

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年 9 月25日
【計算期間】	第 3 期 (自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30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】	ADインベストメント・マネジメント株式会社 常務取締役財務経理部長 服部 雅充
【連絡場所】	東京都千代田区紀尾井町 3 番12号
【電話番号】	03-5216-1871
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期 決算年月		単位	第1期 平成18年 6月期	第2期 平成18年 12月期	第3期 平成19年 6月期
営業収益	a	百万円	1,715	1,801	2,204
(うち不動産賃貸事業収益)	b	百万円	1,715	1,724	1,936
営業費用		百万円	696	840	943
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	649	610	700
営業利益		百万円	1,019	961	1,260
経常利益	c	百万円	764	760	1,013
当期純利益	d	百万円	762	759	1,012
総資産額	e	百万円	52,109	55,946	67,925
有利子負債額	f	百万円	26,490	30,200	30,200
純資産額	g	百万円	25,412	25,409	37,275
出資総額	h	百万円	24,649	24,649	36,262
分配総額	i	百万円	762	759	1,012
配当性向	i/d (注2)	%	99.9	100.0	99.9
発行済投資口総数	j	口	53,200	53,200	76,000
1口当たり純資産額	g/j	円	477,673	477,622	490,466
1口当たり当期純利益	d/j (注3)	円	18,833	14,283	15,429
1口当たり分配金額	i/j	円	14,335	14,284	13,323
利益分配金		円	14,335	14,284	13,323
利益超過分配金		円	—	—	—
年換算配当利回り	(注4, 5)	%	5.6	5.9	4.6
投下資本利益率 (出資総額)	(d+o)/(h+f) (注4)	%	3.8	4.0	4.2
期末投下資本利益率 (時価総額)	(d+o)/(j×q+f) (注4)	%	4.0	4.0	3.8
1口当たりFFO	{d-(a-b)+o}/j	円	22,101	19,479	14,885
年換算	k (注4)	円	36,502	38,642	30,017
FFO倍率	q/k	倍	11.6	12.4	19.3
総資産経常利益率	c/e (注6)	%	1.5	1.4	1.6
年換算	(注4)	%	2.4	2.8	3.3
期末自己資本比率	g/e	%	48.8	45.4	54.9
自己資本利益率	d/g (注7)	%	3.0	3.0	3.2
年換算	(注4)	%	5.0	5.9	6.5
期末総資産有利子負債比率	f/e	%	50.8	54.0	44.5
DSCR	l/m	倍	9.1	7.5	8.4
金利償却前当期純利益	l	百万円	1,321	1,285	1,587
支払利息	m	百万円	145	172	188
賃貸NOI	n (注8)	百万円	1,479	1,467	1,622
年換算NOI利回り	(注4, 9)	%	5.5	5.8	5.8
賃貸NCF	n-p	百万円	1,415	1,417	1,552
年換算NCF利回り	(注4, 9)	%	5.3	5.6	5.5
当期減価償却費	o	百万円	413	353	386
当期資本的支出額	p	百万円	64	49	69
期末投資口価格	q	円	423,000	480,000	578,000

- (注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注2) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
- (注4) 年換算をする場合において1年を365日とし、運用日数を第1期221日、第2期184日、第3期181日として年換算を算出しています。
- (注5) 年換算配当利回りは期末投資口価格を基準に算出しています。
- (注6) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(第1期につきましては、実質的に運用を開始した日である平成17年11月22日を期首とみなしています。)
- (注7) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産＋期末純資産)÷2}×100
(第1期につきましては、実質的に運用を開始した日である平成17年11月22日を期首とみなしています。)
- (注8) 賃貸NOI(Net Operating Income)＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
- (注9) 年換算NOI利回り＝年換算NOI／物件取得価格、年換算NCF利回り＝年換算NCF／物件取得価格
(年換算NOI及び年換算NCFは、物件毎に運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。)

② 当期の資産運用の経過

(イ) 投資法人の主な推移

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、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。)を設立企画人として、平成17年9月12日に出資総額100百万円(200口)で設立され、平成17年11月22日に発行済投資口数53,200口で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8978)いたしました。平成19年3月23日に公募増資により21,800口、平成19年4月23日に第三者割当増資により1,000口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末現在の発行済投資口数は76,000口、出資総額は36,262百万円となっています。

本投資法人は、伊藤忠グループの総合力を活用して企画・開発・展開される賃貸マンション専用ブランド「アルティス」シリーズを中心としたポートフォリオを構築してきました。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住宅系資産の運用に特化し、その中で、増加する賃貸住宅ニーズに応えることによって、運用資産の安定成長実現を目指してきました。

(ロ) 投資環境と運用の実績

a. 賃貸住宅市場の動向

GDP成長率が示すように、国内景気回復は緩やかではあるものの拡大基調を維持しつつあり、企業の雇用・設備投資が回復してきていることから、就業や転職等により新たな住居を求める動きが活発化しています。このような状況の下、個人の住宅所有志向が減衰し、また企業の寮・社宅制度が廃止される傾向にあること等から、一定水準の設備・仕様を有した、従来に比べて質の良い賃貸住宅を求めるユーザーが増加傾向にあり、賃貸需要は主たる企業活動エリアである都心部を中心として堅調に推移するものと考えています。

b. 不動産売買市場の動向

ここ2年間程は内外の投資資金が急激に流入したため収益物件価格の上昇が続いていましたが、物件利回りの低下に伴って上昇のペースは緩やかなものとなりつつあります。一方、分譲マンション事業者が販売価格の先高感から積極的な用地確保に動いているため、取得競争により住宅用の素地価格が上昇しており、不動産全般としては需給バランスが一時的に逼迫した状態にあるものと考えています。

c. 運用の実績

- i. 本投資法人は、伊藤忠商事株式会社が39%、伊藤忠都市開発株式会社が20%、株式会社センチュリー21・ジャパンが3%の議決権を保有する資産運用会社（伊藤忠商事株式会社の連結子会社）に資産の運用を委託しています。

本投資法人は、伊藤忠グループが資産運用会社を通じて関与する唯一の中長期的な賃貸住宅への投資及び保有運営を目的とした法人であり、伊藤忠グループの住宅事業の総合力を最大限活用しうる立場にあります。この立場を活用し、本投資法人は、伊藤忠グループとのコラボレーションを土台とした成長戦略に基づいて、以下の通り、外部成長と内部成長の実現を図ってきました。

ii. 外部成長

本投資法人は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略」に記載の通り、伊藤忠サポートラインを積極的に活用し、資産規模の着実な成長とポートフォリオ・クオリティの向上を図ってきました。

(i) 伊藤忠サポートラインの積極的活用と「アルティス」シリーズ中心のポートフォリオ構築

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（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の成長戦略 (イ) 外部成長戦略」に定義されます。）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。

本投資法人は、上場以後、伊藤忠サポートラインの活用を重視した外部成長戦略を実践し、伊藤忠サポートライン会社が分譲マンション事業で培ったノウハウを活かして企画、開発、展開する賃貸マンション専用ブランド「アルティス」を冠した物件（以下「アルティス」シリーズ」といいます。）の取得に注力してきました。当期におきましては、「アルティス」シリーズ2物件（「桜上水」、「東銀座」）を含む計4物件（取得価格総額：87.2億円）を取得しました。また、保有物件3物件（「スパーシア新宿」、「ジェイド博多」、「マインズ博多駅東」）を売却（売却価格：48.1億円）した結果、第3期末現在においては物件数が34物件（うち「アルティス」シリーズ19物件）、取得価格の合計が574.6億円（うち「アルティス」シリーズ378.4億円）、賃貸可能面積の合計が85,872.00㎡（うち「アルティス」シリーズ46,503.41㎡）となっています。

本投資法人は、後記「「アルティス」シリーズのコンセプト」において述べるように、以下のような伊藤忠グループの住宅事業の実績を背景として、「アルティス」シリーズが「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を維持する」という観点から伊藤忠グループの総合力を活用して開発された良質な賃貸マンションであると認識しており、同シリーズを継続的に取得することが投資主価値の極大化に資すると考えています。

(ii) 「アルティス」シリーズを支える伊藤忠グループの住宅事業の概要

・伊藤忠グループの住宅事業の歴史

伊藤忠グループは、住宅、オフィス、商業施設等の企画・開発を長年にわたり国内外で展開してきましたが、特に住宅の分野においては、「シーアイ」や「イトーピア」シリーズ等の自社ブランドの分譲マンションや戸建住宅を30年余開発・供給・管理してきた実績があります。近年では、伊藤忠グループの中核ディベロッパーである伊藤忠都市開発株式会社を中心に、伊藤忠グループが有する広範囲にわ

たる取引関係を活かした住まいづくりに取り組んでいます。

<伊藤忠グループの住宅事業の沿革>

昭和45年	「イトーピア」シリーズの分譲を開始 (伊藤忠不動産株式会社(注)が「イトーピア国立」を開発・分譲)
昭和45年	「シーアイ」シリーズの分譲を開始 (伊藤忠商事株式会社が「シーアイマンション武蔵野」を開発・分譲)
昭和49年	イトーピアシステムサービス株式会社設立
昭和52年	株式会社日吉台学生ハイツ設立
昭和57年	伊藤忠ハウジング管理株式会社設立
平成4年	株式会社日吉台学生ハイツからイトーピアコムネット株式会社に商号を変更
平成6年	イトーピアコムネット株式会社から伊藤忠コムネット株式会社に商号を変更
平成9年	伊藤忠都市開発株式会社設立
平成12年	伊藤忠ハウジング管理株式会社とイトーピアシステムサービス株式会社が合併し、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に商号を変更
平成16年	「アルティス」シリーズの賃貸マンションの運営を開始 (伊藤忠商事株式会社が「アルティスコート赤坂桜町」を開発・運営)
平成18年	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と伊藤忠コムネット株式会社が合併

(注) 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しています。

<伊藤忠グループの主な住宅供給事例>

- ・ イトーピア自由が丘イデア
所在地：東京都目黒区
平成9年竣工、総戸数36戸、伊藤忠商事株式会社の開発・分譲事業
- ・ ソプラタワー
所在地：東京都目黒区
平成11年竣工、総戸数123戸、伊藤忠商事株式会社の開発・分譲事業（オリックス株式会社との共同事業）
- ・ ガーデンアソシエ（愛称：ビッグオレンジ）
所在地：神奈川県横浜市
平成16年竣工、総戸数1,502戸、伊藤忠都市開発株式会社の開発・分譲事業（東京建物株式会社、有楽土地株式会社、株式会社新日鉄都市開発、名鉄不動産株式会社との共同事業）
- ・ ブランクレア代々木公園
所在地：東京都渋谷区
平成17年竣工、総戸数31戸、伊藤忠都市開発株式会社の開発・分譲事業（株式会社ノエルとの共同事業）
- ・ イトーピア東京リバーサイドテラス
所在地：東京都江東区
平成18年竣工、総戸数62戸、伊藤忠都市開発株式会社の開発・分譲事業
- ・ アルティスコート赤坂桜町
所在地：東京都港区
平成16年竣工、総戸数111戸、伊藤忠商事株式会社の開発事業

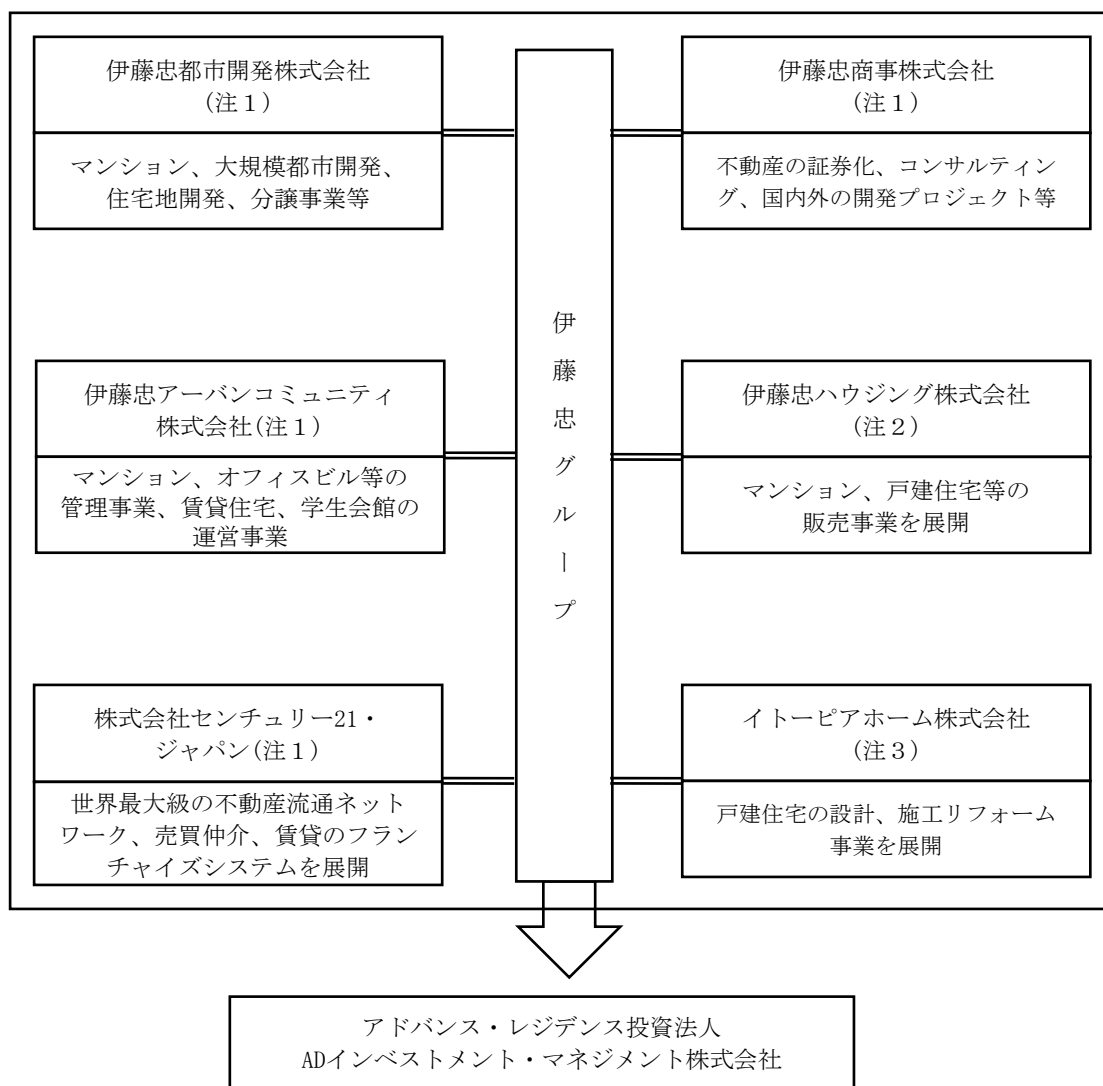
(注) 上記物件のうち、アルティスコート赤坂桜町については本投資法人が取得していますが、本書の日付現在、他の物件について取得する予定はありません。

・伊藤忠グループの住宅事業に携わる事業会社

伊藤忠グループは、開発、管理運営、不動産仲介、ソリューション（不動産証券化）等の幅広いビジネス領域で住宅事業を展開しています。

住宅分野において多様な事業インフラを有する伊藤忠グループにとって、本投資法人の主要業務である中長期的な賃貸住宅への投資及び保有運営は、各ビジネスとのシナジー効果が見込める分野であるところ、伊藤忠グループにおいては、本投資法人から運用の委託を受けている資産運用会社のみが、中長期的な賃貸住宅への投資及び保有運営に従事しています。

伊藤忠グループの住宅事業に携わるグループ会社の概要は、以下の通りです。

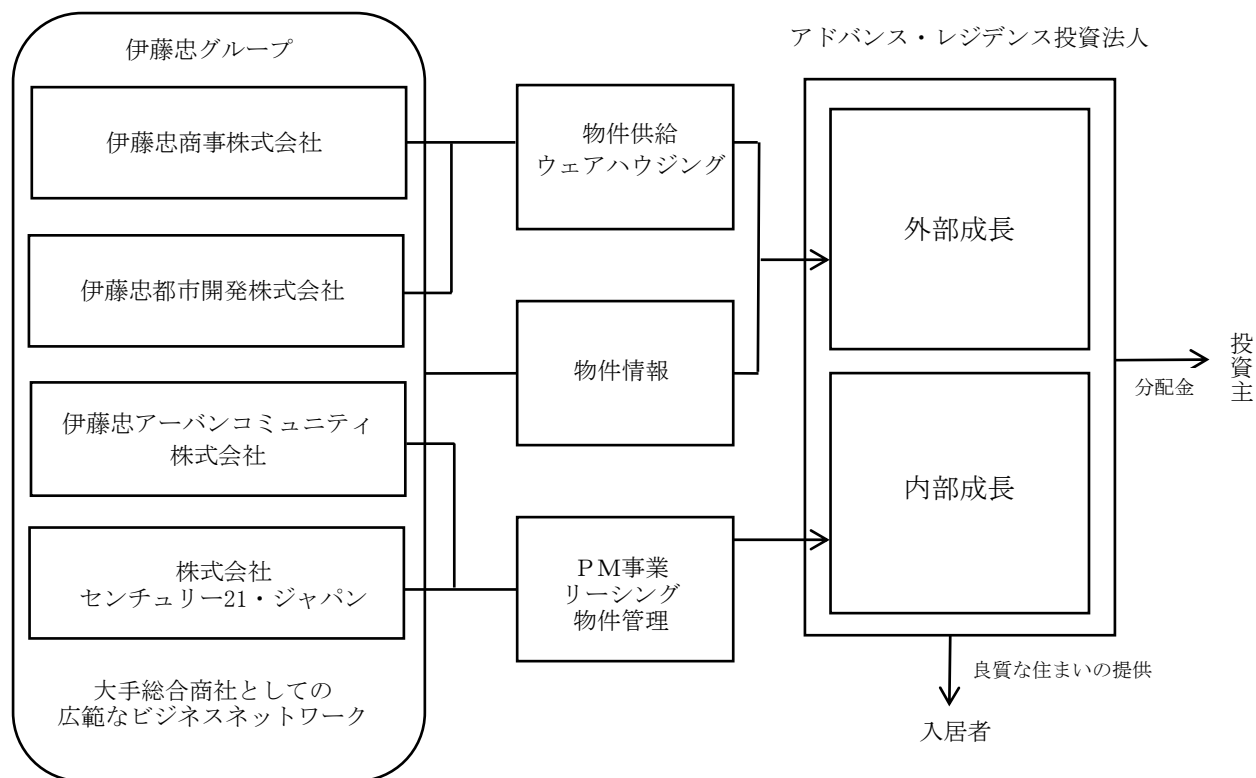


(注1) 伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、株式会社センチュリー21・ジャパンの概要については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略」をご参照下さい。

(注2) 伊藤忠ハウジング株式会社は、伊藤忠商事株式会社が98.7%、伊藤忠都市開発株式会社が1.3%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す。

(注3) イトーピアホーム株式会社は、伊藤忠商事株式会社の100%子会社です。

本投資法人は、以下の通り伊藤忠グループとの協働体制を構築することにより成長を図る方針です。



(iii) 「アルティス」シリーズのコンセプト

伊藤忠サポートライン会社は、「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を維持する」という観点から、伊藤忠グループの住宅事業における総合力を活用し、以下3点のコンセプトに基づいて「アルティス」シリーズを企画、開発、展開しています。

・PLANNING（事業計画）

用地選定の段階において、マーケット調査から導き出される立地エリアの主要ターゲットに着目した事業の検討を行い、取得の是非を判断します。また、用地の取得にあたっては、更に主要ターゲットを具体的に見定めつつ、建物の基本設計やリーシング計画等を付加しながら事業計画を立案します。

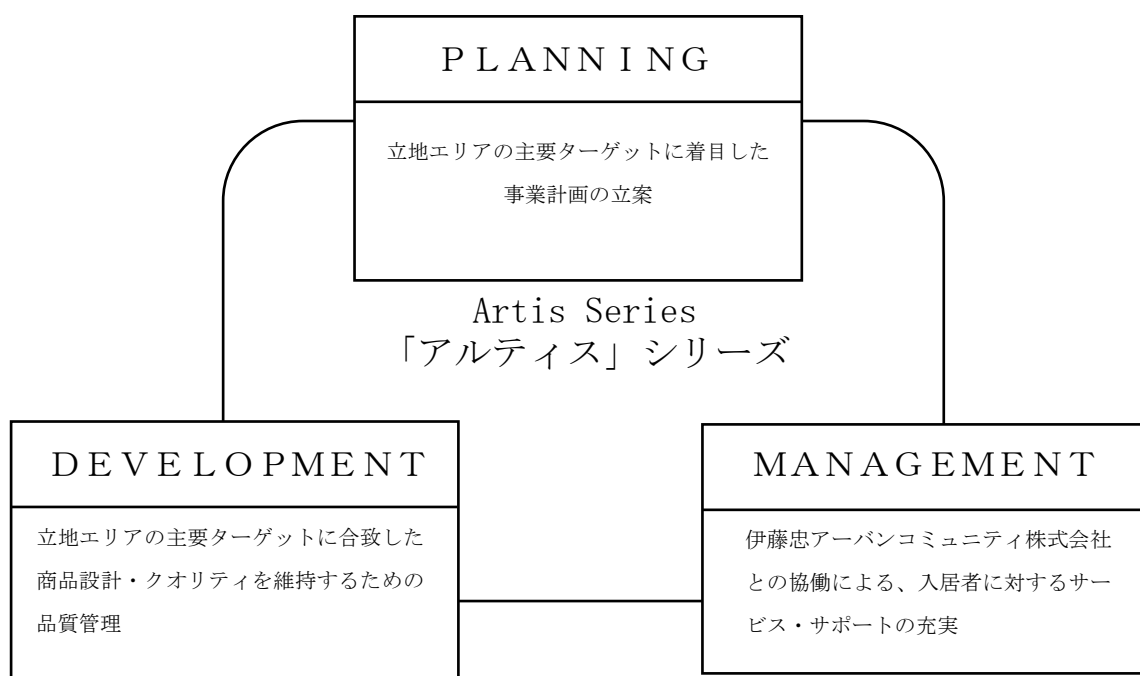
・DEVELOPMENT（企画開発）

伊藤忠サポートライン会社の有する商品企画力を活用し、立地エリアの主要ターゲットに合致する商品設計（建物の意匠、建築・設備の仕様、住戸の間取り等）を行います。また、これらの設計思想を確実に反映するとともに、住宅の基本性能を具備しクオリティを維持するための品質管理（設計管理、工事管理）を行います。

・MANAGEMENT（運営管理）

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働により、コールセンターの活用や入居者向けコミュニティサイトの設営等、入居者に対するサービス・サポートを充実させ、他物件との差別化を図ることでブランド戦略を推進します。

<「アルティス」シリーズのコンセプト>



(iv) 「アルティス」シリーズを中心としたポートフォリオの構築

本投資法人は、第2期末ポートフォリオに加え、「アルティス」シリーズ2物件を含む全4物件を取得し、「スペーシア新宿」、「ジェイド博多」及び「マインズ博多駅東」の3物件を売却した結果、第3期末現在、本投資法人が保有する全34物件のうち、19物件が「アルティス」シリーズとなっています。

伊藤忠サポートラインの積極的活用による物件取得及び「アルティス」シリーズを中心としたポートフォリオ構築の状況は、以下の通りです。

＜伊藤忠サポートラインの活用と「アルティス」シリーズ中心のポートフォリオ構築＞

(平成19年6月30日現在)

