794	5,049,435	1,176,164	189,090,358	
無形固定資産	信託借地権	1,521,476	—	—	1,521,476	—	—	1,521,476	
	商標権	2,756	—	—	2,756	570	285	2,186	
	合　計	1,524,232	—	—	1,524,232	570	285	1,523,662	

（注）　当期の増加・減少額の主な内訳は以下の通りです。

１．建物の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
建築工事	ベルファース大井町アーク	建物	445,842千円
電気設備工事	ベルファース大井町アーク	建物附属設備	38,154千円
給排水衛生設備工事	ベルファース大井町アーク	建物附属設備	64,990千円
空調設備工事	ベルファース大井町アーク	建物附属設備	26,453千円
昇降機設備工事	ベルファース大井町アーク	建物附属設備	15,643千円
合　　計			591,084千円

２．構築物の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
外構工事	ベルファース大井町アーク	構築物	1,271千円
合　　計			1,271千円

３．土地の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
土地	ベルファース大井町アーク	土地	667,432千円
合　　計			667,432千円

４．信託建物の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
建築工事	マイアトリア大森	信託建物	928,117千円
電気設備	マイアトリア大森	信託建物附属設備	31,521千円
給排水衛生設備工事	マイアトリア大森	信託建物附属設備	40,730千円
空調設備工事	マイアトリア大森	信託建物附属設備	18,328千円
建築工事	ベルファース名古屋駅前	信託建物	391,883千円
電気設備工事	ベルファース名古屋駅前	信託建物附属設備	19,831千円
給排水衛生設備工事	ベルファース名古屋駅前	信託建物附属設備	38,516千円
空調設備工事	ベルファース名古屋駅前	信託建物附属設備	14,807千円
昇降機設備工事	ベルファース名古屋駅前	信託建物附属設備	11,396千円
リニューアル工事	NCR高輪	信託建物附属設備	8,479千円
リニューアル工事	NCR品川シーサイドタワー	信託建物附属設備	8,963千円
防水等工事	NCR船橋本町	信託建物	10,004千円
合　　計			1,522,581千円

５．信託機械及び装置の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
搬送機設備工事	マイアトリア大森	信託機械装置	19,214千円
合　　計			19,214千円

６．信託工具、器具及び備品の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
リニューアル工事	NCR高輪	信託工具器具備品	3,377千円
合　　計			3,377千円

７．信託構築物の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
公開空地改修工事	NCR品川シーサイドタワー	信託構築物	14,473千円
外構工事	マイアトリア大森	信託構築物	1,561千円
外構工事	ベルファース名古屋駅前	信託構築物	1,748千円
植栽工事	NCR等々力	信託構築物	4,787千円
バリカー設置工事	NCR高輪	信託構築物	2,779千円
合　　計			25,348千円

８．信託土地の増加

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
土地	マイアトリア大森	信託土地	561,614千円
土地	ベルファース名古屋駅前	信託土地	277,253千円
合　　計			838,867千円

９．建物の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
躯体工事他	NCR南青山	建物	676,740千円
電気設備他	NCR南青山	建物附属設備	113,510千円
躯体工事他	NCR大手通	建物	146,110千円
電気設備他	NCR大手通	建物附属設備	50,396千円
合　　計			986,757千円

10．構築物の減少

不動産等の名称			所在地
舗装工事他	NCR南青山	構築物	7,242千円
合　　計			7,242千円

11. 工具、器具及び備品の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
防犯カメラ設置工事他	NCR南青山	工具器具備品	3,488千円
インターホン工事他	NCR大手通	工具器具備品	5,776千円
合　　計			9,265千円

12. 土地の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
土地	NCR南青山	土地	1,873,402千円
土地	NCR大手通	土地	97,706千円
合　　計			1,971,108千円

13. 信託建物の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
躯体工事他	NCR田園調布	信託建物	79,686千円
電気設備他	NCR田園調布	信託建物附属設備	14,404千円
合　　計			94,091千円

14. 信託構築物の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
外構工事	NCR品川シーサイドタワー	信託構築物	17,565千円
舗装工事他	NCR田園調布	信託構築物	2,034千円
合　　計			19,599千円

15. 信託機械及び装置の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
機械駐車装置	NCR田園調布	信託機械装置	2,321千円
合　　計			2,321千円

