

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年10月24日
【発行者名】	アドバンス・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐藤 研三
【本店の所在の場所】	東京都千代田区紀尾井町 3 番12号
【事務連絡者氏名】	A D インベストメント・マネジメント株式会社 取締役財務経理部長 岡本 吉市
【電話番号】	03-5216-1871
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の 名称】	アドバンス・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 26,500,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 800,000,000円
	（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	（注2）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

アドバンス・レジデンス投資法人

（英文表示：Advance Residence Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集及び売出しの対象である本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、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・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

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

(3)【発行数】

53,000口

（注1）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先（後記「(14) その他申込みの方法等（へ）」に定義されます。）の一つである伊藤忠商事株式会社から1,600口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）本投資法人は、上記53,000口の発行とは別に、借入投資証券の返還に必要な本投資証券をみずほ証券株式会社に取得させるために、平成17年10月24日（月）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社が割当先とする本投資法人の投資口1,600口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成17年12月20日（火）を払込期日として行うことを決議しており、みずほ証券株式会社は、上記の1,600口を上限として、本件第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成17年12月16日（金）を行使期限として付与される予定です。本件第三者割当は、平成17年11月14日（月）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注3）みずほ証券株式会社は、また、同じく平成17年11月22日（火）から平成17年12月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、同じく借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。他方、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了さ

せる場合があります。

(注4) みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買い付けた口数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使し、本件第三者割当に応じ、本投資証券を取得する予定です。そのため、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシュエーションを行使して申込みをする口数は減少し、その結果、失権により、本件第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【発行価額の総額】

26,500,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

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

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成17年11月4日(金)に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成17年11月7日(月)から平成17年11月11日(金)までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(14) その他 申込みの方法等 (二)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年11月14日(月)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決定する予定です。

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

(注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」(以下「上場規程の特例」といいます。)に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての

経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年9月12日(本投資法人成立日)とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年11月15日(火)から平成17年11月17日(木)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成17年11月21日(月)

(12) 【払込取扱場所】

住友信託銀行株式会社 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番4号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(26,500,000,000円)については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金(上限800,000,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。)の取得資金等に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、前記「(3) 発行数 (注2)」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
三菱ＵＦＪ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
マネックス・ビーンズ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号	
リテラ・クレア証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番11号	
合計	—————	53,000口

（注１）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

（注２）本投資法人並びに本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているＡＤインベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

（注３）上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

（イ）申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金には利息をつけません。

（ハ）申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

（ニ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場（売買開始）日は払込期日（前記「(11) 払込期日」）をご参照下さい。）の翌営業日である平成17年11月22日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（ホ）本投資証券は、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。）の業務規程第98条第１項で準用される同規程第42条第１項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

（ヘ）引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主である伊藤忠商事

株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社センチュリー21・ジャパン、株式会社新日本建物、株式会社ノエル、株式会社オリエントコーポレーション及びみずほ信託銀行株式会社（以下、当該9社を「指定先」と総称します。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ2,200口、1,200口、1,200口、200口、200口、100口、50口、50口及び50口を販売する予定です。

本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

1,600口

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

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 申込みの方法等 (へ)」に記載の指定先の一つである伊藤忠商事株式会社より、1,600口を上限として借り入れる予定の本投資証券です（ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (14) その他 申込みの方法等 (へ)」に記載する通り、指定先への販売が行われることを条件とします。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券 (3) 発行数 (注1)」をご覧ください。

(4)【売出価額の総額】

800,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年11月15日（火）から平成17年11月17日（木）まで

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店
東京都千代田区大手町一丁目5番1号

(11) 【受渡期日】

平成17年11月22日（火）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。保管振替機構に本投資証券を預託する投資家は、名義書換を行う必要がありません。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

売却・追加発行等の制限

(1) 伊藤忠商事株式会社は、本書の日付現在本投資証券を200口保有する投資主であり、更に、一般募集の対象となる本投資証券のうち2,200口を取得する予定です。また、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社センチュリー21・ジャパン、株式会社新日本建物、株式会社ノエル、株式会社オリエントコーポレーション及びみずほ信託銀行株式会社は、それぞれ、一般募集の対象となる本投資証券のうち1,200口、1,200口、200口、200口、100口、50口、50口及び50口を取得する予定です。

上記9社は、一般募集に関し、みずほ証券株式会社との間で、上場（売買開始）日からその1年後の応当日までの期間、一般募集において取得する本投資証券及び一般募集前から所有している本投資証券につき、みずほ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、みずほ証券株式会社との間で、上場（売買開始）日から6か月後の応当日までの期間、みずほ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による新投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、みずほ証券株式会社は、その裁量で上記(1)及び(2)における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

更に、上記(1)及び(2)に記載した制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年9月12日（本投資法人の成立日）から一年間を経過する日までの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年9月12日から平成18年6月末日までです（規約第31条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供されている不動産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

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。本投資法人の発行する投資口は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）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、投資信託委託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、発行する投資口の総口数、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、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。投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。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、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。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において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。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 投資法人の機構」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ほか、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、投資法人債を募集することもできます。

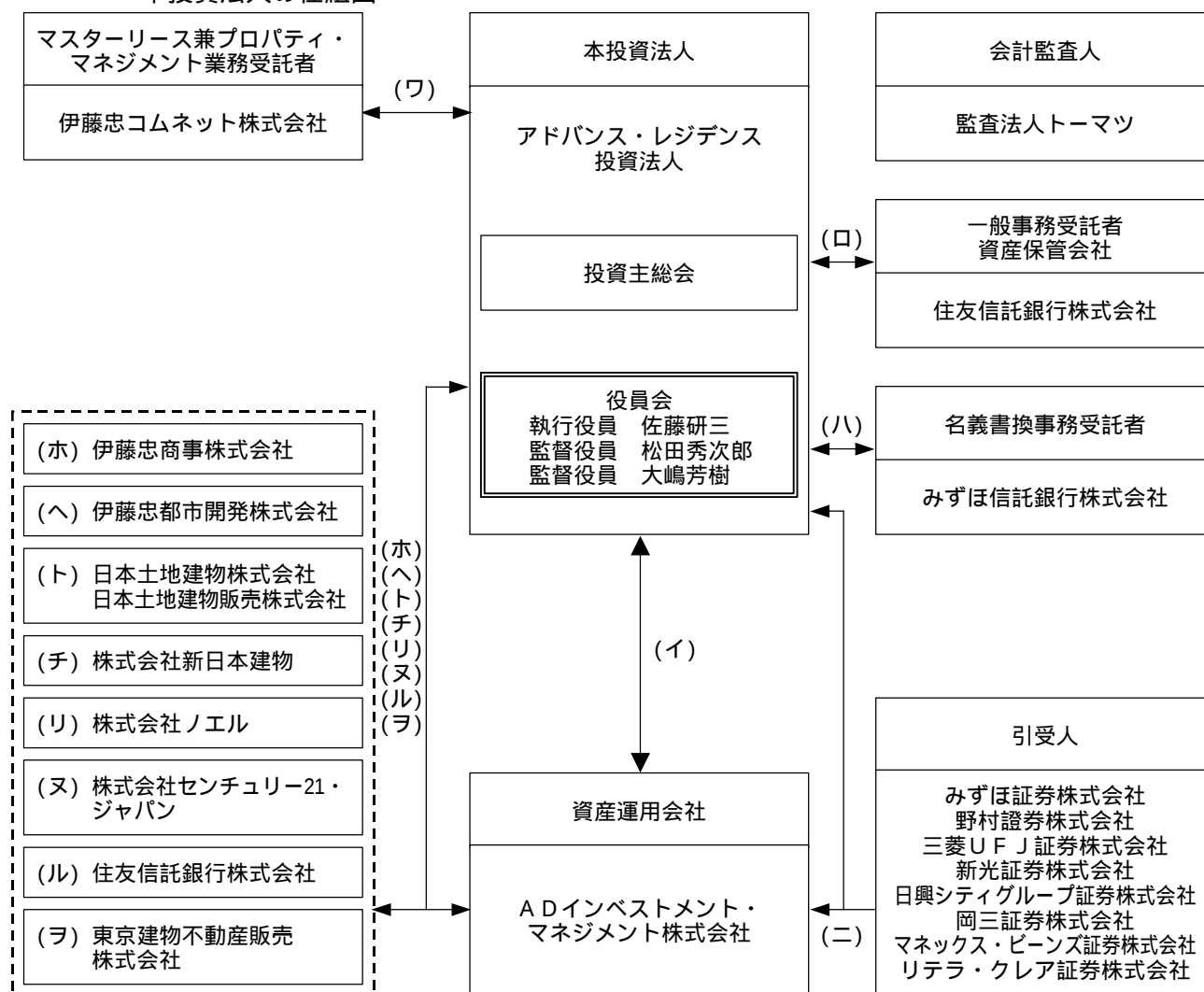
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針（1）投資方針 及び（2）投資対象」をご参照下さい。

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、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務を委託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。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換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。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約

(ハ) 投資口名義書換事務委託契約

(ニ) 新投資口引受契約

(ホ)(ヘ)(ト) 優先交渉権等に関する覚書

(チ)(リ) 交渉権等に関する覚書

(ヌ) 加盟店による不動産情報提供に関する覚書

(ル) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書

(ヲ) 不動産等売却情報の提供に関する覚書

(ワ) 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	アドバンス・レジデンス投資法人	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。
資産運用会社	A D インベストメント・マネジメント株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の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）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及び その他本投資法人が随時委託する上記 から に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び 納税に関する事務を行い、また、役員会の運営に関する事務、投資主総会の運営に関する事務（名義書換事務受託者が行う事務を除きます。）及び その他本投資法人が随時委託する上記 及び に関連し又は付随する業務を行います。 更に、投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、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）。
名義書換事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年9月12日付の投資口名義書換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（投信法第111条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口名義書換事務委託契約に基づき、投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務、投資主の本投資法人に対する権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
引受人	みずほ証券株式会社 野村證券株式会社 三菱UFJ証券株式会社 新光証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 岡三証券株式会社 マネックス・ビーンズ証券株式会社 リテラ・クレア証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
伊藤忠サポートライン会社	伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
	伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
日土地サポートライン会社	日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の優先交渉権等に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 b. 日土地サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
パートナーサポートライン会社	株式会社新日本建物	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の交渉権等に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 c. パートナーサポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社ノエル	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の交渉権等に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 c. パートナーサポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
物件情報提供ライン会社	株式会社センチュリー21・ジャパン	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」及び同「(ロ) 内部成長戦略 b. 株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用」をご参照下さい。
	住友信託銀行株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
	東京建物不動産販売株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で、平成17年10月20日付の不動産等売却情報の提供に関する覚書を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。
マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務受託者	伊藤忠コムネット株式会社	本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の運用資産の信託受託者との間で、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約書を締結します。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 本投資法人の成長戦略 (ロ) 内部成長戦略 a. 賃貸運営管理業務の一括委託による効果的・効率的な賃貸運営管理」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17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名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

(イ) 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にて決定されます。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の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第140条第2項、商法第343条第1項等）。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。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14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」及び別紙1）。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、その開催場所を東京都各区内として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 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営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項及び第99条第1項並びに商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97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103条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107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、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第108条第1項、商法第260条の

2 第 1 項及び規約第22条)。

投信法の規定(投信法第108条第 1 項並びに商法第260条の 2 第 2 項及び第 3 項)において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為によ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、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが(投信法第109条第 1 項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第109条第 9 項)により、規約をもって、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遂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、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています。

- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(下記 b. に定めるものを除きます。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の 4 年分に相当する額(規約第20条第 1 号)
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に 4 を乗じた額とのいずれか低い額(規約第20条第 2 号)

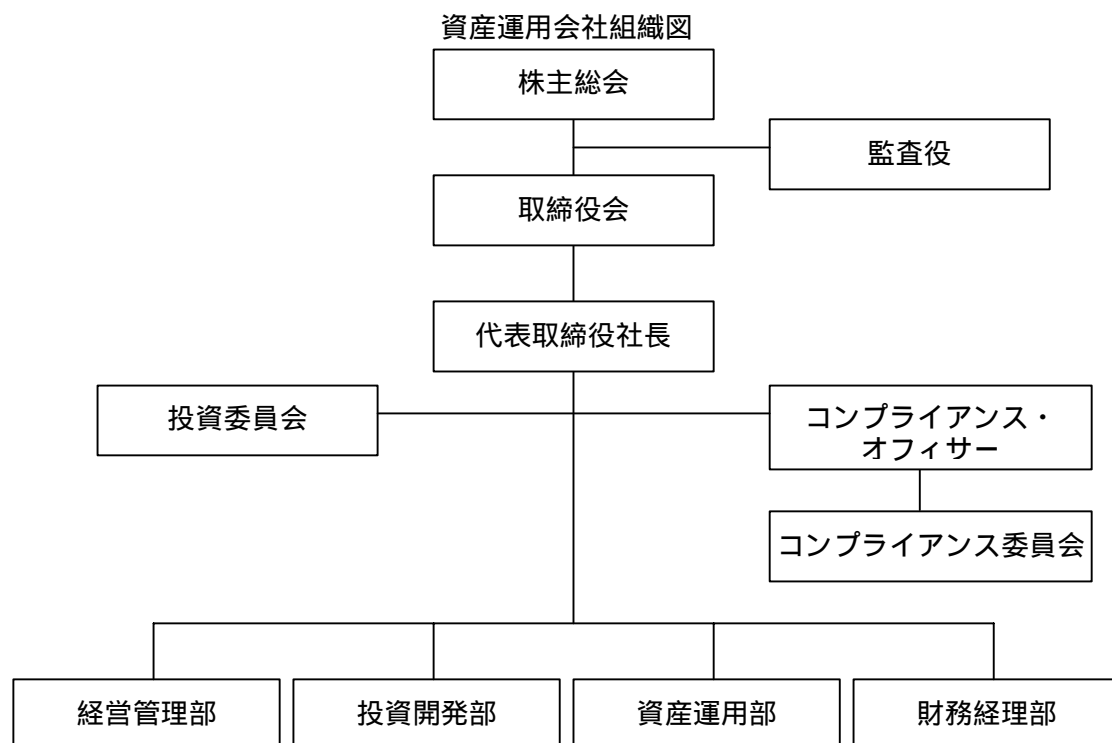
(八) 会計監査人

本投資法人は、監査法人トーマツを会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第118条第 1 項等)。

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式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。



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。資産運用会社の各種業務は、経営管理部、投資開発部、資産運用部及び財務経理部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌され、経営管理部、投資開発部、資産運用部及び財務経理部の各業務については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 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
経営管理部	・ 経営全般についての企画及び立案に関する事項 ・ 資産運用委託契約の締結、変更又は解約に関する事項 ・ 資産運用業務を受託した本投資法人の投資主総会に関する事務 ・ 投資委員会の事務局 ・ コンプライアンス委員会の事務局 ・ 外部の顧客からの苦情受付に関する事項 ・ 人事及び総務に関する事項 ・ 給与及び厚生に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 文書に関する事項 ・ 株式、株主及び株主総会に関する事項 ・ 監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体への対応 ・ 監督官庁宛申請書及び届出書の提出 ・ 情報資産保護に関する事項 ・ 法人関係情報の管理に関する事項 ・ I R に関する事項 (各種プレス・リリースの作成及び配布並びに H P の運営) ・ 広告宣伝に関する事項 ・ 上記に付随する事務
投資開発部	・ 本投資法人による新規投資及び保有資産の処分の実行 - 新規投資の為の情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 - 保有資産の処分の為の処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する事項 ・ 国内外の一般経済、不動産、証券及び金融等市場の動向等に係る調査及び分析に関する事項 ・ 投資法人の制度及び法令等の調査及び研究に関する事項 ・ 不動産投資理論、スキームの調査及び研究に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針及び投資基準に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性及び評価に関する事項 ・ 上記に付随する業務
資産運用部	・ 運用ガイドラインの制定及び変更 ・ 本投資法人に係る年度資産運用計画書案及び中期（５年）資産運用計画書案（それぞれ資産運用、新規投資、保有資産処分及び修繕にかかる計画案を含みます。）の制定及び変更 ・ 本投資法人に係る運用及び管理の実行 ・ 本投資法人の保有資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 ・ 上記に付随する業務

財務経理部	・ 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案の制定 ・ 本投資法人の資金調達の実行 (デット・ファイナンス(ローン及び投資法人債)及びエクイティ・ファイナンス) ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人の経理及び決算に関する事項 ・ 財務に関する事項 ・ 経理及び決算に関する事項 ・ 本投資法人の法定帳簿等帳簿及び帳票類の写しの保管に関する事項 (運用資産毎の経理及び決算から、投資法人の収益の分配及び配当までを含みます。) ・ 法定帳簿等帳簿及び帳票類その他重要な文書等の保管に関する事項 ・ 格付機関との渉外に関する事項 ・ 本投資法人の開示書類策定業務 ・ 開示書類策定業務 ・ 上記に付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・ コンプライアンス委員会で決議された法令その他規制の遵守に必要な処置に関する取組方針の推進及び実行 ・ 決定事項並びに契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料及び広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査 ・ 各部における業務の内部監査及び報告 ・ 国内及び海外の法規制状況の把握及び資産運用会社内における連絡及び徹底 ・ コンプライアンスに関する役職員の指導及び研修 ・ 苦情、トラブル及びコンプライアンス違反行為等に対する協議及び対応(内部検査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。) ・ 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査及び報告 ・ 上記に付随関連する資産運用会社のコンプライアンスのために必要となる事項

(ロ) 委員会

各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、経営管理部長、投資開発部長、資産運用部長及び財務経理部長
審議内容	・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期（５年）資産運用計画書の制定及び変更等）に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・投資法人資産運用業のうち、利害関係者（後記「７ 管理及び運営の概要（２）利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」に定義されます。以下同じです。）との取引に関する事項（ ．に定める事項を除きます。） ・投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項（ ．及び ．に定める事項を除きます。） ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	代表取締役社長を含む委員の３分の２以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長を含む出席委員の３分の２以上の賛成により決議します。なお、コンプライアンス・オフィサーは同席義務を負っているものの議決権を有していません。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、経営管理部長及び外部委員（注1）
審議内容	・コンプライアンス・マニュアルの制定及び変更に関する事項 ・投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引に関する事項 ・投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引（後記「2 投資方針（1）投資方針 投資基準」に定義されます。以下同じです。）に関する事項 ・投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項 ・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期（5年）資産運用計画書の制定及び変更等）に関する事項 ・社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・苦情等（顧客その他の第三者から寄せられた苦情及び照会等をいいます。）への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を含む委員の3分の2以上が出席し、上記各項目について、それぞれ所定の審議手続（注2）を履践します。

（注1）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

（注2）上記 .、 .乃至 .及び .の事項については、コンプライアンス委員会において審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会又は投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。

上記 .乃至 .の事項に関しては、後記「 投資運用の意思決定機構（八）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー」をご参照下さい。資産の取得及び売却以外の取引に関しても手続は同様です。

上記 .の事項のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要性に鑑み、（ ）取締役会への付議を要するものと判断する苦情等への対応方針については、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会に対して、当該審議事項を付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過およびその結果を報告した上で、取締役会の決議により決定するものとします。また、（ ）取締役会への付議を要しないものと判断する事項については、コンプライアンス委員会において苦情等への対応方針の決議を行うものとします。上記（ ）の場合、コンプライアンス委員会における決議は全会一致によるものとします。

投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の委任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、年度資産運用計画書等（中期（５年）資産運用計画書を含みます。）を制定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドラインの制定及び変更及び年度資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは以下の通りです。

（イ）運用ガイドラインの制定及び変更に係る意思決定フロー

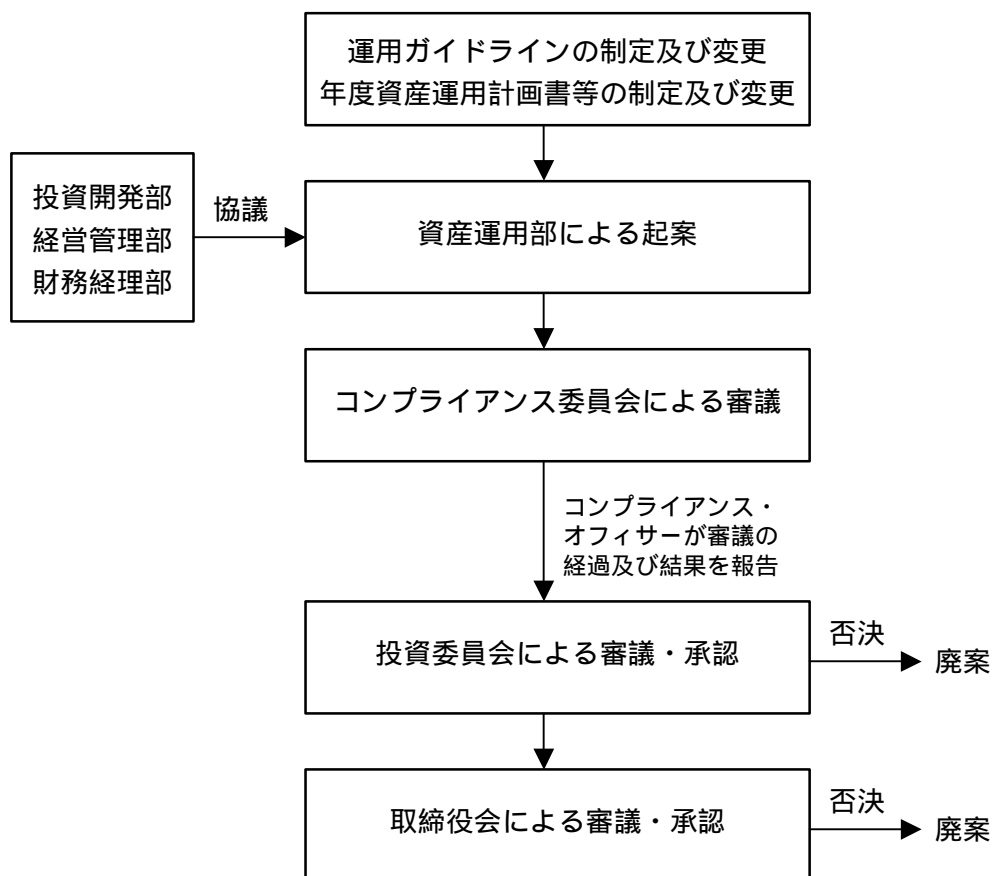
- a．資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- b．コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- c．投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- d．取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

運用ガイドラインは、経済情勢、不動産市況等の変化に則して必要に応じて見直します。運用ガイドラインを変更する必要がある場合には、資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、その変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様な手続で決定します。

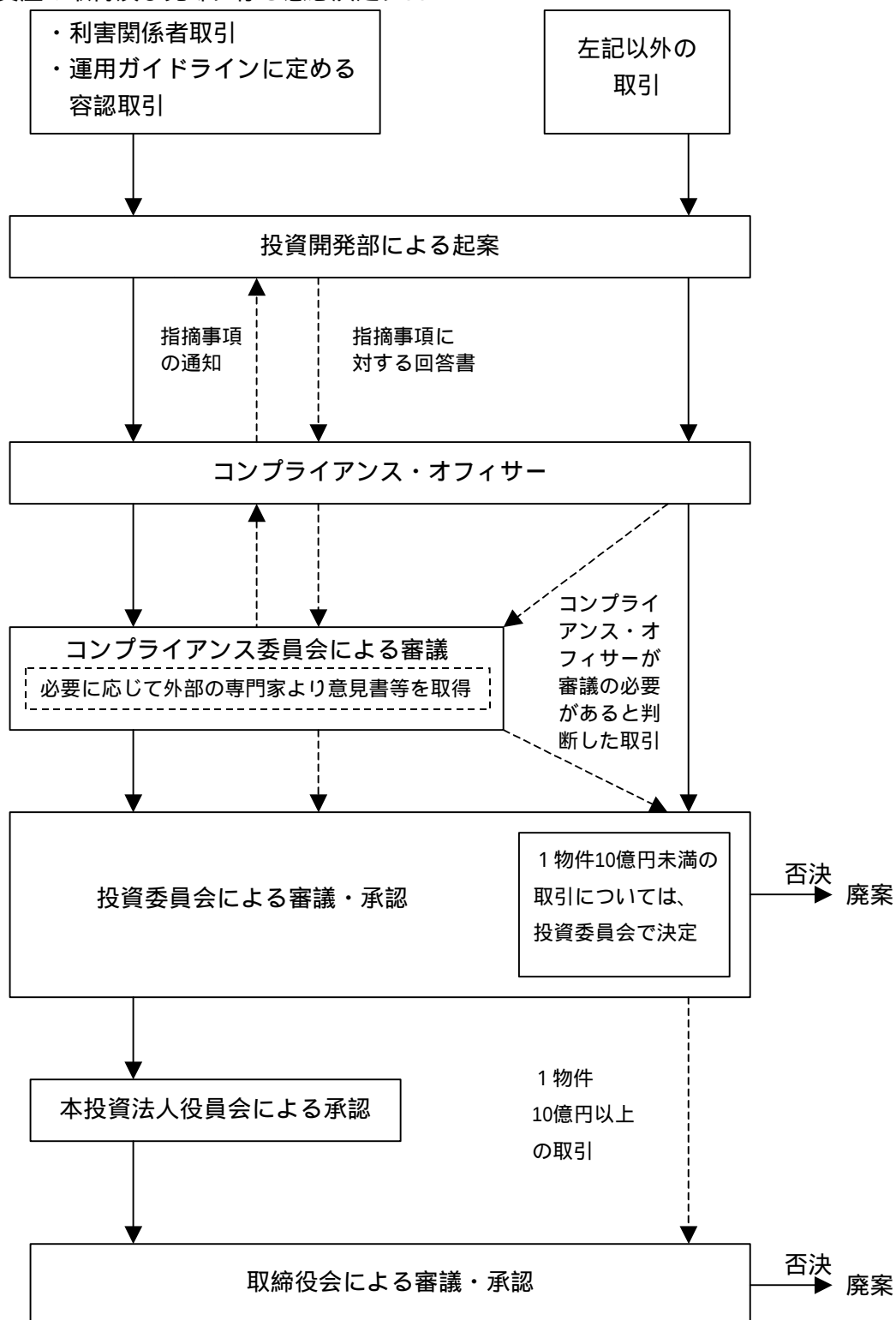
（ロ）年度資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー

- a．資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- b．コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- c．投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- d．取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

資産運用部は、運用実績及びマーケット状況を踏まえ、「年度資産運用計画書」等の変更が適切であると判断する場合は、その変更を立案し、制定する際と同様な手続で決定します。また、「中期（５年）資産運用計画書」の制定及び変更についても、上記の手続を準用して行います。



(八) 資産の取得及び売却に係る意思決定フロー



a . 資産の取得

- ・ 投資開発部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
- ・ コンプライアンス・オフィサーは、()投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引、()運用ガイドラインに定める容認取引、並びに()上記()及び()の取引のほか、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引については、全件コンプライアンス委員会に付議し、その他の取引については、投資委員会に付議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。
- ・ コンプライアンス委員会に付議された、上記 ()乃至()の取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、一致しなかった場合には、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領した場合には、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出します。その際、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での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであった場合には、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にてその旨を報告します。
- ・ 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されますが、1 物件10億円未満の取引でかつ利害関係者との取引ではない場合又は運用ガイドラインに定める容認取引でない場合には、投資委員会の決議をもって資産運用会社の意思決定とします。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- ・ 1 物件10億円以上の取引並びに ()及び()に定める取引については、取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、()及び()に定める取引については、投資委員会での承認決議後に本投資法人の役員会の事前承認（特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は、当該決議に参加することができません。）を得るものとします。なお、役員会又は取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

b . 資産の売却

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資開発部で立案し、売却の是非についてコンプライアンス委員会及び投資委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われ、利害関係者との取引及び運用ガイドラインに定める容認取引については、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。審議・決議方法等はすべて、資産の取得の場合と同様です。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	100,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	200口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成17年9月12日(注)	100,000,000円	200口

(注) 本投資法人は、平成17年9月12日に成立しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称(氏名)	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	200	100

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、日本全国に立地する、あらゆるタイプの居住の用に供されている不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）を投資対象として、分散を図りながら投資を行い、投資主価値の極大化を図ります。本投資法人は、かかる目的達成のため、主に伊藤忠グループ（注１）、更に、資産運用会社に出資した企業等（注２）より、賃貸住宅の取得、運営管理及びマーケティングといった住宅事業に係る全面的なバックアップ、更には人材派遣を受けるとともに、伊藤忠グループ及びサポート企業（注２）の有する資産運用に関するスキルとノウハウを活用していきたいと考えています。本投資法人は、かかる各企業との間で充実したサポート体制を構築し、投資基準に合致した運用資産の確保に努め、本投資法人の着実な成長を目指します。

（注１）伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社及びその関係会社で構成されています。関係会社は、平成17年3月末日現在、連結子会社451社及び持分法適用関連会社205社の合計656社です。

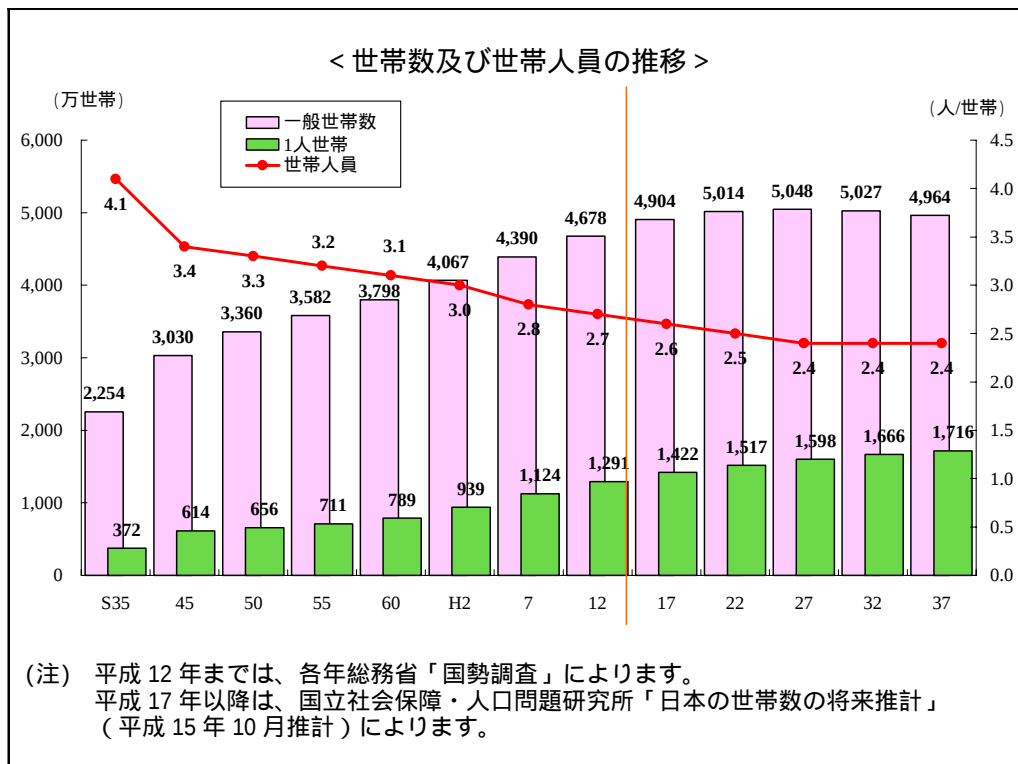
（注２）資産運用会社の出資会社は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社オリエントコーポレーション、株式会社新日本建物、住友信託銀行株式会社、株式会社センチュリー21・ジャパン、株式会社ノエル及びみずほ信託銀行株式会社の10社（以下「出資会社」といいます。）です。