投資 対象 エリア (注1)	伊藤忠サポートライン会社 による開発物件(注4)		伊藤忠サポートライン会社 の保有物件(注4)		伊藤忠サポートライン会社以外 からの取得物件(注5)	
	不動産の名称	取得価格 (百万円)	不動産の名称	取得価格 (百万円)	不動産の名称	取得価格 (百万円)
都心主要 7区	アルティスコート赤坂松町	4,930	アパートメンツ弦巻	1,229	アルティス幡ヶ谷	1,130
	アルティス島津山	2,860	クレストコート麻布十番	1,987		
	アルティス中目黒	1,730	アルティス渋谷代官山	1,690		
	アルティス都立大学	643	アルティス池尻大橋	1,230		
	アルティス桜上水	1,120	アルティス下落合	1,450		
			スペーシア九段下	2,270		
			フェルトベルク (チェスターハウス九段下)	1,563 (865)		
	小計	11,283	小計	12,284	小計	1,130
都心部	アルティス蒲田	2,640	アルティス池袋	1,520	アルティス文京本郷	1,623
	アルティス三越前	1,920	アルティス本郷	1,680	レジデンス大山	1,490
	アルティス上野御徒町	3,160	アルティス浅草橋	1,060		
	アルティス両国	913	メゾンエクレーレ江古田	953		
	アルティス東銀座	5,251	アプレパークス上野	860		
	小計	13,884	小計	6,073	小計	3,113
首都圏	—	—	日吉台学生ハイツ	3,420	ストックマンション柏	545
			チェスターハウス川口	770		
	小計	—	小計	4,190	小計	545
政令指定 都市等	イトーピア京都学生会館	1,671	ロイヤル西本町	560		
	アルティス東桜	1,290	オ・ドミール南郷街 (ピアレージュF)	827 (610)		
	小計	2,961	小計	1,997	小計	—
	合計	28,128	合計	24,546	合計	4,788

(注1) 都心主要7区とは、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、都心部とは、都心主要7区を除く東京23区をいい、首都圏とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、1都3県をいい、政令指定都市等とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。

(注2) 括弧を付した物件は売却済物件を示します。

(注3) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、「取得価格」を合算しても「合計」とは必ずしも一致しません。

(注4) 伊藤忠サポートライン会社がアセット・マネジメント業務を受託若しくは匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る特別目的会社による開発物件又は保有物件を含みます。

(注5) 伊藤忠サポートライン会社がアセット・マネジメント業務を受託又は匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る特別目的会社からの取得物件を含みません。

＜物件ソース別資産規模の推移＞

	上場時 ポートフォリオ		平成19年 6 月30日 現在	
	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)
伊藤忠サポートライン会社 による開発物件(注3)	15,751	40	28,128	49
伊藤忠サポートライン会社 の保有物件(注3)	24,078	60	24,546	43
伊藤忠サポートライン会社 以外からの取得物件(注4)	0	0	4,788	8
合計	39,829	100	57,463	100

(注1) 「取得価格」は、取得資産の取得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「取得価格」を合算しても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) 投資比率については、取得価格の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第1位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 伊藤忠サポートライン会社がアセット・マネジメント業務を受託若しくは匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る特別目的会社による開発物件又は保有物件を含みます。

(注4) 伊藤忠サポートライン会社がアセット・マネジメント業務を受託又は匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る特別目的会社からの取得物件を含みません。

(v) 伊藤忠サポートライン会社のウェアハウジング機能の活用

本投資法人は、新規開発物件の取得にあたり、伊藤忠サポートライン会社のウェアハウジング機能を積極的に活用しました。第3期中に取得したアルティス桜上水、アルティス東銀座及びアプレパークス上野は、建物竣工後のテナント確保が充分に進んだ状態で本投資法人が取得できたため、リースアップに係るリスクを回避でき、効率的な資産運用に繋がりました。

物件 番号	不動産の名称	建築時期	取得時期	取得月稼働率(注)
P-15	アルティス桜上水	平成18年 7 月	平成19年 4 月	100.0%
C-11	アルティス東銀座	平成18年 9 月	平成19年 4 月	100.0%
C-12	アプレパークス上野	平成19年 2 月	平成19年 5 月	86.5%

(注) 取得月稼働率は、各物件の取得日が属する月の月末現在における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。賃貸可能面積、賃貸面積の定義については、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ) 個別信託不動産の概要及び(ト) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。

(vi) ポートフォリオ分散化（地域・築年数・住戸タイプ別）の推移

上記の通り資産の取得及び売却を実施した結果、本投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のような推移となります。

・地域別分散状況（注１）

投資対象エリア (注２)	上場時 ポートフォリオ		平成19年６月30日現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
都心主要７区	23,361	58.7	24,697	43.0
都心部（都心主要７区を除く東京23区）	10,823	27.2	23,071	40.2
首都圏（東京23区を除く）	770	1.9	4,736	8.2
政令指定都市及びこれに準ずる都市	4,872	12.2	4,958	8.6
合計	39,829	100.0	57,463	100.0

（注１）「取得価格は、「投資対象エリア」毎に取得資産の取得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）「投資対象エリア」の各エリアの定義は、後記「２ 投資方針（１）投資方針（３）ポートフォリオ構築方針（イ）投資対象エリア」をご参照下さい。

（注３）「投資比率」については、ポートフォリオ全体の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

・築年数別分散状況（注１）（注２）

築年数	上場時 ポートフォリオ		平成19年６月30日現在	
	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
未竣工	—	—	—	—
１年以下	23,760	59.7	7,874	13.7
１年超５年以内	9,858	24.7	34,572	60.2
５年超10年以内	3,658	9.2	5,992	10.4
10年超	2,552	6.4	9,025	15.7
合計	39,829	100.0	57,463	100.0

（注１）「取得価格」は「築年数」毎に取得資産の取得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）上場時ポートフォリオは、平成17年10月24日現在の築年数に基づいて記載しています。

（注３）「投資比率」については、ポートフォリオ全体の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

・住戸タイプ別分散状況

住戸タイプ(注2)	上場時 ポートフォリオ		平成19年6月30日現在	
	賃貸可能 面積 (㎡)	投資比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	投資比率 (%)
シングル・タイプ	21,732.57	37.3	27,005.83	31.4
コンパクト・ タイプ	27,514.85	47.3	37,977.98	44.2
ファミリー・ タイプ	7,818.91	13.4	10,612.53	12.4
ラージ・タイプ	—	—	188.94	0.2
ドミトリー・ タイプ	—	—	8,552.00	10.0
その他	1,181.73	2.0	1,534.72	1.8
合計	58,248.06	100.0	85,872.00	100.0

(注1) 「住戸タイプ」の各タイプの定義は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 住戸タイプ」をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」については、ポートフォリオ全体の合計額に対するそれぞれの賃貸可能面積の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

iii. 内部成長

本投資法人は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (ロ) 内部成長戦略」に記載の通り、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、伊藤忠アーバンコミュニティ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（以下「PM」といいます。）業務を一括委託しています。更に、立地及び物件特性に応じて、一部の物件については、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から数社のPM会社（以下「再委託PM会社」といいます。）に対して、PM業務を再委託しました。

(i) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働

本投資法人は、マスターリース兼PM業務を一括委託する伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働により、中期的な運営管理業務の質の向上及び効率化を図っています。PMとBMの一体化が統一コンセプトによるサービスの提供及びブランドの展開を促進すると考えており、内部成長戦略の柱として伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働を推進していきます。

・入居者満足度の向上

本投資法人は、入居者満足度向上のため、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社を通じた入居者に対するサービス及びサポートの拡充に努めています。既に、同社が運営するコールセンター「アイフロント24」により、建物の各種トラブルや管理上のクレームに対して24時間対応を行っています（本投資法人が保有する信託不動産のうち、「アルティス」シリーズ14物件を含む24物件において導入済です。）。また、コールセンターを利用したコンシェルジュサービスの提供を下記の通り開始しています（本投資法人が保有する信託不動産のうち、「アルティス」シリーズ12物件を含む17物件において導入済です。）。即ち、入居者は、電話又はWebサイトを通じてコールセンターにコンタクトして、各サービス提供会社より、サービスの提供（有料／様々な特典付）を受けることができます。今後は入居者向けコミュニ

ティサイトの設営により更なるサービス及びサポートの拡充を図ります。

＜主なコンシェルジュサービスの内容＞

クリーニング・サービス	衣類クリーニング、靴のクリーニング・修理、家事・お掃除代行サービス、ハウスクリーニング等
レンタル・サービス	レンタルトランク、レンタカーの手配、レンタル用品、グリーンレンタル等
ショッピング・サービス	食材の宅配、ギフトカタログ、ケータリング、宅配ミネラルウォーター、フラワーギフト等
その他のサービス	英会話教室・家庭教師、廃品の回収・処分、宅配便、ベビーシッター、ホームエステ、ホームパーティー、ホームケア、衣類の預かり等

・資産価値の維持

本投資法人は、資産運用の状況や入居者へのアンケート調査結果等を踏まえ、適切な修繕計画の策定と実施に努めています。資産運用会社は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が有する建物修繕に係る技術力を活用すべく、同社と助言・協力に関する覚書を平成19年2月1日付で締結しました。本投資法人は、保有資産の価値を維持し賃貸マンションとしての競争力を確保するため、日常修繕から資本的支出に至るまでの施策を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と協働して講じる方針です。

(ii) リーシングの状況

本投資法人は、賃貸マーケットの動向に留意しながら、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び再委託PM会社のネットワークを活用したリーシングを行っています。本投資法人が保有する信託不動産の稼働率は、良好なマーケット環境を受け、順調に推移しており、平成19年6月30日現在におけるポートフォリオ全体の稼働率は96.5%と高稼働率を維持しました。特に、ポートフォリオの約8割を占める都心主要7区及び都心部において、保有物件の住戸タイプをシングル・タイプ及びコンパクト・タイプ中心としていたことが多くの物件で高稼働の維持に繋がったものと考えられます。

d. 耐震性に関する事項

本投資法人は、物件を取得する際のデューデリジェンスとして、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの地震PML評価に加え、第三者機関（株式会社構造計画研究所・日本ERI株式会社・株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）に調査を依頼し構造計算書及び関連設計図書の照合・検証を行っており、第3期末現在保有する34物件すべてにおいて、構造設計内容は妥当であり、建築基準法に基づく必要な強度が確保されている旨の調査結果を得ています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、当期に物件の取得資金に充当する目的で一般募集による投資口の追加発行を実施いたしました。この結果、当期末の発行済投資口数は76,000口、出資総額は36,262百万円となりました。

借入金の総額は第2期末から変更なく30,200百万円であり、総資産に占める有利子負債の比率は増資前の54%から増資後44%となり物件購入のための潜在的な借入余力が増加しまし

た。当期末現在で有利子負債に占める長期借入金の比率（長期比率）は100%、また長期借入金のうち18,600百万円については、金利スワップ契約を締結しており、固定比率は62%となっています。

当該借入は、いずれも上場時より無担保・無保証での借入となっています。

また、平成18年12月11日に株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付A（安定的）を取得しました。

（二）業績及び分配の概況

上記の運用の結果、本投資法人は、平成19年6月期の実績として、営業収益2,204百万円、営業利益1,260百万円、経常利益1,013百万円、当期純利益1,012百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15の規定の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,323円としました。

③ 今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）運用環境の見通し

国内景気は、主たる経済指標が示す通り拡大基調を維持しており、これまで景気拡大を牽引してきた外需の中心である米国経済の動向も底堅いことから、今後も緩やかな拡大を続けるものと予測されます。需要動向についても、引き続き良質な住宅を求める動きが継続すると思われ、賃貸市場の良好な見通しに変化はありません。

一方で、公示地価が都心部を中心に底打ち或いは上昇に転ずるなど、土地価格の上昇は続いており、取得競争の激化から売買市場の逼迫感は継続する見込みです。

（ロ）外部成長戦略

本投資法人は、このような運用環境の見通しを踏まえ、前記「②当期の資産運用の経過（ロ）投資環境と運用の実績 c. 運用の実績 ii. 外部成長」で述べた通り、伊藤忠サポートラインを積極的に活用し、資産規模の着実な成長とポートフォリオクオリティの向上を図ります。

a. 伊藤忠サポートラインの積極的活用と「アルティス」シリーズへの継続投資

本投資法人は、引き続き伊藤忠サポートラインの活用を重視した外部成長戦略を実践し、伊藤忠サポートライン会社が分譲マンション事業で培ったノウハウを活かして企画・開発・展開する賃貸マンション専用ブランド「アルティス」シリーズを中心とした物件取得を進めてまいります。本投資法人は、「アルティス」シリーズが「中長期にわたり物件競争力を維持する」という観点から設計施工された良質な賃貸マンションであると認識しており、同シリーズを継続的に取得することが投資主価値の極大化に資すると考えています。

b. サポートライン会社の積極活用

伊藤忠サポートラインに加え運用会社のスポンサー企業である各サポートライン会社が有する幅広い情報ネットワークを積極的に活用し、投資地域及び住戸タイプを考慮したポートフォリオを構築、増資実施後の資産規模拡大を図ります。

(ハ) 内部成長戦略

本投資法人は、前記「②当期の資産運用の経過（ロ）投資環境と運用の実績 c. 運用の実績 iii. 内部成長」で述べた通り、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、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との協働を引き続き推進します。テナントに対するサービス・サポートに関しては、既に実施している24時間対応のコールセンターを利用したコンシェルジュサービスに加え、入居者向けWEBサイトの設営並びに季刊誌の発行等により更なるサービスの拡充に努める方針です。

(ニ) 財務戦略

本投資法人は、今後とも健全な負債比率の維持と資金調達コストの抑制及び資金調達手段の多様化を図りながら、資金調達を実施します。

今後、多様化と負債の平均残存期間の長期化を実現すべく、マーケット状況等を見極めつつ、投資法人債の発行を検討します。

(ホ) 情報開示

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、正確かつ迅速に理解し易い情報開示に努めます。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<http://www.adr-reit.com>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(ヘ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期決算日（平成19年6月30日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

a. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の取得を行いました。

物件 番号	不動産の名称	取得価格 (注) (百万円)	取得完了日
C-13	アルティス人形町	3,180	平成19年7月5日
C-14	アルティス大森東	1,980	平成19年9月3日
C-17	T&G根岸マンション	856	平成19年9月21日
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	1,100	平成19年8月3日
R-8	グランドコート亀山	1,610	平成19年7月31日
R-9	Z e u s 緑地PREMIUM	979	平成19年9月3日

b. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の譲渡を行いました。

物件 番号	不動産の名称	譲渡価格 (注) (百万円)	譲渡完了日
P-11	チェスターハウス九段下	958	平成19年7月4日
R-1	ピアレージュF	726	平成19年7月4日

c. 資金の借入

本投資法人は、平成19年9月3日付で、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入を行いました。

借入先：住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行

借入金額：1,000百万円

借入方法：適用利率 1.16548%（変動金利）

元本返済期日に一括返済します。

無担保・無保証

借入日：平成19年9月3日

返済期日：平成19年11月21日

d. 資産の取得の決定

本投資法人において、平成19年8月20日付にて、以下の物件の取得を決定しています。

物件 番号	不動産の名称	取得予定価格 (注) (百万円)	取得予定日
C-16	アルティス錦糸町	4,200	平成20年3月21日

(注) 取得価格、譲渡価格及び取得予定価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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」）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人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、発行することができる投資口の総口数、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。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」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。

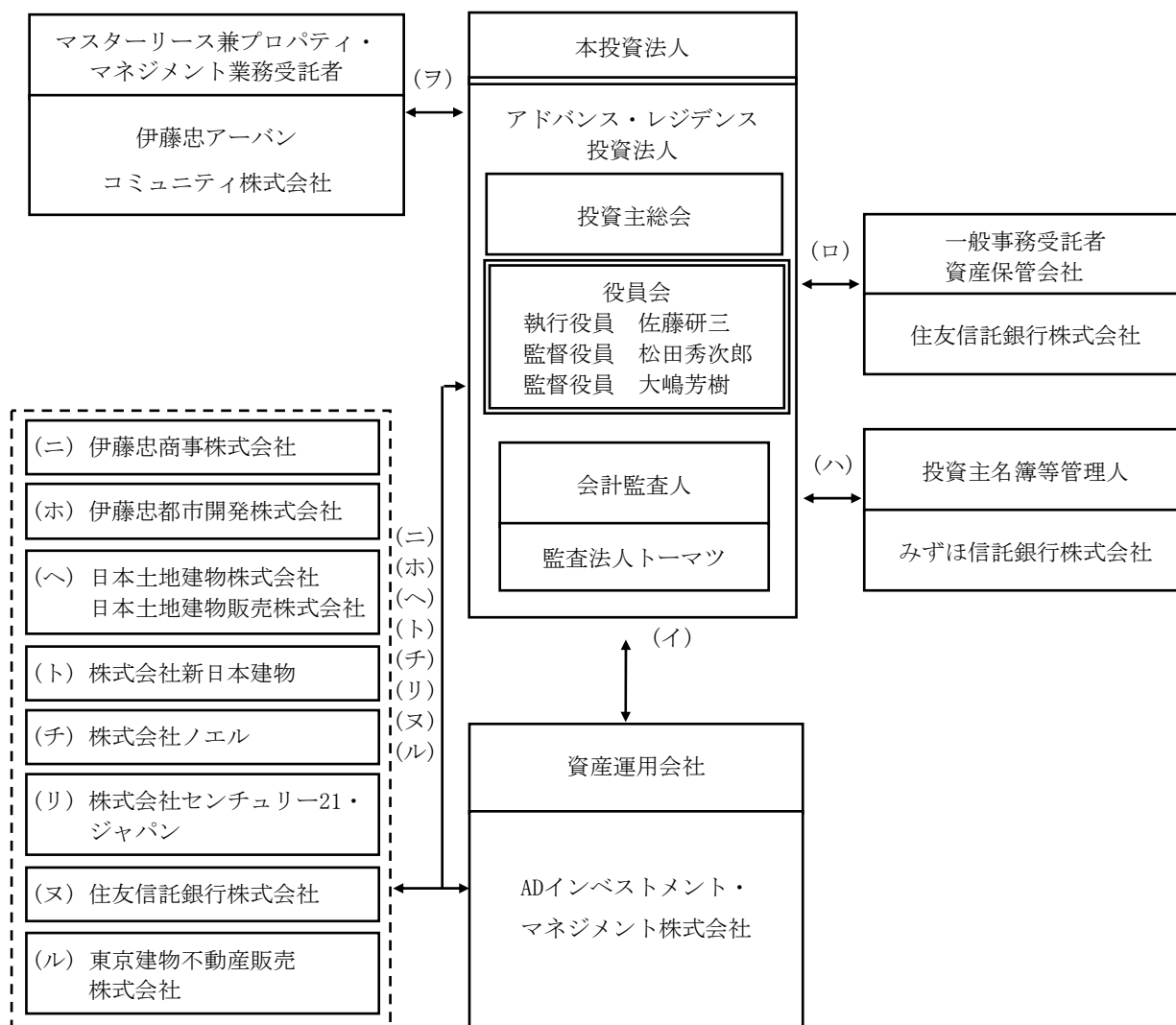
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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、信託会社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を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務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】

① 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)(ホ)(ヘ) 優先交渉権等に関する覚書
- (ト)(チ) 交渉権等に関する覚書
- (リ) 加盟店による不動産情報提供に関する覚書
- (ヌ) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
- (ル) 不動産等売却情報の提供に関する覚書
- (ヲ) 建物賃貸借兼管理運営業務委託契約^(注)

(注) 本投資法人が不動産を信託財産とする信託受益権（以下「信託受益権」といいます。）を保有する場合には、契約当事者は不動産信託受託者と伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社となります。

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	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	AD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、① 本投資法人の資産の運用に係る業務、② 本投資法人の資金調達に係る業務、③ 本投資法人への報告業務及び④ その他本投資法人が随時委託する上記①から③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117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務を行い、また、④役員会の運営に関する事務、⑤投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）及び⑥その他本投資法人が随時委託する上記④及び⑤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）。
投資主名簿等管理人	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117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、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③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及び④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の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
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 ② 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 ② 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 ② 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 ② 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 ② 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 ② 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 ② 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 ② 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	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社	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) 投資方針 ② 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】

① 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、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

(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ほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。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、原則として、2年に1回開催します（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業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、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109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）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114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決権に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第22条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）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及び監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

執行役員、監督役員又は会計監査人は、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115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定める限度において役員会の決議によって、前記賠償責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

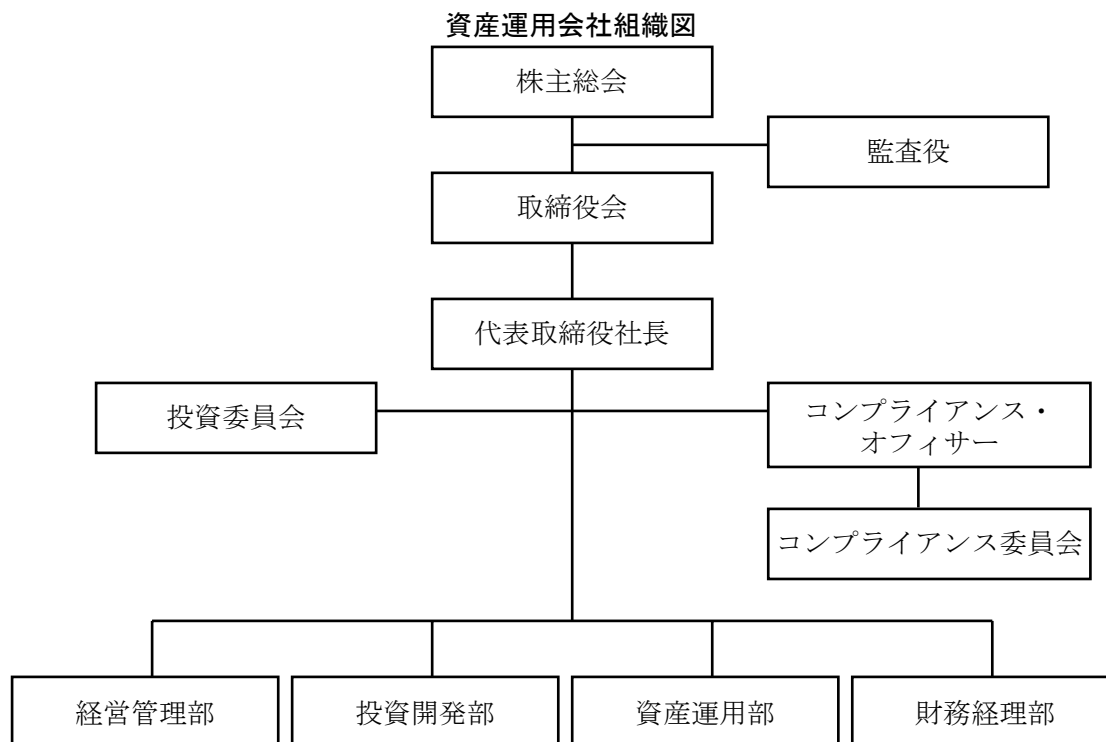
（ハ）会計監査人

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

② 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 ・広告宣伝に関する事項 (各種プレス・リリースの作成及び配布並びにHPの運営を含む) ・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係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 ・IRに関する事項 ・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	i. 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 ii. 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 iii. 投資法人資産運用業のうち、利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 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（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者との取引規程」に定義されます。以下同じです。）に関する事項（ii. に定める事項を除きます。） iv. 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（ii. 及びiii. に定める事項を除きます。） v. 本投資法人の資金調達に関する事項 vi. 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 vii. 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	i. 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 ii. 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 iii. 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 ④ 投資基準」に定義されます。以下同じです。）に関する事項 iv. 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 v. 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 vi. 投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 vii. 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 viii. 社内諸規程・規則等の制定案及び改廃案に関する事項 ix. 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 x. 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 xi. 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 i.、v. 乃至 ix. 及び xi. 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 ii. 乃至 iv. の事項に関しては、後記「③ 投資運用の意思決定機構（ハ）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 x. 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、（i）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及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、（ii）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（ii）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。