16. 信託土地の減少

不動産等の名称	所在地	有形固定資産の種類	金　額
土地	NCR田園調布	信託土地	327,540千円
合　　計			327,540千円

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

後記「⑦再生債務明細表」における、再生債務（投資法人債）の欄をご参照ください。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年9月30日	3,795,250	—	13,900	3,781,350	1.44%	平成23年9月30日	(注3)	有担保無保証（注６）
	中央三井信託銀行株式会社		3,795,250	—	13,900	3,781,350				
	株式会社みずほコーポレート銀行（注２）		3,795,250	—	13,900	3,781,350				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,972,850	—	10,860	2,961,990				
	住友信託銀行株式会社		1,486,400	—	5,440	1,480,960				
	株式会社三井住友銀行	平成22年3月31日	25,840	3,514,780	12,920	3,527,700	1.34%	平成24年7月31日	(注3)	有担保無保証（注７）
	中央三井信託銀行株式会社		25,840	3,514,780	12,920	3,527,700				
	株式会社みずほコーポレート銀行（注２）		25,840	3,514,780	12,920	3,527,700				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		14,480	1,974,660	7,240	1,981,900				
	小　計	—	15,937,000	12,519,000	104,000	28,352,000	—	—	—	—
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年3月31日	3,514,780	—	3,514,780	—	1.34%	平成24年7月31日	(注3)	有担保無保証（注７）
	中央三井信託銀行株式会社		3,514,780	—	3,514,780	—				
	株式会社みずほコーポレート銀行（注２）		3,514,780	—	3,514,780	—				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,974,660	—	1,974,660	—				
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月28日	1,800,000	—	—	1,800,000	1.36%（注４）	平成27年12月28日	(注5)	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		1,800,000	—	—	1,800,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800,000	—	—	1,800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	—	—	1,800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	—	—	1,400,000				
	株式会社りそな銀行		1,400,000	—	—	1,400,000				
	株式会社新生銀行		500,000	—	—	500,000				
	小　計	—	23,019,000	—	12,519,000	10,500,000	—	—	—	—
合　計		—	38,956,000	12,519,000	12,623,000	38,852,000	—	—	—	—

（注１）平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（期中の加重平均）を小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注２）債権譲渡により、平成23年3月31日付で借入先が株式会社みずほ銀行から株式会社みずほコーポレート銀行に変更となっています。

（注３）使途は、信託不動産の購入資金又はかかる購入資金を使途とする借入れの借換え資金です。

（注４）　平成23年3月1日から平成23年3月30日までは変動金利、平成23年3月23日付金利スワップ契約締結により、平成23年3月31日以降実質的に年率1.40％で固定化されています。

（注５）使途は、再生債務（その他）の買取資金、再生債務（投資法人債）の買入資金及び再生債務（借入金）の一部返済資金です。

（注６）平成23年9月30日付で無担保の借入金によるリファイナンスを行っています。

（注７）平成23年10月4日付で、無担保無保証に条件変更となっています。上記（注６）のリファイナンス、次頁（注５）のリファイナンス及び上記条件変更により、本投資法人の有利子負債は、平成23年10月4日をもって全て無担保無保証となっています。