かかる出資会社のほか、日本土地建物販売株式会社及び東京建物不動産販売株式会社（以下、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社及び株式会社センチュリー21・ジャパンを除く出資会社と併せて「サポート企業」といいます。）が本投資法人のサポートを行います（後記「本投資法人の成長戦略（イ）外部成長戦略 d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。）。

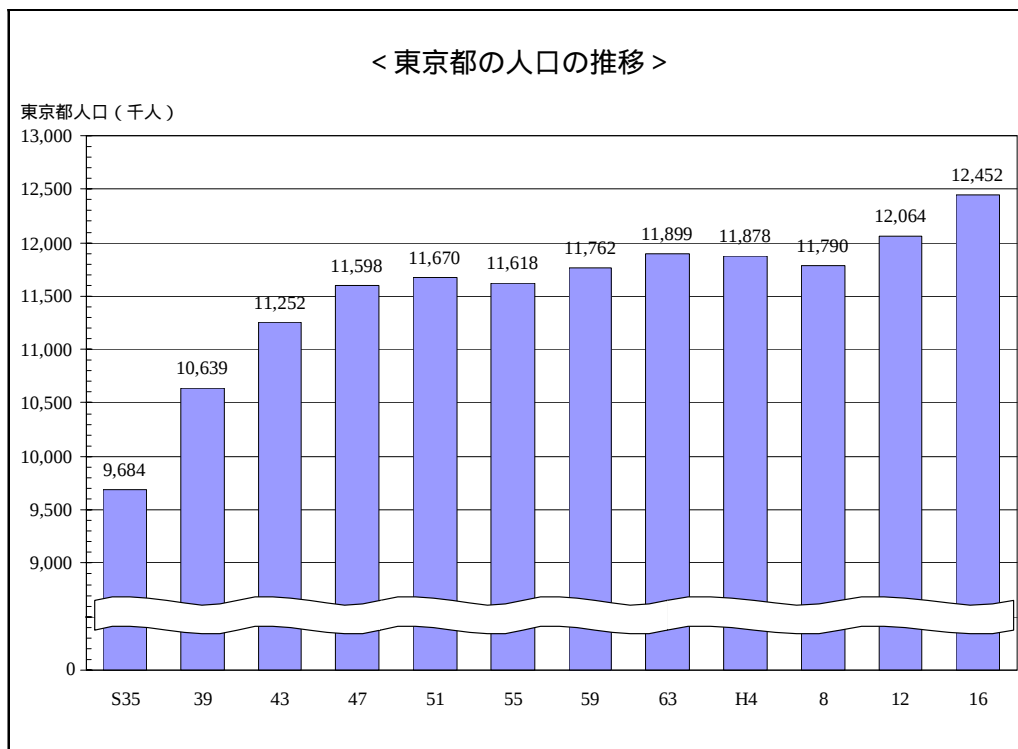
本投資法人は、収益の安定性と、増加する賃貸住宅ニーズに支えられていると考える賃貸住宅市場に投資を行います。

本投資法人は、賃貸住宅について、オフィスビルや商業施設等に比較して、テナント、立地及び住戸タイプについて分散投資が図り易いこと、また、住宅の賃料が生活必需コストとして、経済や社会情勢の影響を受けにくいことから、収益の安定性が高いと考えています。

また、我が国の人口の増加傾向が弱くなっているものの、東京都を中心とした首都圏人口は、増加が進んでいます。これは、都市的利便性のニーズの高まりや企業の拠点集約に伴う都心回帰の傾向を反映していると本投資法人は考えています。更に、シングル（単身世帯や学生等を指します。以下同じです。）やDINKS（共働きのため夫婦共に収入があり、かつ子供のいない世帯をいいます。以下同じです。）の世帯の増加等により、一世帯当たりの人員数は減少傾向を示し、世帯数は増加の一途をたどっています。一方、本投資法人は、バブル崩壊以降不動産保有による資産形成が困難になっていること、また、日本企業の伝統的な雇用政策に変化が生じ、サラリーマンの雇用及びその収入の不安定化等から、個人の住宅所有志向が減衰し、逆に、企業リストラに伴い企業の社宅や寮が廃止される傾向にあると考えていることから、高齢化社会への移行等と相俟って、個人の賃貸住宅需要は高まっていると推測しています。



出典：平成17年版 土地白書「土地の動向に関する年次報告」



出典：総務省統計局、都総務局統計部人口統計課「東京都の人口（推計）」

(注) 上記グラフは、出典記載の資料から抽出又は算出した数値をグラフ化したものです。

本投資法人は、このような人口及び世帯数の増加、それらを背景として賃貸住宅ニーズが上昇していると考えていることから、以下の戦略を採用します。

(イ) 全国及び全住戸タイプへの分散投資

本投資法人は、投資対象エリアを全国とし、投資対象物件を全住戸タイプの賃貸住宅として、分散投資による収益の安定化を図ることを基本方針とします。資産配分にあたり、企業活動が集中する傾向があり、シングル及びDINKSを中心とした賃貸住宅のニーズの旺盛さと相俟って賃貸住宅に関して当面は大きなマーケットが形成されと考えられる東京都心（都心主要7区に重点的に投資を行います。）のシングル・タイプ及びコンパクト・タイプを中心に据えることとします（後記「ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象エリア及び(ロ)住戸タイプ」をご参照下さい。）。

(ロ) 運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、企業の社宅や寮の廃止に伴って高まる賃貸住宅への代替需要、遠隔地にある学校への進学等に伴う学生の賃貸住宅需要、又は高齢化社会への移行に伴う高齢者の賃貸住宅需要等、一般の賃貸住宅では捉えきれない需要についての確に対応することができ賃貸住宅として、運営型賃貸住宅（オペレーターにより一括運営されている物件をいいます。以下同じです。）に対して、中長期的に安定した収益実現の可能性を図るため投資を行っていきます。運営型賃貸住宅の特色や取得条件等については、後記「ポートフォリオ構築方針（ハ）運営型賃貸住宅の組入れ」をご参照下さい。

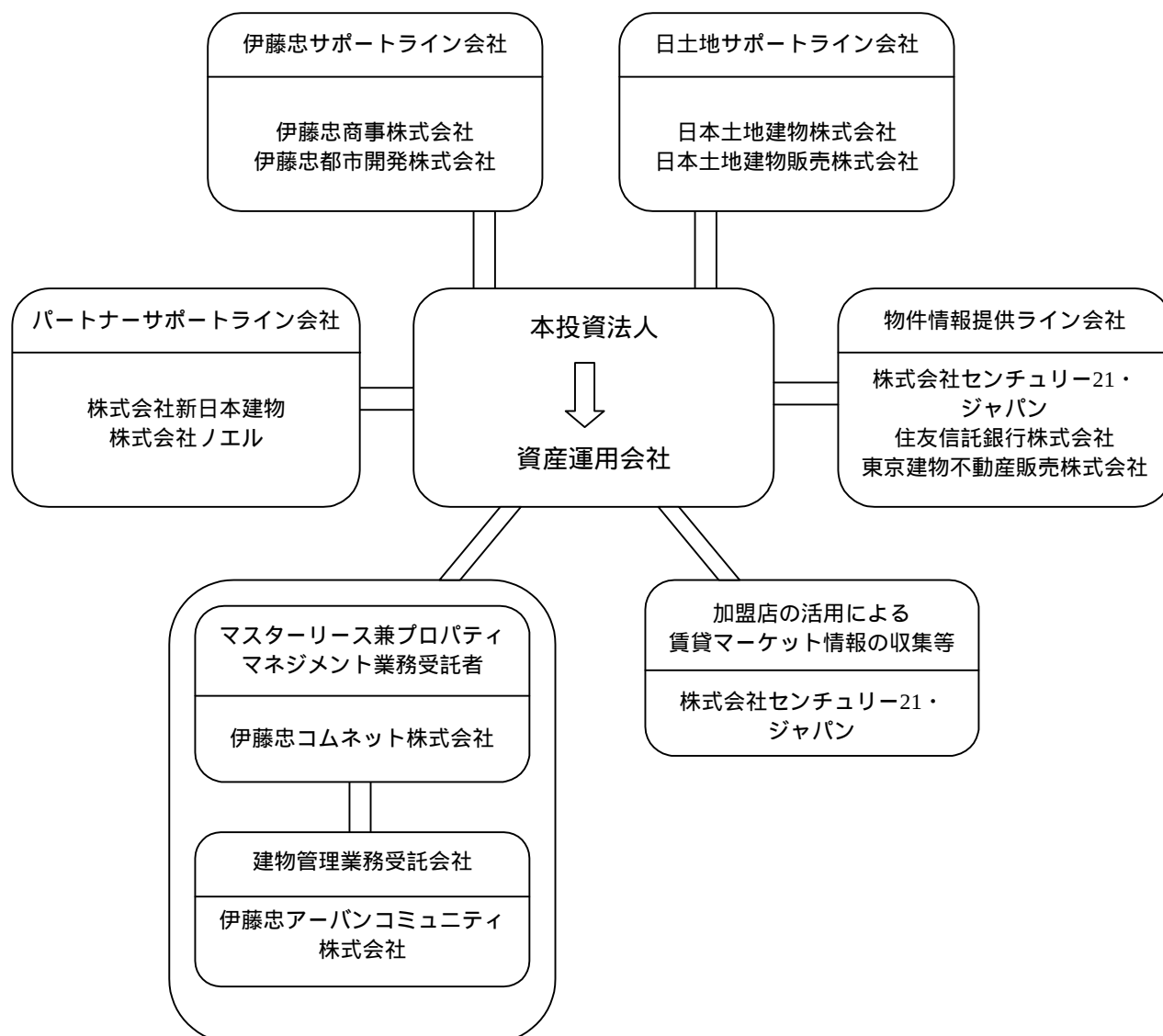
本投資法人は、伊藤忠グループ及びサポート企業が有する多種多様な業種の取引先との取引基盤等を最大限活用して、物件の供給、物件情報の提供、賃貸運営及び物件管理のサポート等多角的な支援を受けることにより上記の基本戦略を実現します。中でも、本投資法人が全面的に支援を受ける伊藤忠商事株式会社を中心とする伊藤忠グループは、30年余展開している「イトーピア（理想郷）」のブランドに象徴されるように、「豊かな暮らしの夢を実現するすまい」をテーマに住宅事業に取り組み、長年にわたり住宅供給の担い手としての役割を果たしてきました。本投資法人の全面的支援にあたり、総合商社である伊藤忠商事株式会社のネットワーク構築のノウハウを活かし、マーケティング、用地の選定及び購入、物件の企画及び開発、保有そして運営までの賃貸住宅の一貫システムを備え、安定的な物件の提供を図ります。すなわち、本投資法人においては、市場にあわせた賃貸住宅の開発、市場動向を的確に把握した賃貸募集、入居者管理、全国に跨る賃貸住宅事業や入居者管理システム等、賃貸住宅関連事業を推進する上で必要な事項について、伊藤忠グループ内の各社による一貫システムが活用され、それぞれの業務や機能が強化されることをもって、本投資法人の外部成長と内部成長の実現を図ります。本投資法人の資産運用を行う資産運用会社は、伊藤忠グループをはじめとする各出資会社からの人的支援を受ける他、各出資会社が有する不動産や金融に関する運用ノウハウを最大限に活用して上記戦略を遂行し、投資主価値の極大化を目指します。

伊藤忠グループ及びサポート企業各社による支援について、後記「本投資法人の成長戦略」をご参照下さい。

なお、伊藤忠グループ又はサポート企業（東京建物不動産販売株式会社を除きます。）から投資資産を取得する場合には、その取引の基準を利害関係者との取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。利害関係者との取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益関係者との取引規程」をご参照下さい。

本投資法人の成長戦略

< 外部成長 >



< 内部成長 >

(イ) 外部成長戦略

a. 伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社（両者を、以下「伊藤忠サポートライン会社」といいます。）との間で、外部成長を実現するため、平成17年10月20日付で優先交渉権等に関する覚書（以下「伊藤忠サポートライン契約」といいます。）を締結しています。伊藤忠サポートライン契約に基づき、資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社が取り扱う不動産について、伊藤忠サポートライン会社以外の第三者に優先して購入を検討することができます。

・伊藤忠サポートライン会社により企画・開発された物件の取得

本投資法人及び資産運用会社は、中長期的に着実な成長を図るため、伊藤忠サポートライン会社を活用します。中でも分譲マンション開発に実績のある伊藤忠サポートライン会社が自ら又は関連SPC（注1）を通じて企画・開発する物件の優先的な取得機会

の確保を重視します。かかる対応により、本投資法人は、伊藤忠サポートライン会社が有するマンション開発ノウハウに基づき、品質管理が行われた新築物件を取得する機会を確保することができると考えています。更に、資産運用会社が、伊藤忠サポートライン会社との間の賃貸マーケットに係る情報交換や賃貸住宅の商品性に関する議論及び検討を通じて、本投資法人の投資方針に合致した物件の開発が増え、より多くの取得機会を確保することができると考えています。

また、伊藤忠サポートライン会社は、社内に専門チームを設置し、分譲マンションの開発ノウハウを活かした賃貸マンション専用ブランドである「アルティス」シリーズを立ち上げました。今後、伊藤忠サポートライン会社は、本投資法人の基本方針及び投資基準に合致する賃貸マンションを開発し、同シリーズを展開していく予定です。

(注1) 本項において関連SPCとは、伊藤忠サポートライン会社がアセット・マネジメント業務かつ匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

・伊藤忠サポートライン会社の概要

() 伊藤忠商事株式会社の概要

伊藤忠商事株式会社は、7つのディビジョン・カンパニーから構成されており、ディビジョン・カンパニーの1つである金融・不動産・保険・物流カンパニーが主に本投資法人をサポートします。同カンパニー内の建設・不動産部門は、住宅・物流施設・商業施設等の企画・開発及びこれら不動産の証券化事業に従事しており、住宅に関しては、長年にわたり「シーアイ」や「イトーピア」シリーズの自社ブランドの分譲マンションを展開し、近年では賃貸マンションを対象としたプライベート・ファンドの運営(アセット・マネジメント業務)を行っています(平成17年3月期の売上高5,759,212百万円、同決算期末日現在の資本金202,241百万円)。

() 伊藤忠都市開発株式会社の概要

伊藤忠都市開発株式会社は、伊藤忠商事株式会社が99.8%の議決権を所有する同社の連結子会社で、マンション・戸建の建設・分譲を行う伊藤忠グループの不動産会社です(平成17年3月期の売上高57,358百万円、同決算期末日現在の資本金8,725百万円、同決算期間におけるマンション販売戸数1,206戸)。また、不動産証券化スキームを活用した賃貸不動産開発・投資を行っています。

・伊藤忠サポートライン契約の概要

() 売却物件の優先交渉権

伊藤忠サポートライン会社が自ら又は関連SPCを通じて、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に合意した場合には、本投資法人に対して売却することとしています。

なお、売却条件が合意に達しなかった場合には、伊藤忠サポートライン会社及びその関連SPCは、当該不動産を第三者に売却することができますが、第三者が提示する条件が資産運用会社より提示された条件と同等以下である場合には、伊藤忠サポートライン会社は資産運用会社に対して、再度当該不動産等の売却を第三者と同条件により申し入れ、かかる売却条件で合意した場合には本投資法人に対して売却するものとされています。

() 物件情報提供に係る優先交渉権

伊藤忠サポートライン会社は、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等で、かつ第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等に係る売却・仲介情

報を得た場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供するものとし、資産運用会社が当該情報に係る不動産等の本投資法人による購入を検討するための一定期間中、これを第三者に提供しないものとされています。

・伊藤忠商事株式会社によるウェアハウジング機能の提供

将来における本投資法人の物件取得を実現するために、伊藤忠サポートライン会社以外の者が所有する不動産等について取得及び一時的な保有を、伊藤忠商事株式会社、又は同社がアセット・マネジメント業務かつ匿名組合出資等を行っている特別目的会社において行います。

b. 日土地サポートラインの活用による外部成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、日本土地建物株式会社（注2）及び日本土地建物販売株式会社（注3）（両者を、以下「日土地サポートライン会社」といいます。）との間で、平成17年10月20日付で優先交渉権等に関する覚書を締結しています。

・売却物件の優先交渉権

日土地サポートライン会社が自ら又は関連SPC（注4）を通じて、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合（注5）、資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に合意した場合には、本投資法人に対して売却することができます。

なお、売却条件が合意に達しなかった場合には、日土地サポートライン会社及びその関連SPCは、当該不動産を第三者に売却することができますが、第三者が提示する条件が資産運用会社より提示された条件と同等以下である場合には、日土地サポートライン会社は資産運用会社に対して、再度当該不動産等の売却を第三者と同条件により申し入れ、かかる売却条件で合意した場合には本投資法人に対して売却するものとされています。

・物件の情報提供

本投資法人及び資産運用会社は、日土地サポートライン会社が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることとしています（注6）。

（注2）日本土地建物株式会社は、昭和29年に株式会社日本勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）系列の総合不動産会社として設立され、住宅、オフィスビル、商業施設等の企画、開発、賃貸等を行っており、子会社等を通じて賃貸用不動産の管理、運営、不動産仲介、住宅分譲等、多角的な不動産事業を展開しています（平成16年10月期の売上高25,356百万円、同決算期末日現在の資本金5,000百万円）。

（注3）日本土地建物販売株式会社は、日本土地建物株式会社の持分法適用関連会社で、不動産仲介及び分譲用不動産の企画、開発、販売、不動産賃貸等を行っています（平成16年10月期の売上高10,355百万円、同決算期末日現在の資本金1,430百万円）。

（注4）本項において関連SPCとは、日土地サポートライン会社がアセット・マネジメント業務又は匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

（注5）日土地サポートライン会社及び関連SPCが相互に売買を行う場合、又は売却先が日土地サポートライン会社の関係会社である場合を除きます。

（注6）日土地サポートライン会社、関連SPC、又は日土地サポートライン会社の関係会社が自ら購入する場合を除きます。

c. パートナーサポートラインの活用による外部成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社新日本建物（注7）及び株式会社ノエル（注

８）との間で、平成17年10月20日付で交渉権等に関する覚書を締結しています。交渉権等に関する覚書に基づき、資産運用会社は、株式会社新日本建物及び株式会社ノエルが所有する不動産等のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものを売却しようとする場合、両社より売却の申入れを受けることとなっており、また、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等に係る売却・仲介情報を両社が得た場合、速やかに情報提供を受け、購入を検討することができます。

（注７）株式会社新日本建物は、マンション・戸建住宅の開発・分譲販売等を行う不動産会社で、ジャスダック証券取引所上場企業です（平成17年３月期の売上高45,632百万円、同決算期末日現在の資本金787百万円）。

（注８）株式会社ノエルは、神奈川県と東京都を主たる営業地域として、マンション・戸建住宅等の開発・分譲販売等を行う不動産会社で、ジャスダック証券取引所上場企業です（平成16年８月期の売上高26,373百万円、同決算期末日現在の資本金624百万円）。

d．物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略

・株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社センチュリー21・ジャパン（注９）との間で、平成17年10月20日付で加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しており、同社が、首都圏、関西圏、中部圏及び九州圏に有する不動産業者加盟店（606店舗、平成17年３月末日現在）のネットワークを利用した物件の情報収集を展開します。

（注９）株式会社センチュリー21・ジャパンは、不動産業者を加盟店としてセンチュリー21フランチャイズシステムを運営するサブフランチャイザー（日本本部）であり、伊藤忠商事株式会社が55.3％の議決権を所有する伊藤忠グループのジャスダック証券取引所上場企業です（平成17年３月期の売上高2,452百万円、同決算期末日現在の資本金517百万円）。

・住友信託銀行株式会社の情報提供による投資物件取得

本投資法人及び資産運用会社は、住友信託銀行株式会社（注10）との間で、平成17年10月20日付で不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結しています。不動産等の仲介情報提供に関する協定書に基づき、資産運用会社は、住友信託銀行株式会社が入手する第三者保有の不動産等の売却に関する仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることとしています。

（注10）住友信託銀行株式会社は、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。）に基づく銀行業と共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。）に基づく信託業務を中心とした金融サービス、並びに不動産事業を行う東京証券取引所第一部上場企業です（平成17年３月期の経常収益478,474百万円、同決算期末日現在の資本金287,053百万円）。

・東京建物不動産販売株式会社の情報提供による投資物件取得

本投資法人及び資産運用会社は、東京建物不動産販売株式会社（注11）との間で、平成17年10月20日付で不動産等売却情報の提供に関する覚書を締結しています。不動産等売却情報の提供に関する覚書に基づき、資産運用会社は、東京建物不動産販売株式会社が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受けることとしています。

（注11）東京建物不動産販売株式会社は、東京証券取引所第一部上場企業である東京建物株式会社の連結子会社で、不動産の売買及び貸借等の仲介・代理を行っています（平成16年12月期の売上高9,549百万円、同決算期末日現在の資本金500百万円）。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、伊藤忠グループ及びサポート企業から多角的な支援を受けるという基本方針に則り、伊藤忠コムネット株式会社（注１）、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（注２）及び株式会社センチュリー21・ジャパン各社との間で、資産価値の維持及びプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務水準を確保することを目指し、以下の通りサポート体制を構築しています。

（注１）伊藤忠コムネット株式会社は、伊藤忠商事株式会社の100%子会社で、賃貸住宅及び学生会館等の運営を行う、伊藤忠グループの不動産賃貸運営会社です（平成17年３月期の売上高4,122百万円、同決算期末日現在の資本金100百万円、管理戸数5,884戸）。

また、昭和52年に900戸余の学生専用会館の管理会社として設立された株式会社日吉台学生ハイツの運営部門を引き継いだ歴史を持ち、本投資法人が投資を予定している運営型賃貸住宅の運営管理に必要なノウハウを有しています。

（注２）伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、伊藤忠商事株式会社が51%、伊藤忠都市開発株式会社が49%の議決権を所有する伊藤忠商事株式会社の連結子会社で、主にマンション・オフィスビルの管理を行う伊藤忠グループの不動産管理会社です（平成17年３月期の売上高10,813百万円、同決算期末日現在の資本金210百万円、マンション管理戸数57,348戸）。

a．賃貸運営管理業務の一括委託による効果的・効率的な賃貸運営管理

本投資法人は、中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、伊藤忠コムネット株式会社に対して、マスターリース兼PM業務を一括委託（以下、当該業務を受託する業者を「マスターリース兼PM会社」といいます。）する予定です。更に、立地及び物件特性（住戸タイプ、仕様及び運営方法等）に応じて、一部の物件についてはマスターリース兼PM会社からPM業務を再委託する適切な業者を選定する方針です。更に、会計等のデータを一元管理してマスターリース兼PM会社を集約することにより効率化とデータの活用を図り、また、マスターリース兼PM会社を窓口として、他のPM会社及び賃貸媒介業者のネットワークを構築することにより、テナント・リーシングを強化していく方針です。

伊藤忠コムネット株式会社は、伊藤忠グループの住宅運営管理会社として豊富な実績を有しており、PM業務全般の適切な水準の確保を目的として同社をマスターリース兼PM会社に起用します。また、伊藤忠コムネット株式会社は、同じ伊藤忠グループで、長年にわたる住宅管理実績を有する伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との連携を既に構築しており、建物管理面でのコスト削減、資産価値維持を目指した修繕計画の立案及び実践を目的として、同社に建物管理業務を委託します。

b．株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワーク活用

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社センチュリー21・ジャパンとの間で、平成17年10月20日付で加盟店による不動産情報提供に関する覚書を締結しており、同社の有する不動産業者加盟店のネットワークを利用した、賃貸マーケット情報の収集やテナント・リーシングを展開します。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸住宅の特性を考慮しつつ、以下の方針に基づきポートフォリオを構築します。

(イ) 投資対象エリア

東京都心を中心としながら、首都圏（注１）、政令指定都市（注２）及びこれに準ずる都市に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。

投資対象エリア	投資比率（注４）
都心主要７区（注３）	40～60%
都心部（都心主要７区を除く東京23区）	20～40%
首都圏（東京23区を除く）	10～30%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	10～30%

（注１）首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上記３県をいいます。

（注２）首都圏に存する都市を除きます。

（注３）東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。

（注４）投資比率は、取得価格を基に算定されます。

投資対象エリア	分析
都心主要７区	J R 山手線の内側及びその周辺の地域で生活利便性が極めて良好である地区、エリアとしてのブランドイメージが定着している地区、及び従来からの住宅地で比較的新規物件の供給が難しい地区が集積する地域
都心部（都心主要７区を除く東京23区）	立地特性・賃料水準等から、都心主要７区とは異なる賃貸需要が期待でき、ターミナル駅へのアクセスで都心主要７区に準じた利便性を有する地域、及び再開発計画等により将来性を見込める地区が存在する地域
首都圏（東京23区を除く）	主要駅から徒歩圏で、都心への良好なアクセスを有するベッドタウン地域、及び、独自の経済圏を有する地域
政令指定都市及びこれに準ずる都市	各地方経済圏で、一定の優位性を有する主要地方都市

(ロ) 住戸タイプ

地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。

住戸タイプ	専有面積	投資比率（注）
シングル・タイプ	30㎡未満	30～50%
コンパクト・タイプ	30㎡以上60㎡未満	30～50%
ファミリー・タイプ	60㎡以上100㎡未満	10～30%
ラージ・タイプ	100㎡以上	0～10%

また、上記の投資比率とは別に、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	投資比率（注）
ドミトリー・タイプ	上限20%

（注）投資比率は、各物件の賃貸可能面積を基に算定されます。

住戸タイプの定義・分析は、以下の通りです。

住戸タイプ	定義・分析
シングル・タイプ	・定義 専有面積が30㎡未満で、主に単身者向けのワンルーム、1DKタイプの住戸 ・分析 企業の単身寮廃止・晩婚化等のトレンドから、需要は旺盛であり、かつ一時的住居というニーズの性格からも、現状では最も大きなマーケットを形成している。
コンパクト・タイプ	・定義 専有面積が30㎡以上60㎡未満で、主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの1LDK、2DKタイプの住戸 ・分析 都心回帰、20～30代の個性的なライフスタイルを求める傾向、また、高齢者層の潜在需要等から、有望なマーケットを形成している。
ファミリー・タイプ	・定義 専有面積が60㎡以上100㎡未満で、主にファミリー向けの2LDK、3LDKタイプの住戸 ・分析 都心部にあっては、日本人の富裕層を中心に根強い需要があり魅力的な投資対象であるが、マーケットの規模は比較的小さい。 都心部以外の地域にあっては、分譲特に中古マンションとの比較で現状では賃貸住宅の優位性が一般的に見出し難いことから、立地やデザイン性などの差別化が図れる物件を厳選する。

住戸タイプ	定義・分析
ラージ・タイプ	・ 定義 専有面積が100㎡以上で、主に外国人向けの高級賃貸住戸 ・ 分析 マーケット規模が小さく、外資系企業の動向等に左右される。有能と判断されるPM業者（オペレーター）の管理運営による優良物件を厳選する。
ドミトリー・タイプ	・ 定義 浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸 ・ 分析 一般の住戸タイプと比較して汎用性に劣るが、後記の運営型賃貸住宅に属する場合のみ投資が可能となる。

（ハ）運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、一般の賃貸住宅とは異なる運営を行う物件（運営型賃貸住宅）に投資することができます。運営型賃貸住宅とは、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。以下同じです。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等で、フロントサービスや食事提供等の生活支援サービスが付与された賃貸住宅をいいます。

本投資法人は、取得に際して以下の事項に留意しながら、総合的に判断して投資を行うものとします。

- a．物件の特性（立地、利便性、周辺の状況等）から、社宅・寮等、物件の運営内容に照らし、将来的にエンドユーザーのニーズが見込めると判断されること。
- b．テナントである法人又はオペレーターへの一括賃貸を前提とし、テナントの信頼性、運営能力、実績等を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること。

投資基準

本投資法人は、投資にあたり以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち(イ)及び(ロ)の各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が3つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、運用ガイドラインに定める容認取引として投資を行うことができるものとします。

（イ）保有期間

本投資法人は、原則として、5～10年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行いません。

（ロ）取得基準

a．築年数

原則として、取得時において15年以内とします。

b．立地

以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。

- ・ 最寄駅の都心部又は中心ターミナル駅へのアクセスの良否

・最寄駅からの距離

(シングル・タイプ及びコンパクト・タイプについては徒歩10分以内、ファミリー・タイプ及びラージ・タイプについては徒歩15分以内を目途とします。)

・日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無

・公共サービス、日常利便施設の有無

・周辺の土地利用状況の適否

c．構造

原則として、構造は、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造で、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（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。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）に適合している、又は同程度の建物とします。

d．規模

・原則として、1物件当たりの取得価格（取引価格を指し、取引に付随する費用を含みません。）は、ポートフォリオ全体の取得価格総額の20%以内とします。

・原則として、1物件当たりの取得価格（取引価格を指し、取引に付随する費用を含みません。）は5億円以上とします。

e．権利形態

原則として、敷地も含めた物件全体の所有権を取得するものとしますが、ポートフォリオ全体への影響を考慮した上で、以下の物件も取得できるものとします。

・区分所有建物

原則として、50%以上の区分所有割合を取得できる場合とします。

・共有物件

管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。

・借地物件

原則として、借地権又は定期借地権付建物を取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

・その他

用益物権が付着している不動産等については、設定内容を確認の上、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

原則として、担保権設定物件は取得しません。

f．環境・地質等

土壌汚染があり、適切な処理が行われていない物件、又は、日本国の法令（条例を含みます。）上不動産に対する使用が禁止又は制限されている有害物質を含む建材等を使用し適切な処置が施されていない物件は取得できません。

(ハ) デュー・デリジェンス基準

本投資法人は、物件の取得にあたり、当該不動産の予想収益、エリアの将来性、建物仕様、耐震性能、権利関係、環境・地質等を十分に調査し、総合的に検討します。具体的には、投資対象不動産の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、経済的調査、物理的調査、法的調査等の物件精査を行った上で、総合的に判断します。

a . 経済的調査

評価項目	調査事項
テナント調査	・テナントの信用情報 ・テナントの賃料支払状況等 ・テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容及び用途等 ・現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し ・各建物における各テナントの占有割合等
市場調査	・市場賃料、稼働率 ・競合物件・テナント需要動向等 ・周辺の開発計画の動向 ・商圈分析：商圈人口、世帯数及び商業指標等
収益関係	・テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ・賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ・費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ・適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性 ・修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 ・公租公課

b . 物理的調査

評価項目	調査事項
立地要因	・街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性及び主要交通機関の乗降客数 ・利便施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ・周辺土地の利用状況及び将来の動向 ・都市計画及び地域計画 ・日照、眺望、景観及び騒音等環境状況 ・公共サービス・インフラ整備状況 ・地域の知名度、評判等の状況
建築・設備・仕様概要	・意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ・内外装の部材の状況 <住宅> 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場及びエントランス等その他共用設備の状況等 <オフィス・店舗> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁华性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、階数、天上高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等
耐震性能診断	・新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ・地震リスク分析及び耐震診断実施

評価項目	調査事項
建物管理診断	・関係法規（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、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。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ・建物状況報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み ・建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング ・施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ・近隣住民との協定書の有無
環境・土壌等	・アスベスト・フロン・P C B等の有害物質の使用・管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査

c . 法的調査

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

(二) 開発案件への投資方針

安定的賃貸収入を現に生じている不動産の取得を原則とし、自ら土地を取得し建物を建築する開発投資（既取得物件の建替も含みます。）は行わないものとします。ただし、第三者が建築中の物件については、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、完工・引渡しリスクが極小化されていると判断できる場合には、当該建物の竣工前の取得契約の締結も検討することができるものとします。