③ 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

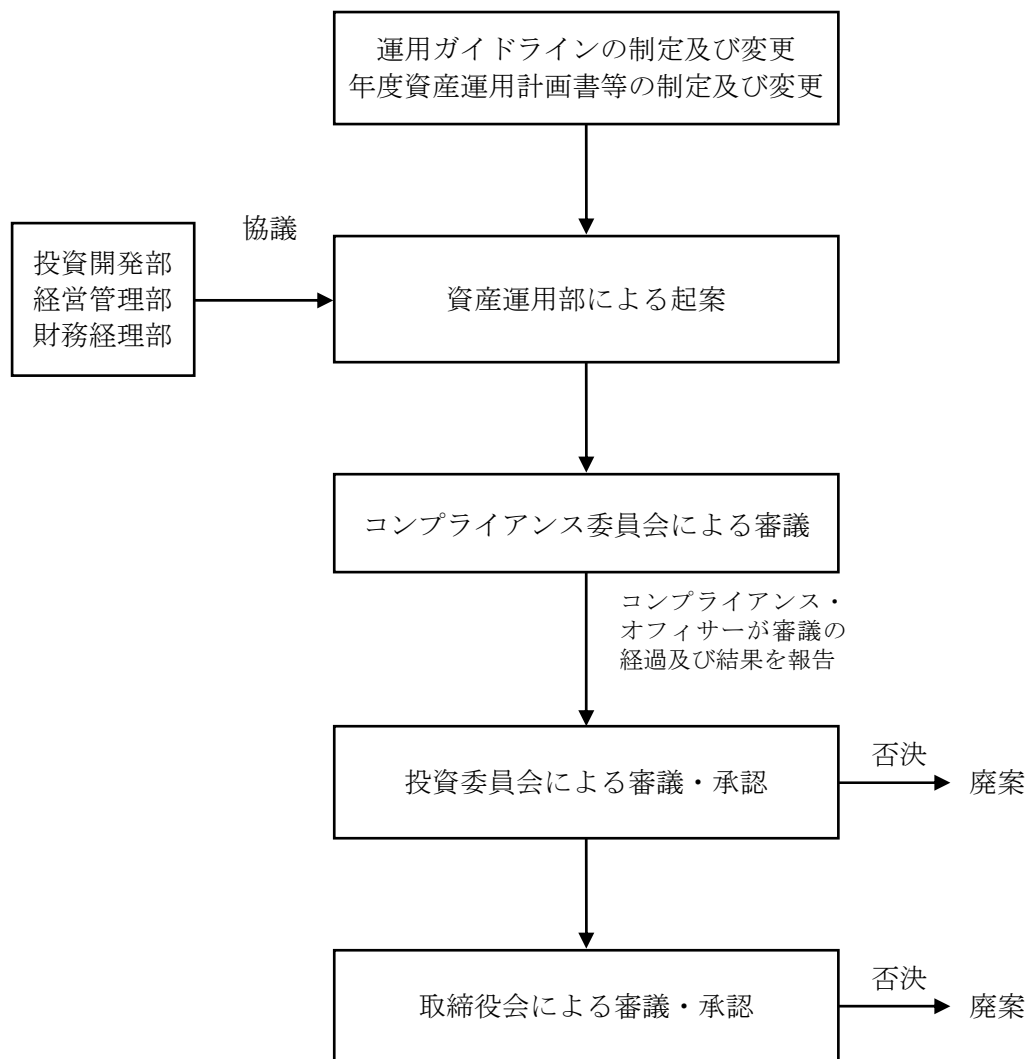
- a. 資産運用部が、投資開発部、経営管理部及び財務経理部と協議の上、これを起案し、コンプライアンス委員会に付議します。
- b. コンプライアンス委員会で審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- c. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- d. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は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

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。

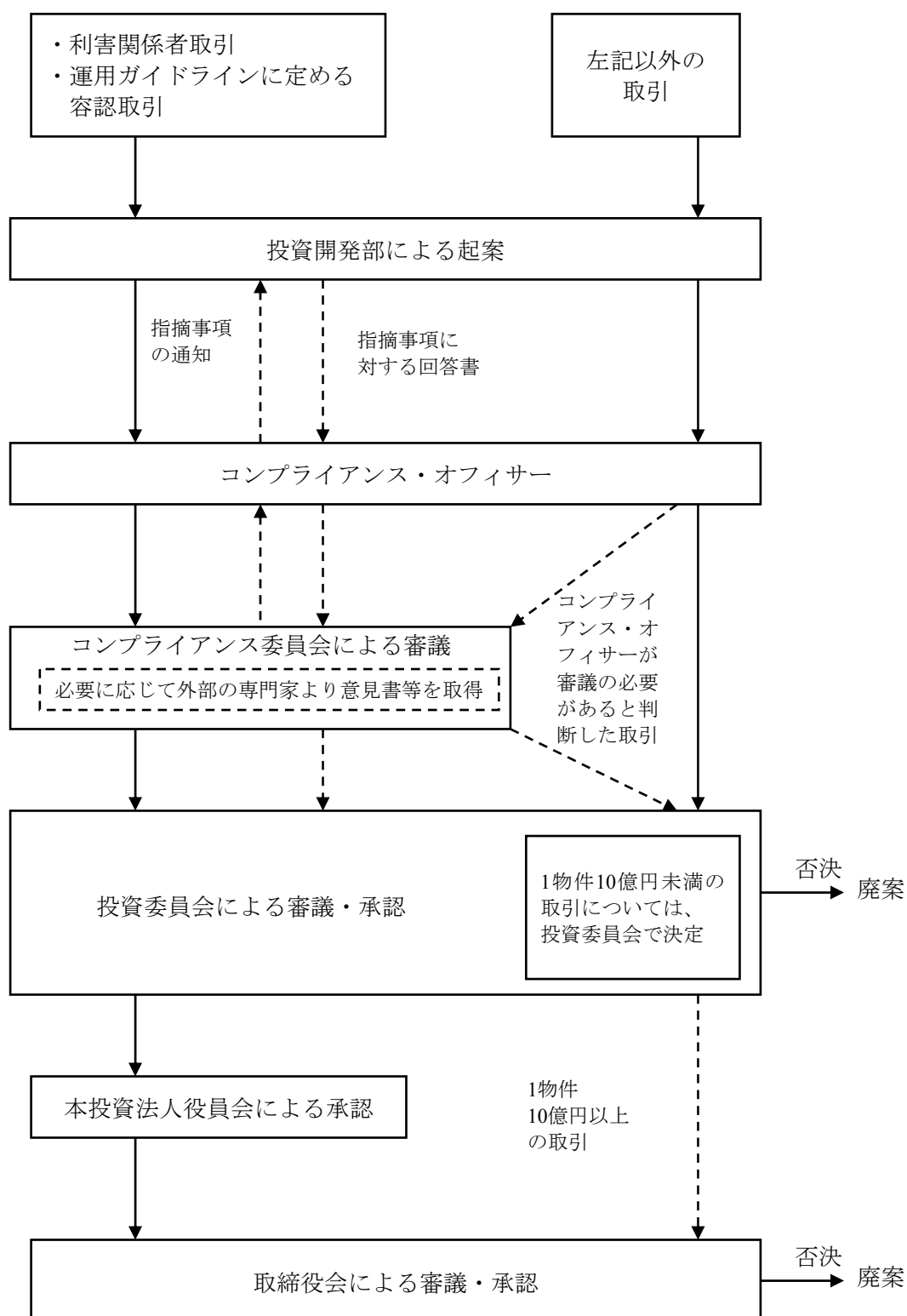
（ロ）年度資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー

- 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

- i. 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。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、(i)投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引、(ii)運用ガイドラインに定める容認取引、並びに(iii)前記(i)及び(ii)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。
- iii. コンプライアンス委員会に付議された、上記ii.(i)乃至(iii)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。
- iv. 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。
- v. 1物件10億円以上の取引並びにii.(i)及び(ii)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、ii.(i)及び(ii)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	36,262,894千円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	76,000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	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 9月12日	設立	100	100	200	200	(注1)
平成17年 11月21日	公募増資	24,549	24,649	53,000	53,200	(注2)
平成19年 3月23日	公募増資	11,103	35,753	21,800	75,000	(注3)
平成19年 4月23日	第三者割当増資	509	36,262	1,000	76,000	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて伊藤忠商事株式会社（200口）の出資により本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円（引受価額463,200円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする新投資口を公募発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格528,220円（引受価額509,355円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする新投資口を公募発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額509,355円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 記載した数値は、記載未満の桁数を切り捨てにより表示しています。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成19年6月30日現在における主要な投資主は以下の通りです。

① 主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口の割合（%）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,675	10.09
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,578	7.33
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目3番14号	4,807	6.32
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	3,500	4.60
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	2,325	3.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	1,886	2.48
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	1,826	2.40
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	1,783	2.34
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号	1,500	1.97
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,500	1.97
合 計		32,380	42.60

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位未満を切り捨てて記載しています。

② 投資口の所有者別状況

区分	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人 (注1)	外国法人等	個人その他	計
投資主数 (人)	98	81	58	5,321	5,558
割合 (%)	1.76	1.46	1.04	95.74	100.00
所有投資口数 (口)	38,919	9,862	13,745	13,474	76,000
割合 (%)	51.21	12.98	18.09	17.73	100.00

(注1) その他国内法人には、株式会社証券保管振替機構名義の投資口が3口含まれています。

(注2) 割合については、小数第3位以下を四捨五入して表示しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 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、あらゆるタイプの賃貸住宅を投資対象として、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、更に、資産運用会社に出資した企業等より、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。

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。

なお、賃貸住宅市場及び不動産売買市場の足元動向については、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ② 当期の資産運用の経過 (ロ) 投資環境と運用の実績」をご参照下さい。

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ています。

(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则认为られる東京都心（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「③ 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る賃貸住宅として、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います。運営型賃貸住宅の特色や取得条件等については、後記「③ 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。

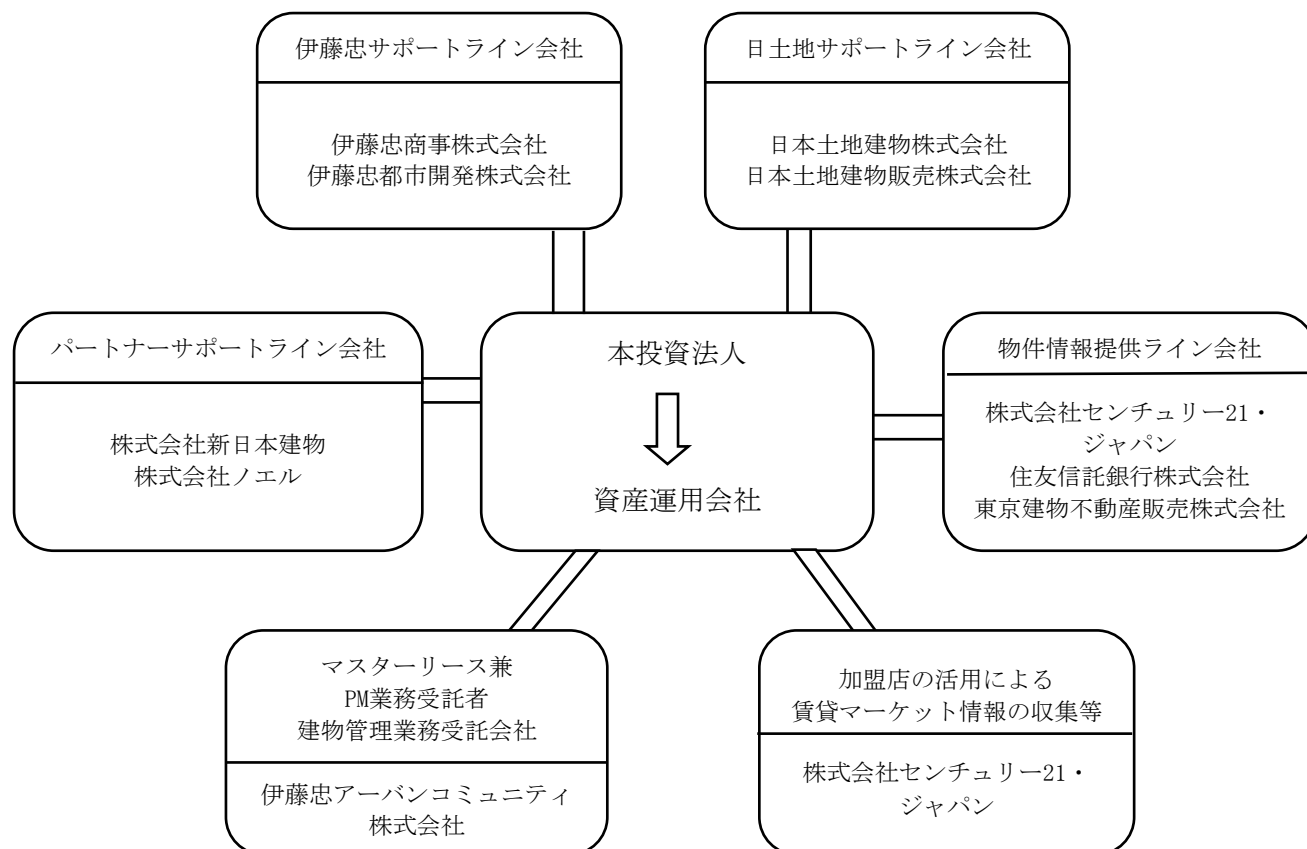
本投資法人は、伊藤忠グループ及びサポート企業が有する多種多様な業種の取引先との取引基盤等を最大限活用して、物件の供給、物件情報の提供、賃貸運営及び物件管理のサポート等多角的な支援を受けることにより上記の基本戦略を実現します。中でも、本投資法人が全面的に支援を受ける伊藤忠商事株式会社を中心とする伊藤忠グループは、30年余展開している「イトーピア（理想郷）」のブランドに象徴されるように、「豊かな暮らしの夢を実現するすまい」をテーマに住宅事業に取り組み、長年にわたり住宅供給の担い手としての役割を果たしてきました。本投資法人の全面的支援にあたり、総合商社である伊藤忠商事株式会社のネットワーク構築のノウハウを活かし、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。即ち、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ほか、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「② 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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

② 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。

i. 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・展開する「アルティス」シリーズ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。

(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・マネジメント業務を受託、又は匿名組合出資を行う等、一定の影響を及ぼし得る特別目的会社をいいます。

ii. 伊藤忠サポートライン会社の概要

(i) 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19年3月期の売上高5,935,058百万円、同決算期末日現在の資本金202,241百万円）。

(ii) 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19年3月期の売上高54,176百万円、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918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。

iii. 伊藤忠サポートライン契約の概要

(i) 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。

(ii) 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。

iv. 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・マネジメント業務を受託、又は匿名組合出資を行う等、一定の影響

を及ぼし得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。

i. 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。

ii. 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18年10月期の売上高34,896百万円、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18年10月期の売上高13,212百万円、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19年3月期の売上高72,538百万円、同決算期末日現在の資本金6,414百万円)。

(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、東京証券取引所第二部上場企業です(平成18年8月期の売上高48,788百万円、同決算期末日

現在の資本金1,533百万円)。

d. 物件情報提供ラインの活用による外部成長戦略

i. 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(全国763店舗、平成19年3月31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19年3月期の売上高3,065百万円、同決算期末日現在の資本金517百万円)。

ii. 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及び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19年3月期の経常収益558,470百万円、同決算期末日現在の資本金287,517百万円)。

iii. 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・代理を行う東京証券取引所第二部上場企業です(平成18年12月期の売上高13,266百万円、同決算期末日現在の資本金2,473百万円)。

(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、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(注)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PM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) 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60.97%、伊藤忠都市開発株式会社が39.03%の議決権を有する伊藤忠商事株式会社の連結子会社で、主に住宅・オフィスのPM・BM及び学生会館の運営を行う、不動産の賃貸運営・管理会社です

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社の概要は以下の通りです。

平成19年3月期の売上高：16,982百万円

同決算期末日現在の資本金：310百万円

同決算期末日現在の賃貸住宅管理受託戸数 8,058戸

マンション管理受託戸数 68,308戸(賃貸3,666戸、分譲64,642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いる伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に対して、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。）しています。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。本投資法人は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社をマスターリース兼PM会社に起用することで、契約・会計等の情報一元管理による効率化及びデータの活用を図るとともに、同社を窓口として、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。

また、同社は長年にわたる住宅管理実績を有しており、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が期待できます。

このように、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社による総合的な賃貸住宅の運営管理業務を通じて、顧客重視のサービスを提供し入居者満足度の向上に努める方針です。

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。

③ 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2)、政令指定都市(注3)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1)	40～60%
都心部(都心主要7区を除く東京23区)	20～40%
首都圏(注2)(東京23区を除く)	10～30%
政令指定都市(注3)及びこれに準ずる都市	10～30%

(注1) 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2) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県をいいます。

(注3) 首都圏に存する都市を除きます。

(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	JR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の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見出し難いことから、立地やデザイン性等の差別化が図れる物件を厳選する。
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。

- 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。
- 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。

④ 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。

i. 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

ii. 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。）

iii. 日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無

iv. 公共サービス、日常利便施設の有無

v. 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

i. 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。

ii. 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。

i. 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。

ii. 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。

iii. 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。

iv. 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。

g. 原所有者の属性等

原所有者又は、主たる使用者が反社会的団体又はその構成員である物件、及び社会通念に照らして公序良俗に反する使用が行われている物件は取得しません。

(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	i. テナントの信用情報 ii. テナントの賃料支払状況等 iii. 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 iv. 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 v. 各建物における各テナントの占有割合等
市場調査	i. 市場賃料、稼働率 ii. 競合物件・テナント需要動向等 iii. 周辺の開発計画の動向 iv. 商圈分析：商圈人口、世帯数及び商業指標等
収益関係	i. テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ii. 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 iii. 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 iv. 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 v. 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 vi. 公租公課

b. 物理的調査

評価項目	調査事項
立地要因	i. 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ii. 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 iii. 周辺土地の利用状況及び将来の動向 iv. 都市計画及び地域計画 v. 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 vi. 公共サービス・インフラ整備状況 vii. 地域の知名度、評判等の状況
建築・設備・仕様概要	i. 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ii. 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、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、前面道路の繁華性、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	i. 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ii. 地震リスク分析及び耐震診断実施
建物管理診断	i. 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 ii. 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 iii. 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 iv. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 v. 近隣住民との協定書の有無
環境・土壌等	i. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii. 地質状況、土地利用履歴、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。 i. 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 ii. 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 iii. 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 iv. 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 v. 区分所有の区分性 vi. 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 vii. 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） viii. 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 ix. 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こととします。

⑤ 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. レポーティング能力
- 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、決算等
 - ・ 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

⑥ 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こと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。

⑦ 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には、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。

（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には、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。

（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

⑧ 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、分配金の支払い、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、また格付取得による信用力を活かしつつ、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）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%を目標とします。
- 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。

(ニ) 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。

⑨ 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) 本投資法人は、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。

⑩ その他

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。

(2) 【投資対象】

① 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。）

(ニ) 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权若しくは通常使用权（不動産等への投資に付随するものに限りします。）
- b. 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。）

② 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 ③ 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 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 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、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・換算差額等の合計額（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第1項（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本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の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）。

③ 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。）に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④ 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。

⑤ 社団法人投資信託協会規則（規約第32条第5号）

本投資法人は、上記①から④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】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（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 取得した資産の貸付けの目的及び範囲」）

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、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の限度額等（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の着実な成長を目的として、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用途は、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。

② 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、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの (イ) 個別信託不動産の概要」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。

① 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

② 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

③ 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) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社への依存、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歴史が浅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

④ 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
- ⑤ 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
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- ① 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、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「④ 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運用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。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、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ます。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。

② 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方針です。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、人口変動等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り、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の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰り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、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。

③ 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 (2) 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) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社への依存、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業務を伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社へ一括委託しています（伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 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、伊藤忠アーバンコミュニティ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アーバンコミュニティ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アーバンコミュニティ株式会社との間で、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、伊藤忠アーバンコミュニティ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、伊藤忠アーバンコミュニティ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。

(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

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歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年9月12日及び平成17年2月2日に設立されました。本投資法人又は資産運用会社は未だ実績が乏しく過去の実績を的確に評価した上で将来の運用成果等を予測することは困難であるといえます。

(ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定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。

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(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を受け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を回収す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、運用資産の貸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。

④ 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 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託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、不動産登記簿の記録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す。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（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）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

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、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みなされるリスク）もあります。

(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、共有者の持分の価格に従い、そ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す。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P C B廃棄物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、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。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。

⑤ 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 ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約にお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ることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性

があります。

(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。

⑥ その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、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、調査価額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。

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

また、不動産に関して算出される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。

(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、資産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

資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

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及び資産運用会社の取締役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 ③ 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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 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】

① 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。

② 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2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。

（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。

③ 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人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。

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。

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投資主名簿等管
理人が協議の上その手数料を定めます。投資主名簿等管理人は、上記の手数を毎月末に締
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、投資主名簿等管
理人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。

— 70 —

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
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 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	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。
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

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法	(消費税別)
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) 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。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金
(ただし、別途資産運用委託契約に記載される内部的諸費用を除きます。)
- ② 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ③ 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④ 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- ⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥ 目論見書及び仮目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑦ 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑭ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。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。

① 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

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉徴収税率は、特例により平成21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21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）はこれら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、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する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、出資払戻額のうちみなし配当以外の金額は、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は、下記c.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等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、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- i 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ii 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない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。
- iii 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められ

ます。源泉徴収税率は、平成20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21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

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成21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21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、投資口の償却を伴わない出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する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、出資払戻額のうち、みなし配当以外の金額は、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。

（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。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

（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。

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

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

※ 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。

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

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。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に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. 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 証券会社、銀行、保険会社等の証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない(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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされております。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不動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、土地の賃貸借若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注 1)	第 3 期 (平成19年 6 月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 2)	資産総額に対する比率 (%) (注 3)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	都心主要 7 区	24, 917	36. 7
		都心部 (都心主要 7 区を除く東京23 区)	23, 607	34. 8
		首都圏 (東京23区を除く)	4, 836	7. 1
		政令指定都市及びこれに準ずる都市	5, 075	7. 5
信託不動産合計			58, 436	86. 0
預金その他の資産			9, 488	14. 0
資産総額			67, 925	100. 0

(注1) 投資対象エリアについて、各エリアの定義は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象エリア」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注3) 資産総額に対する比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	第3期 (平成19年6月30日現在)	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注4）	30,649	45.1
純資産総額（注4）	37,275	54.9
資産総額（注4）	67,925	100.0

(注4) 負債総額、純資産総額、資産総額は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が平成19年6月30日現在保有する信託受益権に係る信託不動産（以下「信託不動産」といいます。）の個別の概要は以下の通りです。下記信託不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

(イ) 個別信託不動産の概要

- ・ 物件番号に付された◆印は、運営型賃貸住宅に該当することを示します。
- ・ 「取得価格」欄には、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。

- ・ 「物件特性」欄は、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係る鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
- ・ 所在地の「住居表示」欄には、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信託不動産については、登記簿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」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- ・ 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」欄には、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「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている一棟の建物全体の延床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・ 「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
- ・ 「用途」欄には、信託不動産の登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」欄には、平成19年6月30日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄には、平成19年6月30日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・ 「住戸タイプ内訳」欄には、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 住戸タイプ」記載の分類に基づいた各住戸タイプを記載しています。なお、「その他住戸部分」欄には、ドミトリ・タイプ、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。
- ・ 「戸数」欄には、平成19年6月30日現在、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める各住戸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、平成19年6月30日現在、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める各住戸タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、小数第1位以下を四捨五入しています。
- ・ 「前所有者」欄には、信託受益権を本投資法人に譲渡した者を記載しています。また、「前々所有者」欄には信託不動産を本投資法人に譲渡した者の前所有者を記載しています。
- ・ 「信託受託者」及び「信託期間満了日」欄には、それぞれ各信託不動産に係る平成19年6月30日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。