（注８）長期借入金の当期末から起算して５年以内における１年毎の返済予定額は次の通りです。

（単位：千円）

区　分	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	—	—	—	10,500,000

⑦　再生債務明細表

（単位：千円）

区　分		権利変更日	前期末残高	当期増加額	当期減少額（注２）	当期末残高	平均利率（注３）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の別除権付再生債務	中央三井信託銀行株式会社	平成22年１月５日（注１）	4,301,536	—	—	4,301,536	1.44%	平成24年１月31日	（注４）	有担保無保証（注５）
	株式会社あおぞら銀行		4,227,371	—	—	4,227,371				
	住友信託銀行株式会社		2,299,096	—	—	2,299,096				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,224,932	—	—	2,224,932				
	株式会社りそな銀行		2,224,932	—	—	2,224,932				
	株式会社百五銀行		741,644	—	—	741,644				
合　計		—	16,019,513	—	—	16,019,513	—	—	—	—
再生債務（借入金）	農林中央金庫	平成22年１月５日（注１）	3,039,055	—	—	3,039,055	1.44%	平成25年１月31日	（注４）	無担保無保証
			3,039,055	—	—	3,039,055		平成26年1月31日		
			3,039,249	—	—	3,039,249		平成27年１月30日		
	株式会社あおぞら銀行		2,353,146	—	—	2,353,146	1.44%	平成25年１月31日		
			2,353,146	—	—	2,353,146		平成26年１月31日		
			2,353,296	—	—	2,353,296		平成27年１月30日		
	中央三井信託銀行株式会社		2,124,156	—	—	2,124,156	1.44%	平成25年１月31日		
			2,124,156	—	—	2,124,156		平成26年１月31日		
			2,124,291	—	—	2,124,291		平成27年１月30日		
	株式会社三井住友銀行		1,883,861	—	—	1,883,861	1.44%	平成25年１月31日		
			1,883,861	—	—	1,883,861		平成26年１月31日		
			1,883,981	—	—	1,883,981		平成27年１月30日		
	株式会社みずほコーポレート銀行（注６）		1,215,486	—	—	1,215,486	1.44%	平成25年１月31日		
			1,215,486	—	—	1,215,486		平成26年１月31日		
			1,215,563	—	—	1,215,563		平成27年１月30日		
	住友信託銀行株式会社		1,093,835	—	—	1,093,835	1.44%	平成25年１月31日		
			1,093,835	—	—	1,093,835		平成26年１月31日		
			1,093,905	—	—	1,093,905		平成27年１月30日		
	みずほ信託銀行株式会社		914,707	—	—	914,707	1.44%	平成25年１月31日		
			914,707	—	—	914,707		平成26年１月31日		
			914,765	—	—	914,765		平成27年１月30日		
	株式会社日本政策投資銀行		516,666	—	—	516,666	1.44%	平成25年１月31日		
			516,666	—	—	516,666		平成26年１月31日		
			516,699	—	—	516,699		平成27年１月30日		

区　分		権利変更日	前期末残高	当期増加額	当期減少額（注２）	当期末残高	平均利率（注３）	返済期限	使途	摘要
再生債務（借入金）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年１月５日（注１）	455,817	—	—	455,817	1.44%	平成25年１月31日	（注４）	無担保無保証
			455,817	—	—	455,817		平成26年１月31日		
			455,846	—	—	455,846		平成27年１月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,537	—	—	425,537	1.44%	平成25年１月31日		
			425,537	—	—	425,537		平成26年1月31日		
			425,564	—	—	425,564		平成27年１月30日		
	株式会社りそな銀行		364,727	—	—	364,727	1.44%	平成25年１月31日		
			364,727	—	—	364,727		平成26年１月31日		
			364,751	—	—	364,751		平成27年１月30日		
	三井住友海上火災保険株式会社		303,883	—	—	303,883	1.44%	平成25年１月31日		
			303,883	—	—	303,883		平成26年1月31日		
			303,902	—	—	303,902		平成27年１月30日		
	株式会社千葉銀行		303,879	—	—	303,879	1.44%	平成25年１月31日		
			303,879	—	—	303,879		平成26年１月31日		
			303,898	—	—	303,898		平成27年１月30日		
	株式会社北洋銀行		151,949	—	—	151,949	1.44%	平成25年１月31日		
			151,949	—	—	151,949		平成26年１月31日		
			151,959	—	—	151,959		平成27年１月30日		
	小　計	—	45,441,101	—	—	45,441,101	—	—	—	—
再生債務（投資法人債）	第１回無担保投資法人債（注７）（注12）	平成22年１月５日（注１）	4,404,151	—	94,374	4,309,777	1.44%	平成25年１月31日	（注9）	無担保無保証
			4,404,151	—	94,374	4,309,777		平成26年１月31日		
			4,404,432	—	94,380	4,310,051		平成27年１月30日		
	第２回無担保投資法人債（注８）		2,470,434	—	95,016	2,375,418	1.44%	平成25年１月31日	（注10）	
			2,470,434	—	95,016	2,375,418		平成26年１月31日		
			2,470,592	—	95,022	2,375,569		平成27年１月30日		
	第３回無担保投資法人債（注８）（注12）		761,500	—	—	761,500	1.44%	平成25年１月31日		
			761,500	—	—	761,500		平成26年１月31日		
			761,549	—	—	761,549		平成27年１月30日		
	小　計	—	22,908,748	—	568,186	22,340,562	—	—	—	—
合　計		—	68,349,850	—	568,186	67,781,664	—	—	—	—
再生債務合計		—	84,369,364	—	568,186	83,801,178	—	—	—	—

（注１）ＮＣＲが平成21年11月９日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案（以下、債権者による可決後を指して「本件再生計画」といいます。）が、平成21年12月９日開催の債権者集会において可決され、同日付で東京地方裁判所より認可決定を受け、平成22年１月５日付で認可決定が確定しました。これにより、別除権付再生債務については平成21年10月13日付で締結した別除権協定に基づき条件が変更され、その他の再生債務については本件再生計画の定めに従って条件が変更されています。