運営管理方針

運用資産の価値の維持向上、空室率の低減、運営管理コストの削減等、安定的な賃貸収益確保のため、以下の方針でPM業務を委託します。

(イ) PM会社選定における基準

以下の観点から複数のPM会社を比較検討することにより、効果的かつ効率的な運営管理の実行を図ります。

- a．経験及び実績
- b．財務体質・信用力
- c．リーシング能力
- d．建物管理能力
- e．レポート能力
- f．報酬手数料の水準

(ロ) PM会社の管理及び指導監督方針

主に毎月のPM業務報告書に基づき、以下の事項につき検証するとともに、PM会社に対し、運用管理計画に沿った運営管理を遂行させるための指導及び監督を行います。

- a．テナントからの入金状況
- b．テナントの入退去の状況
- c．経費等の支払状況
- d．テナントからの要望・クレームとその対応
- e．新規テナントの獲得に関する情報及びその活動内容
- f．修繕等工事の状況

(ハ) PM会社の評価

定期的（原則として1年）に以下の観点を含む事項につき運営管理実績を評価し、その結果によってはPM会社の変更を検討します。

- a．運営管理計画の達成度
- b．リーシング実績
- c．PM業務の遂行能力
- d．テナント対応能力

(ニ) テナントの選定

以下の項目について総合的に評価して選定します。

- a．法人
 - ・ 業種、業歴、業況等
 - ・ 賃貸借の内容（使用目的、契約期間等）
 - ・ 連帯保証人の有無とその属性
 - ・ 保証会社による保証の適否
- b．個人
 - ・ 職業、勤務先の内容等
 - ・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
 - ・ 賃貸借の内容（使用目的、契約期間等）
 - ・ 連帯保証人の有無とその属性
 - ・ 保証会社による保証の適否

付保方針

(イ) 損害保険

各不動産の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

(ロ) 地震保険

個別の投資物件のPML（予想最大損失率）（注）が20%を超過する場合、若しくは個別の投資物件が加わるによりポートフォリオ全体のPMLが15%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。

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

資産運用計画書

資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について、年度資産運用計画書及び中期（5年）資産運用計画書を制定し、計画的な資産の運用を行います。これら資産運用計画書には、新規投資、保有資産の売却、及び物件毎の管理運営計画（修繕計画を含みます。）が含まれます。

(イ) 年度資産運用計画書

営業期間毎に年度資産運用計画書を制定し、本投資法人の計画的なポートフォリオ運用を実施します。年度資産運用計画書は、各物件の収支予算、新規投資、保有資産の売却予定から構成され、各営業期間の開始時まで、資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決議されます。

(ロ) 中期（5年）資産運用計画書

中期（5年）資産運用計画書を制定し、本投資法人の中長期的な視野に立った計画的なポートフォリオ運用を実施します。中期（5年）資産運用計画書は、中期の各物件の収支予算、新規投資計画、保有資産の売却計画から構成され、各営業期間の開始時まで、資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決議されます。

(ハ) 資産運用計画書の検証

年度資産運用計画書については、月次収支実績による検証を行い、予算と実績に乖離が見られる等、計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更年度資産運用計画書を制定します。

また、中期（5年）資産運用計画書については、営業期間毎に実績による検証を行い、予算と実績に乖離が見られる等、計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更中期（5年）資産運用計画書を制定します。資産運用計画書の変更は、資産運用会社の

コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決議されます。

(二) 売却方針

本投資法人は、中長期での運用を基本方針として物件の取得を行います。ただし、以下の事項を検討の上、総合的に判断して物件の売却を行うことがあります。

- a．金融市場及び不動産市場の動向
- b．収益予想
- c．資産価値の増減及びその予測
- d．立地エリアの将来性
- e．ポートフォリオの構成

財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、資金調達の機動性及び財務体質の健全性の維持を図りつつ、物件取得による外部成長の実現に努めます。

(ロ) 現預金の管理方針

本投資法人は、修繕、分配金の支払、物件の購入等の諸々の資金需要に対応するため、融資極度枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる現預金を常時保有します。また、余資の運用を目的として、安全性及び換金性を重視しながら、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行

- a．短期又は長期、変動又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、借入れ又は投資法人債の発行を行います。
- b．本投資法人の資産の総額に対する借入金及び投資法人債の残高の割合の上限は60%を目途とします。
- c．借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場相場と比較しながら総合的に判断して決定します。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に定義される適格機関投資家に限定します。

(二) 投資口の追加発行

長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化に配慮しつつ投資口の追加発行を行います。

開示方針

(イ) 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、正確かつ迅速に開示します。

(ロ) 投信法、証券取引法、社団法人投資信託協会又は東京証券取引所等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式及び本投資法人の諸規程に従って情報開示を行います。

(ハ) 本投資法人は、投資主及び投資家に可能な限り迅速かつ理解し易い情報開示に努めます。

その他

(イ) 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、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

(ロ) 資産総額のうちに占める不動産、信託の受益権（不動産のみを信託をするものに限ります。）及び投信法施行令第3条第16号に規定する匿名組合出資持分（不動産のみに運用するものに限ります。）の価額の割合として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第3項で定める割合を100分の75以上とします。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします（規約別紙

1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象」）。

(イ) 不動産等

a．不動産

b．不動産の賃借権

c．地上権

d．不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、有価証券（投信法施行令第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）

e．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

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

(ロ) 不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

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

b．受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

c．投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

d．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ) d．、e．又はg．に規定する資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)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．コール・ローン
- c．譲渡性預金証書
- d．有価証券（投信法第2条第5項に定義されるものをいいます。）（ただし、上記(ロ)の各号に掲げる特定資産を除きます。）
- e．金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
- f．信託財産を上記a．乃至e．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- g．金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
- h．金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）

(二) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には以下に掲げる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（不動産等への投資に付随するものに限りします。）
- b．信託財産を上記a．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- c．株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限りします。）

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ロ) 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 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

取得予定資産及び第1期中取得予定資産の概要

(イ) 資産取得の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、後記「 個別信託不動産（取得予定資産）の概要」に記載された各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権（本投資法人取得時までに信託を設定する予定の不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権を含み、以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格は、総額39,829百万円です。本投資法人は、取得予定資産について、取得予定資産のそれぞれの現所有者（各不動産を信託財産とする信託が設定済の場合は、当該信託受益権の受益者、本書の日付現在かかる信託が未設定の場合は、当該不動産の所有者を指します。以下同じです。）に対し、平成17年10月17日に各取得予定資産に関する購入意向表明書を交付し、それぞれの現所有者より取得予定資産の売却に関する同意を取得しています。また、本投資法人は、第1期営業期間中に、後記「 個別信託不動産（第1期中取得予定資産）の概要」に記載された各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権（本投資法人取得時までに信託を設定する予定の不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権で

あり、以下「第1期中取得予定資産」といいます。)を取得することを予定しています。第1期中取得予定資産の取得予定価格は、総額6,580百万円です。本投資法人は、第1期中取得予定資産について、第1期中取得予定資産のそれぞれの現所有者との間で、平成17年10月18日に各第1期中取得予定資産に関する受益権譲渡契約書を締結しています。

取得予定資産の売主及び第1期中取得予定資産の現所有者は、いずれも資産運用会社の利害関係者との取引規程に規定される利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利害関係者との取引規程に則り、平成17年9月30日開催のコンプライアンス委員会、更に平成17年10月7日開催の投資委員会の審議・承認及び本投資法人の役員会の承認を経て、同日開催の取締役会において取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得を決議しています。利害関係者との取引規程の概要については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

(ロ) 資産の概要

取得予定資産及び第1期中取得予定資産である信託受益権の信託財産である不動産(本書の日付現在信託が未設定の不動産を含み、以下、当該不動産を「信託不動産」といいます。)は、以下の通りです。

- ・ 「物件番号」欄は、本投資法人の取得予定資産及び第1期中取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象エリア」にて定められる投資地域に応じて、物件毎に番号を付したものです。Pは「都心主要7区」、Cは「都心部」、Sは「首都圏」、Rは「政令指定都市及びこれに準ずる都市」の各地域を示します。また、物件番号に付された印は、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ハ) 運営型賃貸住宅の組入れ」にて定義された運営型賃貸住宅に該当することを示します。
- ・ 「信託受託者」及び「信託期間満了日」欄は、それぞれ各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の受託者及び契約期間の満了日を記載しています。また、本書の日付現在において、信託契約が締結されていない一部の不動産については「-」と記載しています。
- ・ 「取得予定価格」欄は、購入意向表明書又は受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。)を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」の欄の記載については、後記「個別信託不動産(取得予定資産)の概要 (ハ) 『不動産鑑定評価書の概要』欄に関する説明」をご参照下さい。なお、S-1日吉台学生ハイツについては、後記「個別信託不動産(第1期中取得予定資産)の概要 S-1: 日吉台学生ハイツ 特記事項1 .」記載の是正工事が完了したものととして鑑定評価を行い、その結果求められた鑑定評価額を記載しています。
- ・ 「投資比率」の欄の上段には、取得予定資産の取得予定価格の合計に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を、また、下段には、取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得予定価格の合計に対する各取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得予定価格の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- ・ 「所有形態」欄は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、信託不動産の登記簿上の記載に基づいています(ただし、C-8アルティス上野御徒町については建築確認済証の記載に基づいています。以下同じです。)。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは必ずしも一致しない場合があります。「敷地面積」欄は、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

- ・ 「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
R C：鉄筋コンクリート造、S R C：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下
- ・ 「用途」欄は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸可能な面積を意味し、取得予定資産及び第１期中取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年7月31日時点の情報を基に記載しています。なお、P-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷、C-6アルティス浅草橋及びC-8アルティス上野御徒町の５物件については、平成17年7月31日現在賃貸の用に供されていませんが、現所有者から提供を受けた情報、建築確認申請図面等に基づき賃貸可能面積を記載しています。また、S-1日吉台学生ハイツについては、後記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要 S-1：日吉台学生ハイツ 特記事項１．」記載の是正工事を行った後の賃貸可能面積を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」欄は、平成17年7月31日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を意味し、原則として賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合又は賃貸借契約書の提供を受けられなかった場合には、取得予定資産及び第１期中取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、P-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷、C-6アルティス浅草橋及びC-8アルティス上野御徒町の５物件については、平成17年7月31日現在賃貸の用に供されていないため、本欄の記載は行っておりません。また、S-1日吉台学生ハイツについては、後記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要 S-1：日吉台学生ハイツ 特記事項１．」記載の是正工事を行った後の賃貸面積を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、平成17年7月31日現在、個々の信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。なお、P-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷、C-6アルティス浅草橋及びC-8アルティス上野御徒町の５物件については、平成17年7月31日現在賃貸の用に供されていませんが、現所有者から提供を受けた情報、建築確認申請図面等に基づき賃貸可能戸数を記載しています。また、S-1日吉台学生ハイツについては、後記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要 S-1：日吉台学生ハイツ 特記事項１．」記載の是正工事を行った後の賃貸可能戸数を記載しています。
- ・ 「賃貸戸数」欄は、平成17年7月31日現在、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。本書において「エンド・テナント」とは、マスターリース会社（マスターリース契約における賃借人をいいます。以下同じです。）から転賃を受けている転借人及び信託不動産所有者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。なお、P-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷、C-6アルティス浅草橋及びC-8アルティス上野御徒町の５物件については、平成17年7月31日現在賃貸の用に供されていないため、本欄の記載は行っておりません。また、S-1日吉台学生ハイツについては、後記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要 S-1：日吉台学生ハイツ 特記事項１．」記載の是正工事を行った後の賃貸戸数を記載しています。
- ・ 「稼働率」の欄には、賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数点第２位以下を四捨五入しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについては「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているもの及びマスターリース契約は「パス・スルー型」であるもののマスターリース会

社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間の転貸借契約に賃料保証が付されているものについては「賃料保証型」と記載しています。

ａ．取得予定資産及び第１期中取得予定資産の概要

物件 番号	特定資産 の種類	不動産の名称	信託受託者	信託期間満了日	取得予定 価格 (百万円) (注)	鑑定評価額 (百万円) (注)	投資比率 (%)
取得予定資産							
P-1	信託受益権	アルティスコート赤坂松町	住友信託銀行 株式会社	平成19年 9月28日	4,930	4,930	12.4
							10.6
P-2	信託受益権	アルティスコート島津山	みずほ信託銀行 株式会社	平成20年 3月31日	2,860	2,860	7.2
							6.2
P-3	信託受益権	アルティスコート中目黒	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年 2月26日	1,730	1,740	4.4
							3.7
P-4	信託受益権	アパートメントス弦巻	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	1,229	1,229	3.1
							2.6
P-5	信託受益権	クレストコート麻布十番	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	1,987	1,987	5.0
							4.3
P-6	信託受益権	アルティスコート渋谷代官山	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,690	1,700	4.3
							3.6
P-7	信託受益権	アルティスコート池尻大橋	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,230	1,230	3.1
							2.6
P-8	信託受益権	スペースシア新宿	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	3,120	3,120	7.8
							6.7
P-9	信託受益権	アルティスコート下落合	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,450	1,450	3.6
							3.1
P-10	信託受益権	スペースシア九段下	みずほ信託銀行 株式会社	平成18年 3月31日	2,270	2,300	5.7
							4.9
P-11	信託受益権	チェスターハウス九段下	中央三井信託 銀行株式会社	平成18年 5月31日	865	865	2.2
							1.9
C-1	信託受益権	アルティスコート三越前	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年 3月30日	1,920	1,940	4.8
							4.1
C-2	信託受益権	アルティスコート蒲田	みずほ信託銀行 株式会社	平成20年11月13日	2,640	2,690	6.6
							5.7
C-3	信託受益権	アルティスコート池袋	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,520	1,520	3.8
							3.3
C-4	信託受益権	アルティスコート京橋	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,050	1,050	2.6
							2.3
C-5	信託受益権	アルティスコート本郷	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,680	1,680	4.2
							3.6
C-6	信託受益権	アルティスコート浅草橋	住友信託銀行 株式会社	平成22年 3月17日	1,060	1,060	2.7
							2.3
C-7	信託受益権	メゾンエクレーレ江古田	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	953	953	2.4
							2.1
S-2	信託受益権	チェスターハウス川口	中央三井信託 銀行株式会社	平成18年 5月31日	770	770	1.9
							1.7
R-1	信託受益権	ピアレージュ F	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	610	612	1.5
							1.3
R-2	信託受益権	ロイヤル西本町	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	560	560	1.4
							1.2
R-3	信託受益権 (予定)	イトーピア京都学生会館	-	-	1,671	1,723	4.2
							3.6
R-4	信託受益権	ジェイド博多	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	602	602	1.5
							1.3
R-5	信託受益権	マインズ博多駅東	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	602	602	1.5
							1.3
R-6	信託受益権	オ・ドミール南郷街	住友信託銀行 株式会社	平成23年 3月31日	827	827	2.1
							1.8
小計					39,829	40,003	100.0
							85.8
第１期中取得予定資産							
C-8	信託受益権 (予定)	アルティスコート上野御徒町	-	-	3,160	3,160	-
							6.8
S-1	信託受益権 (予定)	日吉台学生ハイツ	-	-	3,420	3,446	-
							7.4
小計					6,580	6,606	-
							14.2
合計					46,409	46,609	-
							100.0

(注) 各取得予定資産及び第１期中取得予定資産の「取得予定価格」及び「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得予定資産及び第１期中取得予定資産の「取得予定価格」又は「鑑定評価額」を合算しても、上記表中の「小計」又は「合計」と必ずしも一致しません。

b. 信託不動産の概要

物件 番号	不動産の名称	所在地	所有形態		敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数	建築時期	
			土地	建物					
取得予定資産									
P-1	アルティスコート赤坂桜町	東京都港区	所有権	所有権	1,194.39	6,151.48	RC	14階・B 1 階	平成16年12月
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	所有権	所有権	993.27	4,221.40	RC	13階・B 1 階	平成16年12月
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	所有権	所有権	392.96	1,901.70	RC	11階	平成17年 2 月
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	所有権	所有権	1,164.10	1,869.77	RC	5 階・B 1 階	平成14年 3 月
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	所有権	所有権	417.67	2,564.94	SRC	12階・B 1 階	平成11年11月
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	所有権	所有権	327.59	1,810.64	RC	9 階	平成17年 5 月
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	所有権	所有権	318.16	1,609.47	RC	15階	平成17年 8 月
P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	492.99	4,171.21	SRC	14階・B 1 階	平成15年 2 月
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	所有権	所有権	1,253.12	2,726.15	RC	5 階	平成17年 3 月
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	所有権	所有権	464.79	3,262.68	SRC	13階・B 1 階	平成16年 3 月
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区	所有権	区分所有権 (注 1)	227.56 (注 2)	1,175.56 (注 2)	RC	9 階	平成16年 2 月
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	所有権	所有権	339.10	2,829.06	SRC	15階	平成17年 2 月
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	所有権	所有権	748.93	5,637.66	RC	15階	平成17年 3 月
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	所有権	所有権	1,349.45	2,818.90	RC	5 階	平成17年 3 月
C-4	アルティス京橋	東京都中央区	所有権	所有権	249.74	1,738.61	RC	12階	平成17年 8 月
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	所有権	所有権	462.90	2,444.42	RC	12階	平成17年 7 月
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	所有権	所有権	273.04	2,193.73	RC	12階	平成17年 8 月
C-7	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	所有権	所有権	1,317.82	1,656.31	RC	4 階	平成 5 年 3 月
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	1,205.20	2,395.31	SRC	11階	平成 3 年 3 月
R-1	ピアレージュ F	大阪府大阪市	所有権	区分所有権 (注 1)	278.70 (注 2)	1,633.28 (注 2)	RC	11階	平成14年 7 月
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	所有権	所有権	277.15	1,572.18	RC	11階	平成14年 6 月
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	所有権 (予定)	所有権 (予定)	2,162.00	4,204.76	RC	7 階	平成11年 2 月
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市	所有権	所有権	351.25	1,778.28	SRC	13階	平成14年 9 月
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市	所有権	所有権	454.78	1,815.92	RC	10階	平成14年 2 月
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	所有権	所有権	3,033.37	6,010.50	SRC	10階・B 1 階	昭和61年12月
第 1 期中取得予定資産									
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	所有権 (予定)	所有権 (予定)	693.31	4,425.03 (予定)	SRC (予定)	15階・B 1 階 (予定)	平成18年 3 月 (予定)
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	所有権 (予定)	所有権 (予定)	4,706.63	15,801.61	RC	9 階・B 1 階	昭和44年 3 月

(注 1) 区分所有物件については、それぞれの建物にかかる区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

(注 2) 区分所有物件については、「敷地面積」欄には一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

物件 番号	不動産の名称	用途	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	稼働率 (%)	マスターリース 種別
取得予定資産								
P-1	アルティスコート赤坂桜町	共同住宅	4,602.70	3,979.66	111	103	86.5	パス・スルー型
P-2	アルティスコート島津山	共同住宅	3,474.30	2,594.45	115	97	74.7	パス・スルー型
P-3	アルティスコート中目黒	共同住宅	1,694.13	1,694.13	88	88	100.0	賃料保証型
P-4	アパートメンツ弦巻	共同住宅	1,769.67	1,769.67	28	28	100.0	パス・スルー型
P-5	クレストコート麻布十番	共同住宅	1,986.76	1,855.77	44	41	93.4	パス・スルー型
P-6	アルティスコート渋谷代官山	共同住宅	1,654.29	959.90	50	31	58.0	パス・スルー型
P-7	アルティスコート池尻大橋	共同住宅	1,423.38	-	42	-	-	パス・スルー型
P-8	スペースシア新宿	共同住宅	3,268.45	3,155.07	92	89	96.5	パス・スルー型
P-9	アルティスコート下落合	共同住宅	2,430.20	1,733.89	44	32	71.3	パス・スルー型
P-10	スペースシア九段下	共同住宅	2,845.89	2,795.80	86	85	98.2	パス・スルー型
P-11	チェスターハウス九段下	居宅	1,011.10	956.56	23	22	94.6	パス・スルー型
C-1	アルティスコート三越前	共同住宅	2,552.07	2,552.07	105	105	100.0	賃料保証型
C-2	アルティスコート蒲田	共同住宅	4,110.54	4,110.54	166	166	100.0	パス・スルー型
C-3	アルティスコート池袋	共同住宅	2,207.63	2,207.63	60	60	100.0	賃料保証型
C-4	アルティスコート京橋	共同住宅	1,473.48	-	44	-	-	賃料保証型
C-5	アルティスコート本郷	共同住宅	2,165.35	-	65	-	-	賃料保証型
C-6	アルティスコート浅草橋	共同住宅	1,816.14	-	47	-	-	パス・スルー型
C-7	メゾンエクレーレ江古田	共同住宅	1,591.71	1,540.35	93	90	96.8	パス・スルー型
S-2	チェスターハウス川口	共同住宅	2,023.11	1,866.87	39	36	92.3	パス・スルー型
R-1	ピアレージュF	居宅	1,253.80	1,227.79	50	49	97.9	パス・スルー型
R-2	ロイヤル西本町	共同住宅	1,195.10	1,100.16	50	46	92.1	パス・スルー型
R-3	イトーピア京都学生会館	共同住宅	3,714.11	3,714.11	154	154	100.0	賃料保証型
R-4	ジェイド博多	共同住宅	1,699.35	1,674.65	60	59	98.5	パス・スルー型
R-5	マインズ博多駅東	共同住宅	1,749.42	1,749.42	54	54	100.0	パス・スルー型
R-6	オ・ドミール南郷街	共同住宅	4,535.26	4,535.26	68	68	100.0	賃料保証型
第1期中取得予定資産								
C-8	アルティスコート上野御徒町	共同住宅 (予定)	4,009.27	-	127	-	-	賃料保証型
S-1	日吉台学生ハイツ	寄宿舎	8,552.00	8,552.00	920	920	100.0	賃料保証型

個別信託不動産（取得予定資産）の概要

取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下及び後記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要」に記載する各取得予定資産及び第１期中取得予定資産の「物件特性」、「物件概要」、「不動産鑑定評価書の概要」、「過年度の収支状況」、「賃貸借の状況」、「建物状況調査報告書の概要」、「地震ＰＭＬ評価報告書の概要」及び「特記事項」に関する説明は以下の通りです。

（イ）「物件特性」欄に関する説明

- ・ 「物件特性」欄の記載は、資産運用会社の分析、及び財団法人日本不動産研究所又は株式会社中央不動産鑑定所作成の各信託不動産にかかる鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

（ロ）「物件概要」欄に関する説明

- ・ 所在地の「住居表示」欄は、住居表示を記載しています。なお、住居表示が実施されていない地域に存する物件については、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている建物の所在を記載しています。
- ・ 所在地の「地番」欄は、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」欄は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」欄は、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。
- ・ 土地の「面積」欄は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」欄は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」欄は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」欄は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」欄は、登記簿上の表示に基づき、以下の略称により記載しています。

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

- ・ 建物の「用途」欄は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「建築時期」欄は、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- ・ 「住戸タイプ内訳」欄には、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 住戸タイプ」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他住戸部分」には、ドミトリー・タイプの賃貸可能戸数を、また、「その他」には、店舗、事務所等住戸以外の用途の賃貸可能戸数を記載しています。
- ・ 「戸数」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める各タイプの賃貸可能戸数を記載しています。
- ・ 「面積比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。
- ・ 「ＰＭ会社」欄は、本書の日付現在において各信託不動産についてＰＭ業務を委託しているＰＭ会社を記載しています。なお、ＰＭ業務が再委託されている場合には、再委託先であるＰＭ会社を記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、本投資法人が取得を予定する信託受益権にかかる本書の日付現在

の信託受託者を記載しています。また、本書の日付現在において、信託契約が締結されていない一部の不動産については「 - 」と記載しています。

- ・ 「現所有者」欄は、取得予定資産又は第1期中取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者又は本書の日付現在における信託不動産の所有者を記載しており、「前所有者」欄には、かかる信託受益権又は信託不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。

なお、アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限公司、有限会社シリウスホールディングス、アイエーエム・ディベロップメント有限公司、アイティーシー・レジデンシャル有限公司、エヌエスセブン・レジデンシャル有限公司及び有限会社アルゴ・ファーストは、国内投資家向け不動産投資ファンド組成のために設立された有限会社であり、伊藤忠不動産株式会社は、昭和37年に設立された不動産会社で、平成4年に伊藤忠商事株式会社と合併（伊藤忠商事株式会社が存続会社）しており、イトーピア・アセットホールディングス株式会社は、伊藤忠商事株式会社100%出資の国内不動産保有会社です。前所有者及び現所有者のうち、利害関係者に該当するのは、上記アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限公司、有限会社シリウスホールディングス、伊藤忠不動産株式会社、アイエーエム・ディベロップメント有限公司、アイティーシー・レジデンシャル有限公司、エヌエスセブン・レジデンシャル有限公司、有限会社アルゴ・ファースト、イトーピア・アセットホールディングス株式会社、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社の10社です。

- ・ 「マスターリース会社」欄は、本書の日付現在において第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約（マスターリース契約）を信託不動産所有者との間で締結している賃借人を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準に記載しています。マスターリース契約における賃料の收受方法には、エンド・テナントの支払う賃料と同額の賃料を受領する「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている「賃料保証型」があります。なお、マスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がマスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」と記載しています。

（ハ）「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・ 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所又は株式会社中央不動産鑑定所が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- ・ 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。
- ・ 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- ・ 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・ 鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所及び株式会社中央不動産鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

(二)「過年度の収支状況」欄に関する説明

- ・ 「過年度の収支状況」における金額は、取得予定資産及び第1期中取得予定資産の現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載をしています。なお、当該収支状況には、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を合算しても合計値は必ずしも一致しません。
- ・ 収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。
- ・ 収支金額は、原則として税込金額を記載していますが、P-4アパートメンツ弦巻、P-5クレストコート麻布十番、P-8スペース新宿、C-7メゾンエクレール江古田、R-4ジェイド博多、R-5マインズ博多駅東及びR-6オ・ドミール南郷街については、税抜金額を記載しています。
- ・ 「賃貸料収入」は、賃料（住宅の他、店舗、事務所、倉庫の賃料も含まれます。）、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- ・ 「その他収入」は、礼金収入、敷金償却額、更新時手数料収入、水道光熱費収入、自動販売機収入、鍵交換収入等が含まれています。
- ・ 「公租公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産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固定資産税等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。
- ・ 「維持管理費」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、対象期間における維持管理費及び資本的支出が、本投資法人が取得予定資産及び第1期中取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の維持管理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。
- ・ 「その他経費」は、信託報酬、銀行手数料及び弁護士報酬等が含まれています。
- ・ 不動産等の減価償却費は、「賃貸事業費用」に計上されていません。
- ・ 「稼働率」欄は、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には、100%と記載しています。

(ホ)「賃貸借の状況」欄に関する説明

- ・ 「賃貸借の状況」欄の数値及び情報は、取得予定資産及び第1期中取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年7月31日現在の数値及び情報を基に記載しています。
- ・ 「テナント総数」欄において、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、個々の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。
- ・ 「賃貸戸数」欄は、マスターリース種別がパス・スルー型の場合にはエンド・テナントに対して賃貸している戸数を、また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産及び第1期中取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年7月31日時点の情報を基に記載しています。
- ・ 「賃貸面積」欄は、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には賃貸可能面積のう

ち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合又は賃貸借契約書の提供を受けられなかった場合には、取得予定資産及び第１期中取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている面積を記載しています。

- ・ 「月額賃料」欄は、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、原則として、平成17年7月31日時点においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・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（共益費を含みますが、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。）の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、月間保証賃料（共益費を含みますが、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。）を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「敷金・保証金等」欄は、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、原則として、平成17年7月31日現在においてマスターリース会社又は信託不動産所有者とエンド・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各賃借人の敷金・保証金等の平成17年7月31日時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、平成17年7月31日現在において信託不動産所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金・保証金等の平成17年7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、千円未満を切り捨てています。

(ヘ) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- ・ 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、清水建設株式会社又は日本E R I株式会社が、各信託不動産に関して作成したエンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書（以下「建物エンジニアリング・レポート」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てています。）。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

(ト) 「地震PML評価報告書の概要」欄に関する説明

- ・ 「予想損失率」欄の記載は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の地震PML評価報告書の記載に基づいて記載しています。地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

(チ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載は、以下の事項を含む、取得予定資産及び第１期中取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得予定資産及び第１期中取得予定資産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載し

ています。

- ・ 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・ 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- ・ 当該物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- ・ 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

P-1：アルティスコート赤坂桜町

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩6分、「乃木坂」駅徒歩7分、「六本木」、「溜池山王」、「赤坂」、「青山一丁目」各駅からも徒歩圏内に位置し、中高層の共同住宅、店舗等が混在する地域に立地しています。近隣には、乃木神社、檜町公園等の緑豊かな施設も多く、また、都心接近性、交通利便性及び知名度より、幅広い層から人気のあるエリアです。建物は、地上14階、地下1階の高層型マンションで、分譲マンション並みの内外装・設備を備えた十分な競争力を有する物件です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都港区赤坂七丁目11番12号			
	地番	東京都港区赤坂七丁目513番 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	1,194.39㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	6,151.48㎡	シングル・タイプ	24	13％
	構造・階数	R C、14階建地下1階付	コンパクト・タイプ	64	49％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	23	38％
	建築時期	平成16年12月21日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		三井不動産住宅リース株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエーエム・ディベロップメント 有限会社	前所有者	伊藤忠商事株式会社	
マスターリース会社		三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	バス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		4,930百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		5,020百万円	直接還元利回り	4.8％	
D C F 価格		4,840百万円	割引率	4.7％	
積算価格		3,510百万円	最終還元利回り	5.1％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年2月28日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年7月31日	賃貸可能戸数	111	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	96,328	賃貸戸数	103
	賃貸料収入	-	70,956	賃貸可能面積	4,602.70㎡
	その他収入	-	25,372	賃貸面積	3,979.66㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	-	54,366	月額賃料（共益費含む）	20,251千円
	維持管理費	-	2,589	敷金・保証金等	42,150千円
	水道光熱費	-	1,144	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	24,432	調査会社	日本 E R I 株式会社
	公租公課	-	548	調査時点	平成17年9月1日
	損害保険料	-	547	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	20,054	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	-	5,048	長期修繕費（12年間）	70,080千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		-	41,961	建物再調達価格	1,340,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震 P M L 評価報告書の概要	
(E) N C F＝(C)－(D)		-	41,961	予想損失率	6.79％
稼働率（面積ベース）		-	86.5％	_____	
特記事項					
特になし。					

P-2：アルティス島津山

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ山手線「五反田」駅徒歩６分、都営浅草線「高輪台」駅徒歩５分に位置し、国道１号線に面しています。周辺は高層のマンションと事務所ビルが混在する地域ですが、本物件の東側の地域は閑静な住宅街が形成されています。五反田駅周辺は商業施設、店舗が集積する等生活利便性は良好で、都心の主要ビジネス地区へのアクセスにも優れることから、単身者、ＤＩＮＫＳ等を中心とした需要が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都品川区東五反田一丁目２番42号			
	地番	東京都品川区東五反田一丁目95番３　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第１種中高層住居専用地域	
	面積	993.27㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％、200％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	4,221.40㎡	シングル・タイプ	85	56％
	構造・階数	ＲＣ、13階建地下１階付	コンパクト・タイプ	30	44％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成16年12月24日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエーエム・ディベロップメント 有限会社	前所有者	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス 有限会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		2,860百万円	価格時点	平成17年９月１日	
直接還元価格		2,910百万円	直接還元利回り	5.1％	
ＤＣＦ価格		2,800百万円	割引率	5.0％	
積算価格		2,020百万円	最終還元利回り	5.4％	
過年度の収支状況　（金額単位　：　千円）			賃貸借の状況　（平成17年７月31日現在）		
運用期間	自　-	自　平成17年１月28日	テナント総数	1	
	至　-	至　平成17年７月31日	賃貸可能戸数	115	
(A) 賃貸事業収益　小計	-	68,587	賃貸戸数	97	
賃貸料収入	-	51,177	賃貸可能面積	3,474.30㎡	
その他収入	-	17,410	賃貸面積	2,594.45㎡	
(B) 賃貸事業費用　小計	-	30,834	月額賃料（共益費含む）	11,411千円	
維持管理費	-	2,545	敷金・保証金等	19,996千円	
水道光熱費	-	1,307	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	13,494	調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
公租公課	-	1,825	調査時点	平成17年９月１日	
損害保険料	-	299	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	8,533	短期修繕費（１年以内）	-	
その他経費	-	2,827	長期修繕費（12年間）	57,550千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	-	37,753	建物再調達価格	915,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要		
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)	-	37,753	予想損失率	8.64％	
稼働率　（面積ベース）		-	74.7％	_____	
特記事項					
特になし。					