- ・ 「マスターリース会社」欄には、平成19年6月30日現在において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、平成19年6月30日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。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保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
- ・ 「PM会社」欄には、平成19年6月30日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。
- ・ 「特記事項」欄には、以下の事項を含む、信託不動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ほか、信託不動産の評価額、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
- ・ 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・ 当該信託不動産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桧町

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	4,930百万円
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」、「赤坂見附」、「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	RC、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	－	－	
	賃貸可能面積	4,602.70㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	111	その他	－	－	
	前所有者	アイエーエム・ディベロップメント有限公司	前々所有者	伊藤忠商事株式会社		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
信託期間満了日	平成22年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社					
特記事項						
該当事項はありません。						

P-2：アルティスコート島津山

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	2,860百万円
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	－	－	
	賃貸可能面積	3,474.37㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	115	その他	－	－	
前所有者		アイエーエム・ディベロップメント有限公司		前々所有者	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限公司	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-3：アルティス中目黒

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	1,730百万円
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	RC、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	－	－
	賃貸可能面積	1,694.18㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	88		その他	－	－
前所有者		アイエーエム・ディベロップメント有限公司		前々所有者	ショウエイプロス株式会社	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	賃料保証型	
PM会社		株式会社ジェイ・エス・ビー				
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す（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	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	1,229百万円
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ぶ閑静な住宅街です。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	－	－	
	賃貸可能面積	1,769.67㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	28	その他	－	－	
前所有者		アイティーシー・レジデンシャル有限会社		前々所有者	有限会社東京レジデンシャル・ファンド	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

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	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	1,987百万円
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ぶ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	SRC、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	－	－	
	賃貸可能面積	1,986.76㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	44	その他	－	－	
前所有者		アイティーシー・レジデンシャル有限会社	前々所有者	GEリアル・エステート株式会社		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成22年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-6：アルティス渋谷代官山

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,690百万円
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	－	－	
	賃貸可能面積	1,654.29㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	50	その他	2	7％	
前所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社	前々所有者	日神不動産株式会社		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成22年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		株式会社長谷工ライブネット				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-7：アルティス池尻大橋

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,230百万円
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	RC、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	－	－	
	賃貸可能面積	1,423.38㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	42	その他	－	－	
前所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社	前々所有者	日神不動産株式会社		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成22年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-9：アルティス下落合

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,450百万円
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	RC、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	－	－	
	賃貸可能面積	2,430.20㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	44	その他	－	－	
前所有者		エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社	前々所有者	日神不動産株式会社		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成22年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		株式会社長谷工ライブネット				
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	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	2,270百万円	
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	SRC、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	－	－	
	賃貸可能面積	2,845.89㎡		その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	86		その他	－	－	
前所有者		アイエー・レジデンシャル・ホールディングス株式会社		前々所有者	有限会社レオ・プロパティ		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	バス・スルー型（注）		
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
特記事項							
該当事項はありません。							

（注）全86戸中64戸については、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社よりテナントに一括転貸しており、固定賃料を受け取っています。

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	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	865百万円
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	－	－
	賃貸可能面積	1,011.10㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	23		その他	－	－
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		前々所有者	有限会社ジェー・アール・エフ・ツー	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	バス・スルー型	
PM会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-12：アルティス幡ヶ谷

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年4月14日	取得価格	1,130百万円
物件特性						
本物件は京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩5分に位置し、周囲には商店街やスーパー等の生活利便施設が充実しています。主要ターミナル「新宿」駅まで2駅という交通利便性に加え、10畳以上の居室を確保した1Kタイプ・ワンルームタイプ及び1LDKタイプを中心とした住戸構成となっており、新宿に拠点を置く企業等の従業員、又は新宿付近の大学、専門学校に通う学生等からの需要が見込まれます。						
物件概要						
所在地	住居表示	東京都渋谷区本町六丁目35番4号				
	地番	東京都渋谷区本町六丁目35番7 他				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域		
	面積	394.30㎡	容積率／建ぺい率	300％／80％、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	1,207.68㎡	シングル・タイプ	31	73％	
	構造・階数	RC、8階建	コンパクト・タイプ	3	11％	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－	
	建築時期	平成18年2月9日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	1,129.72㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	35	その他	1	16％	
前所有者		野村不動産株式会社	前々所有者	株式会社東京スター銀行		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成23年3月31日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-13：フェルトベルク

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年11月1日	取得価格	1,563百万円	
物件特性							
東急目黒線「不動前」駅徒歩4分に位置し、駅周辺には商店街や医院等の生活利便施設が充実しています。また、東急目黒線と東京メトロ南北線・都営三田線の乗り入れにより、溜池山王、日比谷、大手町等の都心に直結しています。デザイン性に優れた外観、趣きある中庭を有し、住宅の間取りは、広めの1LDK・2LDKを中心に構成されています。都心への接近性、交通利便性等より、都心企業勤務者を中心とした安定した需要が見込まれます。							
物件概要							
所在地	住居表示	東京都品川区西五反田五丁目26番3号					
	地番	東京都品川区西五反田五丁目535番2 他					
土地	所有形態	所有権（敷地権 持分100%）		用途地域	準工業地域		
	面積	1,099.64㎡		容積率／建ぺい率	300%／60%		
建物	所有形態	区分所有権（注）		住戸タイプ内訳	戸数	面積比率	
	延床面積	2,834.60㎡		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	33	59%	
	用途	居宅		ファミリー・タイプ	12	32%	
	建築時期	平成3年4月6日		ラージ・タイプ	1	7%	
	賃貸可能面積	2,528.10㎡		その他住戸部分	—	—	
	賃貸可能戸数	47		その他	1	2%	
	前所有者	アイビー・レジデンシャル有限会社		前々所有者	個人及び法人		
信託受託者	住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
信託期間満了日	平成23年10月31日		マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	東京建物不動産販売株式会社						
特記事項							
該当事項はありません。							

（注）建物に係る区分所有権のすべてが信託不動産に含まれています。

P-14：アルティス都立大学

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年11月15日	取得価格	643百万円
物件特性						
東急東横線「都立大学」駅徒歩8分に位置し、中層マンション、店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。白を基調としたスタイリッシュな外観と充実した設備仕様を有する40㎡超の1LDK、計18戸からなる中層マンションです。都心接近性、生活利便性を有すると共に、若者に人気の高い「自由が丘」、「代官山」等への良好なアクセス等により、都心通勤単身者及びDINKS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	東京都目黒区中根一丁目13番18号				
	地番	東京都目黒区中根一丁目193番 5				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域		
	面積	268.65㎡	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	909.70㎡	シングル・タイプ	－	－	
	構造・階数	RC、10階建	コンパクト・タイプ	18	100％	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－	
	建築時期	平成18年 8 月 4 日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	737.91㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	18	その他	－	－	
前所有者		アイビー・レジデンシャル有限公司		前々所有者	東急リロケーション株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成23年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		東急リロケーションサービス株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

P-15：アルティス桜上水

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成19年4月12日	取得価格	1,120百万円
物件特性						
京王線「桜上水」駅より徒歩1分に位置し、住宅や店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。住宅の間取りは1Kと1LDKにより構成される全38戸の地上8階建の中層マンションで、1階にはコンビニエンスストアも付帯されています。駅徒歩1分の利便性と都心への良好なアクセスから、単身者を中心に安定した需要が見込まれます。						
物件概要						
所在地	住居表示	東京都世田谷区桜上水五丁目23番9号				
	地番	東京都世田谷区桜上水五丁目433番33 他				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域		
	面積	558.96㎡	容積率／建ぺい率	300％／80％、100％／50％		
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	1,436.02㎡	シングル・タイプ	34	66％	
	構造・階数	RC、8階建	コンパクト・タイプ	4	15％	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－	
	建築時期	平成18年7月7日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	1,201.37㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	39	その他	1	19％	
前所有者		アイビー・レジデンシャル有限会社		前々所有者	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成24年4月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

C-1：アルティス三越前

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	1,920百万円
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	－	－	
	賃貸可能面積	2,552.07㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	105	その他	－	－	
前所有者		アイエーエム・ディベロップメント有限公司	前々所有者	伊藤忠都市開発株式会社		
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成22年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		スターツアメニティー株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

C-2：アルティス蒲田

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	2,640百万円	
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	－	－	
	賃貸可能面積	4,110.54㎡		その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	166		その他	－	－	
	前所有者	アイエーエム・ディベロップメント有限公司		前々所有者	株式会社東栄住宅		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
信託期間満了日	平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット						
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	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,520百万円
物件特性						
JR山手線「池袋」駅徒歩9分、東京メトロ有楽町線「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ぶ閑静な住宅街です。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めます。						
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	－	－	
	賃貸可能面積	2,207.63㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	60	その他	－	－	
	前所有者	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社		前々所有者	日神不動産株式会社	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日	平成22年11月30日		マスターリース種別	賃料保証型		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ					
特記事項						
該当事項はありません。						

C-5：アルティス本郷

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,680百万円
物件特性						
JR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「後樂園」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ぶ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」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、生活環境面で優れた立地です。						
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	RC、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	－	－
	賃貸可能面積	2,165.35㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	65		その他	－	－
	前所有者	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社		前々所有者	日神不動産株式会社	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日	平成22年11月30日		マスターリース種別	賃料保証型		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
特記事項						
該当事項はありません。						

C-6：アルティス浅草橋

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,060百万円
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8				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域	
	面積	274.93㎡		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	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	－	－
	賃貸可能面積	1,816.14㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	47		その他	－	－
	前所有者	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社		前々所有者	日神不動産株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		三井不動産住宅リース株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

C-7：メゾンエクレーレ江古田

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	953百万円
物件特性						
西武池袋線「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、閑静な住宅街の一面に位置しています。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	－	－
	賃貸可能面積	1,591.71㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	93		その他	－	－
前所有者		アイティシー・レジデンシャル有限会社		前々所有者	GEリアル・エステート株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

C-8：アルティス上野御徒町

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年3月20日	取得価格	3,160百万円
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の 新築マンションであり、収納スペース等を多く確保できるつくりとなっています。						
物件概要						
所在地	住居表示	東京都台東区台東四丁目7番2号				
	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		用途地域	商業地域	
	面積	693.31㎡		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	4,228.79㎡		シングル・タイプ	84	60％
	構造・階数	SRC、15階建		コンパクト・タイプ	42	36％
	用途	共同住宅		ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成18年2月20日		ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	4,009.27㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	127		その他	1	4％
前所有者		伊藤忠都市開発株式会社		前々所有者	松栄食品株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成23年3月31日		マスターリース種別	賃料保証型（注）	
PM会社		スタートアメニティー株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）店舗部分はバス・スルー型となっています。店舗以外の部分は伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社よりスタートアメニティー株式会社が賃料保証型にて一括賃借しています。

C-9：アルティス文京本郷

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年3月1日	取得価格	1,623百万円
物件特性						
東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅より徒歩3分、都営大江戸線「本郷三丁目」駅より徒歩3分に位置し、主に中高層の事務所ビル及びマンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。都心ビジネス地区への接近性に優れる一方、駅周辺には店舗等の生活利便施設も充実していること等から、単身者、DINKS等を中心に安定した需要が期待できます。また、周辺に多くの病院、大学等が立地することより、当該病院の勤務者並びに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	東京都文京区本郷三丁目17番6号				
	地番	東京都文京区本郷三丁目528番1 他				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域		
	面積	340.61㎡	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	2,198.60㎡	シングル・タイプ	49	54％	
	構造・階数	RC、14階建	コンパクト・タイプ	21	46％	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－	
	建築時期	平成18年1月27日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	1,960.40㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	70	その他	－	－	
前所有者		株式会社明和住販	前々所有者	有限会社オオツカ、株式会社NS・アセット、有限会社ケープレイス、個人		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成28年3月1日	マスターリース種別	バス・スルー型（注）		
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

（注）シングル・タイプ住戸（49戸）については賃料保証型となっています。

C-10：アルティス両国

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年9月1日	取得価格	913百万円
物件特性						
都営大江戸線「両国」駅徒歩1分、JR総武線「両国」駅徒歩7分に位置し、周囲には文化施設やスーパー等の生活利便施設が充実しており、秋葉原・錦糸町等の新たなビジネス拠点にも近接しています。住宅の間取りは、全戸南面の1Kと全戸角部屋の2LDKにより構成されており、法人関係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	東京都墨田区亀沢一丁目10番9号				
	地番	東京都墨田区亀沢一丁目5番3 他				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域		
	面積	303.47㎡	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	1,731.60㎡	シングル・タイプ	36	56％	
	構造・階数	RC、9階建	コンパクト・タイプ	12	44％	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－	
	建築時期	平成18年2月10日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	1,378.84㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	48	その他	－	－	
前所有者		伊藤忠商事株式会社	前々所有者	株式会社松尾工務店		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成23年8月31日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		株式会社長谷工ライブネット				
特記事項						
該当事項はありません。						

C-11：アルティス東銀座

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成19年4月12日	取得価格	5,251百万円
物件特性						
東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩3分、「東銀座」駅より徒歩4分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所ビル及びマンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。百貨店が点在する銀座の中心地や有楽町へも徒歩圏、丸の内や汐留等のビジネス地区への接近性にも優れます。間取りも1Rタイプからメゾネットタイプまで28タイプのバリエーションを有する等、幅広い需要に対応可能な住戸構成となっています。						
物件概要						
所在地	住居表示	東京都中央区築地一丁目12番5				
	地番	東京都中央区築地一丁目1210番1 他				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域	
	面積	762.08㎡		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	6,607.86㎡		シングル・タイプ	99	39％
	構造・階数	RC、15階建地下1階付		コンパクト・タイプ	67	57％
	用途	共同住宅		ファミリー・タイプ	3	4％
	建築時期	平成18年9月1日		ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	4,871.02㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	169		その他	－	－
前所有者		合同会社リノセロス		前々所有者	伊藤忠都市開発株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成29年2月28日		マスターリース種別	賃料保証型	
PM会社		株式会社ジョイント・レント				
特記事項						
該当事項はありません。						

C-12：アプレパークス上野

特定資産の種類	信託受益権	取得時期	平成19年5月8日	取得価格	860百万円
物件特性					
東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩7分に位置し、周辺には多くの商店や住宅が混在する地域となっています。当該地域は主要ビジネス街へのアクセスも良好であり、商業施設の充実した上野も生活圏となっています。間取りは単身者向けとなっており、都心への近接性より、法人関係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	東京都台東区東上野六丁目27			
	地番	東京都台東区東上野六丁目91番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	219.68㎡	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	1,513.13㎡	シングル・タイプ	30	63％
	構造・階数	RC、11階建	コンパクト・タイプ	10	33％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成19年2月15日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	1,184.44㎡	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	41	その他	1	4％
前所有者	合同会社ファブリクス		前々所有者	株式会社アルコホームズ	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日	平成29年2月28日		マスターリース種別	バス・スルー型	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項					
該当事項はありません。					

C-15：レジデンス大山

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成19年5月31日	取得価格	1,490百万円
物件特性						
東武東上線「大山」駅徒歩7分に位置し、共同住宅や事業所等が混在する地域に立地しています。最寄駅周辺には商店街が広がり、生活利便性に優れると共に、東武東上線利用で「池袋」駅へ約5分と都心のアクセスにも優れます。間取りは3DKを中心としたマンションであり、入居者の多くは法人契約で占められ、今後も都心企業勤務者の安定した需要が見込まれます。						
物件概要						
所在地	住居表示	東京都板橋区熊野町45番 2				
	地番	東京都板橋区熊野町45番17				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域／準工業地域	
	面積	1,676.03㎡		容積率／建ぺい率	① 500％／80％ ② 300％／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	3,690.91㎡		シングル・タイプ	－	－
	構造・階数	SRC 11階		コンパクト・タイプ	59	100％
	用途	共同住宅		ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成3年9月20日		ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	3,383.10㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	59		その他	－	－
前所有者		株式会社ノエル		前々所有者	Super Twelve 特定目的会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社 (注1)	株式会社ノエル	
信託期間満了日		平成23年10月31日		マスターリース種別	バス・スルー型	
PM会社（注2）		スターツアメニティー株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) 平成19年7月31日までは株式会社ノエルがマスターリース会社ですが、平成19年8月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変わって変更になっております。

(注2) 平成19年7月31日まではスターツアメニティー株式会社がPM会社ですが、平成19年8月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変わって変更になっております。

◆S-1：日吉台学生ハイツ

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年3月30日	取得価格	3,420百万円
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、2008年の横浜環状鉄道開通及び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、伊藤忠アーバンコミュニティ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						
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	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	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率	
	延床面積	15,245.05㎡	シングル・タイプ	－	－	
	構造・階数	RC、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	－	－	
	賃貸可能面積	8,552.00㎡	その他住戸部分	920	100％	
	賃貸可能戸数	920	その他	－	－	
前所有者		イトーピア・アセットホールディングス株式会社	前々所有者	伊藤忠不動産株式会社		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成23年3月31日	マスターリース種別	賃料保証型		
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
特記事項						
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。						

S-2：チェスターハウス川口

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	770百万円
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ぶ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	－	－
	賃貸可能面積	2, 023. 11㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	39		その他	－	－
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		前々所有者	有限会社ジェー・アール・エフ・ツー	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		株式会社長谷工ライブネット				
特記事項						
該当事項はありません。						

S-3：ストックマンション柏

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年11月28日	取得価格	545百万円
物件特性						
JR常磐線「柏」駅徒歩14分に位置し、中層マンションや住宅が建ち並ぶ住宅地に立地しています。「柏」駅周辺には大手百貨店を中心とした商業施設が充実しており、生活利便性に優れています。また都心への良好なアクセスと60㎡後半を中心としたファミリータイプの間取り構成により、入居者の多くは法人契約で占められ、都心企業勤務者の安定した需要が見込まれます。						
物件概要						
所在地	住居表示	千葉県柏市東一丁目3番20号				
	地番	千葉県柏市東一丁目1481番1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域		
	面積	946.93㎡	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	1,884.58㎡	シングル・タイプ	－	－	
	構造・階数	RC、6階建	コンパクト・タイプ	－	－	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	26	100％	
	建築時期	平成12年3月9日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	1,794.44㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	26	その他	－	－	
前所有者		鈴与三和建物株式会社	前々所有者	個人		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成23年11月30日	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM会社		長谷工ライブネット株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

R-1：ピアレージュF

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	610百万円
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。单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充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	RC、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	－	－
	賃貸可能面積	1,253.80㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	50		その他	－	－
前所有者		有限会社アルゴ・ファースト		前々所有者	個人	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
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-2：ロイヤル西本町

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	560百万円
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、市内中心にあつ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	RC、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	－	－
	賃貸可能面積	1,195.10㎡		その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	50		その他	－	－
前所有者		有限会社アルゴ・ファースト		前々所有者	有限会社シリウスホールディングス	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	パス・スルー型	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
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	取得時期	平成17年11月25日	取得価格	1,671百万円
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	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	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	RC、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	－	－	
	賃貸可能面積	3,714.11㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	154	その他	－	－	
前所有者		イトーピア・アセットホールディングス株式会社		前々所有者	伊藤忠商事株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	賃料保証型	
PM会社		コープ総合リビング株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

R-6：オ・ドミール南郷街

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成17年11月22日	取得価格	827百万円
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	－	－	
	賃貸可能面積	4,535.26㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	68	その他	6	15％	
前所有者		アイティーシー・レジデンシャル有限会社		前々所有者	GEリアル・エステート株式会社	
信託受託者		住友信託銀行株式会社		マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
信託期間満了日		平成22年11月30日		マスターリース種別	賃料保証型	
PM会社		株式会社エッセ				
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。						

R-7：アルティス東桜

特定資産の種類		信託受益権	取得時期	平成18年11月21日	取得価格	1,290百万円
物件特性						
名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩1分に位置し中高層マンション・事務所ビル等が混在する地域に立地しています。周囲には文化施設・生活利便施設が充実しており、名古屋市の中心部に近接しています。デザイン性に優れた外観を有し、住宅の間取りは、1Kと1DKにより構成される全90戸で1階には店舗も付帯しております。名古屋市中心部への接近性等より、法人関係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	愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番17号				
	地番	愛知県名古屋市東区東桜二丁目1710番 他				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域		
	面積	652.31㎡	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	3,678.20㎡	シングル・タイプ	－	－	
	構造・階数	RC、10階建	コンパクト・タイプ	90	97％	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－	
	建築時期	平成18年2月20日	ラージ・タイプ	－	－	
	賃貸可能面積	3,084.03㎡	その他住戸部分	－	－	
	賃貸可能戸数	91	その他	1	3％	
前所有者		有限会社カシオペア	前々所有者	有限会社スピカ		
信託受託者		住友信託銀行株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
信託期間満了日		平成23年10月31日	マスターリース種別	バス・スルー型		
PM会社		エスピーエーマネジメント株式会社				
特記事項						
該当事項はありません。						

(ロ) 建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書の概要

平成19年6月30日現在における各信託不動産の修繕費、建物再調達価格及びPMLの概要は以下のとおりです。

- 「修繕費」「建物再調達価格」欄には、清水建設株式会社、日本ERI株式会社又は株式会社イー・アール・エスが、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の記載に基づいて記載し、「修繕費」は千円未満を「建物再調達価格」は百万円未満を切り捨てています。エンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書の記載は報告書の意見を示したものととどまり、本投資法人がその正確さを保証するものではありません。
- 「PML」欄には、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントが各信託不動産に関して作成した地震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書の意見を示したものととどまり、本投資法人がその正確さを保証するものではありません。

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)	調査会社 (注1)	調査時点(注2)	PML (%)
		緊急	取得後1年以内	取得後12年間				
P-1	アルティスコート赤坂桜町	—	—	70,080	1,340	①	平成17年9月1日	6.79
P-2	アルティス島津山	—	—	57,550	915	①	平成17年9月1日	8.64
P-3	アルティス中目黒	—	—	29,140	495	①	平成17年9月1日	6.69
P-4	アパートメンツ弦巻	—	—	26,268	427	②	平成17年9月30日	8.09
P-5	クレストコート麻布十番	—	—	51,668	524	②	平成17年9月30日	9.79
P-6	アルティス渋谷代官山	—	—	22,610	361	①	平成17年9月1日	7.65
P-7	アルティス池尻大橋	—	—	15,034	380	②	平成17年9月30日	14.67
P-9	アルティス下落合	—	—	31,730	594	①	平成17年9月1日	5.09
P-10	スペーシア九段下	—	—	50,860	712	①	平成17年9月1日	10.16
P-11	チェスターハウス九段下	—	—	6,936	237	②	平成17年9月30日	16.27
P-12	アルティス幡ヶ谷	—	—	8,275	273	③	平成18年3月2日	7.17
P-13	フェルトベルク	90	—	49,384	620	③	平成18年3月15日	7.38
P-14	アルティス都立大学	—	—	7,925	211	②	平成18年10月25日	8.79
P-15	アルティス桜上水	—	—	15,770	295	①	平成19年1月26日	10.28
C-1	アルティス三越前	—	—	41,110	674	①	平成17年9月1日	8.85
C-2	アルティス蒲田	—	—	64,900	1,100	①	平成17年9月1日	19.91
C-3	アルティス池袋	—	—	29,840	514	①	平成17年9月1日	6.16
C-5	アルティス本郷	—	—	13,572	494	②	平成17年9月30日	4.50
C-6	アルティス浅草橋	—	—	7,901	475	②	平成17年9月30日	11.41
C-7	メゾンエクレーレ江古田	—	—	35,871	357	③	平成18年4月25日	2.16
C-8	アルティス上野御徒町	—	—	16,352	970	②	平成18年3月17日	5.00
C-9	アルティス文京本郷	—	—	14,262	547	③	平成18年2月22日	5.94
C-10	アルティス両国	—	—	7,760	419	②	平成18年7月18日	13.34
C-11	アルティス東銀座	—	—	64,720	1,619	①	平成19年1月26日	14.72
C-12	アプレバークス上野	—	—	16,030	283	①	平成19年3月9日	14.25
C-15	レジデンス大山	—	18,380	118,900	926	①	平成19年5月21日	9.51