（注２）再生債務（投資法人債）は買入消却により減少しています。

（注３）平均利率は、債権者又は投資法人債ごとの利率（期中の加重平均）を小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注４）使途は、借入金の返済資金又は不動産・不動産信託受益権の購入資金です。

（注５）平成23年9月30日付で無担保の借入金によるリファイナンスを行っています。

（注６）債権譲渡により、平成23年3月31日付で債権者が株式会社みずほ銀行から株式会社みずほコーポレート銀行に変更となっています。

（注７）適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注８）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注９）使途は、短期借入金の返済資金及び不動産信託受益権の購入資金等です。

（注10）使途は、短期借入金の返済資金です。

（注11）別除権付再生債務を除く各再生債務について、返済期限が平成27年１月30日である残元本（当期末残高22,594,847千円）については、平成22年９月１日より固定金利が適用されています。同じく返済期限が平成25年１月31日及び平成26年１月31日である残元本（当期末残高各22,593,408千円）については、当期末現在変動金利が適用されていますが本投資法人はスプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。

（注12）平成23年10月25日付で、第１回投資法人債の一部94,376千円及び、第３回投資法人債の一部380,758千円について、買入消却を実施しています。

（注13）再生債務（借入金）、再生債務（投資法人債）の当期末日から起算して５年以内における１年ごとの返済予定額は以下の通りです。

（単位：千円）

区　分	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
再生債務（借入金）	15,146,712	15,146,712	15,147,677	―
再生債務（投資法人債）	7,446,696	7,446,696	7,447,170	―
合　計	22,593,408	22,593,408	22,594,847	―

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	200,699,164千円
Ⅱ　負債総額	126,714,989千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	73,984,175千円
Ⅳ　発行済数量	118,735口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	623,103円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第６期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	49,260口
第７期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	49,260口
第８期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	49,260口
第９期	平成22年４月１日（注１）	69,475口 (25,417口)	― 口 (― 口)	118,735口
第10期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	118,735口
第11期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	118,735口

（注１）本合併の効力発生日を販売日、本合併により割り当てた投資口を販売口数として記載しています。
（注２）本投資法人による投資口の払い戻しの実績はありません。
（注３）本邦外における販売口数を括弧により内書きしています。
（注４）本合併に伴い、投信法第149条の17に基づく端数投資口の売却を行っていますが、当該端数投資口については記載していません。
（注５）第11期計算期間末後、平成23年10月４日に38,000口及び平成23年11月２日に3,800口が販売されました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成23年５月27日　有価証券報告書（第10期：平成22年９月１日～平成23年２月28日）
平成23年５月27日　有価証券報告書の訂正報告書（第９期：平成21年12月１日～平成22年８月31日）
平成23年９月５日　臨時報告書
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第２期：平成17年12月１日～平成18年11月30日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第３期：平成18年12月１日～平成19年５月31日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第４期：平成19年６月１日～平成19年11月30日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第５期：平成19年12月１日～平成20年５月31日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第６期：平成20年６月１日～平成20年11月30日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第７期：平成20年12月１日～平成21年５月31日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第８期：平成21年６月１日～平成21年11月30日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第９期：平成21年12月１日～平成22年８月31日）
平成23年９月５日　有価証券報告書の訂正報告書（第10期：平成22年９月１日～平成23年２月28日）
平成23年９月15日　有価証券届出書（一般募集）
平成23年９月15日　有価証券届出書（第三者割当）
平成23年９月27日　有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成23年９月27日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成23年10月13日　有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）

独立監査人の監査報告書

平成２３年５月２０日

ビ・ライフ投資法人

役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　坂田　純孝　　印

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　加藤　秀満　　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているビ・ライフ投資法人の平成２２年９月１日から平成２３年２月２８日までの第１０期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ビ・ライフ投資法人の平成２３年２月２８日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１０期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注1）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

（注2）財務諸表の範囲には、ＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成２３年１１月１７日

ビ・ライフ投資法人

役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　坂田　純孝　　印

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　宮下　毅　　印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているビ・ライフ投資法人の平成２３年３月１日から平成２３年８月３１日までの第１１期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ビ・ライフ投資法人の平成２３年８月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１１期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注1）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

（注2）財務諸表の範囲には、ＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。