P-3：アルティス中目黒

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東急東横線及び東京メトロ日比谷線「中目黒」駅徒歩5分に位置し、山手通りに面する学生専用賃貸マンションです。中目黒駅周辺は商業施設、店舗が集積する等生活利便性が高く、また、渋谷・恵比寿・代官山等へのアクセスにも優れているため、若年層、学生に人気の高いエリアです。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区中目黒三丁目3番1号			
	地番	東京都目黒区中目黒三丁目512番12 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	392.96㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,901.70㎡	シングル・タイプ	88	100％
	構造・階数	R C、11階建	コンパクト・タイプ	-	-
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年2月10日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		株式会社ジェイ・エス・ビー	その他住戸部分	-	-
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエーエム・ディベロップメント 有限会社	前所有者	ショウエイプロス株式会社	
マスターリース会社		株式会社ジェイ・エス・ビー	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,740百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,780百万円	直接還元利回り	4.9％	
D C F 価格		1,700百万円	割引率	4.7％	
積算価格		948百万円	最終還元利回り	5.1％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年3月28日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年7月31日	賃貸可能戸数	88	
(A) 賃貸事業収益 小計	-	32,736	賃貸戸数	88	
賃賃料収入	-	32,736	賃貸可能面積	1,694.13㎡	
その他収入	-	-	賃貸面積	1,694.13㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	-	3,363	月額賃料（共益費含む）	8,184千円	
維持管理費	-	-	敷金・保証金等	8,184千円	
水道光熱費	-	2	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	-	調査会社	日本 E R I 株式会社	
公租公課	-	1,360	調査時点	平成17年9月1日	
損害保険料	-	120	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	-	1,880	長期修繕費（12年間）	29,140千円	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	29,372	建物再調達価格	495,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震 P M L 評価報告書の概要		
(E) N C F = (C) - (D)	-	29,372	予想損失率	6.69％	
稼働率（面積ベース）		-	100.0％	――	
特記事項					
1．信託土地のうち、私道として提供されている南側端部（地番：512番4。以下「本件私道部分」といいます。）は第三者と共有されていません（信託受託者の共有持分：6分の4）。また、本件私道部分には、埋設管・架空ケーブル等が設置されていますが、本書の日付現在、他の共有者との間で、本件私道部分の利用についての取決め等は特段なされていません。					
2．本書の日付現在、信託土地と南側隣地（地番：512番6）との境界は確定していません。					

P-4：アパートメント弦巻

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩13分、「桜新町」駅、東急世田谷線「世田谷」駅からも徒歩圏内に位置し、周辺は中規模マンションと一般住宅が建ち並び閑静な住宅街です。東京メトロ半蔵門線直通により、渋谷、青山、大手町をはじめとする都心ビジネス街へのアクセスも良好です。住環境、外観グレード、設備仕様を重視するファミリー層及び法人を中心とした需要が見込まれます。建物は、地上5階、地下1階の低層型マンションであり、メゾネットタイプを含む2LDK、3LDKを中心とした間取りが中心です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号			
	地番	東京都世田谷区弦巻二丁目23番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域	
	面積	1,164.10㎡	容積率／建ぺい率	150％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,869.77㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	RC、5階建地下1階付	コンパクト・タイプ	12	38％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	16	62％
	建築時期	平成14年3月11日	ラージ・タイプ	-	-
PM会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイティーシー・レジデンシャル 有限会社	前所有者	有限会社東京レジデンシャル・ファンド	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	バス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		1,229百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,289百万円	直接還元利回り	5.3％	
DCF価格		1,229百万円	割引率	5.0％	
積算価格		998百万円	最終還元利回り	5.8％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自平成16年3月19日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	28	
(A) 賃貸事業収益	小計	30,112	78,669	賃貸戸数	28
	賃貸料収入	27,435	75,137	賃貸可能面積	1,769.67㎡
	その他収入	2,676	3,532	賃貸面積	1,769.67㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	4,512	14,035	月額賃料（共益費含む）	6,303千円
	維持管理費	1,174	4,273	敷金・保証金等	13,448千円
	水道光熱費	222	784	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	2,442	4,897	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	365	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	116	292	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	1,620	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	555	1,803	長期修繕費（12年間）	26,268千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		25,600	64,633	建物再調達価格	427,800千円
(D) 資本的支出		-	-	地震PML評価報告書の概要	
(E) NCF＝(C)－(D)		25,600	64,633	予想損失率	8.09％
稼働率（面積ベース）		83.0％	100.0％		
特記事項					
特になし。					

P-5：クレストコート麻布十番

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東京メトロ南北線及び都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩4分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所、マンション等が建ち並び商住混在地域に立地しています。また、老舗店舗が多い「麻布十番商店街」のほか、著名ブランド店、飲食店等を有する「六本木ヒルズ」にも近く、生活利便性に優れる一方、銀座、新宿、渋谷、大手町といった商業地及びビジネス街へのアクセスに優れ、都心通勤者である単身者、DINKS等を中心とした需要者層が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都港区麻布十番二丁目12番12号			
	地番	東京都港区麻布十番二丁目12番 4 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	417.67㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,564.94㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	S R C、12階建地下1階付	コンパクト・タイプ	40	85%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	4	15%
	建築時期	平成11年11月29日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイティーシー・レジデンシャル 有限会社	前所有者	G E リアル・エステート株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		1,987百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		2,101百万円	直接還元利回り	4.7%	
D C F 価格		1,987百万円	割引率	4.4%	
積算価格		1,174百万円	最終還元利回り	5.2%	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間		自 平成16年3月19日 至 平成16年7月31日	自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	44
(A) 賃貸事業収益	小計	42,923	112,832	賃貸戸数	41
	賃貸料収入	40,694	106,743	賃貸可能面積	1,986.76㎡
	その他収入	2,229	6,089	賃貸面積	1,855.77㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	4,845	20,743	月額賃料（共益費含む）	9,164千円
	維持管理費	1,781	4,346	敷金・保証金等	20,308千円
	水道光熱費	387	1,427	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	1,956	9,126	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	1,429	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	134	337	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	2,213	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	585	1,861	長期修繕費（12年間）	51,668千円
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		38,078	92,089	建物再調達価格	524,900千円
(D) 資本的支出		-	-	地震PML評価報告書の概要	
(E) N C F = (C) - (D)		38,078	92,089	予想損失率	9.79%
稼働率（面積ベース）		86.6%	93.4%		
特記事項					
特になし。					

P-6：アルティス渋谷代官山

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ山手線「渋谷」駅徒歩７分、東急東横線「代官山」駅、ＪＲ山手線及び埼京線「恵比寿」駅からも徒歩圏内に位置し、明治通りに面しています。商業、ビジネス街である渋谷が徒歩圏内にあり、また、飲食店や店舗を多く有する代官山、恵比寿、広尾等へのアクセスにも優れることから、都心通勤者である単身者、ＤＩＮＫＳ等を中心とした需要が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区東一丁目27番２号			
	地番	東京都渋谷区東一丁目141番１			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	327.59㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％、500％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,810.64㎡	シングル・タイプ	8	12％
	構造・階数	ＲＣ、9階建	コンパクト・タイプ	40	81％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年５月24日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	2	7％
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,700百万円	価格時点	平成17年９月１日	
直接還元価格		1,730百万円	直接還元利回り	5.0％	
ＤＣＦ価格		1,670百万円	割引率	4.9％	
積算価格		1,050百万円	最終還元利回り	5.3％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年７月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年６月28日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年７月31日	賃貸可能戸数	50	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	14,501	賃貸戸数	31
	賃貸料収入	-	3,975	賃貸可能面積	1,654.29㎡
	その他収入	-	10,526	賃貸面積	959.90㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	-	10,198	月額賃料（共益費含む）	4,871千円
	維持管理費	-	202	敷金・保証金等	11,879千円
	水道光熱費	-	56	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	7,749	調査会社	日本ＥＲＩ株式会社
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年９月１日
	損害保険料	-	24	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	2,088	短期修繕費（１年以内）	-
	その他経費	-	76	長期修繕費（12年間）	22,610千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		-	4,303	建物再調達価格	361,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		-	4,303	予想損失率	7.65％
稼働率（面積ベース）		-	58.0％	_____	
特記事項					
特になし。					

P-7：アルティス池尻大橋

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東急田園都市線「池尻大橋」駅徒歩6分、「三軒茶屋」駅徒歩11分に位置し、国道246号線に面しています。1階部分を店舗として利用した中高層マンションが多く見られる地域に立地しています。「渋谷」駅まで1駅の距離に位置し、また人気の高い三軒茶屋エリアも徒歩圏であることから、単身者、DINKS等を中心とした需要者層が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都世田谷区池尻三丁目24番20号			
	地番	東京都世田谷区池尻三丁目208番26			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第1種住居地域	
	面積	318.16㎡	容積率／建ぺい率	500％／80％、200％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,609.47㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	R C、15階建	コンパクト・タイプ	42	100％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年8月19日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		株式会社ジョイント・アセット マネジメント	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		株式会社ジョイント・アセット マネジメント	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,230百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,250百万円	直接還元利回り	5.1％	
D C F 価格		1,210百万円	割引率	5.0％	
積算価格		740百万円	最終還元利回り	5.4％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 -	テナント総数	-	
	至 -	至 -	賃貸可能戸数	42	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	-	賃貸戸数	-
	賃貸料収入	-	-	賃貸可能面積	1,423.38㎡
	その他収入	-	-	賃貸面積	-
(B) 賃貸事業費用	小計	-	-	月額賃料（共益費含む）	-
	維持管理費	-	-	敷金・保証金等	-
	水道光熱費	-	-	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	-	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	-	-	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	-	-	長期修繕費（12年間）	15,034千円
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		-	-	建物再調達価格	380,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震PML評価報告書の概要	
(E) N C F = (C) - (D)		-	-	予想損失率	14.67％
稼働率（面積ベース）		-	-	_____	
特記事項					
特になし。					

P-8：スペース新宿

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩5分、都営新宿線「新宿三丁目」駅より徒歩7分、ＪＲ山手線「新宿」駅より徒歩14分、靖国通りに面し、周囲は各種商業施設、事務所ビルが建ち並ぶエリアに位置しています。ビジネス拠点である新宿副都心に近接し、各種商業施設も至近にあって、生活利便性が高いことから、単身者、学生、ＤＩＮＫＳ等、多岐にわたる需要が見込まれます。建物は地上14階、地下1階の1、2階に店舗の付いたマンションで、優れた外観デザインと、分譲マンション並みの設備水準を備えた築浅の物件です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都新宿区新宿一丁目33番10号			
	地番	東京都新宿区新宿一丁目33番5 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	492.99㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	4,171.21㎡	シングル・タイプ	72	62％
	構造・階数	ＳＲＣ、14階建地下1階付	コンパクト・タイプ	18	26％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成15年2月10日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	2	12％
現所有者		アイティーシー・レジデンシャル有限会社	前所有者	有限会社さくらプロパティーズ	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	バス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		3,120百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		3,264百万円	直接還元利回り	4.9％	
ＤＣＦ価格		3,120百万円	割引率	4.6％	
積算価格		1,857百万円	最終還元利回り	5.4％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間		自平成16年3月19日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	92
(A) 賃貸事業収益	小計	73,771	200,481	賃貸戸数	89
	賃貸料収入	70,766	193,627	賃貸可能面積	3,268.45㎡
	その他収入	3,004	6,853	賃貸面積	3,155.07㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	11,645	29,439	月額賃料（共益費含む）	16,142千円
	維持管理費	3,106	7,207	敷金・保証金等	31,630千円
	水道光熱費	603	1,989	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	5,953	13,931	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	883	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	240	605	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	1,526	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	1,740	3,295	長期修繕費（12年間）	33,834千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		62,126	171,041	建物再調達価格	931,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		62,126	171,041	予想損失率	5.84％
稼働率（面積ベース）		96.8％	96.5％		
特記事項					
特になし。					

P-9：アルティス下落合

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
西武新宿線「下落合」駅徒歩3分に位置し、周辺は中規模マンションと一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街に立地しています。最寄り駅の「下落合」駅への近接性と「高田馬場」駅へ1駅、「西武新宿」駅へ2駅と交通利便性に優れています。都心接近性や交通利便性を有し、周辺は閑静な住宅街であることから、都心通勤者の需要が見込まれます。建物は分譲マンション並みの設備水準を備えた築浅の物件です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都新宿区中落合二丁目7番10号			
	地番	東京都新宿区中落合二丁目707番21			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域	
	面積	1,253.12㎡	容積率／建ぺい率	400％／60％、150％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,726.15㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	R C、5階建	コンパクト・タイプ	30	59％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	14	41％
	建築時期	平成17年3月3日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		株式会社長谷工ライブネット	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,450百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,470百万円	直接還元利回り	5.2％	
D C F 価格		1,420百万円	割引率	5.1％	
積算価格		1,160百万円	最終還元利回り	5.5％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年3月18日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年7月31日	賃貸可能戸数	44	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	24,254	賃貸戸数	32
	賃貸料収入	-	15,451	賃貸可能面積	2,430.20㎡
	その他収入	-	8,803	賃貸面積	1,733.89㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	-	15,267	月額賃料（共益費含む）	5,818千円
	維持管理費	-	985	敷金・保証金等	11,592千円
	水道光熱費	-	366	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	9,911	調査会社	日本 E R I 株式会社
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年9月1日
	損害保険料	-	136	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	2,866	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	-	1,000	長期修繕費（12年間）	31,730千円
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		-	8,986	建物再調達価格	594,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震 P M L 評価報告書の概要	
(E) N C F = (C) - (D)		-	8,986	予想損失率	5.09％
稼働率（面積ベース）		-	71.3％	_____	
特記事項					
信託不動産の東側に隣接する私道（新宿区中落合二丁目707番4）に関し、車両の通行、上下水道等の地下埋設管の配管等の掘削の際には、所有者の承諾や費用が必要な場合がありますが、このうち、通行に関する承諾書は受領済みです。また、信託不動産に対する電気及び電話に関する引込みについては、当該私道よりなされていますが、私道所有者とは引込みに関する書面等の約定の取り交わしはなされていません。					

P-10：スペーシア九段下

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東京メトロ半蔵門線及び都営新宿線「神保町」駅徒歩1分、都営三田線「神保町」駅徒歩4分、東京メトロ東西線「九段下」駅徒歩5分に位置し、中高層マンション、店舗併用事務所ビルが混在する地域に立地しています。近隣には北の丸公園、靖国神社をはじめとした緑豊かな施設が多く存在し、住環境が良好であると共に、都心接近性、交通利便性に優れていること等から、都心通勤者、DINKSのほか、地方からの一時滞在者等の安定した需要が期待されます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都千代田区神田神保町二丁目23番地			
	地番	東京都千代田区神田神保町二丁目23番 2 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	464.79㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	3,262.68㎡	シングル・タイプ	18	18%
	構造・階数	S R C、13階建地下1階付	コンパクト・タイプ	65	75%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	3	7%
	建築時期	平成16年3月9日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社	前所有者	有限会社レオ・プロパティ	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	バス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		2,300百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		2,393百万円	直接還元利回り	5.1%	
D C F 価格		2,300百万円	割引率	4.8%	
積算価格		1,347百万円	最終還元利回り	5.6%	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 平成16年3月30日 至 平成16年7月31日	自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	86	
(A) 賃貸事業収益 小計	16,269	146,914	賃貸戸数	85	
賃貸料収入	10,404	145,442	賃貸可能面積	2,845.89㎡	
その他収入	5,864	1,471	賃貸面積	2,795.80㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,801	24,180	月額賃料（共益費含む）	11,834千円	
維持管理費	1,470	3,825	敷金・保証金等	15,352千円	
水道光熱費	274	2,252	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	11,527	6,600	調査会社	日本 E R I 株式会社	
公租公課	27	3,782	調査時点	平成17年9月1日	
損害保険料	285	794	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	6,779	1,495	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	2,437	5,430	長期修繕費（12年間）	50,860千円	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	▲6,531	122,733	建物再調達価格	712,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震 P M L 評価報告書の概要		
(E) N C F = (C) - (D)	▲6,531	122,733	予想損失率	10.16%	
稼働率（面積ベース）	87.6%	98.2%			
特記事項					
特になし。					

P-11：チェスターハウス九段下

特定資産の種類		信託受益権				
物件特性						
東京メトロ東西線「飯田橋」駅徒歩4分、ＪＲ総武線「水道橋」駅徒歩7分、東京メトロ半蔵門線「九段下」徒歩5分に位置し、中層マンション、各種商業店舗、事務所等が混在する地域に立地しています。都心部各所への交通利便性に加え、再開発エリア「アイガーデンエア」に隣接し、金融機関、医療施設、飲食店等の生活利便施設が集積しているため、職住近接希望のＤＩＮＫＳ、単身者等の安定需要が見込まれます。地上9階建、１Ｋタイプ～２ＬＤＫタイプ計23戸の築浅デザイナーズマンションです。						
物件概要						
所在地	住居表示	東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号				
	地番	東京都千代田区飯田橋二丁目24番8 他				
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100％）		用途地域	商業地域	
	面積	227.56㎡		容積率／建ぺい率	500％／80％	
建物	所有形態	区分所有権		住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,175.56㎡		シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	ＲＣ、9階建		コンパクト・タイプ	22	94％
	用途	居宅		ファミリー・タイプ	1	6％
	建築時期	平成16年2月20日		ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント		その他住戸部分	-	-
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		その他	-	-
現所有者		アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社		前所有者	有限会社ジェー・アール・エフ・ツー	
マスターリース会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント		マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要						
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所				
鑑定評価額		865百万円		価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		891百万円		直接還元利回り	4.8％	
ＤＣＦ価格		865百万円		割引率	4.5％	
積算価格		443百万円		最終還元利回り	5.3％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）				賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間		自 -	自 平成17年6月1日	テナント総数	1	
		至 -	至 平成17年7月31日	賃貸可能戸数	23	
(A) 賃貸事業収益 小計		-	8,293	賃貸戸数	22	
	賃貸料収入	-	8,293	賃貸可能面積	1,011.10㎡	
	その他収入	-	-	賃貸面積	956.56㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計		-	974	月額賃料（共益費含む）	4,212千円	
	維持管理費	-	460	敷金・保証金等	9,131千円	
	水道光熱費	-	86	建物状況調査報告書の概要		
	管理委託費	-	210	調査会社	清水建設株式会社	
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年9月30日	
	損害保険料	-	24	緊急修繕費	-	
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-	
	その他経費	-	193	長期修繕費（12年間）	6,936千円	
	(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	-	7,318	建物再調達価格	237,700千円	
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要		
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		-	7,318	予想損失率	16.27％	
稼働率（面積ベース）		-	94.6％			
特記事項						
特になし。						

C -1：アルティス三越前

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ総武本線「新日本橋」駅徒歩２分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩４分、東京メトロ銀座線及び半蔵門線「三越前」駅徒歩６分に位置し、既存の歴史的建造物と最先端の高層ビルとが調和する街としての人気が高まりつつある地域に立地しています。徒歩圏内に７駅があり鉄道９路線利用可能と交通利便性が高く、都心ビジネス地区への接近性にも優れることから、単身の都心通勤者からの需要が期待されます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町三丁目６番７号			
	地番	東京都中央区日本橋本町三丁目２番４			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	339.10㎡	容積率／建ぺい率	800％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,829.06㎡	シングル・タイプ	84	66％
	構造・階数	ＳＲＣ、15階建	コンパクト・タイプ	21	34％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年２月７日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		スターツアメニティー株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエーエム・ディベロップメント 有限会社	前所有者	伊藤忠都市開発株式会社	
マスターリース会社		スターツアメニティー株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,940百万円	価格時点	平成17年９月１日	
直接還元価格		1,960百万円	直接還元利回り	5.1％	
ＤＣＦ価格		1,910百万円	割引率	5.0％	
積算価格		1,360百万円	最終還元利回り	5.5％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年７月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年２月28日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年７月31日	賃貸可能戸数	105	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	25,273	賃貸戸数	105
	賃貸料収入	-	25,165	賃貸可能面積	2,552.07㎡
	その他収入	-	108	賃貸面積	2,552.07㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	-	6,919	月額賃料（共益費含む）	10,200千円
	維持管理費	-	1,231	敷金・保証金等	21,084千円
	水道光熱費	-	630	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	630	調査会社	日本ＥＲＩ株式会社
	公租公課	-	2,310	調査時点	平成17年９月１日
	損害保険料	-	187	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（１年以内）	-
	その他経費	-	1,928	長期修繕費（12年間）	41,110千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		-	18,354	建物再調達価格	674,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		-	18,354	予想損失率	8.85％
稼働率（面積ベース）		-	100.0％		
特記事項					
特になし。					

C-2：アルティス蒲田

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ京浜東北線「蒲田」駅徒歩４分、京浜急行本線「京急蒲田」駅徒歩７分に位置し、中高層マンション、店舗が混在する地域に立地しています。都心の主要ビジネス地区並びに横浜方面へのアクセスに優れる一方、蒲田駅周辺は商業施設、店舗等が集積し、生活利便性が高いこと等から、都心通勤者を中心とする単身者の個人需要に加え、法人需要も期待される物件です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区蒲田五丁目21番５号			
	地番	東京都大田区蒲田五丁目21番12			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	748.93㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	5,637.66㎡	シングル・タイプ	138	78％
	構造・階数	ＲＣ、15階建	コンパクト・タイプ	28	22％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年３月９日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット	その他住戸部分	-	-
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエーエム・ディベロップメント 有限会社	前所有者	株式会社東栄住宅	
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		2,690百万円	価格時点	平成17年９月１日	
直接還元価格		2,730百万円	直接還元利回り	5.5％	
ＤＣＦ価格		2,650百万円	割引率	5.4％	
積算価格		1,930百万円	最終還元利回り	5.8％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年７月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年３月28日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年７月31日	賃貸可能戸数	166	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	85,044	賃貸戸数	166
	賃貸料収入	-	57,680	賃貸可能面積	4,110.54㎡
	その他収入	-	27,364	賃貸面積	4,110.54㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	-	33,396	月額賃料（共益費含む）	15,591千円
	維持管理費	-	2,572	敷金・保証金等	29,081千円
	水道光熱費	-	1,021	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	19,308	調査会社	日本ＥＲＩ株式会社
	公租公課	-	3,896	調査時点	平成17年９月１日
	損害保険料	-	248	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	4,127	短期修繕費（１年以内）	-
	その他経費	-	2,221	長期修繕費（12年間）	64,900千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		-	51,647	建物再調達価格	1,100,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		-	51,647	予想損失率	19.91％
稼働率（面積ベース）		-	100.0％	_____	
特記事項					
本書の日付現在、信託土地と、隣接官有地（地番：56番19）及び隣接民有地（地番：21番２）との境界は確定していません。					

C-3：アルティス池袋

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ山手線「池袋」駅徒歩９分、東京メトロ有楽町線「池袋」駅徒歩５分、「要町」駅徒歩６分に位置し、周辺は中層マンションと一般住宅が建ち並び閑静な住宅街です。池袋駅は都心部へのアクセスに優れ、また駅周辺は大手デパート、文化施設等が充実する等生活利便性も高いため、都心通勤者である単身者、ＤＩＮＫＳ等を中心とした需要者層を見込めるほか、近接する立教大学を始め、学生からの需要も見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目24番20号			
	地番	東京都豊島区池袋二丁目1070番４			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第１種中高層住居専用地域、第１種住居地域	
	面積	1,349.45㎡	容積率／建ぺい率	300％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,818.90㎡	シングル・タイプ	8	9％
	構造・階数	ＲＣ、５階建	コンパクト・タイプ	52	91％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年３月15日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,520百万円	価格時点	平成17年９月１日	
直接還元価格		1,540百万円	直接還元利回り	5.1％	
ＤＣＦ価格		1,490百万円	割引率	5.0％	
積算価格		1,170百万円	最終還元利回り	5.4％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年７月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年４月15日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年７月31日	賃貸可能戸数	60	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	9,324	賃貸戸数	60
	賃賃料収入	-	9,324	賃貸可能面積	2,207.63㎡
	その他収入	-	-	賃貸面積	2,207.63㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	-	3,142	月額賃料（共益費含む）	7,439千円（注）
	維持管理費	-	709	敷金・保証金等	-
	水道光熱費	-	273	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	-	調査会社	日本ＥＲＩ株式会社
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年９月１日
	損害保険料	-	109	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	1,732	短期修繕費（１年以内）	-
	その他経費	-	317	長期修繕費（12年間）	29,840千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		-	6,181	建物再調達価格	514,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		-	6,181	予想損失率	6.16％
稼働率（面積ベース）		-	100.0％		
特記事項					
特になし。					

（注）信託受託者とマスターリース会社との平成17年４月15日付業務委託契約書では、平成17年10月14日までについては、エンド・テナントが当月分の賃料としてマスターリース会社に支払うべき賃料（共益費を含みます。）の88％相当額を当月分マスターリース賃料とすることになっていますが、「賃貸借の状況」の「月額賃料（共益費含む）」には、当該業務委託契約により定められた１か月分の保証賃料額を記載しています。

C-4：アルティス京橋

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東京メトロ日比谷線及びＪＲ京葉線「八丁堀」駅徒歩４分、都営浅草線「宝町」徒歩５分、東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩７分に位置し、中高層の事務所ビル及び中高層マンションが建ち並び商住混在地域に立地しています。鉄道４線が利用可能であり、また丸の内、大手町といったオフィス街も近接しており交通利便性に優れています。松屋や三越、松坂屋等の百貨店や、歌舞伎座や有楽町マリオン等の芸術文化スポットが点在する銀座、有楽町へも徒歩圏であり、生活利便性も高い立地です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目11番14号			
	地番	東京都中央区八丁堀三丁目105番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	249.74㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,738.61㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	ＲＣ、12階建	コンパクト・タイプ	44	100％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年 8 月27日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,050百万円	価格時点	平成17年 9 月 1 日	
直接還元価格		1,070百万円	直接還元利回り	5.1％	
ＤＣＦ 価格		1,030百万円	割引率	5.0％	
積算価格		764百万円	最終還元利回り	5.4％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年 7 月31日現在）		
運用期間	自 -	自 -	テナント総数	-	
	至 -	至 -	賃貸可能戸数	44	
(A) 賃貸事業収益 小計	-	-	賃貸戸数	-	
賃賃料収入	-	-	賃貸可能面積	1,473.48㎡	
その他収入	-	-	賃貸面積	-	
(B) 賃貸事業費用 小計	-	-	月額賃料（共益費含む）	-	
維持管理費	-	-	敷金・保証金等	-	
水道光熱費	-	-	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	-	調査会社	日本ＥＲＩ株式会社	
公租公課	-	-	調査時点	平成17年 9 月20日	
損害保険料	-	-	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（１年以内）	-	
その他経費	-	-	長期修繕費（12年間）	22,450千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	-	-	建物再調達価格	367,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要		
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)	-	-	予想損失率	10.60％	
稼働率（面積ベース）		-	_____		
特記事項					
特になし。					

C-5：アルティス本郷

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
J R中央線「水道橋」駅、都営三田線「水道橋」駅徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「後楽園」徒歩5分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所のほか、マンション等が建ち並び商住混在地域に立地しています。都心通勤者、単身者に加え、周辺に大学、専門学校が多く点在するため学生にも人気の高いエリアです。「東京ドームシティー」等アミューズメントスポットも充実している上、「文京シビックセンター」等もあり、生活環境面で優位な立地です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都文京区本郷一丁目24番4号			
	地番	東京都文京区本郷一丁目122番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域	
	面積	462.90㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%、400% / 80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,444.42㎡	シングル・タイプ	20	24%
	構造・階数	R C、12階建	コンパクト・タイプ	45	76%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年7月23日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,680百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,710百万円	直接還元利回り	4.9%	
D C F 価格		1,640百万円	割引率	4.8%	
積算価格		1,230百万円	最終還元利回り	5.2%	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 -	テナント総数	-	
	至 -	至 -	賃貸可能戸数	65	
(A) 賃貸事業収益	小計	-	-	賃貸戸数	-
	賃貸料収入	-	-	賃貸可能面積	2,165.35㎡
	その他収入	-	-	賃貸面積	-
(B) 賃貸事業費用	小計	-	-	月額賃料（共益費含む）	-
	維持管理費	-	-	敷金・保証金等	-
	水道光熱費	-	-	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	-	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	-	-	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	-	-	長期修繕費（12年間）	13,572千円
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		-	-	建物再調達価格	494,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震 P M L 評価報告書の概要	
(E) N C F = (C) - (D)		-	-	予想損失率	4.50%
稼働率（面積ベース）		-	-	_____	
特記事項					
特になし。					

C -6：アルティス浅草橋

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
都営浅草線「浅草橋」駅徒歩4分、ＪＲ総武線「浅草橋」駅徒歩5分に位置し、中高層マンションの他に店舗、事務所等が混在する地域に立地しています。近接する浅草エリアは観光客で賑わうエリアでもあり、「浅草寺」、「雷門」をはじめ、「仲見世商店街」、「花やしき」等のショッピング施設やアミューズメント施設も充実しています。再開発の進む秋葉原エリアからも近く、通勤者である単身者等を中心とした需要者層が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都台東区蔵前一丁目5番5号			
	地番	東京都台東区蔵前一丁目4番16 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	273.04㎡	容積率／建ぺい率	700％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,193.73㎡	シングル・タイプ	8	11％
	構造・階数	ＲＣ、12階建	コンパクト・タイプ	39	89％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成17年8月27日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		三井不動産住宅リース株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル 有限会社	前所有者	日神不動産株式会社	
マスターリース会社		三井不動産住宅リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		1,060百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,080百万円	直接還元利回り	5.4％	
ＤＣＦ価格		1,040百万円	割引率	5.3％	
積算価格		777百万円	最終還元利回り	5.7％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間		自 -	自 -	テナント総数	-
		至 -	至 -	賃貸可能戸数	47
(A) 賃貸事業収益 小計		-	-	賃貸戸数	-
	賃貸料収入	-	-	賃貸可能面積	1,816.14㎡
	その他収入	-	-	賃貸面積	-
(B) 賃貸事業費用 小計		-	-	月額賃料（共益費含む）	-
	維持管理費	-	-	敷金・保証金等	-
	水道光熱費	-	-	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	-	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	-	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	-	-	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	-	-	長期修繕費（12年間）	7,901千円
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)		-	-	建物再調達価格	475,000千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)		-	-	予想損失率	11.41％
稼働率（面積ベース）		-	-		
特記事項					
特になし。					