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)	調査会社 (注1)	調査時点(注2)	PML (%)
		緊急	取得後1年以内	取得後12年間				
◆S-1	日吉台学生ハイツ	—	—	666,863	4,246	②	平成18年3月28日	19.60
S-2	チェスターハウス川口	—	—	50,126	520	②	平成17年9月30日	13.03
S-3	ストークマンション柏	—	—	38,047	434	②	平成18年10月27日	4.20
R-1	ピアレージュF	—	—	23,000	291	①	平成17年9月1日	12.15
R-2	ロイヤル西本町	—	—	22,558	342	②	平成17年9月30日	12.25
R-3	イトーピア京都学生会館	—	—	132,760	1,155	②	平成17年9月30日	18.57
R-6	オ・ドミール南郷街	—	—	141,771	1,007	②	平成17年9月30日	6.21
R-7	アルティス東桜	—	—	26,109	845	③	平成18年8月10日	12.33
ポートフォリオ全体								9.54

(注1) 調査会社は、①日本ERI株式会社、②清水建設株式会社、③株式会社イー・アール・エスを表しています。

(注2) 「調査時点」についてはエンジニアリング・デューデリジェンス報告書の作成日を記載しています。

(ハ) 個別信託不動産の収益状況

当期における各信託不動産に係る収益状況を記載しています。なお、信託不動産の収益情報に関する説明は、以下の通りです。

- ・ 「期末稼働率」は平成19年6月30日現在における個々の信託不動産における賃貸可能面積に対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。
- ・ 金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。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、原則として税抜金額を記載しています。
- ・ 「賃貸料収入」は、賃料（住宅のほか、店舗、事務所、倉庫の賃料も含みます。）、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- ・ 「その他収入」には、礼金収入、敷金償却額、更新時手数料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日現在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。
- ・ 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・ 「その他費用」には、信託報酬、町内会費等が含まれています。

物件番号		P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
不動産の名称		アルティスコート 赤坂松町	アルティス島津山	アルティス中目黒	アパートメント 弦巻	クレストコート 麻布十番
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数		181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率		98.1%	94.5%	100.0%	100.0%	97.9%
(A) 賃貸事業収入 小計		158,658	89,595	49,415	42,941	61,579
賃貸料収入		143,105	81,522	49,104	40,993	56,468
その他収入		15,552	8,073	311	1,948	5,110
(B) 賃貸事業費用 小計		26,760	21,252	3,195	6,359	18,001
管理業務委託費		17,459	11,947	491	3,367	5,352
賃貸募集経費		2,020	3,940	—	265	1,648
公租公課		1,821	2,055	1,404	1,568	2,683
水道光熱費		1,420	885	—	394	542
損害保険料		406	281	180	109	161
修繕費		3,189	793	427	251	7,159
その他費用		442	1,349	692	402	452
(C) NOI = (A) - (B)		131,897	68,343	46,220	36,581	43,578
(D) 資本的支出		—	663	154	—	20,530
(E) NCF = (C) - (D)		131,897	67,679	46,065	36,581	23,047
(F) 減価償却費		38,438	29,225	17,683	5,652	8,443
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		93,459	39,117	28,536	30,928	35,134

物件番号		P-6	P-7	P-8	P-9	P-10
不動産の名称		アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	スぺーシア新宿	アルティス下落合	スぺーシア九段下
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月26日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数		181日	181日	177日	181日	181日
期末稼働率		88.7%	100.0%	—	83.0%	98.7%
(A) 賃貸事業収入 小計		54,592	39,804	99,988	49,783	72,706
賃貸料収入		49,584	39,804	96,315	44,993	71,856
その他収入		5,008	—	3,672	4,789	850
(B) 賃貸事業費用 小計		8,610	6,003	19,459	10,159	8,054
管理業務委託費		4,230	4,083	9,044	5,241	4,398
賃貸募集経費		202	63	977	754	348
公租公課		1,626	767	4,269	588	1,204
水道光熱費		406	409	1,092	500	841
損害保険料		109	141	296	163	243
修繕費		1,628	94	3,378	2,510	71
その他費用		407	443	399	400	946
(C) NOI = (A) - (B)		45,982	33,801	80,529	39,623	64,652
(D) 資本的支出		—	—	1,950	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		45,982	33,801	78,579	39,623	64,652
(F) 減価償却費		6,255	6,823	16,656	7,802	12,834
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		39,726	26,977	63,872	31,821	51,817

物件番号		P-11	P-12	P-13	P-14	P-15
不動産の名称		チェスターハウス 九段下	アルティス幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年4月12日 平成19年6月30日
運用日数		181日	181日	181日	181日	80日
期末稼働率		95.6%	91.0%	88.5%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		26,639	32,767	49,037	19,852	15,267
賃貸料収入		25,648	32,529	46,822	19,342	15,077
その他収入		991	238	2,215	510	190
(B) 賃貸事業費用 小計		5,140	3,398	8,823	2,791	1,262
管理業務委託費		3,581	2,101	3,998	1,812	966
賃貸募集経費		—	63	626	24	—
公租公課		384	408	1,253	92	—
水道光熱費		214	305	659	203	81
損害保険料		94	56	90	66	30
修繕費		366	22	1,780	191	—
その他費用		500	440	415	400	184
(C) NOI = (A) - (B)		21,498	29,368	40,213	17,061	14,004
(D) 資本的支出		—	—	2,250	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		21,498	29,368	37,963	17,061	14,004
(F) 減価償却費		4,934	4,201	6,754	3,486	2,375
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		16,564	25,167	33,459	13,574	11,628

物件番号		C-1	C-2	C-3	C-5	C-6
不動産の名称		アルティス三越前	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷	アルティス浅草橋
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数		181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率		94.4%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		66,990	107,286	46,833	50,255	38,982
賃貸料収入		64,365	93,651	46,833	50,255	37,500
その他収入		2,624	13,634	—	—	1,481
(B) 賃貸事業費用 小計		8,380	21,552	3,927	3,699	5,745
管理業務委託費		4,065	13,984	1,429	1,302	3,346
賃貸募集経費		—	63	63	63	445
公租公課		1,460	2,807	1,133	1,048	575
水道光熱費		697	969	450	498	468
損害保険料		207	332	150	151	141
修繕費		1,128	2,327	228	110	336
その他費用		820	1,068	472	524	432
(C) NOI = (A) - (B)		58,609	85,733	42,906	46,555	33,237
(D) 資本的支出		—	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		58,609	85,733	42,906	46,555	33,237
(F) 減価償却費		18,275	25,474	7,102	7,121	6,802
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		40,333	60,258	35,803	39,433	26,434

物件番号		C-7	C-8	C-9	C-10	C-11
不動産の名称		メゾンエクレール 江古田	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス両国	アルティス東銀座
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年4月12日 平成19年6月30日
運用日数		181日	181日	181日	181日	80日
期末稼働率		95.7%	100.0%	93.4%	96.8%	100.0%
(A) 賃貸事業収入 小計		35,900	97,941	50,115	30,949	61,510
賃貸料収入		34,257	97,458	49,453	30,563	61,510
その他収入		1,643	483	662	386	—
(B) 賃貸事業費用 小計		11,061	6,481	5,384	4,178	2,831
管理業務委託費		4,769	3,572	3,892	2,454	1,767
賃貸募集経費		1,154	—	63	63	—
公租公課		1,374	1,227	416	373	—
水道光熱費		415	497	451	355	430
損害保険料		98	227	141	86	157
修繕費		2,802	434	19	301	159
その他費用		445	521	400	544	316
(C) NOI = (A) - (B)		24,839	91,460	44,730	26,770	58,679
(D) 資本的支出		1,000	—	—	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		23,839	91,460	44,730	26,770	58,679
(F) 減価償却費		4,826	17,559	8,121	4,647	8,520
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		20,012	73,900	36,609	22,122	50,158

物件番号		C-12	C-15	◆S-1	S-2	S-3
不動産の名称		アプレパークス 上野	レジデンス大山	日吉台学生ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏
運用期間	自 至	平成19年5月8日 平成19年6月30日	平成19年5月31日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日
運用日数		54日	31日	181日	181日	181日
期末稼働率		96.4%	91.5%	100.0%	94.9%	88.3%
(A) 賃貸事業収入 小計		7,229	9,236	174,160	31,042	22,476
賃貸料収入		7,091	9,067	174,072	29,150	20,412
その他収入		138	169	88	1,892	2,064
(B) 賃貸事業費用 小計		2,447	1,364	11,796	9,166	9,555
管理業務委託費		1,395	798	5,609	3,865	2,897
賃貸募集経費		804	134	—	462	385
公租公課		—	—	964	1,858	844
水道光熱費		63	13	—	388	332
損害保険料		22	32	774	113	87
修繕費		—	301	4,005	1,878	4,528
その他費用		161	84	443	600	479
(C) NOI = (A) - (B)		4,782	7,871	162,364	21,875	12,920
(D) 資本的支出		—	—	30,141	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		4,782	7,871	132,222	21,875	12,920
(F) 減価償却費		1,828	2,974	38,882	4,810	3,685
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		2,954	4,897	123,482	17,065	9,235

物件番号		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
不動産の名称		ピアレージュF	ロイヤル西本町	イトーピア 京都学生会館	ジェイド博多	マインズ博多駅東
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月26日	平成19年1月1日 平成19年6月26日
運用日数		181日	181日	181日	177日	177日
期末稼働率		93.9%	92.0%	100.0%	—	—
(A) 賃貸事業収入 小計		21,822	21,796	68,431	22,825	20,793
賃貸料収入		21,332	20,596	68,431	22,276	19,959
その他収入		490	1,200	—	549	834
(B) 賃貸事業費用 小計		7,190	4,623	14,240	8,099	8,044
管理業務委託費		2,056	1,744	8,540	2,138	2,189
賃貸募集経費		1,470	590	—	168	227
公租公課		1,459	1,186	4,504	2,247	1,777
水道光熱費		797	290	212	1,152	879
損害保険料		94	90	250	112	108
修繕費		698	306	333	1,303	2,256
その他費用		611	415	400	976	606
(C) NOI = (A) - (B)		14,632	17,172	54,191	14,725	12,748
(D) 資本的支出		—	—	1,491	—	—
(E) NCF = (C) - (D)		14,632	17,172	52,700	14,725	12,748
(F) 減価償却費		5,020	4,810	12,291	5,049	4,897
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		9,611	12,361	41,899	9,676	7,851

物件番号		R-6	R-7	
不動産の名称		オ・ドミール南郷街	アルティス東桜	合 計
運用期間	自 至	平成19年1月1日 平成19年6月30日	平成19年1月1日 平成19年6月30日	
運用日数		181日	181日	
期末稼働率		100.0%	93.3%	96.5%
(A) 賃貸事業収入 小計		37,647	49,480	1,936,342
賃貸料収入		37,647	48,818	1,857,877
その他収入		—	662	78,464
(B) 賃貸事業費用 小計		6,843	8,224	314,118
管理業務委託費		541	4,742	155,183
賃貸募集経費		600	755	18,449
公租公課		3,700	1,401	50,492
水道光熱費		—	326	17,650
損害保険料		172	141	6,129
修繕費		1,428	336	47,091
その他費用		400	520	19,120
(C) NOI = (A) - (B)		30,804	41,256	1,622,223
(D) 資本的支出		11,530	—	69,712
(E) NCF = (C) - (D)		19,273	41,256	1,552,510
(F) 減価償却費		8,044	14,255	386,572
(G) 賃貸事業損益 = (C) - (F)		22,759	27,001	1,235,651

(二) 個別信託不動産の価格及び投資比率

平成19年6月30日現在における各信託不動産の価格及び投資比率の概要は以下の通りです。

- ・ 「投資比率」欄には、取得価格の合計に対する各取得価格の割合を記載しており小数第2位以下を四捨五入しています。
- ・ 「鑑定評価額」欄には、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成19年6月30日を価格時点とする不動産鑑定士による調査価格を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

投資対象エリア	物件番号	不動産の名称	取得価格 (百万円) (注)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注)	価格時点	取得時期
都心主要7区	P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,930	8.6	5,140	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	P-2	アルティスコート島津山	2,860	5.0	3,010	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	P-3	アルティスコート中目黒	1,730	3.0	1,880	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	P-4	アパートメント弦巻	1,229	2.1	1,292	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	P-5	クレストコート麻布十番	1,987	3.5	2,073	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,690	2.9	1,840	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	P-7	アルティスコート池尻大橋	1,230	2.1	1,340	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	P-9	アルティスコート下落合	1,450	2.5	1,500	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	P-10	スペーシア九段下	2,270	4.0	2,441	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	P-11	チェスターハウス九段下	865	1.5	876	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	P-12	アルティスコート幡ヶ谷	1,130	2.0	1,160	平成19年6月30日	平成18年4月14日
	P-13	フェルトベルク	1,563	2.7	1,600	平成19年6月30日	平成18年11月1日
	P-14	アルティスコート都立大学	643	1.1	646	平成19年6月30日	平成18年11月15日
	P-15	アルティスコート桜上水	1,120	2.0	1,170	平成19年6月30日	平成19年4月12日
都心部	C-1	アルティスコート三越前	1,920	3.3	2,170	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	C-2	アルティスコート蒲田	2,640	4.6	2,870	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	C-3	アルティスコート池袋	1,520	2.7	1,590	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	C-5	アルティスコート本郷	1,680	2.9	1,850	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	C-6	アルティスコート浅草橋	1,060	1.8	1,170	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	C-7	メゾンエクレール江古田	953	1.7	956	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	C-8	アルティスコート上野御徒町	3,160	5.5	3,420	平成19年6月30日	平成18年3月20日
	C-9	アルティスコート文京本郷	1,623	2.8	1,650	平成19年6月30日	平成18年3月1日
	C-10	アルティスコート両国	913	1.6	967	平成19年6月30日	平成18年9月1日
	C-11	アルティスコート東銀座	5,251	9.1	5,320	平成19年6月30日	平成19年4月12日
	C-12	アプレパークス上野	860	1.5	886	平成19年6月30日	平成19年5月8日
	C-15	レジデンス大山	1,490	2.6	1,490	平成19年6月30日	平成19年5月31日

投資 対象 エリア	物件 番号	不動産の名称	取得価格 (百万円) (注)	投資 比率 (%)	鑑定評価額 (百万円) (注)	価格時点	取得時期
首都 圏	◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	6.0	3,555	平成19年6月30日	平成18年3月30日
	S-2	チェスターハウス川口	770	1.3	778	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	S-3	ストックマンション柏	545	1.0	511	平成19年6月30日	平成18年11月28日
政令 指定 都市	R-1	ピアレージュF	610	1.1	672	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	R-2	ロイヤル西本町	560	1.0	619	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	2.9	1,733	平成19年6月30日	平成17年11月25日
	R-6	オ・ドミール南郷街	827	1.4	818	平成19年6月30日	平成17年11月22日
	R-7	アルティス東桜	1,290	2.2	1,360	平成19年6月30日	平成18年11月21日
合計			57,463	100.0	60,355	—	—

(注) 各信託不動産の「取得価格」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、各信託不動産の「取得価格」又は「鑑定評価額」を合算しても、上記表中の「合計」と必ずしも一致しません。

(ホ) 個別信託不動産の当期末帳簿価格の内訳

平成19年6月30日現在における各信託不動産の帳簿価格の内訳は下表のとおりです。下表については以下の方針に従い記載しています。

- ・ 「デューデリジェンス関連費用」欄には、不動産鑑定評価報告書取得費用、エンジニアリング・レポート取得費用、地震PML評価報告書取得費用、弁護士費用等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「運用会社報酬」欄には、本投資法人と資産運用委託契約を締結しているADインベストメント・マネジメント株式会社に対して支払った取得報酬額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「仲介手数料」欄には、本投資法人が各信託不動産を取得するに際して仲介会社に対して支払った仲介手数料等を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「公租公課」欄には、本投資法人が各信託不動産の売買に関して締結した受益権譲渡契約書に基づき売主に対して支払った未経過固定資産税等相当額の精算額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「その他」欄には、主に、本投資法人が各信託不動産の取得に関連して支払った諸費用を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「資本的支出累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成19年6月30日までに計上した資本的支出の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。
- ・ 「減価償却累計額」欄には、各信託不動産について、本投資法人が取得した日から平成19年6月30日までに計上した減価償却費の累計額を記載しており、千円未満を切り捨てています。

(単位：千円)

物件番号	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5
不動産の名称	アルティスコート 赤坂桜町	アルティス 島津山	アルティス 中目黒	アパートメント弦巻	クレストコート 麻布十番
(A) 取得価格	4,930,000	2,860,000	1,730,000	1,229,000	1,987,000
信託土地 信託建物	3,090,000 1,840,000	1,570,000 1,290,000	880,000 850,000	741,000 488,000	1,266,000 721,000
(B) 建物消費税	92,000	64,500	42,500	24,400	36,050
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	5,022,000	2,924,500	1,772,500	1,253,400	2,023,050
(D) デューデリジェンス関連 費用	4,107	2,913	2,155	2,035	2,344
(E) 運用会社報酬	15,529	9,009	5,449	3,871	6,259
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	334	416	140	162	651
(H) その他	175	257	209	△1,517	149
(I) 資本的支出累計額	2,677	663	154	1,316	23,869
(J) 減価償却累計額	128,462	97,801	59,264	18,726	27,727
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	4,916,361	2,839,959	1,721,345	1,240,542	2,028,595

物件番号	P-6	P-7	P-9	P-10	P-11
不動産の名称	アルティス 渋谷代官山	アルティス 池尻大橋	アルティス 下落合	スペーシア 九段下	チェスターハウス 九段下
(A) 取得価格	1,690,000	1,230,000	1,450,000	2,270,000	865,700
信託土地 信託建物	1,091,000 599,000	577,000 653,000	703,000 747,000	1,143,000 1,127,000	434,700 431,000
(B) 建物消費税	29,950	32,650	37,350	56,350	21,550
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	1,719,950	1,262,650	1,487,350	2,326,350	887,250
(D) デューデリジェンス関連 費用	2,540	2,563	2,494	2,254	2,150
(E) 運用会社報酬	5,323	3,874	4,567	7,150	2,726
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	364	175	392	252	79
(H) その他	123	118	120	152	380
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	—	304
(J) 減価償却累計額	21,155	23,074	26,386	42,780	16,412
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	1,707,147	1,246,307	1,468,538	2,293,378	876,478

物件番号	P-12	P-13	P-14	P-15	C-1
不動産の名称	アルティス 幡ヶ谷	フェルトベルク	アルティス 都立大学	アルティス 桜上水	アルティス 三越前
(A) 取得価格	1,130,000	1,563,000	643,000	1,120,000	1,920,000
信託土地 信託建物	729,000 401,000	1,100,000 463,000	313,000 330,000	670,000 450,000	959,000 961,000
(B) 建物消費税	20,050	23,150	16,500	22,500	48,050
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	1,150,050	1,586,150	659,500	1,142,500	1,968,050
(D) デューデリジェンス関連 費用	2,846	6,717	3,598	3,094	2,291
(E) 運用会社報酬	3,559	16,411	6,751	11,760	6,048
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	1,703	869	168	1,559	352
(H) その他	2,754	1,259	637	709	124
(I) 資本的支出累計額	—	2,744	—	—	—
(J) 減価償却累計額	10,580	8,984	4,648	2,375	61,278
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	1,150,333	1,605,168	666,007	1,157,247	1,915,588

(単位：千円)

物件番号	C-2	C-3	C-5	C-6	C-7
不動産の名称	アルティス蒲田	アルティス池袋	アルティス本郷	アルティス 浅草橋	メゾンエクレーレ 江古田
(A) 取得価格	2,640,000	1,520,000	1,680,000	1,060,000	953,900
信託土地 信託建物	1,099,000 1,541,000	840,000 680,000	998,000 682,000	409,000 651,000	643,900 310,000
(B) 建物消費税	77,050	34,000	34,100	32,550	15,500
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	2,717,050	1,554,000	1,714,100	1,092,550	969,400
(D) デューデリジェンス関連 費用	2,805	2,521	2,955	2,600	1,974
(E) 運用会社報酬	8,316	4,788	5,292	3,339	3,004
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	—
(G) 公租公課	514	409	310	204	330
(H) その他	132	127	△392	△181	149
(I) 資本的支出累計額	241	—	—	—	38,638
(J) 減価償却累計額	85,592	24,019	24,084	23,005	15,400
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	2,643,468	1,537,827	1,698,180	1,075,506	998,096

物件番号	C-8	C-9	C-10	C-11	C-12
不動産の名称	アルティス 上野御徒町	アルティス 文京本郷	アルティス 両国	アルティス 東銀座	アプレバークス 上野
(A) 取得価格	3,160,000	1,623,358	913,000	5,251,000	860,000
信託土地 信託建物	1,480,000 1,680,000	870,530 752,828	473,000 440,000	3,631,000 1,620,000	340,000 520,000
(B) 建物消費税	84,000	37,641	22,000	81,000	26,000
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	3,244,000	1,661,000	935,000	5,332,000	886,000
(D) デューデリジェンス関連 費用	4,337	3,790	2,984	4,164	3,441
(E) 運用会社報酬	9,954	5,113	9,586	55,135	9,030
(F) 仲介手数料	—	51,135	—	—	—
(G) 公租公課	3,167	1,585	467	2,972	574
(H) その他	3,566	2,667	2,770	842	661
(I) 資本的支出累計額	—	—	—	—	—
(J) 減価償却累計額	47,251	21,853	7,746	8,520	1,828
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	3,217,773	1,703,438	943,062	5,386,595	897,878

物件番号	C-15	◆S-1	S-2	S-3	R-1
不動産の名称	レジデンス 大山	日吉台学生 ハイツ	チェスターハウス 川口	ストーク マンション柏	ピアレージュF
(A) 取得価格	1,490,000	3,420,000	770,600	545,500	610,000
信託土地 信託建物	890,000 600,000	2,084,000 1,336,000	434,600 336,000	255,500 290,000	170,000 440,000
(B) 建物消費税	30,000	66,800	16,800	14,500	22,000
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	1,520,000	3,486,800	787,400	560,000	632,000
(D) デューデリジェンス関連 費用	3,541	3,907	2,163	3,439	1,455
(E) 運用会社報酬	15,645	10,773	2,427	5,727	1,921
(F) 仲介手数料	46,935	—	—	5,727	—
(G) 公租公課	3,445	9,941	421	301	367
(H) その他	3,776	3,649	159	4,360	118
(I) 資本的支出累計額	—	(注1) 71,962	312	—	—
(J) 減価償却累計額	2,974	102,070	16,007	4,913	16,736
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	1,590,369	3,484,963	776,878	574,643	619,125