C-7:メゾンエクレール江古田

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
西武新宿線「江古田」駅徒歩10分、東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅徒歩10分、閑静な住宅街の一角に位置しています。両駅とも池袋駅から3駅に位置する交通利便性に加え、江古田駅周辺は飲食店、店舗が充実しており、生活利便性が良好です。徒歩圏内に武蔵野音楽大学、日本大学芸術学部、武蔵大学があり、当該在学生が主要テナントとして見込まれます。また、戸境壁がすべてRCであり防音性に優れているため、全戸楽器演奏可能となっています。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都練馬区旭丘二丁目25番10号			
	地番	東京都練馬区旭丘二丁目25番 9 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種低層住居専用地域	
	面積	1,317.82㎡	容積率／建ぺい率	150％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,656.31㎡	シングル・タイプ	93	100％
	構造・階数	RC、4階建	コンパクト・タイプ	-	-
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成5年3月31日	ラージ・タイプ	-	-
PM会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイティーシー・レジデンシャル 有限会社	前所有者	GEリアル・エステート株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	バス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		953百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		995百万円	直接還元利回り	5.6％	
DCF価格		953百万円	割引率	5.3％	
積算価格		620百万円	最終還元利回り	6.1％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自平成16年3月19日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	93	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,370	75,613	賃貸戸数	90	
賃貸料収入	26,477	70,483	賃貸可能面積	1,591.71㎡	
その他収入	892	5,129	賃貸面積	1,540.35㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,798	18,310	月額賃料（共益費含む）	5,858千円	
維持管理費	2,378	8,973	敷金・保証金等	11,716千円	
水道光熱費	251	711	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	1,503	4,823	調査会社	清水建設株式会社	
公租公課	-	727	調査時点	平成17年9月30日	
損害保険料	93	235	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	871	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	571	1,968	長期修繕費（12年間）	60,234千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	22,571	57,302	建物再調達価格	446,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震PML評価報告書の概要		
(E) NCF＝(C)－(D)	22,571	57,302	予想損失率	2.16％	
稼働率（面積ベース）	90.3％	96.8％			
特記事項					
信託土地の一部（地番：25番9）に設置されているブロック塀の一部が、東側隣地（水路－無番地）と南側隣接地（地番：25番6及び25番7）に越境しており、現所有者にて越境を解消する工事を行っています。					

S-2：チェスターハウス川口

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ京浜東北線「川口」駅より徒歩10分に位置し、周辺は中高層マンションと一般住宅が建ち並び閑静な住宅街に立地しています。川口駅周辺には大手百貨店、スーパー、飲食店等、各種商業施設が集積しており、生活利便性に優れています。東京、新宿、池袋等への交通利便性も良好なため、都心部通勤のファミリー層を中心に安定した需要を見込めます。建物は地上11階建、戸当平均約52㎡の３ＤＫタイプです。敷地内には計23区画の駐車場が設置されています。					
物件概要					
所在地	住居表示	埼玉県川口市飯塚二丁目８番16号			
	地番	埼玉県川口市飯塚二丁目107番１　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	1,205.20㎡	容積率／建ぺい率	200％／60％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,395.31㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	ＳＲＣ、11階建	コンパクト・タイプ	39	100％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成３年３月７日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		株式会社長谷工ライブネット	その他住戸部分	-	-
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社	前所有者	有限会社ジェー・アール・エフ・ツー	
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	バス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		770百万円	価格時点	平成17年９月１日	
直接還元価格		795百万円	直接還元利回り	５.7％	
ＤＣＦ価格		770百万円	割引率	５.4％	
積算価格		576百万円	最終還元利回り	６.2％	
過年度の収支状況　（金額単位　：　千円）			賃貸借の状況　（平成17年７月31日現在）		
運用期間	自　－ 至　－	自　平成17年６月１日 至　平成17年７月31日	テナント総数	１	
			賃貸可能戸数	39	
(A) 賃貸事業収益　小計	-	10,160	賃貸戸数	36	
賃貸料収入	-	10,160	賃貸可能面積	2,023.11㎡	
その他収入	-	-	賃貸面積	1,866.87㎡	
(B) 賃貸事業費用　小計	-	1,231	月額賃料（共益費含む）	4,240千円	
維持管理費	-	516	敷金・保証金等	9,772千円	
水道光熱費	-	149	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	301	調査会社	清水建設株式会社	
公租公課	-	-	調査時点	平成17年９月30日	
損害保険料	-	48	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（１年以内）	-	
その他経費	-	215	長期修繕費（12年間）	50,126千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	-	8,929	建物再調達価格	520,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要		
(E) ＮＣＦ＝(C)－(D)	-	8,929	予想損失率	13.03％	
稼働率　（面積ベース）	-	92.3％	_____		
特記事項					
特になし。					

R-1：ピアレージュフ

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅より徒歩6分に位置し、事務所ビルとマンションが混在している地域ですが、本町、心斎橋といった市内中心部へのアクセスに優れ、加えて近くにはスーパー等の商業施設もあり、利便性、居住環境ともに良好な立地です。単身者を主要ターゲットにした地上11階建マンションで、分譲マンション並みの設備水準を備えた十分な競争力を有する物件です。					
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号			
	地番	大阪府大阪市西区立売堀一丁目79番1			
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）	用途地域	商業地域	
	面積	278.70㎡	容積率／建ぺい率	600%／80%	
建物	所有形態	区分所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,633.28㎡	シングル・タイプ	50	100%
	構造・階数	R C、11階建	コンパクト・タイプ	-	-
	用途	居宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成14年7月19日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		有限会社アルゴ・ファースト	前所有者	個人	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		612百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		619百万円	直接還元利回り	5.8%	
D C F 価格		605百万円	割引率	5.6%	
積算価格		469百万円	最終還元利回り	6.1%	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年2月15日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年7月31日	賃貸可能戸数	50	
(A) 賃貸事業収益 小計	-	31,830	賃貸戸数	49	
賃貸料収入	-	21,437	賃貸可能面積	1,253.80㎡	
その他収入	-	10,392	賃貸面積	1,227.79㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	-	2,789	月額賃料（共益費含む）	3,789千円	
維持管理費	-	694	敷金・保証金等	4,870千円	
水道光熱費	-	671	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	530	調査会社	日本 E R I 株式会社	
公租公課	-	13	調査時点	平成17年9月1日	
損害保険料	-	144	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	341	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	-	393	長期修繕費（12年間）	23,000千円	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	29,040	建物再調達価格	291,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震 P M L 評価報告書の概要		
(E) N C F = (C) - (D)	-	29,040	予想損失率	12.15%	
稼働率（面積ベース）		-	97.9%	_____	
特記事項					
1．本書の日付現在、信託不動産において確保されている駐車場は、敷地内の2台分にとどまっており、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づく駐車場設置台数（13台）を充たしていません。					
2．本書の日付現在、信託土地と西側隣地（地番：79番4）との境界は確定していません。					

R-2：ロイヤル西本町

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅より徒歩7分、大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅より徒歩5分に位置し、事務所ビルを中心に一部マンションも混在した地域に立地していますが、周辺には庭球場としても有名な「靱公園」もあり、市内中心にあって住環境に優れた立地にあります。また、大阪のビジネス中心地である本町、淀屋橋や大阪の繁華街である難波、梅田といった市内中心にも近接しており、通勤、日常生活の利便性は良好です。大阪中心部への通勤者である単身者等を中心とした需要が見込める地上11階建マンションです。					
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号			
	地番	大阪府大阪市西区西本町二丁目10番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	277.15㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,572.18㎡	シングル・タイプ	50	100％
	構造・階数	R C、11階建	コンパクト・タイプ	-	-
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成14年6月24日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		有限会社アルゴ・ファースト	前所有者	有限会社シリウスホールディングス	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		560百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		566百万円	直接還元利回り	5.9％	
D C F 価格		553百万円	割引率	5.7％	
積算価格		435百万円	最終還元利回り	6.2％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 -	自 平成17年2月15日	テナント総数	1	
	至 -	至 平成17年7月31日	賃貸可能戸数	50	
(A) 賃貸事業収益 小計	-	32,967	賃貸戸数	46	
賃賃料収入	-	19,813	賃貸可能面積	1,195.10㎡	
その他収入	-	13,154	賃貸面積	1,100.16㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	-	2,432	月額賃料（共益費含む）	3,312千円	
維持管理費	-	774	敷金・保証金等	4,600千円	
水道光熱費	-	233	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	615	調査会社	清水建設株式会社	
公租公課	-	1	調査時点	平成17年9月30日	
損害保険料	-	151	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	262	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	-	393	長期修繕費（12年間）	22,558千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	-	30,535	建物再調達価格	342,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震PML評価報告書の概要		
(E) N C F＝(C)－(D)	-	30,535	予想損失率	12.25％	
稼働率（面積ベース）		-	92.1％		
特記事項					
本書の日付現在、信託不動産において確保されている駐車場は、敷地内の2台分にとどまっており、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づく駐車場設置台数（13台）を充たしていません。					

R-3：イトーピア京都学生会館

特定資産の種類		信託受益権（予定）			
物件特性					
京都市営地下鉄烏丸線「今出川」駅より徒歩3分に位置し、住宅、寺院、大学、商店等が混在する地域に立地している154戸の学生専用賃貸マンションです。徒歩7分にある同志社大学、同志社女子大学に加え、半径5km以内にある京都府立医科大学、京都大学、京都府立大学、池坊短期大学、京都工芸繊維大学等への通学利便性に優れること等から、安定した需要が見込まれます。その他、敷地内には、立体駐車場があり、別途運営されています。					
物件概要					
所在地	住居表示	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番地 1 他			
	地番	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町200番 1 他			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	商業地域、第1種住居地域	
	面積	2,162.00㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％、200％／60％	
建物	所有形態	所有権（予定）	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	4,204.76㎡	シングル・タイプ	154	100％
	構造・階数	R C、7階建	コンパクト・タイプ	-	-
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成11年2月26日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社		コープ総合リビング株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		-	その他	-	-
現所有者		イトーピア・アセットホールディングス株式会社	前所有者	伊藤忠商事株式会社	
マスターリース会社		コープ総合リビング株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		1,723百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		1,808百万円	直接還元利回り	5.8％	
D C F 価格		1,723百万円	割引率	5.5％	
積算価格		1,417百万円	最終還元利回り	6.3％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自 平成15年8月1日 至 平成16年7月31日	自 平成16年8月1日 至 平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	154	
(A) 賃貸事業収益 小計		138,996	138,284	賃貸戸数	154
	賃貸料収入	138,996	138,284	賃貸可能面積	3,714.11㎡
	その他収入	-	-	賃貸面積	3,714.11㎡
(B) 賃貸事業費用 小計		28,146	29,877	月額賃料（共益費含む）	9,933千円
	維持管理費	17,854	16,412	敷金・保証金等	15,400千円
	水道光熱費	484	478	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	-	-	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	8,607	10,316	調査時点	平成17年9月30日
	損害保険料	1,184	1,219	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	16	1,450	長期修繕費（12年間）	132,760千円
	(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	110,849	108,406	建物再調達価格	1,155,000千円
(D) 資本的支出	-	-	地震 P M L 評価報告書の概要		
(E) N C F＝(C)－(D)	110,849	108,406	予想損失率	18.57％	
稼働率（面積ベース）		100.0％	100.0％	_____	
特記事項					
特になし。					

R-4：ジェイド博多

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
ＪＲ「博多」駅徒歩14分、福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅徒歩12分に位置し、主に中高層マンションが多く建ち並ぶ地域に立地しています。博多駅へ徒歩圏内という好立地であり、生活利便施設も集積するエリアであるため、博多のビジネス街に勤める単身者、近接する九州大学の学生等の需要が見込まれます。また、近年博多駅東側地区においては、商業、事務所ビルも多数進出して環境整備も進んできているため、法人の社宅等のニーズも高まってきており、それらの需要も見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目 3 番13号			
	地番	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目79番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	351.25㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,778.28㎡	シングル・タイプ	27	39%
	構造・階数	ＳＲＣ、13階建	コンパクト・タイプ	33	61%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成14年 9月28日	ラージ・タイプ	-	-
ＰＭ会社		株式会社東急コミュニティー	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	-	-
現所有者		アイティーシー・レジデンシャル 有限会社	前所有者	ＧＥリアル・エステート株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		602百万円	価格時点	平成17年 9月 1 日	
直接還元価格		622百万円	直接還元利回り	6.0%	
ＤＣＦ価格		602百万円	割引率	5.7%	
積算価格		482百万円	最終還元利回り	6.5%	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年 7月31日現在）		
運用期間	自 平成16年 3月19日 至 平成16年 7月31日	自 平成16年 8月 1 日 至 平成17年 7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	60	
(A) 賃貸事業収益	小計	29,186	50,690	賃貸戸数	59
	賃貸料収入	16,811	44,197	賃貸可能面積	1,699.35㎡
	その他収入	12,375	6,493	賃貸面積	1,674.65㎡
(B) 賃貸事業費用	小計	3,046	10,995	月額賃料（共益費含む）	3,631千円
	維持管理費	966	3,450	敷金・保証金等	1,891千円
	水道光熱費	603	1,866	建物状況調査報告書の概要	
	管理委託費	647	2,529	調査会社	清水建設株式会社
	公租公課	-	882	調査時点	平成17年 9月30日
	損害保険料	114	287	緊急修繕費	-
	賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-
	その他経費	716	1,980	長期修繕費（12年間）	39,957千円
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		26,140	39,694	建物再調達価格	446,800千円
(D) 資本的支出		-	-	地震ＰＭＬ評価報告書の概要	
(E) ＮＣＦ = (C) - (D)		26,140	39,694	予想損失率	0.21%
稼働率（面積ベース）		94.5%	98.5%		
特記事項					
本書の日付現在、信託不動産において確保されている駐車場は、敷地内の12台分にとどまっており、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則に基づく駐車場設置台数（14台）を充たしていません。					

R-5：マインズ博多駅東

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
J R「博多」駅徒歩10分、福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅徒歩7分に位置し、幹線道路（3号線）に面しています。中高層マンションの他に店舗、事務所等が混在するエリアで、博多のビジネス街や天神等の商業地域にアクセスが良好です。そのため、ビジネス街に勤める単身者、DINKS等を中心とした需要者層を見込めるほか、近接する九州大学の学生等の需要が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区東光一丁目6番16号			
	地番	福岡県福岡市博多区東光一丁目64番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	454.78㎡	容積率／建ぺい率	400％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,815.92㎡	シングル・タイプ	18	29％
	構造・階数	R C、10階建	コンパクト・タイプ	36	71％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成14年2月22日	ラージ・タイプ	-	-
P M会社	株式会社東急コミュニティー		その他住戸部分	-	-
信託受託者	住友信託銀行株式会社		その他	-	-
現所有者	アイティーシー・レジデンシャル 有限会社		前所有者	G Eリアル・エステート株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所				
鑑定評価額	602百万円		価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格	625百万円		直接還元利回り	6.0％	
D C F 価格	602百万円		割引率	5.7％	
積算価格	490百万円		最終還元利回り	6.5％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自平成16年3月19日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	54	
(A) 賃貸事業収益 小計	28,792	50,010	賃貸戸数	54	
賃賃料収入	15,309	41,379	賃貸可能面積	1,749.42㎡	
その他収入	13,483	8,631	賃貸面積	1,749.42㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,938	11,859	月額賃料（共益費含む）	3,509千円	
維持管理費	2,047	3,784	敷金・保証金等	3,781千円	
水道光熱費	449	1,594	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	599	3,504	調査会社	清水建設株式会社	
公租公課	-	714	調査時点	平成17年9月30日	
損害保険料	103	259	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	739	2,002	長期修繕費（12年間）	34,903千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	24,853	38,150	建物再調達価格	399,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震PML評価報告書の概要		
(E) NCF＝(C)－(D)	24,853	38,150	予想損失率	0.11％	
稼働率（面積ベース）	84.8％	100.0％	――		
特記事項					
本書の日付現在、信託不動産において確保されている駐車場は、敷地内の14台分にとどまっており、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例施行規則に基づく駐車場設置台数（17台）を充たしていません。					

R-6：オ・ドミール南郷街

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
札幌市営地下鉄東西線「白石」駅徒歩4分の高台に位置し、周辺は中規模マンション、一般住宅等が建ち並び、隣地に住民の憩いの場である「南郷丘公園」があります。「白石」駅は札幌中心部へのアクセスに優れ、また周辺には大手スーパー、医療施設、小規模店舗等生活利便施設が充実しており、札幌中心部に支社、支店を有する企業の法人需要が見込まれます。建物は地上10階、地下1階の店舗付中層型マンションで住戸部分62戸は2LDK～3LDKタイプ、敷地内に全戸分の駐車場が設置されています。					
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号			
	地番	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北28番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	3,033.37㎡	容積率／建ぺい率	300％／80％	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	6,010.50㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	SRC、10階建地下1階付	コンパクト・タイプ	7	9％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	55	76％
	建築時期	昭和61年12月15日	ラージ・タイプ	-	-
PM会社		株式会社エッセ	その他住戸部分	-	-
信託受託者		住友信託銀行株式会社	その他	6	15％
現所有者		アイティーシー・レジデンシャル有限会社	前所有者	Gリアル・エステート株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		827百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		814百万円	直接還元利回り	6.4％	
DCF価格		827百万円	割引率	6.1％	
積算価格		835百万円	最終還元利回り	6.9％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自平成16年3月19日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	68	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,928	75,969	賃貸戸数	68	
賃貸料収入	27,870	75,788	賃貸可能面積	4,535.26㎡	
その他収入	58	181	賃貸面積	4,535.26㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	823	5,789	月額賃料（共益費含む）	5,685千円	
維持管理費	-	1,228	敷金・保証金等	-	
水道光熱費	-	-	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	-	調査会社	清水建設株式会社	
公租公課	-	2,029	調査時点	平成17年9月30日	
損害保険料	270	680	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	553	1,850	長期修繕費（12年間）	141,771千円	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	27,104	70,180	建物再調達価格	1,007,000千円	
(D) 資本的支出	-	-	地震PML評価報告書の概要		
(E) NCF＝(C)－(D)	27,104	70,180	予想損失率	6.21％	
稼働率（面積ベース）		100.0％	100.0％	――	
特記事項					
信託建物による近隣住民のテレビ受信障害対策のため、信託不動産及びその敷地外に、有線テレビ用ケーブル及びケーブル敷設用の鋼管柱その他の設備（以下「本施設」といいます。）が設置されています。本書の日付現在、本施設の所有者及び管理者について取り決めた書面等は存在しませんが、将来、本設備に故障等が発生した場合には、信託受託者が修繕等のための支払をしなければならない可能性があります。					

個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要

第１期中取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

第１期中取得予定資産については、平成18年３月末までの取得を目標としていますが、工事遅延等により遅れることがあります。

なお、以下に記載する各第１期中取得予定資産の「物件特性」、「物件概要」、「不動産鑑定評価書の概要」、「過年度の収支状況」、「賃貸借の状況」及び「特記事項」に関する説明は、前記「個別信託不動産（取得予定資産）の概要」をご参照下さい。

C-8 アルティス上野御徒町の信託建物については建築中であるため、また S-1 日吉台学生ハイツの信託建物については是正工事が未了のため、「建物状況調査報告書の概要」及び「地震PML評価報告書の概要」を記載していません。

C-8：アルティス上野御徒町

特定資産の種類		信託受益権（予定）	取得予定年月日	平成18年3月（注1）	
物件特性					
東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩1分、ＪＲ山手線・京浜東北線「御徒町」駅、都営大江戸線「上野御徒町」駅徒歩4分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅徒歩5分に位置し、上記各線は地下道で結ばれており、交通利便性に優れています。周辺には「アメ横」をはじめ、食品等を扱う「多慶屋」等の店舗が充実しており、生活利便性が良好です。建物は、昭和通りから1本中に入ったところに位置し全戸南向きタイプであり、収納スペース等を多く確保できるつくりとなる予定です。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都台東区台東四丁目7番地（注2）			
	地番	東京都台東区台東四丁目49番2他			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	商業地域	
	面積	693.31㎡	容積率／建ぺい率	600％／80％	
建物 （注2）	所有形態	所有権（予定）	住戸タイプ内訳（予定）	戸数	面積比率
	延床面積	4,425.03㎡（予定）	シングル・タイプ	84	60％
	構造・階数	ＳＲＣ、15階建地下1階付（予定）	コンパクト・タイプ	42	36％
	用途	共同住宅（予定）	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	平成18年3月末日竣工（予定）	ラージ・タイプ	-	-
PM会社		スターツアメニティー株式会社	その他住戸部分	-	-
信託受託者		-	その他	1	4％
現所有者		伊藤忠都市開発株式会社	前所有者	松栄食品株式会社	
マスターリース会社		スターツアメニティー株式会社（注3）	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社		財団法人日本不動産研究所			
鑑定評価額		3,160百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		3,190百万円	直接還元利回り	5.3％	
DCF価格		3,120百万円	割引率	4.8％	
積算価格		1,830百万円	最終還元利回り	5.5％	
特記事項					
信託建物に起因することが客観的に明らかな電波障害が発生した場合には従来と同様な視聴を維持するための措置を講ずること、また、信託建物に起因することが明らかな風害による損害が生じた場合には、協議の上誠意をもって当該損害を速やかに修理・補修等を行うこと等を内容とする工事協定書が、近隣住民との間で取り交わされています。					

（注1）信託受益権は、平成18年3月末日までの間で現所有者と別途合意する日に取得する予定です。

（注2）信託建物は建築中であるため、信託建物及び住居表示に関する記載は、信託建物についての平成16年6月15日付確認済証の記載に基づいています。

（注3）スターツアメニティー株式会社に対する信託建物の引渡日に応じ最大4か月間のフリーレント期間が設けられています。

S-1：日吉台学生ハイツ

特定資産の種類		信託受益権（予定）			
物件特性					
東急東横線「日吉」駅徒歩4分に位置し、都心及び横浜方面へのアクセスが優れる一方、2006年の横浜環状鉄道開通及び2007年の東急目黒線延伸が予定されており、「日吉」駅は各路線のターミナル駅となります。建物は、地上8階、地下1階の運営型賃貸住宅で、伊藤忠コムネット株式会社が長年の運営管理を行ってきました。隣接する慶應義塾大学を中心に、多くの大学通学者からの安定した需要があり、今後も継続して需要が見込まれます。					
物件概要（注）					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番			
	地番	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目13番1 他			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	準住居地域、第1種低層住居専用地域	
	面積	4,706.63㎡	容積率／建ぺい率	200％／60％、100％／50％	
建物	所有形態	所有権（予定）	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	15,801.61㎡	シングル・タイプ	-	-
	構造・階数	R C、9階建地下1階付	コンパクト・タイプ	-	-
	用途	寄宿舎	ファミリー・タイプ	-	-
	建築時期	昭和44年3月31日	ラージ・タイプ	-	-
PM会社		伊藤忠コムネット株式会社	その他住戸部分	920	100％
信託受託者		-	その他	-	-
現所有者		イトーピア・アセットホールディングス株式会社	前所有者	伊藤忠不動産株式会社	
マスターリース会社		伊藤忠コムネット株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
不動産鑑定評価書の概要（注）					
不動産鑑定会社		株式会社中央不動産鑑定所			
鑑定評価額		3,446百万円	価格時点	平成17年9月1日	
直接還元価格		3,434百万円	直接還元利回り	7.8％	
DCF価格		3,446百万円	割引率	7.5％	
積算価格		2,782百万円	最終還元利回り	8.3％	
過年度の収支状況（金額単位：千円）			賃貸借の状況（平成17年7月31日現在）		
運用期間	自平成15年8月1日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1	
			賃貸可能戸数	970	
(A) 賃貸事業収益 小計	366,000	365,400	賃貸戸数	970	
賃貸料収入	366,000	365,400	賃貸可能面積	9,034.00㎡	
その他収入	-	-	賃貸面積	9,034.00㎡	
(B) 賃貸事業費用 小計	111,425	100,619	月額賃料（共益費含む）	30,350千円	
維持管理費	99,278	84,663	敷金・保証金等	-	
水道光熱費	-	-	建物状況調査報告書の概要		
管理委託費	-	-	調査会社	-	
公租公課	9,641	12,760	調査時点	-	
損害保険料	1,123	887	緊急修繕費	-	
賃貸募集経費	-	-	短期修繕費（1年以内）	-	
その他経費	1,382	2,308	長期修繕費（12年間）	-	
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	254,574	264,780	建物再調達価格	-	
(D) 資本的支出	3,714	750	地震PML評価報告書の概要		
(E) NCF＝(C)－(D)	250,859	264,030	予想損失率	-	
稼働率（面積ベース）		100.0％	100.0％	――	

特記事項

1. 信託建物1階エントランスの増改築部分については登記がなされていません。また、当該増改築については、建築確認等の手続を経ることなく実施されたものであり、当該増改築により指定建ぺい率及び指定容積率を何れも超過しています。よって、現所有者及びPM会社は、本投資法人への売却に先立ち、こうした建築基準法上の瑕疵を治癒するために所定の手続を経た是正工事を行うことになっています。
2. 前項に基づく是正工事により、信託建物は賃貸可能戸数が920戸になります。そのため、本書記載の「過年度の収支状況」及び「賃貸借の状況」は、本投資法人取得時の信託建物の状況と異なる予定です。是正工事後に予定されている賃貸借の状況は下記表の通りです。なお、下記表の数値は、本書の日付現在予定されている是正工事が完了することを前提とするものであり、実際の数値と異なる可能性があります。

是正工事後に予定されている賃貸借の状況

賃貸借の状況	
テナント総数	1
賃貸可能戸数	920
賃貸戸数	920
賃貸可能面積	8,552.00㎡
賃貸面積	8,552.00㎡
月額賃料（共益費含む）	28,892千円
敷金・保証金等	-

3. 本書の日付現在、信託土地と隣地との境界標は、隣地とのフェンス・塀及び植栽他の関係で確認できる状態になく、越境物の有無についても明らかではありません。
4. 信託建物は、平成14年4月12日付で横浜市長より建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第3項の規定に基づく認定を受けた耐震改修計画に従った耐震改修が行われています。
5. 信託建物の東館地下1階の電気室には、PCB絶縁油入りの高圧コンデンサーが適法に保管されています。

（注）「物件概要」及び「不動産鑑定評価書の概要」の数値は、是正工事後に予定されている信託建物の状況を記載したものです。

ポートフォリオ全体に係る事項
(イ) 不動産鑑定評価の概要

物件 番号	不動産の名称	取得予定 価格 （百万円）	鑑定 評価額 （百万円）	概要					
				収益還元法					原価法
				直接還元 価格 （百万円）	直接還元 利回り （％）	D C F 価格 （百万円）	割引率 （％）	最終還元 利回り （％）	積算価格 （百万円）
取得予定資産									
P-1	アルティスコート赤坂桧町	4,930	4,930	5,020	4.8	4,840	4.7	5.1	3,510
P-2	アルティスコート島津山	2,860	2,860	2,910	5.1	2,800	5.0	5.4	2,020
P-3	アルティスコート中目黒	1,730	1,740	1,780	4.9	1,700	4.7	5.1	948
P-4	アパートメンツ弦巻	1,229	1,229	1,289	5.3	1,229	5.0	5.8	998
P-5	クレストコート麻布十番	1,987	1,987	2,101	4.7	1,987	4.4	5.2	1,174
P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,690	1,700	1,730	5.0	1,670	4.9	5.3	1,050
P-7	アルティスコート池尻大橋	1,230	1,230	1,250	5.1	1,210	5.0	5.4	740
P-8	スペースシア新宿	3,120	3,120	3,264	4.9	3,120	4.6	5.4	1,857
P-9	アルティスコート下落合	1,450	1,450	1,470	5.2	1,420	5.1	5.5	1,160
P-10	スペースシア九段下	2,270	2,300	2,393	5.1	2,300	4.8	5.6	1,347
P-11	チェスターハウス九段下	865	865	891	4.8	865	4.5	5.3	443
C-1	アルティスコート三越前	1,920	1,940	1,960	5.1	1,910	5.0	5.5	1,360
C-2	アルティスコート蒲田	2,640	2,690	2,730	5.5	2,650	5.4	5.8	1,930
C-3	アルティスコート池袋	1,520	1,520	1,540	5.1	1,490	5.0	5.4	1,170
C-4	アルティスコート京橋	1,050	1,050	1,070	5.1	1,030	5.0	5.4	764
C-5	アルティスコート本郷	1,680	1,680	1,710	4.9	1,640	4.8	5.2	1,230
C-6	アルティスコート浅草橋	1,060	1,060	1,080	5.4	1,040	5.3	5.7	777
C-7	メゾンエクレーレ江古田	953	953	995	5.6	953	5.3	6.1	620
S-2	チェスターハウス川口	770	770	795	5.7	770	5.4	6.2	576
R-1	ピアレージュ F	610	612	619	5.8	605	5.6	6.1	469
R-2	ロイヤル西本町	560	560	566	5.9	553	5.7	6.2	435
R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	1,723	1,808	5.8	1,723	5.5	6.3	1,417
R-4	ジェイド博多	602	602	622	6.0	602	5.7	6.5	482
R-5	マイنز博多駅東	602	602	625	6.0	602	5.7	6.5	490
R-6	オ・ドミール南郷街	827	827	814	6.4	827	6.1	6.9	835
第 1 期中取得予定資産									
C-8	アルティスコート上野御徒町	3,160	3,160	3,190	5.3	3,120	4.8	5.5	1,830
S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	3,446	3,434	7.8	3,446	7.5	8.3	2,782

(ロ) 建物エンジニアリング・レポート及び地震 P M L 評価報告書の概要

物件 番号	不動産の名称	修繕費（千円）			建物再調達 価格 （百万円） （注１）	予想 損失率 （％）
		緊急を要する修繕 項目及び費用	１年以内に必要 とする修繕費	今後12年間に 必要と思われる 修繕更新費用		
取得予定資産						
P-1	アルティスコート赤坂桧町	-	-	70,080	1,340	6.79
P-2	アルティス島津山	-	-	57,550	915	8.64
P-3	アルティス中目黒	-	-	29,140	495	6.69
P-4	アパートメンツ弦巻	-	-	26,268	427	8.09
P-5	クレストコート麻布十番	-	-	51,668	524	9.79
P-6	アルティス渋谷代官山	-	-	22,610	361	7.65
P-7	アルティス池尻大橋	-	-	15,034	380	14.67
P-8	スペーシア新宿	-	-	33,834	931	5.84
P-9	アルティス下落合	-	-	31,730	594	5.09
P-10	スペーシア九段下	-	-	50,860	712	10.16
P-11	チェスターハウス九段下	-	-	6,936	237	16.27
C-1	アルティス三越前	-	-	41,110	674	8.85
C-2	アルティス蒲田	-	-	64,900	1,100	19.91
C-3	アルティス池袋	-	-	29,840	514	6.16
C-4	アルティス京橋	-	-	22,450	367	10.60
C-5	アルティス本郷	-	-	13,572	494	4.50
C-6	アルティス浅草橋	-	-	7,901	475	11.41
C-7	メゾンエクレーレ江古田	-	-	60,234	446	2.16
S-2	チェスターハウス川口	-	-	50,126	520	13.03
R-1	ピアレージュF	-	-	23,000	291	12.15
R-2	ロイヤル西本町	-	-	22,558	342	12.25
R-3	イトーピア京都学生会館	-	-	132,760	1,155	18.57
R-4	ジェイド博多	-	-	39,957	446	0.21
R-5	マインズ博多駅東	-	-	34,903	399	0.11
R-6	オ・ドミール南郷街	-	-	141,771	1,007	6.21
取得予定資産合計		-	-	1,080,792	15,149	6.77 （注２）
第１期中取得予定資産						
C-8	アルティス上野御徒町（注３）	-	-	-	-	-
S-1	日吉台学生ハイツ（注４）	-	-	-	-	-

(注1) 各取得予定資産の「建物再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得予定資産の「建物再調達価格」を合算しても、上記表中の「取得予定資産合計」と必ずしも一致しません。

(注2) 「取得予定資産合計」欄の予想損失率は、取得予定資産全体の予想損失率です。

(注3) C-8アルティス上野御徒町については、本書の日付現在未竣工であり、建物エンジニアリング・レポート及び地震 P M L 評価報告書を取得していません。

(注4) S-1日吉台学生ハイツについては、本投資法人取得時までに前記「個別信託不動産(第1期中取得予定資産)の概要 S-1:日吉台学生ハイツ 特記事項1。」記載の是正工事が行われる予定であり、本書の日付現在建物エンジニアリング・レポート及び地震 P M L 評価報告書を取得していません。

(ハ) ポートフォリオの分散状況

a. 地域別（本書の日付現在）

取得予定資産取得後のポートフォリオ

投資対象エリア	物件数	取得予定価格 (百万円)(注)	比率(%)
都心主要7区	11	23,361	58.7
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	7	10,823	27.2
首都圏（東京23区を除く）	1	770	1.9
政令指定都市及びこれに準ずる都市	6	4,872	12.2
合計	25	39,829	100.0

（注）「取得予定価格」は、「投資対象エリア」毎に取得予定資産の取得予定価格を合計した上で百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、上記表中の各「投資対象エリア」の「取得予定価格」を合算しても上記表中のポートフォリオ全体の「合計」と必ずしも一致しません。

取得予定資産及び第1期中取得予定資産取得後のポートフォリオ

投資対象エリア	物件数	取得予定価格 (百万円)(注)	比率(%)
都心主要7区	11	23,361	50.4
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	8	13,983	30.1
首都圏（東京23区を除く）	2	4,190	9.0
政令指定都市及びこれに準ずる都市	6	4,872	10.5
合計	27	46,409	100.0

（注）「取得予定価格」は、「投資対象エリア」毎に取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得予定価格を合計した上で百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、上記表中の各「投資対象エリア」の「取得予定価格」を合算しても上記表中のポートフォリオ全体の「合計」と必ずしも一致しません。

b. 築年数別（本書の日付現在）

取得予定資産取得後のポートフォリオ

築年数	物件数	取得予定価格 (百万円)(注1)	比率(%)
未竣工	-	-	-
1年以下	12	23,760	59.7
1年超5年以下	8	9,858	24.7
5年超10年以下	2	3,658	9.2
10年超	3	2,552	6.4
合計	25	39,829	100.0

（注1）「取得予定価格」は、「築年数」毎に取得予定資産の取得予定価格を合計した上で百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、上記表中の各「築年数」の「取得予定価格」を合算し

ても上記表中のポートフォリオ全体の「合計」と必ずしも一致しません。

(注2) 取得予定価格に基づき加重平均した取得予定資産全体の本書の日付現在の平均築年数は2.6年です
(小数点第2位以下を四捨五入しています。)

取得予定資産及び第1期中取得予定資産取得後のポートフォリオ

築年数	物件数	取得予定価格 (百万円)(注1)	比率(%)
未竣工	1	3,160	6.8
1年以下	12	23,760	51.2
1年超5年以下	8	9,858	21.2
5年超10年以下	2	3,658	7.9
10年超	4	5,972	12.9
合計	27	46,409	100.0

(注1) 「取得予定価格」は、「築年数」毎に取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得予定価格を合計した上で百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、上記表中の各「築年数」の「取得予定価格」を合算しても上記表中のポートフォリオ全体の「合計」と必ずしも一致しません。

(注2) 取得予定価格に基づき加重平均した取得予定資産及び第1期取得予定資産(C-8アルティス上野御徒町を除きます。)全体の本書の日付現在の平均築年数は、5.3年です(小数点第2位以下を四捨五入しています。)

c. 住戸タイプ別(平成17年7月31日現在)

取得予定資産取得後のポートフォリオ

住戸タイプ	戸数(注)	賃貸可能面積 (㎡)(注)	総賃貸可能面積 に対する割合 (%)
シングル・タイプ	945	21,735.52	37.3
コンパクト・タイプ	707	27,511.78	47.3
ファミリー・タイプ	116	7,818.91	13.4
ラージ・タイプ	-	-	-
ドミトリー・タイプ	-	-	-
その他	10	1,181.73	2.0
合計	1,778	58,247.94	100.0

(注) 平成17年7月31日現在賃貸の用に供されていないP-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷及びC-6アルティス浅草橋については、現所有者から提供を受けた情報、建築確認申請図面等に基づき、戸数及び賃貸可能面積を計上しています。

取得予定資産及び第１期中取得予定資産取得後のポートフォリオ

住戸タイプ	戸数（注）	賃貸可能面積 （㎡）（注）	総賃貸可能面積 に対する割合 （％）
シングル・タイプ	1,029	24,128.26	34.1
コンパクト・タイプ	749	28,960.57	40.9
ファミリー・タイプ	116	7,818.91	11.0
ラージ・タイプ	-	-	-
ドミトリー・タイプ	920	8,552.00	12.1
その他	11	1,349.47	1.9
合計	2,825	70,809.21	100.0

（注）平成17年７月31日現在賃貸の用に供されていないIP-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷、C-6アルティス浅草橋及びC-8アルティス上野御徒町については、現所有者から提供を受けた情報、建築確認申請図面等に基づき、戸数及び賃貸可能面積を計上しています。また、S-1日吉台学生ハイツについては、前記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要 S-1：日吉台学生ハイツ 特記事項１．」記載の是正工事を行った後の戸数及び賃貸可能面積を計上しています。

（二）主要なテナントへの賃貸条件

a．主要なテナントの一覧（注１）

（平成17年７月31日現在）

番号	テナント名	業種	賃貸面積 （㎡）	年間賃料総額 （百万円）（注２）
1	伊藤忠コムネット株式会社	不動産 管理業	35,240.02	1,421
2	株式会社長谷工ライブネット	不動産 管理業	8,671.20	366
	主要なテナントの合計		43,911.22	1,787
	全体ポートフォリオの合計		56,807.75	2,420

（注１）平成17年７月31日現在賃貸の用に供されていないIP-7アルティス池尻大橋、C-4アルティス京橋、C-5アルティス本郷、C-6アルティス浅草橋及びC-8アルティス上野御徒町については、本集計の対象外としています。また、S-1日吉台学生ハイツについては、前記「個別信託不動産（第１期中取得予定資産）の概要 S-1：日吉台学生ハイツ 特記事項１．」記載の是正工事を行う前の賃貸面積及び月額賃料を前提としています。

（注２）「年間賃料総額」は、平成17年７月31日現在における各対象取得予定資産及び第１期中取得予定資産の月額賃料を12倍した上で合計し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

b . 主要なテナントへの賃貸条件
 ・ 伊藤忠コムネット株式会社

(平成17年7月31日現在)

物件番号	P-2	P-4	P-5
物件名称	アルティス島津山	アパートメンツ弦巻	クレストコート麻布十番
契約期間	平成17年1月17日から 平成18年1月16日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に1年間継続するものとし、その後も同様とする。	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に1年間継続するものとし、その後も同様とする。	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に1年間継続するものとし、その後も同様とする。
月額賃料(千円)	11,411	6,303	9,164

物件番号	P-8	P-10	C-3
物件名称	スペースシア新宿	スペースシア九段下	アルティス池袋
契約期間	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成17年2月1日から 平成18年1月31日まで	平成17年4月15日から 平成27年4月14日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に1年間継続するものとし、その後も同様とする。	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に1年間継続するものとし、その後も同様とする。	本契約満了後に本契約を更新する場合は、賃貸人又は賃借人は本契約期間満了の6か月前までに、その相手方に対し書面により通知し、賃貸人、賃借人両者にて協議を行うものとする。
月額賃料(千円)	16,142	11,834	7,439

物件番号	C-7	S-1	R-1
物件名称	メゾンエクレール江古田	日吉台学生ハイツ	ピアレージュF
契約期間	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成17年4月1日から 平成19年3月31日まで	平成17年2月15日から 平成19年1月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月 前までに、賃貸人又は 賃借人が書面による別 段の意思表示をしない 場合には、本契約は同 一条件により更に1年 間継続するものとし、 その後も同様とする。	賃貸人及び賃借人より 相手方に対し契約期間 満了の1か年前までに 何ら期間満了の意思表 示がない場合、本契約 は2年間同一条件にて 自動更新されるものと し、以後も同様とす る。	契約期間満了の3か月 前までに、賃貸人又は 賃借人が書面による別 段の意思表示をしない 場合には、本契約は同 一条件により更に1年 間継続するものとし、 その後も同様とする。
月額賃料（千円）	5,858	30,350	3,789

物件番号	R-2	R-4	R-5
物件名称	ロイヤル西本町	ジェイド博多	マインズ博多駅東
契約期間	平成17年2月15日から 平成19年1月30日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月 前までに、賃貸人又は 賃借人が書面による別 段の意思表示をしない 場合には、本契約は同 一条件により更に1年 間継続するものとし、 その後も同様とする。	契約期間満了の3か月 前までに、賃貸人又は 賃借人が書面による別 段の意思表示をしない 場合には、本契約は同 一条件により更に1年 間継続するものとし、 その後も同様とする。	契約期間満了の3か月 前までに、賃貸人又は 賃借人が書面による別 段の意思表示をしない 場合には、本契約は同 一条件により更に1年 間継続するものとし、 その後も同様とする。
月額賃料（千円）	3,312	3,631	3,509

物件番号	R-6
物件名称	オ・ドミール南郷街
契約期間	平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3か月 前までに、賃貸人又は 賃借人が書面による別 段の意思表示をしない 場合には、本契約は同 一条件により更に1年 間継続するものとし、 その後も同様とする。
月額賃料（千円）	5,685

・株式会社長谷工ライブネット

物件番号	P-6	P-9	C-2
物件名称	アルティス渋谷代官山	アルティス下落合	アルティス蒲田
契約期間	平成17年 6 月28日から 平成18年 6 月27日まで	平成17年 3 月18日から 平成18年 3 月17日まで	平成17年 3 月18日から 平成18年 3 月17日まで
契約更改の方法	契約期間満了の 3 か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に 1 年間継続するものとし、その後も同様とする。	契約期間満了の 3 か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に 1 年間継続するものとし、その後も同様とする。	契約期間満了の 3 か月前までに、賃貸人又は賃借人が書面による別段の意思表示をしない場合には、本契約は同一条件により更に 1 年間継続するものとし、その後も同様とする。
月額賃料（千円）	4,871	5,818	15,591

物件番号	S-2
物件名称	チェスターハウス川口
契約期間	平成17年 6 月 1 日から 平成18年 5 月31日まで
契約更改の方法	信託受託者とマスターレッシーとの協議により、契約期間を延長することができる。
月額賃料（千円）	4,240

(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。

利益の分配（規約第32条第1号）

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（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準拠して計算される利益（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、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。
- (ロ) 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。）第67条の15（以下「課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

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。

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所得の金額の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、社団法人投資信託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（規約第32条第2号本文）。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が本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（規約第32条第2号ただし書）。

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

分配金の分配方法（規約第32条第3号）

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（実質投資主名簿を含みます。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配金額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができます。

分配金請求権の除斥期間（規約第32条第4号）

本投資法人は、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。

投信協会規則（規約第32条第5号）

本投資法人は、上記 から のほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

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。

(イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び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。

b. 金融先物取引及び金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c. 本投資法人は、投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。）を国内に所在する不動産に限定します。

d. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

(ロ) 組入資産の貸付（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 組入資産の貸付の目的及び範囲」）

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等以外の不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、設置看板等の賃貸を含みます。）することができます。

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収受することがあり、かかる収受した金銭を前記投資方針に従い運用することができます。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第30条）

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の発行を行うことができます。

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。

b. 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。

c. 借入先

資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。

d. 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ます。

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、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証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、信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいて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る方針ですが、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、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主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る分配金の減少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に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 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

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 伊藤忠コムネット株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク
- (ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定又は変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク

- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 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
 - 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (二) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
- (イ) 取得予定資産及び第 1 期中取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、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。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落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。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 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予定ですが、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」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、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。

- (ハ) 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、不動産の賃料収入に主として依存しています。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ほか、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い可能性もあります（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

「不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）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取得予定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「その他（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」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、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（二）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、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、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、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、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。

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク

本投資法人及び資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社、日土地サポートライン会社、パートナーサポートライン会社及び物件情報提供ライン会社との間で、優先交渉権等に関する覚書等を締結しています。しかし、これらの会社は、一定の不動産につき、本投資法人及び資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、これらの会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。また、これらの会社が本投資法人と競合して不動産を取得する可能性を完全に排除するものではありません。即ち、本投資法人は、優先交渉権等に関する覚書等により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、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す。

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格を基準として40～60％以上を都心主要７区に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、都心主要７区における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、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処分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は活発化する傾
向にあるものと考えられ、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、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。更
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処分する場合に
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。

(二) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行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、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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、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きたし、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。

更に、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。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

伊藤忠商事株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の39.0%の株式を
保有しており、資産運用会社の常勤取締役及び従業員の主要な出向元であり、資産運用会
社の社外取締役の兼任先です。また、本投資法人及び資産運用会社は、優先交渉権等に関
する覚書を締結しています（優先交渉権等に関する覚書については、前記「2 投資方針

(1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略 a. 伊藤忠サポートライ
ンの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。)。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社と密接な関係を有しており、
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影響は相当程度高いといえることが
できます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が伊藤忠商事株式会社との間で、本書の日付
現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠商事株式会社に業務

の懈怠その他義務違反があった場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠商事株式会社が倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

上記のほか、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社の出資会社との間で優先交渉権等に関する覚書等を締結しています。出資会社についても、上記の伊藤忠商事株式会社と同様のことが言えます。

(ロ) 伊藤忠コムネット株式会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、不動産のマスターリース兼PM業務を伊藤忠コムネット株式会社へ一括委託する方針です（伊藤忠コムネット株式会社については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (ロ) 内部成長戦略 a. 賃貸運営管理業務の一括委託による効果的・効率的な賃貸運営管理」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び資産運用会社は、伊藤忠コムネット株式会社と密接な関係を有しており、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伊藤忠コムネット株式会社の影響は相当程度高いと考えられます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が伊藤忠コムネット株式会社との間で、本書の日付における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠コムネット株式会社に業務の懈怠その他義務違反があった場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠コムネット株式会社が倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ハ) 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、投信法に基づき、執行役員及び監督役員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。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに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、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、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（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本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、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人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、テナント債務の保証受託会社等があります。本投資法人の収益性の向上及び安定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なく、またこれらの者との契約が将来にわたり維持される保証もありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合その他何らかの理由によりこれらの者との契約が終了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す可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び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もたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年9月12日及び平成17年2月2日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

(ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制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、証券取引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。

本投資法人及び資産運用会社の一部の役職員は本投資法人の発行する投資証券を保有する可能性があります。本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続きも定めていますが、本投資法人及び資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずに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もたらす可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に係るリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び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、これらに変更される可能性があります。

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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。)後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、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。

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 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。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 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。

(イ) 不動産の欠陥又は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。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ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、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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、投資主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売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に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、投資主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たり、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もたらす可能性があります。

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。更に、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可能な範囲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。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上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が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がな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ことがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、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。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）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、投資主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

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、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、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額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。) (以下「借地借家法」といいます。) 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、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

e. 敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合において、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、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。)により不動産が滅失、劣化又は毀損し、そ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、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物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、投資主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、減額される場合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、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 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、上記(ハ)と同様、本投資法人は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、修繕が必要となる場合には、かかる修繕又は対処に関連して多額の費用を要する可能性があります。加えて、不動産の所在地によっては、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在し、その対処に関連して相当の費用を要する可能性があります。かかる修繕又は対処が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規及び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とされています（いわゆる既存不適格）。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、現行の規定が適用されるので、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、文化財保護法に基づく試掘調査義務、航空法による建造物等の高さ制限、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。

（ヘ）法令の制定又は変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、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があります。

また、消防法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。更に、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。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、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した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本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、本項において「買主」といいます。）から更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、管財人等により売買が否認又は取消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売買が否認又は取消されるリスク等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。

更に、取引の態様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いみなされるリスク）もあります。

加えて、株式会社及び有限会社が財産を取得する契約を締結するにあたり、事後設立の手續（商法第246条第1項、有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第40条第3項）が必要であるにもかかわらずこれを怠った場合、その取得契約は無効と解されています。したがって、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得するに至るまでの間、不動産、信託不動産又は信託受益権にかかる事後設立の手續が行われていない取引が存在する場合には、本投資法人による当該財産の取得契約は無効とされる可能性があります。

（チ）マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、PM会社が不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスター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が滞る可能性があります。

また、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、稼働率の低下等が生じる可能性があります。

（リ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸す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自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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、賃貸借契約上、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旨規定されている場合等には、かか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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ル）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（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、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。

更に、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（民法第256条）、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（民法第258条第2項）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（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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物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的には解されており、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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ウ）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で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（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。建替決議等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以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、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、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

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。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（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。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1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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自ら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（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）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。

また、本投資法人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ってしまう可能性があります。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。

更に、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料を承諾の条件として請求してくる場合があります（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、借地権設定者の資力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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）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、上記(ワ)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るため、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。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、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ほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、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。

(ク) 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が下落す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PCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落す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建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管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、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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があります。

(レ) 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、主として不動産を信託の受益権の形式で取得します。

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。更に、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は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。

信託法上、信託受託者が倒産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ます。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。

更に、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、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 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る予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に

影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。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 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約にお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、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。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資態度」第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、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られると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 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もたら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、本投資証券の保有若しく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。

その他

(イ) 取得予定資産及び第1期中取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権売買契約において定められた停止条件が成就しな

い場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、また、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、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。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権の現所有者における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不動産の現所有者から提供を受けた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が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであ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、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

(イ) 本投資法人の体制

a. 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度、開催され、定時役員会において、執行役員は、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

b. 資産運用会社への牽制

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること並びに投信法、規約、運用ガイドライン及び資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することを定めています。また、運用会社が制定する資産運用計画書等は本投資法人が承認するものであり、かつ、資産運用会社に対して本投資法人への報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスク

に対する管理体制を強化しています。

c．内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が投資口の売買を行うことは禁止されています。

(ロ) 資産運用会社の体制

a．運用ガイドラインの制定及び遵守

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

b．組織体制

資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、更に、本投資法人の役員会の承認を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。

このような手続により、資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記

「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

c．利害関係者との取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

d．内部者取引等管理規程

資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を取得することは禁止されています。

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（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとします。

(イ) 各執行役員の報酬は、1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する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、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する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

資産運用会社への資産運用報酬（規約第33条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

本投資法人が運用資産の運用を委託する投資信託委託業者に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は次の通りとします。なお、各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を投資信託委託業者の指定する銀行口座へ入金する方法で支払うものとします。

(イ) 基本報酬

本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限り、以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額に年率0.50%を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算）を上限とする金額を決算日より2か月以内に支払います。

ただし、本投資法人の第1期の営業期間については、当該期間中に本投資法人が取得した不動産及び不動産対応証券の「売買代金」の合計金額に年率0.50%を乗じた額（本投資法人が当該不動産及び不動産対応証券を取得した日から第1期の決算期までの実日数による日割計算）を上限とする金額を決算日より2か月以内に支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

(ロ) 取得報酬

新たに不動産等及び不動産対応証券を取得した場合、当該不動産等の「売買代金」に1.0%を乗じた額を上限とする金額を取得日の属する月の翌月末までに支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

(ハ) 譲渡報酬

不動産等及び不動産対応証券を譲渡した場合、当該不動産等の「売買代金」に0.50%を乗じた額を上限とする金額を譲渡日の属する月の翌月末までに支払います。「売買代金」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。

(二) インセンティブ報酬

本投資法人の当該営業期間の税引前当期純利益（インセンティブ報酬控除前で、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額とします。）に3.0%を乗じた額を上限とする金額を決算日より3か月以内に支払います。

資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務受託者への支払手数料（規約第35条及び別紙4「成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者、一般事務受託者及び資産保管会社」）

資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a．本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下記c．に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記c．に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上決定するものとします。
- b．資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、上記a．に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に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。）により支払うものとします。
- c．業務手数料の計算方法

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

（計算式）

各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 $\times 0.03\% \div 12$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における当該月の日数に対する資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の合計残高試算表上の総資産額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a．本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記c．に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記c．に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上決定するものとします。
- b．一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、上記a．に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に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。）により支払うものとします。
- c．業務手数料の計算方法

手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その

資産構成に応じて算出した金額とします。

(計算式)

各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 $\times 0.09\% \div 12$

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における当該月の日数に対する一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の合計残高試算表上の総資産額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(八) 名義書換事務受託者の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、投資証券の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上その手数料を定めます。名義書換事務受託者は、上記の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、名義書換事務受託者の指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込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。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) ただし、いずれも1部のみ 3. 除籍投資主名簿の整理 4. 新規投資主の登録	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名あたりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円 2. 月中に除籍となった投資主1名につき 70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額 (1) 受付投資証券の売買1単位につき 110円 (2) 受付投資証券の枚数1毎につき 120円
投資証券管理料	1. 予備投資証券の保管 2. 予備投資証券の廃棄 3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付 4. 未引換及び未交付投資証券の管理 5. 未引換及び未交付投資証券の交付	1. 予備投資証券の廃棄1枚につき 15円 2. 回収投資証券1枚につき 80円 交付投資証券1枚につき 80円 3. 交付1件につき 80円
不所持取扱手数料	1. 不所持申し出受理 2. 不所持投資証券の交付	1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位1単位につき 60円 2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買1単位につき 60円
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き 2. 銀行取扱期間(又は総務省簡易払取扱期間)経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (投資主数) (投資主1名あたりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の 未払い対象投資主に対する支払1件につき 450円
諸届管理料	1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認 依頼に対する回答	1. 諸届受理1件、又は回答1件につき 600円 2. 調査、発行又は確認1件につき 600円 ただし、調査・証明事項は名義人1名につき1件とする。

	2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行 分配金振込指定銀行への口座確認	
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙（委任状用紙）の作成並びに返送議決権行使書（委任状）の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙（委任状用紙）の作成 1 通につき 15円 議決権行使書用紙（委任状用紙）の集計 1 通につき 30円 2. 派遣者 1 名につき 10,000円
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証（又は指定口座振込通知書）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 ただし、宛名印書、照合作業を含む	1. 封入物 2 種まで 期末、基準日現在投資主 1 名につき 35円 封入物 3 種まで 期末、基準日現在投資主 1 名につき 35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主 1 名につき 23円
実質投資主管理料	1. 実質投資主名簿の管理 2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数（実質投資主間名寄せ後）につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、月額最低管理料を50,000円とする。 （実質投資主数）（実質投資主 1 名あたりの基本料） 実質投資主数のうち最初の5,000名について 45円 5,000名超 10,000名以下の部分について 40円 10,000名超 30,000名以下の部分について 35円 30,000名超 50,000名以下の部分について 30円 50,000名超の部分について 25円 2. 除籍となった実質投資主 1 名につき 55円 3. 参加者から提出された実質投資主票 1 件につき 200円
データ管理料	実質投資主データの受付及び管理	データ 1 件につき 150円

(二) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

(ホ) 会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

(ヘ) 設立企画人報酬（規約第37条）

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として、6,000万円を受領します。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は1億円を上限とします（規約第38条）。

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。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、異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a . 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に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、上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b . 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a . における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当

を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱い、下記c.の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

（注1）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{払戻し等に対応する投資法人の出資等の金額}$$

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}}$$

前期末から払戻しの直前までの間に資本等の金額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

この割合は、小数点以下第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

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の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- （ ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- （ ）投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。
- （ ）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべ

きものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として一定の要件の下、所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。（前記「(イ) 個人投資主の税務 c. 投資口の譲渡に係る税務」をご参照下さい。）

（注1）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{払戻し等に対応する投資法人の出資等の金額}$$

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の純資産価額}}$$

前期末から払戻しの直前までの間に資本等の金額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

この割合は、小数点以下第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

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、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

d. 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に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に留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

a. 当該事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること

- b．他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（注）
 - c．適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと
 - d．事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50％超を保有される同族会社に該当していないこと
 - e．発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
 - f．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること
- （注）一定の要件を満たすことにより、特定目的会社の優先出資証券の全部が保有された場合は、上記b．の要件の除外事項となります。

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準額の1％、そして平成18年4月1日以後は2％の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、取得後1年以内に登記を受けるものに限り、登録免許税の税率が特例により0.6％に軽減されます。

b．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準額の3％、そして平成18年4月1日以後は4％の税率により課されます。ただし、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の2分の1に軽減されます。また、上記a．の要件等必要な要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する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3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年9月12日 (成立時)	100,000,000	100,000,000	500,000

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。
申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。
本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）とします。

(ニ) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高証明書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年9月12日）から平成18年6月末日までとします（規約第31条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 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）。

(ロ) 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）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

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、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、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該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 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。

a. 資産運用会社：A D インベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間は定め ないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	・本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の 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、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。 ・本投資法人は、資産運用会社に対して、6 か月前に書面による通知をし、 かつ、事前に資産運用会社は投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を 得た本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。 ・本投資法人は、資産運用会社に次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、 役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 () 資産運用会社が同契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是 正可能なものである場合に、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と、本 投資法人の役員会が認めた場合を除きます。） () 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、更生手続開始、会社整理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命令の送達等の事由が発生した場合 () 上記に掲げる場合のほか、資産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 ・本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、同契 約を解約します。 () 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合 () 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 () 解散した場合 ・資産運用会社は、本投資法人に対して、6 か月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資産運用に係る委 託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。資産運用に係る委託契約の解 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、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、資産運用に係る 委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。
変更等	本投資法人及び資産運用会社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。

b . 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	同契約の効力発生日から向こう3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	- 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 - 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	- 同契約の内容については、本投資法人は、役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 - 上記 . の変更にあたっては、本投資法人の規約、委託業務に係る規程、規則等及び投信法を含む法令を遵守するものとし、

資産保管委託契約

期間	同契約締結日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	- 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 - 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	- 同契約の内容については、本投資法人は、役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 - 上記 . の変更にあたっては、本投資法人の規約、委託業務に係る規程、規則等及び投信法を含む法令を遵守するものとし、

c . 名義書換事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

投資口名義書換事務委託契約

期間	同契約締結日から 1 年間とします。
更新	有効期間満了の 6 か月前までに本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、同契約は従前と同一の条件にて自動的に更に 1 年間延長されるものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から 3 か月経過後最初に開催される本投資法人の定時投資主総会終結の時に、同契約は終了します。
解約	・ 本投資法人及び名義書換事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、同契約は本投資法人及び名義書換事務受託者が合意して指定した日に終了します。 ・ 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ・ 本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口名義書換事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口名義書換事務委託契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、契約内容を変更します。

d . 会計監査人：監査法人トーマツ

本投資法人は、監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（規約第25条ただし書）。会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第 4 条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 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、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の 3 第 2 項、投信法施行令第21条、投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。以下同じです。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第53条）。

(ロ) 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、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の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等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

(ハ) 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．その資産の運用を行う投資信託委託業者、c．その執行役員又は監督役員の親族、d．その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査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、原則として、次に掲げる行為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95条乃至第97条）。

- ・ 有価証券の取得又は譲渡
- ・ 有価証券の貸借
- ・ 不動産の取得又は譲渡
- ・ 不動産の貸借

・ 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

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

利害関係者との取引規程

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係る利害関係者との取引規程を大要以下の通り定めています。

(イ) 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者との取引を行う場合は、投信法その他の法令及び利害関係者との取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a．投信法第15条第2項第1号に定める利害関係人等
- b．資産運用会社の議決権を保有するすべての株主（上記a．に該当する者を除きます。）及びその役員
- c．上記a．又はb．に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産流動化法において規定する特別目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。（以下「SPC」といいます。））（上記a．に該当する者を除きます。）

(ハ) 利害関係者との取引

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

a．資産の取得

- ・ 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃

借権、若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、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みません。

・上記 ．にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にＳＰＣの組成を行う等して負担した費用については、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。

・本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 ．に準ずるものとします。

b ．資産の譲渡

・利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（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を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、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みません。

・利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 ．に準ずるものとします。

c ．不動産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（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、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d ．不動産管理業務等の委託

・利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（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、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

・本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとし、委託料の決定については上記 ．に準ずるものとします。

e ．不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

・利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権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、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

・利害関係者に本投資法人の保有する不動産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、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

f . 工事の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（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等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- a . 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- b . コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議するものとします。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出するものとします。
- c . コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。
- d . コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知するものとします。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答するものとします。コンプライアンス・オフィサーが起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、コンプライアンス・オフィサーは回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出するものとします。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行わなければなりません。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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にてその旨を報告するものとします。
- e . 投資委員会における審議の結果、当該審議事項につき承認された場合には、投資委員会の委員長は、本投資法人の役員会の承認を求めるものとします。
- f . 投資委員会の委員長は、上記 e . 投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会及び投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議するものとします。
- g . 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行うものとします。

(ホ) 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産

又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法に定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法で定める者に対して交付するものとします。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。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 . 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b . 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c . 投資口の併合
- d . 投資法人の解散
- e . 規約の変更
- f . その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 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の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- b . 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- c . 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- d . 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。
- e . 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
- 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、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
- g . 上記 f . の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- h . 決算期から 3 か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主又は登録質権者としてします。
- i . 上記 h . のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者としてします。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年9月12日（成立日）から平成18年6月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について監査法人トーマツの監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1．名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	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
事務受託者の名称及び住所	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
手数料	なし

2．投資主に対する特典

該当事項はありません。

3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A 一般事務受託者及び資産保管会社
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B 名義書換事務受託者
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C 引受人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの概況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年9月8日	設立企画人（ADインベストメント・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9月12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9月13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9月20日	規約の変更
平成17年10月7日	規約の変更
平成17年10月17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41号）
平成17年10月20日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	佐藤 研三	昭和45年4月 昭和53年4月 昭和63年4月 昭和63年8月 平成元年4月 平成2年12月 平成8年7月 平成13年4月 平成15年6月 平成17年6月 平成17年9月	伊藤忠商事株式会社入社 調査室 同 産業プラント部 同 海外不動産部海外不動産販売チーム長 代行 同 海外不動産部海外不動産第四課長 同 海外建設第一部海外建設第一課長 同 海外不動産開発室豪州チーム長 同 不動産事業開発部長代行 同 建設・不動産部門長補佐 伊豆大仁開発株式会社 代表取締役社長 ADインベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役（現在に至る） アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員（現在に至る）	0
監督役員	松田 秀次郎	昭和39年6月 昭和39年12月 昭和44年4月 昭和44年6月 昭和46年3月 昭和56年5月	伊藤瑛介公認会計士事務所入所 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士松田秀次郎事務所開業 日本アイビーエム株式会社入社 等松青木監査法人（現監査法人トーマツ）入所 ダウケミカル日本株式会社入社 予算管理担当部長	0

		昭和56年 7 月	トリンプ・インターナショナル株式会社入社 取締役財務本部長	
		昭和59年11月	日本エー・エム・ピー株式会社入社 財務本部長	
		平成 4 年12月	日本モレックス株式会社入社 北アジア地域担当フィナンシャルディレクター兼日本モレックス株式会社財務本部長	
		平成11年10月	株式会社ティ・ワイ・オー 監査役 (現在に至る)	
		平成13年 6 月	株式会社花王 監査役	
		平成17年 3 月	株式会社ドリーミュージック 取締役(非常勤) (現在に至る)	
		平成17年 9 月	アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 (現在に至る)	
監督役員	大嶋 芳樹	昭和42年10月	司法試験合格	0
		昭和45年 4 月	弁護士登録	
		昭和53年 4 月	赤坂総合法律事務所開設 (現在に至る)	
		平成17年 9 月	アドバンス・レジデンス投資法人監督役員 (現在に至る)	

(注) 佐藤研三は、資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年9月8日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます(投信法第95条、第100条、規約第18条第1項本文)。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません(投信法第72条、規約第18条第1項ただし書)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です(規約第18条第2項)。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第18条第2項ただし書)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の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99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる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ものに限り、)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項)。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年9月20日開催の臨時投資主総会において、資産運用の対象に関する規定を変更する規約の変更、また、同年10月7日開催の臨時投資主総会において、一般事務委託契約に関する規定の変更等の規約の変更を行いました。

更に、本投資法人は、平成17年10月20日開催の臨時投資主総会において、本投資法人設立時の手続その他の事項に関する規定を変更する規約の変更を行いました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

(1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券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】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

・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、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

・不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記・に掲げる資産の場合は、上記・に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記・に掲げる資産の場合は、上記・に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・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・乃至・に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