(注1) ファイナンス・リースに該当するリース資産の売買処理に伴う金額(8,422千円)を含みます。

物件番号	R-2	R-3	R-6	R-7	合計
不動産の名称	ロイヤル西本町	イトービ 京都学生会館	オ・ドミール 南郷街	アルティス 東桜	
(A) 取得価格	560,000	1,671,000	827,700	1,290,000	57,463,758
信託土地	139,000	687,000	366,700	500,000	31,577,930
信託建物	421,000	984,000	461,000	790,000	25,885,828
(B) 建物消費税	21,050	49,200	23,050	39,500	1,294,291
(C) 税込取得価格＝(A)＋(B)	581,050	1,720,200	850,750	1,329,500	58,758,050
(D) デューデリジェンス関連 費用	2,185	2,111	2,033	3,431	99,954
(E) 運用会社報酬	1,764	5,263	2,607	13,545	281,525
(F) 仲介手数料	—	—	—	—	103,797
(G) 公租公課	299	1,062	928	205	35,132
(H) その他	114	1,923	301	722	31,127
(I) 資本的支出累計額	—	4,967	32,134	—	179,987
(J) 減価償却累計額	16,035	40,357	25,815	19,006	1,052,877
(K) 当期末帳簿価格 ＝(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋ (G)＋(H)＋(I)－(J)	569,379	1,695,171	862,938	1,328,397	58,436,697

(へ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

平成19年6月30日現在保有する信託不動産において、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下の通りです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市白石区)	エントランス・居室改 修等	自 平成19年10月 至 平成19年11月	22	—	—
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	エントランス改修等	自 平成19年8月 至 平成19年10月	16	—	—
ストークマンション柏 (千葉県柏市)	内外部等修繕工事等	自 平成19年9月 至 平成19年10月	8	—	—
合計			46	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

b. 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で69百万円であり、当期中の修繕費47百万円とあわせ、合計116百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
日吉台学生ハイツ (神奈川県横浜市)	個室・食堂改修等	自 平成19年 1 月 至 平成19年 5 月	30
クレストコート麻布十番 (東京都港区)	エントランス改修・トイレ交換等	自 平成19年 1 月 至 平成19年 6 月	20
オ・ドミール南郷街 (北海道札幌市白石区)	居室改修等	自 平成19年 5 月 至 平成19年 6 月	11
その他の不動産	ゴミ置場整備、防犯カメラ設置、エアコン・給湯器更新等		7
合計			69

(注1) 百万円未満を切り捨てています。従って、記載されている各数値の合計は上記表中の「合計」額と必ずしも一致しません。

c. 修繕積立金

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、修繕積立金を期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てております。

営業期間	第2期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30日
前期末積立金残高	73百万円	103百万円
当期積立額	71百万円	75百万円
当期積立金取崩額	41百万円	44百万円
次期繰越額	103百万円	135百万円

(注) 百万円未満を切り捨てています。従って、記載されている各数値により算出される次期繰越額は上記表中の「次期繰越額」と必ずしも一致しません。

(ト) 賃貸借状況の概要

平成19年 6 月30日現在における各信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

- 「賃貸面積」欄には、平成19年 6 月30日現在、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別（以下で定義します。以下同じです。）がパス・スルー型の場合には、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記載しており、原則としてマスターリース会社（マスターリース契約における貸借人をいいます。以下同じです。）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に基づいています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない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、竣工図面等に基づき記載しています。マスターリース種別が賃料保証型の場合には賃料保証対象となっている面積を記載しています。なお、本書において「エンド・テナント」とはマスターリース会社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。また、「マスターリース契約」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約をいいます。

- ・ 「テナントの総数」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。
- ・ 「賃貸戸数」欄には、平成19年6月30日現在、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。
- ・ 「マスターリース種別」は、平成19年6月30日現在を基準として、マスターリース契約において、エンド・テナントが支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としています。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保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
- ・ 「月額賃料」欄には、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、平成19年6月30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附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附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」欄には、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、平成19年6月30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19年6月30日時点における残高の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。なお、駐車場の敷金・保証金等を除き、また、返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成19年6月30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19年6月30日における残高を記載し、千円未満を切り捨てています。

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率 (%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
P-1	アルティスコート赤坂桜町	4,602.70	4,516.60	1	111	108	98.1	パス・スルー型	22,888	53,552
P-2	アルティスコート島津山	3,474.37	3,281.65	1	115	110	94.5	パス・スルー型	14,008	23,562
P-3	アルティスコート中目黒	1,694.18	1,694.18	1	88	88	100.0	賃料保証型	8,184	8,184
P-4	アパートメンツ弦巻	1,769.67	1,769.67	1	28	28	100.0	パス・スルー型	6,254	12,730
P-5	クレストコート麻布十番	1,986.76	1,944.56	1	44	43	97.9	パス・スルー型	9,422	18,975
P-6	アルティスコート渋谷代官山	1,654.29	1,467.64	1	50	44	88.7	パス・スルー型	7,739	23,326

物件 番号	不動産の名称	賃貸可能 面積(㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント の総数	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸戸数 (戸)	期末 稼働率 (%)	マスター リース種別	月額賃料 (千円)	敷金・ 保証金等 (千円)
P-7	アルティス池尻大橋	1,423.38	1,423.38	1	42	42	100.0	パス・スルー型	6,714	7,192
P-9	アルティス下落合	2,430.20	2,017.65	1	44	37	83.0	パス・スルー型	6,824	13,972
P-10	スペーシア九段下	2,845.89	2,809.96	1	86	85	98.7	パス・スルー型 (注1)	11,898	15,181
P-11	チェスターハウス九段下	1,011.10	966.53	1	23	22	95.6	パス・スルー型	4,226	10,005
P-12	アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1,028.54	1	35	32	91.0	パス・スルー型	5,094	22,724
P-13	フェルトベルク	2,528.10	2,236.64	1	47	42	88.5	パス・スルー型	7,466	17,181
P-14	アルティス都立大学	737.91	737.91	1	18	18	100.0	パス・スルー型	3,206	6,333
P-15	アルティス桜上水	1,201.37	1,201.37	1	39	39	100.0	パス・スルー型	5,728	10,814
C-1	アルティス三越前	2,552.07	2,409.14	1	105	100	94.4	パス・スルー型	10,193	19,797
C-2	アルティス蒲田	4,110.54	3,923.96	1	166	160	95.5	パス・スルー型	14,942	26,219
C-3	アルティス池袋	2,207.63	2,207.63	1	60	60	100.0	賃料保証型	7,439	—
C-5	アルティス本郷	2,165.35	2,165.35	1	65	65	100.0	賃料保証型	8,243	—
C-6	アルティス浅草橋	1,816.14	1,816.14	1	47	47	100.0	パス・スルー型	6,276	13,172
C-7	メゾンエクレール江古田	1,591.71	1,523.43	1	93	89	95.7	パス・スルー型	5,802	9,931
C-8	アルティス上野御徒町	4,009.27	4,009.27	1	127	127	100.0	賃料保証型 (注2)	15,878	45,160
C-9	アルティス文京本郷	1,960.40	1,830.80	1	70	67	93.4	パス・スルー型 (注3)	7,778	7,059
C-10	アルティス両国	1,378.84	1,335.38	1	48	46	96.8	パス・スルー型	4,916	10,008
C-11	アルティス東銀座	4,871.02	4,871.02	1	169	169	100.0	賃料保証型	22,112	23,342
C-12	アプレパルクス上野	1,184.44	1,142.20	1	41	40	96.4	パス・スルー型	4,408	6,541
C-15	レジデンス大山	3,383.10	3,094.80	1	59	54	91.5	パス・スルー型	9,021	18,120
◆S-1	日吉台学生ハイツ	8,552.00	8,552.00	1	920	920	100.0	賃料保証型	28,892	—
S-2	チェスターハウス川口	2,023.11	1,918.95	1	39	37	94.9	パス・スルー型	4,356	10,744
S-3	ストックマンション柏	1,794.44	1,585.01	1	26	23	88.3	パス・スルー型	3,101	6,477
R-1	ピアレージュF	1,253.80	1,177.30	1	50	47	93.9	パス・スルー型	3,600	4,620
R-2	ロイヤル西本町	1,195.10	1,099.24	1	50	46	92.0	パス・スルー型	3,297	4,600
R-3	イトピア京都学生会館	3,714.11	3,714.11	1	154	154	100.0	賃料保証型	9,933	15,400
R-6	オ・ドミール南郷街	4,535.26	4,535.26	1	68	68	100.0	賃料保証型	5,529	—
R-7	アルティス東桜	3,084.03	2,877.12	1	91	85	93.3	パス・スルー型	7,409	3,343
合計		85,872.00	82,884.39	34	3,218	3,142	96.5		302,785	468,266

(注1) 全86戸中64戸については、マスターリース会社よりテナントに一括転貸しています。

(注2) 店舗部分は、パス・スルー型となっています。

(注3) シングル・タイプ住戸(49戸)については賃料保証型となっています。

(チ) 稼働率の推移

信託不動産に係る稼働率の推移は以下の通りです。

投資対象 エリア	稼働率							
	平成17年 11月末日	平成17年 12月末日	平成18年 1月末日	平成18年 2月末日	平成18年 3月末日	平成18年 4月末日	平成18年 5月末日	平成18年 6月末日
都心主要7区	95.3	95.4	94.0	96.3	94.9	95.8	94.7	94.9
都心部（都心主要7区を除く 東京23区）	99.0	98.8	99.1	99.5	95.7	95.6	95.9	96.4
首都圏（東京23区を除く）	94.9	94.9	94.9	94.9	99.0	99.0	99.0	100.0
政令指定都市及びこれに準 ずる都市	98.1	98.4	98.5	97.2	95.9	95.3	96.1	96.9
全体	97.0	97.0	96.5	97.3	95.9	96.1	96.0	96.5

投資対象 エリア	稼働率							
	平成18年 7月末日	平成18年 8月末日	平成18年 9月末日	平成18年 10月末日	平成18年 11月末日	平成18年 12月末日	平成19年 1月末日	平成19年 2月末日
都心主要7区	95.1	96.1	96.4	95.8	95.4	96.8	96.4	96.6
都心部（都心主要7区を除く 東京23区）	96.7	97.1	99.0	96.8	99.0	98.7	98.9	99.2
首都圏（東京23区を除く）	100.0	99.0	99.0	100.0	99.6	99.0	99.2	99.0
政令指定都市及びこれに準 ずる都市	98.2	97.0	98.0	98.2	98.1	97.0	96.4	96.1
全体	96.9	97.0	97.9	97.2	97.6	97.7	97.5	97.5

投資対象 エリア	稼働率			
	平成19年 3月末日	平成19年 4月末日	平成19年 5月末日	平成19年 6月末日
都心主要7区	94.4	93.0	93.5	95.1
都心部（都心主要7区を除く 東京23区）	98.9	98.5	96.9	97.1
首都圏（東京23区を除く）	98.4	97.2	96.1	97.5
政令指定都市及びこれに準 ずる都市	96.5	94.4	95.5	97.2
全体	96.7	95.5	95.4	96.5

(注) 「稼働率」には、各投資対象エリアに存する信託不動産の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、稼働率を100%として計算しています。

(リ) 不動産鑑定評価書の概要

平成19年6月30日現在における各信託不動産の不動産鑑定評価書の概要は以下の通りです。

- ・ 「不動産鑑定評価書の概要」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どまります。
- ・ 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法若しく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。

物件 番号	不動産の名称	鑑定 会社 (注)	当期末 帳簿 価格 (百万円)	第3期末調査								
				鑑定評価額(百万円)			収益還元法					原価法
				計	土地	建物	直接 還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	積算 価格 (百万円)
P-1	アルティスコート 赤坂桜町	①	4,916	5,140	3,720	1,420	5,200	4.6	5,070	4.4	4.8	4,980
P-2	アルティス島津山	①	2,839	3,010	1,960	1,050	3,040	4.8	2,980	4.6	5.0	2,910
P-3	アルティス中目黒	①	1,721	1,880	1,136	744	1,900	4.6	1,850	4.4	4.8	1,380
P-4	アパートメンツ弦巻	②	1,240	1,292	856	435	1,371	5.1	1,292	4.8	5.6	1,040
P-5	クレストコート 麻布十番	②	2,028	2,073	1,499	574	2,217	4.4	2,073	4.1	4.9	1,427
P-6	アルティス 渋谷代官山	①	1,707	1,840	1,377	463	1,860	4.6	1,820	4.4	4.8	1,700
P-7	アルティス池尻大橋	①	1,246	1,340	789	551	1,350	4.8	1,320	4.6	5.0	1,090
P-9	アルティス下落合	①	1,468	1,500	792	708	1,510	5.0	1,490	4.8	5.2	1,440
P-10	スペーシア九段下	②	2,293	2,441	1,417	1,024	2,558	4.8	2,441	4.5	5.3	1,417
P-11	チェスターハウス 九段下	②	876	876	494	381	935	4.6	876	4.3	5.1	475
P-12	アルティス幡ヶ谷	①	1,150	1,160	815	345	1,170	4.8	1,150	4.6	5.0	1,040
P-13	フェルトベルク	①	1,605	1,600	1,188	412	1,620	4.9	1,580	4.7	5.1	1,600
P-14	アルティス都立大学	①	666	646	386	260	651	4.8	641	4.6	5.0	637
P-15	アルティス桜上水	①	1,157	1,170	731	439	1,180	4.9	1,160	4.7	5.1	949
C-1	アルティス三越前	①	1,915	2,170	1,270	900	2,180	4.8	2,150	4.6	5.0	1,860
C-2	アルティス蒲田	①	2,643	2,870	1,490	1,380	2,880	5.1	2,850	4.9	5.3	2,680
C-3	アルティス池袋	①	1,537	1,590	991	599	1,600	5.0	1,570	4.8	5.2	1,560
C-5	アルティス本郷	①	1,698	1,850	1,218	632	1,870	4.6	1,830	4.4	4.8	1,690
C-6	アルティス浅草橋	①	1,075	1,170	544	626	1,180	5.0	1,160	4.8	5.2	1,030

物件 番号	不動産の名称	鑑定 会社 (注)	当期末 帳簿 価格 (百万円)	第3期末調査								
				鑑定評価額(百万円)			収益還元法					原価法
				計	土地	建物	直接 還元 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	積算 価格 (百万円)
C-7	メゾンエクレーレ 江古田	②	998	956	693	263	1,007	5.5	956	5.2	6.0	625
C-8	アルティス 上野御徒町	①	3,217	3,420	1,980	1,440	3,450	4.9	3,380	4.7	5.1	2,730
C-9	アルティス文京本郷	①	1,703	1,650	899	751	1,670	4.9	1,630	4.7	5.1	1,460
C-10	アルティス両国	①	943	967	443	524	974	5.0	960	4.8	5.2	938
C-11	アルティス東銀座	①	5,386	5,320	3,430	1,890	5,340	4.6	5,290	4.4	5.0	5,100
C-12	アプレパークス上野	①	897	886	355	531	894	5.0	878	4.8	5.2	578
C-15	レジデンス大山	①	1,590	1,490	962	528	1,510	5.3	1,470	5.2	5.6	1,480
◆S-1	日吉台学生ハイツ	②	3,484	3,555	2,526	1,029	3,438	7.6	3,555	7.3	8.1	2,543
S-2	チェスターハウス 川口	②	776	778	485	293	818	5.6	778	5.3	6.1	587
S-3	ストックマンション柏	①	574	511	206	305	515	5.5	506	5.3	5.7	541
R-1	ピアレージュF	①	619	672	233	439	676	5.2	668	5.0	5.4	588
R-2	ロイヤル西本町	①	569	619	192	427	625	5.3	612	5.1	5.5	538
R-3	イトーピア 京都学生会館	②	1,695	1,733	846	886	1,847	5.4	1,733	5.1	5.9	1,487
R-6	オ・ドミール南郷街	②	862	818	461	357	854	6.3	818	6.0	6.8	861
R-7	アルティス東桜	①	1,328	1,360	433	927	1,360	5.3	1,350	5.0	5.5	1,400
合計			58,436	60,355	36,819	23,535	61,250	—	59,889	—	—	52,363

(注)「鑑定会社」は、それぞれ以下のとおりです。

- ① 財団法人日本不動産研究所
- ② 株式会社中央不動産鑑定所

(ヌ) ポートフォリオの分散状況

平成19年6月30日現在における本投資法人の投資不動産物件のポートフォリオの分散状況は、以下の通りです。

a. 地域別分散状況（注1）

投資対象エリア (注2)	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
都心主要7区	14	24,697	43.0
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	12	23,071	40.2
首都圏（東京23区を除く）	3	4,736	8.2
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5	4,958	8.6
合計	34	57,463	100.0

(注1)「取得価格」は、「投資対象エリア」毎に取得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「取得価格」を合算しても上記表中の「合計」と必ずしも一致しません。

(注2)「投資対象エリア」の各エリアの定義は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象エリア」をご参照下さい。

(注3) 投資比率については、ポートフォリオ全体の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第2位以下を四捨五入

して記載しています。

b. 築年数別分散状況

築年数	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1年以下	4	7,874	13.7
1年超5年以下	19	34,572	60.2
5年超10年以下	5	5,992	10.4
10年超	6	9,025	15.7
合計	34	57,463	100.0

(注1) 「取得価格」は、「築年数」毎に取得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「取得価格」を合算しても上記表中の「合計」と必ずしも一致しません。

(注2) 投資比率については、ポートフォリオ全体の合計額に対するそれぞれの取得価格の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 取得価格に基づき加重平均した平均築年数は、当期末現在6.1年です(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)。

c. 住戸タイプ別分散状況

住戸タイプ (注1)	戸数	賃貸可能面積 (㎡)	投資比率 (%)
シングル・タイプ	1,191	27,005.83	31.4
コンパクト・タイプ	935	37,977.98	44.2
ファミリー・タイプ	157	10,612.53	12.4
ラージ・タイプ	1	188.94	0.2
ドミトリー・タイプ	920	8,552.00	10.0
その他	14	1,534.72	1.8
合計	3,218	85,872.00	100.0

(注1) 「住戸タイプ」の各タイプの定義は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 住戸タイプ」をご参照下さい。

(注2) 投資比率については、ポートフォリオ全体の合計額に対するそれぞれの賃貸可能面積の割合を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(ル) マスターリース会社、サブリース会社、PM会社の一覧

本投資法人では、一部の賃料保証型物件についてマスターリース会社よりサブリース会社に一括サブリースすると共に、各信託不動産の立地及び物件特性等に応じて、一部の物件については適切な業者にPM業務を再委託しています。平成19年6月30日現在、各信託不動産におけるサブリース会社、PM会社は以下のとおりです。

物件 番号	不動産の名称	マスター リース 会社	サブリース 会社 (注1)	PM会社
P-1	アルティスコート赤坂桜町	伊藤忠 アーバン コミュニティ 株式会社	—	三井不動産住宅リース株式会社
P-2	アルティスコート島津山		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-3	アルティスコート中目黒		株式会社ジェイ・エス・ビー	株式会社ジェイ・エス・ビー
P-4	アパートメンツ弦巻		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-5	クレストコート麻布十番		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-6	アルティスコート渋谷代官山		—	株式会社長谷工ライブネット
P-7	アルティスコート池尻大橋		—	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
P-9	アルティスコート下落合		—	株式会社長谷工ライブネット
P-10	スペーシア九段下		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-11	チェスターハウス九段下		—	株式会社ジョイント・アセットマネジメント
P-12	アルティスコート幡ヶ谷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
P-13	フェルトパルク		—	東京建物不動産販売株式会社
P-14	アルティスコート都立大学		—	東急リロケーションサービス株式会社
P-15	アルティスコート桜上水		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-1	アルティスコート三越前		—	スターツアメニティー株式会社(注2)
C-2	アルティスコート蒲田		—	株式会社長谷工ライブネット
C-3	アルティスコート池袋		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-5	アルティスコート本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-6	アルティスコート浅草橋		—	三井不動産住宅リース株式会社
C-7	メゾンエクレーレ江古田		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-8	アルティスコート上野御徒町		スターツアメニティー株式会社	スターツアメニティー株式会社
C-9	アルティスコート文京本郷		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
C-10	アルティスコート両国		—	株式会社長谷工ライブネット
C-11	アルティスコート東銀座		株式会社ジョイント・レント	株式会社ジョイント・レント
C-12	アプレパルクス上野		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
◆S-1	日吉台学生ハイツ		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
S-2	チェスターハウス川口		—	株式会社長谷工ライブネット
S-3	ストックマンション柏		—	株式会社長谷工ライブネット
R-1	ピアレージュF		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-2	ロイヤル西本町		—	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
R-3	イトーピア京都学生会館		コープ総合リビング株式会社	コープ総合リビング株式会社
R-6	オ・ドミール南郷街		株式会社エッセ	株式会社エッセ
R-7	アルティスコート東桜		—	エスピーエーマネジメント株式会社
C-15	レジデンス大山	株式会社 ノエル(注3)	—	スターツアメニティー株式会社(注4)

- (注1) サブリース会社が存在しない場合（マスターリース会社がエンド・テナントに対し直接賃貸している場合）、サブリース会社の欄を「ー」として記載しています。
- (注2) 平成20年1月31日まではスターツアメニティー株式会社がPM会社ですが、平成20年2月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変更予定です。
- (注3) 平成19年7月31日までは株式会社ノエルがマスターリース会社ですが、平成19年8月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変わっております。
- (注4) 平成19年7月31日まではスターツアメニティー株式会社がPM会社ですが、平成19年8月1日より伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に変わっております。

(ヲ) 主要テナントに関する情報

a. 主要なテナントの一覧

平成19年6月30日現在における各信託不動産に係る主要テナントは以下の通りです。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、全ての信託不動産において伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「マスターリース会社」といいます。）に対しマスターリース兼PM業務を一括委託する方針としています。

- 「賃貸比率」欄には、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める各信託不動産の賃貸面積の割合を記載し、小数第2位以下を四捨五入しています。
- 「年間賃料」欄には、各信託不動産について、各テナント又はエンド・テナントとの間で平成19年6月30日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を12倍した金額を記載し、千円未満を切り捨てています。したがって、下記表中の各信託不動産の「年間賃料」を合算しても下記表中の「主要テナントの合計」や「ポートフォリオ全体」の数値と必ずしも一致しません。

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積 (㎡) (注)	賃貸比率 (%)	年間賃料 (千円)
伊藤忠アーバン コミュニティ 株式会社	不動産 管理業	日吉台学生ハイツ	8,552.00	10.0	346,704
		アルティス東銀座	4,871.02	5.7	265,345
		アルティスコート赤坂松町	4,602.70	5.4	274,659
		オ・ドミール南郷街	4,535.26	5.3	66,359
		アルティス蒲田	4,110.54	4.8	179,304
		アルティス上野御徒町	4,009.27	4.7	190,543
		イトーピア京都学生会館	3,714.11	4.3	119,196
		アルティス島津山	3,474.37	4.0	168,096
		アルティス東桜	3,084.03	3.6	88,917
		スペーシア九段下	2,845.89	3.3	142,776
		アルティス三越前	2,552.07	3.0	122,316
		フェルトバルク	2,528.10	2.9	89,599
		アルティス下落合	2,430.20	2.8	81,888
		アルティス池袋	2,207.63	2.6	89,274
		アルティス本郷	2,165.35	2.5	98,926
		チェスターハウス川口	2,023.11	2.3	52,272
		クレストコート麻布十番	1,986.76	2.3	113,064
		アルティス文京本郷	1,960.40	2.3	93,344

テナントの名称	業種	不動産の名称	賃貸面積 (㎡) (注)	賃貸比率 (%)	年間賃料 (千円)
伊藤忠アーバン コミュニティ 株式会社	不動産 管理業	アルティス浅草橋	1,816.14	2.1	75,312
		ストークマンション柏	1,794.44	2.1	37,218
		アパートメンツ弦巻	1,769.67	2.1	75,054
		アルティス中目黒	1,694.18	2.0	98,208
		アルティス渋谷代官山	1,654.29	1.9	92,874
		メゾンエクレール江古田	1,591.71	1.8	69,624
		アルティス池尻大橋	1,423.38	1.6	80,574
		アルティス両国	1,378.84	1.6	58,992
		ピアレージュF	1,253.80	1.5	43,208
		アルティス桜上水	1,201.37	1.4	68,736
		ロイヤル西本町	1,195.10	1.4	39,571
		アブレパークス上野	1,184.44	1.4	52,896
		アルティス幡ヶ谷	1,129.72	1.3	61,128
		チェスターハウス九段下	1,011.10	1.2	50,718
		アルティス都立大学	737.91	0.9	38,472
主要テナントの合計			82,488.90	96.1	3,525,171
ポートフォリオ全体			85,872.00	—	3,633,423