・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・に従った評価を行い、金融資産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、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・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。

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

・金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利

取引所に上場している金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（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。

取引所の相場がない非上場金融先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、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。

・金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記　．乃至　．及び下記　．に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

・その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

(ハ) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第２項）。

・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。

・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　．に掲げる資産については上記　．に従った評価を、金融資産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、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託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。

(二) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として各決算期（毎年６月末日及び１２月末日）とします。（規約別紙２「資産評価の方法、基準及び基準日」第３項）。

(ホ) １口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成１２年総理府令第１３４号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第４８条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第１２９条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第１３１条第２項、第４項）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイト（上場（売買開始）日以降速やかに開設される予定です。）において、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(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1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年9月12日）から平成18年6月末日までとします（規約第31条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

・ 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

・ 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として執行役員が決定し、役員会で承認する価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

・ 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）。

(ロ) 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）。

- ・ 投資主総会の決議
- ・ 合併
- ・ 破産手続開始の決定
- ・ 解散を命ずる裁判
- ・ 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1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）投資主総会における議決権」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、上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、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該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 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。

資産運用会社：A D インベストメント・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、契約期間は定め ないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	・本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の 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、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。 ・本投資法人は、資産運用会社に対して、6 か月前に書面による通知をし、 かつ、事前に資産運用会社は投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を 得た本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。 ・本投資法人は、資産運用会社に次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、 役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 () 資産運用会社が同契約の規定に違反した場合(ただし、当該違反が是 正可能なものである場合に、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と、本 投資法人の役員会が認めた場合を除きます。) () 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、更生手続開始、会社整理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命令の送達等の事由が発生した場合 () 上記に掲げる場合のほか、資産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 ・本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、同契 約を解約します。 () 投資信託委託業者(投信法に定義されます。)でなくなった場合 () 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 () 解散した場合 ・資産運用会社は、本投資法人に対して、6 か月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資産運用に係る委 託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。資産運用に係る委託契約の解 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、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、資産運用に係る 委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。
変更等	本投資法人及び資産運用会社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。

一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	同契約の効力発生日から向こう3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	- 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 - 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	- 同契約の内容については、本投資法人は、役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 - 上記 . の変更にあたっては、本投資法人の規約、委託業務に係る規程、規則等及び投信法を含む法令を遵守するものとし、

資産保管委託契約

期間	同契約締結日から3年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	- 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 - 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	- 同契約の内容については、本投資法人は、役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 - 上記 . の変更にあたっては、本投資法人の規約、委託業務に係る規程、規則等及び投信法を含む法令を遵守するものとし、

名義書換事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

投資口名義書換事務委託契約

期間	同契約締結日から 1 年間とします。
更新	有効期間満了の 6 か月前までに本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、同契約は従前と同一の条件にて自動的に更に 1 年間延長されるものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から 3 か月経過後最初に開催される本投資法人の定時投資主総会終結の時に、同契約は終了します。
解約	・本投資法人及び名義書換事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、同契約は本投資法人及び名義書換事務受託者が合意して指定した日に終了します。 ・本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が同契約に違反し、同契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、同契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ・本投資法人又は名義書換事務受託者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口名義書換事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口名義書換事務委託契約を直ちに解除することができます。
変更等	本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、契約内容を変更します。

会計監査人：監査法人トーマツ

本投資法人は、監査法人トーマツを会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第26条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第 4 条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

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、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に定める登録金融機関をいいます。以下同様とします。）
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること（投信法施行規則第53条第1号）。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産

特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

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、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）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せん。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。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せん。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査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次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 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

(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁「投資信託委託業者及び投資法人並びに投資顧問業者等の監督等に当たっての留意事項について」(事務ガイドライン)により定められた特定資産(指定資産を除きます。) について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの(投信法施行令に定める者を除きます。)をいいます。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。) であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者との取引規程

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係る規程を大要以下の通り定めています。

法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法第15条第2項第1号に定める利害関係人等
- (ロ) 資産運用会社の議決権を保有するすべての株主(上記(イ)に該当する者を除きます。) 及びその役員
- (ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC(上記(イ)に該当する者を除きます。)

利害関係者との取引

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 資産の取得

- a. 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、

不動産そのものの価格を評価したものであり、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みません。

- b. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。

(ロ) 資産の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（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を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、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みません。
- b. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記の規定に準ずるものとします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（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、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(二) 不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（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、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとし、委託料の決定については上記に準ずるものとします。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権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、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産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、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ヘ) 工事の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（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等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- (イ) 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議するものとします。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出するものとします。
- (ハ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。
- (ニ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知するものとします。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答するものとします。コンプライアンス・オフィサーが起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、コンプライアンス・オフィサーは回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出するものとします。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行わなければなりません。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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にてその旨を報告するものとします。
- (ホ) 投資委員会における審議の結果、当該審議事項につき承認された場合には、投資委員会の委員長は、本投資法人の役員会の承認を求めるものとします。
- (ヘ) 投資委員会の委員長は、上記(ホ)の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会及び投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議するものとします。
- (ト) 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行うものとします。

本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係者との間において特定資産の売買その他投信法に定める取引を行ったときは、投信法の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法に定める者に対して交付するものとします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241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。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）
 - (ロ) 投資信託委託業者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206条第1項、第34条の9第2項）
 - (ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）
 - (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
 - (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）
 - (ヘ) 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）
- 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。
- (イ) 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の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
 - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、商法第239条第2項ただし書、規約第12条第2項）。
 - (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
 - (ニ) 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3項、規約第13条第2項）。
 - (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項）。
 - (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
 - (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
 - (チ) 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主又は登録質権者としてします（規約第15条第1項）。
 - (リ) 上記(チ)のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします（投信法第82条第3項、規約第15条第2項）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条）

6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴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。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条、第248条）

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有してい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なされたときには、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。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその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。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条第1項、商法第280条の15）

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。

合併無効訴権（投信法第150条第1項、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から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。

設立無効訴権（投信法第163条第1項、商法第428条第1項、第2項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2 年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項、第2項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8 週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対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續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務

及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引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るにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような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殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条）

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。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

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は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び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、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

- a. 名称
ADインベストメント・マネジメント株式会社
- b. 資本の額
本書の日付現在 300百万円
- c. 事業の内容
投資信託委託業
投資法人資産運用業
及び に直接関連する宅地建物取引業
前各号に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成17年2月2日	ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
平成17年4月9日	宅地建物取引業者免許取得 (免許証番号 東京都知事(1) 第84325号)
平成17年5月17日	ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
平成17年6月23日	宅建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34号)
平成17年9月8日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第49号)

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数(本書の日付現在)

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,000株

(ハ) 最近5年間における資本の額の増減

平成17年3月11日付で増資が行われ、これにより資本の額は20百万円から100百万円に増額されています。

平成17年5月27日付で増資が行われ、これにより資本の額は100百万円から300百万円に増額されています。

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。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、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任

期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

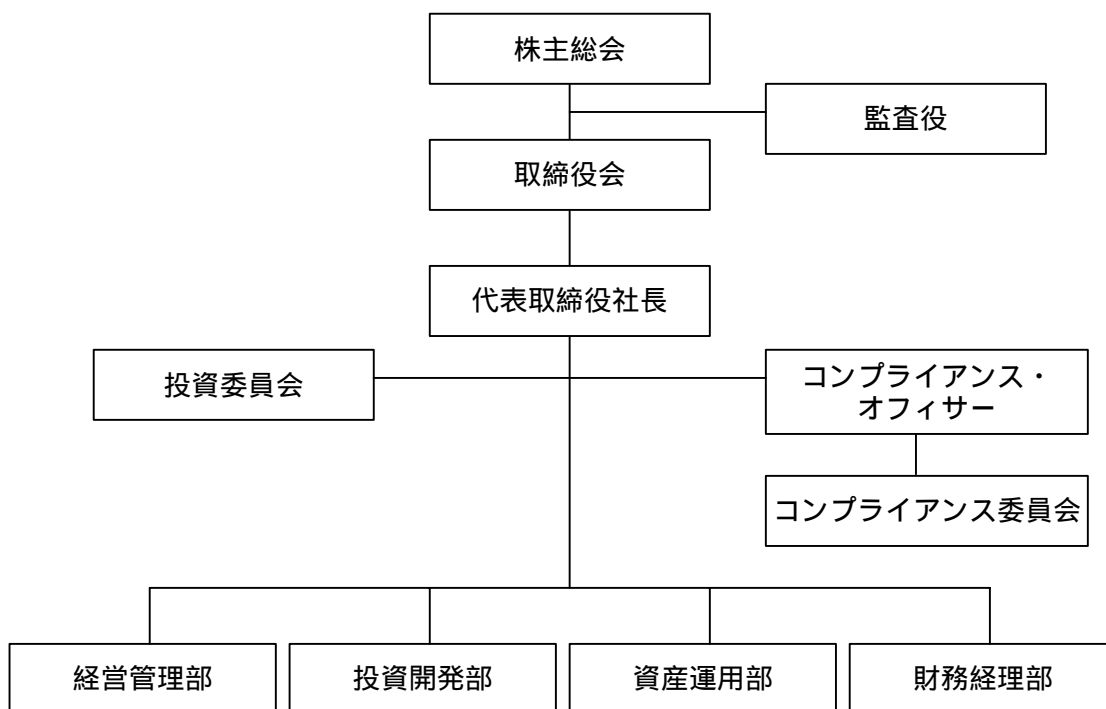
- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式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。

資産運用会社組織図



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。資産運用会社の各種業務は、経営管理部、投資開発部、資産運用部及び財務経理部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌され、経営管理部、投資開発部、資産運用部及び財務経理部の各業務については、担当の部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 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
経営管理部	・ 経営全般についての企画及び立案に関する事項 ・ 資産運用委託契約の締結、変更又は解約に関する事項 ・ 資産運用業務を受託した本投資法人の投資主総会に関する事務 ・ 投資委員会の事務局 ・ コンプライアンス委員会の事務局 ・ 外部の顧客からの苦情受付に関する事項 ・ 人事及び総務に関する事項 ・ 給与及び厚生に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 文書に関する事項 ・ 株式、株主及び株主総会に関する事項 ・ 監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体への対応 ・ 監督官庁宛申請書及び届出書の提出 ・ 情報資産保護に関する事項 ・ 法人関係情報の管理に関する事項 ・ I R に関する事項 (各種プレス・リリースの作成及び配布並びにＨＰの運営) ・ 広告宣伝に関する事項 ・ 上記に付随する事務
投資開発部	・ 本投資法人による新規投資及び保有資産の処分の実行 - 新規投資の為の情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 - 保有資産の処分の為の処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する事項 ・ 国内外の一般経済、不動産、証券及び金融等市場の動向等に係る調査及び分析に関する事項 ・ 投資法人の制度及び法令等の調査及び研究に関する事項 ・ 不動産投資理論、スキームの調査及び研究に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針及び投資基準に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性及び評価に関する事項 ・ 上記に付随する業務

資産運用部	・ 運用ガイドラインの制定及び変更 ・ 本投資法人に係る年度資産運用計画書案及び中期（５年）資産運用計画書案（それぞれ資産運用、新規投資、保有資産処分及び修繕にかかる計画案を含みます。）の制定及び変更 ・ 本投資法人に係る運用及び管理の実行 ・ 本投資法人の保有資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 ・ 上記に付随する業務
財務経理部	・ 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案の制定 ・ 本投資法人の資金調達の実行（デット・ファイナンス（ローン及び投資法人債）及びエクイティ・ファイナンス） ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人の経理及び決算に関する事項 ・ 財務に関する事項 ・ 経理及び決算に関する事項 ・ 本投資法人の法定帳簿等帳簿及び帳票類の写しの保管に関する事項（運用資産毎の経理及び決算から、投資法人の収益の分配及び配当までを含みます。） ・ 法定帳簿等帳簿及び帳票類その他重要な文書等の保管に関する事項 ・ 格付機関との渉外に関する事項 ・ 本投資法人の開示書類策定業務 ・ 開示書類策定業務 ・ 上記に付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・ コンプライアンス委員会で決議された法令その他規制の遵守に必要な処置に関する取組方針の推進及び実行 ・ 決定事項並びに契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料及び広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査 ・ 各部における業務の内部監査及び報告 ・ 国内及び海外の法規制状況の把握及び資産運用会社内における連絡及び徹底 ・ コンプライアンスに関する役職員の指導及び研修 ・ 苦情、トラブル及びコンプライアンス違反行為等に対する協議及び対応（内部検査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。） ・ 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査及び報告 ・ 上記に付随関連する資産運用会社のコンプライアンスのために必要となる事項

(ロ) 委員会

各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、経営管理部長、投資開発部長、資産運用部長及び財務経理部長
審議内容	・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期（５年）資産運用計画書の制定及び変更等）に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・投資法人資産運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項（　．に定める事項を除きます。） ・投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項（　．及び　．に定める事項を除きます。） ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する事項 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	代表取締役社長を含む委員の３分の２以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長を含む出席委員の３分の２以上の賛成により決議します。なお、コンプライアンス・オフィサーは同席義務を負っているものの議決権を有していません。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、経営管理部長及び外部委員（注1）
審議内容	・コンプライアンス・マニュアルの制定及び変更に関する事項 ・投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引に関する事項 ・投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 ・投資法人資産運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項 ・投資法人資産運用業に関する運用方針（運用ガイドライン、年度資産運用計画書及び中期（5年）資産運用計画書の制定及び変更等）に関する事項 ・社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ・社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項 ・その他コンプライアンス・オフィサーが随時定めるコンプライアンスに関する事項 ・苦情等（顧客その他の第三者から寄せられた苦情及び照会等をいいます。）への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 ・その他付随する業務に関する事項
審議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を含む委員の3分の2以上が出席し、上記各項目について、それぞれ所定の審議手続（注2）を履践します。

（注1）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

（注2）上記 .、 .乃至 .及び .の事項については、コンプライアンス委員会において審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会又は投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。

上記 .乃至 .の事項に関しては、後記「 投資運用の意思決定機構 （八）資産の取得及び売却に係る意思決定フロー」をご参照下さい。資産の取得及び売却以外の取引に関しても手続は同様です。

上記 .の事項のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要性に鑑み、（ ）取締役会への付議を要するものと判断する苦情等への対応方針については、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会に対して、当該審議事項を付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過およびその結果を報告した上で、取締役会の決議により決定するものとします。また、（ ）取締役会への付議を要しないものと判断する事項については、コンプライアンス委員会において苦情等への対応方針の決議を行うものとします。上記（ ）の場合、コンプライアンス委員会における決議は全会一致によるものとします。

投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の委任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、年度資産運用計画書等（中期（５年）資産運用計画書を含みます。）を制定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドラインの制定及び変更及び年度資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは以下の通りです。

（イ）運用ガイドラインの制定及び変更に係る意思決定フロー

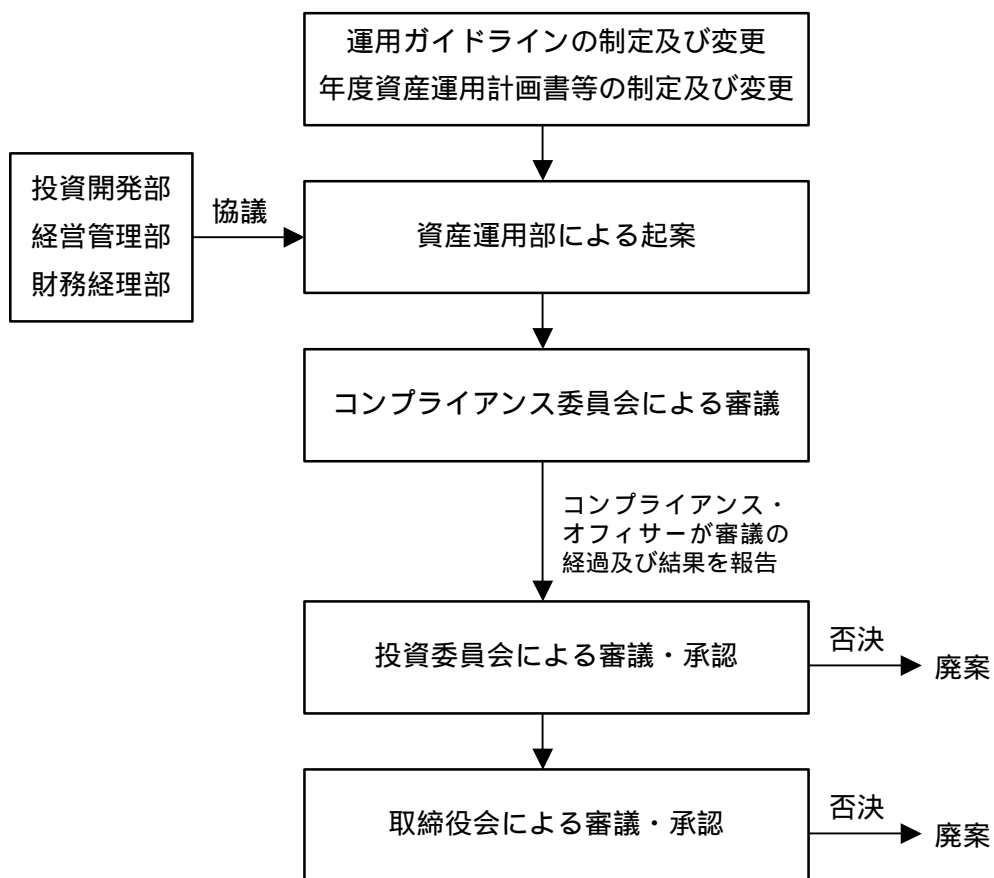
- a．資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- b．コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- c．投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- d．取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

運用ガイドラインは、経済情勢、不動産市況等の変化に則して必要に応じて見直します。運用ガイドラインを変更する必要がある場合には、資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、その変更を起案し、運用ガイドラインの制定の場合と同様な手続で決定します。

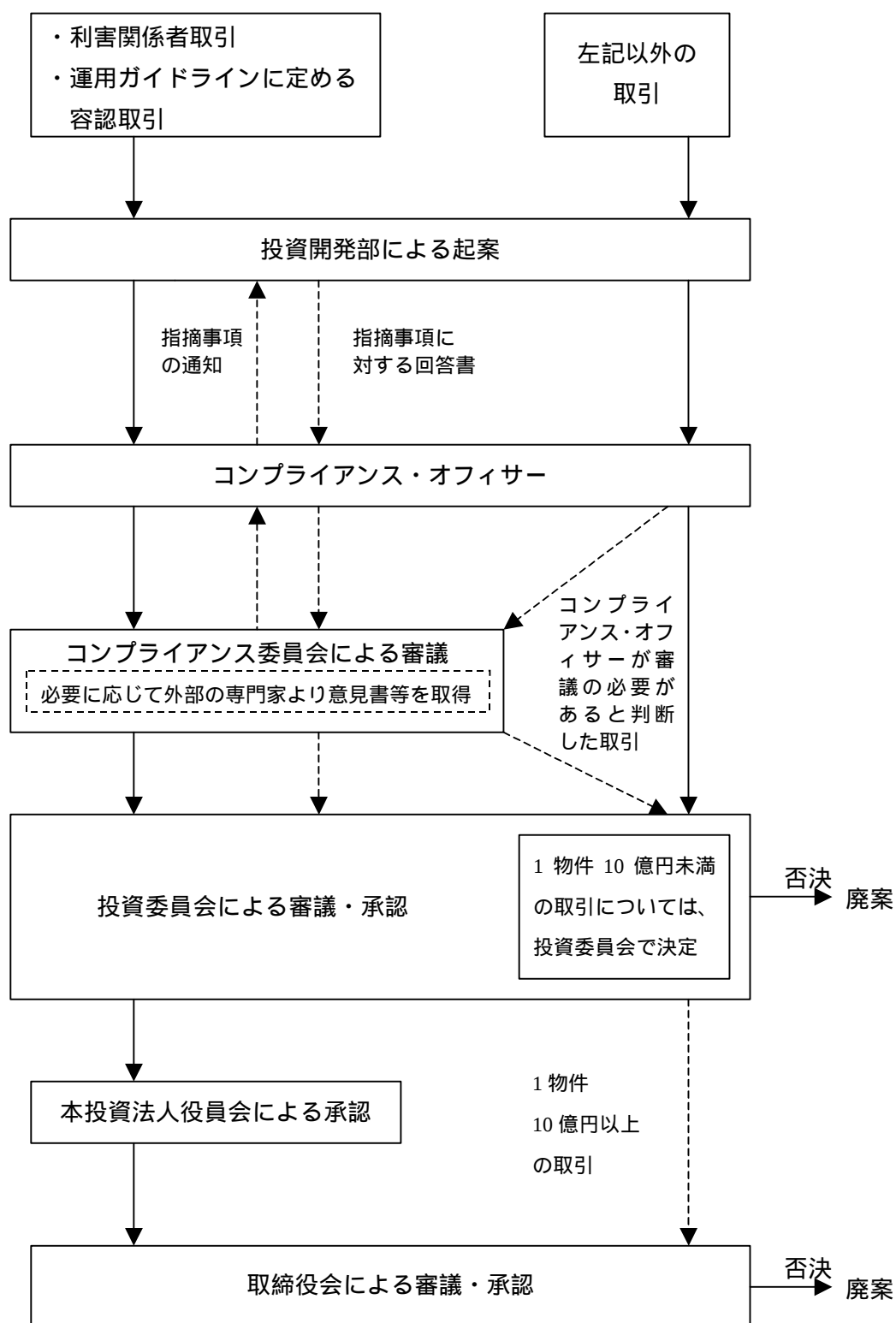
（ロ）年度資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー

- a．資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- b．コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- c．投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- d．取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

資産運用部は、運用実績及びマーケット状況を踏まえ、「年度資産運用計画書」等の変更が適切であると判断する場合は、その変更を立案し、制定する際と同様な手続で決定します。また、「中期（５年）資産運用計画書」の制定及び変更についても、上記の手続を準用して行います。



(ハ) 資産の取得及び売却に係る意思決定フロー



a . 資産の取得

・投資開発部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーに上程します。

・コンプライアンス・オフィサーは、() 投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引、() 運用ガイドラインに定める容認取引、並びに () 上記()及び()の取引のほか、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引については、全件コンプライアンス委員会に付議し、その他の取引については、投資委員会に付議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。

・コンプライアンス委員会に付議された、上記 ()乃至()の取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、一致しなかった場合には、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領した場合には、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出します。その際、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での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであった場合には、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にてその旨を報告します。

・投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されますが、1 物件10億円未満の取引でかつ利害関係者との取引ではない場合又は運用ガイドラインに定める容認取引でない場合には、投資委員会の決議をもって資産運用会社の意思決定とします。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

・1 物件10億円以上の取引並びに ()及び()に定める取引については、取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、()及び()に定める取引については、投資委員会での承認決議後に本投資法人の役員会の事前承認（特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は、当該決議に参加することができません。）を得るものとします。なお、役員会又は取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

b . 資産の売却

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資開発部で立案し、売却の是非についてコンプライアンス委員会及び投資委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われ、利害関係者との取引及び運用ガイドラインに定める容認取引については、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。審議・決議方法等はすべて、資産の取得の場合と同様です。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	2,340	39.00
伊藤忠都市開発株式会社	東京都中央区日本橋本町二丁目7番1号	1,200	20.00
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞ヶ関一丁目4番1号	1,200	20.00
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	180	3.00
株式会社オリエントコーポレーション	東京都千代田区麹町五丁目2番地1	180	3.00
株式会社新日本建物	東京都新宿区岩戸町5番1号	180	3.00
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	180	3.00
株式会社センチュリー21・ジャパン	東京都港区北青山二丁目12番16号	180	3.00
株式会社ノエル	神奈川県川崎市二子五丁目1番1号	180	3.00
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	180	3.00

(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】

(本書の日付現在)

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
代表取締役社長	佐藤 研三	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役 経営管理部長	松崎 寛	昭和50年4月 昭和62年4月 平成元年4月 平成7年7月 平成9年4月 平成11年4月 平成15年1月 平成17年6月	株式会社第一勧業銀行入行（田無支店、有楽町支店、大阪支店等勤務） 東京リース株式会社出向 株式会社第一勧業銀行 財務サービス部、大手町支店 同 法人企画部 同 溝の口支店副支店長 日本土地建物株式会社出向 資産運用部投資相談室次長 同 入社 資産開発運用部証券化グループ次長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 取締役経営管理部長（現在に至る）	0
常務取締役 投資開発部長	高坂 健司	昭和63年4月 平成6年4月 平成11年4月 平成13年7月 平成14年10月 平成16年4月 平成17年6月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部 同 大阪建設部 同 不動産事業開発部 同 大阪建設部大阪建設第四課長代行 同 建設部建設第三課長代行 同 建設部建設第二課長 兼 建設不動産投資顧問室長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役投資開発部長（現在に至る）	0
取締役 資産運用部長	森永 修元	平成2年4月 平成10年3月 平成13年4月 平成16年4月 平成17年6月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 建設・不動産事業審査部 同 建設部建設第一課 兼 不動産証券化事業室 同 建設部建設第二課長代行 兼不動産投資顧問室長代行 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 取締役資産運用部長（現在に至る）	0
取締役 財務経理部長	岡本 吉市	昭和46年4月 昭和50年10月	伊藤忠商事株式会社入社 営業経理部衣料経理課 同 東北支店総務経理課	0

		昭和55年 2 月 昭和59年 1 月 平成 2 年 6 月 平成 7 年11月 平成10年 5 月 平成13年10月 平成15年 6 月 平成17年 6 月	同 財務部資金管理課 同 デュバイ事務所 同 シンガポール支店 同 管理部食品経理チーム長 同 九州支社財経・総務部財務経理課長 同 九州支社財経・総務部長 伊藤忠キャピタル証券株式会社出向 取締役 A Dインベストメント・マネジメント株式会社出向 取締役財務経理部長（現在に至る）	
取締役 （非常勤）	寺坂 晴男	昭和48年 4 月 昭和51年 4 月 昭和55年 4 月 平成 2 年 7 月 平成 9 年12月 平成12年 6 月 平成15年 6 月 平成16年 6 月 平成16年10月 平成17年 6 月	伊藤忠商事株式会社入社 名古屋支社 同 建設部門 伊藤忠不動産株式会社出向 伊藤忠商事株式会社 建設本部 伊藤忠都市開発株式会社出向 同 取締役 都市住宅事業部長 同 常務取締役 都市住宅事業部長 同 常務取締役 社長補佐 都市住宅事業部長 同 常務取締役 社長補佐（現在に至る） A Dインベストメント・マネジメント株式会社 取締役就任（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	木造 信之	昭和51年 4 月 昭和58年10月 昭和60年 4 月 平成 2 年10月 平成 4 年10月 平成 6 年 4 月 平成10年 7 月 平成12年 8 月 平成15年 4 月 平成17年 6 月	伊藤忠商事株式会社入社 建設部 伊藤忠ハウジング株式会社出向 伊藤忠商事株式会社 建設本部 伊藤忠不動産株式会社出向 伊藤忠商事株式会社 不動産開発部門 同 建設部 同 業務部 同 建設部長代行 同 建設部長（現在に至る） A Dインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現在に至る）	0
監査役 （非常勤）	福沢 達也	平成元年 4 月 平成 5 年 4 月 平成 7 年 4 月 平成 8 年10月 平成 9 年 4 月 平成13年 4 月 平成14年10月	伊藤忠商事株式会社入社 建設開発部 同 法務部 同 海外建設部 Earth-Wind Enterprise Inc.出向 伊藤忠香港会社出向 Earth-Wind Enterprise Inc.出向（取締役） 伊藤忠商事株式会社 金融・不動産・保険・物流経営管理部	0

		平成17年 2 月	A D インベストメント・マネジメント株式会社（当時ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社） 監査役（現在に至る）	
		平成17年 4 月	伊藤忠商事株式会社 金融・不動産・保険・物流経営管理部 事業・審査課長（現在に至る）	

また、重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
コンプライアンス・オフィサー	山本 宏政	昭和50年 4 月	株式会社日本不動産銀行入行（現株式会社あおぞら銀行）福岡支店	0
		昭和54年 5 月	同 上野支店	
		昭和57年 8 月	同 資金業務部	
		平成 7 年 4 月	同 横浜支店副支店長	
		平成11年 1 月	同 債権営業部副部長	
		平成12年10月	同 債権営業部長	
		平成13年11月	同 大阪支店大阪総務部長	
		平成16年 7 月	同 関西支店関西総務部長	
		平成17年 4 月	同 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー	
		平成17年 6 月	A D インベストメント・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（現在に至る）	

（注 1）本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、12名（出向者10名、派遣社員 2 名）です。

（注 2）佐藤研三は、資産運用会社である A D インベストメント・マネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年 9 月 8 日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

a．資産運用業務

資産運用会社は、投信法、規約及び運用ガイドラインその他の資産運用会社の内部規則に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者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。

b．資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

c．報告業務

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。

d．その他上記に付随する業務を行います。

資本関係

本書の日付現在、本投資法人と資産運用会社との間には資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第111条第5号及び第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成17年3月31日現在 287,053百万円

c. 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】

a. 一般事務受託者としての業務

- () 本投資法人の計算に関する事務
- () 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- () 本投資法人の納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

- () 資産保管に係る業務
- () 資産保管業務に付随する以下に掲げる業務
 - ・ 本投資法人名義の預金口座からの振込
 - ・ 本投資法人名義の預金口座の開設及び解約
 - ・ その他上記に準ずる業務

(3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

みずほ信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成17年3月31日現在 247,231百万円

c. 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

- a. 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- b. 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事項
- c. 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- d. 実質投資主通知及び実質投資主の登録又は抹消に関する事項
- e. 投資証券不所持の取扱に関する事項
- f. 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- g. 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- h. 投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項

- i . 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、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事項
- j . 金銭の分配の計算及びその支払のための手続に関する事項
- k . 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- l . 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事項
- m . 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- n . 法令又は投資口名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- o . 前各号に掲げる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
- p . 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換事務受託者が協議のうえ定める事項
- q . 前各号に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付
- r . 前各号に掲げる事務のほか、これらに付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（注） （平成17年10月1日現在）	事業の内容
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
三菱ＵＦＪ証券株式会社	65,518百万円	
新光証券株式会社	125,167百万円	
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	
岡三証券株式会社	5,000百万円	
マネックス・ビーンズ証券株式会社	7,425百万円	
リテラ・クレア証券株式会社	3,794百万円	

（注）資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年9月12日（成立日）から平成18年6月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について監査法人トーマツの監査を受けます。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成17年9月12日現在)

資産総額	100,000,000円
負債総額	0円
純資産総額 (-)	100,000,000円
発行済数量	200口
1口当たり純資産額 (/)	500,000円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2)【借入れの概況】

借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産及び第1期中取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行う予定です(注1)。

区分	借入先	借入予定額 (億円) (注2)	返済期限	返済方法 (注3)	使途	摘要
3年	株式会社あおぞら銀行を アレンジャーとする協調 融資団	60	借入実行日より 3年後の応答日	期限一括返済	取得予定資産及 び第1期中取得 予定資産の購入 資金及びそれら の付帯費用	無担保 無保証
4年	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする協調 融資団	70	借入実行日より 4年後の応答日	期限一括返済	取得予定資産及 び第1期中取得 予定資産の購入 資金及びそれら の付帯費用	無担保 無保証
5年	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする協調 融資団	118	借入実行日より 5年後の応答日	期限一括返済	取得予定資産及 び第1期中取得 予定資産の購入 資金及びそれら の付帯費用	無担保 無保証

(注1) 借入れは、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され、売買が開始されることその他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注3) 借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や担保提供義務等の財務制限を受ける場合があります。

第 6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第 1 期 (自 平成17年 9 月12日 至 平成18年 6 月30日)	平成17年 9 月12日	200	200

(注 1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注 2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社オリエントコーポレーション、株式会社新日本建物、住友信託銀行株式会社、株式会社センチュリー21・ジャパン、株式会社ノエル及びみずほ信託銀行株式会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
5. 本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次に記載することがあります。
6. 本書「第二部 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」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次に掲載することがあります。
7. 目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。



アドバンス・レジデンス投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行うアドバンス・レジデンス投資法人投資口26,500,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口800,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は証券取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成17年10月24日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法に基づき投資家に交付しなければならない届出目論見書（交付目論見書）です。また、証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三号の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が交付されています。



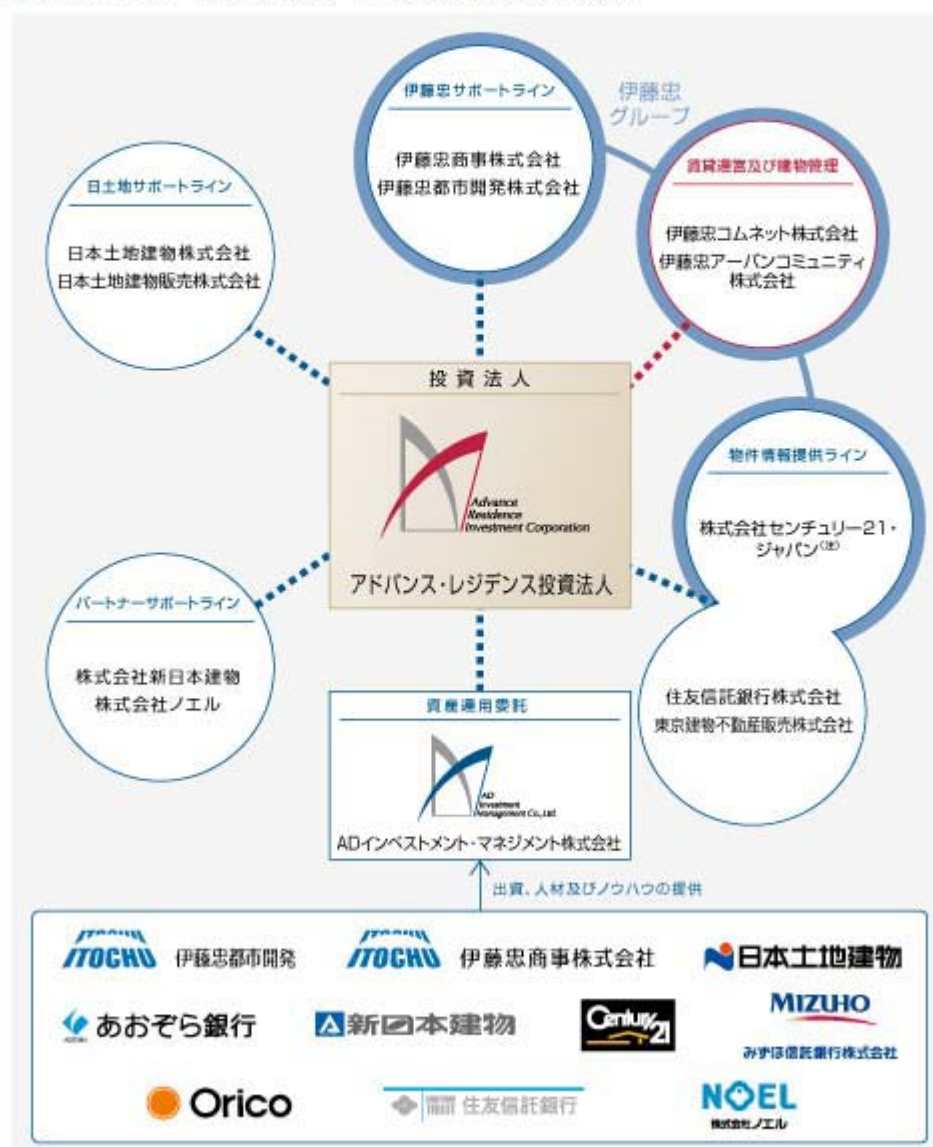
- 中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、全国及び全住戸タイプの賃貸住宅に分散を図りながら投資します。
- 運営型賃貸住宅も投資対象とします。
- 伊藤忠グループ^(注1)及びサポート企業^(注2)からの多角的な支援を受けることにより着実な成長を目指します。

(注1) 伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社及びその関係会社で構成されています。関係会社は、平成17年3月末日現在、連結子会社451社及び持分法適用関連会社205社の合計656社です。

(注2) サポート企業とは、本投資法人の資産運用会社であるAIOインベストメント・マネジメント株式会社の出資会社のうち日本土地建物株式会社、株式会社おおぞら銀行、株式会社オリエントコーポレーション、株式会社新日本建物、住友信託銀行株式会社、株式会社ノエル及びみずほ信託銀行株式会社の7社、並びに日本土地建物販売株式会社及び東京建物不動産販売株式会社です。

基本戦略

■ 伊藤忠グループ及びサポート企業による支援体制



(注)賃貸マーケット情報の収集及びテナント・リーシングを含みます。

外部成長戦略 1

伊藤忠サポートラインの活用

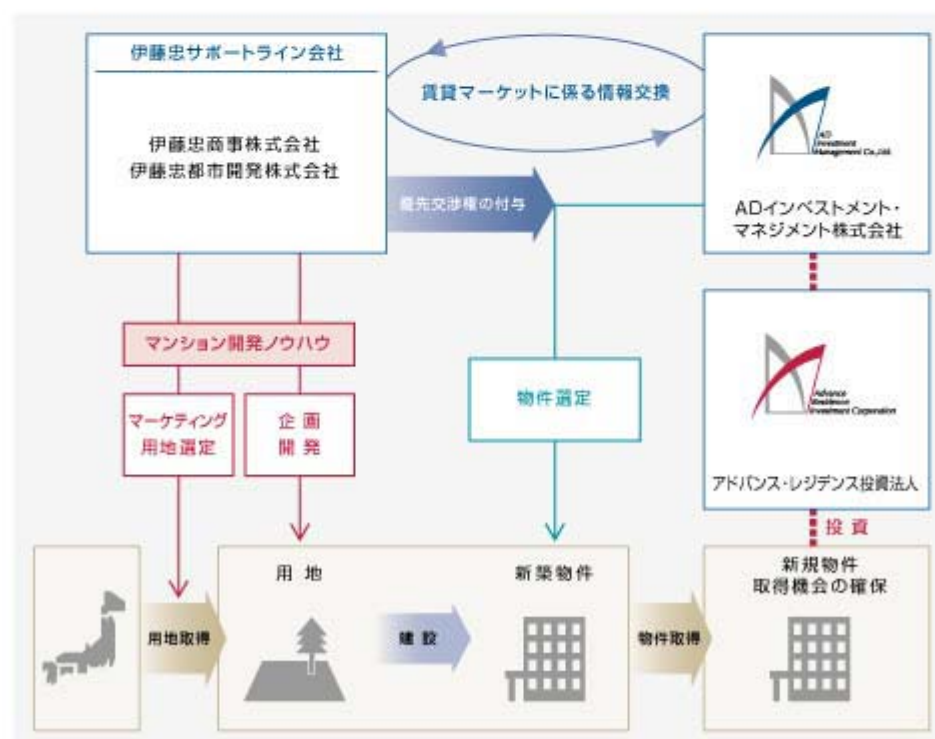
伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社（「伊藤忠サポートライン会社」）

■伊藤忠サポートライン会社により企画・開発された物件の取得

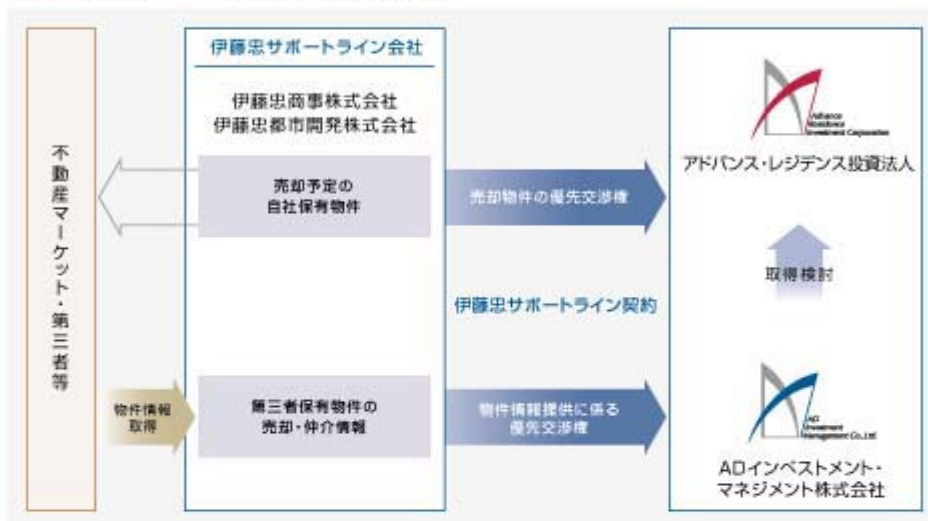
本投資法人及び資産運用会社は、中長期的に着実な成長を図るため、伊藤忠サポートライン会社を活用します。中でも分譲マンション開発に実績のある伊藤忠サポートライン会社が自ら又は関連SPC^(注)を通じて企画・開発する物件の優先的な取得機会の確保を重視します。

〔注〕関連SPCとは、伊藤忠サポートライン会社がアセット・マネジメント業務かつ匿名組合出資を行う特別目的会社をいいます。

- 伊藤忠サポートライン会社が有するマンション開発ノウハウに基づき、品質管理が行われた新築物件を取得する機会を確保できると考えています。
- 資産運用会社が、伊藤忠サポートライン会社との間の賃貸マーケットに係る情報交換や賃貸住宅の商品性に関する議論及び検討を通じて、本投資法人の投資方針に合致した物件の開発が増え、より多くの取得機会を確保できると考えています。



■伊藤忠サポートライン契約の概要



伊藤忠サポートライン会社の概要

■伊藤忠商事株式会社

伊藤忠商事株式会社は、7つのディビジョン・カンパニーから構成されており、ディビジョン・カンパニーの1つである金融・不動産・保険・物流カンパニーが主に本投資法人をサポートします。同カンパニー内の建設・不動産部門は、住宅・物流施設・商業施設等の企画・開発及びこれら不動産の証券化事業に従事しており、住宅に関しては、長年にわたる「シーアイ」や「イトーピア」シリーズの自社ブランドの分譲マンションを展開し、近年では賃貸マンションを対象としたプライベート・ファンドの運営（アセット・マネジメント業務）を行っています。

■伊藤忠都市開発株式会社

伊藤忠都市開発株式会社は、伊藤忠商事株式会社が99.9%の議決権を所有する同社の連結子会社で、マンション・戸建の建設・分譲を行う伊藤忠グループの不動産会社です。

賃貸マンション専用ブランド「アルティス」シリーズの展開

伊藤忠サポートライン会社は、社内に専門チームを設置し、分譲マンションの開発ノウハウを活かした賃貸マンション専用ブランドである「アルティス」シリーズを立ち上げました。

写真は、左上から取得予定資産であるアルティス島津山、アルティス中目黒、アルティスコート赤坂松町です。



外部成長戦略2

各種サポートラインの活用



日土地サポートライン会社の概要

■ 日本土地建物株式会社	日本土地建物株式会社は、昭和29年に株式会社日本勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）系列の総合不動産会社として設立され、住宅、オフィスビル、商業施設等の企画、開発、賃貸等を行っており、子会社等を通じて賃貸用不動産の管理、運営、不動産仲介、住宅分譲等、多角的な不動産事業を展開しています。
■ 日本土地建物販売株式会社	日本土地建物販売株式会社は、日本土地建物株式会社の持分法適用関連会社で、不動産仲介及び分譲用不動産の企画、開発、販売、不動産賃貸等を行っています。

内部成長戦略

■賃貸運営管理業務の一括委託による効果的・効率的な賃貸運営管理

中長期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を目指し、伊藤忠コムネット株式会社に対して、マスターリース兼プロパティ・マネジメント（「PM」）業務を一括委託する予定です。更に、立地及び物件特性（住戸タイプ、仕様及び運営方法等）に応じて、一部の物件については、伊藤忠コムネット株式会社からPM業務を再委託する適切な業者を選定する方針です。

●伊藤忠コムネット株式会社は、伊藤忠グループの住宅運営管理会社として豊富な実績を有しており、PM業務全般の適切な水準の確保を目的として同社をマスターリース兼PM会社に起用します。また、同じ伊藤忠グループで、長年にわたる住宅管理実績を有する伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との連携を既に構築しており、建物管理面でのコスト削減、資産価値維持を目指した修繕計画の立案及び実践を目的として、同社に建物管理業務を委託します。

●伊藤忠コムネット株式会社は、昭和52年に900戸余の学生専用会館の管理会社として設立された株式会社日吉台学生ハイツの運営部門を引き継いだ歴史をもち、運営型賃貸住宅の運営管理に必要なノウハウを有しています。

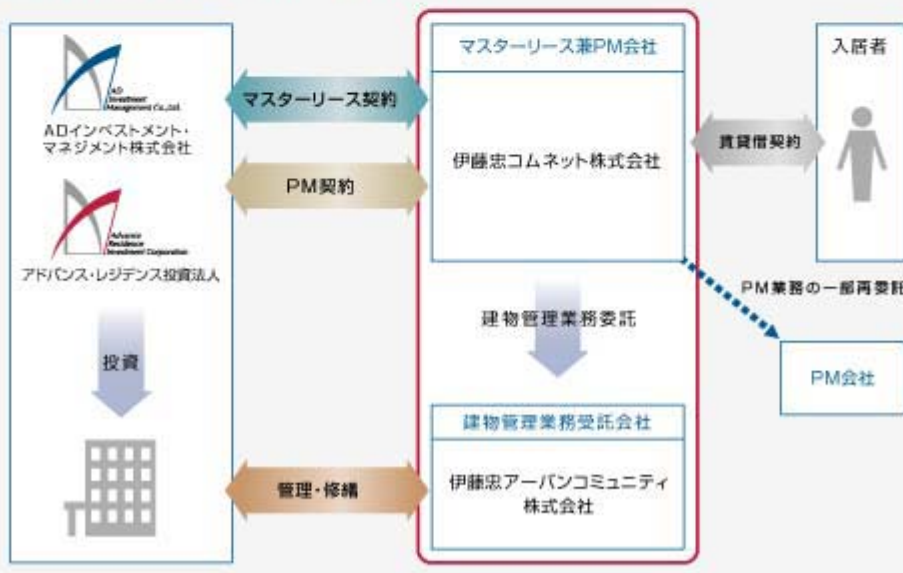
■株式会社センチュリー21・ジャパンの加盟店ネットワークの活用

株式会社センチュリー21・ジャパンが有する不動産業者加盟店のネットワークを利用した、賃貸マーケット情報の収集やテナント・リーシングを展開します。

8

内部成長戦略概略図

PM業務全般の適切な水準の確保及び資産価値の維持を目指し、下記の通りサポート体制を構築しています。



ポートフォリオ戦略

本投資法人は、賃貸住宅の特性を考慮しつつ、以下の方針に基づきポートフォリオを構築します。

■投資対象エリア

東京都心を中心としながら、首都圏^(注1)、政令指定都市^(注2)及びこれに準ずる都市に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。

投資対象エリア	投資比率(注4)
都心主要7区(注3)	40～60%
都心部(都心主要7区を除く東京23区)	20～40%
首都圏(東京23区を除く)	10～30%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	10～30%

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一部をいいます。

(注2) 首都圏に存する都市を除きます。

(注3) 東京都区部、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。

(注4) 投資比率は、取得価格を基に算定されます。

■住戸タイプ

シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。

住戸タイプ	専有面積	投資比率(注2)
シングル・タイプ	30㎡未満	30～50%
コンパクト・タイプ	30㎡以上60㎡未満	30～50%
ファミリー・タイプ	60㎡以上100㎡未満	10～30%
ラージ・タイプ	100㎡以上	0～10%

また、上記の投資比率とは別に、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	定義	投資比率(注2)
ドミトリー・タイプ ^(注1)	浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設(共用浴場・ランドリー等)の利用によって暮らせる住戸	上限20%

(注1) ドミトリー・タイプは、下記の運営型賃貸住宅に該当する場合のみ投資が可能です。

(注2) 投資比率は、各物件の賃貸可能面積を基に算定されます。

■運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、一般の賃貸住宅では捉えきれない需要についての確に対応することができる運営型賃貸住宅にも投資することができます。

運営型賃貸住宅とは

サービス・アパートメント(短期滞在者向けの家具付賃貸住宅)、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等、フロントサービスや食事提供等の生活支援サービスが付与された賃貸住宅をいいます。

写真は、第1期中取得予定資産である日吉台学生ハイツ内の共用施設部分です。



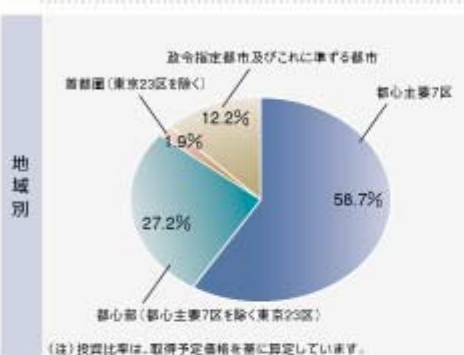
ポートフォリオマップ



(注1) C-8アルティス上野御徒町及びS-1日吉台学生ハイツは、第1期中取得予定資産です。
 (注2) ◆は、運営開始済住宅であることを示しています。

ポートフォリオデータ

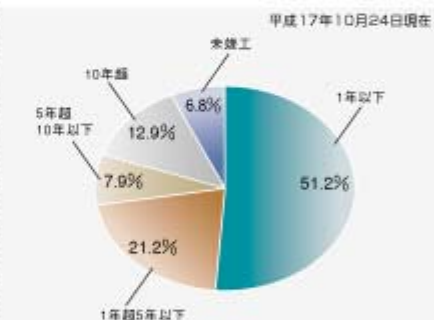
取得予定資産取得後のポートフォリオ



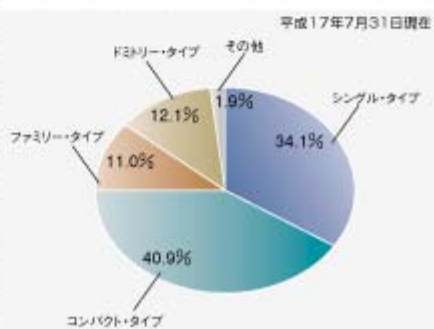
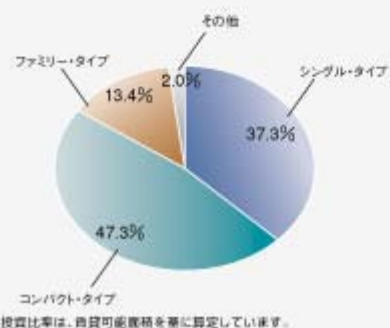
取得予定資産及び第1期中取得予定資産
取得後のポートフォリオ



築年数別



住戸タイプ別



物件一覧

取得予定資産

物件 NO.	名 称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定面積 (㎡)	取得予定 戸数(戸)	建築時期	住戸タイプ面積比率(%)					
							シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ハイム	その他
P-1	アルティコート赤坂松原	東京都港区	4,930	4,602.70	111	平成16年12月	13	49	38	—	—	—
P-2	アルティ島津山	東京都品川区	2,860	3,474.30	115	平成16年12月	66	44	—	—	—	—
P-3	アルティ中目黒	東京都目黒区	1,730	1,694.13	88	平成17年 2月	100	—	—	—	—	—
P-4	アパートメント強霊	東京都世田谷区	1,229	1,769.67	28	平成14年 3月	—	38	62	—	—	—
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,997	1,986.76	44	平成11年11月	—	85	15	—	—	—
P-6	アルティ渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	1,654.29	50	平成17年 5月	12	81	—	—	—	7
P-7	アルティ池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	1,423.38	42	平成17年 8月	—	100	—	—	—	—
P-8	スぺーシア新橋	東京都港区	3,120	3,268.45	92	平成15年 2月	62	26	—	—	—	12
P-9	アルティ下谷合	東京都港区	1,450	2,430.20	44	平成17年 3月	—	59	41	—	—	—
P-10	スぺーシア九段下	東京都千代田区	2,270	2,845.89	86	平成16年 3月	18	75	7	—	—	—
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区	865	1,011.10	23	平成16年 2月	—	94	6	—	—	—
C-1	アルティ三越前	東京都中央区	1,920	2,552.07	105	平成17年 2月	66	34	—	—	—	—
C-2	アルティ陣田	東京都大田区	2,640	4,110.54	166	平成17年 3月	78	22	—	—	—	—
C-3	アルティ池袋	東京都豊島区	1,520	2,207.63	60	平成17年 3月	9	91	—	—	—	—
C-4	アルティ京橋	東京都中央区	1,050	1,473.48	44	平成17年 8月	—	100	—	—	—	—
C-5	アルティ本郷	東京都文京区	1,680	2,165.35	65	平成17年 7月	24	76	—	—	—	—
C-6	アルティ浅草橋	東京都台東区	1,060	1,816.14	47	平成17年 8月	11	89	—	—	—	—
C-7	メゾンエクレール江古田	東京都練馬区	953	1,591.71	93	平成 5年 3月	100	—	—	—	—	—
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	2,023.11	39	平成 3年 3月	—	100	—	—	—	—
R-1	ピアリージェフ	大阪府大阪市	610	1,253.80	50	平成14年 7月	100	—	—	—	—	—
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	1,196.10	50	平成14年 6月	100	—	—	—	—	—
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	3,714.11	154	平成11年 2月	100	—	—	—	—	—
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市	602	1,699.35	60	平成14年 9月	39	61	—	—	—	—
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市	602	1,749.42	54	平成14年 2月	29	71	—	—	—	—
R-6	オドミール南郷街	北海道札幌市	827	4,535.26	68	昭和61年12月	—	9	76	—	—	15
小 計			39,829	58,247.94	1,778							

第1期中取得予定資産

物件 NO.	名 称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定面積 (㎡)	取得予定 戸数(戸)	建築時期	住戸タイプ面積比率(%)					
							シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ハイム	その他
C-8	アルティ上野駅西口	東京都台東区	3,160	4,009.27	127	平成18年 3月 (予定)	60	36	—	—	—	4
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	8,552.00	320	昭和44年 3月	—	—	—	—	100	—
小 計			6,580	12,561.27	1,047							

合 計	46,409	70,809.21	2,825
-----	--------	-----------	-------

本表については、本文「第二号ファンド情報 第1ファンドの状況 2.投資方針 (2) 投資対象(3) 取得予定資産及び第1期中取得予定資産」、頁「(5) 個別信託不動産(取得予定資産)の概要」及び同「(5) 個別信託不動産(第1期中取得予定資産)の概要」を参照下さい。

Portfolio Overview

都心主要7区

P14~P18



都心部
(都心主要7区を除く東京23区)

P19~P21、P23



首都圏
(東京23区を除く)

P21、P23



政令指定都市及び
これに準ずる都市

P22~P23



14



P1 アルティスコート赤坂桧町
Artiscourt Akasakahinokicho

所在地：東京都港区赤坂七丁目11番12号
構造・階数：RC、14階建地下1階付
建築時期：平成16年12月21日
賃貸可能戸数：111



P2 アルティス島津山
Artis Shimazuyama

所在地：東京都品川区東五反田一丁目2番42号
構造・階数：RC、13階建地下1階付
建築時期：平成16年12月24日
賃貸可能戸数：115



15

P3 アルティス中目黒
Artis Nakameguro

所在地：東京都目黒区中目黒三丁目3番1号
構造・階数：RC、11階建
建築時期：平成17年2月10日
賃貸可能戸数：88



Portfolio Overview

P 4 アパートメントズ弦巻
Apartments Tsurumaki

所在地：東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号
構造・階数：RC、5階建地下1階付
建築時期：平成14年3月11日
賃貸可能戸数：28



16



P 5 クレストコート麻布十番
Crestcourt Azabujuban

所在地：東京都港区麻布十番二丁目12番12号
構造・階数：SRC、12階建地下1階付
建築時期：平成11年11月29日
賃貸可能戸数：44

P 6 アルティス渋谷代官山
Artis Shibuyadaikanyama

所在地：東京都渋谷区東一丁目27番2号

構造・階数：RC、9階建

建築時期：平成17年5月24日

賃貸可能戸数：50



17



P 7 アルティス池尻大橋
Artis Ikejirihashi

所在地：東京都世田谷区池尻三丁目24番20号

構造・階数：RC、15階建

建築時期：平成17年8月19日

賃貸可能戸数：42

Portfolio Overview



P8 スペース新宿
Spacia Shinjuku

所在地：東京都新宿区新宿一丁目33番10号
構造・階数：SRC、14階建地下1階付
建築時期：平成15年2月10日
賃貸可能戸数：92



P9 アルティス下落合
Artis Shimoochiai

所在地：東京都新宿区中落合二丁目7番10号
構造・階数：RC、5階建
建築時期：平成17年3月3日
賃貸可能戸数：44



P10 スペース九段下
Spacia Kudanshita

所在地：東京都千代田区神田神保町二丁目23番地
構造・階数：SRC、13階建地下1階付
建築時期：平成16年3月9日
賃貸可能戸数：86



P11 チェスターハウス九段下
Chester House Kudanshita

所在地：東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号
構造・階数：RC、9階建
建築時期：平成16年2月20日
賃貸可能戸数：23



19



C1 アルティス三越前
Artis Mitsukoshimae

所 在 地：東京都中央区日本橋本町三丁目6番7号
構 造・階 数：SRC、15階建
建 築 時 期：平成17年2月7日
賃貸可能戸数：105





C2 アルティス蒲田
Artis Kamata

所在地：東京都大田区蒲田五丁目21番5号

構造・階数：RC、15階建

建築時期：平成17年3月9日

賃貸可能戸数：166



C3 アルティス池袋
Artis Ikebukuro

所在地：東京都豊島区池袋二丁目24番20号

構造・階数：RC、5階建

建築時期：平成17年3月15日

賃貸可能戸数：60



C4 アルティス京橋
Artis Kyobashi

所在地：東京都中央区八丁堀三丁目11番14号

構造・階数：RC、12階建

建築時期：平成17年8月27日

賃貸可能戸数：44



C 5 アルティス本郷
Artis Hongo

所在地：東京都文京区本郷一丁目24番4号
構造・階数：RC、12階建
建築時期：平成17年7月23日
賃貸可能戸数：65



C 6 アルティス浅草橋
Artis Asakusabashi

所在地：東京都台東区蔵前一丁目5番5号
構造・階数：RC、12階建
建築時期：平成17年8月27日
賃貸可能戸数：47



C 7 メゾンエクレール江古田
Maison Éclairée Ekoda

所在地：東京都練馬区旭丘二丁目25番10号
構造・階数：RC、4階建
建築時期：平成5年3月31日
賃貸可能戸数：93



S 2 チェスターハウス川口
Chester House Kawaguchi

所在地：埼玉県川口市飯塚二丁目8番16号
構造・階数：SRC、11階建
建築時期：平成3年3月7日
賃貸可能戸数：39

Portfolio Overview



R 1 ピアレージュF
Piarejyu F

所在地：大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号
構造・階数：RC、11階建
建築時期：平成14年7月19日
賃貸可能戸数：50



R 2 ロイヤル西本町
Royal Nishihommachi

所在地：大阪府大阪市西区西本町二丁目1番14号
構造・階数：RC、11階建
建築時期：平成14年6月24日
賃貸可能戸数：50



R 3 イトーピア京都学生会館
Itopia Kyotogakuseikaikan

所在地：京都府京都市上京区新町通町立橋今出川上る龜山町200番地1号
構造・階数：RC、7階建
建築時期：平成11年2月26日
賃貸可能戸数：154



R 4 ジェイド博多
Jade Hakata

所在地：福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目3番13号
構造・階数：SRC、13階建
建築時期：平成14年9月28日
賃貸可能戸数：60



R 5 マインズ博多駅東
Minds Hakataekihigashi

所 在 地：福岡県福岡市博多区東光一丁目6番16号
構 造・階 数：RC、10階建
建 築 時 期：平成14年2月22日
賃貸可能戸数：54



R 6 オ・ドミール南郷街
HAUT DOMICILE NANGOGAI

所 在 地：北海道札幌市白石区南郷通二丁目北2番1号
構 造・階 数：SRC、10階建地下1階付
建 築 時 期：昭和61年12月15日
賃貸可能戸数：68



C 8 アルティス上野御徒町
Artis Uenookachimachi

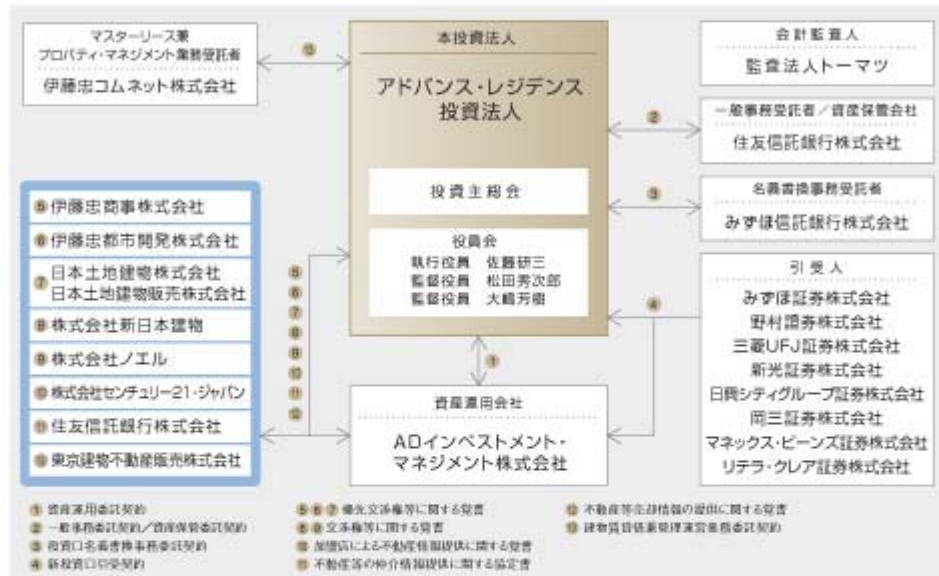
所 在 地：東京都台東区台東四丁目7番地
構 造・階 数：SRC、15階建地下1階付（予定）
建 築 時 期：平成18年3月末日竣工（予定）
賃貸可能戸数：127
（注）上目は、設計図書に基づき作成された見取予想図であり、実際とは異なる場合があります。



S 1 日吉台学生ハイツ
Hiyoshidai Gakusei Heights

所 在 地：神奈川県横浜市港北区日吉台一丁目1番
構 造・階 数：RC、9階建地下1階付
建 築 時 期：昭和44年3月31日
賃貸可能戸数：920

投資法人の概要



24

資産運用会社の概要

■ 名 称	ADインベストメント・マネジメント株式会社
■ 資本の額	本書の日付現在 300百万円
■ 株 主	・伊藤忠商事株式会社 39.00% ・株式会社おおぞら銀行 3.00% ・住友信託銀行株式会社 3.00% ・みずほ信託銀行株式会社 3.00% ・伊藤忠都市開発株式会社 20.00% ・株式会社オリエンコーポレーション 3.00% ・株式会社センチュリー21・ジャパン 3.00% ・日本土地建物株式会社 20.00% ・株式会社新日本建物 3.00% ・株式会社ノエル 3.00%
■ 会社の沿革	平成17年2月 2日 ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立 平成17年4月 9日 密地建物取引業者免許取得（免許証番号 東京都知事（1）第84325号） 平成17年5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に番号変更 平成17年6月23日 宅建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34号） 平成17年9月 8日 投資法人の投資信託委託業者の認可取得（認可番号 内閣府令第49号）