(注) 「賃貸面積」欄には、各信託不動産につき、マスターリース会社と信託受託者との間で締結されているマスターリース契約に基づき、マスターリース会社に賃貸している面積を記載しています。

ｂ．主要なテナントへの賃貸条件

平成19年6月30日現在における各信託不動産に係る主要テナントへの賃貸条件は以下の通りです。なお、本投資法人又は信託受託者は、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から敷金・保証金等を収受していません。

テナントの名称	業種	不動産の名称	契約満了日	契約更改の方法
伊藤忠アーバン コミュニティ 株式会社	不動産 管理業	日吉台学生ハイツ	平成23年3月31日	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続され、その後も同様とする。
		アルティス東銀座	平成29年2月28日	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による別段の意思表示をしない場合には、同一条件により更に1年間継続され、その後も同様とする。
		アルティスコート赤坂桜町	平成22年11月30日	
		オ・ドミール南郷街	平成22年11月30日	
		アルティス上野御徒町	平成23年3月31日	
		イトーピア京都学生会館	平成22年11月30日	
		アルティス東桜	平成23年10月31日	
		フェルトベルク	平成23年10月31日	
		アルティス下落合	平成22年11月30日	
		アルティス池袋	平成22年11月30日	
		アルティス本郷	平成22年11月30日	
		チェスターハウス川口	平成22年11月30日	
		クレストコート麻布十番	平成22年11月30日	
		アルティス文京本郷	平成28年3月1日	
		アルティス浅草橋	平成22年11月30日	
		ストックマンション柏	平成23年11月30日	
		アパートメンツ弦巻	平成22年11月30日	
		アルティス渋谷代官山	平成22年11月30日	
		メゾンエクレーレ江古田	平成22年11月30日	
		アルティス池尻大橋	平成22年11月30日	
		アルティス両国	平成23年8月31日	
		ピアレージュF	平成22年11月30日	
		アルティス桜上水	平成20年4月30日	
		ロイヤル西本町	平成22年11月30日	
		アブレパークス上野	平成29年2月28日	
		アルティス幡ヶ谷	平成23年3月31日	
		チェスターハウス九段下	平成22年11月30日	
		アルティス都立大学	平成23年11月30日	
		アルティス蒲田	平成22年11月30日	信託期間の延長に合わせ延長するものとする。
		アルティス島津山	平成22年11月30日	
		スペーシア九段下	平成22年11月30日	
		アルティス三越前	平成22年11月30日	
		アルティス中目黒	平成22年11月30日	

(注) 平成19年6月30日現在、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金等は預託されていませんが、

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はエンド・テナントから敷金・保証金等を受領しています（ただし、各エンド・テナントのうち、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が賃貸人となることに同意していないエンド・テナント等については当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金等は信託受託者の勘定で保管されています。）。

(ワ) 主要な信託不動産に関する情報

本投資法人が保有する信託不動産のうち、第3期の不動産賃貸事業収入が全信託不動産の不動産賃貸事業収入の合計額の10%以上を占める物件は、ありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

各計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口の1口当たり純資産額は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口の1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成18年6月30日)	52,109 (51,346)	25,412 (24,649)	477,673 (463,338)
第2期計算期間末 (平成18年12月31日)	55,946 (55,186)	25,409 (24,649)	477,622 (463,338)
第3期計算期間末 (平成19年6月30日)	67,925 (66,913)	37,275 (36,263)	490,466 (477,143)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、各計算期間末日時点における帳簿価額を使用しています。

(注2) 括弧内は分配落ち後の額です。

本投資証券が上場されている東京証券取引所における市場価格は、以下の通りです。

(本投資証券の取引所価格の推移)

各計算期間の最高・ 最低投資口価格	期	第1期	第2期	第3期
	決算年月	平成18年6月	平成18年12月	平成19年6月
	最高(円)	485,000	495,000	660,000
	最低(円)	415,000	397,000	476,000

月別最高・最低投資 口価格 及び売買高	月別	平成19年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
	最高 (円)	495,000	660,000	610,000	600,000	624,000	624,000	586,000	538,000
	最低 (円)	476,000	496,000	530,000	550,000	590,000	564,000	501,000	447,000
	売買高 (口)	3,116	9,149	13,046	5,894	8,036	5,748	5,794	5,322

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

②【分配の推移】

本投資法人の分配金総額及び1口当たり分配金は、以下の通りです。分配金は、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

計算期間	分配金総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期 自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日	762,622	14,335
第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	759,908	14,284
第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	1,012,548	13,323

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注1)	(年換算値) (注2)
第1期 自 平成17年9月12日 至 平成18年6月30日	3.0%	(5.0%)
第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	3.0%	(5.9%)
第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	3.2%	(6.5%)

(注1) 当期純利益／{(期首純資産＋期末純資産)÷2}×100

(第1期の期首は、実質的に運用を開始した平成17年11月22日時点としております。)

(注2) 実質運用期間により算出した年換算値を括弧内に記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年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
平成17年11月22日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始
平成19年4月25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	伊藤忠商事株式会社入社 調査室	—
		昭和53年4月	同 産業プラント部	
		昭和63年4月	同 海外不動産部海外不動産販売チーム長代行	
		昭和63年8月	同 海外不動産部海外不動産第四課長	
		平成元年4月	同 海外建設第一部海外建設第一課長	
		平成2年12月	同 海外不動産開発室豪州チーム長	
		平成8年7月	同 不動産事業開発部長代行	
		平成13年4月	同 建設・不動産部門長補佐	
		平成15年6月	伊豆大仁開発株式会社 代表取締役社長	
		平成17年6月	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）	
		平成17年9月	アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
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 昭和56年7月 昭和59年11月 平成4年12月 平成11年10月 平成13年6月 平成17年3月 平成17年9月 平成18年6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 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 日本エー・エム・ピー株式会社入社 財務本部長 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 株式会社ティ・ワイ・オー 監査役 （現在に至る） 株式会社花王 監査役 株式会社ドリーミュージック 取締役（非常勤） アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 （現在 に至る） 曙ブレーキ工業株式会社監査役（非常勤）（現在に至 る）	—
監督 役員	大嶋 芳樹	昭和42年10月 昭和45年4月 昭和53年4月 平成17年9月	司法試験合格 弁護士登録 赤坂総合法律事務所開設 （現在に至る） 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、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第18条第2項）。ただし、補欠として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は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

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】

該当事項はありません。

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）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場しており、同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）。

i. 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。

ii. 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 i. に掲げる資産の場合は、上記 i. 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。

iii. 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 i. に掲げる資産の場合は、上記 i. 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。

iv. 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 i. 乃至 iii. 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。

v. 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 iv. 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。

vi. 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。

vii. 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。

viii. 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

① 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。

② 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。

③ 上記に関わらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用する事ができるものとします。

ix. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 i.乃至viii.及び下記 x.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。

x. 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）。

i. 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。

ii. 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 i.に掲げる資産については上記 i.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。

(ニ) 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、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（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）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）ほか、証券取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、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。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。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

i. 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

ii. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者を募集する事ができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会で承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

iii. 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）。

- i. 投資主総会の決議
- ii. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- iii. 破産手続開始の決定
- iv. 解散を命ずる裁判
- v. 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、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、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 ②」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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。

① 資産運用会社：AD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	i. 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。 ii. 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。 iii. 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。 (i) 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。） (ii) 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 (iii) 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 iv. 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。 (i) 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 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合 v. 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。

② 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	i. 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。 ii. 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、同契約は、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	i. 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。 ii. 上記 i. 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保管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	i. 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。 ii. 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、同契約は、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	i. 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。 ii. 上記 i. 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、

③ 投資主名簿等管理人：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投資主名簿等管理人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	i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、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投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人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。 iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、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	本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議の上、契約内容を変更します。

④ 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する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、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、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（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. までの掲げる者の当該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. までの掲げる者のほか、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. までの掲げる者のほか、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）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本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す。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う投資信託委託業者、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118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. 不動産の管理の委託

f. 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。)

④ 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。

① 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。

② 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。）

③ 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。なお、利害関係者との取引規程における取引には、取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引は含まれません。

(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. 上記 a. 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。
- c. 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。
- 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。

(ニ) 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。

(へ) 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。

④ 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。

(へ) 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。

⑤ 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、投信法施行令の定めに従い、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) 利害関係人等との取引状況

第3期における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

① 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	8,721,000	4,816,000
	うち利害関係人等からの買付額 8,721,000（100.0%）	うち利害関係人等への売付額 0（0.0%）
利害関係人等との取引の内訳		
アイビー・レジデンシャル有限会社	1,120,000（12.8%）	0（0.0%）
合同会社リノセロス	5,251,000（60.2%）	0（0.0%）
合同会社ファブリクス	860,000（9.9%）	0（0.0%）
株式会社ノエル	1,490,000（17.1%）	0（0.0%）
合 計	8,721,000（100.0%）	0（0.0%）

（注1）売買金額等には、売買権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しており、公租公課及び取得に要した費用は含まれておりません。

（注2）上記4社は投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主に該当しませんが、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者を開示しております。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額（A） （千円）	利害関係人等との取引内訳		割合 （B）/（A）
		支払先	支払額（B） （千円）	
不動産売買手数料	191,475	伊藤忠商事株式会社	46,935	24.5
管理業務費	155,183	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	149,588	96.4
		伊藤忠ケーブルシステム株式会社	359	0.2
		センチュリー・リーシング・システム株式会社	2,270	1.5
水道光熱費	17,650	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	625	3.5
損害保険料	797	伊藤忠オリコ保険サービス株式会社	797	100.0
その他賃貸事業費用	21,912	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	18,238	83.2
修繕費	47,091	中央設備エンジニアリング株式会社	1,129	2.4
その他手数料	14,647	伊藤忠人事サービス株式会社	90	0.6

（注）投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、第3期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠ケーブルシステム株式会社、センチュリー・リーシング・システム株式会社、伊藤忠オリコ保険サービス株式会社、中央設備エンジニアリング株式会社及び伊藤忠人事サービス株式会社です。

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

① 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77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、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96条、第104条、第106条）

(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81条の2第2項、会社法第180条第2項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条）

(ヘ) その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

② 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。

(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ほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

(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）。ただし、当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。

(ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。また、電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までには議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項）。

(ニ) 書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第3項）。

(ホ) 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。

(ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項）。

(ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

(チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。

(リ) 本投資法人は、決算期から3ヶ月以内の日を投資主総会の日とする場合、決算期日において投資主名簿に記載又は記録されている投資主をその権利を行使することができる者とします。このほか、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予告して、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投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者として行うことができます（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項、第2項）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反する又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号）

投資主は、投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号）

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本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑨ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反す

る重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

⑩ 執行役員等解任請求権（第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑪ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の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77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡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85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、当該投資主の有する投資口に係る投資証券の所持を希望しない旨を申し出ることもできます。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わ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、資本金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. 資本金の額

本書の日付現在 300百万円

c. 事業の内容

i 投資信託委託業

ii 投資法人資産運用業

iii i 及び ii に直接関連する宅地建物取引業

iv 前各号に付帯関連する一切の業務

① 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37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)

② 株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数(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年間における資本金の額の増減

平成17年3月11日付で増資が行われ、これにより資本金の額は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、これにより資本金の額は100百万円から300百万円に増額されています。

③ 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1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、他の在任取締役

の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の氏名及び住所に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、内閣総理大臣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。

④ 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】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
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	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,200	20.00
日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目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番地1	180	3.00
住友信託銀行株式会社	大阪府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	神奈川県川崎市高津区二子五丁目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
合 計		6,000	100.00

(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
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
常務取締役 財務経理部長	服部 雅充	昭和54年4月 昭和57年11月 昭和59年4月 平成3年12月 平成8年9月 平成11年4月 平成12年11月 平成14年4月 平成15年5月 平成18年6月 平成18年9月 平成19年1月	株式会社第一勧業銀行入行 本所支店 同 東新宿支店 同 ロンドン支店 同 国際金融部プロジェクトファイナンスグループ DKBアジアリミテッド（香港）出向 副社長 株式会社第一勧業銀行 国際金融部シンジケーション グループ次長 同 投資銀行部ストラクチャードファイナンスグルー プ次長 株式会社みずほコーポレート銀行不動産ファイナンス 営業部次長 みずほ証券株式会社出向 インベストメントバンキン グプロダクツグループ統括部長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 財 務経理部担当部長 同 財務経理部長 同 入社 常務取締役財務経理部長（現在に至る）	0
取締役 資産運用部長	赤松 和人	平成3年4月 平成9年10月 平成11年4月 平成16年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成19年6月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 北海道支社建設部建設課 同 建設部建設第三チーム 同 建設・不動産部門企画統轄課長代行 同 建設部建設第一課長代行 同 建設第一部建設第一課長代行 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

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
取締役 コンプライアンス・オフィサー	山本 宏政	昭和50年 4月 昭和54年 5月 昭和57年 8月 平成 7年 4月 平成11年 1月 平成12年10月 平成13年11月 平成16年 7月 平成17年 4月 平成17年 6月 平成18年 8月 平成19年 6月	株式会社日本不動産銀行入行（現あおぞら銀行）福岡支店 同 上野支店 同 資金業務部他 同 横浜支店副支店長他 同 債券営業部副部長 同 債券営業部長 同 大阪支店大阪総務部長 同 関西支店関西総務部長 同 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー AD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 同 入社 コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー（現在に至る）	0
取締役 (非常勤)	角田 雄彦	昭和51年 4月 昭和62年12月 平成 8年 5月 平成10年 7月 平成12年 8月 平成14年 7月 平成16年 7月 平成16年11月 平成17年 6月 平成18年10月 平成18年10月	株式会社第一勧業銀行入行 神保町支店 同 ニューヨーク支店 同 日立支店支店長 同 審査部一部審査役 同 千住支店支店長 株式会社みずほ銀行 鶴見駅前支店支店長 同 業務監査部監査主任 日本土地建物株式会社出向 資産開発運用部部長 同 入社 執行役員資産開発運用部部長 同 執行役員投資事業開発部長（現在に至る） AD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
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 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 AD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） 伊藤忠都市開発株式会社 専務取締役社長補佐（現在に至る）	0

役職名	氏 名	主要略歴		所 有 株式数 (株)
取締役 (非常勤)	松 典男	昭和58年4月 平成9年3月 平成12年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年6月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部 同 建設部建設第一課 同 建設部建設第一課長 同 建設部長代行 同 大阪建設部長 同 建設第一部長（現在に至る） AD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	山口 真	昭和62年4月 平成4年4月 平成5年3月 平成8年11月 平成10年4月 平成10年10月 平成12年7月 平成15年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年5月 平成19年6月 平成19年7月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部 同 海外建設部門海外建設第三課 株式会社森本組出向（バンコック駐在） バンパコンインダストリアルパーク2出向（バンコック駐在） 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第四課 財団法人民間都市開発推進機構出向 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第二課 同 海外建設部海外開発事業室長代行（兼）法務部国際貿易管理室 同 海外建設部海外建設第二課長 同 建設第二部建設第五課長 同 金融・不動産・保険・物流事業・リスクマネジメント部 同 事業統括部 ADインベストメント・マネジメント株式会社 監査役 （現在に至る） 伊藤忠商事株式会社 事業統括部事業統括課長（現在に至る）	0

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)
経営管理部長	今村 利之	昭和54年4月 昭和59年3月 平成元年4月 平成2年4月 平成3年11月 平成6年4月 平成8年10月 平成15年4月 平成17年3月 平成17年7月 平成18年10月	ヤマハ発動機株式会社入社 株式会社オリエンテーション入社 人事部 同 大阪ファイナンスセンター主任 同 大阪ファイナンスセンター総務課長 同 大阪事業支店営業事務課長 同 仙台事業支店営業事務課長 同 不動産部課長代理 株式会社オリコエキスパート出向 営業部Ⅰ部部長 日本土地建物株式会社出向 不動産ソリューション本部資産開発運用部アセット・マネジメントグループマネージャー （日本土地建物株式会社より）ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 経営管理部部長代行 同 経営管理部長（現在に至る）	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、15名（出向者4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。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 資本関係

平成19年6月30日現在、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117条第4号乃至第6号並びに第208条関係）

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
住友信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
平成19年3月31日現在 287,517百万円
- 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
 - i 本投資法人の計算に関する事務
 - ii 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
 - iii 本投資法人の納税に関する事務
 - iv 役員会の運営に関する事務
 - v 投資主総会の運営に関する事務
 - vi その他上記に準ずる又は付随する業務
- b. 資産保管会社としての業務
 - i 資産保管に係る業務
 - ii 金銭出納管理業務

(3) 【資本関係】

平成19年6月30日現在、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 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称
みずほ信託銀行株式会社
- b. 資本金の額
平成19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投資口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、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項
- q. 前各号に掲げる委託事務に係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

平成19年6月30日現在、本投資法人の投資口を50口保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第2期計算期間（平成18年7月1日から平成18年12月31日まで）及び第3期計算期間（平成19年1月1日から平成19年6月30日まで）の財務諸表について、監査法人トーマツの監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第2期 (平成18年12月31日現在)			第3期 (平成19年6月30日現在)		
		金額（千円）		構成比	金額（千円）		構成比
(資産の部)				%			%
I 流動資産							
預金			361,149			7,909,130	
信託預金			1,274,715			1,355,555	
営業未収入金			47,251			60,957	
未収入金			1,086			4,288	
前払費用			61,142			49,187	
繰延税金資産			18			20	
未収消費税等			314			—	
その他流動資産			420			2,640	
流動資産合計			1,746,099	3.1		9,381,781	13.8
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物		25,927,799			26,949,052		
減価償却累計額		△676,748	25,251,050		△938,905	26,010,146	
信託構築物		132,785			132,396		
減価償却累計額		△11,248	121,536		△16,198	116,198	
信託機械及び装置		133,096			133,096		
減価償却累計額		△6,184	126,912		△10,491	122,605	
信託工具器具備品		389,926			396,003		
減価償却累計額		△60,654	329,272		△87,282	308,721	
信託土地			28,254,677			31,879,025	
その他		126			126		
減価償却累計額		△37	88		△56	69	
有形固定資産合計			54,083,536	96.7		58,436,767	86.0
2. 無形固定資産							
ソフトウェア			—			1,077	
無形固定資産合計			—	—		1,077	0.0
3. 投資その他の資産							
長期前払費用			73,419			53,870	
差入預託保証金			10,000			10,000	
投資その他の資産合計			83,419	0.1		63,870	0.1
固定資産合計			54,166,956	96.8		58,501,715	86.1
III 繰延資産							
投資口交付費			33,607			41,616	
繰延資産合計			33,607	0.1		41,616	0.1
資産合計			55,946,663	100.0		67,925,112	100.0

区分	注記 番号	第 2 期 (平成18年12月31日現在)			第 3 期 (平成19年 6 月30日現在)		
		金額 (千円)		構成比	金額 (千円)		構成比
(負債の部)				%			%
I 流動負債							
営業未払金			25,208			32,066	
未払金			220,263			289,909	
未払費用			39,313			39,812	
未払法人税等			937			849	
未払消費税等			—			36,782	
前受収益			311			1	
その他流動負債			26,557			13,320	
流動負債合計			312,592	0.6		412,741	0.6
II 固定負債							
長期借入金			30,200,000			30,200,000	
長期未払金			3,923			2,675	
信託預り敷金保証金			20,626			34,223	
固定負債合計			30,224,549	54.0		30,236,898	44.5
負債合計			30,537,141	54.6		30,649,640	45.1
(純資産の部)							
投資主資本							
1. 出資総額			24,649,600	44.1		36,262,894	53.4
2. 剰余金							
当期末処分利益			759,921	1.3		1,012,578	1.5
投資主資本合計			25,409,521	45.4		37,275,472	54.9
純資産合計	※ 2		25,409,521	45.4		37,275,472	54.9
負債・純資産合計			55,946,663	100.0		67,925,112	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第 2 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31 日			第 3 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月30 日		
		金額（千円）		百分比	金額（千円）		百分比
I 営業収益				%			%
賃貸事業収入	※ 1	1,724,833			1,936,342		
不動産等売却益	※ 2	76,994	1,801,828	100.0	267,833	2,204,175	100.0
II 営業費用							
賃貸事業費用	※ 1	610,545			700,691		
資産運用報酬		141,742			170,064		
資産保管委託報酬		5,361			6,352		
一般事務委託報酬		14,072			17,603		
役員報酬		1,200			1,200		
その他営業費用		67,240	840,162	46.6	47,542	943,453	42.8
営業利益			961,666	53.4		1,260,721	57.2
III 営業外収益							
受取利息		785			1,734		
受入補償金		13,000			—		
還付消費税等収入		9,888	23,673	1.3	22,866	24,601	1.0
IV 営業外費用							
支払利息		172,352			188,813		
支払補償金		13,000			—		
投資口交付費償却		11,202			13,603		
新投資口公開関連費用		—			32,615		
支払手数料		—			10,822		
融資関連費用		27,892	224,447	12.5	25,892	271,748	12.3
経常利益			760,892	42.2		1,013,574	45.9
税引前当期純利益			760,892	42.2		1,013,574	45.9
法人税、住民税及び事業税		979			1,010		
法人税等調整額		12	992	0.0	△1	1,008	0.0
当期純利益			759,900	42.2		1,012,565	45.9
前期繰越利益			21			12	
当期未処分利益			759,921			1,012,578	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

第2期（自平成18年7月1日 至平成18年12月31日）

	投資主資本（千円）			純資産合計 （千円）
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	24,649,600	762,643	25,412,243	25,412,243
当期変動額				
剰余金の分配	—	△762,622	△762,622	△762,622
当期純利益	—	759,900	759,900	759,900
当期変動額合計	—	△2,721	△2,721	△2,721
当期末残高	24,649,600	759,921	25,409,521	25,409,521

第3期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

	投資主資本（千円）			純資産合計 （千円）
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	24,649,600	759,921	25,409,521	25,409,521
当期変動額				
新投資口の発行	11,613,294	—	11,613,294	11,613,294
剰余金の分配	—	△759,908	△759,908	△759,908
当期純利益	—	1,012,565	1,012,565	1,012,565
当期変動額合計	11,613,294	252,657	11,865,951	11,865,951
当期末残高	36,262,894	1,012,578	37,275,472	37,275,472

(4) 【注記表】
(重要な会計方針)

区分	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7～46年 信託構築物 9～44年 信託機械及び装置 14～15年 信託工具器具備品 4～14年 (2) — (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同左 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 7～46年 信託構築物 9～44年 信託機械及び装置 14～15年 信託工具器具備品 3～14年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間の各計算期間で均等額を償却しております。	(1) 投資口交付費 定額法(3年)により償却しております。 なお、平成18年6月30日以前に発生した投資口交付費は3年間の各計算期間内で均等額を償却しております。 なお、平成19年3月23日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額の差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。平成19年3月23日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は430,122千円であり、引受証券会社が発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、投資口発行費用として処理されたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費が382,330千円、投資口交付費償却が47,791千円各々少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は47,791千円多く計上されております。

区分	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当計算期間において不動産の取得価額に算入した固定資産税等相当額は2,011千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当計算期間において不動産の取得価額に算入した固定資産税等相当額は8,552千円です。
4. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 同左 ヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性の評価方法 同左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、且つ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

区分	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
7. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産及び繰延資産（税務上の繰延資産を含む）、その他流動資産に係る消費税及び地方消費税の会計処理については、税込処理によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同左

(会計方針の変更)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
—	前計算期間より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日実務対応報告第19号）を適用しておりますが、当計算期間において新たに発生した投資口交付費については、計算期間数を基準とした償却方法から、月数を基準とした償却方法に変更しております。この変更による損益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
(貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書) 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」等 の一部改正するための内閣府令（内閣府令第88号）が平成 18年12月26日付で公布されたことに伴い、「投資口発行費 用」を「投資口交付費」として表示することとしました。 これに伴い損益計算書、キャッシュ・フロー計算書におい て「投資口発行費用償却」を「投資口交付費償却」として 表示することとしております。	—

(貸借対照表関係)

第2期 (平成18年12月31日現在)	第3期 (平成19年6月30日現在)
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 該当事項はありません。	1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 同左
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定 める最低純資産額 50,000千円	2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定 める最低純資産額 同左

(損益計算書関係)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 1,612,107 共益費 16,607 水道光熱費収入 2,710 駐車場収入 46,078 その他賃貸事業収入 47,329 不動産賃貸事業収益合計 1,724,833 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 135,039 修繕費 24,928 水道光熱費 15,612 公租公課 41,105 損害保険料 5,685 信託報酬 15,036 減価償却費 353,410 その他賃貸事業費用 19,727 不動産賃貸事業費用合計 610,545 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,114,287	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 1,770,590 共益費 24,294 水道光熱費収入 2,789 駐車場収入 51,610 その他賃貸事業収入 87,056 不動産賃貸事業収益合計 1,936,342 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 155,183 修繕費 47,091 水道光熱費 17,650 公租公課 50,492 損害保険料 6,129 信託報酬 16,568 減価償却費 386,572 その他賃貸事業費用 21,001 不動産賃貸事業費用合計 700,691 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,235,651
2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) (アルティス京橋) 不動産等売却収入 1,150,000 不動産等売却原価 1,069,574 その他売却費用 3,431 不動産等売却益 76,994	2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円) (スペースシア新宿) 不動産等売却収入 3,589,000 不動産等売却原価 3,154,573 その他売却費用 126,393 不動産等売却益 308,032 (ジェイド博多) 不動産等売却収入 620,000 不動産等売却原価 611,754 その他売却費用 22,207 不動産等売却損 13,962 (マインズ博多駅東) 不動産等売却収入 607,000 不動産等売却原価 611,353 その他売却費用 21,883 不動産等売却損 26,237

(投資主資本等変動計算書関係)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 53,200口	発行済投資口数 76,000口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
預金 361,149千円	預金 7,909,130千円
信託預金 1,274,715千円	信託預金 1,355,555千円
現金及び現金同等物 1,635,864千円	現金及び現金同等物 9,264,686千円

(リース取引関係)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日				第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引(借主側)				1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
(単位：千円)				(単位：千円)			
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
信託工具器具備品	10,351	2,462	7,888	信託工具器具備品	10,351	3,940	6,411
計	10,351	2,462	7,888	計	10,351	3,940	6,411
(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。				(注) 取得価額相当額の算定は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法によっています。			
②未経過リース料期末残高相当額				②未経過リース料期末残高相当額			
一年内			2,979千円	一年内			2,979千円
一年超			5,220千円	一年超			3,730千円
合計			8,200千円	合計			6,710千円
③支払リース料及び減価償却費相当額				③支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料			1,489千円	支払リース料			1,489千円
減価償却費相当額			1,477千円	減価償却費相当額			1,477千円
④減価償却費相当額の算定方法				④減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。				同左			
2. オペレーティング・リース取引(貸主側)				2. オペレーティング・リース取引(貸主側)			
未経過リース料				未経過リース料			
一年内			523,195千円	一年内			482,504千円
一年超			9,243千円	一年超			一千円
合計			532,438千円	合計			482,504千円

(有価証券関係)

第2期(自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

第3期(自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に関する取組方針 将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブを利用してヘッジ会計を行っております。 ①ヘッジ会計の方法 特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理によっているため、有効性の評価は省略しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。 (5) 取引に係るリスク管理体制 投資法人経理規定金融リスク管理方針に基づき、リスク管理を行っております。 2. 取引の時価等に関する事項 全て特例処理が適用されているため、注記を省略しております。	同左

(退職給付会計関係)

第2期（自平成18年7月1日 至平成18年12月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第3期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18千円 繰延税金資産計 18千円 (繰延税金資産の純額) 18千円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.34% その他 0.08% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%	1. 繰延税金資産の発生の原因別の内訳 (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20千円 繰延税金資産計 20千円 (繰延税金資産の純額) 20千円 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.35% その他 0.06% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10%

(持分法損益等)

第2期（自平成18年7月1日 至平成18年12月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第3期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第2期(自平成18年7月1日 至平成18年12月31日)

① 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

② 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	投資口等の所有 (被所有)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	佐藤研三	—	—	本投資法人執行役員兼ADインベストメント・マネジメント株式会社代表取締役	—	—	資産運用報酬の支払 (注1)	基本報酬	118,209 (注2)	未払金	124,119 (注3)
								インセンティブ報酬	23,532 (注2)	未払金	24,709 (注3)
								取得報酬	52,022 (注3) (注4)	—	—
						—	補償金の受取 (注5)	ADインベストメント・マネジメント株式会社からの補償金受入	13,000	—	—

(注1) 本投資法人執行役員 佐藤研三が第三者(ADインベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しております。

(注5) 補償金は資産運用委託契約に定められた条件によっております。

③ 子法人等

該当事項はありません。

④ 兄弟法人等

該当事項はありません。

第3期（自平成19年1月1日 至平成19年6月30日）

① 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

② 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	投資口等の所有 (被所有)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	佐藤研三	—	—	本投資法人執行役員兼ADインベストメント・マネジメント株式会社代表取締役	—	—	資産運用報酬の支払 (注1)	基本報酬	138,717 (注2)	未払金	145,652 (注3)
								インセンティブ報酬	31,347 (注2)	未払金	32,915 (注3)
								取得報酬	91,570 (注3) (注4)	—	—
								譲渡報酬	24,080 (注2) (注5)	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 本投資法人執行役員 佐藤研三が第三者（ADインベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 取引金額、期末残高には消費税等が含まれております。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しております。

(注5) 該当不動産等の売却益から控除しています。

③ 子法人等

該当事項はありません。

④ 兄弟法人等

該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日		第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	
1口当たり純資産額	477,622円	1口当たり純資産額	490,466円
1口当たり当期純利益	14,283円	1口当たり当期純利益	15,429円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下の通りであります。

	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
当期純利益 (千円)	759,900	1,012,565
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	759,900	1,012,565
普通投資口の期中平均投資口数 (口)	53,200	65,625

(重要な後発事象)

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日																																
1. 投資口の追加発行 本投資法人は、平成19年2月27日開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得等を目的として、新投資口の発行を決議、平成19年3月14日開催の役員会において1口当たりの発行価格及び発行価格の総額等を決議いたしました。 [公募による新投資口の発行（一般募集）] <table border="0"> <tr> <td>① 発行新投資口数</td><td>: 21,800口</td></tr> <tr> <td>② 発行価格</td><td>: 1口当たり 528,220円</td></tr> <tr> <td>③ 発行価格の総額</td><td>: 11,515,196,000円</td></tr> <tr> <td>④ 発行価額（引受価額）</td><td>: 1口当たり 509,355円</td></tr> <tr> <td>⑤ 発行価額の総額</td><td>: 11,103,939,000円</td></tr> <tr> <td>⑥ 払込期日</td><td>: 平成19年3月23日</td></tr> <tr> <td>⑦ 投資証券交付日</td><td>: 平成19年3月26日</td></tr> <tr> <td>⑧ 分配金起算日</td><td>: 平成19年1月1日</td></tr> </table> [第三者割当による新投資口発行（グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当）] <table border="0"> <tr> <td>① 発行新投資口数</td><td>: 1,000口</td></tr> <tr> <td>② 発行価額</td><td>: 1口当たり 509,355円</td></tr> <tr> <td>③ 発行価額の総額</td><td>: 509,355,000円</td></tr> <tr> <td>④ 申込期間（申込期日）</td><td>: 平成19年4月20日</td></tr> <tr> <td>⑤ 払込期日</td><td>: 平成19年4月23日</td></tr> <tr> <td>⑥ 投資証券交付日</td><td>: 平成19年4月24日</td></tr> <tr> <td>⑦ 分配金起算日</td><td>: 平成19年1月1日</td></tr> <tr> <td>⑧ 割当先</td><td>: みずほ証券株式会社</td></tr> </table> (注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。	① 発行新投資口数	: 21,800口	② 発行価格	: 1口当たり 528,220円	③ 発行価格の総額	: 11,515,196,000円	④ 発行価額（引受価額）	: 1口当たり 509,355円	⑤ 発行価額の総額	: 11,103,939,000円	⑥ 払込期日	: 平成19年3月23日	⑦ 投資証券交付日	: 平成19年3月26日	⑧ 分配金起算日	: 平成19年1月1日	① 発行新投資口数	: 1,000口	② 発行価額	: 1口当たり 509,355円	③ 発行価額の総額	: 509,355,000円	④ 申込期間（申込期日）	: 平成19年4月20日	⑤ 払込期日	: 平成19年4月23日	⑥ 投資証券交付日	: 平成19年4月24日	⑦ 分配金起算日	: 平成19年1月1日	⑧ 割当先	: みずほ証券株式会社	1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の取得を行いました。 アルティス人形町 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格（注）：3,180百万円 取得日：平成19年7月5日 所在地：東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15 用途：共同住宅 面積：土地 535.30㎡、建物 4,632.90㎡ 構造：R C、14階建地下1階付 建築時期：平成19年1月17日 グランドコート亀山 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格（注）：1,610百万円 取得日：平成19年7月31日 所在地：三重県亀山市南野町10番7 用途：共同住宅 面積：土地 3,304.68㎡、建物 6,567.93㎡ 構造：R C、10階建 建築時期：平成19年2月20日 デュオステーション東松戸Ⅱ番館 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格（注）：1,100百万円 取得日：平成19年8月3日 所在地：千葉県松戸市紙敷131番地の10 用途：共同住宅 面積：土地 1,785.29㎡、建物 3,570.66㎡ 構造：R C、7階建 建築時期：平成19年4月23日
① 発行新投資口数	: 21,800口																																
② 発行価格	: 1口当たり 528,220円																																
③ 発行価格の総額	: 11,515,196,000円																																
④ 発行価額（引受価額）	: 1口当たり 509,355円																																
⑤ 発行価額の総額	: 11,103,939,000円																																
⑥ 払込期日	: 平成19年3月23日																																
⑦ 投資証券交付日	: 平成19年3月26日																																
⑧ 分配金起算日	: 平成19年1月1日																																
① 発行新投資口数	: 1,000口																																
② 発行価額	: 1口当たり 509,355円																																
③ 発行価額の総額	: 509,355,000円																																
④ 申込期間（申込期日）	: 平成19年4月20日																																
⑤ 払込期日	: 平成19年4月23日																																
⑥ 投資証券交付日	: 平成19年4月24日																																
⑦ 分配金起算日	: 平成19年1月1日																																
⑧ 割当先	: みずほ証券株式会社																																

第 2 期 自 平成18年 7 月 1 日 至 平成18年12月31日	第 3 期 自 平成19年 1 月 1 日 至 平成19年 6 月 30 日
2. 資産の取得 本投資法人は、平成19年 2 月 27 日付にて以下の物件取得を決定しています。 アルティス桜上水 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：1,120百万円 取得予定日：平成19年 4 月 12 日 所在地：東京都世田谷区桜上水五丁目23番 9 号 用途：共同住宅 面積：土地 558.96㎡、建物 1,436.02㎡ 構造：R C、8 階建 建築時期：平成18年 7 月 7 日 アルティス東銀座 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：5,251百万円 取得予定日：平成19年 4 月 12 日 所在地：東京都中央区築地一丁目12番 5 用途：共同住宅 面積：土地 762.08㎡、建物 6,607.86㎡ 構造：R C、15階建地下 1 階付 建築時期：平成18年 9 月 1 日 アプレパークス上野 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：860百万円 取得予定日：平成19年 5 月 8 日 所在地：東京都台東区東上野六丁目27 用途：共同住宅 面積：土地 219.68㎡、建物 1,513.13㎡ 構造：R C、11階建 建築予定時期：平成19年 2 月 28 日 アルティス人形町 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：3,180百万円 取得予定日：平成19年 7 月 5 日 所在地：東京都中央区日本橋人形町三丁目 4 番15 用途：共同住宅 面積：土地 535.30㎡、建物 4,632.90㎡ 構造：R C、14階建地下 1 階付 建築時期：平成19年 1 月 17 日	Z e u s 緑地 P R E M I U M 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格（注）：979百万円 取得日：平成19年 9 月 3 日 所在地：大阪府豊中市西泉丘三丁目 4 番 1 用途：共同住宅 面積：土地 1,255.90㎡、建物 2,644.50㎡ 構造：R C、7 階建地下 1 階付 建築時期：平成19年 5 月 7 日 アルティス大森東 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格（注）：1,980百万円 取得日：平成19年 9 月 3 日 所在地：東京都大田区大森東一丁目 7 番27 用途：共同住宅 面積：土地 661.31㎡、建物 2,476.67㎡ 構造：R C、10階建 建築時期：平成19年 8 月 31 日 T & G 根岸マンション 資産の種類：不動産信託受益権 取得価格（注）：856百万円 取得日：平成19年 9 月 21 日 所在地：東京都台東区根岸五丁目10番10号 用途：共同住宅 面積：土地 545.64㎡、建物 1,660.21㎡ 構造：R C、9 階建 建築時期：平成17年12月 2 日 2. 資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人は以下の物件の譲渡を行いました。 チェスターハウス九段下 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡価格（注）：958百万円 所在地：東京都千代田区飯田橋二丁目12番 7 号 契約日：平成19年 2 月 27 日 引渡日：平成19年 7 月 4 日 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約 53百万円を計上する予定です。 譲渡先：ケーエージー・ファイブ・インベストメント 特定目的会社

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
アルティス大森東 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格：1,980百万円 取得予定日：平成19年9月3日 所在地：東京都大田区大森東一丁目7番27 用途：共同住宅 面積：土地 661.31㎡、建物 2,476.67㎡ 構造：RC、10階建 建築予定時期：平成19年8月31日 3. 資産の譲渡 本投資法人は、平成19年2月27日付にて以下の物件譲渡を決定しています。 スペース新宿 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡予定価格(注)：3,589百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約329百万円を計上する予定です。 引渡予定日：平成19年6月27日 譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社 所在地：東京都新宿区新宿一丁目33番10号 ジェイド博多 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡予定価格(注)：620百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却損約100百万円を計上する予定です。 引渡予定日：平成19年6月27日 譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社 所在地：福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目3番13号 マインズ博多駅東 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡予定価格(注)：607百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却損約220百万円を計上する予定です。 引渡予定日：平成19年6月27日 譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社 所在地：福岡県福岡市博多区東光一丁目6番16号	ピアレージュF 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡価格(注)：726百万円 所在地：大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号 契約日：平成19年2月27日 引渡日：平成19年7月4日 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約85百万円を計上する予定です。 譲渡先：ケーエージー・ファイブ・インベストメント特定目的会社 3. 資金の借入 本投資法人は、平成19年9月3日付で、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入を行いました。 借入先：住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 借入金額：1,000百万円 借入方法：適用利率1.16548%（変動金利） 元本返済期日に一括返済します。 無担保・無保証 借入日：平成19年9月3日 返済期日：平成19年11月21日 4. 資産の取得決定 本投資法人において、平成19年8月20日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しています。 アルティス錦糸町 資産の種類：不動産信託受益権 取得予定価格(注)：4,200百万円 取得予定日：平成20年3月21日 所在地：東京都墨田区錦糸一丁目5番1 用途：共同住宅 面積：土地 997.62㎡、建物 5,978.59㎡ 構造：RC、13階建 建築時期：平成19年12月28日 (注) 取得価格、譲渡価格及び取得予定価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでおりません。

第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
チェスターハウス九段下 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡予定価格(注)：958百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約53百万円を計上する予定です。 引渡予定日：平成19年7月4日 譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社 所在地：東京都千代田区飯田橋二丁目12番7号 ピアレージュF 資産の種類：不動産信託受益権 譲渡予定価格(注)：726百万円 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益約85百万円を計上する予定です。 引渡予定日：平成19年7月4日 譲渡先：ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社 所在地：大阪府大阪市西区立売堀一丁目9番36号 (注) 譲渡価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでおりません。	

(5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
Ⅰ 当期末処分利益	759,921,574円	1,012,578,633円
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	759,908,800円 (14,284円)	1,012,548,000円 (13,323円)
Ⅲ 次期繰越利益	12,774円	30,633円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第32条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,200口の整数倍の最大値となる759,908,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第32条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数76,000口の整数倍の最大値となる1,012,548,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日
		金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		760,892	1,013,574
減価償却費		353,429	386,591
投資口交付費償却		11,202	13,603
新投資口公開関連費用		—	32,615
受取利息		△785	△1,734
支払利息		172,352	188,813
営業未収入金の増加（△）・減少額		7,302	△13,705
前払費用の増加（△）・減少額		△10,610	11,955
未収消費税等の増加（△）・減少額		73,611	314
未払消費税等の増加・減少額（△）		—	36,782
営業未払金の増加・減少額（△）		△575	6,857
未払金の増加・減少額（△）		155,549	42,888
前受金の増加・減少額（△）		△616	△309
有形固定資産の売却による減少額		1,069,574	4,377,681
長期前払費用の増加（△）・減少額		14,579	19,548
その他		△11,545	△550
小 計		2,594,361	6,114,927
利息の受取額		785	1,734
利息の支払額		△165,019	△188,314
法人税等の支払額		△1,583	△1,098
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,428,543	5,927,249
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△5,245,371	△9,090,732
無形固定資産の取得による支出		—	△1,197
信託預り敷金保証金の収入		22,570	41,184
信託預り敷金保証金の支出		△11,475	△46,885
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,234,276	△9,097,630
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		2,440,000	—
短期借入金の返済による支出		△5,330,000	—
長期借入金の借入による収入		6,600,000	—
投資口の発行による収入		—	11,613,294
投資口交付費の支出		—	△21,613
新投資口公開関連費用		—	△32,615
分配金の支払額		△757,727	△758,600
その他		△1,261	△1,261
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,951,010	10,799,202
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額（△）		145,276	7,628,821
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,490,587	1,635,864
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,635,864	9,264,686

(注) キャッシュ・フロー計算書に関する注記は、注記表に記載しております。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	18,600,000	18,600,000	—
合計		18,600,000	18,600,000	—

(注) 当該取引契約は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしていますので、時価は記載していません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	減価償却累計額		差 引 当期末 残 高 (千円)	摘 要
						又は償却 累計額 (千円)	当 期 償却額 (千円)		
有形 固定 資産	信託建物	25,927,799	3,477,568	2,456,315	26,949,052	938,905	350,572	26,010,146	(注)
	信託構築物	132,785	352	740	132,396	16,198	4,966	116,198	(注)
	信託機械及び装置	133,096	—	—	133,096	10,491	4,306	122,605	(注)
	信託工具器具及び備品	389,926	8,105	2,028	396,003	87,282	26,727	308,721	(注)
	信託土地	28,254,677	5,631,477	2,007,128	31,879,025	—	—	31,879,025	(注)
	その他	126	—	—	126	56	18	69	—
小計		54,838,411	9,117,502	4,466,213	59,489,701	1,052,934	386,591	58,436,767	
定無 資産 形固	ソフトウェア	—	1,197	—	1,197	119	119	1,077	—
小計		—	1,197	—	1,197	119	119	1,077	
合計		54,838,411	9,118,699	4,466,213	59,490,898	1,053,054	386,711	58,437,844	

(注) 有形固定資産の当期増加及び減少の主な内訳は以下の物件を取得及び売却したことによるものです。

1. 有形固定資産の増加

アルティス桜上水
アルティス東銀座
アプレパークス上野
レジデンス大山

2. 有形固定資産の減少

スぺーシア新宿
ジェイド博多
マイنز博多駅東

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

区 分		前期末 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	利 率 (%) (注 1) (注 2)	返 済 期 限	使 途	摘 要
借入先									
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	1,550,000	—	—	1,550,000	1.06%	平成20年11月25日	注 4	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	1,550,000	—	—	1,550,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,500,000	—	—	1,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000				
	株式会社八十二銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,700,000	—	—	1,700,000	1.06%	平成20年11月25日	注 3	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社	1,500,000	—	—	1,500,000				
	株式会社新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社八十二銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社大分銀行	300,000	—	—	300,000				
	住友信託銀行株式会社	1,600,000	—	—	1,600,000	1.25%	平成21年11月25日	注 3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,600,000	—	—	1,600,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	—	—	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000				
	住友信託銀行株式会社	2,100,000	—	—	2,100,000	1.48%	平成22年11月25日	注 3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,300,000	—	—	1,300,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000	—	—	500,000				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000				
	住友信託銀行株式会社	400,000	—	—	400,000	1.66%	平成21年11月25日	注 3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	400,000	—	—	400,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000	—	—	500,000	1.61%	平成22年11月25日	注 3	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,700,000	—	—	1,700,000				
	住友信託銀行株式会社	2,100,000	—	—	2,100,000	1.61%	平成22年11月25日	注 3	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,400,000	—	—	1,400,000				
合 計		30,200,000	—	—	30,200,000				

(注 1) 利率は各借入の借入利率を小数第 3 位以下を四捨五入して記載しています。なお上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれません。

(注 2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

(注 3) 資金使途は、不動産信託受益権取得及び関連費用等充当資金です。

(注 4) 資金使途は、不動産信託受益権取得及び関連費用等充当資金、並びに短期借入金の返済資金です。

(注 5) 長期借入金（1 年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照日以後 5 年以内における 1 年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内
長期借入金	11,600,000	7,000,000	11,600,000	—

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成19年6月30日現在)

I 資産総額	67,925百万円
II 負債総額	30,649百万円
III 純資産総額 (I - II)	37,275百万円
IV 発行済数量	76,000口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	490,466円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口数 (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
	平成17年11月21日	53,000 (－)	－ (－)	53,200
第2期 自 平成18年7月1日 至 平成18年12月31日	－	－ (－)	－ (－)	53,200
第3期 自 平成19年1月1日 至 平成19年6月30日	平成19年3月23日	21,800 (－)	－ (－)	75,000
	平成19年4月23日	1,000 (－)	－ (－)	76,000

(注1) 本邦外における販売口数及び買戻し口数を括弧により内書きしています。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第 7 【参考情報】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成19年 2 月27日	有価証券届出書
平成19年 2 月27日	有価証券届出書
平成19年 3 月14日	有価証券届出書の訂正届出書
平成19年 3 月14日	有価証券届出書の訂正届出書
平成19年 3 月27日	有価証券報告書（第 2 期）

独立監査人の監査報告書

平成19年3月20日

アドバンス・レジデンス投資法人

役 員 会 御中

監査法人 トー マ ツ

指定社員
業務執行社員

公認会計士 村 山 周 平 印

指定社員
業務執行社員

公認会計士 山 田 信 之 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているアドバンス・レジデンス投資法人の平成18年7月1日から平成18年12月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アドバンス・レジデンス投資法人の平成18年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は平成19年2月27日役員会において、新投資口の発行、資産の取得及び譲渡を決議している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、当投資法人が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年9月21日

アドバンス・レジデンス投資法人

役 員 会 御中

監査法人 トー マ ツ

指定社員
業務執行社員

公認会計士 村 山 周 平 印

指定社員
業務執行社員

公認会計士 山 田 信 之 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているアドバンス・レジデンス投資法人の平成19年1月1日から平成19年6月30日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アドバンス・レジデンス投資法人の平成19年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は、資産の取得及び譲渡、並びに資金の借入を行い、資産取得の決定を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、当投資法人が、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当投資法人が別途保管しております。